

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 40/2021

CREDITORE PROCEDENTE

contro

DEBITORI ESECUTATI

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE:
DOTT.SSA VERONICA MASSANA**

**CUSTODE GIUDIZIARIO:
avv. Rosalia Scirica**

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE LOTTO PERITALE UNICO

IMMOBILI NN. 1, 2: FABBRICATO
Comune di Cianciana, Salita Riggio n.3
F.m. 6, part. 826, Sub nn. 2, 3



Esperto stimatore: arch. Antonina Daniela Barraco

PREMESSA

Con provvedimento del 19/04/2024 il Giudice dell'esecuzione dott.ssa Veroniva Meassana nominava la sottoscritta arch. Antonina Daniela barraco, iscritta all'Albo degli Architetti al n. 1179 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 19/04/2024 la sottoscritta effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.

In data 03/09/2024 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, di cui si è redatto verbale (**All. 1**).

QUESITO N. 1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda lotto unico.

L'immobile del **LOTTO UNICO** è così individuato nell'atto di pignoramento:

- piena proprietà (100/100 in comunione dei beni): Comune di Cianciana (AG), Salita Riggio, n. 3, ubicato al Piano Terra, censito al C.F. al foglio di mappa 6, p.lla 826, sub. 2, categoria catastale C3, superficie catastale 100 mq; di un appartamento di tipo economico, ubicato al Piano Primo, al foglio di mappa 6, p.lla 826, sub. 3, categoria catastale A3, consistenza 5 vani.

Diritti reali:

Il diritto reale degli esecutati sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza di:

- atto di compravendita del terreno su quale insiste l'immobile in oggetto del 04/02/1982 in notaio

Rep. _____, Racc. _____, trascritto il _____ ai nn. _____
da potere di _____, nato a _____ il _____ (**All. 2**).

Dati catastali:

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali (**All. 3**).

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del forMaps (All. 4), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



Ortofoto attuale (da Google Earth)



Estratto di mappa catastale



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale tratta da forMaps

QUESITO N. 2. ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E LORO DESCRIZIONE MATERIALE

Il fabbricato è costituito tre piani fuori terra, poste n. 1 al Piano Terra, n. 1 al Piano Primo e n. 1 al Piano Secondo, quest'ultimo realizzato giusta Concessione edilizia ma non catastato e non fa parte procedura in oggetto, mentre il Piano Terra e Piano Primo sono censiti al C.F. del Comune di Cianciana:

Unità Immobiliare posta al Piano Terra: F.M. 6, p.lla 826, sub. 2, cat. catastale C3, superficie catastale mq 100.

Tipologia: attività commerciali, artigianali, produttive, di vendita al dettaglio e all'ingrosso.

Ubicazione: Cianciana (AG) Salita Riggio n. 3

Unità Immobiliare posta al Piano Primo: F.M. 6, p.lla 826, sub. 3, categoria catastale A3, consistenza 5 vani

Tipologia: Appartamento di tipo economico.

Ubicazione: Cianciana (AG) Salita Riggio n. 3

Caratteristiche strutturali:

Il fabbricato è stato realizzato agli inizi degli anni 80, dal sopralluogo effettuato dalla sottoscritta (**All. 1**), e dalla documentazione reperita negli uffici comunali, si evince che la struttura portante è stata realizzata con telaio in cemento armato (c.a.), I solai sono stati realizzati con travetti precompresso in c.a. e laterizzi forati e da una prima valutazione visiva all'occhio umano il tutto sembrerebbe di buona fattura; i tompagni perimetrali sono stati realizzati in laterizzi forati, il tutto rifinito con intonaco cementizi di tipo civile e finitura sia per esterni che per interni, esclusa

l'annessa allo stato grezzo (All. 5). Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro semplice e avvolgibili di discreta fattura, la pavimentazione è in ceramica.

Accessi:

Al fabbricato si accede dalla Via Salita Riggio n. 3, mentre all'autorimessa si accede da un ingresso indipendente su Via Cav. V. Veneto.

Confini:

Il fabbricato confina ad Ovest con la Via Salita Riggio, ad Est con la Via Cav. V. Veneto, ad nord con proprietà e con proprietà e a Sud con Proprietà .

Composizione interna:

Il lotto peritale risulta così composto:

- al Piano Terra con altezza utile pari a h=3,50, da un primo vano da cui si accede da Salita Riggio n. 3, da un vano wc con antibagno, da un secondo vano da cui si può accedere anche da Via Cav. V. Veneto, adibito a cucina e da qui attraverso una scala si accede ad un vano con altezza utile pari a h=2,30 adibito a camera, autorimessa totalmente allo stato grezzo;
- al Piano Primo con altezza utile pari a h=3,00, da n. 2 camere da letto con balcone, un soggiorno con balcone, una cucina con balcone, un ripostiglio, un ingresso disimpegno ed un servizio igienico.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti

Il tutto in buone condizioni sia strutturali che di manutenzione.

ACS al Piano Terra è garantito da scaldacqua elettrico, al Piano Primo è presente Caldaia posta all'esterno mentre solo al Piano Primo è presente impianto di riscaldamento ed una pompa di calore posta nella camera da letto padronale per il raffrescamento. Gli impianti idrico ed elettrico presenti all'interno dell'unità immobiliari non sono conformi e non sono dotati di dichiarazione di conformità ai sensi del Decreto 37/08.

Attestato di prestazione energetica:

Da ricerche effettuate sul portale SIENERGIA (portale siciliano dell'energia), è emerso che non è presente nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati nessun APE.



