

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

Esecuzione immobiliare N.27/2017 RGE promossa da
CNH INDUSTRIAL CAPITAL EUROPE
nei confronti di [REDACTED]
Giudice: Dr.ssa FEDERICA BONSANGUE
Creditore procedente [REDACTED]
Custode giudiziario: Dott. UGO TAGLIARENI
Perito: Arch. GIOVANNA MARIA CASALICCHIO

Bene in RAVANUSA

Via Dafne n.74

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. MAGAZZINO SITO AL PIANO TERRA, IN VIA DAFNE N.74 NEL COMUNE DI RAVANUSA

in ragione di:

500/1000 di [REDACTED]

500/1000 di [REDACTED]

L'unità immobiliare in oggetto costituisce il piano terra di un fabbricato unifamiliare composto da piano terra, primo e secondo sottotetto, sito nella zona periferica di Ravanusa. Tale fabbricato ha una forma planimetrica rettangolare ed è contiguo su due lati rispettivamente ad altri fabbricati, mentre risulta libero sia sulla via Dafne che sulla retrostante via Eco. Il magazzino al piano terra ha due ingressi carrabili indipendenti, ciascuno rispettivamente sulle suddette vie, e comunica attraverso una porta interna con il vano scala del fabbricato che conduce ai piani superiori.

Il magazzino ha un'estensione pari a quella dell'unità ai piani superiori ed occupa una superficie commerciale di mq. 140 e una superficie utile di mq 121,67 con due soppalchi in ferro complessivamente di mq 24,40.

Identificati in catasto:

MAGAZZINO AL PIANO T

foglio 50 del comune di RAVANUSA

part.lla 324 sub 2, zona cens.2 cat.C/2, cl.4 cons. 120 mq, rendita € 154,94

contrada Tintoria piano T

intestato:

[REDACTED]
[REDACTED]

Coerenze:

Il magazzino risulta libero su due lati, con ingresso carrabile sia su via Dafne che su via Eco; ad ovest confina con vano scala del fabbricato, mentre ad est con fabbricato proprietà Muriana

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: zona periferica, OMI codice zona D1 residenziale

Caratteristiche zone limitrofe: periferia

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria

Servizi offerti dalla zona: piccole attività commerciali



3. STATO DI POSSESSO:

L'esecutato [redacted] in qualità di proprietari possiedono l'unità immobiliare in oggetto come deposito e garage, pertinenza dell'abitazione ai piani superiori

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:

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico

4.1.4. Vincoli

4.1.5. Altre limitazioni d'uso: nessuna

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

4.2.1 Iscrizioni:

1) Ipoteca volontaria nascente da atto mutuo fondiario rogato dal notaio Abbruscato Salvatore il 4/02/2009 rep. [redacted] iscritta presso la CC.RR.II. il 5/02/2009 ai [redacted] a favore della B [redacted] S.P.A. con sede Torino per un montante ipotecario di €300.000,00 a fronte di un capitale di € 150.000 contro [redacted] immobili*, oggetto della presente esecuzione e su altri non rientranti, in qualità di debitore ipotecario e [redacted] come terzo datore di ipoteca.

2) Ipoteca volontaria nascente da atto mutuo fondiario rogato dal notaio Abbruscato Salvatore il 4/02/2009 rep. [redacted], iscritta presso la CC.RR.II. il 5/02/2009 ai nn.3529/312 a favore [redacted] [redacted] no per un montante ipotecario di €250.000,00 a fronte di un capitale di € 125.000 [redacted] oggetto della presente esecuzione e su altri non rientranti, in qualità di debitore ipotecario e [redacted] datore di ipoteca.

*(tali immobili ricadevano nel foglio 23 del comune di Campobello di Licata, trasferiti poi nel 2015 per variazione territoriale al foglio 50 del comune di Ravanusa)

3) Decreto ingiuntivo della società [redacted] emesso il 17/11/2010 depositato il 22/11/2010 dal Tribunale di Foggia.

4) Decreto ingiuntivo della [redacted] emesso il 6/06/2013 notificato il 1/07/2013 ed esecutivo in virtù di sentenza n.4867/2015 dal Tribunale di Milano.

