



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ASTE
GIUDIZIARIE.it
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva n. rge **208/2013**

PARTE RICORRENTE (Creditore): **BANCA SAN FRANCESCO**
CONTROPARTE (Debitore): [REDACTED]

(Prossima udienza 29 maggio 2019)

Il Giudice dell'esecuzione: **dott.ssa Vitalba Pipitone**

RELAZIONE DI STIMA C.T.U

Consulenza Tecnica di Ufficio nella stima degli immobili pignorati

Il C.T.U.
Arch. Daniele Piazza
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Architetto Daniele Piazza Via Fazello n°29 Canicatti (AG) 92024 cell: 3477263185
Email: danielepiazza2002@yahoo.it PEC: arch.piazza@archiworldpec.it

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

- **Criterio di Stima**

Il valore di un edificio si può esprimere nel prezzo a cui si possa effettuare l'acquisto o la vendita.

La valutazione ovviamente fonda la propria oggettività sulla possibilità di avere un sufficiente numero di acquirenti o offerenti.

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il valore, ritengo giusto applicare il metodo di comparazione.

I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima.

Nel procedimento di stima sono stati considerati tutti i pregi e difetti del fabbricato e della zona in cui lo stesso è sito, l'ubicazione, l'esposizione solare, l'attuale relazione tra domanda ed offerta del mercato immobiliare della zona; in sintesi tutte le qualità intrinseche ed estrinseche del bene.

Nella valutazione in specie si deve adottare, come valore di comparazione, il parametro di superficie.

Come base di comparazione il sottoscritto si è avvalso della consultazione di periodici specializzati del settore e di altre informazioni sul mercato immobiliare (*Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio ecc.*) liberamente reperibili.

Al fine di procedere correttamente alla valutazione il sottoscritto ha ritenuto opportuno adottare il metodo di stima conosciuto in dottrina come Metodo di Comparazione di Mercato (*Market Comparison Approach – M.C.A.*) che fornisce un valore unitario marginale minimo di stima del più probabile valore di mercato immobiliare.

Si ottiene così un valore che potremmo definire “ordinario” per quel dato immobile in quella determinata zona.

Successivamente vengono apportate le opportune addizioni o detrazioni in base al prevalere di pregi o difetti dell’immobile in esame.

Compiendo questa operazione si è determinato un valore “**attuale**” che rappresenta in sintesi il prezzo marginale minimo del procedimento estimativo di specie e costituisce un valore equo e congruo.

Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in particolare lo stato del bene, la richiesta da parte del mercato e la sua ubicazione, ci dovrebbero consentire di conoscere con un ordine di grandezza ragionevole il più attendibile valore di mercato.

- **L’osservatorio del mercato immobiliare**

L’Osservatorio del Mercato Immobiliare è il risultato di uno studio redatto dall’Agenzia del Territorio per conto dell’Agenzia delle Entrate sull’andamento delle compravendite immobiliari.

Il sito in oggetto si trova perimetrato all’interno della zona D 3 - Suburbana/GIBILDOLCE –CAPRERIA. Qui di seguito si riportano i valori riferiti al primo semestre del 2018

Destinazione residenziale

Tipologia	Stato Conservativo	Valore di Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valore di Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Ville e Villini	NORMALE	840	1200	L	2,2	3,2	L

Note

- ✓ Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA.
- ✓ Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- ✓ Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- ✓ La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- ✓ Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- ✓ Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare.

Legenda:

- ✓ Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).
- ✓ Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).
- ✓ Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori: Ottimo – Normale – Scadente.
- ✓ Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

La banca dati censisce per la zona solo ville e villini e non residenze in appartamenti, quindi i valori della banca dati della zona non sono congrui alla

stima dell'immobile. Il mercato immobiliare è bloccato in quanto manca la richiesta e l'offerta è tantissima anche a prezzi fuori mercato, dati dal fatto che la zona è priva di servizi e anche se zona balneare nelle vicinanze non c'è la possibilità di balneazione in quanto la battigia è poco curata e lo stato dei fondali e delle acque è pessimo a causa dell'inquinamento delle falde da parte degli scarichi degli immobili abusivi che scaricano abusivamente sul terreno, di cui la zona è fortemente gravata, le pubbliche fognature sono state realizzate in tempi recenti. La residenza anche se stagionale è solo dei locali e non può produrre profitti data lo scarso flusso turistico e la mancanza dei principali servizi utili alla residenza in zona balneare.

