

# TRIBUNALE DI AGRIGENTO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

## Procedura Esecutiva immobiliare

N. Gen. Esec. 147/2009

*Promossa da*

*Contro*

Oggetto

### RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

**“Lotto n. 1”**

**Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Locale ad uso Ufficio Pubblico sito nel comune di Cammarata (AG) Via Bonfiglio n. 36, costituito da n. 13 vani, disimpegni e locali accessori per una superficie complessiva di 614,40 mq. Identificato al NCEU Fg. 64 part. 166 sub 502 e 505 (quest'ultima consistente in quota di proprietà su parti comuni).**

Elaborati:

⊕ **Relazione Lotto n. 1**

⊕ **Album fotografico n.1**

⊕ **Allegati n.1**

⊕

⊕

Tecnico Incaricato:

**Arch. Salvatore Mongiovi**  
*Iscritto all'albo della Provincia di Agrigento al n. 1123*  
*Iscritto all'albo del Tribunale di Agrigento al n. 689*  
**C.F. MNG SVT 73E17 A0890**  
**P.Iva 02442850844**



Udienza di Giuramento: 04/06/2010

**Giudice delle Esecuzioni: Dr.ssa Daniela Nunno**

**Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Locale ad uso Ufficio Pubblico sito nel comune di Cammarata (AG) Via Bonfiglio n. 36, costituito da n. 13 vani, disimpegni e locali accessori per una superficie complessiva di 614,40 mq. Identificato al NCEU Fg. 64 part. 166 sub 502 e 505 (quest'ultima consistente in quota di proprietà su parti comuni).**

**--- LOTTO n. 1 ---**

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**A.** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad un Locale ad uso Ufficio Pubblico (B/4) sito nel comune di Cammarata (AG) Via Bonfiglio n. 36, costituito da n. 13 vani, disimpegni e locali accessori per una superficie complessiva di 614,40 mq.

I locali, ubicati al piano terra e primo, fanno parte di un edificio di 7 piani fuori terra, utilizzati prevalentemente ad uso residenziale.

Alla data del sopralluogo, i locali in oggetto, sono concessi in affitto, con regolare contratto di locazione, al "Consorzio di Bonifica 3 – Agrigento".

Da un accurato esame delle condizioni generali dei locali si evidenziava uno stato di conservazione Buono, sia internamente che esternamente.

Sono compresi, inoltre, la proprietà comune all'intero edificio di spazi esterni, pertinenze e locali accessori non censibili ed individuati al Fg. 64 part. 166 sub. 505.

*(Cfr. All. A – Foto; All. B - Corografia dell'area)*

### SITUAZIONE CATASTALE

L'immobile al punto "A" risulta così censito:								
Ufficio del territorio Agrigento		Comune: Cammarata		Partita catastale: -----		Catasto: dei Fabbricati		
Foglio	Part.	Sub.	Z.C.	Categ.	Class e	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
64	166	502		B/4		2231 m3		€ 3.456,64
<b>Indirizzo:</b> Via A. Bonfiglio n.36 Piano T-1								
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Intestazione:</b></li> </ul>								
<ul style="list-style-type: none"> <li>★ <b>Coerenze dell'immobile:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ A nord, ovest ed est con spazi di proprietà condominiale;</li> <li>▪ A sud con Via A. Bonfiglio.</li> </ul> </li> </ul>								
<b>Scheda catastale:</b> Presente <i>(Cfr. All. C – visura, fg. di mappa e planimetrie)</i> Note: richiesta presso l'Ufficio del territorio di Agrigento in data 11/06/2010								

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

### ▪ **Caratteristiche della zona:**

Il Cespite oggetto di stima, è ubicato lungo la via A. Bonfiglio al civico n. 36, a sud/ovest della città di Cammarata (AG) ed al confine con l'abitato di San Giovanni Gemini.

La Zona è ben collegata al resto della città e la maggior parte delle costruzioni sono state realizzate tra gli anni settanta e ottanta, nel periodo di maggior sviluppo urbanistico e demografico della cittadina. *(Cfr. ALL. A Foto)*

Via A. Bonfiglio, prosecuzione del Corso Matteotti, rappresenta un asse viario a carattere commerciale, collega i centri cittadini di Cammarata e San Giovanni Gemini ed è dotato di una modesta sede stradale, offrendo buone possibilità di parcheggio.

Dal Punto di Vista Urbanistico, secondo il PRG vigente al Comune di Cammarata, l'area ricade nella zona B1 (area edificata).