4.2.2 Pignoramenti:

1) Atto di pignoramento immobiliare del 20/01/2017 rep.642 trascritto ad Agrigento presso la CC.RR.II. il 23/02/2017 [redacted] con sede in Milano e [redacted] beni oggetto della presente perizia.

2) Atto di pignoramento immobiliare del 24/11/2017 [redacted] con sede in Milano sui beni oggetto della presente perizia [redacted]

3) Atto di pignoramento immobiliare dell'11/01/2018 [redacted] sui beni oggetto della presente perizia e su altri non rientranti, [redacted]



4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

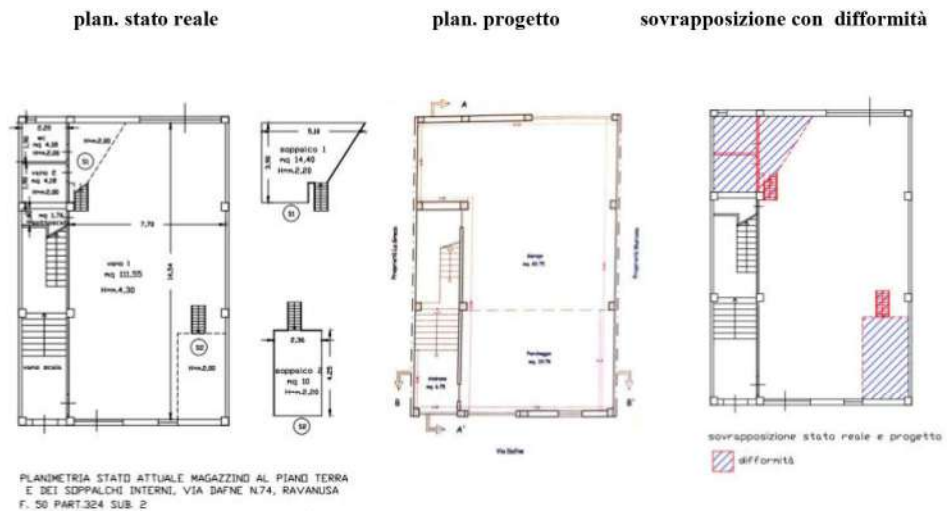
Il fabbricato è stato realizzato in assenza di concessione edilizia. L'istanza di condono edilizio ai sensi della L.47/85 è stata presentata in data 31/12/86 a nome del precedente [redacted] in data 2/07/2003 il comune di Ravanusa rilasciava la Concessione edilizia [redacted]

[redacted] per il fabbricato costituito da due elevazioni fuori terra e copertura, composto da piano terra, destinato a garage, e il primo piano destinato a civile abitazione, individuati in catasto al foglio 23 ex territorio di Campobello di Licata part.324 sub 2,3.

Per lo stesso fabbricato in data 11/03/2004 il comune di Ravanusa rilasciava la Concessione [redacted] per la ristrutturazione della copertura esistente e la modifica del prospetto, ed infine in [redacted] variante in corso d'opera alla precedente concessione del 2004.

Il c.t.u. ha preso visione degli elaborati tecnici presso l'ufficio tecnico del comune, evincendo delle difformità sullo stato attuale dei luoghi, consistenti in una diversa distribuzione interna al piano terra per la presenza di due soppalchi ad uso deposito in legno e acciaio, di un wc e di un piccolo vano entrambi di altezza ml 2,00, perché sottostanti ad uno dei suddetti soppalchi.

Di seguito le planimetrie dello stato reale e di progetto a confronto:



Ai fini della regolarità edilizia sarà necessario presentare una CILA tardiva ai sensi dell'art.6bis DPR 380/2001. L'importo della sanzione pecuniaria per tali irregolarità pari ad € 1000 e delle spese tecniche di circa €500 saranno detratti dal valore di stima per il calcolo del prezzo a base d'asta.

4.3.2. *Conformità catastale:* planimetria della scheda catastale relativa non è conforme perché non risulta aggiornata sullo stato reale del magazzino, e rispecchia la situazione di progetto, prima della realizzazione delle difformità, evidenziate sopra nella planimetria di sovrapposizione dello stato reale e di progetto con linea di contorno in rosso e campitura in retino blu.

