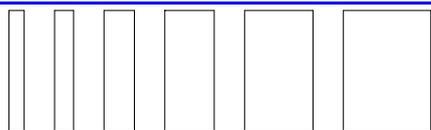




Arch. Dino Serra

Ordine degli Architetti di Agrigento Sez. A n. 976

Via Enrico Toti n. 65, Canicattì (AG) - Tel 0922/633536 dino.serra@libero.it dino.serra@architwoldpec.it



PERIZIA DI STIMA
LOTTO N. 2

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 56 / 2020 Gen. Rep.

BARCLAYS BANK PLC
Avv. Raffaella Greco

contro

"SOGGETTO A" e "SOGGETTO B"

GIUDICE dell'ESECUZIONE

Dott. MATTEO DE NES

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Tribunale di Agrigento

Iscrizione Albo C.T.U. n. A. n. 691



TRIBUNALE DI AGRIGENTO

Sezione Civile

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 56 / 2020 R.G.

LOTTO N. 2

Creditore procedente

BARCLAYS BANK IRELAND PLC

Procuratrice Avv. Raffaella Greco – Domiciliatario Avv. Michele Cardella

nei confronti del

SOGGETTO “A”

E

SOGGETTO “B”



INDICE

1. INTRODUZIONE	3
2. <u>QUESITO N. 1:</u> IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	4
3. <u>QUESITO N. 2:</u> ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO	5
4. <u>QUESITO N. 3:</u> IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO	7
5. <u>QUESITO N. 4:</u> STATO DI POSSESSO DEL BENE	9
6. <u>QUESITO N. 5:</u> PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO	9
7. <u>QUESITO N. 6:</u> PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO	9
8. <u>QUESITO N. 7:</u> FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI	11
9. <u>QUESITO N. 8:</u> VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI O ONERI DI ALTRO TIPO	14
10 <u>QUESITO N. 9:</u> VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE	14
11 <u>QUESITO N. 10:</u> VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEI BENI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO, NONCHÉ L'ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DEGLI STESSI, ACQUISIZIONE DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	14
12 <u>QUESITO N. 11:</u> FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	14
13 <u>QUESITO N. 12:</u> PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI	15
14 <u>QUESITO N. 13:</u> PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA	19



ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 56 / 2020 R.G.E.

RELAZIONE PERIZIA DI STIMA [LOTTO N. 2](#)

INTRODUZIONE

Con decreto del 28/12/2021 il Giudice dott.ssa Rossaa Musumeci nominava il sottoscritto Arch. Dino Serra esperto stimatore nella Esecuzione Immobiliare iscritta al n. 56 / 2020 R.G.E. promossa dal creditore procedente “**BARCLAYS BANK IRELAND PLC.**” per procedere con le operazioni di stima dei seguenti cespiti immobiliari ipotecati delle ditte debtrici **SOGGETTO “A”** e **SOGGETTO “”**:

- **CESPITE N. 1: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE** sita nel Comune di Porto Empedocle (AG) Via Abram Lincoln n. 71, censita al Catasto dei Fabbricati con il **Foglio 25 Part. 1860 Sub 63** Piano Secondo;
- **CESPITE N. 2: AUTORIMESSA** sita nel Comune di Porto Empedocle (AG) Via Abram Lincoln n. 71, censita al Catasto dei Fabbricati con il **Foglio 25 Part. 1860 Sub 20** Piano TerraSecondo.



1. RISPOSTA QUESITO N. 1: IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO - LOTTO N. 2

A) **Diritti Reali Pignorati:** Il diritto reale del bene oggetto di pignoramento è costituito da:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **AUTORIMESSA** sita in Porto Empedocle (Agrigento) Via Abram Lincoln n. 1, composta da un Box Auto a Piano Terra, con accesso dalla corte condominiale, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 24,00**.

Il diritto reale della Piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni, indicato nell'atto di pignoramento, corrisponde al diritto di titolarità della ditta eseguita in forza dell'atto di acquisto in suo favore.

La titolarità sul bene alla ditta eseguita le deriva per averla acquisita con "Atto di Compravendita" stipulato in data 29/10/2009 rep. 33.319 racc. 13.482 rogito dal notaio Giuseppe Fanara, trascritto in Agrigento il 30/10/2009 ai NN. 27.473/21.463.

B) **Bene Pignorato:** Il bene oggetto di pignoramento è costituito da:

AUTORIMESSA sita a Piano Terra, con accesso dalla corte di pertinenza del complesso edilizio, avente una superficie catastale di mq 25, censito al N.C.E.U. del comune di Porto Empedocle al Foglio 25 Part. 1860 Sub 20, Categoria C/6



Ortofoto stato dei luoghi: Porto Empedocle Via Abram Lincoln

C) **Difformità Formali:**



Non vi sono Difformità Formali rispetto al bene indicato nell'atto di Pignoramento.

D) FORMAZIONE LOTTO N. 2

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un **AUTORIMESSA** sita nel Comune di Porto Empedocle (Agrigento) Via Abram Lincoln n. 71, composto da un Box Auto a Piano Terra, con accesso dalla corte condominiale, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 24,00**.