La zona dove si trova l'immobile, essendo al confine tra i due comuni suddetti, è caratterizzata da una media densità edilizia, dove le tipologie più ricorrenti sono gli edifici multipiano, con i piani terra destinati prevalentemente ad attività commerciali e/o magazzini, ed i piani superiori ad abitazioni.

*(Cfr. ALL. B1 e B2)*

L'area risulta dotata delle necessarie opere di urbanizzazione primaria (acqua, luce, fognature, etc...) e nel raggio di 400÷600 mt. sono raggiungibili i principali servizi di pubblica utilità.

- **Caratteristiche zone limitrofe:** zone residenziali e aree commerciali, la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- **Principali collegamenti pubblici (Km):** autobus (0,1), superstrada (5)
- **Servizi offerti dalla zona:** farmacie (buono), negozio al dettaglio e all'ingrosso (ottimo), 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, l'immobile veniva utilizzato dal "....." con regolare Contratto di affitto registrato presso l'Ufficio del Registro di Mussomeli in data 08/01/1999 Serie III Atti privati. *(Cfr. ALL. D Contratto di Affitto)*

**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: **Nessuno***

**4.2****4.2.1. Iscrizioni:**

1. **Ipoteca legale** iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Agrigento – il 19/12/2005 ai nn° 33090/9197 a favore della ... e contro ... , derivante da iscrizione di ipoteca ex articolo 77 D.P.R. 602/73 per un montante di €. 81.633,59, che grava sul cespite sottoposto ad esecuzione.
2. **Ipoteca legale** iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Agrigento – il ....a favore della ..... e contro ..... nato ..... derivante da iscrizione di ipoteca ex articolo 77 D.P.R. 602/73 per un montante di €.4.665,82, che grava sul cespite sottoposto ad esecuzione.

**4.2.2. Pignoramenti:**

1. **Pignoramento immobiliare**, con atto trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Agrigento il 17.04.2008 ai nn° ..... a favore di ..... con sede a Palermo C.F, ..... e contro ..... nato a ....., che grava sull'immobile oggetto di esecuzione.
2. **Pignoramento immobiliare**, con atto trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Agrigento il ..... ai nn° .....a favore di ..... con sede a Palermo C.F, ..... e contro ..... nato a ....., che grava sull'immobile oggetto di esecuzione.

**4.2.3. Altri oneri: Nessuno****4.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico - edilizia e catastale****4.3.1 Conformità urbanistico edilizia:**

L'edificio è stato realizzato sulla base della **Concessioni Edilizie n. 93 del 05/09/1979** rilasciata dal Comune di Cammarata (AG). Successivamente con apposita Concessione **n. 384 del 27/12/1985** sono stati autorizzati i lavori interni, in variante al progetto originario, per la trasformazione ad uffici del primo piano e quota parte del piano terra.

*(Cfr. ALL. E1, E2, E3 – Concessioni edilizie)*

Le Unità immobiliari, sottoposte ad esecuzione, sono state dichiarate agibili con provvedimento del Comune di Cammarata del 28/09/1986.

*(Cfr. ALL. F – Certificato di Agibilità)*

#### 4.3.2. **Conformità catastale:**

##### - **Sono state riscontrate difformità**

Al piano terra, come si evince dal raffronto delle originarie schede catastali con le planimetria redatte dallo scrivente, i locali sono collegati per mezzo di due vani porta con l'unità censita in catasto al Fg. 64 part.166 sub 501, anch'essa sottoposta ad esecuzione e individuata come **Lotto 2**. Risulta pertanto necessario operare una variazione catastale. Tuttavia, avendo lo scrivente suddiviso i cespiti oggetto di esecuzione in due lotti separati, si prescrive, ai fini della vendita in lotti separati, la chiusura dei due vani porta ed i cui costi si aggirano attorno a €. 600,00. Spese da suddividere in quota parte tra i due lotti di vendita ed indicati più avanti al punto 9.4.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

-- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 1000,00</b>
-- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	<b>nessuna</b>
-- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>nessuna</b>
-- Cause in corso:	<b>nessuna</b>
-- Atti ablativi P.A.:	<b>nessuno</b>
-- Spese di gestione degli spazi e dei servizi condominiale	<b>nessuna</b>

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**6.1 Attuali proprietari:**

- ..... nato a Cammarata il .....  
- *Piena Proprietà*

Il bene appartiene in piena proprietà al Sig. .... nato a ..... il ....., per averlo costruito su podere acquistato dai sig.ri ..... nato a ..... il ..... e ..... nata a ..... giusto atto di compravendita del 08/09/1978 rogato dal Notaio Francesco Sena Rep. N. 14.107/2772. *(Cfr. All. G – Titolo di proprietà)*

**6.2 Precedenti proprietari**

- ..... nato a .....
- ..... nata a .....

