

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SCIACCA

PROVINCIA DI AGRIGENTO



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare n. 103/2017



Promossa da: DoBank s.p.a.

Contro: Soggetto esecutato "A"

Soggetto esecutato "B"

GIUDICE DELL'ESECUZIONE:

Dr.ssa Grazia Scaturro

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Tribunale Civile e Penale di Sciacca



CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Ing. Giorgio Collura

Ordine Ingegneri di Agrigento n. B96



PERIZIA LOTTO UNICO



Santo Stefano Quisquina li 22 febbraio 2019

Ing. Giorgio Collura
via Aldo Moro, 37
92020 Santo Stefano Quisquina
P.iva 02200310841

cell: 3283158942
email: ing.giorgiocollura@gmail.com
pec: giorgio.collura@ingpec.eu

INDICE

1. PREMESSA	2
2. QUESITO 3	2
3. QUESITO 4	8
3.1 VALUTAZIONE CON L'UTILIZZO DEL PRIMO METODO DI STIMA.....	10
3.2 VALUTAZIONE CON L'UTILIZZO DEL SECONDO METODO DI STIMA	10
3.3 VALUTAZIONE CON L'UTILIZZO DEL TERZO METODO DI STIMA	11
3.4 VALORE COMMERCIALE	13
4. QUESITO 5	13
5. ALLEGATI.....	13

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SCIACCA

PROVINCIA DI AGRIGENTO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esec. Immob. n. 103/2017

Promossa da: doBank S.p.a.

Contro: Soggetto esecutato "A"

Soggetto esecutato "B"

1. PREMESSA

Con riferimento all'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare n. 103/2017 promossa da doBank S.p.a. contro Soggetto esecutato "A" e Soggetto esecutato "B". Il sottoscritto Ing. Giorgio Collura nel dare seguito alla perizia di stima, individua gli immobili facenti parte della suddetta Esecuzione Immobiliare in un solo lotto, ovvero il **Lotto Unico**.

2. QUESITO 3

Rediga quindi, in fascicoletti separati tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

a) l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, di eventuali pertinenze e accessori (ove anch'esse pignorate); ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto; per ciascuno di essi occorrerà, inoltre, allegare copia della concessione o licenza edilizia ovvero indicare gli estremi di eventuali pratiche di sanatoria e verificare l'esistenza delle dichiarazioni di agibilità e abitabilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

b) una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni, ecc.), le caratteristiche e la destinazione della zona;

c) lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore ovvero da terzi ed a che titolo, facendo particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

Ing. Giorgio Collura

via Aldo Moro, 37

92020 Santo Stefano Quisquina

P.iva 02200310841

cell: 3283158942

email: ing.giorgiocollura@gmail.com

pec: giorgio.collura@ingpec.eu

d) l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

e) l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

f) se l'immobile sia dotato di attestato di conformità energetica; in caso negativo (o di attestazione non conforme alla normativa), indicherà i costi presumibili per la regolarizzazione (detraendoli dal valore di stima);

Si rammenta che, ai sensi di quanto disposto dall'art. 568 c.p.c., "nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute".

a, b) L'immobile costituente il lotto oggetto di stima è collocato all'interno di un complesso edilizio ubicato in c/da "Zaccurafa" alla periferia della città di Cianciana, nella zona individuata come "C3" Edilizia Economica e Popolare dal PRG Comunale. Le coordinate geografiche per l'esatta individuazione del sito sono le seguenti: Latitudine 37,5176 – Longitudine 13,4274.

Tale complesso edilizio è costituito da quattro blocchi di edifici che come è possibile evincere dalla planimetria allegata alla presente sono individuati con le lettere A, B, C e D, il lotto in questione fa parte dell'edificio D ed ha accesso diretto sulla via Spadolini al civico 3 ed è costituito da un piano cantinato e da due elevazioni fuori terra. L'edificio D è composto da tre alloggi, quello in questione è il centrale, per cui confina a nord e a sud con abitazioni di altra proprietà, mentre a est si affaccia sulla via Spadolini, a ovest è prospiciente su un piccolo giardino annesso all'edificio.

Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Superficie Catastale	Rendita	Intestati
Cianciana	9	514	79 85	C/6	4	29 m ²	€ 46,43	Soggetto "A" proprietà per 1/2 Soggetto "B" proprietà per 1/2
Cianciana	9	514	82 88	A/3	4	144 m ²	€ 334,66	Soggetto "A" proprietà per 1/2 Soggetto "B" proprietà per 1/2

Ing. Giorgio Collura

via Aldo Moro, 37

92020 Santo Stefano Quisquina

P.iva 02200310841

cell: 3283158942

email: ing.giorgiocollura@gmail.com

pec: giorgio.collura@ingpec.eu

I dati catastali reperiti risultano coincidere con quelli forniti dalla documentazione consegnata al sottoscritto, in particolare il lotto è costituito da due unità immobiliari di cui i due soggetti eseguiti "A" e "B" sono proprietari entrambi per la quota di 1/2 ciascuno.

La prima è individuata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano della Provincia di Agrigento mediante il foglio 9 del Comune di Cianciana particella 514 sub 79 e particella 514 sub 85 graffate, si compone di un piano cantinato, avente altezza di interpiano pari a 2,50 m, a cui è possibile accedere o dall'abitazione principale mediante una scala interna, o direttamente dalla via Spadolini attraverso uno scivolo. Questo piano, sostanzialmente, è suddiviso in un vano di circa 23 mq destinato ad autorimessa, un locale bagno-lavanderia di circa 5 mq con wc, doccia e lavabo ed un vano scala per accedere all'abitazione soprastante. Le finiture interne dei suddetti locali sono del tipo civile con pavimentazione in gres porcellanato, soffitto e pareti rifinite con tonachina e pitturate, l'impianto elettrico e idrico sono del tipo sottotraccia, gli infissi esterni sono in alluminio, di buona fattura, le porte interne del tipo tamburato in legno. Il box auto è chiuso mediante un portone in ferro del tipo basculante. Nel seminterrato vi è poi un ulteriore vano, che, dagli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia dovrebbe assolvere alla funzione di locale tecnico non fruibile, tuttavia è stata realizzata una porta che ne consente l'accesso. Il vano risulta non utilizzato e non rifinito, la presenza della porta, è presumibilmente giustificabile dal fatto che all'angolo sud-ovest della stanza è collocata una tubazione di scarico delle acque nere, sulla quale sembrano essere stati fatti degli interventi manutentivi, tuttavia, è possibile ripristinare quanto autorizzato in concessione edilizia semplicemente richiudendo, mediante una muratura o altro, la porta di accesso al locale.

La seconda unità immobiliare, rappresenta l'abitazione principale, è individuata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano della Provincia di Agrigento mediante il foglio 9 del Comune di Cianciana particella 514 sub 82 e particella 514 sub 88 graffate, si compone di due elevazioni fuori terra, con altezza di interpiano pari a 2,70 m.

Al piano rialzato si accede direttamente dalla via Spadolini n. 3 mediante una gradinata composta da nove scalini tramite la quale si giunge alla balconata dove è situato il portone di ingresso principale, o tramite la scala interna dal locale seminterrato su descritto. Dall'ingresso principale si accede ad una sala di circa 45 mq adibita a salotto-pranzo comunicante con la cucina di circa 6 mq, sul lato ovest della stanza è

Ing. Giorgio Collura

via Aldo Moro, 37

92020 Santo Stefano Quisquina

P.iva 02200310841

cell: 3283158942

email: ing.giorgiocollura@gmail.com

pec: giorgio.collura@ingpec.eu

presente una veranda di 4,00 m x 1,20 m che da sul giardinetto esterno alla quale si accede mediante una porta-finestra, sul lato est, sempre mediante un'ampia finestratura è possibile accedere alla balconata dell'ingresso principale. Sempre nella sala in prossimità della zona salotto è presente anche la scala a vista rifinita in marmo di buona qualità, tramite la quale si accede al piano superiore. La scala proveniente invece dal locale seminterrato si affaccia al piano su un piccolo disimpegno. In definitiva il primo rialzato è adibito a zona giorno mentre il primo piano è destinato a zona notte, sono presenti infatti, la camera da letto matrimoniale di 17 mq circa con annessa cabina armadio in muratura, un'altra camera da 15 mq circa ed una cameretta da 5 mq circa, tutte le camere sono dotate di ampie finestrate, in particolare le due camere più grandi sono dotate di veranda. Al piano è presente anche il bagno avente superficie di 9 mq, con lavabo, bidet, wc e vasca da bagno del tipo ad angolo.