Identificato al Catasto dei Fabbricati con il **Foglio 25 Particella 1860 Sub 20**, Piano Terra, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 21,00, superficie catastale mq 25, rendita Euro 99,78, registrato all'UTE visura n. T6601/2022, intestata al SOGGETTO "A" ed al SOGGETTO "B". Coerenze: Corte 1 edificio, Scala condominiale, Sub 18 e Sub 21. (Vedi "Estratto di Mappa Catastale" **ALLEGATO 2.1**, "Elaborato Planimetrico Catastale" **ALLEGATO 2.2**, "Visura Catastale Storica Immob. Foglio 25 Part. 1860 Sub 20" **ALLEGATO 2.4.1**, "Planimetria Catastale Autorimessa P.T. Foglio 25 Part. 1860 Sub 20" **ALLEGATO 2.4.2**).

* * * * *

2. RISPOSTA QUESITO N. 2: INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE
MATERIALE BENE IMMOBILE COSTITUENTE IL LOTTO N. 2

2.1. - Descrizione Immobile:

L'immobile oggetto di stima è una **Autorimessa** facente parte di un edificio composto da cinque elevazioni fuori terra, inserito in un complesso immobiliare composto da cinque edifici messi in linea. Al **Box Auto**, oggetto di stima, posto al Piano Terra si accede attraverso dalla corte condominiale.

La zona si è sviluppata nel ventesimo secolo nei pressi di un'area sviluppatasi ai margini dell'area delimitata dalle Ferrovie dello Stato, con traffico locale e caratterizzata da edilizia residenziale e da locali per attività produttive ed artigianali. L'immobile si inserisce in un contesto edilizio periferico, con edifici di recente realizzazione con, ancora, qualche edificio risalente al diciannovesimo secolo in stato di abbandono. La tipologia ricorrente è l'edificio multipiano, con destinazione prevalente residenziale, alcuni dei quali sono realizzati negli anni duemila. (Vedi "Ortofoto Porto Empedocle_Foto Aerea Via Aram Lincoln" **ALLEGATO 7.1**).

Caratteristiche zona: periferica residenziale con modesto traffico locale con parcheggi.

Servizi della zona: negozio al dettaglio, ristoranti/pizzerie, caserme, impianti sportivi.



Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, i principali centri limitrofi sono Agrigento, attrazioni paesaggistiche: San Leone, attrazioni storiche: Valle dei Templi.

Collegamenti pubblici (km): autobus (0,3), ferrovia (0,5), superstrada (2).