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

nessuna

**8. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE IMMOBILI DI CUI AL PUNTO A**

**Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Locale ad uso Ufficio Pubblico (cat. B/4) sito nel comune di Cammarata (AG) Via Bonfiglio n. 36, costituito da n. 13 vani, disimpegni e locali accessori per una superficie complessiva di 614,40 mq. Identificato al NCEU Fg. 64 part. 166 sub 502 e 505 (quest'ultima consistente in quota di proprietà su parti comuni).**

Come detto, il locale oggetto di stima, si trova ubicato in via A. Bonfiglio a sud della città di Cammarata (AG) ed al confine con l'abitato di San Giovanni Gemini.

L'edificio, composto da sette piani fuori terra, risulta realizzato negli anni tra il 1979 e 1984, con tipologia a schiera ed un unico corpo di fabbrica con forma in pianta trapezoidale, con affaccio principale nella predetta Via A. Bonfiglio e secondari su spazi di pertinenza condominiale.

Nello specifico, il cespite oggetto di esecuzione, della superficie lorda di 614,40 mq e utile di mq. 539,10, si disloca su due livelli. Al piano terra trovano posto un ampio ingresso, un piccolo disimpegno/ripostiglio ed il vano scala di collegamento con il livello superiore. Al primo piano, sono ubicati i veri e propri locali divisi in 13 vani, di cui 12 utilizzati come uffici ed uno come archivio, due servizi igienici, un ripostiglio ed un ampio disimpegno.

*(Cfr. All. H – Planimetrie Tecniche)*

Si accede ai locali, per mezzo di ingresso esclusivo, dal civico 36 della via A. Bonfiglio.

L'altezza dei locali è di mt. 3,75 al piano terra e di 3,20 mt al primo piano.

Tutti gli ambienti sono serviti da impianto di riscaldamento ad elementi radianti alimentati da caldaia a gasolio a servizio esclusivo del cespite, ubicata al piano terra in un

locale pertinenziale ad uso comune.

Alla data del sopralluogo, i locali in oggetto, venivano utilizzati dal *Consorzio di Bonifica 3 Agrigento*, come dislocamento territoriale della sede centrale di Agrigento.

Da un accurato esame delle condizioni generali dei locali si evidenziava uno stato di conservazione buono, presentando i locali, caratteristiche di finitura buone, ed una distribuzione dei locali funzionale e confacente alle esigenze moderne di lavoro.

Non emergeva all'interno, la necessità di alcun intervento di manutenzione, né straordinaria né ordinaria. All'esterno il prospetto necessita di ripulitura superficiale.

*(Cfr. All.to A -- Foto)*

Dal punto vista Energetico l'immobile non essendo dotato di particolari accorgimenti tecnici volti al risparmio energetico, ha ottenuto un **Attestato di Certificazione Energetica per Edifici di Classe G** ( Edifici non residenziali).

*(All. I – Attestato di certificazione energetica)*

#### **-- Calcolo delle Superfici Punto A**

La consistenza dell'immobile è stata verificata sulla scorta di rilievo metrico - dimensionale dei locali al fine di restituirne fedelmente la esatta distribuzione planimetrica. *(Cfr. All.to H Planimetrie Tecniche)*

#### Modalità di calcolo delle superfici commerciali

Riferimento Norma UNI 10750. La norma UNI 10750 riporta, in linea generale, i seguenti i criteri di computo della "superficie commerciale".

Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a. 100 % delle superfici calpestabili;
- b. 100 % delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c. 50 % delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione: 25% dei balconi e terrazze scoperti; 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati); 35% dei patii e porticati; 60% delle verande; 15% dei giardini di appartamento; 25% delle pertinenze esclusive non comunicanti con i vani principali; 10% della superficie scoperta; 10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle

superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale”.

Sulla base della planimetria dei locali appositamente predisposta si identificano i seguenti ambienti in relazione alle Superfici Lorde Commerciali del bene immobile.