Le finiture interne dei suddetti locali sono del tipo civile con pavimentazione in gres rivestita con laminato simil parquet, soffitto e pareti rifinite con tonachina e pitturate, l'impianto elettrico e termoidraulico sono del tipo sottotraccia, l'impianto di riscaldamento è autonomo con scambiatori di calore a parete e caldaia a gas installata all'esterno, gli infissi esterni sono in alluminio, di buona fattura, le porte interne del tipo tamburato in legno.

A seguito di formale richiesta inoltrata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cianciana in data 06 febbraio 2019 al prot. n. 1594, tramite la quale il sottoscritto chiedeva notizie in merito alla regolarità urbanistica dell'immobile sito in Cianciana (AG) via Spadolini n. 3, edificio D, censito al NCEU della provincia di Agrigento al foglio 9 del Comune di Cianciana particelle graffate 514 sub 82, 514 sub 88 e particelle graffate 514 sub 79, 514 sub 85, il Dirigente del Dipartimento per i Servizi Tecnici del suddetto Comune, ha provveduto ha rilasciare al sottoscritto, copia conforme all'originale di tutta la documentazione comprovante la regolarità urbanistica dell'immobile in esame (di cui si allega copia), ed in particolare:

- Concessione Edilizia n. 15 del 07 luglio 1990 con allegato progetto originario per la costruzione di n. 22 alloggi a carattere economico popolare completo degli elaborati grafici piante, prospetti e sezioni;
- Autorizzazione Edilizia n. 370 del 23 maggio 1994 richiesta per la realizzazione di spostamenti di alcuni tramezzi interni, spostamento di alcune porte interne, diversa sistemazione delle scale esterne e

Ing. Giorgio Collura

via Aldo Moro, 37

92020 Santo Stefano Quisquina

P.iva 02200310841

cell: 3283158942

email: ing.giorgiocollura@gmail.com

pec: giorgio.collura@ingpec.eu

diminuzione in lunghezza del balcone sito nella parte posteriore degli alloggi, con annesso progetto di variante architettonica relativa alla costruzione di n. 22 alloggi a carattere economico popolare completo degli elaborati grafici piante, prospetti e sezioni;

- Certificato di Abitabilità ed Agibilità rilasciato il 19/12/1994

Dalle verifiche fatte in situ e dall'esame di tutta la suddetta documentazione è chiaro che l'immobile di cui in oggetto risulta regolare sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Tuttavia a seguito di sopralluogo presso l'immobile, avendo eseguito tutte le misure del caso sullo stato di fatto, nonchè fra la sovrapposizione delle planimetrie catastali con gli elaborati grafici depositati presso l'U.T.C. di Cianciana in allegato alla concessione edilizia, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- **Piano cantinato:** si è riscontrata la presenza di una porta che consente l'accesso a un vano, che, dagli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia dovrebbe assolvere alla funzione di locale tecnico non fruibile. Il vano risulta non utilizzato e non rifinito, la presenza della porta, è presumibilmente giustificabile dal fatto che all'angolo sud-ovest della stanza è collocata una tubazione di scarico delle acque nere, sulla quale sembrano essere stati fatti degli interventi manutentivi, tuttavia, è possibile ripristinare quanto autorizzato in concessione edilizia semplicemente richiudendo, mediante una muratura, la porta di accesso al locale. Il costo di tale operazione è stimato in 250,00 €.
- **Piano rialzato:** la distribuzione degli spazi interni rilevata sullo stato di fatto, è difforme da quanto indicato nella relativa planimetria catastale. La distribuzione rilevata risulta però conforme a quella indicata nel progetto di variante architettonica di cui all'Autorizzazione Edilizia n. 370 del 23 maggio 1994, richiesta appunto per la realizzazione di spostamenti di alcuni tramezzi interni, spostamento di alcune porte interne, diversa sistemazione delle scale esterne e diminuzione in lunghezza del balcone sito nella parte posteriore degli alloggi, rispetto al progetto originario di cui alla Concessione Edilizia n. 15 del 07 luglio 1990. La planimetria catastale è stata presentata sulla base del progetto originario, tenendo conto in parte del progetto di variante, per cui le difformità