FOTO N.1 Salita Riggio n.3



FOTO N.2 Via Cav. V. Veneto



Primo vano



Primo vano

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



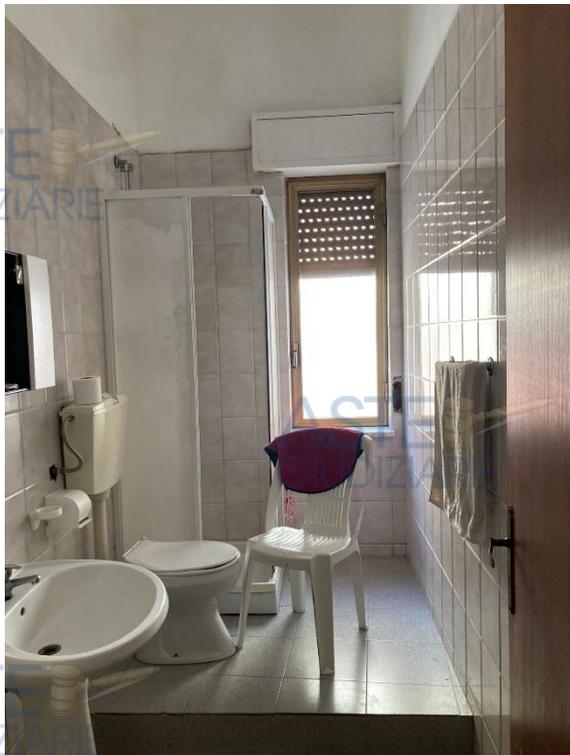
Antibagno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®



Secondo vano adibito a cucina

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Secondo vano adibito a cucina

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Scala di collegamento alla camera
posta a quota + 1.20 rispetto al piano
di calpestio



