

Arch. Gabriele Magro _ Via Empedocle, 59 92100 Agrigento _ Tel: 3206018665 _ magrogabriele@gmail.com

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva immobiliare

N. Gen. Esec. 145/2016

Promossa da
OMAHA SPV S.r.l. quale mandataria di
BANCA POPOLARE S. ANGELO
contro

Oggetto

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

“Lotto n. 3”

Negozi bottega, sito in Canicatti, nel Viale Carlo Alberto n.117, posto al piano T, avente consistenza catastale di mq 104, confinante con detto Viale, proprietà degli stessi mutuatari e proprietari [redacted] censito in catasto fabbricati presso l'Agenzia del territorio di Agrigento, comune censuario di Canicatti, al foglio 56 particella 1108 subalterno 2, categoria C/1, classe 5.

Elaborati:

⊕ Relazione Lotto n. 3

⊕ Allegati Lotto n.3

⊕

⊕

Tecnico Incaricato:

Arch. Gabriele Magro

Iscritto all'albo della Provincia di

Agrigento al n. 1751

Iscritto all'albo del Tribunale di

Agrigento al n. 933

C.F. MGR GRC 0010024089 T

P.IVA 0271487046



Udienza di Nomina: 09/04/2021

Giudice delle Esecuzioni: Dr.ssa Federica Bonsangue



Negozi bottega, sito in Canicatti, nel Viale Carlo Alberto n.117, posto al piano T, avente consistenza catastale di mq 104 confinante con detto Viale, proprietà degli stessi mutuatari e proprietà [redacted] censito in catasto fabbricati presso l'Agenzia del territorio di Agrigento, comune censuario di Canicatti, al foglio 56 particella 1108 subalterno 2, categoria C/1, classe 5
--- LOTTO N. 3 ---

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà, per la quota indivisa di 1000/1000 relativamente a unità immobiliare a destinazione d'uso commerciale, sita nel Comune di Canicatti – Viale Carlo Alberto, 117, posta al piano terra del fabbricato di cui è parte.

L'immobile è costituito da un unico vano oltre accessori della superficie lorda commerciale di 155,11 mq. Si accede all'unità immobiliare da un ingresso prospiciente il Viale Carlo Alberto, al civico 117 e da quattro accessi prospicienti la via Pola. Alla data del sopralluogo, i locali in oggetto risultavano locati al sig. [redacted] giusto contratto di locazione avente decorrenza dal 01/11/2019, registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 28/10/2019, serie 3T, numero 2288. Da un accurato esame delle condizioni generali dei locali si evidenziava uno stato di conservazione buono e l'immobile non necessita di opere di manutenzione.

(Cfr. All. 1 - Foto 01-08)

SITUAZIONE CATASTALE

L'immobile risulta così censito:

| Ufficio del territorio Agrigento | | Comune: Porto Empedocle | | Partita catastale: ----- | | Catasto: dei Fabbricati | |
|---|------------|-------------------------------|------|-----------------------------|--------|-------------------------|---------------|
| Foglio | Particella | Sub. | Z.C. | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita |
| 56 | 1108 | 2 | 1 | C/1 | 5 | 104 mq | € 2.481,47 |
| Indirizzo: VIALE CARLO ALBERTO n. 117 piano: T;; | | | | | | | |
| * Intestazione: (Cfr. All. 5.2 Visura) [redacted] (proprietà 1000/1000) | | | | | | | |
| * Coerenze dell'immobile: | | | | | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ A Nord con altra particella; ▪ A Sud con Viale Carlo Alberto ; ▪ A Ovest con altra particella; ▪ A Est con via Pola. | | | | | | | |
| Note: Scheda catastale: Presente | | | | | | | |



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

▪ **Caratteristiche della zona:**

L'unità immobiliare oggetto di perizia è ubicata a nord-est della città di Canicatti, a circa 1,5 Km da una delle vie principali del centro cittadino, la via Regina Margherita e più precisamente in viale Carlo Alberto, al civico 117.