<b>TABELLA 1 -- Calcolo della superficie</b>		
<b>Locali principali dell'immobile</b>	<b>SUPERFICI</b>	
	<b>Utile mq.</b>	<b>Lorda mq.</b>
<b>Piano terra (Categoria B/4)</b>		
Ingresso	38,60	
Disimpegno	2,60	
<b>Totale piano terra</b>	<b>41,20</b>	<b>49,30</b>
<b>Piano Primo (Categoria B/4)</b>		
Ufficio 1	28,55	
Ufficio 2	23,45	
Ufficio 3	24,20	
Ufficio 4	23,15	
Ufficio 5	19,95	
Ufficio 6	24,40	
<b>A.</b> Ufficio 7	25,85	
Ufficio 8	44,00	
Ufficio 9	44,75	
Ufficio 10	14,05	
Ufficio 11	17,55	
Ufficio 12	13,35	
Archivio	49,45	
Ripostiglio	4,85	
Bagno 1	6,45	
Bagno 2	4,85	
Corridoi e disimpegni	129,05	
<b>Totale piano terra</b>	<b>497,90</b>	<b>564,90</b>
<b>TOTALE LOTTO A</b>	<b>539,10</b>	<b>614,40</b>
<b>TOTALE Superficie lorda mq.</b>		<b>614,40</b>

**- Caratteristiche descrittive dell'immobile "A"**

**Caratteristiche strutturali**

○ <b>Fondazioni:</b>	tipologia: Travi rovesce in c.a.
○ <b>Strutture verticali:</b>	materiale: Struttura intelaiate in c.a.
○ <b>Solai:</b>	tipologia: Latero cemento in opera condizioni: buone
○ <b>Scale:</b>	tipologia: ad una rampa circolare
○ <b>Balconi:</b>	tipologia: non presenti
○ <b>Copertura:</b>	tipologia: A due falde inclinate. Condizioni: buone.

<b>Componenti edilizie:</b>	
○ <b>Infissi esterni:</b>	materiale: Ante interne a battente in alluminio, protezione con tapparelle in Pvc condizioni: in buono stato
○ <b>Infissi interni:</b>	materiale: Serramenti a battente in legno tamburato condizioni: buone
○ <b>Pareti esterne:</b>	materiale: rifinite con intonaco minerale colorato condizioni: mediocre
○ <b>Pavimenti interni:</b>	materiale: monocottura per i pavimenti e ceramica per i bagni. condizioni: buone
○ <b>Tramezzature interne:</b>	materiale: muratura in mattoni forati e finitura a intonaco condizioni: buone
○ <b>Portone di ingresso:</b>	tipologia: a due ante battenti materiale: alluminio condizioni: buone
○ <b>Scala condominiale:</b>	presente nel complesso residenziale con accesso separato
<b>Caratteristiche impianti:</b>	
○ <b>Ascensore:</b>	presente nel complesso residenziale con accesso separato
○ <b>Antenna:</b>	tipologia: condominiale sottotraccia
○ <b>Elettrico</b>	tipologia: sottotraccia; tensione di rete 220V condizioni: da collaudare, quasi certamente non necessita di adeguamento
○ <b>Citofonico:</b>	sottotraccia, funzionante
○ <b>Gas:</b>	assente
○ <b>Fognatura:</b>	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: Rete comunale condizioni: buone
○ <b>Idrico:</b>	tipologia: sottotraccia rete di distribuzione: tubi in ferro del tipo zincato condizioni: buone
○ <b>Telefonico:</b>	sottotraccia, funzionante

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 9.1. Considerazioni e Criterio di Stima

Di seguito si riportano alcune osservazioni riguardo al metodo di stima da attuare nella valutazione del valore commerciale relativo ai beni immobili 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 insistono i beni 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.

Tale criterio può elaborarsi attraverso procedimenti di stima sintetico e analitico, questo si fonda sulla capitalizzazione dei redditi, vale a dire sullo sconto all'attualità del reddito netto, futuro, costante e continuativo che è capace di produrre il bene qualora sia immesso nel libero mercato.

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.
4. Media fra i valori rilevati.
5. Ricerca dei Canoni medi di Locazioni per Uffici delle medesime condizioni, considerando anche il canone di affitto dello stesso cespite.
6. Ricerca del valore con metodo analitico il quale si perviene alla valutazione dell'immobile tramite la capitalizzazione del reddito ordinario netto (RD).
7. Media fra il valore trovato con metodo sintetico-comparativo e quello trovato con metodo analitico.

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 pregiudizievoli;
- 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 presenza 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 Cammarata, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, conoscenza diretta del mercato, colleghi operanti in Cammarata e San Giovanni Gemini.

