

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

RICHIEDENTE: [REDACTED] nato ad [REDACTED] c.f. [REDACTED]
[REDACTED], residente in [REDACTED]

OGGETTO: Stima del più probabile valore di mercato di n. 4 immobili ricadenti nel Comune di Agrigento, e di n. 4 immobili ricadenti nel Comune di Raffadali.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ALLEGATI:

- visure Catastali
- planimetrie degli immobili

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Canicattì li 19 novembre 2018

Il Tecnico
Geom. Carmelo DI BELLA

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Premessa

Il sottoscritto geom. Carmelo DI BELLA, iscritto al n. 2201 del Collegio dei Geometri della Provincia di Agrigento, su incarico ricevuto dal Sig. [REDACTED] redige la seguente relazione tecnico-estimativa per gli immobili che appresso vengono descritti.

Ad assolvimento dell'incarico ricevuto, dopo aver esaminato la documentazione disponibile ed acquisita la conoscenza dei valori espressi del mercato immobiliare locale necessari per conseguire una approfondita conoscenza dei beni oggetto di stima, lo scrivente ha maturato il giudizio di stima che viene esposto ed argomentato nella presente relazione.

Descrizione

Il sig. [REDACTED] risulta proprietario, per una quota di 500/1000 in regime di comunione legale dei beni con la sig.ra [REDACTED] di alcuni immobili ricadenti nel comune di Agrigento; lo stesso risulta altresì proprietario, per una quota di 1000/1000 (bene personale), di altri immobili ubicati nel comune di Raffadali (AG).

Di seguito si elencano e si descrivono gli immobili che sono oggetto di stima.

- 1) Locale di deposito/magazzino, posto al piano seminterrato di un edificio composto da sette elevazioni (di cui una seminterrata), sito in Agrigento nella via Piersanti Mattarella, identificato in catasto al *foglio n. 127, particella n. 679, sub 13, categoria C2, classe 2, 180mq, € 883,14.*
- 2) Locale di deposito/magazzino, ubicato al piano seminterrato di un edificio composto da sette elevazioni (di cui una seminterrata), sito in Agrigento nella via Piersanti Mattarella, identificato in catasto al *foglio n. 127, particella n. 679, sub 14, categoria C2, classe 2, 172mq, € 843,89.*

Questi due immobili si trovano ubicati nella zona periferica nord, nei pressi della stazione "BASSA", della città di Agrigento, a contatto con una viabilità urbana piuttosto elevata ed in una zona con vocazione commerciale medio-alta e sufficientemente dotata di servizi. I due immobili, fra loro confinanti, hanno ingresso indipendente dal resto del condominio, si affacciano su area di pertinenza da dove è possibile accedervi, e per un lato confinano con il terrapieno della via Piersanti Mattarella. Entrambi i subalterni, in particolare, risultano liberi da un lato ed orientati a sud/ovest. Sotto il profilo costruttivo, il fabbricato che li contiene è realizzato con struttura in cemento armato e muri di tompagno e successivo intonaco colorato, la copertura è piana con struttura in latero-cemento. L'intero edificio nelle parti condominiali interne è concluso in ogni sua parte così come i piazzali esterni.

- 3) Abitazione in villino, con annessa pertinenza circostante, composta da piano terra e sottostante livello interrato, sito in Agrigento (San Leone), viale dei Pini (angolo via Leopardi), distinto in catasto al *foglio n. 191, particella n. 685, sub 10/11, categoria A7, classe 4, 13 vani, € 2.148,46.* Detto fabbricato, si trova nel pieno centro della frazione Balneare di San Leone ad altissima densità soprattutto nel periodo estivo, e precisamente prospiciente su una delle strade principali che la attraversano. Esso è stato realizzato all'interno di un'ampia pertinenza, si compone di due livelli, uno interrato, circoscritto da un'intercapedine di aereazione, ed uno a piano terra. Detta proprietà confina per due lati con strada pubblica (viale dei Pini e via Leopardi) e per due lati con proprietà di altra ditta.

Strutturalmente il fabbricato è stato realizzato con ossatura in cemento armato e muri di tompagno, con prospetto colorato di finitura; la copertura è a falde inclinate del tipo a padiglione con tegole in superficie. Esternamente la proprietà risulta recintata con muri avente altezza di circa ml. 2,00.

