

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Oggetto: **ES. IMM. N. 28/2016 R. G. ES. DEL TRIBUNALE DI SCIACCA**  
PROMOSSA DA ARENA NPL ONE SRL CONTRO DEBITORE **A+5**.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## RELAZIONE DI C.T.U.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.  
Ing. Angelo Di Stefano

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**AL SIG. G.E. DEL TRIBUNALE DI SCIACCA**

Oggetto: **ES. IMM. N. 28/2016 R. G. ES. DEL TRIBUNALE DI SCIACCA**  
**PROMOSSA DA ARENA NPL ONE SRL CONTRO DEBITORE A+5.**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA****PREMESSA**

I **Soggetti A, B, C, D, E e F** sono debitori nei confronti della Società **ARENA NPL ONE S.r.l.**, P. IVA 04677860266, con sede in Verona, piazzetta Monte n. 1, per un importo complessivo di **€ 64.838,08** oltre spese successive e interessi da maturare fino al soddisfo, giusto atto di precetto notificato il 16/10/2015 e 16/12/2015 dipendente dal contratto di mutuo fondiario di € 90.000,00 del 09/06/2006, rep. n. 4360, racc. n. 1756 ai rogiti del Notar Benvenuto Tornabene di Bivona, registrato ad Agrigento il 20/06/2006 al n. 2314 e iscritto ad Agrigento il 21/06/2006 ai nn. 16585/4059.

La società Arena NPL One srl, al fine di recuperare il proprio credito, ha proceduto in data 12/01/2016 e 11/02/2016 alla notifica dell'atto di pignoramento immobiliare, regolarmente trascritto in data 02/03/2016 al n. 3156 del Registro generale e al n. 2735 del Registro particolare presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento, sul seguente bene immobile:

**IN DANNO DEL DEBITORE A (26/36) E DEI DEBITORI B, C, D, E, F (2/36 CIASCUNO)**

1. *“Appartamento facente parte del fabbricato sito in Bivona, c.da Scaldamosche n. 75 ubicato al secondo piano di complessivi sette vani e mezzo catastali. Iscritto al C.F. del Comune di Bivona al foglio 17,*

*particella 439/9, p.2, categ.A/2, classe 2, vani 7,5, con R.C. di euro*

*426,08".*

### **ORDINANZA E GIURAMENTO**

In data 18 settembre 2018 sono stato nominato C.T.U. nella esecuzione immobiliare di cui all'oggetto e in data 26 settembre 2018 ho prestato il giuramento di rito ricevendo l'incarico di cui al verbale di giuramento in atti che qui si intende integralmente riportato.

### **CONTROLLO DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 COD. PROC.**

#### **CIV. - VISURE ALL'AGENZIA DEL TERRITORIO DI AGRIGENTO**

-Dopo una attenta disamina dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relativi agli immobili pignorati effettuati nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, prodotti dal creditore procedente, mi sono recato presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento al fine di procedere alla verifica della rispondenza dei dati catastali e alla eventuale integrazione delle certificazioni mancanti.

Come meglio specificato in seguito, l'unità immobiliare in pignoramento censita al Catasto Fabbricati del Comune di Bivona al **Foglio n. 17 particella n. 439 sub 9** è stata soppressa (a seguito di bonifica titoli) originando la **particella n. 439 sub 34 e 35**.

Ho effettuato le visure catastali e richiesto le planimetrie catastali mancanti che vengono allegate alla presente relazione.

-La certificazione delle iscrizioni e trascrizioni prodotta, dalla quale si evincono eventuali passaggi, trasferimenti e formalità pregiudizievoli allo svolgimento del processo esecutivo sia contro il debitore che contro i suoi danti causa, è completa.

-La documentazione ipocatastale prodotta, dalla quale si evince la provenienza dei beni al debitore e la storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento, è completa.

### SOPRALLUOGHI

Con nota raccomandata del 15/11/2018, indirizzata alle parti in causa, ho fissato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 27/11/2018 alle ore 10,30.

In tale data non è stato possibile avviare le indagini peritali per l'assenza dell'esecutato presso l'immobile oggetto di pignoramento (vedasi verbale n. 1

allegato alla presente). Con nota raccomandata del 28/11/2018, indirizzata alle parti in causa, ho fissato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno

12/12/2018 alle ore 10,30.