Ai fini della regolarizzazione catastale dello stato dei luoghi, sarà necessario presentare una pratica DOCFA per diversa distribuzione, il cui costo di € 600 sarà detratto dal valore di stima per il calcolo del prezzo a base d'asta.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

[redacted] per averlo acquistato in regime di [redacted] rogato dal notaio Pecoraro repertorio n.55252, trascritto ad Agrigento alla C [redacted]

6.2 Proprietari precedenti

[redacted] magazzino al piano terra per aver costruito il fabbricato, piano terra, primo e copertura, su terreno di are 1.49 f.23 part324 ex 44, [redacted]

Descrizione del magazzino al piano terra di cui al punto A

Il magazzino ha una forma planimetrica rettangolare ed è costituito da un ampio vano di mq 111,55 con ingresso carrabile e saracinesca automatizzata su via Dafne, mentre un ingresso carrabile con ampio portone in ferro smaltato sulla retrostante via Eco. Dal vano principale si accede al un vano sottoscala di mq 1,76 di altezza 2,70, ad un secondo vano privo di finestre di mq 4,18 e al wc di mq 4,18 entrambi con altezza utile interna di ml 2,00 per la presenza di un sovrastante soppalco in legno e acciaio, che si estende anche su parte del vano principale per una superficie complessiva di mq 14,10 , la cui con altezza utile è di 2,20; un secondo soppalco di mq 10 e della stessa tipologia si trova in adiacenza all'ingresso su via Dafne. La restante parte libera del vano principale ha un'altezza interna di ml 4,30. La superficie utile complessiva del magazzino è di mq 121,67 di cui la porzione pari a circa mq 24,40 risulta soppalcata.

Superficie utile interna mq 121,67

Superficie lorda mq 140,50

Totale superficie commerciale = mq 140,50 + mq 24,40x0,50= mq 153

Caratteristiche descrittive del magazzino

<i>Struttura</i>	materiale: cemento armato e conci di tufo, condizioni: buone
<i>Soffitti e pareti</i>	Soffitti privi di intonaco, sono visibili i travetti e i laterizi . Pareti rifinite con intonaco grezzo di malta cementizia
<i>Pavim. interna</i>	materiale: battuto di cemento condizioni: discrete.
<i>Infissi esterni</i>	Saracinesca metallica automatizzata su ingresso carrabile di via Dafne; ampia porta in metallo verniciato sull'ingresso carrabile di via Eco
<i>Intonaco interno</i>	solo rinzafo di tonachina grezza in discreto stato
<i>Intonaco esterno</i>	Solo intonaco di cemento, privo di strato di finitura
<i>Impianto elettrico</i>	Funzionante con dichiarazione di conformità
<i>Impianto idrico</i>	funzionante e collegato alla rete idrica cittadina, alimentato da vasca idrica interrata



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

metodo sintetico

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Ravanusa, Agenzie immobiliari di Ravanusa ,Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (**all.4**), Borsino immobiliare di Ravanusa (**all.5**), Agenzie immobiliari contattate con sede a Ravanusa: Target immobiliare, Good Business, Studio immobiliare Tornambè.

I dati forniti dalle agenzie immobiliari contattate oscillano da un minimo di 300€/mq a 600€/mq sulla base delle mediazioni effettuate per immobili simili. Nello specifico i valori forniti dallo Studio immobiliare Tornambè si riferiscono agli atti di compravendita (**all. 1,2**) riguardanti immobili della stessa tipologia e zona urbana, costituiti per la maggiore dei casi da magazzino al piano terra e unità abitativa ai piani superiori. Considerato che in tali atti il prezzo di vendita si riferisce all'intero immobile, l'operatore ha desunto i valori al metro quadrato per il magazzino, nella misura di un mezzo di quello dell'abitazione.