Vano usato come camera con altezza utile $h= 2.30$



Autorimessa



Autorimessa

SCALA DI COLLEGAMENTO TRA PIANO TERRA E PIANO PRIMO



Vano scala

PIANO PRIMO



Camera da letto padronale

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Camera da letto

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®

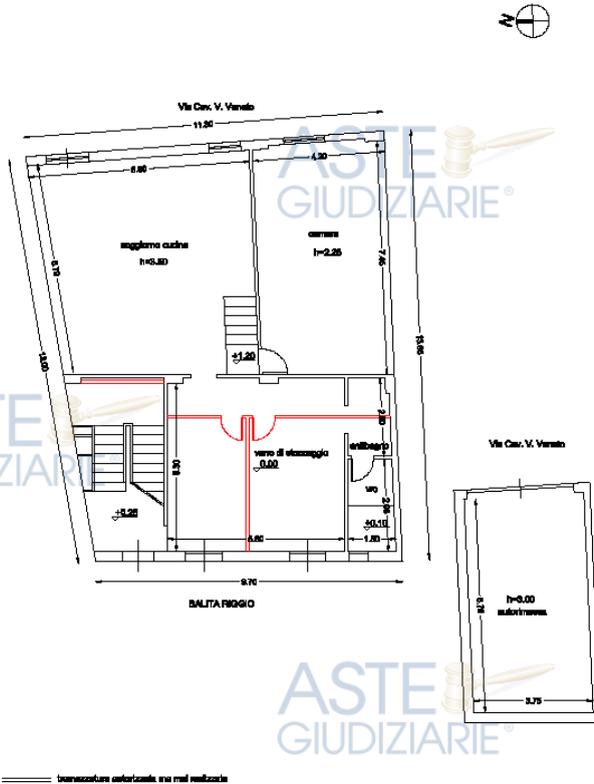


ripostiglio

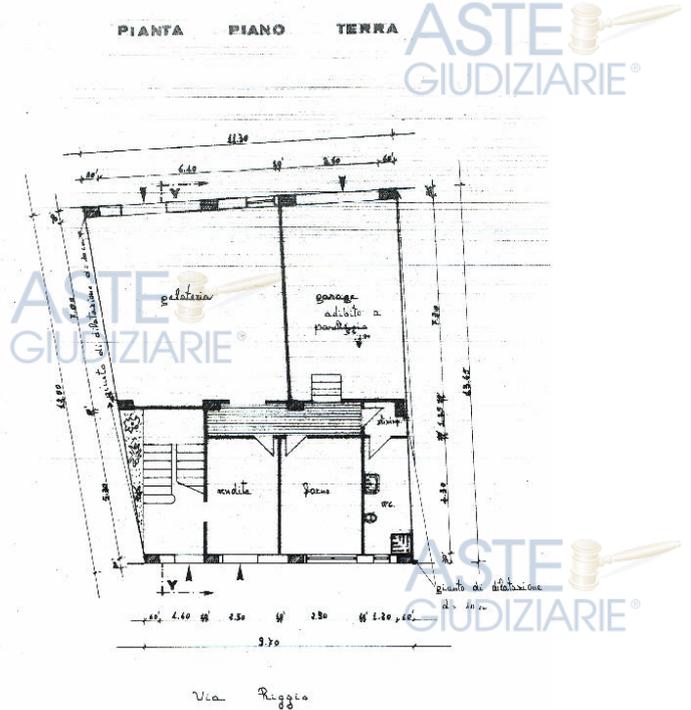
ASTE
GIUDIZIARIE®

Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi

Piano Terra

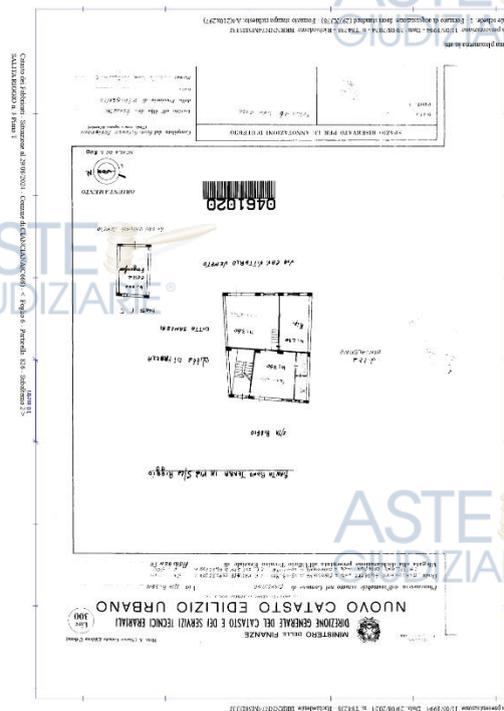


Piano Terra
Scala 1:100

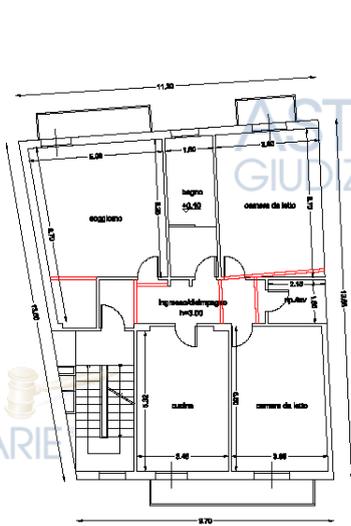


RILIEVO

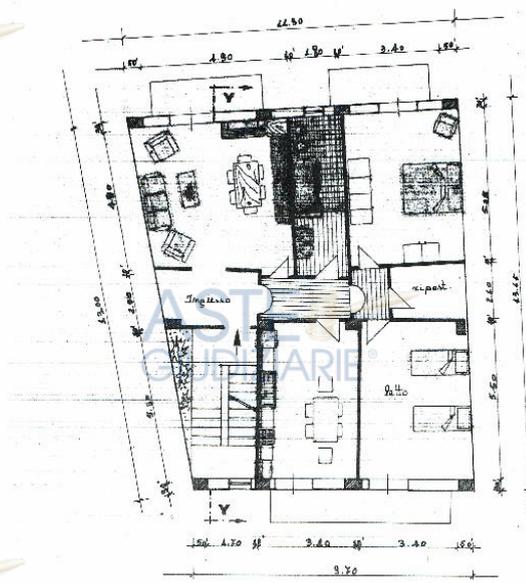
GRAFICI AUTORIZZATI



PLANIMETRA CATASTALE



PIANTA PIANO PRIMO



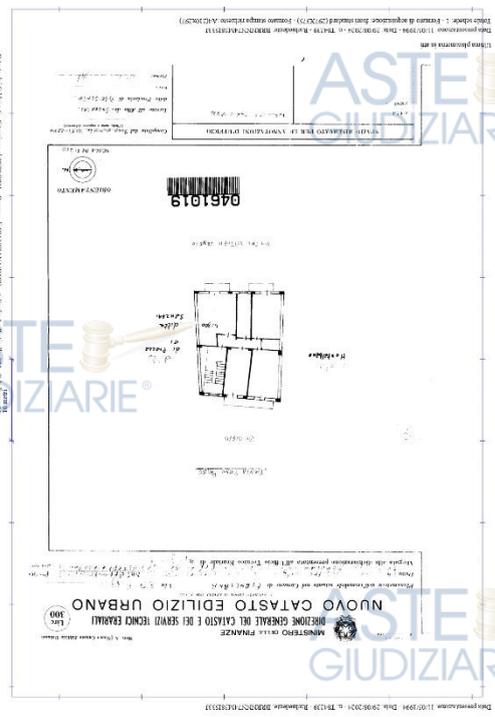
----- tramezzature autorizzate con real. edilizia

Piano Primo
Scala 1:100

Via Argoglio

RILIEVO

GRAFICI AUTORIZZATI



PLANIMETRA CATASTALE

ALL. 7

Superficie utile interna:

Piano Terra

mq. 82.50 per altezza utile interna h=3.50 eccetto la camera avente superficie utile interna mq. 30.00 per altezza utile interna h=2.25.

Piano Primo

mq. 110.20 per altezza utile interna h=3.00

Superficie commerciale:

Piano Terra

DESCRIZIONE	RILEVATO	m ² commerciali
Superficie residenziale lorda calpestabile	120,00 m ²	120,00 m ²
TOTALE	120,00 m²	120,00 m²

Autorimessa

DESCRIZIONE	RILEVATO	m ² commerciali
Superficie residenziale lorda calpestabile	30,00 m ²	30,00 m ²
TOTALE	30,00 m²	30,00 m²

Piano Primo

DESCRIZIONE	RILEVATO	m ² commerciali
Superficie residenziale lorda calpestabile	120,00 m ²	120,00 m ²
Superficie non residenziale (verande)	12,70 m ²	1,90 m ²
TOTALE	132,70 m²	131,90 m²

Da cui si deduce una superficie commerciale pari a:

Piano Terra pari a:

Sub. 2 mq. **120,00;**

Autorimessa mq. **30,00;**

Piano Primo pari a mq. **131,90**

QUESITON. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Cianciana (AG), al foglio di mappa 6, particella 826, sub.2, Salita Riggio n. 3, Piano Terra cat. C/3, superficie catastale 140, al foglio di mappa 6, particella 826, sub.3, Salita Riggio n. 3, Piano Primo cat. A/3, consistenza vani 5.

Le visure catastali attuale (**All. 3**) e storica (**All. 8**), mostrano conformità.

Intestatari catastali dell'immobile: Martorana Giuseppe e Castello Serafina

Planimetria catastale:

Piano Terra, foglio di mappa 6, particella 826, sub.2, Salita Riggio n. 3, Piano Terra cat. C/3

Data presentazione: 11/05/1994 - Data: 29/08/2024 - n. T84238 - Richiedente: BRRNNN74M58I533J

ASTE GIUDIZIARIE

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

MOD. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)
Lire 300

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CIANCIANA Via SITA RIGGIO

Data: MARTORANA GIUSEPPE nato a CIANCIANA il 05-07-1958 C.F. MARTOR GIUSEPPE Da CASTELLO SERAFINA nato a CIANCIANA il 06-01-1971 C.F. CAST SRA SERAFINA
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di AGRIGENTO

PIANTA PIANO TERRA IN VIA SITA RIGGIO

SITA RIGGIO

VIA CAR. VITTORIO VENETO

CITTA' RIGGIO

CITTA' SANZERI

CITTA' RIGGIO

VIA CAR. VITTORIO VENETO

0461020

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N.	Foglio n. 6 F. 11/05/1994