sono da attribuirsi ad un mero errore tecnico nella fase di presentazione delle planimetrie al catasto. Per eseguire l'aggiornamento delle planimetrie catastali occorre l'inoltro tramite il sistema SISTER dell'Agenzia delle Entrate di una pratica DocFa per diversa distribuzione degli spazi interni a cura di un tecnico abilitato, il costo di tale operazione comprensivo di oneri, a seguito di una valutazione sulla locale offerta di mercato viene stimata in 400,00 €.

c) Il lotto in esame, di proprietà per 1/2 del soggetto esecutato "A" e per 1/2 del soggetto esecutato "B" (pervenuto mediante atto di compravendita del 06/07/2005 in Notaio Tornabene Benvenuto da Bivona repertorio n. 3309 trascritto il 03/08/2005 da potere di Di Stefano Rosa DSTRSO47M68C668B) è allo stato attuale utilizzato dagli stessi debitori.

d, e) Dai sopralluoghi, dalle visure effettuate e dai documenti esaminati non risultano formalità, vincoli ed oneri di natura condominiale gravanti sul bene, che possano restare a carico dell'acquirente. Relativamente all'esistenza dei contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dell'immobile, non esistono vincoli di natura storico-architettonico.

Sono state accertate le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. Ipoteca volontaria iscritta il 02/08/2005 ai nn. 19501/5536 in dipendenza dell'atto di mutuo fondiario del notaio Tornabene Benvenuto, repertorio n. 3310/1347 del 06/07/2005, con montante di € 135.000,00, a garanzia di un capitale di € 90.000,00 a favore di Banco di Sicilia s.p.a. con sede in Palermo C.F.: 05102070827 per la quota di 1/1 delle proprietà sopra, contro soggetto esecutato "A" per la quota di 1/2 e soggetto esecutato "B" per la quota di 1/2 delle proprietà, sopra:

- Immobile (A/3) in Cianciana (AG) Foglio 9 particella 514 sub 82 e particella 514 sub 88 graffate;
- Immobile (C/6) in Cianciana (AG) Foglio 9 particella 514 sub 79 e particella 514 sub 85 graffate.

2. Pignoramento immobili trascritto il 02/11/2017 ai nn. 16768/14123 nascente da atto giudiziario (Ufficiale Giudiziario di Sciacca) rep. n. 795 del 28/09/2017, a favore di DOBANK S.P.A. con sede in Verona C.F.: 00390840239 per la quota

Ing. Giorgio Collura
via Aldo Moro, 37
92020 Santo Stefano Quisquina
P.iva 02200310841

cell: 3283158942
email: ing.giorgiocollura@gmail.com
pec: giorgio.collura@ingpec.eu

di 1/1 delle proprietà sopra, contro soggetto esecutato "A" per la quota di 1/2 e soggetto esecutato "B" per la quota di 1/2 delle proprietà, sopra:

- Immobile (A/3) in Cianciana (AG) Foglio 9 particella 514 sub 82 e particella 514 sub 88 graffate;
- Immobile (C/6) in Cianciana (AG) Foglio 9 particella 514 sub 79 e particella 514 sub 85 graffate.

f) A seguito di verifica presso il Portale Siciliano dell'Energia SIENERGIA per l'immobile in questione non risulta essere stato presentato l'Attestato di Prestazione Energetica (APE), a seguito di una valutazione sulla locale offerta di mercato il costo di redazione dell'APE viene stimata in 300,00 €.

