

---

# CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Tribunale di Agrigento

**procedura n. 100/2020**

---

Promotore: BHW BAUSPARKASSE AKTIENGESELLSCHAFT

Debitore: xxxxxxxxxxxxxxxx

---

Agrigento, 29 maggio 2023

---

Dottore Forestale ed Filippo MACCARI



## Sommario

RIEPILOGO	2
1. PREMESSE	3
2. DESCRIZIONE SOMMARIA LOTTO	3
3. VALUTAZIONE LOTTI	5
3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA	5
3.2 RIEPILOGO VALUTAZIONE	6
3.3 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'	6
3.4 STATO DI POSSESSO DEL BENE	6
3.5 SOPRALLUOGHI	6
3.6 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI	6
3.7 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE	7
3.8 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'	7
4. METODOLOGIA E PROCEDIMENTO STIMA	9
4.1 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI IMMOBILE ---- «1»	10
4.2 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	11
4.3 VALUTAZIONE DEL LOTTO	11



## **RIEPILOGO**

### **OGGETTO**

Perizia di stima analitica tesa ad individuare il più probabile valore di mercato degli immobili siti in Via Lipari (quartiere Monserrato) n.12, Comune di Agrigento (AG).

### **CONSULENTE TECNICO**

Dottore Filippo MACCARI, residente in Agrigento (AG), codice fiscale MCC FPP 77S25 A089Z, partita IVA 02542450842, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Agrigento al n. 496.

### **METODOLOGIA DI STIMA**

La valutazione dei cespiti è stata effettuata tramite il Market Comparison Approach (MCA), procedimento che prevede la comparazione dell'immobile da stimare con altri immobili di cui si hanno dati certi o in alternativa usando gli asking price (prezzi di offerta rilevati dagli annunci di vendita).

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.



# 1. PREMESSE

## 1.1 Nomina Consulente

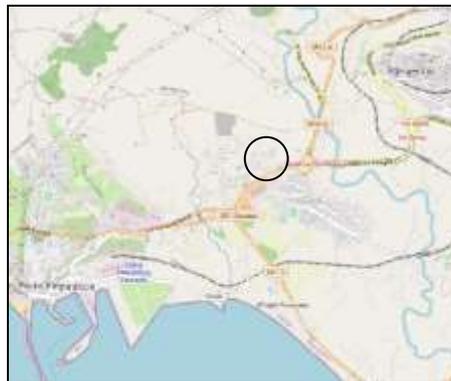
In data 5 aprile 2022, il sottoscritto **Dott. Filippo MACCARI**, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Agrigento al n. 496, a seguito di nomina accettata in data 15 aprile 2022 attraverso il deposito - con modalità telematica - del relativo atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento, veniva incaricato di redigere perizia di stima degli immobili siti Via Lipari (quartiere Monserrato) n.12, Comune di Agrigento (AG) ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

# 2. DESCRIZIONE SOMMARIA LOTTO

## DESCRIZIONE SOMMARIA

Si individua unico lotto costituito da un unico immobile costituente un appartamento ad uso abitativo, posto al piano 1° Scala B Interno 2 di un palazzo pluripiano a schiera, costruito dall'istituto autonomo case popolari (legge 27.05.1975 n.166), con accesso unico al civico n.12 di Via Lipari (quartiere Monserrato), della quota commerciale di 111,80 mq.

L'edificio è localizzato in una zona piuttosto decentrata e periferica del comune di Agrigento. Si presenta in ottime condizioni di conservazione, rifiniture interne adeguate all'uso abitativo. Nel corso del tempo sono state apportate modifiche nella distribuzione degli ambienti e una tinteggiatura muraria diffusa nei vari locali che compongono l'appartamento.



Descrizione della zona:

I beni sono ubicati nella zona nord della frazione di Monserrato in un'area residenziale. Le zone limitrofe sono anch'esse un'area residenziale. Il traffico nella zona è assente, i parcheggi sono sufficienti. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi della zona(sotto/nella/sopra la media):

- Collegamenti stradali: nella media
- Negozi al dettaglio nel circondario: sotto la media

Collegamenti della zona (sotto/nella/sopra la media o scarso/buono/ottimo):

- Autobus: sotto la media



Qualità e rating interno dell'immobile (sotto/nella/sopra la media o scarso/buono/ottimo)::