In tale data, alla presenza del **Debitore A** ho ispezionato il bene in pignoramento, effettuando il rilievo completo dell'immobile.

Durante il suddetto sopralluogo ho altresì acquisito tutte le notizie, preso tutti gli appunti ritenuti necessari al fine dell'espletamento dell'incarico e scattato le foto che sono allegare alla presente relazione.

In occasione del suddetto sopralluogo il **Debitore A** ha preso visione del provvedimento del G.E. di convocazione ex art. 569 c.p.c..

Inoltre, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bivona ho acquisito le informazioni relative alla situazione urbanistica dell'immobile, se esso è stato costruito con regolare Concessione Edilizia o abusivamente e in quest'ultimo caso se è stata presentata istanza di Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi della Legislazione nazionale e regionale vigente.

Presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento ho effettuato le visure catastali e richiesto le planimetrie catastali dell'immobile pignorato.



**RISPOSTE AI QUESITI DEL SIG. G.E.**

- A seguito delle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento, ho accertato che la **particella n. 439 sub 9 del Foglio n. 17 risulta soppressa a seguito di bonifica titoli** in seguito all'atto pubblico di vendita del 17/11/2016, trascritto in atti il 12/12/2016 rep. n.300, redatto dal Segretario Comunale di Bivona con il quale veniva ceduta ai debitori la parte di suolo comunale, accorpata all'area di sedime dell'intero fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in pignoramento. La sua soppressione ha generato le **particelle n. 439 sub 34 e sub 35**, censite al Catasto Fabbricati. Più precisamente:

- la **particella 439 sub 34**, derivante da variazione di classamento n. 46086.1/2016 in atti dal 21/11/2016 prot. n. AG0140782, è stata costituita giusta variazione n. 14.1/2016 (dichiarazione porzione di u.i.u. per bonifica titoli) in atti dal 08/01/2016 prot. n. AG0000549;
- la **particella 439 sub 35**, derivante da atto pubblico del 17/11/2016 in atti dal 12/12/2016 rep. n. 300 rogante il Segretario Comunale di Bivona, è stata costituita giusta variazione n. 256.1/2017 (aggiornamento planimetrico) in atti dal 12/01/2017 prot. n. AG0002389.

- A seguito di richiesta delle planimetrie catastali dell'immobile pignorato presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento, ho accertato che queste coincidono con il loro stato di fatto.

- Dalla certificazione delle iscrizioni e trascrizioni prodotta non si evincono, nel ventennio antecedente il pignoramento, passaggi o



trasferimenti pregiudizievoli allo svolgimento del processo esecutivo sia contro il debitore che contro i suoi danti causa.

- La documentazione ipocatastale prodotta è risultata completa e da questa si evince la provenienza dei beni al debitore. È stata prodotta altresì la trascrizione dell'atto di accettazione tacita di eredità in morte del **Soggetto Z** (madre degli esecutati) a favore del **Debitore A** e la trascrizione dell'atto di accettazione tacita di eredità in morte del **Soggetto V** (padre degli esecutati) a favore di tutti i **Debitori (A, B, C, D, E e F)** che nella certificazione ipocatastale iniziale era mancante.

- L'immobile staggito è di proprietà del **Debitore A** per la quota di **26/36 indivisi** e dei **Debitori B, C, D, E e F** per la **quota di 2/36 indivisi ciascuno**.

- Nella procedura esecutiva in oggetto risultano le seguenti istanze di intervento:

**1) Riscossione Sicilia S.P.A.** per un importo di **€ 133.669,65** con istanza del 11/05/2016 (in linea ipotecaria);

**2) Riscossione Sicilia S.P.A.** per un importo di **€ 5.390,37** con istanza del 11/01/2018 (in linea ipotecaria).

- Per l'immobile oggetto del pignoramento risultano le seguenti iscrizioni ipotecarie:

- Ipoteca volontaria a garanzia dell'atto di mutuo fondiario del 09/06/2006 ai rogiti del Notaio Benvenuto Tornabene, rep. n. 4360 racc. 1756, a favore del Banco di Sicilia S.p.A., data di iscrizione il 21/06/2006 ai nn. 16585/4059 per un montante ipotecario di € 90.000,00;



- Ipoteca legale del 02/02/2012 a favore della **SERIT SICILIA S.p.A.**, data di iscrizione il 09/03/2012 ai nn. 6039/406 per un montante ipotecario di € 157.774,44 (l'ipoteca grava sui diritti pari a 1/9 indiviso dell'appartamento oggetto di pignoramento).