Seguono tabelle esplicative:

ATTI DI COMPRAVENDITA	Valore magazzino €/mq	Valore abitazione €/mq	Prezzo totale di vendita €
1) Rep.43384/2021	180	360	70.000
2) Rep.5819/2021	300	600	105.000
Vendite registrate dal Borsino immobiliare al 2023			
3) Vendita	160		16.652

DATI	Valore min. €/mq	Valore mass. €/mq	Valore medio €/mq
OMI	230	340	285
Borsino immobiliare			160
Atti di compravendita	160	300	230

8.3. Valutazioni delle superfici

Nella valutazione si è tenuto conto dello stato di manutenzione del magazzino privo di rifiniture interne, nonché della sua collocazione in una zona periferica del paese.

Altresì è bene considerare il discreto grado di appetibilità che tale immobile può avere, quale pertinenza dell'abitazione, di cui al lotto 2 della presente perizia, nell'ambito della tipologia di fabbricato unifamiliare.

Valutando i prezzi sul mercato di immobili simili, nonché il calo delle vendite registrato negli ultimi anni, il valore dell'immobile può oscillare intorno ad €230 al mq.

Immobili	Superf.	Valore	Valore diritto e quota
A. magazzino al p.t.	mq 153	€ 42.840,00	1/1 € 35.190,00



8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Costi per regolarizzazione urbanistica	€ 1.500,00
Costi per regolarizzazione catastale	€ 600,00
Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi	€ 3.519,00
Riduzione del 7% per assenza intonaco interno e di finitura prospetto	€ 2.463,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni: **€ 27.108,00**

Agrigento li 10 luglio 2023

IL PERITO
Arch.G.Casalicchio



TRIBUNALE DI AGRIGENTO

Esecuzione immobiliare N.27/2017 RGE promossa da

Giudice: Dr.ssa FEDERICA BONSANGUE

Creditore procedente

Custode giudiziario: Dott. UGO TAGLIARENI

Perito: Arch. GIOVANNA MARIA CASALICCHIO

Bene in RAVANUSA

Via Dafne n.72

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. UNITA' IMMOBILIARE PER CIVILE ABITAZIONE SITA AL PIANO PRIMO E SECONDO SOTTOTETTO, IN VIA DAFNE N.72 NEL COMUNE DI RAVANUSA

in ragione di:

L'unità immobiliare in oggetto si trova al piano primo e secondo sottotetto di un fabbricato unifamiliare, sito nella zona periferica del paese. Tale fabbricato ha una forma planimetrica rettangolare ed è contiguo su due lati rispettivamente ad altri fabbricati, mentre risulta libero sia sulla via Dafne che sulla retrostante via Eco. L'ingresso del vano scala si trova sulla via Dafne n.72 in adiacenza al magazzino del piano terra, bene di cui al lotto1 della presente perizia.

Il vano scala a due rampe conduce al primo piano e al secondo sottotetto del fabbricato. L'unità immobiliare occupa una superficie commerciale complessiva di mq. 224, di cui una superficie utile di mq 121,43 al primo piano e di mq 85,12 al secondo piano sottotetto.

Identificati in catasto:

UNITA' IMMOBILIARE AL PIANO 1-2

foglio 50 del comune di RAVANUSA

part.lla 324 sub 4, zona cens.2 cat.A/2, cl.2 cons. 7,5 vani, rendita € 464,81

contrada Tintoria n.72 piano T-1-2

Coerenze:

L'unità immobiliare risulta libera su due lati che prospettano rispettivamente su via Dafne e su via Eco; ad ovest confina con vano scala del fabbricato, mentre ad est con fabbricato proprietà Muriana

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: zona periferica, OMI codice zona D1 residenziale

Caratteristiche zone limitrofe: periferia

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria

Servizi offerti dalla zona: piccole attività commerciali



3. STATO DI POSSESSO:

I [redacted] in qualità di proprietari possiedono l'unità immobiliare in oggetto, e abitano al piano primo, mentre la restante parte della stessa unità immobiliare, sita al secondo piano sottotetto, è occupata da [redacted]. E' necessario precisare che il secondo piano sottotetto, ad uso deposito e locale sottotetto secondo le previsioni di progetto allegato alla variante di concessione edilizia, risulta attualmente utilizzato come abitazione a seguito di opere edilizie realizzate in difformità al progetto approvato. (v. paragrafo 4.3.1)