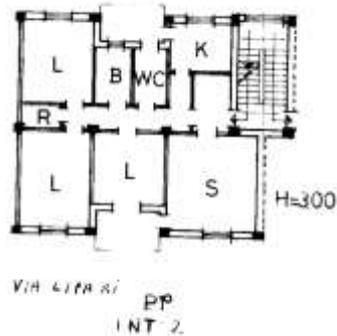
- Livello di piano: nella media
- Esposizione: buono
- Luminosità: nella media
- Panoramicità: scarso
- Impianti tecnici: nella media
- Stato di manutenzione generale: ottimo
- Servizi: nella media



## 3. VALUTAZIONE LOTTI

### LOTTO 1

#### 3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA



#### **DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

Appartamento sito in Comune di Agrigento (AG), frazione Monserrato, via Lipari n. 10, piano 1, scala B, int. 2, censito al foglio 97, particella 256 sub. 16, cat. A/3, rendita € 386,05.

Quote di proprietà: XXXXXXXXXXXX (1/1 piena proprietà).



- **Descrizione dell'immobile e confini:** L'appartamento confina a ovest con altro appartamento di proprietà diversa, a nord e a sud si affaccia verso l'esterno ed a est confina con le scale condominiali del palazzo.
- **Stato di conservazione e manutenzione:** L'immobile si trova in ottimo stato di conservazione, consta di più ambienti, dall'ingresso si accede ad un open space salone cucina oltre i quale tramite un corridoio si accede ad un bagno un ripostiglio e tre camere da letto. Si riscontrano difformità catastali e urbanistiche per differente uso degli ambienti che hanno previsto l'eliminazione di un WC con le conseguenti opere murarie per dare più spazio alla cucina. L'ambiente è climatizzato. Sono presenti due balconi, uno a sud e uno a nord, quest'ultimo chiuso da infissi scorrevoli a formare una veranda.





- **Impianti tecnologici:** Impianto di climatizzazione, elettrico e idrico.
- **Finiture:** Le finiture sono di media qualità.

### **3.2 RIEPILOGO VALUTAZIONE**

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 110,00 m<sup>2</sup>

Consistenza commerciale complessiva accessori: 1,80 m<sup>2</sup>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 74.225,00

### **3.3 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'**

Per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto cessione di diritti reali a titolo gratuito a rogito Notaio CARRARETTO PAOLO di in data 13 aprile 2012, repertorio 26985/10104, registrato a AGRIGENTO in data al n. , vol. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di AGRIGENTO in data 24 aprile 2012 al n. R.g. 9435 R.p. 8018 (allegato H.1)

### **3.4 STATO DI POSSESSO DEL BENE**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero (allegato B.1)

### **3.5 SOPRALLUOGHI**

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso allo stesso, svolto in data 4 gennaio 2023 (allegato A.1).

### **3.6 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI**

#### **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Nessuna formalità, vincolo o onere.

#### **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA**

Iscrizione ipotecaria volontaria attiva, a rogito Notaio FANARA GIUSEPPE di PORTO EMPEDOCLE (AG) in data 29 aprile 2004, repertorio 16842/6042, registrato a Agrigento in data al n. , vol. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 30 aprile 2004 al n. R.g.10707 R.p.1988 a favore di BANCA UCB, contro XXXXXXXXXXXXXXXX, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 106.500,00.

Importo capitale: € 71.000,00.



Durata ipoteca: 25 anni.

IPOTECA VOLONTARIA Derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO per un totale di € 106.500,00 (allegato C.1)

Iscrizione ipotecaria volontaria attiva, a rogito Notaio CARRARETTO PAOLO di CITTADELLA (PD) in data 3 agosto 2010, repertorio 24400/8399, registrato a Agrigento in data al n. , vol. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 10 agosto 2010 al n. R.g.18478 R.p.2468 a favore di BHW BAUSPARKASSE AG, contro XXXXXXXXXXXXXXX, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

- Importo ipoteca: € 0,00.
- Importo capitale: € 0,00.
- Durata ipoteca: 25 anni.

IPOTECA VOLONTARIA derivante da 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO per un totale di € 214.000,00 (allegato C.2)

Pignoramento , registrato a Agrigento in data al n. , vol. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 3 aprile 2019 al n. R.g.5112 R.p.4418 a favore di BHW BAUSPARKASSE AKTIENGESELLSCHAFT, contro XXXXXXXXXXXXXXX.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE. Descrizione: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (allegato C.3)

Pignoramento , registrato a Agrigento in data al n. , vol. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 23 ottobre 2020 al n. R.g.16339 R.p.12189 a favore di BHW BAUSPARKASSE AKTIENGESELLSCHAFT, contro XXXXXXXXXXXXXXX .