3. QUESITO 4

Provveda inoltre l'esperto:

a) alla indicazione di eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), prescindendo invece da eventuali beni pertinenziali dotati di identificativi catastali autonomi non menzionati nell'atto di pignoramento (e nella relativa nota di trascrizione);

b) alla valutazione dei lotti, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima stessa;

c) ad indicare, qualora si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota; precisi in tal caso se il bene risulti separabile in natura ovvero comodamente divisibile o, ancora, se ritenga probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa (es. per la presenza di comproprietari e/o familiari interessati all'acquisto, ecc.); precisi infine, alla luce della documentazione disponibile presso i pubblici uffici, l'identità dei comproprietari, segnalando in particolare se diversi da quelli avvisati dal creditore ex art. 599 c.p.c.;

a) Non sono presenti dotazioni condominiali.

b) Per una corretta valutazione dei lotti si sono tenuti in considerazione tre diversi metodi di stima differenti.

- Il primo si basa sul metodo di adozione del **valore normale** prendendo in considerazione i valori di mercato determinati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che, con cadenza semestrale, pubblica le quotazioni del mercato immobiliare stabilite con criteri scientifici, con riferimento alla provincia al comune e alla zona omogenea O.M.I. in cui si colloca l'immobile. La determinazione del valore normale dell'immobile è ottenuta dal

prodotto tra la superficie in mq rilevata ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I.;

- Il secondo metodo si basa sull'applicazione del **criterio del più probabile valore di mercato**, che esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta ed un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico ed analitico, ma si tralascia quest'ultimo, che si fonda sulla capitalizzazione dei redditi, vale a dire sullo sconto all'attualità del reddito netto, futuro, costante e continuativo che è capace di produrre il bene qualora sia immesso nel libero mercato, in quanto nella zona i dati disponibili per i canoni di locazione per edifici simili sono di scarsa attendibilità. La stima verrà, pertanto, definita con il procedimento di stima sintetico, facendo riferimento per le quotazioni immobiliari ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari dello stesso tipo a quelli oggetto di stima, considerando le diverse caratteristiche come: localizzazione, dimensione, stato conservativo, vincoli ecc..
- Il terzo metodo è quello determinato dal **deprezzamento del costo di costruzione** che consiste nel determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo su cui insiste il fabbricato e del costo di costruzione eventualmente deprezzato:

$$V_i = V_s + (C_{cn} \times C_d)$$

- § Dove V_i è il valore dell'immobile;
- § V_s è il valore del suolo su cui insiste l'edificio intendendo per esso l'area edificabile (con le necessarie autorizzazioni atte alla costruzione), libero da ogni fabbricato;
- § C_{cn} è il costo di costruzione del fabbricato considerando spese strettamente edili, attività accessorie quali progettazione, direzione lavori, collaudo, oneri concessori e di urbanizzazione;
- § C_d è il coefficiente di deprezzamento del bene stesso, riguarda il deperimento fisico-funzionale della costruzione nonché la sua obsolescenza economica.

3.1 VALUTAZIONE CON L'UTILIZZO DEL PRIMO METODO DI STIMA

Sulla base dei dati acquisiti si riporta di seguito il calcolo del valore normale medio da adottare secondo il procedimento di stima scelto:

§ **Ubicazione:** Provincia di Agrigento – Comune di Cianciana;

§ **Semestre:** 1 – 2018;

§ **Fascia/zona:** D1/Periferica;

§ **Tipo destinazione:** Residenziale;

§ **Tipologia:** Abitazioni di tipo economico;

§ **Stato Conservativo:** Normale;

§ **Valore OMI_{min}:** 350,00 €/m²;

§ **Valore OMI_{max}:** 520,00 €/m²;

Pertanto:

$$\begin{aligned}\text{Valore normale unitario} &= (\text{Valore OMI}_{\min} + \text{Valore OMI}_{\max})/2 = \\ &= (350,00 \text{ €/m}^2 + 520,00 \text{ €/m}^2)/2 = \mathbf{435,00 \text{ €/m}^2}\end{aligned}$$