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:
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico
- 4.1.4. Vincoli
- 4.1.5. Altre limitazioni d'uso: nessuna

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

4.2.1 Iscrizioni:

- 5) Ipoteca volontaria nascente da atto mutuo fondiario rogato dal notaio Abbruscato Salvatore il 4/02/2009 [redacted] S.P.A. con sede Torino per un montante ipotecario di €300.000,00 a fronte di un capitale di € 150.000 [redacted]*, oggetto della presente esecuzione e su altri non rientranti, in qualità di debitore ipotecario [redacted] terzo datore di ipoteca.
- 6) Ipoteca volontaria nascente da atto mutuo fondiario rogato dal notaio Abbruscato Salvatore il [redacted] S.P.A. con sede Torino per un montante ipotecario di €250.000,00 a fronte di un capitale di € 125.000 [redacted]* oggetto della presente esecuzione e su altri non rientranti, in qualità di debitore ipotecario [redacted] datore di ipoteca.

*(tali immobili ricadevano nel foglio 23 del comune di Campobello di licata, trasferiti poi nel 2015 per variazione territoriale al foglio 50 del comune di Ravanusa)

- 7) Decreto ingiuntivo della società [redacted] 17/11/2010 depositato il 22/11/2010 dal Tribunale di Foggia.
- 8) Decreto ingiuntivo della [redacted] ed esecutivo in virtù di sentenza n.4867/2015 dal Tribunale di Milano.

4.2.2 Pignoramenti:

- 1) Atto di pignoramento immobiliare del 20/01/2017 [redacted] con sede in Milano e [redacted] beni oggetto della presente perizia.
- 2) Atto di pignoramento immobiliare del 24/11/2017 [redacted] con sede in Milano sui beni oggetto della presente perizia [redacted]
- 3) Atto di pignoramento immobiliare dell'11/01/2018 [redacted]



██████████ con sede in Torino sui beni oggetto della presente perizia e su altri non rientranti, a ██████████

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

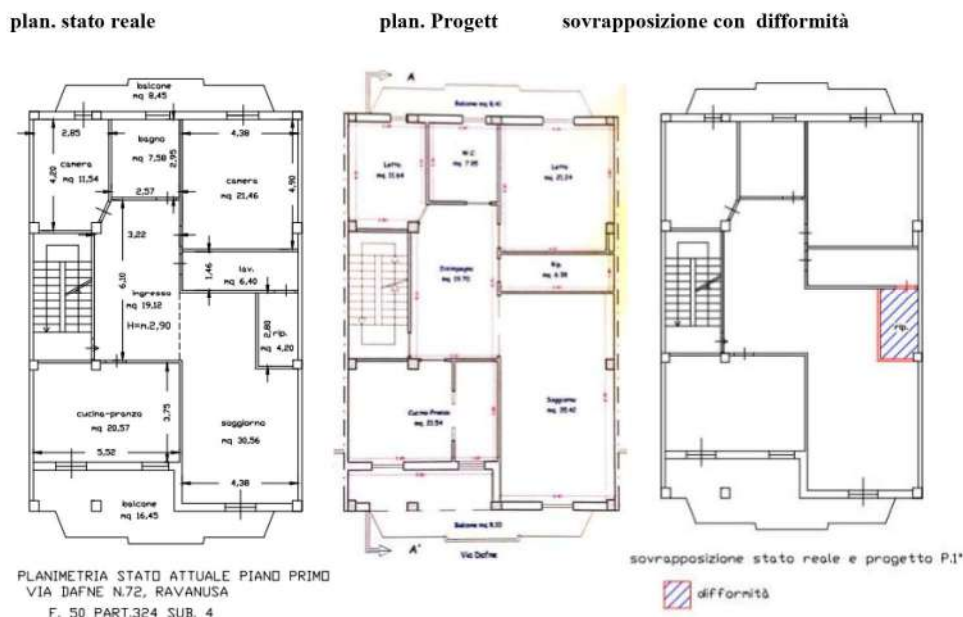
4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Il fabbricato è stato realizzato in assenza di concessione edilizia. L'istanza di condono edilizio ai sensi della L.47/85 è stata presentata in data 31/12/86 a nome del precedente proprietario ██████████. In data 2/07/2003 il comune di Ravanusa rilasciava la Concessione edilizia in ██████████ 6, per il fabbricato costituito da due elevazioni fuori terra e copertura, composto da piano terra, destinato a garage, e il primo piano destinato a civile abitazione, individuati in catasto al foglio 23 ex territorio di Campobello di Licata part.324 sub 2,3. Per lo stesso fabbricato in data 11/03/2004 il comune di Ravanusa rilasciava la Concessione edilizia ██████████ per la ristrutturazione della copertura esistente e la modifica del prospetto, mentre in data 20/12/2007 rilasciava la Concessione ██████████. Infine in data 16/05/2011 veniva rilasciata la licenza di abitabilità n.21 per i locali a primo e secondo piano.