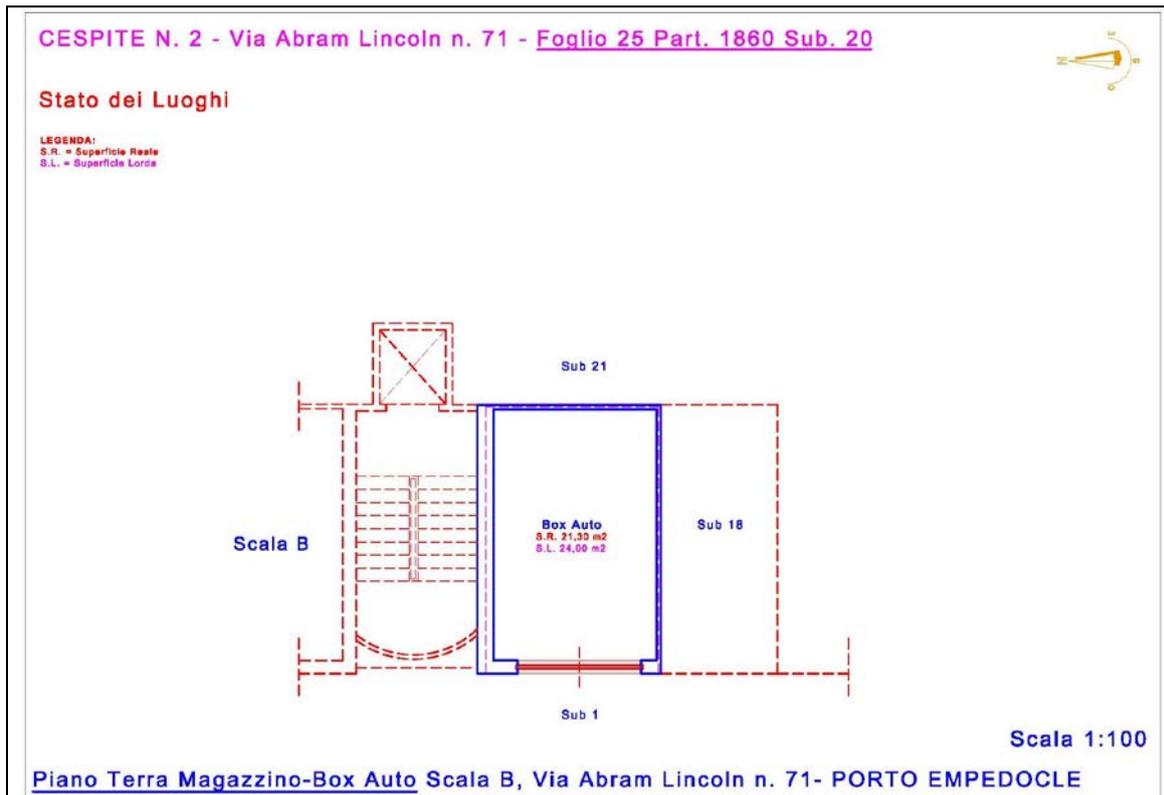


Prospetto Laterale su Via Vespri Siciliani



Foto Ingresso Complesso Residenziale e Scala Ingresso Appartamento 2° Piano





Planimetria dello stato reale dei luoghi del Box Auto di Piano Terra

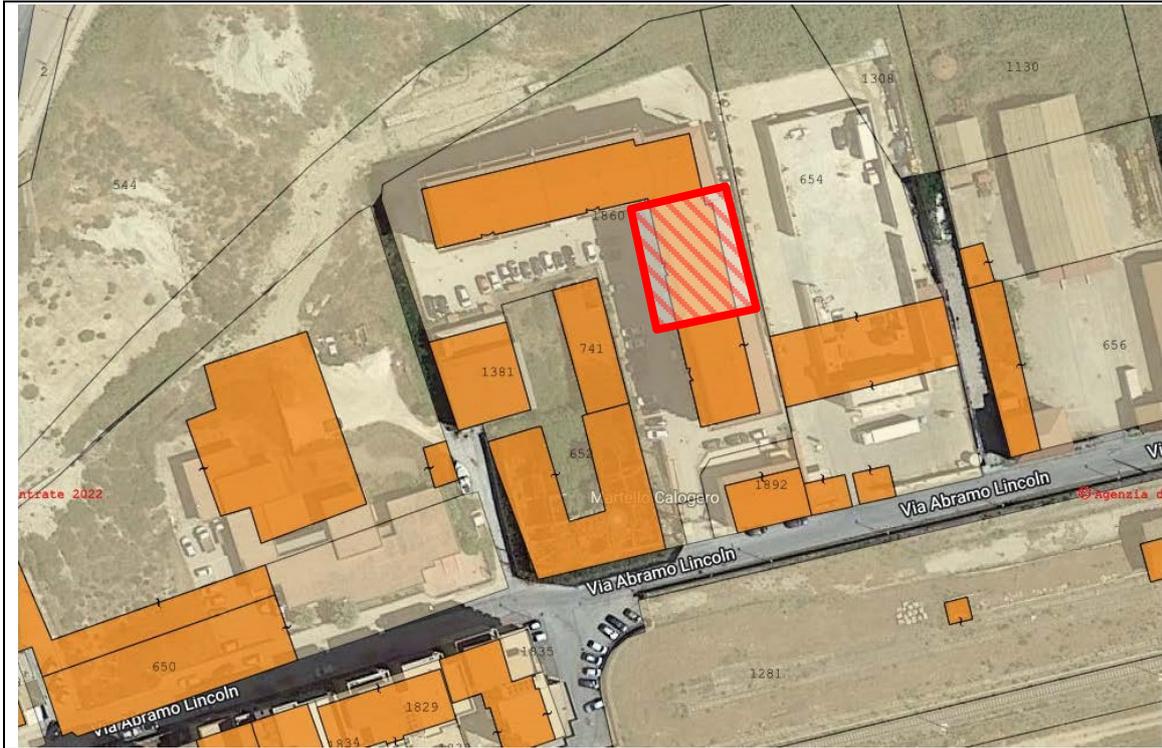
* * * * *

3. RISPOSTA QUESITO N. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO - LOTTO N. 2

L'Autorimessa, intestata ai SOGGETTI "A" e "B" in comunione legale dei beni, risulta identificata al Catasto dei Fabbricati con il **Foglio 25 Particella 1860 Sub 20**, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 21, superficie catastale mq 25, posto al Piano Terra, rendita Euro 99,78, registrato all'UTE visura n. T6601/2022, intestato al SOGGETTO "A" ed al SOGGETTO "A". Coerenze: con Corte 1 edificio, Scala B Condominiale, Sub 18 e Sub 21.

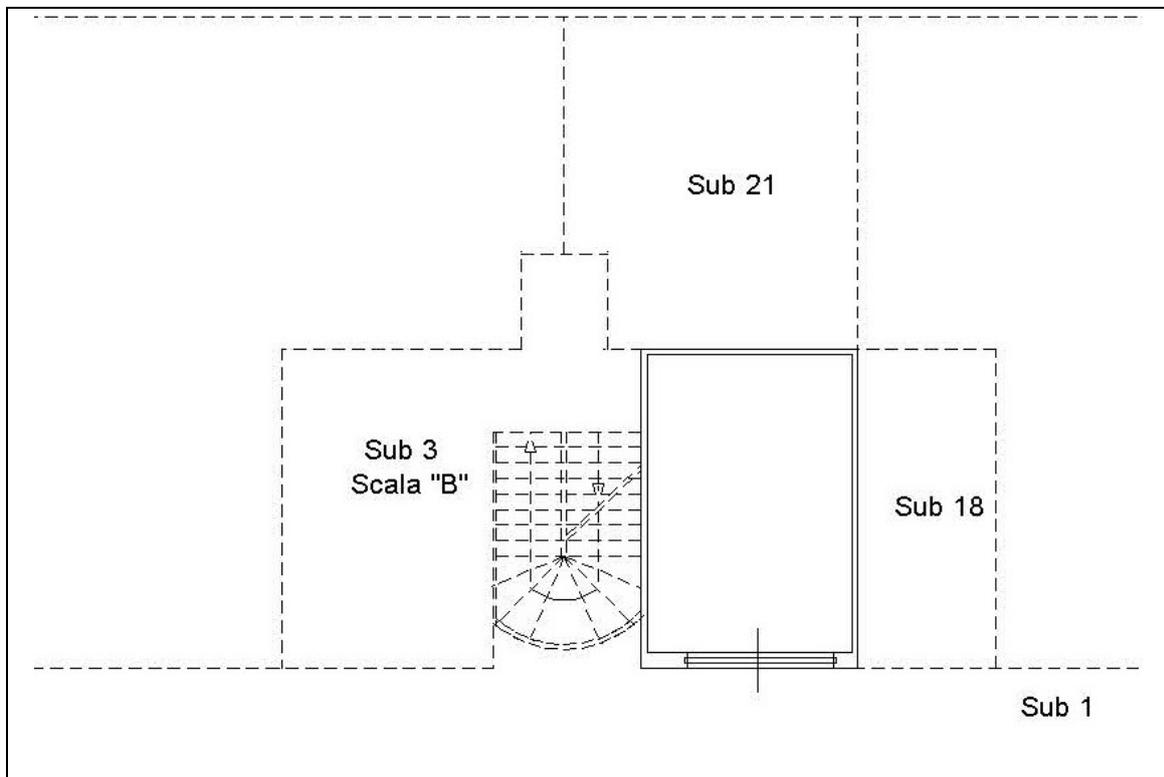
L'attuale gruppo di edifici, censiti al Catasto dei Fabbricati al Foglio 25 Particella 1860, sono stati costruiti con un'unico intervento edilizio tempi diversi a partire dal 2006.