- Per l'immobile oggetto del pignoramento risultano le seguenti formalità:

- **Atto di pignoramento immobiliare a favore di ARENA NPL ONE S.R.L. con sede a Verona**, per il credito precettato di € 64.838,08, notificato il 12/01/2016 e 11/02/2016, e trascritto il 02/03/2016 al n. 3156 del Registro generale e al n. 2735 del Registro particolare presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento (originante il procedimento in oggetto);
- **Atto di pignoramento immobiliare a favore di CASCASCI' PETROLI S.R.L., con sede a Misilmeri (PA)**, notificato il 18/09/2009, trascritto il 02/10/2009 ai nn. 24809/19569 presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento (pignoramento contro il solo Debitore A e gravante sui diritti pari a 12/108 indivisi dell'immobile in pignoramento); la Cancascì Petroli Srl non risulta intervenuta nell'esecuzione in oggetto.

### **DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO.**

Il pignoramento immobiliare è caduto sul seguente bene:

1. **Appartamento per civile abitazione ubicato al secondo piano di un fabbricato residenziale di maggiore consistenza (a cinque elevazioni fuori terra), sito a Bivona nella via Scaldamosche n. 75 iscritto al Catasto fabbricati del Comune di Bivona al Foglio n. 17 particella n. 439 sub 34-35 (ex sub 9).**

L'immobile, ricadente in **zona B** del P.R.G. vigente del Comune di Bivona, è ubicato al secondo piano di un fabbricato costituito da cinque elevazioni fuori terra.

Esso si compone di una unità abitativa costituita da un ingresso, una cucina-pranzo con retrostante cucinino, un salone, tre camere da letto e due bagni. Si accede all'appartamento tramite una scala condominiale rifinita in marmo.

Il fabbricato, di cui fa parte l'appartamento, è stato realizzato con struttura in elevazione del tipo intelaiato con travi e pilastri in conglomerato cementizio armato e solai in c.a. misto a laterizi; le strutture in fondazione sono costituite da travi rovesce del tipo continuo. Il tamponamento esterno è in laterizi forati con spessore di cm 30 mentre i tramezzi interni sono anch'essi in laterizi forati di cm 10; i piani sono collegati da una scala condominiale interna con struttura in conglomerato cementizio armato. La copertura è a falde inclinate.

L'immobile ha una forma in pianta pressochè rettangolare le cui dimensioni sono riportate nella planimetria allegata alla presente, mentre le caratteristiche dimensionali, **S** (superficie coperta), **S<sub>u</sub>** (superficie utile), **S<sub>nr</sub>** (superficie non residenziale), **H** (altezza compreso solaio) e **V** (volume), sono di seguito riportate:

- Superficie coperta lorda      **S = mq 181,00 circa;**
- Superficie utile                **S<sub>u</sub> = mq 160,00 circa;**
- Superficie non residenziale    **S<sub>nr</sub> = 16,32 mq (balcone);**
- Volume complessivo v.p.p.    **V = mc 543,00;**
- Altezza (netta)                 **H = 3,00 ml**

Gli infissi interni sono in legno del tipo tamburato mentre quelli esterni sono in alluminio muniti di avvolgibili in p.v.c..

I pavimenti di tutti gli ambienti sono in marmo tranne nei bagni in cui sono in ceramica; i rivestimenti di cucina e bagni sono anch'essi in ceramica.

Gli impianti idrico-elettrico ed igienico-sanitario sono tutti sotto traccia.

L'intonaco interno è del tipo civile e le pareti interne sono tinteggiate, mentre il prospetto esterno è rifinito con intonaco di tipo cementizio e risulta essere in discrete condizioni.

L'appartamento risulta essere in discrete condizioni di conservazione ed è allo stato attuale abitabile. Le rifiniture risultano di media fattura.

Dal punto di vista urbanistico, l'immobile oggetto di pignoramento, ricadente in **zona B** del P.R.G. vigente del Comune di Bivona, è stato realizzato in assenza di concessione edilizia nel periodo compreso tra il 1977 1983.