Il c.t.u. ha preso visione degli elaborati tecnici presso l'ufficio tecnico del comune, evincendo allo stato attuale dei luoghi, sia al primo che al secondo piano sottotetto, delle difformità alla suddetta C.Edilizia, evidenziate con contorno rosso e campitura blu nelle planimetrie dello stato reale che si allegano (v. **all. 6**).

- Difformità al piano primo: distribuzione interna parzialmente diversa per la presenza di un vano ripostiglio.

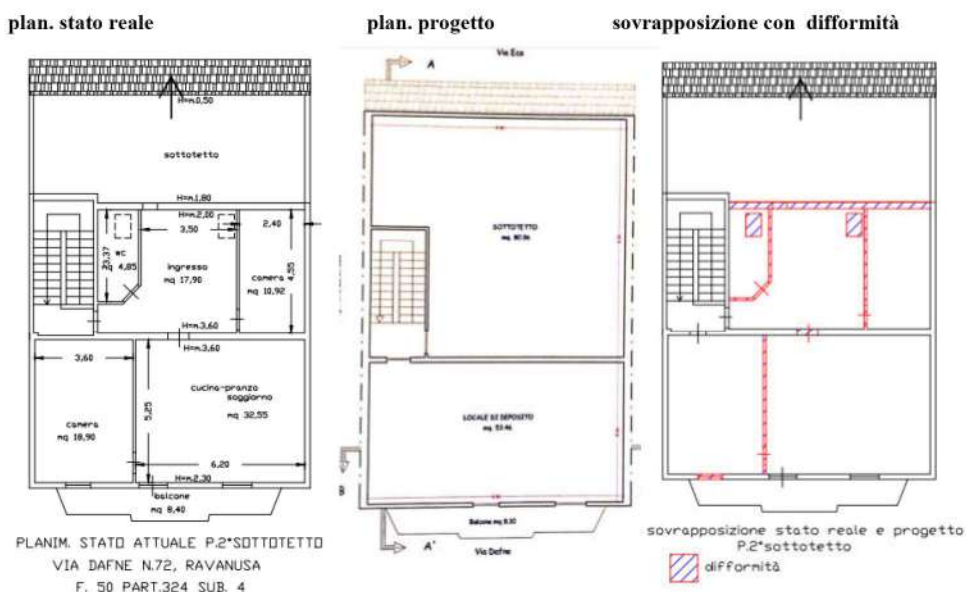
Di seguito le planimetrie a confronto del **piano primo**:



- Difformità al secondo piano: si rileva anche una suddivisione interna e nuove aperture non presenti in progetto; nello specifico risulta suddiviso come un'autonoma unità immobiliare ad uso residenziale, composta dai vani cucina, camera, soggiorno, wc, in difformità alla corrispondente pianta di progetto indicata "pianta sottotetto" composta da due ambienti quali: sottotetto di mq 80,96 e locale deposito di mq 53,46, a completamento e a servizio della rimanente porzione di unità immobiliare sottostante, costituenti insieme un unico subalterno 4.