Ortofoto con Estratto di Mappa Catastale Porto Empedocle Foglio 25 Part. 1860

In sede di sopralluogo non sono state riscontrate difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale depositata negli archivi al Foglio 25 Part. 1860 Sub 20.



Estratto Planimetria Catastale Appartamento 2° Piano Foglio 25 Part. 1860 Sub 20



(Vedi “Estratto di Mappa Catastale” **ALLEGATO 2.1**, “Elaborato Planimetrico Catastale” **ALLEGATO 2.2**, “Visura Catastale Storica Immob. Foglio 25 Part. 1860 Sub 20” **ALLEGATO 2.4.1**, “Planimetria Catastale Autorimessa P.T. Foglio 25 Part. 1860 Sub 20” **ALLEGATO 2.4.2**).

* * * * *

4. RISPOSTA QUESITO N. 4: STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo avvenuto il 02/02/2022, previa comunicazione scritta alla parte esecutata ed al creditore procedente, come risulta dal verbale di accesso (Vedi “Verbale Inizio Operazioni Peritali e Sopralluogo Immobili del 02/02/2022” **ALLEGATO 1.1**), l’Autorimessa risultava occupata da beni di proprietà dei SOGGETTI “A” e “B”.

* * * * *

5. RISPOSTA QUESITO N. 5: SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO N. 2

LOTTO N. 2: – Piena ed intera proprietà del AUTORIMESSA ubicata a Porto Empedocle (AG) in Via Abram Lincoln n. 71, Piano Terra; è composta da un Box Auto avente una superficie lorda complessiva di circa **mq 24,00**, confina con la Corte dell’edificio sul lato anteriore, con Scala Condomiale B, con Sub 21 e Sub 18 con gli altri magazzini limitrofi; è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Porto Empedocle al **Foglio 25, Part. 1860 Sub 20**; lo stato dei luoghi descritto corrisponde all’identificazione catastale.

L’Appartamento di Secondo Piano è stato regolarmente realizzato, come tutto il complesso residenziale, con la Concessione Edilizia n. 3528 del 06/10/2006.

PREZZO BASE Euro 14.400,00

* * * * *

6. RISPOSTA QUESITO N. 6: RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO LOTTO N.2

L’immobile oggetto di pignoramento ha avuto, sin dalla sua realizzazione, l’attuale destinazione d’uso **Foglio 25 Part. 1860 Sub 20, categoria C/6**.



6.1. - Attuali proprietari:

Gli attuali proprietari sono il **SOGGETTO “A”** ed il **SOGGETTO “B”** per averne acquisto la piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con **ATTO DI COMPRAVENDITA** a firma del Notaio Giuseppe Fanara di Porto Empedocle in data 29/10/2009 Rep. n. 33.319 Racc. n. 13.482, trascritto a Agrigento in data 30/10/2009 ai nn. 27.473/21.463 da potere della società denominata Arcadia Costruzioni S.r.l. con sede in Porto Empedocle.

Gli immobili compravenduti sono stati costruiti unitamente al fabbricato di cui sono parte, su un appezzamento di terreno di are 43.02 censito con il Foglio di mappa 25 Particella 1860 ex 1682 ex 743 che comprende per fusione le particelle 1680 (ex 654), 744, 1679 (ex 742), 1862 (ex 653), 1132, 743, 1684 (ex 743).

6.2. - Precedenti proprietari:

La precedente ditta proprietaria dell'immobile era la società **ARCADIA COSTRUZIONI S.R.L.** con sede in Porto Empedocle per averle costruite su un appezzamento di terreno di are 43.02 censito con il Foglio di mappa 25 Particella 1860 ex 1682 ex 743.

Gli immobili in Porto Empedocle censiti in catasto con il foglio 25 Particelle 1132 - 1679 - 1680 - 1681 - 1682 - 1683 - 1684 - 653 - 743 - 744 sono entrati nel patrimonio della predetta società denominata **ARCADIA COSTRUZIONI S.R.L.**, per averli ricevuti mediante l'Atto di Permuta del 20/11/2006 ai rogiti del Notaio Fanara Giuseppe da Porto Empedocle, repertorio n. 27178, trascritto il 30/11/2006 ai nn. 31433/21366 da potere dei signori **Vullo Maria Teresa e Vullo Giuseppe**.