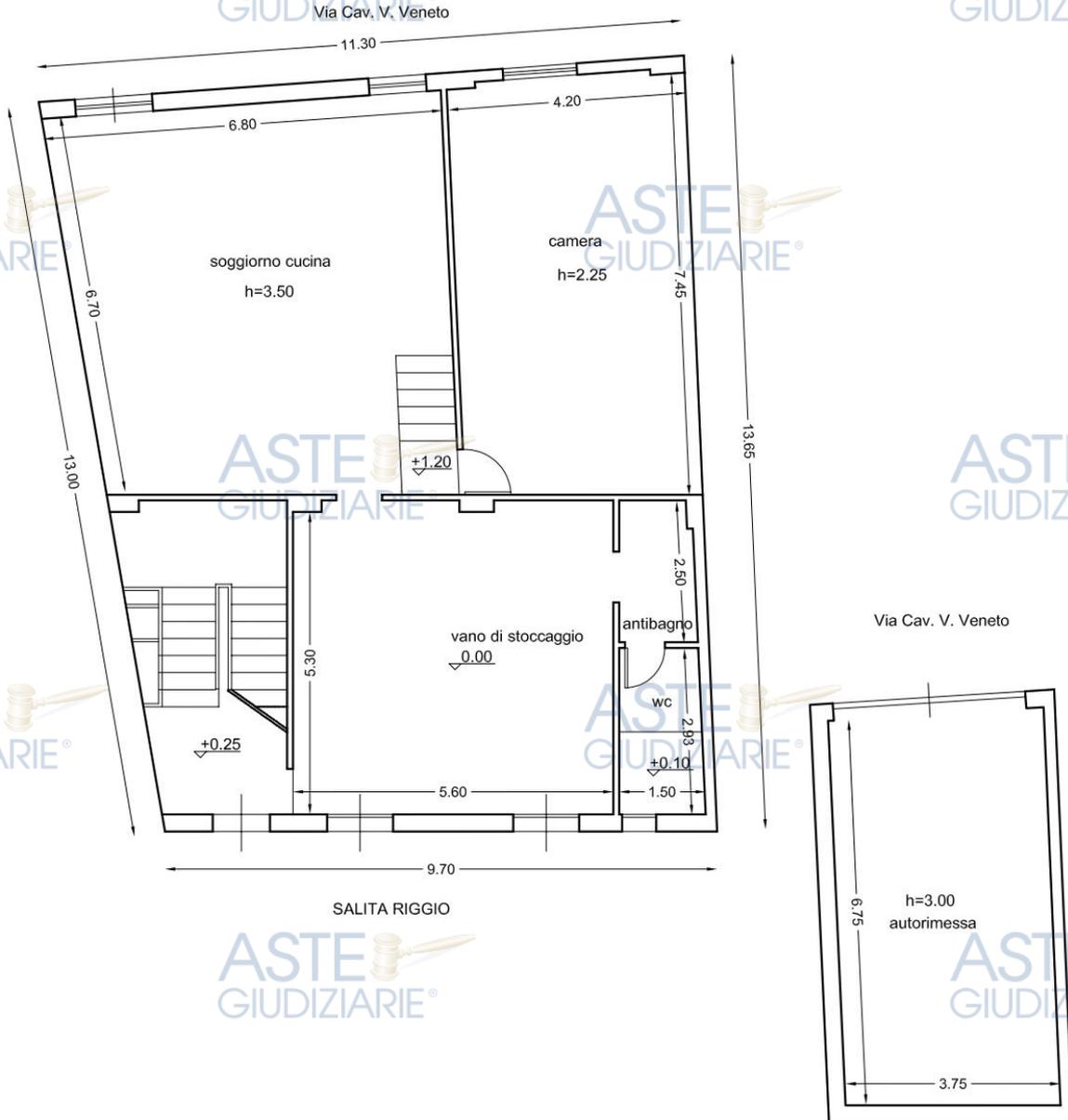
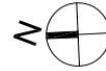
Compilata dal Geom. Alfonso Mario Pardo
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
 Iscritto all'Albo dei Geometri
 della Provincia di AGRIGENTO
 DATA
 Firma:

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/08/2024 - Comune di CIANCIANA(C668) - < Foglio 6 - Particella 826 - Subaltemo 2 >
 SALITA RIGGIO n. 3 Piano T

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 11/05/1994 - Data: 29/08/2024 - n. T84238 - Richiedente: BRRNNN74M58I533J

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X378) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Piano Primo, foglio di mappa 6, particella 826, sub.3, Salita Riggio n. 3, Piano Terra cat. A/3

Data presentazione: 11/05/1994 - Data: 29/08/2024 - n. T84239 - Richiedente: BRRNNN74M58I533J



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

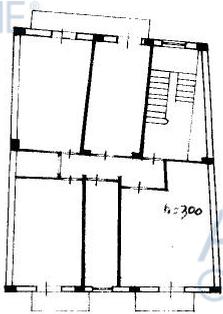
Lire 300

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CIANCIANA Via Salita Riggio n. 3