Di seguito le planimetrie a confronto del **piano secondo sottotetto**:



In conclusione, ai fini della regolarità edilizia dell'unità immobiliare composta da primo e secondo piano sarà necessario presentare una pratica edilizia con SCIA tardiva ai sensi dell'art.37 DPR 380/2001 per diversa distribuzione interna al primo, diversa distribuzione interna e nuove aperture al secondo piano, ripristinando per quest'ultimo sempre la destinazione d'uso prevista dal progetto di variante, come vani ad uso locale deposito e sottotetto a servizio dell'abitazione, valutati come tali nel computo di stima delle superfici. L'importo complessivo di € 2.500, pari alla somma € 1.000 di sanzione pecuniaria per sanare tali irregolarità e €1.500 per le spese tecniche, sarà detratto dal valore di stima per il calcolo del prezzo a base d'asta.

4.3.2. *Conformità catastale*: la planimetria della scheda catastale relativa non è conforme allo stato attuale dell'unità immobiliare, perché risultano mancanti dei lavori edili realizzati successivamente.

Ai fini della regolarizzazione catastale dello stato dei luoghi, sarà necessario presentare una pratica DOCFA per diversa distribuzione, il cui costo di €1.000 sarà detratto dal valore di stima per il calcolo del prezzo a base d'asta.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

L'unità immobiliare non è dotata di attestato di prestazione energetica (APE) pertanto lo scrivente ne ha provveduto alla redazione. La classe energetica è F con prestazione energetica globale pari a 137,31 kWh/m² anno. Premesso che l'impianto termico dell'unità immobiliare non è dotato di libretto, e poiché, secondo le disposizioni del nuovo portale ENEA del dipartimento energetico, la registrazione dell'APE è subordinata alla presenza del libretto dell'impianto termico, ad oggi l'APE viene depositato in allegato alla presente perizia in attesa di registrazione, la quale sarà effettuata dopo la necessaria redazione del suddetto libretto ad opera di un impiantista regolarmente iscritto nell'elenco regionale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

giusto atto di compravendita del 19/09/2002 rogato dal notaio Pecoraro repertorio r il fabbricato costituito da magazzino e primo piano già in corso di sanatoria. I no sottotetto per aver realizzato i lavori edili per la ristrutturazione della copertura esistente e la modifica del prospetto C.E. n.78/04 e successiva variante n.15/07.

6.2 Proprietari precedenti

del magazzino per averlo costruito su terreno di are 1.49 f.23 part324 ex 44 acquistato il 10/05/1983 con atto rep. 2302 rogato dal notaio Gabriella Cannistraro

Descrizione dell'unità immobiliare per civile abitazione di cui al punto A

L'unità immobiliare al subalterno 4 è composta dai vani al primo piano e al secondo piano sottotetto. Il primo piano ha un'altezza utile interna di ml 2,90. E' costituito da un ampio vano ingresso di mq 19,12 su cui si aprono una cucina- pranzo di mq 20,57, un soggiorno di mq 30,56, un vano lavanderia di mq 6,40 con ripostiglio di mq 4,20, una camera di mq 21,46, un bagno di mq 7,58 e infine una camera di mq 11,54. Sia la cucina che il soggiorno si affacciano su un ampio balcone di mq 16,45 che prospetta su via Dafne, mentre le due camere e il bagno si affacciano su un balcone di mq 8,45, che prospetta sulla retrostante via Eco. La superficie utile complessiva del primo piano è di mq 121,43, mentre quella non residenziale è di mq 24,90.

Attraverso un vano scala si accede al piano secondo sottotetto, a due spioventi, le cui altezze interne variano dalla massima di ml 3,60 in mezzeria, alle due altezze minime di ml 2,30 e ml 2,00 in corrispondenza rispettivamente dei prospetti su via Dafne e via Eco. Tale porzione di unità immobiliare risulta suddivisa in diffornità alla concessione edilizia, come già evidenziato, in un wc di mq 4,85 e quattro vani di mq 17,90, mq 10,92, mq 32,55, mq 18,90, diffornemente adibiti a camere da letto, cucina e soggiorno, Quest'ultimo vano prospetta su un balcone di mq 8,40 come da progetto.

La superficie utile complessiva del secondo piano sottotetto è di mq 106.

