
TRIBUNALE DI AGRIGENTO

Esecuzione Immobiliare

N. Gen. Rep. **81/06**

Giudice Dott.ssa Carmen Gibaldi

data di assunzione dell'incarico: 21/12/2006. 03/01/07

data del giuramento: 31/01/2007

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE (Lotto n. 1 di 8)

Tecnico incaricato: Ing. Gerlando Errore

Iscritto all'albo della provincia di Agrigento N. 770

Iscritto all'albo del Tribunale di Agrigento N. 222

Indirizzo: Via Regione Siciliana n. 107, Agrigento

Telefono/fax: 0922/605508

cellulare: 328/7434041

email: gerlandoerrore@gmail.com

**Beni in San Giovanni Gemini – via Vurgaro
Lotto n. 1 di 8**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Immobile lotto 1

Il lotto è composto da un magazzino al piano terra, sito in San Giovanni Gemini, nella via Vurgaro ai civici nn. 3/b, 3/c e 3/d.

La superficie lorda dell'appartamento è pari a circa mq **187,52¹**.

L'immobile confina a Nord ed Est con corso Gramsci, ad Ovest con parte comune di proprietà stessa ditta e a Sud

Identificazione catastale:

- Comune di San Giovanni Gemini – N.C.E.U. Foglio: 10, Particella 240 sub 3/5, Zona Censuaria --, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 180 mq - Rendita € 185,92

- Indirizzo via Vurgaro, piano terra,

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semi centrale.

Caratteristiche zone limitrofe: in prevalenza aree residenziali e commerciali.

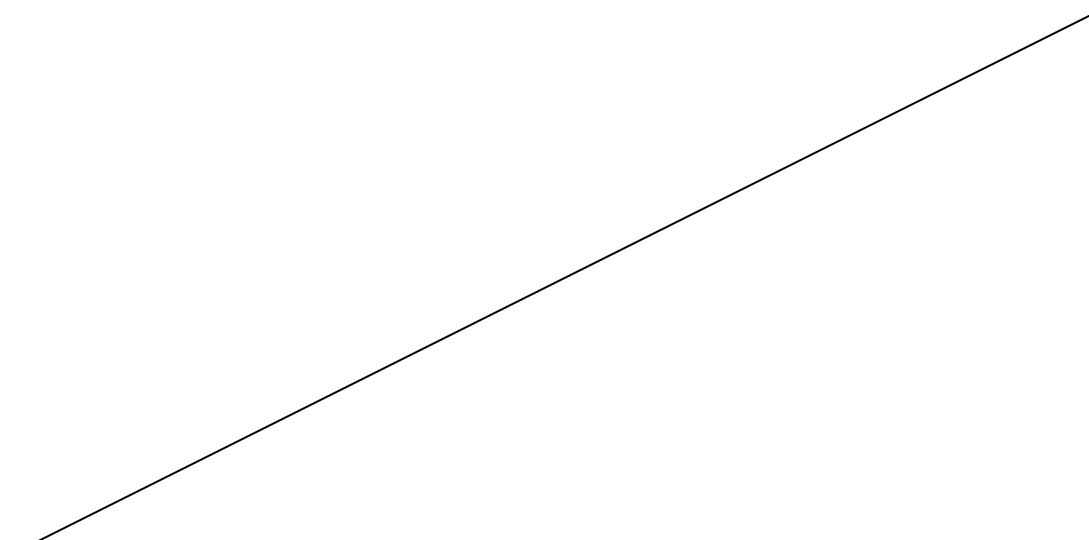
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici: ----

Servizi offerti dalla zona: ----

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile è parzialmente occupato



¹ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

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. *Altre limitazioni d'uso: -----*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

4.2.2. *Pignoramenti:*

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità/diffornità urbanistico edilizia

L'immobile è stato ultimato il 1979 con regolare concessione edilizia n.3645 del 12/10/1978 e successivamente è stata presentata regolare domanda di sanatoria secondo la L. 47/85 prot. 3810 del 30/03/1987. Non sono state accertate eventuali diffornità sotto il profilo urbanistico.

4.3.2. Conformità/diffornità catastale

Da indagini eseguite dal sottoscritto e da i suoi collaboratori presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento si è accertata la regolarità dell'immobile.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile – si stimano pari ad € 100,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora
scadute al momento della perizia e/o spese condominiali scadute ed insolute
alla data della perizia -----

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari e provenienza

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione Immobile - Lotto 1

Il lotto si compone di un magazzino al piano terra sito in San Giovanni Gemini nella via Vurgaro ai civici nn. 3/b, 3/c e 3/d. (*Allegato n. 5 - foto n. 1*). Il magazzino fa parte di un edificio composto da tre elevazioni fuori terra.

Allo stato attuale il magazzino è diviso in maniera provvisoria in due zone distinte, con accessi separati, tramite una divisione interna provvisoria realizzata con pannelli divisorii precari in legno rivestiti con un leggero strato di intonaco per interni.

Alla prima zona si accede dal civico n. 3/b ed è costituita da un ampio vano adibito a deposito e box auto.

La restante parte della superficie del magazzino è adibita ad attività commerciale, concessa in locazione a terzi. In corrispondenza dell'ingresso al piano terra dal civico n. 3/d, si trova un ampio vano destinato alla vendita dal quale in senso antiorario si accede ad un piccolo bagno, ad un deposito ed un piccolo vano in corrispondenza del civico 3/c destinato a vetrina. Il deposito e la vetrina sono state ricavate dalla chiusura di parte della superficie con i pannelli precari sopra descritti. (*Allegato n. 5*).

La superficie lorda del magazzino al piano terra è pari a circa mq. 187,52 e la sua altezza interna utile media è pari a mt. 3,60.