Ditta Montalbano di Prozzi di Scanzari

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CIANCIANA

PIANTA PIANO PRIMO



Montalbano

di Prozzi
di Scanzari

0461019

ORIENTAMENTO

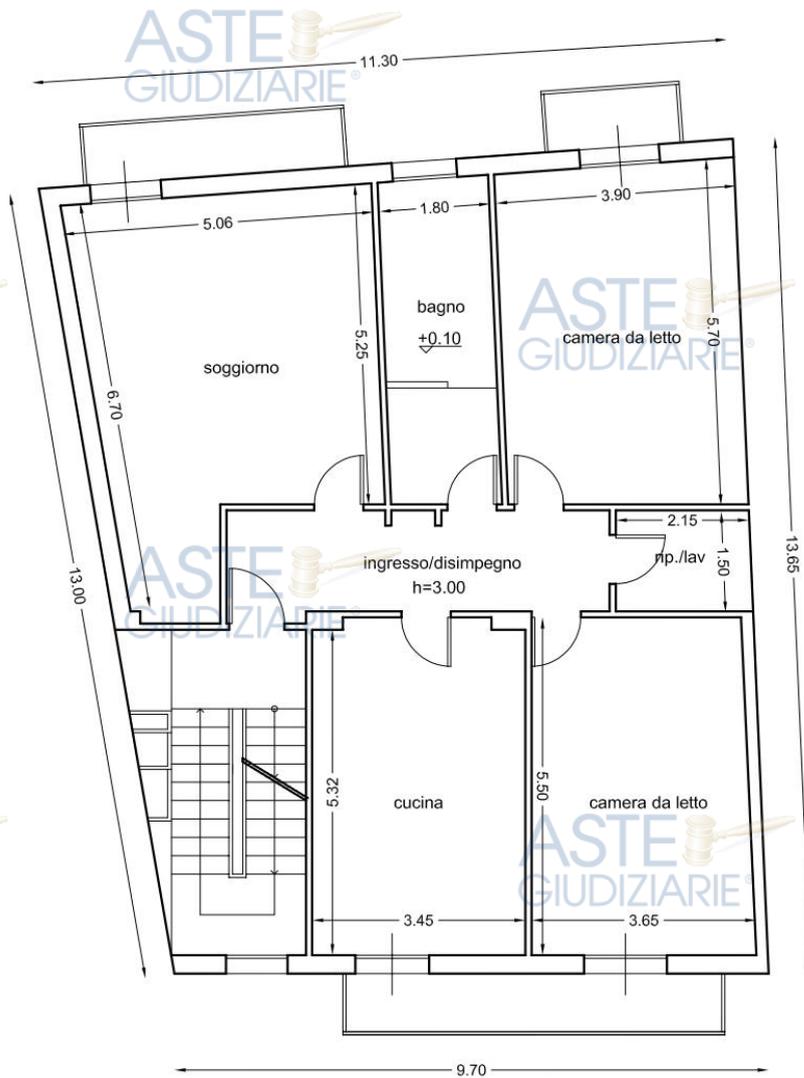
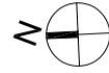
SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT.	FUSIONE PARTIC. 826
Compilata dal <u>SECCO ALFONSO IERARREA</u> <small>(Titolo, nome e cognome del tecnico)</small>	
Iscritto all'Albo dei <u>GEOMETRI</u> della Provincia di <u>ABRUZZO</u>	
DATA Firma: <u>[Signature]</u>	

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/08/2024 - Comune di CIANCIANA(C.668) - < Foglio 6 - Particella 826 - Subaltemo 3 - Inquadro 01 - SALITA RIGGIO n. 3 Piano 1

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 11/05/1994 - Data: 29/08/2024 - n. T84239 - Richiedente: BRRNNN74M58I533J
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X375) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Le due unità immobiliari fanno parte di un fabbricato composto da piano terra, primo e secondo.

Solo il Piano Terra e Primo sono oggetto del pignoramento.

Dal sopralluogo effettuato si è riscontrato piccole difformità tra lo stato di fatto, la planimetria catastale e quanto autorizzato.

Nello specifico la planimetria catstale e lo stato di fatto risultano in linea di massima, corrispondenti fra loro ma non corrispondenti a quanto autorizzato dal Comune di Cianciana.

QUESITO N. 4.

SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO:

Comproprietà in testa ai debitori e di n. 2 unità immobiliari ubicate in Cianciana (AG), una per ogni piano con ingresso da Salita Riggio e Via Cav. V. Veneto per il sub. 2 e ingresso sia da scala condominiale che da Salita Riggio n.3, per il sub. 3.

Piano Terra composto da 4 vani utilizzati a deposito perfettamente rifinito con antibagno e bagno, soggiorno-cucina e camera. L'altezza utile interna è di cm. 3.50 ad esclusione della camera che ha un'altezza utile interna di cm. 2.25. Il tutto in buone condizioni sia strutturale che di manutenzione.

Sempre al Piano Terra con ingresso su Via Cav. V. Veneto fa parte un vano utilizzato ad autorimessa lasciata allo stato grezzo.

Piano Primo composto da n. 2 camere da letto, un soggiorno, una cucina un bagno, un ingresso/dismpegno e un ripostiglio/ lavanderia. L'altezza utile interna è di cm. 3.00, il tutto in buone condizioni sia strutturale che di manutenzione.

Confinante con ingresso da Via Riggio n. 3 a est, ad ovest con Via Cav. V. Veneto a nord e sud con proprietà private

Censito al C.F. (o C.T.) al **foglio 6, p.lla 826, sub. 2-3.**

L'immobile è dotato di Concessione Edilizia n.6 del 22/07/1982, e non è dotato di Certificato di agibilità. **(All. 6)**

22/07/1982,

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), il costo per la sua redazione pari a non oltre € 200,00.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO O DELLA QUOTA: Euro € 78.600,00 (SETTANTOTTOMILASEICENTO/00 euro).

QUESITO N. 5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO

L'immobile pignorato risulta essere piena proprietà ai debitori a seguito di acquisto di terreno edificabile giusto atto di vendita notaio _____, Rep. n. _____,

_____ , Racc. _____ del _____, trascritto ai nn. _____ da potere di _____,

(All. 2).

QUESITO N. 6. REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

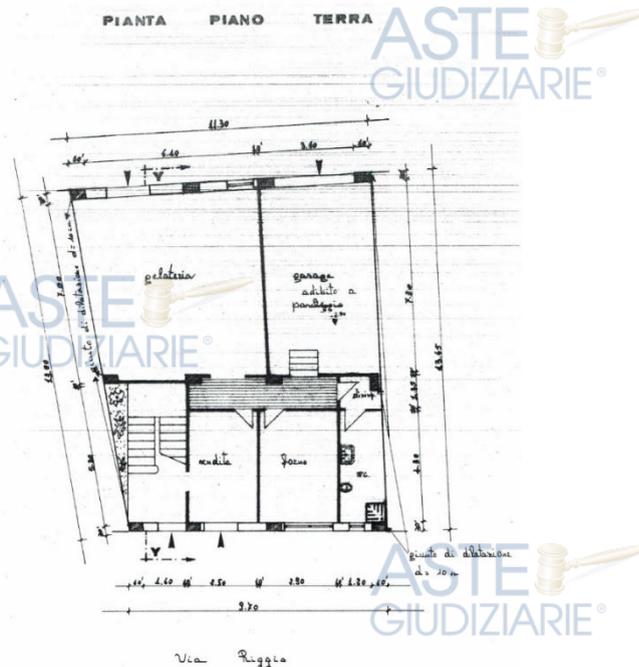
Dopo avere iniziato le operazioni peritali, non avendo ricevuto nessuna documentazione edilizia e urbanistico dalle parti, la CTU ha proceduto ad effettuare le dovute ricerche della documentazione essenziale presso gli uffici pubblici comunali e provinciali dai quali si evince che **l'immobile presenta difformità di carattere edilizio.**