Per questo motivo è stata presentata, presso il Comune di Bivona istanza di sanatoria, ai sensi della L. 47/85, **prot. n°5274 del 30/09/1986 n° progressivo 0522929102/1** a nome del Debitore A.

In data **10/12/2018** è stata rilasciata la **concessione edilizia in sanatoria n°100/18** per l'immobile in oggetto.

La sua posizione urbanistica è pertanto **regolare**.

Esso risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bivona, **al Foglio di mappa n. 17**, alle seguenti particelle:

- **particella n. 439 sub 34, cat. A/2, cl. 2, consistenza 8 vani, superficie catastale 182 mq (escluse aree scoperte 179 mq), rendita di € 454,48;**

– particella n. 439 sub 35, cat. A/2, cl. 2, consistenza 1,5 vani,

rendita di € 85,22

tutte in testa ai **Debitori A, B, C, D, E e F.**

La posizione catastale è pertanto **regolare.**

L'immobile è pervenuto al **Debitore A** per la quota pari a **26/36 indivisi** in forza dei seguenti titoli:

- **2/36** in forza della successione in morte del Soggetto V (padre del debitore), giusta denuncia di successione n. 180, Vol. 513, trascritta il 06/06/1984 ai nn. 10698/9447 e successivo atto di accettazione tacita di eredità trascritto il 16/06/2017 ai nn. 9508/8006;

- **24/36** in forza della successione testamentaria in morte del Soggetto Z (madre del debitore), giusta denuncia di successione n. 21, Vol. 835, trascritta il 29/09/2005 ai nn. 24852/16131 ed in ripetizione trascritta il 19/06/2007 ai nn. 16938/10922 e successiva denuncia integrativa n. 1224, Vol. 835 trascritta il 01/02/2013 ai nn. 2031/1708 ed in rettifica trascritta il 23/07/2014 ai nn. 12779/9881 (testamento pubblicato il 04/08/2005 in Notar Adriana Pizzuto, trascritto il 11/08/2005 ai nn. 20343/13060); l'accettazione tacita di eredità è stata trascritta il 16/06/2017 ai nn. 9509/8007.

L'immobile è pervenuto ai **Debitori B, C, D, E, e F** per la quota pari a **2/36 indivisi** ciascuno in forza della sopra citata successione in morte del Soggetto V (padre dei debitori).

Al **Soggetto Z** l'immobile era pervenuto in forza dei seguenti titoli:

- per la quota di **6/36 indivisi** in forza della stessa successione in morte del Soggetto V, coniuge in regime di comunione legale dei



beni;

- per la quota di **18/36 indivisi** in forza di titoli anteriori al ventennio.

Al **Soggetto V** l'immobile era pervenuto per la quota di **18/36 indivisi** in forza di titoli anteriori al ventennio.

L'immobile, destinato a civile abitazione, è occupato dal **Debitore A** come abitazione principale e non è gravato da usufrutto o da altri diritti reali.

Esso è di proprietà del Debitore A per la quota pari a 26/36 indivisi e dei Debitori B, C, D, E e F per la quota pari a 2/36 indivisi ciascuno.

Sul cespite risultano le seguenti iscrizioni ipotecarie:

- Ipoteca volontaria a garanzia dell'atto di mutuo fondiario del 09/06/2006 ai rogiti del Notaio Benvenuto Tornabene, rep. n. 4360 racc. 1756, a favore del Banco di Sicilia S.p.A., data di iscrizione il 21/06/2006 ai nn. 16585/4059 per un montante ipotecario di € 90.000,00;
- Ipoteca legale del 02/02/2012 a favore della SERIT SICILIA S.p.A., data di iscrizione il 09/03/2012 ai nn. 6039/406 per un montante ipotecario di € 157.774,44 (l'ipoteca grava sui diritti pari a 1/9 indiviso dell'appartamento).

Per l'immobile oggetto del pignoramento oltre all'**Atto di pignoramento immobiliare a favore di ARENA NPL ONE S.R.L. con sede a Verona** (originante il procedimento in oggetto), risulta la seguente formalità:

- **Atto di pignoramento immobiliare a favore di CASCASCI' PETROLI S.R.L., con sede a Misilmeri (PA)**, notificato il 18/09/2009, trascritto il 02/10/2009 ai nn. 24809/19569 presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento (pignoramento contro il solo



Debitore A e gravante sui diritti pari a 12/108 indivisi dell'immobile in pignoramento); la Cancasci Petroli Srl non risulta intervenuta nell'esecuzione in oggetto.