La zona si è sviluppata intorno alla prima metà degli anni '60. La tipologia edilizia ricorrente è l'edificio pluripiano, dove i piani terreni sono destinati a perlopiù a garage, mentre i livelli soprastanti sono destinati a residenze.

Dal Punto di Vista Urbanistico, l'area ricade nella zona B0 – Area Urbana Centrale - del Comune di Canicatti.

L'area risulta dotata delle necessarie opere di urbanizzazione primaria (acqua, luce, fognature) e nel raggio di 200+500 mt. sono raggiungibili i principali servizi di pubblica utilità.

- **Caratteristiche zone limitrofe:** zone residenziali.
- **Principali collegamenti pubblici (Km):** autobus (0,5), ferrovia (0,4), Strada statale (0,2)

Servizi offerti dalla zona: farmacie (buono), negozio al dettaglio (buono), carabinieri (buono), scuole (buono), strutture sportive (buono), mercato settimanale (buono), strutture di culto (buono), uffici postali (buono), uffici ASL (buono).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo, i locali in oggetto risultavano i locali in oggetto risultavano locati [REDACTED] giusto contratto di locazione avente decorrenza dal 01/11/2019, registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 28/10/2019, serie 3T, numero 2288. I locali sono sede dall'attività commerciale denominata "Home sweet Home" che si occupa di vendita al dettaglio di arredamenti. Il canone locatizio è stabilito in € 4.200,00 annui e il contratto ha validità di anni 5.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 **Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- 4.1.1 ▪ *Domande giudiziali o altre Trascrizioni pregiudizievoli:* **Nessuna**
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. Assegn.ne casa coniugale:* **Nessuna**
- 4.1.3. ▪ *Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuno**



4.1.4. ▪ *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria nascente da contratto di mutuo fondiario del 14/04/2010 ai rogiti del Notaio Antonino Pecoraro , repertorio 74057/26190 iscritta in data 14/04/2010 ai nn°9156/1338 per un montante ipotecario di € 680.000,00 a fronte di una sorte capitale di € 340.000,00 a favore della Banca Popolare Sant'Angelo scarl Licata codice fiscale 00089160840 e [REDACTED]

[REDACTED] che grava sui cespiti oggetto di esecuzione.

4.2.2. Pignoramenti:

Atto di pignoramento immobiliare del 23/06/2016, repertorio n°1830/2016 trascritto l'11/07/2016 ai nn° 10769/9103 a favore della Banca Popolare Sant'angelo scpa codice fiscale 00089160840 e [REDACTED]

[REDACTED] che grava sugli immobili oggetto di esecuzione.

4.2.3. Altri oneri:

Costituzione di fondo patrimoniale del 23/12/2013 ai rogiti del Notaio Calogera Gagliano , repertorio 5786 raccolta n° 4099, trascritta in data 10/01/2014 ai nn° 434/380 a favore e contro i signo [REDACTED]

[REDACTED] avente per oggetto gli immobili oggetto di pignoramento e altri immobili estranei alla presente procedura esecutiva;

Costituzione di fondo patrimoniale del 23/12/2013 ai rogiti del Notaio Calogera Gagliano, repertorio n°5786 raccolta n°4099, trascritta in data 13/01/2014 ai nn°524/465 a favore e contro i signo [REDACTED]

[REDACTED] avente per oggetto gli immobili oggetto di pignoramento e altri immobili estranei alla presente procedura esecutiva;

Revoca atti soggetti a trascrizione, derivante da domanda giudiziale del 09/09/2015, repertorio n°10201 trascritta in data 28/09/2015 ai nn°16323/12352 a favore del Fondo di Garanzia dei depositanti del credito



cooperativo corrente in Roma codice fiscale 96336220585 e contro i signori

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] avente per oggetto gli immobili oggetto di pignoramento e altri immobili estranei alla presente procedura esecutiva, con il quale si chiede di ritenere inefficace l'atto di costituzione di fondo patrimoniale del 23/12/2013 rep.5786 racc.4099, ai rogiti del notaio Calogera Gagliano, trascritto in data 10/01/2014 ai nn°434/380 e in data 13/01/2014 ai nn°524/465;