La costruzione è stata realizzata in forza di Concessione Edilizia n. 6 del 04/05/1982 (All. 6).

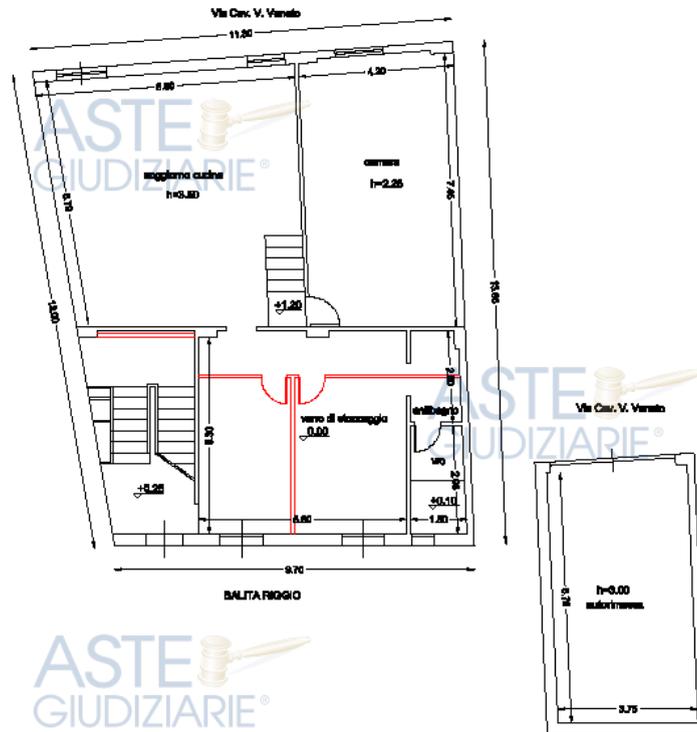
Successivamente alla realizzazione della costruzione è stata realizzata diversa distribuzione interna senza autorizzazione.

Nello specifico:

Piano Terra, il vano deposito era stato autorizzato come un vano per la vendita ed un vano per il forno, con bagno ed antibagno di diverse dimensioni.



Estratto grafico del progetto autorizzato

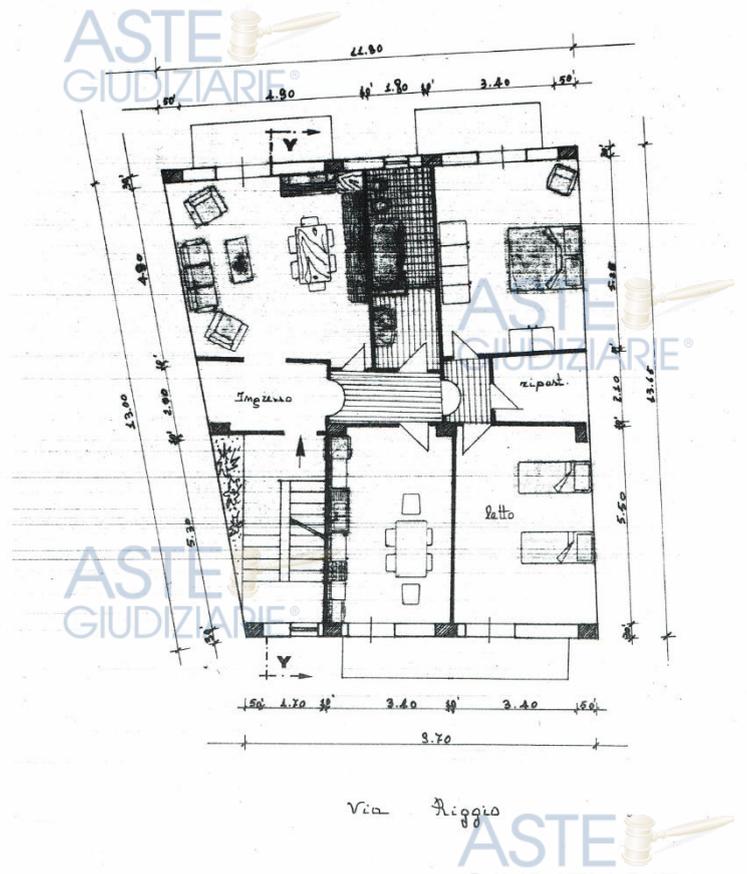


===== Sovrastante autorizzata ma non realizzata

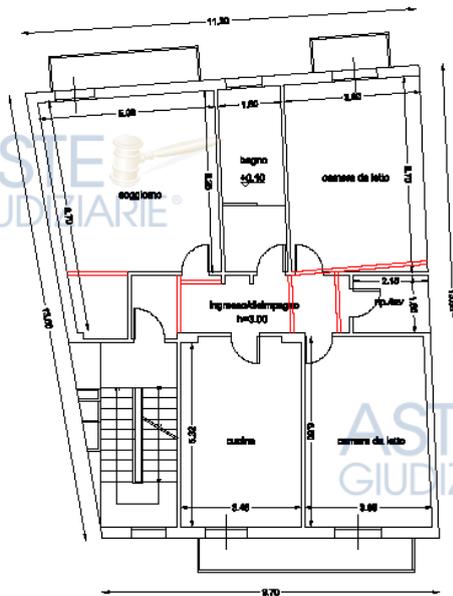
Piano Terra
Scala 1:100

Planimetria di rilievo attuale con indicazione delle eventuali difformità rispetto al grafico di progetto autorizzato

PIANTA PIANO PRIMO



Estratto grafico del progetto autorizzato



Piano Primo
Scala 1:100

Planimetria di rilievo attuale con indicazione delle eventuali difformità rispetto al grafico di progetto autorizzato

Le difformità riscontrate possono essere regolarizzate facendo ricorso a CILA e poi alla SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità), di cui oggi l'immobile non è provvisto.