• Analisi del Mercato Immobiliare Locale

In linea con quanto riscontrabile nell'ultimo biennio, l'indirizzo generale del mercato immobiliare, in particolare per gli edifici quelli residenziali, continua a mostrare un andamento negativo con un ulteriore calo di compravendite con aspetti di volatilità che riflettono un'oggettiva incertezza del mercato, dovuta anche all'attuale situazione economica in bilico tra tiepidi segnali di ripresa, riconducibili prevalentemente ad iniziative di incentivazione, ed il perdurare di condizioni di crisi e di sofferenza soprattutto sul fronte dell'occupazione e strettamente correlati alla contrazione del sistema creditizio da parte dei primari istituti di credito.

Inoltre la zona oggetto di perizia pur essendo zona a vocazione turistica, non è appetibile dal punto di vista immobiliare in quanto non interessata da flussi turistici per via dello scarso livello di servizi e dallo stato in cui si trova l'area, forte presenza di abusivismo, prospetti non curati, ecc.

Per quanto riguarda la valutazione dell'unità immobiliare in oggetto, da condurre, appunto, con il procedimento di stima comparativo diretto, la zona in esame è da ricondurre al mercato di Palma di Montechiaro.

Nella ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della perizia si è fatto un attento studio attraverso le quotazioni di edifici residenziali della zona e del vicino centro urbano di Palma di Montechiaro forniti dagli operatori locali.

Quindi in base ai valori riscontrati e in relazione al giudizio di stima circa le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni da valutare, si ritiene di applicare una i seguenti valori unitari:

Pertanto per determinare *il valore reale di mercato* del bene sono stati adottati i seguenti criteri di stima:

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">✓ LA STIMA SINTETICA IN BASE AI VALORI DI MERCATO✓ STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO |
|--|

• STIMA SINTETICA IN BASE AI VALORI DI MERCATO

Tale metodo di stima di un immobile è sempre in continua evoluzione a causa delle mutevoli dinamiche economiche e di mercato, pertanto si forma per effetto della domanda e dell'offerta, cioè da una parte la richiesta di un determinato oggetto con caratteristiche ben precise e dall'altra la possibilità sul mercato di oggetti simili.

Esso è influenzato dalle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene relitto, quindi dall'ubicazione e dalla viabilità dalle dimensione oltre che dalla tipologia, dalla destinazione d'uso e dallo stato di manutenzione.

In pratica il cespite da stimare viene paragonato a cespiti simili il cui valore era ben noto nel periodo di riferimento.

A tale scopo è stata effettuata un'indagine di mercato nella stessa zona, i valori al metro quadrato praticate nelle ultime contrattazioni.

Sono stati interpellati mediatori immobiliari agenti finanziari ed immobiliari, operanti sul territorio di Palma di Montechiaro, inoltre si è tenuto conto dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto dall'Agenzia del Territorio del Ministero delle Finanze, per acquisire notizie attinenti ai valori assunti in un libero mercato da immobili simili a quello in esame.

Considerando i **dati dell'Osservatorio** risulta che il valore di mercato in euro/mq per abitazioni civili con destinazione residenziale in provincia, di Agrigento, visto le condizioni dell'immobile, la sua posizione, esposizione, stato di conservazione, e i valori che variano dai **1000 €/mq** ai **500 €/mq** si stabilisce per l'immobile un valore di **780,00 €/mq**.