Revoca atti soggetti a trascrizione, derivante da domanda giudiziale del 01/03/2016, repertorio n°2433/2016 trascritta in data 31/05/2016 ai nn°8442/7162 a favore della Banca Popolare Sant'Angelo scpa corrente in Licata codice fiscale 0008916084 0 e contro i

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] avente per oggetto gli immobili oggetto di pignoramento e altri immobili estranei alla presente procedura esecutiva, con il quale si chiede di ritenere inefficace l'atto di costituzione di fondo patrimoniale del 23/12/2013 rep.5786 racc.4099, ai rogiti del notaio Calogera Gagliano, trascritto in data 10/01/2014 ai nn°434/380 e in data 13/01/2014 ai nn°524/465.

4.3 **Oneri di regolarizzazione urbanistico - edilizia e catastale**

4.3.1 **Conformità urbanistico edilizia:**

- **Sono state riscontrate difformità.**

L'edificio, in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è stato realizzato in totale assenza di concessione edilizia; per l'unità immobiliare individuata al sub 2 è stata presentata al Sindaco del Comune di Canicatti istanza di Condono edilizio del 31/12/1986 n. 4076/86, protocollo n. 35169, a nome di [REDACTED]. Tale domanda di Concessione edilizia in sanatoria non ha ancora ottenuto definizione e non è stata respinta. Ad oggi, al fine del rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria, risulta necessario integrare la pratica con l'atto unilaterale d'obbligo.

Da raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati all'istanza di condono edilizio, sono state riscontrate difformità. Tali difformità riguardano la diversa distribuzione di spazi interni realizzata attraverso la demolizione di due tramezzi.

Al fine del rilascio della concessione edilizia in sanatoria risulta pertanto necessario ripristinare lo stato dei luoghi alla condizione rappresentata negli elaborati. I costi per la regolarizzazione, comprensivi di spese tecniche



ammontano a circa € 2.500,00.

4.3.2. Conformità catastale:

- **Non sono state riscontrate difformità:**

Come può evincersi dal raffronto della scheda planimetrica catastale con la planimetria redatta dallo scrivente, non sono emerse difformità.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

| | |
|---|---------|
| -- Spese ordinarie annue di gestione e di manutenzione dell'immobile: | nessuna |
| -- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: | nessuna |
| -- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | nessuna |
| -- Cause in corso: | nessuna |
| -- Atti ablativi P.A.: | nessuno |
| -- Spese di gestione degli spazi e dei servizi condominiale | nessuno |

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- [REDACTED]
- Proprietà per 1000/1000

L'unità immobiliare appartiene al sig. [REDACTED], per la piena proprietà, in forza dell'atto di compravendita del 14/04/2010 ai rogiti del notaio Antonino Pecoraro, repertorio n°74056 raccolta n°26189, atto che risulta trascritto il 16/04/2010 ai nn°9155/6977 da potere del [REDACTED]

(Cfr. All. 3 – Titolo di proprietà)

6.2 Precedenti proprietari:

- [REDACTED]
Piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di procedura, era pervenuta al sig. [REDACTED] [REDACTED] della maniera seguente:

- per la quota di $\frac{1}{2}$ indiviso, mediante il decreto di trasferimento di immobili del 23/04/2009 pronunciato dal Tribunale Fallimentare di Agrigento repertorio n°123/2009, trascritto il 06/05/2009 ai nn°11605/9380 da potere di [REDACTED]
- La rimanente quota di $\frac{1}{2}$, era pervenuta per averlo acquistato non ancora catastato, ma denunziato all'Ute di Agrigento con Mod. I n.588 in data 10/11/1975, mediante l'atto di compravendita del 22/01/1976 ai rogiti del notaio Giovanni Iudice, repertorio n°28032, atto trascritto il 30/01/1976 ai nn°1920/1768 da potere di [REDACTED]



7. PRATICHE EDILIZIE

- Ci sono pratiche edilizie in corso

Per l'unità immobiliare oggetto di perizia è in corso il rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria per il cui espletamento risulta necessario, da parte degli esecutati, l'integrazione dell'atto unilaterale d'obbligo.

8. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE IMMOBILE

Negoziò bottega, sito in Canicattì, nel Viale Carlo Alberto n.117, posto al piano T, avente consistenza catastale di mq 104, confinante con detto Viale, proprietà degli stessi mutuatari e proprietà [REDACTED] insito in catasto fabbricati presso l'Agenzia del territorio di Agrigento, comune censuario di Canicattì, al foglio 56 particella 1108 subalterno 2, categoria C/1, classe 5

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata a nord-est dell'abitato di Canicattì, distante circa 1,5 Km dalla principale via del centro cittadino, la via Regina Margherita, e più precisamente nel Viale Carlo Alberto, 111, al piano terra.

L'immobile ha forma planimetrica regolare;

confina sul lato NORD con altra particella, a SUD prospetta sul Viale Carlo Alberto, ad OVEST con altra particella e ad EST con la via Pola.

Dal Viale Carlo Alberto, attraverso una saracinesca, si accede all'immobile commerciale che risulta dotato di altri quattro accessi dalla laterale via Pola. L'unità immobiliare in oggetto è ubicata al piano terra del fabbricato di cui è parte.

L'immobile ha superficie utile complessiva di mq. 138,87, come si evince dalla tabella riepilogativa appresso indicata, e presenta una superficie totale lorda commerciale di mq. 155,11 calcolata con la metodologia in appresso descritta. I locali hanno un'altezza costante di 3,80 mt.

(Cfr. ALL. 6.1 - Planimetria dei locali)

Dal punto di vista funzionale l'immobile è composto da un unico grande vano adibito a sala espositiva. Internamente l'unità immobiliare è dotata di Wc con anti Wc. I locali sono dotati di tutte le finiture interne: pavimenti in mattonelle di grès, infissi interni in legno tamburato ed esterni in alluminio, non a taglio termico, vetro doppio.

Le pareti e soffitti risultano intonacati e tinteggiati. Da un punto di vista impiantistico l'immobile risulta dotato di impianto elettrico, di adduzione idrica e allaccio alla fognatura comunale.

Da sottolineare la presenza di una botola di ispezione della cisterna idrica condominiale posta internamente ai locali, sul fronte sud, in corrispondenza dell'accesso dal Viale Carlo Alberto.

Da un accurato esame delle condizioni generali dei locali si evidenziava uno stato di conservazione buono e pertanto l'immobile non necessita di particolari opere di manutenzione.

(Cfr. All. 1 - Foto 01+08)

Dal punto di vista Energetico l'immobile a destinazione d'uso residenziale, non essendo dotato di



particolari accorgimenti tecnici volti al risparmio energetico, ha ottenuto un **Attestato di Prestazione Energetica** per Edifici di **Classe G** (edifici commerciali). (Cfr. All. 8.1 - APE)

- Modalità di calcolo della Superficie commerciale

Al fine di definire un univoco criterio, attraverso il quale esprimere le misure di consistenza dei beni oggetto di stima per un corretto approccio alla valutazione si ritiene di adoperare le indicazioni sui criteri di misurazione delle superfici riferite alle fonti nazionali in ambito normativo: normazione tecnica UNI e legislativa, Agenzia del Territorio, ex CATASTO.

Pertanto convenzionalmente si adopererà il criterio di misurazione della **Superficie Commerciale**, dettato dalla norma UNI 10750, la quale classifica con il termine di **Superficie Commerciale** la somma delle:

- Superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dalle murature (100% pareti divisorie interne non portanti; 50% pareti portanti interne, 100% se immobili indipendenti o monofamiliari);
- Superfici ponderate degli accessori esclusivi quali: balconi, terrazzi, pati e giardini;
- Superfici ponderate delle pertinenze quali: cantine, posti auto, box ecc.....

Nel panorama immobiliare italiano, quasi tutte le fonti di informative (banche dati, istituti di ricerca, enti, ecc.) suggeriscono dei loro specifici coefficienti di ponderazione.