## 9.3. Valutazioni delle superfici e conteggi:

Il sottoscritto in seguito alle informazioni reperite, alla documentazione esaminata, ai sopralluoghi eseguiti, all'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in questione, riporta di seguito il procedimento semplificato delle metodologie adottate per la valutazione economica del bene.

**LOTTO N. 1** (Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Locale ad uso Ufficio Pubblico - cat. B/4- sito nel comune di Cammarata (AG) Via Bonfiglio n. 36. Identificato al NCEU Fg. 64 part. 166 sub 502 e 505.)

### Metodo analitico della capitalizzazione del reddito netto:

Tasso di capitalizzazione (T.c.) 4,0%  
 Quota di Affitto (Q.A.) Euro 1.600,00 mensili  
 Spese 20 % del reddito lordo (S.) 20 % del (R.L.)  
 Reddito Lordo annuo (R.L.) 12 x (Q.A.)  
 Reddito Netto (R.N.) = (R.L. - S.) Euro/annuo

Valore Immobile per Capitalizzazione (V.I.C.) = R.N. / T.c. Euro

Reddito Lordo annuo = 12 X 1.600,00 = 19.200,00 Euro

Spese = 20 % (R.L.) = 0,2 X 19.200,00 = 3.840,00 Euro

Reddito Netto annuo = (R.L.) - (S.) = 15.360,00

**Valore Immobile Capitalizzato = 15.360,00 / 3,0% = 512.000,00 Euro**

### Metodo sintetico - comparativo:

Per potere applicare tale metodo di stima ho dovuto, eseguire una serie di accertamenti circa compravendite di immobili simili a quelli interessati, effettivamente avvenute in tempi recenti, nonché richiedere informazioni presso le agenzie immobili e gli operatori di settore, operanti in Cammarata e San Giovanni Gemini.

I valori accertati li ho poi riferiti all'unità di consistenza, che per i fabbricati ad uso Ufficio è il metro quadrato commerciale. Tali valori mi hanno consentito la costruzione delle serie omogenee di prezzi unitari, dove poi ho collocato l'immobile oggetto della presente stima. Dalle indagini svolte nella zona con riferimenti rispetto a beni immobili simili, risultano dei valori di mercato oscillanti.

Tali quotazioni, sono state poi specializzate in funzione della tipologia edilizia e dello stato di conservazione dell'immobile pignorato.

Sulla scorta di tali considerazioni, dai dati assunti dal mercato immobiliare e dalla specializzazione degli stessi per la categoria degli immobili in oggetto, è risultato un prezzo medio unitario oscillante tra **800 €/mq e 1500 €/mq** a seconda del grado di rifinitura e conservazione dei complementi interni, posizione centrale o periferica.

Nel nostro caso, trattandosi di immobile con grado di rifinitura buona ma con tecnologie e materiali di un trentennio fa, con posizione centrale ai due Comuni suddetti ma meno appetibile rispetto ad altre zone ubicate nel centro di San Giovanni Gemini, il più probabile prezzo unitario può essere assunto pari a: **1.100,00 €/mq**.

**Valore immobile = Costo/mq x mq = 1.100,00 X 614,40 = 675.840,00 Euro**

**Media fra i due criteri = (512.000,00 + 675.840,00)/2 = €. 593.920,00**

#### 9.4. Adegamenti 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: <b>Note:</b>	<b>- €. 89.088,00</b>
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	<b>Nessuno</b>
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>
- Spese relative a lavori di manutenzione , adeguamenti impianti ed opere di riparazione:	<b>€. 300,00</b>
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:	<b>Nessuna</b>
- Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	<b>Nessuna</b>

#### 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:

**€ 504.532,00**

## 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 **€ 504.532,00** (diconsi euro Cinquecentoquattrocinquecentotrentadue/00).

Agrigento, lì 27 Settembre 2010

Il C.T.U.

.....  
Arch. Salvatore Mongiovi

### ALLEGATI:

<b>A</b>	o Sequenza fotografica dei luoghi
<b>B</b>	o Corografia della zona
<b>C</b>	o Visura catastale attuale dell' immobile - estratto di mappa - planimetrie catastali
<b>D</b>	o Contratto di Affitto
<b>E</b>	o Concessioni Edilizie
<b>F</b>	o Certificato di Agibilità
<b>G</b>	o Titolo di Proprietà
<b>H</b>	o Planimetrie tecniche dei locali
<b>I</b>	o Attestati di certificazione energetica