In relazione alle considerazioni sopra formulate in merito all'individuazione dei prezzi unitari ordinari (po) e delle superfici convenzionali (Sb), il valore di mercato (Vmb) dei beni oggetto della presente stima risulta così come segue determinato:

<u>DESTINAZIONE</u>	<u>PREZZO ORDINARIO RILEVATO</u> (po)
ABITAZIONE	780,00 €/mq

Essendo discreti lo stato di conservazione delle unità immobiliare ed il contesto di ubicazione, non essendo presenti finiture di pregio ed essendo l'appartamento non di grande metratura, quindi più facilmente vendibile, si decide di utilizzare come valore di riferimento quello medio tra il max. e il min.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la vetustà, le dimensioni, il livello di rifiniture interne ed esterne, la necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria e l'assenza di potenzialità edificatorie si ritiene che il più probabile valore unitario a metro quadrato del bene al momento della redazione della presente relazione è pari a €/mq 780,00 al metro quadrato di superficie.

VALORE UNITARIO MEDIO = 780,00 €/mq. di superficie lorda

Questo è il dato che il C.T.U. ha estrapolato dal sito dell'Osservatorio.

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie del cespite:

Appartamento secondo piano sub/2

Sup. comm. equivalente = mq 95,30

Valore di mercato €/mq = €/mq 780,00

Valore complessivo intero: € 74.334,00

Valore complessivo diritto e quota: € 73.934,00

Prezzo a base d'asta dell'unità abitativa **€ 74.334,00**

Appartamento terzo piano

Sup. comm. equivalente = mq 98,80

Valore di mercato €/mq = €/mq 780,00

Valore complessivo intero: € 77.064,00

Valore complessivo diritto e quota: € 77.064,00

Prezzo a base d'asta dell'unità abitativa **€ 77.064,00**

Valutazione per compravendita finale 151.398,00 €

• STIMA IN BASE ALLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Una seconda valutazione sui beni pignorati è stata eseguita sulla base delle redditività mensili (canoni di locazione) di beni analoghi al bene esecutato, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria.

Il metodo di stima in base alla capitalizzazione del reddito consiste nella individuazione di un reddito annuo lordo che può essere reale in base a eventuali contratti stipulati dall'utente e/o proprietari, o presunto deducibile da una indagine di mercato svolta nella zona.

Successivamente si procede alla decurtazione di tale reddito di una percentuale che tiene conto delle spese di manutenzione, affittanze e inesigibilità, amministrazione ordinaria, tasse relative al solo reddito fondiario ed altre spese generali di gestione del bene.

Infine si capitalizza il reddito annuo netto ottenuto con un tasso idoneo al tipo di immobile. Utilizzando il valore medio di locazione fornito dall'agenzia del territorio l'esperto ha desunto i seguenti dati per la stima analitica:

Nella zona di **Marina di Palma**, nella tipologia di ville e villini, ad uso residenziale con sufficienti finiture e caratteristiche simili a quello in oggetto vengono locati a cifre comprese tra **€/mq 2,2** e **€/mq 3,2** a metro quadro di superficie commerciale in ragione di mese. Considerata le caratteristiche dell'immobile e l'ubicazione marginale rispetto al baricentro sociale della zona si ritiene di adottare valore medio la cifra di **€/mq 2,7** al metro quadro di superficie commerciale per mese. Si ritiene opportuno un abbattimento del **15%** per le spese di manutenzione, amministrazione, inesigibilità e tasse relative al solo reddito fondiario. *E chiaro che le detrazioni così come per i valori di compravendita, vengono effettuate anche per gli affitti, che in letteratura fonte*

**“La valutazione di un immobile urbano” di Liliana Gargagliano supplemento
12 bollettino dei lavori pubblici 1996 casa editrice Zedi Italia e usualmente è
applicata al 15% al 20%**

Il tasso di capitalizzazione adottato in considerazione della tipologia immobiliare
è pari a **4,0%**

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento,
ufficio tecnico di Siculiana, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:
Agenti e mediatori immobiliari operanti sui territori comunali di Siculiana,
mediatori immobiliari, annunci di compravendita di immobili nei quotidiani
regionali e nella stampa locale, banca dati delle quotazioni immobiliari
dell'Agenzia del Territorio (OMI), sito ufficiale della FIAIP Federazione Italiana
Agenti Immobiliari Professionali, e siti di Agenzie immobiliari operanti nel
territorio.