◇

I predetti danti causa **Vullo Maria Teresa**, nata a Favara (AG) il 22/11/1939 codice fiscale VLLMTR39S62D514D, e **Vullo Giuseppe**, nato a Favara (AG) il 10.06.1941 codice fiscale VLLGPP41H10D514A, erano a loro volta divenuti proprietari dei suddetti terreni, acquisendo le originarie particelle 653, 654, 742, 743, 744 e 1132 del foglio di mappa 25, acquisendo:

- Per la **quote di 2/18 ciascuno**, in forza di Successione ereditaria apertasi in data 24/10/1985, in morte del signor **Vullo Gaetano** nato a Favara (AG) il 14/06/1907 codice fiscale VLLGTN07H14D514P, Denuncia di Successione n. 431 volume 516, la quale risulta trascritta il 10/10/1987 ai m. 18426/16298 e successiva



Denuncia di Successione, in rettifica della precedente, n. 274 volume 518, che risulta trascritta il 31/07/1990 ai nn. 12990/11580. Si rileva inoltre, la trascrizione della formalità di accettazione tacita di eredita contro il signor **Vullo Gaetano** nato a Favara (AG) il 14/06/1907 codice fiscale VLLGTN07H14D514P ed a favore dei signori **Vullo Maria Teresa** e **Vullo Giuseppe** per la quota pari a 2/18 ciascuno in piena proprietà riguardante gli immobili censiti in Porto Empedocle Foglio 25 Particelle 1132 - 1679 - 1680 - 1682 - 1683 - 1684 - 653 - 743 - 744 in dipendenza dell'atto notarile pubblico del 20/11/2006 ai rogiti Fanara Giuseppe di Porto Empedocle (AG), repertorio n. 27178, l'accettazione risulta trascritta il 02/09/2019 ai nn. 14245/12116;

- Per la **quota di 7/18 ciascuno**, mediante l'Atto di Donazione accettata del 28/12/1990 ai rogiti del Notaio Fabio Cutaia da Agrigento, repertorio n° 44460, atto che risulta trascritto il 04/01/1991 ai nn. 239/221 da potere dei signori **Russelli Vittoria** nata a Favara (AG) il 22/03/1910 codice fiscale RSSVTR10C62D514C, **Vullo Luigi** nato ad Agrigento il 26/11/1944 codice fiscale VLLLGU44S26A089N, **Vullo Alfonso** nato a Favara (AG) il 06/01/1943 codice fiscale VLLLNS43A06D514Y, **Vullo Roberto** nato ad Agrigento il 24/05/1948 codice fiscale VLLRRT48E24A089G, **Vullo Calogera** nata ad Agrigento il 10/11/1949 codice fiscale VLLCGR49S50A089V.

* * * * *

7. RISPOSTA QUESITO N. 7: FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI

7.A. – Oneri giuridici e Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

7.A.1 - Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

7.A.2 – ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI E CESSIONI DI CUBATURA:

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto in data 01/08/2006 Rep. n. 20.534 Racc. n. 13.770, a favore del Comune di Porto Empedocle e contro i sopra generalizzati Vullo Maria Teresa e Vullo Giuseppe, avente ad oggetto le unità censite in Porto Empedocle al Foglio 25 Particella 653, 743, 744, 1132, 1682, 1684, 1679, 1680.

7.A.3 - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: Nessuna



7.A.4 – *Altri pesi o limitazioni d'uso: Nessuno*

7.A.5– *Provvedimenti di Imposizione di Vincoli Storico-Artistici di altro tipo:
Nessuno*

◇

**7.B. – Oneri giuridici e Vincoli che saranno cancellati, a cura e spese della
procedura, o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:**

7.B.1 - ISCRIZIONI IPOTECARIE:

ISCRIZIONE volontaria del 30/10/2009 derivante da IPOTECA VOLONTARIA per CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO a favore di **BARCLAYS BANK PLC** con sede in Milano Via della Moscova n. 18 Cod. Fisc. 80123490155, **contro SOGGETTO “A” e SOGGETTO “B”** con sede in Porto Empedocle (AG), a firma del Notaio Giuseppe Fanara in data 29/10/2009 rep. n. 33.320 / 13.483 iscritta ad Agrigento in data 30/10/2009 ai nn. 27.474 / 3.804

importo ipoteca: €187.500,00

importo capitale: €125.000,00

L'ipoteca volontaria grava, per la durata di 30 anni, sugli immobili censiti in Porto Empedocle Foglio 25 Particella 1860 Sub 63 - 20 complessivamente per la piena ed intera proprietà:

- Appartamento posto a Piano Secondo censito al **Foglio 25 Part. 1860 Sub 63** categoria A/2, consistenza 6 vani;
- Autorimessa posta a Piano Terra censita al Foglio 25 Part. 1860 Sub 20 categoria C/6, superficie catastale mq 21.

(Vedi “*Contratto di Mutuo Fondiario del 29.10.2009*” e “*Certificazione Notarile*” in atti del creditore) (Vedi “*Ispezione Ipotecaria Generale_Foglio 25 Part 1860 Sub 20*” **ALLEGATO 2.5.2**).

◇

7.B.2 - TRASCRIZIONI - PIGNORAMENTI:

VERBALE DI PIGNORAMENTO di Immobili del 03/04/2020 derivante da Atto Esecutivo o Cautelare ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE a favore di **BARCLAYS BANK PLC** con sede in Milano Via della Moscova n. 18, contro **SOGGETTO “A” e SOGGETTO “B”** presso il Tribunale di Agrigento in data 03/04/2020 ai nn. 659/2020 trascritto a Agrigento in data 20/05/2020 ai nn.