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE. Descrizione: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (allegato C.4)

### **3.7 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE**

- Istanze enti e comuni (allegato I.1)
- Ispezione ipotecaria (allegato I.2)
- Verbale Pignoramento R.g. 5112 R.p. 4418 (allegato I.3)
- Verbale Pignoramento R.g. 1639 R.p. 12489 (allegato I.4)
- Planimetria di progetto con difformità (allegato I.5)
- Planimetria stato di fatto (allegato I.6)
- Comunicazioni parti. Raccomandate R/C, PEC (allegato I.7)

### **3.8 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'**

#### **SITUAZIONE EDILIZIA**

- Concessione Edilizia n. 53 del 23 giugno 1977. Pratica edilizia n. 103 del 1977, domanda presentata da I.A.C.P. Agrigento (allegato D.1)

#### **SITUAZIONE CATASTALE**

Visure catastali:

- Visura F97 P256 sub16 (DOC\_1518359493) (allegato E.1)

Planimetrie:

- Planimetria catastale (allegato E.2)

Planimetria catastale non conforme allo stato di fatto (vedi planimetrie in altra documentazione allegata).  
L'immobile non è conforme allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie dell'immobile.



## GIUDIZI DI CONFORMITA

### CONFORMITA' EDILIZIA

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

-Regolarizzazione edilizia presso il comune di appartenenza, riferita a opere interne e balcone chiuso a veranda: € 2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione:

Riferito a Diversa distribuzione locali interni e un balcone chiuso a veranda..

### CONFORMITA' CATASTALE

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

-Regolarizzazione planimetria catastale: € 700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione:

Riferito a Diversa distribuzione locali interni e un balcone chiuso a veranda..

### CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

-Regolarizzazione edilizia presso il comune di appartenenza: € 500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione:

Riferito a Diversa distribuzione locali interni e un balcone chiuso a veranda..

### CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

L'immobile risulta conforme.



## 4. METODOLOGIA E PROCEDIMENTO STIMA

### TIPOLOGIA DI STIMA

Perizia di stima analitica

### METODOLOGIA

La valutazione dei cespiti è stata effettuata ricorrendo a più metodologie di analisi. Non potendo reperire molte fonti attendibili afferenti al mercato e direttamente su di esso per le difficoltà oggettive nella ricerca di compravendite che diano in modo esaustivo e oggettivo un parametro da considerare univoco nella stima si farà riferimento a due metodologie che prevedono:

- a. metodo della stima per analisi sintetica comparativa comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse, utilizzando la metodologia il Market Comparison Approach (MCA), procedimento che "prevede" la comparazione dell'immobile da stimare con altri immobili di cui si hanno dati e parametri edilizi certi. Con la Norma UNI 11612:2015 -Stima del valore di mercato degli immobili, che "definisce procedimenti di determinazione del valore di mercato degli immobili, secondo norme specifiche e criteri oggettivi conformi agli standard di riferimento" (che rimane il metodo da privilegiare), viene introdotta in Italia la possibilità di utilizzare gli asking price (prezzi di offerta rilevati dagli annunci di vendita).
- b. metodo di Stima per analisi statistica; attraverso l'uso di fonti ufficiali di dati statistici che esistono in Italia (OMI), se pur con alcuni limiti.

### PROCEDIMENTO E SVILUPPO

In tal caso, il procedimento di valutazione economica, si effettuerà prendendo in esame:

1. sia i valori degli annunci valutati con il metodo MCA, se pur con il limite che essi sono spesso valori che si prestano a contrattazione al ribasso, ma con il grande vantaggio di conoscere le caratteristiche degli immobili tali da poter essere parametrizzati matematicamente;
2. sia facendo riferimento ai valori noti dichiarati nell'OMI, che forniscono un dato medio con osservazioni semestrali, per zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, con un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro a metro quadro, mediando i valori rilevati;
3. sia attraverso la rilevazione diretta con la consultazione delle agenzie immobiliari della zona.

I valori ricavati, saranno a loro volta elaborati ricorrendo alle metodologie statistiche (media ponderata) al fine di ricavare un dato, **valore di mercato (OMV)**, il più oggettivo possibile.