Chairito quanto sopra, si procederà alla quantificazione degli oneri economici necessari per la regolarizzazione urbanistica per l'applicazione dell'art. 3 comma 5 della L.R. 16/2016.

I costi come sopra determinati per la regolarizzazione edilizio-urbanistica saranno detratti dal valore di stima.

Pertanto si avrà:

- Presentazione CILA	€ 600.00
- Sanzione pecuniaria	€ 1.000.00
- SCA € 100.00 * u.i.	€ 200.00
- APE	€ 200.00
SOMMANO	€ 2.000.00

➤ Oneri per le prestazioni professionali tecniche (circa € 2.500,00).

QUESITO N. 7. STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

L'immobile è attualmente occupato dal debitore esecutato e della sua famiglia.

QUESITO N. 8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

Sono a carico dell'acquirente i seguenti oneri così stimati:

- Regolarizzazione edilizio-urbanistica, con un costo pari a circa euro **euro 1.800,00** come determinato in risposta al quesito n.6;
- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a non oltre **euro 200,00**;
- Oneri per le prestazioni professionali tecniche con un costo pari a **circa euro 2.500,00**.

Escluso gli eventuali diritti fissi e bolli che verranno calcolati dal Comune di Cianciana in fase d'istruzione.

I suddetti costi sono stati detratti dal valore di mercato dell'immobile.

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e dall'**ispezione ipotecaria** estratta dallo scrivente esperto in data **18/10/2024 (All. 10)** sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici (*effettuare una visura ipotecaria aggiornata prima del deposito della relazione di stima*):

- TRASCRIZIONE del Registro Particolare Registro Generale
pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI SCIACCA, Repertorio DEL

- ISCRIZIONE del 05/06/2023 derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario

QUESITO N. 9. VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

Il bene non ricade su suolo demaniale.

QUESITO N. 10. ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

L'immobile non è gravato da censo, livello, uso civico ecc.

QUESITO N. 11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Esiste non un Condominio costituito.

QUESITO N. 12. VALUTAZIONE DEI BENI E CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Criterio di stima

Per ottemperare all'incarico ricevuto, la sottoscritta CTU procede alla stima comparativa del lotto.

La valutazione viene eseguita acquisendo informazioni mediante la consultazione del sito agenziaentrato.it dalla sezione banca dati delle quotazioni immobiliari per la zona di riferimento è possibile desumere un valore di mercato in riferimento all'anno 2024 primo semestre per abitazioni di tipo economico con normale stato di conservazione e per la zona di riferimento è possibile desumere un valore di mercato in riferimento all'anno 2024 primo semestre per magazzini con normale stato di conservazione e abitazione di tipo economico (**All. 10**).

Pur avendo effettuato ulteriori ricerche attraverso il sito astegiudiziarie.it non ci sono casi simili per comparazione, allora la scrivente ha fatto un'ulteriore ricerca attraverso i siti delle varie agenzie immobiliari sparse sul territorio di C, fino a trovare un numero sufficiente di immobili simili sia per anno di costruzione, per mq e per caratteristiche distributive e di rifiniture.

Piano Terra sub. 2

- Valore OMI 200,00 – 300,00 €/mq magazzini;
- Valore agenzie immobiliari 150,00 – 250,00 €/mq magazzini;

agenzia entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1
Provincia: AGRIGENTO
Comune: CIANCIANA
Fascia/zona: Centrale/C/SO%20V.EMAN.V.REGINA%20ELENA-V.ROMA-ARIOSTO-SALITA%20INAGLIA-GERLANDO%20RE.%20DATO%20-%20GENTILE
Codice zona: B1
Microzona: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	200	300	L	.8	1.2	L
Negozi	Normale	420	630	L	2.4	3,6	L

Stampa Legenda

Autorimessa

- Valore OMI 140,00 – 210,00 €/mq box;
- Valore agenzie immobiliari 100,00 – 200,00 €/mq box;



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: AGRIGENTO

Comune: CIANCIANA

Fascia/zona: Centrale/C/SO%20V.EMAN.V.REGINA%20ELENA.V.ROMA.ARIOSTO.SALITA%20INAGLIA.GERLANDO%20RE%20DATO%20%20GENTILE

Codice zona: B1

Microzona: 0

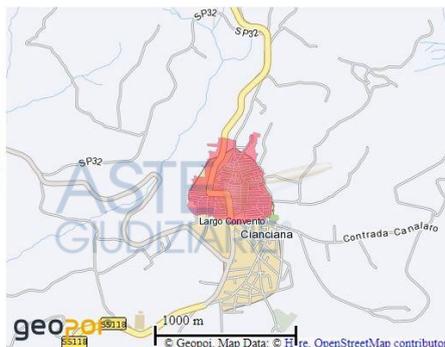
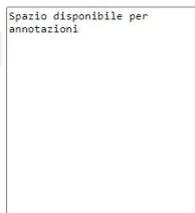
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	Normale	240	360	L	1	1,5	L
Box	Normale	140	210	L	,8	1,2	L

Stampa

Legenda



Piano Primo sub. 3

- Valore OMI 200,00 – 360,00 €/mq abitazione di tipo economico;
- Valore agenzie immobiliari 200,00 – 300,00 €/mq abitazione di tipo economico;