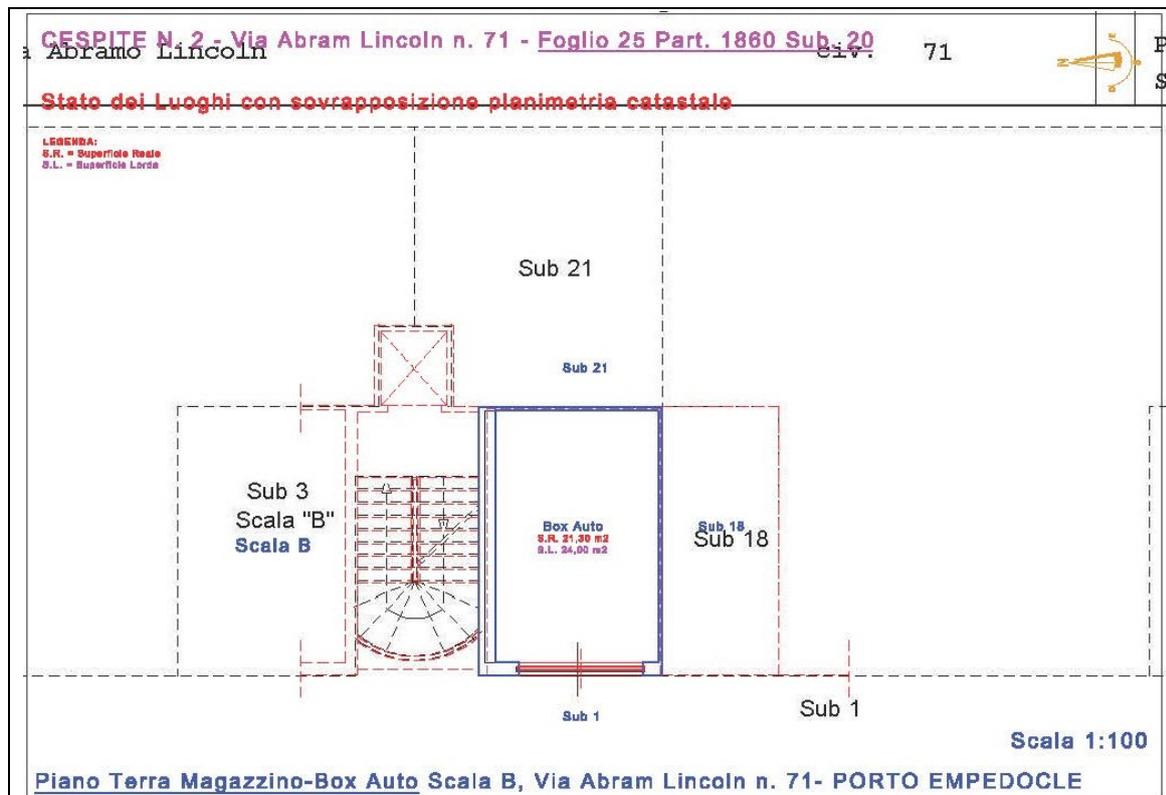
7.808/4.734 - Il Verbale di Pignoramento grava sulle unità immobiliari censiti in Porto Empedocle al Foglio 25 Part. 1860 Sub. 63 e Sub. 20 per la piena ed intera proprietà (Vedi “Atto di Pignoramento Immobiliare del 02.04.2020” in atti del creditore), (Vedi “Ispezione Ipotecaria Generale_Foglio 25 Part 1860 Sub 20 ” **ALLEGATO 2.5.2).**

7.B.3 – DIFFORMITA’ URBANISTICO EDILIZIA:

Non sono state riscontrate difformità urbanistico-edilizie nell’immobile in questione rispetto alla “Concessione Edilizia n. 3.528” del 06/10/2006 ed alla successiva “Voltura di Concessione Edilizia” del 12/11/2008.

7.B.4 – DIFFORMITA’ CATASTALI:

E’ stata riscontrata una lieve difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale depositata negli archivi al Foglio 25 Part. 1860 Sub 20, consistente in una traslazione verso l’interno del Box Auto della parete esterna a confine con il vano scala, che si traduce in una minore superficie rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale.



Planimetria di confronto tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale dell’Autorimessa a Piano Terra

* * * * *



**8. RISPOSTA QUESITO N. 8: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI
O ONERI DI ALTRO TIPO**

I beni pignorati non sono gravati da **censo, livello o uso civico**.

Il diritto sul bene del debitore pignorato è a titolo di **proprietà**.

* * * * *

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

I beni pignorati non ricadono su **suolo demaniale**.

* * * * *

**10. RISPOSTA QUESITO N. 10: VERIFICA DELLA REGOLARITÀ
DEI BENI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO,
NONCHÉ L'ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DELLA
DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DEGLI STESSI, ACQUISIZIO-
NE DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
LOTTO N. 2**

L'intero Complesso Immobiliare è stato realizzato dalla ARCADIA COSTRUZIONI S.R.L. in forza della:

- 1) "**Concessione Edilizia n. 3.528 del 06/10/2006**" rilasciata dal Comune di Porto Empedocle ai sig.ri Vullo Maria Teresa e Vullo Giuseppe, successivamente è stata rilasciata la "**Voltura di Concessione Edilizia n. 3.528 del 12/11/2008**" alla Arcadia Costruzioni Srl di Porto Empedocle (vedi "*Concessione Edilizia n. 3.528 del 06/10/2006*" **ALLEGATO 4.1** e "*Voltura di Concessione Edilizia n. 3.528 del 12/11/2008*" **ALLEGATO 4.3.1**).