VALUTAZIONE

Appartamento secondo piano sub/2

LOCAZIONE €/mq :



Civile abitazione valore min 2,2 €/mq valore max 3,2 €/mq

valore **medio 2,7 €/mq:**

$$2,7 \text{ €/mq} \times 95,30 \text{ mq} = 257,31 \text{ €}$$

E' risultato un valore espresso in **€/mq. 2,7** x mese per i fabbricati in condizioni
normali, considerando una detrazione del **15%: allo stato attuale**

Si ha quindi:

Superficie totale da considerare **mq. 95,30**

Canone annuo Totale = mq. 95,30 x 2,7 = € 257,31 al mese x 12 = € 3.087,72

(Rtl) Calcolo Bf = Rtl – spese: Bf = € 3.087,72 – 15% = € 2.624,56 (Beneficiario fondiario)

Bf/r = € 2.624,56 / 0,04 = **€ 65.614,00**

- Valore complessivo per capitalizzazione unità immobiliare **€ 65.614,00**

Appartamento terzo piano con terrazza

LOCAZIONE €/mq :

 Civile abitazione valore min 2,2 €/mq valore max 3,2 €/mq
valore medio 2,7 €/mq:

2,7 €/mq x 95,30 mq = 257,31 €

E' risultato un valore espresso in €/mq. 2,7 x mese per i fabbricati in condizioni normali, considerando una detrazione del 15%: **allo stato attuale**

Si ha quindi:

Superficie totale da considerare **mq. 98,80**

Canone annuo Totale = mq. 98,80 x 2,7 = € 266,76 al mese x 12 = € 3.201,12

(Rtl) Calcolo Bf = Rtl – spese: Bf = € 3.201,12 – 15% = € 2.720,95 (Beneficiario fondiario) Bf/r = € 2.720,95 / 0,04 = **€ 68.023,00**

- Valore complessivo per capitalizzazione unità immobiliare **€ 68.023,00**

Valutazione per affitti finale € 133.637,00

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

Quindi in base ai valori riscontrati e in relazione al giudizio di stima circa le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni da valutare.

Sono state fatte due stime che hanno come base la comparazione con i prezzi di mercato uno riferita alle compravendite, e una riferita agli affitti viste le poche fonti comparabili

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

Riassumiamo le due Valutazioni

✦ **VALORE COMPLESSIVO PER COMPRAVENDITA UNITÀ IMMOBILIARE PIANO SECONDO/TERZO** **€ 151.398,00**

✦ **VALORE COMPLESSIVO PER CAPITALIZZAZIONE UNITÀ IMMOBILIARE PIANO SECONDO/TERZO** **€ 133.637,00**

IL PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO SOMMA DEI PRECEDENTI È MEDIA
€ 142.517,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA:

Abbattimento forfettario del **20%** per assenza di garanzia per vizi occulti e ulteriore abbattimento di **18.800,00 €** per il completamento della Sanatoria edilizia, il pagamento dell'oblazione e la variazione catastale, con piccole difformità catastali per rendere l'immobile commercializzabile.

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.208/2013 – BANCA SAN
FRANCESCO CREDITO COOP. CANICATTI - [REDACTED]**

VALORE DI MERCATO (Vmb 142.517,00 €) -20% = 28.504,00 €

=142.517,00 € -28.504,00 € -18.800,00 € = 95.210,00 €, tale
valore viene arrotondato per eccesso a **95.210,00 €**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tanto si doveva per l'incarico affidatomi.
Agrigento li

Il C.T.U.

Arch. Daniele Piazza

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Architetto Daniele Piazza Via Fazello n°29 Canicatti (AG) 92024 cell: 3477263185
Email: danielepiazza2002@yahoo.it PEC: arch.piazza@archiworldpec.it