

Relazione di Stima – Lotto C

(allegato C)



*Attività Commerciale sita al piano terra con ingresso dalla via Verga n.18 – Ribera
– Fog. 22, Part. 1372, Sub 13*



Procedimento di Esecuzione Immobiliare n.21/2016

Promosso da

Creditore Procedente: UniCredit S.p.a. e per essa la doBank S.p.a.

Contro

Soggetto executato: "A"



Giudice dell'Esecuzione:

Dott. Filippo Marasà

Sezione Esecuzioni Immobiliari

del Tribunale Civile e Penale di Sciacca

Ribera, 05 giugno 2017

C.T.U.:

arch. Francesco Abisso



INDICE

1.	DATI CATASTALI E INVIDUAZIONE DEL LOTTO VENDIBILE	pag. 3
2.	QUOTE DI PROPRIETA'	pag. 3
3.	DOCUMENTAZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA	pag. 3
4.	DIFFORMITA' RICONTRATE E CALCOLO ONERI	pag. 4
5.	DESCRIZIONE IMMOBILE	pag. 4
6.	STATO DI POSSESSO	pag. 5
7.	CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	pag. 6
8.	METODO DI STIMA	pag. 6
9.	VALUTAZIONE DEL LOTTO	pag. 7
10.	ALLEGATI	pag. 9
	A) Ubicazione;	
	B) Visure catastali;	
	C) Planimetria catastale;	
	D) Estratto del foglio di mappa;	
	E) Rilievo metrico;	
	F) Documentazione Tecnica rilasciata da U.T.C. di Ribera;	
	G) Risposta Agenzia delle Entrate;	
	H) Indagine Catasto Energetico Regione Sicilia;	
	I) Allegati al verbale di sopralluogo;	
	J) Elaborato fotografico.	



1. DATI CATASTALI E INVIDUAZIONE DEL LOTTO VENDIBILE

Dati catastali.

1. Negozio posto al piano terra con ingresso dalla via Verga n.18

fog.	part.	sub	sup. catastale	categoria	classe	intestazione
22	1372	13	173 mq	C/1	3	"A"

E' stata verificata una perfetta corrispondenza tra quanto rilevato e quanto denunciato al N.C.E.U.

Individuazione del lotto vendibile.

Il lotto C, privo di dotazioni condominiali, è destinato ad attività commerciale.

Confini.

Confina a Sud con il sub 12 (Lotto B), a Nord con la Via Giovanni Verga, ad Ovest con altra Proprietà e ad Est con la via Trieste.

2. QUOTE DI PROPRIETA'

Il lotto appartiene, per una quota di 1000/1000, al soggetto esecutato sig. "A".

3. DOCUMENTAZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA

Il fabbricato risulta essere dotato della seguente documentazione tecnico-urbanistica:

- concessione edilizia n.100 del 08-10-1988 per la costruzione dell'intero fabbricato;
- autorizzazione di variante in corso d'opera del 27-09-1991 avente per oggetto una diversa distribuzione interna del solo vano cantinato;
- autorizzazione in sanatoria n. 30/97 del 15-10-1997 avente per oggetto la realizzazione di una copertura realizzata in difformità della concessione edilizia n.100 del 08-10-1988;
- autorizzazione di agibilità/abitabilità n.02-98 del 12-03-1998 nella quale si autorizza l'abitabilità e l'agibilità dell'intero fabbricato;
- autorizzazione n.44 del 25-11-2002 avente per oggetto la variazione di destinazione d'uso, da magazzino ad attività commerciale, dell'unità immobiliare posta al piano terra.

Il Lotto C risulta essere urbanisticamente conforme a quanto denunciato all'UTC del Comune di Ribera.



4. DIFFORMITA' RISCONTRATE E CALCOLO ONERI

Difformità urbanistiche riscontrate

E' possibile affermare la perfetta congruità tra quanto rilevato e quanto denunciato all'Ufficio Tecnico del Comune di Ribera, infatti, sia il vano multiuso che la parete in cartongesso prospiciente l'ufficio e il wc, pur non essendo denunciate all'U.T.C. di Ribera, sono state realizzate con strutture precarie e rientrano fra quelle opere edili eseguibili senza concessione o autorizzazione.

Difformità catastali riscontrate

E' possibile affermare la perfetta congruità tra quanto rilevato e quanto denunciato al N.C.E.U.