Il valore normale dell'immobile è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie lorda dell'immobile, ovvero:

Superficie lorda totale = Superficie lorda piano cantinato + superficie lorda piano rialzato + superficie lorda piano primo = 46,00 mq + 70,00 mq + 70,00 mq = 186,00 mq

Valore normale unitario		Superficie totale		Valore normale immobile
435,00 €/m ²	x	186,00 m ²	=	80.910,00 €

3.2 VALUTAZIONE CON L'UTILIZZO DEL SECONDO METODO DI STIMA

Per acquisire sicure informazioni il sottoscritto si è rivolto alle agenzie immobiliari della zona, dati utili sono stati ricavati contattando un'agenzia immobiliare di Cianciana. A seguito di una ricerca sulle operazioni immobiliari avvenute negli ultimi due anni, tenendo in considerazione alcuni fattori quali la zona di ubicazione, la superficie del bene, la destinazione urbanistica, la qualità delle finiture interne ed esterne è stato possibile risalire ad un più probabile valore di mercato unitario.

Tale valore si identifica in **600,00 €/m²**

Ing. Giorgio Collura

via Aldo Moro, 37

92020 Santo Stefano Quisquina

P.iva 02200310841

cell: 3283158942

email: ing.giorgiocollura@gmail.com

pec: giorgio.collura@ingpec.eu

Il più probabile valore di mercato dell'immobile è dato dal prodotto tra il più probabile valore di mercato unitario e la superficie lorda dell'immobile, ovvero:

Valore normale unitario		Superficie commerciale		Valore normale immobile
600,00 €/m ²	x	186,00 m ²	=	111.600,00 €

3.3 VALUTAZIONE CON L'UTILIZZO DEL TERZO METODO DI STIMA

Come già anticipato precedentemente, il valore dell'immobile attraverso questo metodo di stima viene ricavato attraverso la seguente formula:

$$V_i = V_s + (C_{cn} \times C_d)$$

Per conoscere V_s che è il valore del suolo su cui insiste l'edificio intendendo per esso l'area edificabile (con le necessarie autorizzazioni atte alla costruzione), libero da ogni fabbricato, il sottoscritto si è rivolto alle agenzie immobiliari della zona, dati utili sono stati ricavati contattando un'agenzia immobiliare di Cianciana. A seguito di una ricerca di operazioni immobiliari avvenuta negli ultimi due anni, tenendo in considerazione alcuni fattori quali la zona del P.R.G. in cui l'area in oggetto è collocata, la superficie del lotto edificabile, la presenza di opere di urbanizzazione, è stato possibile risalire ad un più probabile valore di mercato unitario.

Tale valore si identifica in 50,00 €/m², che moltiplicato per la superficie del lotto di terreno afferente l'immobile in questione dà il seguente valore:

$$V_s = 50,00 \text{ €/m}^2 \times 165,00 \text{ m}^2 = 8.250,00 \text{ €}$$

C_{cn} che è il costo di costruzione del fabbricato considerando spese strettamente edili, attività accessorie quali progettazione, direzione lavori, collaudo, oneri concessori e di urbanizzazione, tenendo conto del mercato locale viene fissato in 900,00 €/m² che moltiplicato per la superficie lorda dell'immobile dà il seguente valore:

$$C_{cn} = 900,00 \text{ €/m}^2 \times 186,00 \text{ m}^2 = 167.400,00 \text{ €}$$

Per determinare C_d che è il coefficiente di deprezzamento del bene stesso, intendendo per ciò il deperimento fisico-funzionale della costruzione nonché la sua obsolescenza

Ing. Giorgio Collura

via Aldo Moro, 37

92020 Santo Stefano Quisquina

P.iva 02200310841

cell: 3283158942

email: ing.giorgiocollura@gmail.com

pec: giorgio.collura@ingpec.eu

economica si è fatto riferimento alla letteratura scientifica di settore, in particolare al testo ESTIMO Vol. III: Estimo Industriale di Marcello Orefice.