Non sono state riscontrate difformità urbanistico-edilizie nell'immobile in questione rispetto ai titoli edilizi.

* * * * *

**11. RISPOSTA QUESITO N. 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE
UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU
EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO - LOTTO N. 2**



Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile quantificate in: **€1.000,00**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **non quantificabili**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **non quantificabili**

* * * * *

12. RISPOSTA QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE
DEI BENI - LOTTO N. 2

12.1. - Criterio di Stima

Per la determinazione del Valore di Mercato con riferimento alla **PROPRIETA' IMMOBILIARE** si è scelto il criterio sintetico-comparativo-parametrico che fa riferimento a valori di mercato noti e a quotazioni del mercato immobiliare per immobili della stessa tipologia a quelli oggetto di indagine.

La stima viene condotta con il metodo sintetico-comparativo-parametrico "per punti di merito", che consiste nello stabilire per un immobile medio, analogo a quello oggetto di stima, di prezzo noto, un punteggio convenzionale come base di calcolo (1,00) e poi sulla base di caratteristiche predeterminate sostanziali nella valutazione, aumentare o diminuire il punteggio dell'immobile in esame sino a ottenere un valore finale che esprimerà il punteggio da mettere in rapporto con quello convenzionale di base.

12.2. - Modalità di calcolo della Superficie Commerciale

Al fine di definire un univoco criterio attraverso il quale esprimere la misura di consistenza del bene 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: norme tecniche legislative ed UNI, Agenzia del Territorio ex Catasto.

La misurazione della superficie commerciale è stata effettuata al lordo della superficie coperta dai muri perimetrali, nonché di eventuali tramezzi interni, misurazioni fatte sulla base della planimetria restituita graficamente dai rilievi effettuati.

Pertanto convenzionalmente si adopererà il criterio di misurazione della *Superficie Commerciale*, dettato dal D.P.R n. 138/1998, data dalla 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 al 30% degli accessori esclusivi quali: balconi, terrazzi, pati e vano scala ove presenti.

CESPITE N. 2 - CALCOLO SUPERFICI AUTORIMESSA P.T. VIA ABRAM LINCOLN N. 71 PORTO EMPEDOCLE - Foglio 25 Part. 1860 Sub. 20					
AMBIENTE	Superfici Nette	Superfici Lorde	Computo superfici	Superfici Commerciali	NOTE
PIANO TERRA VIA ABRAM LINCOLN N. 71					
	Mq	Mq	%	Mq	
Autorimessa	21,30	24,00	100%	24,00	Calcolo DPR 138-98 All C
Totale Superfici S.U. Mq	100,70	24,00		24,00	

Superficie Commerciale Autorimessa P.T. Mq	24,00
---	--------------

La superficie commerciale complessiva, così calcolata, dell' Autorimessa a P.T. censito al **Foglio 25 Part. 1860 Sub. 20 C/6** risulta essere di **Mq 24,00**.

La superficie commerciale complessiva viene calcolata in funzione dei coefficienti di differenziazione (moltiplicatori) che permettono di ottenere la superficie equivalente.

Procedendo in tal modo si ottengono dei valori medi per mq che possono essere ritoccati dall'estimatore in ragione di determinate caratteristiche specifiche.

12.3. - Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Porto Empedocle, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari operanti sul territorio, Osservatorio del mercato immobiliare (Vedi "Agenzia Entrate_Quotazioni Immobili Residenziali Porto Empedocle AG 2°-2022" **ALLEGATO 6.1**).

12.4. - Valutazione Immobile – LOTTO 2

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Tenuto in debito conto che si tratta di una stima effettuata in una zona residenziale, per una autorimessa con accesso dalla corte condominiale, delle considerazioni fatte ai paragrafi precedenti, della qualità e dell'epoca di costruzione del fabbricato, dei servizi presenti, l'indagine di mercato svolta sugli avvisi di vendita e sulle quotazioni OMI ha



consentito di individuare per immobili aventi caratteristiche analoghe (di posizione, qualità, rifinitura, confort etc.) un valore unitario di mercato di riferimento oscillante tra **€mq 350,00** e **€mq 490,00** per immobili con destinazione Box Auto in buono stato di conservazione, differenziati in funzione della reale consistenza degli immobili.

Esaminate le principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, della tipologia di edificio, della zona dove ricade, con accesso dalla corte condominiale ed effettuati degli opportuni calcoli, per Box Auto con caratteristiche similari e in buono stato di conservazione, è stato determinato il valore medio del prezzo di mercato di riferimento pari ad **€mq 480,00** di superficie commerciale lorda, valore che risulta congruo con i valori di vendita recenti di appartamenti residenziali dichiarati all'Agenzia delle Entrate (Vedi "Agenzia Entrate_Quotazioni Immobili Residenziali Porto Empedocle AG 2°-2022" **ALLEGATO 6.1**).