Detti coefficienti, esplicitati in riferimento al mercato locale vengono rappresentati nella tabella che segue:

| Coefficienti di ponderazione Superficie Commerciale | |
|---|-----------|
| Superficie coperta | 1,00 |
| - verande | 0,60 |
| - pati e porticati | 0,35 |
| - balconi e terrazzi coperti | 0,35 |
| - balconi e terrazzi scoperti | 0,30 |
| Pertinenze | variabile |

La consistenza dell'immobile è stata verificata sulla scorta della planimetria catastale; tuttavia data la scarsa attendibilità della stessa, si è ritenuto necessario effettuare un rilievo metrico - dimensionale e fotografico dei locali per restituirne fedelmente la esatta distribuzione planimetrica. Sulla base della planimetria dei locali appositamente predisposta si identificano i seguenti ambienti in relazione alle Superfici Lorde Commerciali del bene immobile.

(Cfr. All.ti 6.1 - Planimetria dei locali)

| TABELLA 1 -- Calcolo della superficie Commerciale | | | | | |
|---|----------------------------|---------------|---------------|-------------|-----------------|
| Immobili | | Utile mq. | Superfici | | |
| | | | Lorda mq. | Coeff. | Commerciale mq. |
| A | NEGOZIO (CAT. C/1) | | | | |
| | Locale Vendita/Esposizione | 130,92 | | | |
| | Anti WC | 5,16 | | | |
| | WC | 2,79 | | | |
| | TOTALE abitazione | 138,87 | 155,11 | 1,00 | 155,11 |
| TOTALE Superficie commerciale "A" mq. | | | | | 155,11 |



-- Riepilogo Tabella superfici Immobile "A"

| Destinazione | Sup. utile calpestabile | Sup. Lorda | Coeff. | Superficie Commerciale | esposizione |
|---------------------------------------|-------------------------|------------|--------|------------------------|-------------|
| Locali principali e accessori diretti | mq. 138,87 | mq. 155,11 | 1,00 | mq. 155,11 | Nord - Sud |
| | | | | Mq. 155,11 | |

| - Caratteristiche descrittive dell'immobile "A" | |
|--|---|
| Caratteristiche strutturali | |
| o Fondazioni: | tipologia: travi in C.A. di fondazione. condizioni: da verificare. |
| o Strutture verticali: | materiale: C.A.; struttura intelaiata di travi e pilastri in C.A. condizioni: buone. |
| o Solai: | tipologia: latero cemento; condizioni: buone. |
| Componenti edilizie: | |
| o Infissi esterni: | Ante a battente in alluminio TT e vetro doppio; stato: buono; |
| o Infissi interni: | Serramenti a battente in legno tamburato, condizioni: buone. |
| o Pareti esterne: | materiale: blocchi in laterizio forato rifiniti in intonaco di civile per esterno; condizioni: buone |
| o Pavimenti interni: | materiale: mattonelle in gres porcellanato; condizioni: buone |
| o Tramezzature interne: | pareti in laterizio: finitura a gesso e pittura lavabile condizioni: buone |
| o Portone di ingresso: | Ante a battente in alluminio TT e vetro doppio; |
| o Scala interna: | non presente |
| Caratteristiche impianti: | |
| o Ascensore: | non presente |
| o Antenna: | non presente |
| o Elettrico | tipologia: sottotraccia; tensione di rete 220V; condizioni: buone, conformità: da collaudare, quasi certamente necessita di adeguamento |
| o Citofonico: | non presente |
| o Gas: | non presente |
| o Fognatura: | tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: rete comunale, condizioni: buone. |
| o Idrico: | tipologia: sottotraccia, rete di distribuzione: tubi in ferro del tipo alupex e zincato, condizioni: buone. |
| o Telefonico: | Presente sottotraccia |

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**9.1. Criterio di Stima**

Di seguito si riportano alcune osservazioni riguardo al metodo di stima da attuare nella valutazione del valore commerciale relativo al bene immobile in compendio alla causa di pignoramento.