5. DESCRIZIONE IMMOBILE

Descrizione del contesto urbano

Il lotto fa parte di un complesso immobiliare che sorge nella periferia Sud-Est del centro urbano del Comune di Ribera in un contesto urbano prevalentemente costituito da fabbricati destinati a civile abitazione del tipo contiguo. Nelle vicinanze insistono diverse attività commerciali e vie ad alto flusso veicolare, mentre non sono state riscontrati edifici di particolare pregio storico.

Il fabbricato, realizzato con struttura a scheletro indipendente in cemento armato, è prospiciente la via Verga n.18 (ove è posto l'ingresso principale) e la via Trieste n.2. E' costituito da tre piani fuori terra ed un piano interrato ed ha diverse destinazioni d'uso: piano terra adibito a negozio, abitazioni al primo e secondo piano, magazzino-esposizione con attività destinata ad attività sportiva al piano seminterrato.

Il fabbricato, complessivamente, versa in un perfetto stato di conservazione delle componenti di finitura e strutturali sia interne che esterne.

Descrizione del lotto destinato ad attività commerciale.

L'immobile, che ha una sup. lorda totale di mq 179,40 mq, una sup. utile di 150,50 mq, un'altezza utile di 3,25 mt, un'altezza al contro-soffitto di 2,90 mt è destinato ad attività commerciale per la vendita di materiale digitale.

Dalla scala interna, ben rifinita, è possibile accedere al piano seminterrato – sub 12 - identificato e meglio descritto al Lotto 2.

L'immobile, dotato di ampie finestre e comodo ingresso ad ante scorrevoli automatiche e vetrate, è costituito dai seguenti vani tutti regolarmente intonacati ed arredati, destinati a:

- attività commerciale, avente una sup. utile di 132,00 mq, arredata con scaffalature

espositive e contro-soffittata nella sua interezza;

- wc dotato di vaso igienico e lavabo, avente una sup. utile di 3,50 mq, risulta essere rifinito, anche nelle sue pareti verticali, con piastrelle in gres;
- ufficio avente una sup. utile di 8,40 mq;
- vano multiuso, avente una sup. utile di 6,00 mq, è ricavato con elementi precari di arredo del negozio le quali non raggiungono, in altezza, neanche il contro-soffitto.

L'immobile nella sua interezza risulta essere rifinito con cura e regolarmente pavimentato con marmette quadrate di graniglia; le porte interne sono del tipo "tamburata" tranne quella del vano multiuso che è a soffietto in plastica; gli infissi esterni sono in alluminio con saracinesche avvolgibili.

Il tramezzo, che fa da filtro tra il negozio e la zona destinata ad ufficio e wc, risulta essere realizzato, verosimilmente, in cartongesso e la relativa porzione di soffitto del corridoio che immette ai vani ufficio e wc non risulta essere ancora contro-soffittata, infatti, è visibile la sola struttura portante del cartongesso.

E' servito dai seguenti impianti tutti in buono stato: elettrico con tipologia sottotraccia, conforme alle vigenti normative; climatizzazione costituito da n.2 split posti sul vano scala; idrico e fognante.

Dell'immobile, complessivamente, è stato riscontrato un perfetto stato di conservazione delle componenti strutturali e di rifinitura.

6. STATO DI POSSESSO

L'immobile è di proprietà ed in possesso del sig. "A". Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Sciacca è emerso che esistono due contratti di locazione aventi entrambi per oggetto l'immobile sito al piano terra e destinato ad attività commerciale:

- il primo contratto è stato stipulato il 01-06-2003, della durata di anni 6 (ormai estinto), tra il sig. "E", in qualità di Locatore, e il sig "A", in qualità di Conduttore; il prezzo della locazione è stato stabilito in 3.600 € annue;
- il secondo contratto è stato stipulato il 20-01-2014, della durata di anni 6 (ancora in essere), tra il sig. "A", in qualità di Locatore, e semplificata, in qualità di Conduttore; il prezzo della locazione è stato stabilito in 9.600 € annue da pagarsi in rate anticipate di €800,00.

Nel corso del sopralluogo il sig. "A" ha provveduto ad allegare al verbale di sopralluogo una

Rettifica di Contratto di Affitto, regolarmente registrata presso l'Agenzia delle Entrate, con la quale, a partire dal 01-01-2015, viene rettificato il solo importo della locazione portandolo a 500,00 € mensili.

7. CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene immobile è stata calcolata al lordo delle murature:

immobile - sub 13	superficie lorda mq	sup. non residenziale		superficie commerciale
piano terra	179,40	0,00	=	179,40
Totale sup. commerciale in mq				179,40

La superficie commerciale dell'immobile è di 179,40 mq.

8. METODO DI STIMA

Per una corretta stima del Lotto C sono stati utilizzati due distinti metodi di valutazione i cui valori sono stati successivamente mediati:

- il primo metodo consiste nell'adozione del **metodo del valore normale** che prende in considerazione i valori di mercato determinati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che, con cadenza semestrale, pubblica le quotazioni del mercato immobiliare stabilite con criteri scientifici, con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile¹. 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 consiste nell'adozione del **metodo del valore di mercato** che corrisponde alla più probabile quantità di denaro con cui, in una possibile compravendita, potrebbe essere scambiato un determinato bene e si basa sul confronto dell'immobile con i valori di mercato di beni analoghi. Questo metodo è stato eseguito effettuando indagini presso agenzie immobiliari presenti nel Comune di Ribera, sul valore d'immobili dalle analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Mediando le informazioni raccolte è stato ricavato il presumibile prezzo di mercato.

¹ Con provvedimento del 27 luglio 2007, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 182 del 07 agosto 2007, l'Agenzia delle Entrate ha stabilito i criteri per la determinazione del valore normale degli immobili oggetto di compravendita in attuazione al comma 307 della Finanziaria 2007.

9. VALUTAZIONE DEL LOTTO "C"

PRIMO METODO: VALORE NORMALE

Attività commerciale, via Verga n.18, Comune di Ribera

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

Ubicazione: Provincia di Agrigento – Comune di Ribera

Zona: Semi-centrale

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Stato conservativo: Normale

Valore OMI min = 600,00 €/mq

Valore OMI max = 800,00 €/mq

Pertanto:

$$\begin{aligned} \text{Valore normale unitario} &= (\text{Valore OMI min} + \text{Valore OMI max}) : 2 = \\ &= (600,00 + 800,00) : 2 = \mathbf{700,00 \text{ €/mq}} \end{aligned}$$

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

valore normale unitario		superficie commerciale		valore normale €/mq
€ 700,00	x	179,40	=	€ 125.580,00

Il valore del lotto C, valutato col metodo del valore normale, ammonta ad € 125.600,00.

SECONDO METODO: VALORE DI MERCATO

La stima è stata eseguita tenendo conto di diversi fattori che concorrono alla formazione del valore: ubicazione; facilità di accesso; condizioni dell'immobile ed andamento del locale mercato immobiliare.

Dalle ricerche dei valori di mercato di altri beni analoghi, è da ritenere congruo il valore di **780,00 €/mq**, ottenuto dalla media aritmetica dei valori minimi e massimi del bene in oggetto, riferito al mercato immobiliare del Comune di Ribera ed allo stato di conservazione del bene.

Il valore di mercato dell'immobile è dato dal prodotto tra il valore di mercato al mq di superficie e la superficie commerciale dell'immobile, ovvero:



	superficie commerciale immobile mq		€/mq		€
	179,40	x	€ 780,00	=	€ 139.932,00
Valore immobile				=	€ 139.932,00

Il valore del lotto C, valutato col metodo del valore di mercato, ammonta ad € 140.000,00.

Al fine di rendere congrua la stima eseguita con i due metodi, è stata effettuata una media aritmetica tra il primo e il secondo metodo:

	stima con il 1° metodo	stima con il 2° metodo		valore mediato
	€ 125.600,00	€ 140.000,00	=	€ 132.800,00
Valore immobile				= € 132.800,00

Il valore commerciale del lotto C ammonta ad € 133.000,00.

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

Ribera, 05 giugno 2017

In fede
il C.T.U.
arch. Francesco Abisso



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

10. ALLEGATI

- A. Ubicazione;
- B. Visure catastali;
- C. Planimetria catastale;
- D. Estratto del foglio di mappa;
- E. Rilievo metrico;
- F. Documentazione Tecnica rilasciata da U.T.C. di Ribera;
- G. Risposta Agenzia delle Entrate;
- H. Indagine Catasto Energetico Regione Sicilia;
- I. Allegati al verbale di sopralluogo;
- J. Elaborato fotografico.