- 4) Immobile destinato ad ufficio/studio professionale, ubicato al piano terra/rialzato di una palazzina formata da sette piani fuori terra ed un seminterrato, ubicato in Agrigento, nella via Rainaldo D'Acquaviva n. 62, in catasto al *foglio n. 118, particella n. 286, sub 22, categoria A10, classe 5, 22 vani, € 3.608,00*. Questa unità immobiliare risulta anch'essa ubicata nella zona periferica nord del comune di Agrigento, a contatto con una viabilità urbana piuttosto elevata ed in una zona sufficientemente dotata di servizi e con vocazione commerciale medio/alta; trovandosi ubicata al piano terra dalla via di cui sopra, ha ingresso indipendente dal resto dell'edificio. La stessa confina per tutti i lati con pubblica via; una parte di essa confina con scala condominiale della palazzina. Il fabbricato è stato realizzato con struttura in cemento armato e muri di tompagno e successivo intonaco colorato, la copertura risulta parte piana a terrazzo praticabile e parte a falde inclinate di tipo a padiglione con tegole finali. L'intero edificio nelle parti condominiali interne è concluso in ogni sua parte.
- 5) Locale a piano terra avente destinazione box auto/magazzino, sito nel comune di Raffadali (AG), all'interno del Cortile Gulisano, distinto in catasto al *foglio n. 15, particella n. 63, sub 1, categoria C6, classe 4, 20mq, € 30,99*. Detto immobile risulta ubicato nelle adiacenze del centro del comune di Raffadali; confina con cortile Gulisano, da dove vi si accede, con cortile Scifo, e per due lati in aderenza con proprietà di altra ditta.
- 6) Locale destinato ad attività commerciale, composto da un piano terra ed un piano seminterrato, in una palazzina con ulteriori tre piani fuori terra, ubicata nella via Nazionale, angolo via Costanza, a Raffadali (AG). L'unità di che trattasi è distinto in catasto al *foglio n. 15, particella n. 1203, sub 3, categoria C1, classe 5, 80mq, € 1.177,52*.
- 7) Abitazione su tre livelli (piani 1°, 2° e 3°), sito in Raffadali (AG) in via Nazionale (angolo via Costanza), distinto in catasto al *foglio n. 15, particella n. 1203, sub 6, categoria A3, classe 6, 12,5 vani, € 581,01*.

Gli immobili di cui ai punti 6 e 7 fanno parte della stessa palazzina situata nel pieno centro del comune di Raffadali e prospiciente sulla strada più importante della cittadina ben servita da viabilità, farmacie, uffici pubblici ecc.. Il fabbricato, tutto di proprietà della stessa ditta, confina con la via Nazionale, da dove vi si accede, con la via Costanza, con cortile di via Costanza nella parte retrostante, e per un lato in aderenza con proprietà di altra ditta. L'accesso ai piani in elevazione avviene sempre dalla via Nazionale, mediante il vano scala adiacente all'unità destinata ad attività commerciale. Il fabbricato è di antica costruzione ed è stato realizzato con struttura portante in muratura, prospetto al fine, e copertura a falde e manto di copertura con tegole finali.

- 8) Immobile a piano terra e primo, ricadente nel comune di Raffadali (AG) nel Cortile Galluzzo identificato in catasto al *foglio n. 15, particella n. 760, sub 1, , categoria A6, classe 1, 2 vani, € 35,12*. Detto immobile risulta ubicato anch'esso nei pressi della zona centrale del comune di Raffadali in posizione molto più appartata rispetto all'immobile del precedente punto, giacchè posizionato all'interno di un cortile situato alla fine della via Inclima. Esso confina con cortile Galluzzo e con proprietà di altra ditta.