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: AGRIGENTO

Comune: CIANCIANA

Fascia/zona: Centrale/C/SO%20V.EMAN.V.REGINA%20ELENA.V.ROMA.ARIOSTO.SALITA%20INAGLIA.GERLANDO%20RE%20DATO%20%20GENTILE

Codice zona: B1

Microzona: 0

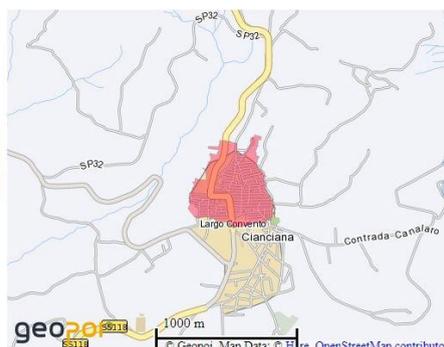
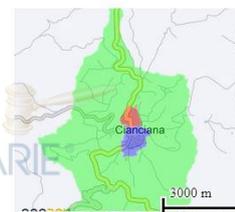
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	Normale	240	360	L	1	1,5	L
Box	Normale	140	210	L	,8	1,2	L

Stampa

Legenda



La scrivente intende prendere come riferimento la media tra i valori OMI e il valore di mercato più alti in considerazione del fatto che le unità immobiliari in questione presentano comunque delle rifiniture e degli impianti attribuibili anche ad uso residenziale. Pertanto il valore attribuito a €/mq 330.00, ad eccezione dell'autorimessa in quanto è allo stato grezzo il valore attribuito a €/mq 140.00.

Stima del valore dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998, la superficie commerciale dell'immobile è pari a:

Superficie commerciale:

Si somma:

- la superficie dei vani principali e dei vani accessori diretti al 100%;
- la superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, calcolata nella misura del 30%, fino a metri quadrati 25, e del 10% per la quota eccedente, se le pertinenze sono comunicanti con i vani principali e con quelli ad accesso diretto; nella misura del 15%, fino a metri quadrati 25, e del 5% per la quota eccedente, se non comunicanti;
- la superficie delle pertinenze al 50% se comunicanti con i vani principali; al 25% se non comunicanti;
- la superficie delle pertinenze di ornamento (giardini, cortili, aree scoperte) al 10% fino al limite costituito dalla somma di vani principali e vani accessori diretti; al 2% per le superfici che superano tale limite.

Nel caso caso specifico si ha:

Piano Terra sub.2

DESCRIZIONE	RILEVATO	m ² commerciali
Superficie residenziale lorda calpestabile	120,00 m ²	120,00 m ²
TOTALE	120,00 m²	120,00 m²

Autorimessa

DESCRIZIONE	RILEVATO	m ² commerciali
Superficie residenziale lorda calpestabile	30,00 m ²	30,00 m ²
TOTALE	30,00 m²	30,00 m²

Piano Primo sub. 3

DESCRIZIONE	RILEVATO	m ² commerciali
Superficie residenziale lorda calpestabile	120,00 m ²	120,00 m ²
Superficie non residenziale (verande)	12,70 m ²	1,90 m ²
TOTALE	132,70 m²	131,90 m²

Da cui si deduce una superficie commerciale pari a:

Piano Terra pari a:

Sub. 2 mq. **120,00;**

Autorimessa mq. **30,00;**

Piano Primo pari a mq. **131,90**

Determinazione della scala dei prezzi noti

Sulla base dei dati reperiti sia da quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare che da agenzie immobiliari **il più probabile valore di stima dell'immobile è:**

Piano Terra:

Sub. 2 cat. C/3 immobili utilizzati per svolgere attività commerciali, artigianali, produttive, di vendita al dettaglio e all'ingrosso.

mq. Commerciali 120,00 * € 330.00 = € 39.600,00

autorimessa

mq. Commerciali 30,00 * € 140.00 = € 4.200,00

Piano Primo:

Sub. 3 cat. A/3 abitazioni di tipo economico

mq. Commerciali 131.90 * € 330.00 = € 43.527,00 in arrotondamento € 43.500,00

SOMMANO € 87.327,00 in arrotondamento € 87.300,00

Dal valore di stima dell'immobile si detraggono i seguenti costi:

- Presentazione CILA € 600.00

- Sanzione pecunaria € 1.000.00

- SCA € 100.00 * u.i. € 200.00

- APE € 200.00

SOMMANO € 2.000.00

- Oneri per le prestazioni professionali tecniche (circa € **2.500,00**).
- Costi di eventuali affrancazioni: verranno calcolati dal Comune di Cianciana in fase d'istruzione.

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di euro 4.500,00**

$V = € 87.300,00 - € 4.500,00 = € 82.800,00$

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 82.800,00 (OTTANTADUEMILAOTTOCENTO/00 euro)**.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

Considerando che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva, tenuto conto anche dell'assenza della garanzia per vizi, si applica, come precisato nel mandato conferito, una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del **5%**. Pertanto:

€ 82.800,00 – 5% di € 4.140,00 = € 78.660,00 che si arrotondano in **€ 78.600,00**.

QUESITO N. 13. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA DELLA QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

Il prezzo a base d'asta della **quota pignorata** è pari a **euro€ 78.600,00**.

Non vi sono quote indivise in quanto il bene è stato pignorato per l'intera proprietà

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato 1: Verbale di sopralluogo;
- ✓ Allegato 2: Titolo di proprietà;
- ✓ Allegato 3: Visure catastali;
- ✓ Allegato 4: Raffronto tra ortofoto satellitare attuale, mappa catastale e forMaps;
- ✓ Allegato 5: Documentazione fotografica;
- ✓ Allegato 6: Concessione edilizia n. 6 del 22/06/1982 con elaborati grafici, Autorizzazione Genio Civile Prot. n. 5732 del 17/06/1982,;
- ✓ Allegato 7: Raffronto tra elaborate grafici;
- ✓ Allegato 8: Visure catastali storiche;
- ✓ Allegato 9: Ispezione ipotecaria;
- ✓ Allegato 10: Valore di mercato OMI I semestre 2024.

Sciacca, data 21/10/2024

L'ESPERTO STIMATORE

Barroca  