Il **valore di mercato (OMV)** se necessario sarà opportunamente diminuito e deprezzato per tenere in considerazione del grado di vetustà e di cattiva conservazione della struttura, nonché per considerare la presenza di controsoffittature, solai, pavimenti o altro, da rifare e quindi da considerare come costi da detrarre al valore stimato.

Il **valore di vendita giudiziaria (FJV)** sarà ottenuto partendo la valore OMV e considerando:

- riduzione per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi per l'immediatezza della vendita giudiziaria
- oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente;
- spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente.



Media ponderata: (MCA x peso) + (OMI x peso)+... / somma pesi

Per i calcolo del peso stabilisco il peso 10 come valore massimo:

- c. per gli annunci adotta un peso pari a 8,5 (considerato che essi sono sovradimensionati);
- d. per OMI si adotta un valore pari a 9,5.

#### **4.1 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI IMMOBILE ---- «1»**

**Comune:** AGRIGENTO (AG)  
**Frazione:** Monserrato  
**Dati catastali:** Fg. 97, num. 256, sub. 16

**Modalità seguita per il calcolo della superficie:** Superficie esterna lorda - SEL

<b>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>Sup. lorda</b>	<b>Percentuale</b>	<b>Sup. comm.</b>
Unità principale	110,00	100%	110,00
Balconi coperti	2,00	30%	0,60
Posti auto scoperti	0,00	30%	0,00
Verande	2,00	60%	1,20
Box auto non collegati ai vani principali	0,00	50%	0,00
<b>Superficie commerciale totale, m<sup>2</sup></b>			<b>111,80</b>

<b>DESCRIZIONE COMPARABILI</b>	
<b>COMPARABLE 1:</b>	Monserrato quadrivani con garage, balconato e soleggiato, cucina abitabile, bagno, doppio servizio, ripostiglio, cl. Energ. G, 56 kwh/mq
<b>COMPARABLE 2:</b>	L'appartamento, composto da 5 vani più accessori, è suddiviso in: salone con accesso diretto a comodo balcone vista mare di 12,5 mq, cucina abitabile con terrazzino vista mare mq 8, camera da letto matrimoniale, due camere da letto, un bagno, un doppio servizio ed un ripostiglio. L'immobile è dotato di riscaldamento autonomo e porta blindata, ma necessita di piccoli lavori di ristrutturazione. Condominio dotato di ampio parcheggio recintato e sprovvisto di barriere architettoniche. Secondo piano con ascensore.
<b>COMPARABLE 3:</b>	Appartamento al piano rialzato con giardino di pertinenza. L'immobile si presenta in buone condizioni e composto da un'ampia cucina, abitabile, un salotto, due camere matrimoniali, due bagni e un ampio ripostiglio.

#### **CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)**

	<b>COMPARABLE 1</b>	<b>COMPARABLE 2</b>	<b>COMPARABLE 4</b>	<b>SUBJECT</b>
Prezzo ricavato da offerta:	50.000	75.000	95.000	
Coefficiente di allineamento:	0,9500	0,9500	0,9000	
Prezzo di vendita	47.500	71.250	85.500	



**CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)**

	COMPARABLE 5	SUBJECT		
Prezzo ricavato da offerta:	82.000			
Coefficiente di allineamento:	0,9000			
Prezzo di vendita	73.800			

**VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.****€ 697,00**

<b>Valore catastale:</b>	€ 48.642,30
<b>Valore OMI:</b>	€ 59.194,50
<b>Valore stimato:</b>	€ 77.924,60 = € 697,00 x m <sup>2</sup> 111,80
<b>Valore stimato arrotondato:</b>	€ 77.925,00

**VALORE STIMATO € 77.925,00**  
*(euro settantasettemilanovecentoventicinque/00)*

**4.2 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 200,00

Ulteriori annotazioni:

Spese quota condominiale 100,00 euro semestrali.

**4.3 VALUTAZIONE DEL LOTTO**

La valutazione dei cespiti è stata effettuata tramite il Market Comparison Approach (MCA), procedimento che prevede la comparazione dell'immobile da stimare con altri immobili di cui si hanno dati certi o in alternativa usando gli asking price (prezzi di offerta rilevati dagli annunci di vendita).

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

**VALORE DI MERCATO (OMV)**

Giudizio di divisibilità della quota: Non necessario

Spese di regolarizzazione delle difformità: € 3.700,00

Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 74.225,00

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)**

Riduzione del 15,00% del valore per immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 11.133,75
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
<b>Valore di vendita giudiziaria del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:</b>	<b>€ 63.091,25</b>