- L'estensione della superficie per il calcolo del più probabile valore di mercato relativo al fabbricato, in oggetto, è stato rilevato dalle visure catastali e dalle planimetrie tecniche redatte dallo scrivente.
- L'immobile viene stimato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.



- Il valore dell'immobile è funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona su cui insiste il bene oggetto del pignoramento.

Si vuole sottolineare che la presente relazione estimativa si prefigge di determinare il più probabile valore del bene immobile in oggetto, che appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto "esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato" determinando un prezzo dipendente dall'attuale mercato immobiliare, tenendo in considerazione che il valore può essere determinato analiticamente con elementi oggettivi, mentre il prezzo è convenibile fra le parti in causa durante una compravendita.

Per la determinazione del valore venale dell'immobile si procede come segue:

1. Individuazione della tipologia del bene in questione.
2. Verifica dei prezzi di mercato nella zona in esame.
3. Procedere in una serie di accertamenti relativi a compravendite di diversi immobili simili a quello in esame, effettivamente avvenuti.

Il valore di stima tiene conto delle consuete limitazioni imposte dalla vendita giudiziaria, ed in particolare:

- della necessità di immediato realizzo da parte della procedura e più in generale della vendita in condizione forzata;
- della rigidità negoziale del Tribunale come partner immobiliare;
- della limitata conoscibilità dei beni in vendita;
- della disponibilità dei cespiti solo al decreto di trasferimento;
- della incertezza dei tempi, comunque lunghi, di registrazione del decreto di trasferimento e di cancellazione degli atti pregiudizievole;
- della necessità di creare le condizioni di maggiore richiamo, partecipazione e competizione alla gara d'asta.

E' bene precisare che la stima è sempre data a corpo e non a misura; le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario di riferimento hanno significato puramente indicativo poiché il valore finale è mutuato da considerazioni complessive e compensative di tutte le osservazioni rilevate, anche eventualmente non riportate nella presente perizia; infine anche la eventuale presenza di errori aritmetici nelle predette operazioni o discostamenti sensibili della consistenza con lo status quo non alterano il valore complessivo di stima indicato.

9.2. Fonti di informazione

Osservatorio immobiliare Agenzia del territorio, Ufficio tecnico del Comune di Canicattì, Agenzie



immobiliari ed osservatori del mercato, conoscenza diretta del mercato, colleghi operanti in Canicatti.

9.3. Metodi di stima

A) METODO SINTETICO PER PUNTI DI MERITO:

Il metodo permette di determinare il valore unitario del bene oggetto di stima, mediante la parametrizzazione del valore unitario di un bene analogo a quello stimato, ma dotato delle migliori caratteristiche.

Tenuto conto, quindi, delle caratteristiche posizionali estrinseche ed intrinseche, di quelle tecnologiche e produttive relative al bene oggetto di stima, da quanto rilevato dalle fonti consultate, si è adottato il valore unitario medio del bene analogo migliore pari a **1.300,00 €/mq**, ottenuto dalla media dei valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare – OMI: val. min 1.000 €/mq val max 1.600 €/mq. Tale valore adottato, viene corretto attraverso l'applicazione di coefficienti di merito che tengono conto di caratteristiche estrinseche ed ambientali, di seguito riportati:

| | | |
|---|--|-------------|
| - | Coefficiente Globale di Zona: | 0,90 |
| - | Coefficiente Globale del Fabbricato: | 1,23 |
| - | Coefficiente globale dell'Abitazione: | 0,76 |

Moltiplicandoli tra loro, si ricava il coefficiente correttivo: **0,8413**

$$\mathbf{€1.300,00 \times 0,8413 = € 1.093,69 \text{ in c.t. } € 1.100,00}$$

| | Superficie Commerciale | Prezzo al mq. | Valore intero del lotto | Valore di diritto della quota |
|---|------------------------|---------------|-------------------------|-------------------------------|
| A. | 155,11 | €. 480,00 | €. 170.621,00 | €. 170.621,00 (1000/1000) |
| Valore stimato con metodo A: €. 170.621,00 | | | | |

B) METODO ANALITICO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI:

Il seguente metodo fornisce il valore di mercato del bene oggetto di stima mediante il rapporto tra il reddito netto dello stesso bene, ottenuto dal reddito lordo depurato delle spese di parte padronale, e il saggio di capitalizzazione, ricavato da opportuni parametri medi e influenze ascendenti e discendenti relativi al bene medesimo.