Consistenza

- 1) Locale di deposito/magazzino, Agrigento, via Piersanti Mattarella, piano seminterrato, *foglio n. 127, particella n. 679, sub 13*:

TABELLA SUPERFICIE COMMERCIALE			
Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente di sup	Sup. commerciale
Magazzino	176,00	1	176,00
Totale superficie commerciale			176,00

- 2) Locale di deposito/magazzino, Agrigento, via Piersanti Mattarella, piano seminterrato, *foglio n. 127, particella n. 679, sub 14*:

TABELLA SUPERFICIE COMMERCIALE			
Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente di sup	Sup. commerciale
Magazzino	195,00	1	195,00
Totale superficie commerciale			195,00

- 3) Abitazione in villino, Agrigento (San Leone), viale dei Pini (angolo via Leopardi), piano terra/S1, *foglio n. 191, particella n. 685, sub 10/11*:

TABELLA SUPERFICIE COMMERCIALE			
Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente di sup	Sup. commerciale
Abitazione P.T.	148,00	1	148,00
Loc. access. P.S1	148,00	0,60	90,00
Pertinenze esterne	500,00	0,10	50,00
Totale superficie commerciale			288,00

- 4) Studio professionale/ufficio, Agrigento, via Rainaldo d'Acquaviva n. 62, piano terra/rialzato, *foglio n. 118, particella n. 286, sub 22*:

TABELLA SUPERFICIE COMMERCIALE			
Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente di sup	Sup. commerciale
Studio/ufficio	523,00	1	523,00
Totale superficie commerciale			523,00

5) Box auto/magazzino, Raffadali (AG), cortile Gulisano, P.T., *foglio n. 15, part. n. 63, sub 1*:

TABELLA SUPERFICIE COMMERCIALE			
Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente di sup	Sup. commerciale
Box auto/deposito	25,00	1	25,00
Totale superficie commerciale			25,00

6) Attività commerciale, Raffadali (AG), via Nazionale (angolo via Costanza), piano terra, *foglio n. 15, particella n. 1203, sub 3*:

TABELLA SUPERFICIE COMMERCIALE			
Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente di sup	Sup. commerciale
Att. commerciale	102,00	1	102,00
Loc. access. P.S1	54,00	0,60	32,00
Totale superficie commerciale			134,00

7) Abitazione, Raffadali (AG), via Nazionale (angolo via Costanza), piano 1°-2°-3°, *foglio n. 15, particella n. 1203, sub 6*:

TABELLA SUPERFICIE COMMERCIALE			
Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente di sup	Sup. commerciale
Vano scala P.T.	8,00	0,30	2,40
Abitazione P 1°	103,00	1	103,00
Pozzo luce P 1°	1,40	0,30	0,42
Balconi P. 1°	13,82	0,30	4,15
Abitazione P 2°	103,00	1	103,00
Balconi P. 2°	10,13	0,30	3,04
Abitazione P 3°	103,00	1	103,00
Balconi P. 3°	8,31	0,30	2,49
Totale superficie commerciale			321,50

8) Immobile piano terra, Raffadali (AG), cortile Galluzzo, *foglio n. 15, part. n. 760, sub 1*:

TABELLA SUPERFICIE COMMERCIALE			
Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente di sup	Sup. commerciale
Abitazione/magazzino	25,00	1	25,00
Totale superficie commerciale			25,00

Le predette superfici sono state calcolate al lordo dei muri e sono stati applicati i coefficienti di ragguaglio secondo le destinazioni.

INDAGINI DI MERCATO

Le indagini di mercato si sono rivolte verso due tipi di fonti. La prima cosiddetta fonte indiretta che fornisce un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dai borsini immobiliari locali delle maggiori fonti accreditate (*OMI – Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riferiti al primo semestre 2018*); la seconda mediante indagini condotte in ambito fiduciario, dalle rilevazioni di specifici dati di compravendita, di offerta nonché di stima desumibili da operatori immobiliari (agenzie) dislocate nei comune di riferimento.

Dai valori, indicati dall'OMI (*Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riferiti al primo semestre 2018*), si è ottenuto che:

per la città di Agrigento zona D1 - periferica

- Magazzini/stato di conservazione normale	da	600,00 €/mq	a	900,00 €/mq
--	----	-------------	---	-------------

per la città di Agrigento zona E1 - suburbana – San Leone

- Ville - villini/stato di conservazione normale	da	1.900,00 €/mq	a	2.800,00 €/mq
--	----	---------------	---	---------------

per la città di Agrigento zona D1 - periferica

- Uffici/stato di conservazione normale	da	790,00 €/mq	a	1.100,00 €/mq
---	----	-------------	---	---------------

per la città di Raffadali (AG) zona C1 - semicentrale

- Magazzini/posto auto	da	200,00 €/mq –	a	300,00 €/mq
------------------------	----	---------------	---	-------------

per la città di Raffadali (AG) zona B1 - centrale

- Attività commerciali/ stato di conservazione normale	da	750,00 €/mq	a	1.100,00 €/mq
--	----	-------------	---	---------------