Identificazione catastale:

Comune di San Giovanni Gemini – N.C.E.U. Foglio: 10, Particella 240 sub 3/5, Zona Censuaria --, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 180 mq - Rendita € 185,92 - Indirizzo via Vurgaro, piano terra,

Destinazione	Superf.	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Magazzino					
<i>Zona 1</i>					
Vano	44,39	1,00	44,39	Ovest-Nord	Discrete
<i>Zona 2 (Negozio)</i>					
Vano	87,02	1,00	87,02	Ovest-Est	Discrete
Deposito	35,19	1,00	35,19	Ovest	Discrete
Vetrina	1,80	1,00	1,80	Ovest	Discrete
Bagno	3,47	1,00	3,47	---	Discrete
Muri perimetrali	15,65	0,50	7,83	---	Discrete
TOTALE	187,52		179,70		

Caratteristiche descrittive:

<i>Travi (struttura):</i>	Cemento armato condizioni: buone
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: presumibilmente in latero cemento e completamento in opera condizioni: buone
<i>Copertura (struttura)</i>	----
<i>Scale</i>	----
<i>Balconi</i>	Struttura portante in cemento armato e caratteristiche uguali ai solai
<i>Cancello (componente edilizia):</i>	-----
<i>Infissi esterni</i>	Saracinesche in alluminio e vetrate e finestre con struttura in alluminio condizioni: buone
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: buone
<i>Manto di copertura</i>	----
<i>Pareti esterne</i>	materiale: in laterizio coibentazione: ---- rivestimento: intonaco civile condizioni: buone
<i>Pavimentazione esterna</i>	materiale: gres condizione: buone
<i>Strutture verticali</i>	in cemento armato condizioni: buone
<i>Fondazioni</i>	non visibili
<i>Pavimentazione interna</i>	Piastrelle in gres porcellanato con soglie in marmo condizioni: buone
<i>Elettrico (impianto)</i>	-----
<i>Fognatura (impianto)</i>	-----
<i>Idrico (impianto)</i>	-----

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Al fine di valutare il bene in esame si utilizzeranno il metodo analitico, secondo cui un bene vale per ciò che rende, e quello sintetico che si fonda sull'assunzione che il valore del bene da stimare coincida con il prezzo fissato in operazioni di compravendita relative a beni aventi caratteristiche analoghe col bene in oggetto.

Il più probabile valore di mercato si otterrà dalla media dei valori ricavati

8.1.1. Metodo analitico

Per l'applicazione del metodo analitico, si parte dalla determinazione del reddito annuo lordo (RL) dell'immobile che, come da contratto di locazione, è pari ad € 400,00 mensili per un totale annuo di € 4.800,00.

Per determinare il reddito netto si devono operare le detrazioni relative ad imposte, quote e spese:

$$RN = RL - (I + Q + S)$$

con: I = imposte = I.C.I. + I.R.P.E.F. ;

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

S= spese per spese varie, amministrazione, assicurazione .

- Imposte:

IRPEF: nel caso in esame, l'importo delle imposte è pari al 18% del Reddito lordo annuo € 864,00

ICI = 0.5% x Vcat = 0,005 x 185,92 x 105 = € 97,61

		Totale	€ 961,61
- Quote:			
sfitto =	1.00% RL =	€ 48,00	
inesigibilità =	0.50% RL =	€ 24,00	
manutenzione + ammortamento =	1.00% RL =	€ 48,00	
		Totale	€ 120,00
-Spese :			
varie =	0.10% RL =	€ 4,80	
amministrazione =	1.00% RL =	€ 48,00	
assicurazione =	0.50% RL =	€ 24,00	
		Totale	€ 76,80

Pertanto il reddito netto risulta:

$$RN = 4.800,00 - (961,61 + 120,00 + 76,80) = \text{€}3.641,59$$

Il valore del bene si otterrà dal rapporto tra reddito netto e saggio di capitalizzazione, quest'ultimo stimato al 4 %:

$$V_{m,a} = RN / r = 3.641,59 / 0,04 = \text{€ }182.079,60$$

8.1.2. Metodo sintetico

Effettuando un'indagine di mercato presso alcune agenzie immobiliari e contattando alcuni mediatori, si è pervenuti, alla luce dell'ubicazione e dello stato delle finiture, ad un valore di euro 1.500,00 al metro quadrato di superficie utile commerciale. Il più probabile valore di mercato ($V_{m,s}$) risulta essere:

$$V_{m,s} = \text{€}/\text{mq. } 1.500,00 \times \text{mq. } 179,70 = \text{€ }269.550,00$$

8.1.3. Valutazione complessiva del lotto

Il valore medio dell'appartamento si ottiene calcolando la media tra i valori sopra ricavati. Si ritiene opportuno il valore ricavato mediante l'applicazione del metodo analitico, il dato di partenza accertato (€ 150,00 mensili) appare congruo a quello vigente nel mercato degli affitti viste le condizioni dell'immobile e la sua posizione.

Il valore medio dell'appartamento è dunque pari a:

$$V_M = (V_{m,a} + V_{m,s})/2 = \text{€ }225.814,80$$

8.2. Fonti di informazione

Metodo analitico: contratto di locazione.

Metodo sintetico: agenzie immobiliari locali.

8.3. Valutazione delle superfici

Immobilie	Superf.	Valore intero	Valore diritto
Magazzino al piano terra	179,70	€ 225.814,80	€ 225.814,80

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 33.872,22

Oneri a carico della procedura

€ 821,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico a dell'acquirente

€ 1.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale:

€ 0,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 190.121,58

8.6. Prezzo base d'asta dell'immobile in c.t.

€ 190.100,00

Agrigento, li dicembre 2008

Il Perito
Ing. Gerlando Errore