Piano primo

Superficie utile interna mq 121,67

Superficie utile non residenziale mq 24,90

Superficie lorda mq 145

Superficie commerciale $mq 145 + mq 24,90 \times 0,50 = mq 157,45$

Piano secondo sottotetto

Superficie utile interna mq 85,12

Superficie utile non residenziale mq 8,40

Superficie lorda mq 105

Superficie commerciale $mq 105 \times 0,60 + mq 8,40 \times 0,50 = mq 66,80$

Totale Superficie commerciale mq 224



Caratteristiche descrittive appartamento per civile abitazione piano primo e secondo sottotetto

<i>Struttura</i>	materiale: cemento armato e conci di tufo, condizioni: buone
<i>Soffitti e pareti</i>	Soffitti e pareti in intonaco civile e idropittura in buono stato, soffitto di copertura del sottotetto in legno lamellare a vista condizioni: buone
<i>Pavim. interna</i>	materiale: monocottura e gres porcellanato condizioni: buone
<i>Infissi esterni</i>	Materiale: alluminio preverniciato e vetro camera e persiane condizioni: buone
<i>Intonaco esterno</i>	Solo intonaco di cemento, privo di strato di finitura
<i>Impianto termico e idro-sanitario</i>	funzionante con radiatori a parete allacciati a caldaia alimentata da gas metano
<i>Impianto di raffrescamento</i>	n.2 split funzionanti
<i>Impianto elettrico</i>	funzionante con dichiarazione di conformità
<i>Impianto idrico</i>	funzionante e collegato alla rete idrica cittadina, alimentato da vasca idrica interrata

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

metodo sintetico

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Ravanusa, Agenzie immobiliari di Ravanusa ,Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (**all.4**), Borsino immobiliare di Ravanusa (**all.5**), Agenzie immobiliari contattate con sede a Ravanusa: Target immobiliare, Good Business, Studio immobiliare Tornambè.

I dati forniti dalle agenzie immobiliari contattate oscillano da un minimo di 300€/mq a 600€/mq sulla base delle mediazioni effettuate per immobili simili. Nello specifico i valori forniti dallo Studio immobiliare Tornambè si riferiscono agli atti di compravendita (**all. 1,2, 3**) riguardanti immobili della stessa tipologia e zona urbana, costituiti per la maggiore dei casi da magazzino al piano terra e unità abitativa ai piani superiori. Considerato che in tali atti il prezzo di vendita si riferisce all'intero immobile, l'operatore ha desunto i valori al metro quadrato rispettivamente per il magazzino e per l'abitazione, nella misura del doppio per quest'ultima.

Seguono tabelle esplicative:



ATTI DI COMPRAVENDITA	Valore magazzino €/mq	Valore abitazione €/mq	Prezzo totale di vendita €
4) Rep.43384/2021	180	360	70.000
5) Rep.5819/2021	300	600	105.000
6) Rep.42673/2021		300	40.000
Vendite registrate dal Borsino immobiliare al 2023			
7) Vendita		445	113.407
8) Vendita		435	91.883
9) Vendita	160		16.652

DATI	Valore min. €/mq	Valore mass. €/mq	Valore medio €/mq
OMI	510	700	605
Borsino immobiliare	397	632	514
	435	445	440
Atti di compravendita	300	600	450

8.3. Valutazioni delle superfici

Nella valutazione si è tenuto conto dello stato di manutenzione dell'appartamento che risulta buono, delle sue rifiniture di modesto pregio e della sua collocazione in una zona semiperiferica del paese. Considerando altresì la tipologia di fabbricato unifamiliare di cui fa parte, il suo grado di appetibilità risulta essere discreto. Valutati i prezzi sul mercato di immobili simili riassunti nelle tabelle di cui sopra, nonché il calo delle vendite registrato negli ultimi anni, il valore dell'immobile può oscillare intorno al valore medio di €450 al mq.

Immobili	Superf.	Valore	Valore diritto e quota
A. Appartamento	mq 224	€ 116.928,00	1/1 € 100.800,00
piano 1°e 2° sottotetto			

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Costi per regolarizzazione urbanistica	€ 2.500,00
Costi per regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi	€ 10.080,00
Riduzione del 7% per assenza intonaco di finitura prospetto	€ 7.056,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni: **€ 80.164,00**

Agrigento li 10 luglio 2023

IL PERITO
Arch.G.Casalicchio