Dalle informazioni assunte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI si evidenziano due valori in cui oscillano detti affitti, tra € 700,00 e € 1.100,00 mensili, pertanto ove si considerino le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'abitazione si ritiene opportuno adottare il canone



mensile di € 900,00.

Dal canone mensile si perviene al reddito lordo: canone mensile per i mesi dell'anno, ricavando il reddito lordo al quale dovranno essere detratte le imposte, quote e spese.

Attraverso agevoli operazioni matematiche per l'immobile oggetto di stima si ricavano i seguenti valore: **canone mensile € 900,00 x 12 mesi dell'anno = € 10.800,00 reddito lordo.**

Tale canone deve essere mediato con quanto indicato dal canone di locazione e cioè € 10.800,00 + € 4.200,00 = € 15.000,00/2= € 7.500,00.

Alla somma sopra trovata dovranno essere detratte le imposte, quote e spese:

$$R.N. = R.L. - (I + Q + S)$$

Dove sono stati indicati con:

I = imposte = **IMU + TASI**

Q = quote di sfitto, inesigibilità, manutenzione e ammortamento;

S = spese per condominio, amministrazione, assicurazione.

Nello specifico avremo:

| | |
|---|-------------------|
| I (Imposte): IM.U.+TASI (circa 15% del canone annuo d'affitto), pari ad | € 1.125,00 |
| Q (quote): Sfitto, Inesigibilità, Manutenzione + Ammortamento, pari ad | € 75,00 |
| S (Spese) | € 0,00 |

SOMMANO LE QUOTE € 1.200,00

Si determina pertanto il reddito netto (R.N.):

$$R.N. = € 7.500,00 - € 1.200,00 = € 6.300,00$$

Il valore del bene si otterrà dal rapporto tra il reddito netto ed il saggio di capitalizzazione, quest'ultimo stimato al 3,79%:

Stima analitica per capitalizzazione dei redditi:

Calcolo del valore complessivo: **Va = RN/r**

| Destinazione | Reddito netto | Saggio | Valore complessivo |
|--------------|---------------|--------|--------------------|
| Abitazione | € 6.300,00 | 0,0379 | € 166.226,91 |

Valore stimato con metodo B: € 166.226,91

Il valore venale dell'immobile nella sua interezza si ricava come media tra quelli sopra indicati:

| | | |
|-----------|-------------------------|---------------------|
| Vt | Vt = (A + B) / 2 | € 168.423,95 |
|-----------|-------------------------|---------------------|



9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

| | |
|--|----------------------|
| Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolte nel biennio anteriore alla vendita: | - € 25.263,59 |
| - Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente | Nessuno |
| - Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: | Nessuno |
| - Spese di regolarizzazione urbanistica: | Nessuno |
| - Spese tecniche di regolarizzazione catastale: | Nessuno |
| - Spese per demolizione parti abusive e ripristino funzionalità: | € 2.500,00 |

9.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

| | |
|---|------------------------|
| Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni ed adeguamenti nello stato di fatto in cui si trova: | €. 140.660,35 ≅ |
| Valore dell'immobile ARROTONDATO | € 140.660,00 |

10. CONCLUSIONI

Nel rassegnare la presente relazione, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e ribadisco le conclusioni alle quali sono giunto:

Dalle analisi e verifiche sviluppate nei paragrafi che precedono, il prezzo base d'asta dell'immobile al netto delle decurtazioni operate, **nello stato di fatto in cui si trova**, risulta essere pari ad **€ 140.660,00** (diconsi eurocentoquarantamilaseicentosessanta,00).

Agrigento, li 10 Settembre 2021