In particolare il valore C_d è ottenuto in funzione del valore D che esprime la percentuale di deprezzamento del bene

$$C_d = 100\% - D$$

Il valore del deprezzamento D è funzione principalmente dell'età dell'edificio, di seguito viene riportata la tabella estrapolata dal testo a cui si è fatto riferimento.

Età dell'edificio	Edificio di durata 50 anni	Edificio di durata 100 anni	Età dell'edificio	Edificio di durata 100 anni
5	3,56%	1,60%	55	37,32%
10	8,57%	3,56%	60	42,84%
15	14,99%	5,89%	65	48,74%
20	22,84%	8,57%	70	54,99%
25	32,14%	11,60%	75	61,60%
30	42,84%	14,99%	80	68,56%
35	54,99%	18,75%	85	75,89%
40	68,56%	22,84%	90	83,54%
45	83,54%	27,32%	95	91,60%
50	99,99%	32,14%	100	99,99%

Orefice M. (1996), Estimo, vol. III: Estimo Industriale. UTET:Torino

La prima colonna riporta l'età dell'edificio, o gli anni trascorsi dall'ultima manutenzione straordinaria, mentre la seconda e la terza colonna rappresentano il deprezzamento percentuale del valore a nuovo, distinguendo rispettivamente per edifici con vita utile 50 e 100 anni.

Nel nostro caso, la struttura in esame è stata concepita come un' edificio da adibire a civile abitazione, ragion per cui viene assunta come vita utile una durata pari a 50 anni. Dai dati raccolti, l'età dell'edificio viene considerata pari a circa 25 anni, in corrispondenza di questi dati in tabella si ottiene un $D = 32,14\%$.

$$C_d = 100\% - 32,14\% = 0,6786$$

Il valore dell'immobile risulta essere il seguente:

$$V_i = 8.250,00 \text{ €} + (167.400,00 \text{ €} \times 0,6786) = \mathbf{121.847,64 \text{ €}}$$

Ing. Giorgio Collura

via Aldo Moro, 37

92020 Santo Stefano Quisquina

P.iva 02200310841

cell: 3283158942

email: ing.giorgiocollura@gmail.com

pec: giorgio.collura@ingpec.eu

3.4 VALORE COMMERCIALE

Dalla media dei valori di stima desunti attraverso i tre metodi sopra descritti, si ritiene che il più probabile valore commerciale del bene sia il seguente:

Valore dal primo metodo di stima	Valore dal secondo metodo di stima	Valore dal terzo metodo di stima		Valore commerciale
80.910,00 €	111.600,00 €	121.847,64 €	/ 3	104.785,88 €

A cui dovranno sottrarsi le seguenti spese da sostenere:

Valore commerciale	€	104.785,88 –
Chiusura porta accesso locale non fruibile	€	250,00 –
Aggiornamento planimetrie catastali	€	400,00 –
Attestato di Prestazione Energetica	€	<u>300,00 =</u>
	€	103.835,88

Il valore commerciale del Lotto Unico, arrotondato e al netto delle spese da sostenere ammonta a € 103.835,00

- c) Trattandosi di esecuzione immobiliare rivolta al soggetto esecutato “A” proprietario per 1/2 del bene e al soggetto esecutato “B” proprietario per 1/2 del bene, oggetto di pignoramento, non esistono quote indivise.

4. QUESITO 5

Alleggi a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno quattro interne, un'adeguata documentazione fotografica relativa allo stato d'uso, nonché la planimetria del bene;

Si allegano le planimetrie dello stato attuale e le fotografie degli interni ed esterni dell'immobile.

5. ALLEGATI

- Allegato A - Planimetrie stato di fatto;
- Allegato B – Documentazione fotografica

Ing. Giorgio Collura
via Aldo Moro, 37
92020 Santo Stefano Quisquina
P.iva 02200310841

cell: 3283158942
email: ing.giorgiocollura@gmail.com
pec: giorgio.collura@ingpec.eu

Certo di aver completamente espletato il mandato conferitomi ringrazio la S.V.I. della fiducia accordatami.

Santo Stefano Quisquina lì 22/02/2019

Il C.T.U.

Dott. Ing. Giorgio Collura

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it