Quindi con l'ausilio di opportuni *coefficienti di differenziazione*, che sono numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie delle tabelle per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media, correttivi del prezzo medio rilevato si ottengono le seguenti correzioni:

$$Cv = (\text{Vetustà edificio} = \text{Fino a 40 anni}): -1\% = 0,99$$

$$Ce-v = (\text{Esposizione e vista} = \text{Esterna}): +5\% = 1,05$$

$$Cl = (\text{Luminosità} = \text{Luminoso}): +5\% = 1,05$$

$$Ca = (\text{Accessibilità Piano Terra dalla Corte}): +15\% = 1,15$$

Coefficiente Correttivo di Differenziazione

$$Cu = (0,99 * 1,05 * 1,05 * 1,15) = 1,255$$

Pertanto, tenuto conto dello stato globale dell'intero edificio, dello stato di manutenzione e del buon livello qualitativo delle rifiniture, dello stato dell'immobile, la stima del valore di mercato dell'autorimessa, avendo posto a base del calcolo di riferimento il metro quadrato, verrà effettuata applicando al valore unitario, precedentemente individuato, il coefficiente correttivo **1,255** (per rapportarlo alle condizioni di quello oggetto di stima) che tiene conto anche delle caratteristiche intrinseche dell'immobile ed estrinseche della zona:

- Valore unitario corretto dell'immobile, corrispondente a

$$\text{€mq } 480,00 \times 1,255 = \text{€mq } 602,40 \text{ arrotondato ad } \text{€mq } 600,00.$$



Il calcolo del valore di mercato è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie quivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Piano Terra Via Abram Lincoln n. 71	Mq 24,00	€600,00	€14.400,00

Quindi una volta esaminate le principali caratteristiche dell'edificio in cui si trova l'immobile oggetto di stima ed ottenuto il valore complessivo del locale commerciale, al valore così determinato saranno detratte le spese da sostenere per le incombenze.

- Valore corpo: **€14.400,00**
- Valore accessori: **€0,00**
- Valore complessivo intero: **€14.400,00**
- Valore complessivo diritto e quota del 100%: **€14.400,00**

12.5. - Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€1.440,00**
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **Nessuna**
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **Nessuno**
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

12.6. - Prezzo base d'asta del lotto

- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: **€12.960,00**
- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: **€12.960,00**

Il Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€12.960,00



* * * * *

**13. RISPOSTA QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE
DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA
SOLA QUOTA - [LOTTO N. 2](#)**

Il pignoramento ha per oggetto i 1000/1000 della quota di proprietà dell'intero LOTTO N. 2 in capo alla ditta debitrice.

L'Autorimessa al Piano Terra, data l'esigua superficie commerciale pari a Mq 24,00, con un solo ingresso autonomo dalla corte condominiale, non risultà comodamente divisibile in più autorimesse a servizio delle unità residenziali.

* * * * *

Il Perito

Arch. Dino Serra



ELENCO ALLEGATI

- **ALLEGATO 1** – **OPERAZIONI PERITALI:**
 - 1.1_Verbale Inizio Operazioni Peritali e Sopralluogo Immobili del 02/02/2022

- **ALLEGATO 2** – **DOCUMENTAZIONE AGENZIA DELLE ENTRATE:**
 - 2.1_Estratto di Mappa Catastale Porto Empedocle Foglio 25 Part. 1860
 - 2.2_Elaborato Planimetrico Catastale Porto Empedocle Foglio 25 Part. 1860
 - 2.3.1_CESPITE 1_Visura Catastale Storica Immob. Foglio 25 Part. 1860 Sub 63
 - 2.3.2_CESPITE 1_Planimetria Catastale Appartamento 2°P Foglio 25 Part. 1860 Sub 63
 - 2.4.1_CESPITE 2_Visura Catastale Storica Immob. Foglio 25 Part. 1860 Sub 20
 - 2.4.2_CESPITE 2_Planimetria Catastale Autorimessa PT Foglio 25 Part. 1860 Sub 20
 - 2.5.1_Ispezione Ipotecaria Generale_Foglio 25 Part 1860 Sub 63
 - 2.5.2_Ispezione Ipotecaria Generale_Foglio 25 Part 1860 Sub 20

- **ALLEGATO 3** – **TITOLI DI PROPRIETA':**
 - In atti

- **ALLEGATO 4** - **DOCUMENTI COMUNE DI PORTO EMPEDOCLE:**
 - 4.1_LOTTI 1-2_Concessione Edilizia n. 3.528 del 06/10/2006
 - 4.2_LOTTI 1-2_Voltura di Concessione Edilizia del 12/11/2008

- **ALLEGATO 5** – **ATTESTATI PRESTAZIONE ENERGETICA**
 - 5.1_LOTTO 1_A.P.E. Appartamento Foglio 25 Part. 1860 Sub. 63, 2° Piano del25.06.2022

- **ALLEGATO 6** – **CALCOLO VALORE IMMOBILI**
 - 6.1_LOTTI 1-2_Agenzia Entrate_Quotazioni Immobili Residenziali Porto Empedocle AG 2°-2022

- **ALLEGATO 7** – **RAPPRESENTAZIONE GRAFICA E FOTOGRAFICA IMMOBILI:**
 - 7.1_Ortofoto Porto Empedocle_Foto Aerea Via Aram Lincoln
 - 7.2.1_LOTTO 1_Planimetria 2°P._Foglio 25 Part. 1860 Sub 63_Scala 1-100
 - 7.2.2_LOTTO 1_Planimetria 2°P._Foglio 25 Part. 1860 Sub 63_Con Catastale
 - 7.2.3_LOTTO 1_Foto Sopralluogo Appartam. 2°P._Foglio 25 Part. 1860 Sub 63
 - 7.3.1_LOTTO 2_Planimetria P.T._Foglio 25 Part. 1860 Sub 20_Scala 1-100
 - 7.3.2_LOTTO 2_Planimetria P.T._Foglio 25 Part. 1860 Sub 20_Con Catastale
 - 7.3.3_LOTTO 2_Foto Sopralluogo Autorimessa PT_Foglio 25 Part. 1860 Sub 20