- Abitazioni/ stato di conservazione normale	da	350,00 €/mq	a	510,00 €/mq
--	----	-------------	---	-------------

- Abitazioni/magazzini	da	200,00€/mq	a	300,00 €/mq
------------------------	----	------------	---	-------------

Le indagini da fonti fiduciarie condotte mediante interviste ad operatori del mercato immobiliare locale, e le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita, di offerta, nonché valori di stima, riferite ad unità simili, hanno consentito di individuare i seguenti costi e valori:

- Magazzini zona periferica Agrigento	da	550,00 €/mq	a	1.000,00 €/mq
---------------------------------------	----	-------------	---	---------------

- Villini zona San Leone – Agrigento	da	1.500,00 €/mq	a	3.500,00 €/mq
--------------------------------------	----	---------------	---	---------------

- Uffici zona periferica Agrigento	da	700,00 €/mq	a	1.500,00 €/mq
------------------------------------	----	-------------	---	---------------

- Magazzini/posto auto zona semicentrale Raffadali (AG)	da	150,00 €/mq	a	400,00 €/mq
---	----	-------------	---	-------------

- Attività commerciali zona centrale Raffadali (AG)	da	700,00 €/mq	a	1.100,00 €/mq
---	----	-------------	---	---------------

- Abitazioni zona centrale Raffadali (AG)	da	300,00 €/mq	a	600,00 €/mq
---	----	-------------	---	-------------

- magazzini zona centrale Raffadali (AG)	da	150,00 €/mq	a	350,00 €/mq
--	----	-------------	---	-------------

STIMA DEL VALORE

La valutazione della stima è stata condotta con il supporto di una analisi completa sulla specificità dei luoghi, del contesto urbano e della ubicazione relazionata allo specifico utilizzo edificatorio.

La valutazione di stima è stata confrontata con le risultanze di una ricerca di mercato.

La ricerca di mercato è stata condotta con riferimento alle più recenti vendite per fabbricati con caratteristiche peculiari simili.

Sulla base delle indagini di mercato svolte, considerate le caratteristiche specifiche dei beni oggetto di stima, il valore unitario di mercato è stimato nel seguente modo:

Valore beni oggetto di stima			
Immobile	Superficie lorda	Prezzo €/mq	Valore €
Magazzino Agrigento, via Mattarella <i>F. 127, part. n. 679, sub 13</i>	176,00	650,00	114.400,00
Magazzino Agrigento, via Mattarella <i>F. 127, part. n. 679, sub 14</i>	195,00	700,00	136.500,00
Villino Agrigento/San Leone, viale dei Pini <i>F. 191, part. n. 685, sub 10-11</i>	288,00	2.500,00	720.000,00
Studio/ufficio Agrigento, via D'Acquaviva <i>F. 118, part. n. 286, sub 22</i>	523,00	950,00	496.850,00
Immobile Raffadali, c.le Gulisano <i>F. 15, part. n. 63, sub 1</i>	25,00	240,00	6.000,00
Attività comm.le Raffadali, via Nazionale <i>F. 15, part. n. 1203, sub 3</i>	134,00	1.100,00	147.400,00
Abitazione Raffadali, via Nazionale <i>F. 15, part. n. 1203, sub 6</i>	322,00	510,00	164.220,00
Immobile Raffadali, c.le Galluzzo <i>F. 15, part. n. 760, sub 1</i>	25,00	300,00	7.500,00
Totale valore			1.792.870,00

Considerazioni conclusive

Sulla base degli elementi tecnici ed economici espressi in precedenza, il più probabile valore di mercato totale dei beni in oggetto sono stimati in €. 1.792.870,00 (euro unmilionesettecentonovantadueottocentosettanta/00). Tale valutazione riflette tutte le caratteristiche degli immobili oggetto di stima.

Il tecnico
Geom. Carmelo DI BELLA