L'immobile risulta sprovvisto di A.P.E. (Attestato delle prestazioni energetiche).

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile, ubicato in zona periferica in prossimità dell'ingresso lato sud-ovest del paese lungo la s.s. n. 118, confina con via Scaldamosche e con altre particelle in testa ad altre ditte.

### **RIEPILOGO E FORMAZIONE DEI LOTTI**

Il bene in pignoramento costituisce un unico lotto segnato con la lettera "A".

### **DETERMINAZIONE PREZZO BASE D'ASTA**

Il prezzo a base d'asta dell'immobile è ottenuto mediando i valori ottenuti utilizzando due metodi:

- il metodo analitico e cioè determinando il più probabile prezzo in comune commercio mediante la capitalizzazione del reddito;
- il metodo detto a costo di costruzione che consiste nel ritenere coincidente il più probabile prezzo in comune commercio con il valore che si ottiene sommando al prezzo dell'area di sedime il costo di costruzione dell'immobile.

Con il primo metodo il valore si ottiene dal rapporto  $V=R/r$  dove R è il reddito netto annuo presunto prodotto dall'immobile ed r è il saggio di capitalizzazione (dipendente dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile).

Con il secondo metodo si va a ricercare il più probabile valore immobiliare riportando appunto tale valore immobiliare ad un elemento sintetico quale è il



metro quadrato di superficie lorda coperta (nel caso dei fabbricati) e non coperta (nel caso delle terrazze, giardino e parcheggi), tenendo conto di coefficienti correttivi legati alla tipologia, alla demografia, alla ubicazione, alla vetustà, al livello di piano, allo stato di conservazione e manutenzione e della superficie utile coperta.

Al valore così calcolato sono stati dedotti gli oneri per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

### **RIEPILOGO LOTTI**

#### **LOTTO A**

**Appartamento per civile abitazione ubicato al secondo piano di un fabbricato residenziale di maggiore consistenza (a cinque elevazioni fuori terra), sito a Bivona in via Scaldamosche n°75, iscritto al Catasto Fabbricati al Foglio n. 17 particella n. 439 sub 34-35.**

L'immobile, ricadente in **zona B** del P.R.G. vigente del Comune di Bivona, è ubicato al secondo piano di un fabbricato costituito da cinque elevazioni fuori terra.

L'unità abitativa è costituita da un ingresso, una cucina-pranzo con retrostante cucinino, un salone, tre camere da letto e due bagni. Si accede all'appartamento tramite una scala condominiale rifinita in marmo.

Il fabbricato, di cui fa parte l'appartamento, è stato realizzato con struttura in elevazione del tipo intelaiato con travi e pilastri in conglomerato cementizio armato e solai in c.a. misto a laterizi; le strutture in fondazione sono costituite da travi rovesce del tipo continuo. Il tamponamento esterno è in laterizi forati con spessore di cm 30 mentre i tramezzi interni sono anch'essi in laterizi forati di cm 10; i piani sono collegati da una scala condominiale



interna con struttura in conglomerato cementizio armato. La copertura è a falde inclinate.

L'immobile ha una forma in pianta pressochè rettangolare le cui dimensioni sono riportate nella planimetria allegata alla presente, mentre le caratteristiche dimensionali, **S** (superficie coperta), **S<sub>u</sub>** (superficie utile), **S<sub>nr</sub>** (superficie non residenziale), **H** (altezza compreso solaio) e **V** (volume), sono di seguito riportate:

- Superficie coperta lorda                   **S = mq 181,00 circa;**
- Superficie utile                               **S<sub>u</sub> = mq 160,00 circa;**
- Superficie non residenziale               **S<sub>nr</sub> = 16,32 mq (balcone);**
- Volume complessivo v.p.p.               **V = mc 543,00;**
- Altezza (netta)                               **H = 3,00 ml**

Gli infissi interni sono in legno del tipo tamburato mentre quelli esterni sono in alluminio muniti di avvolgibili in p.v.c..

I pavimenti di tutti gli ambienti sono in marmo tranne nei bagni in cui sono i ceramica; i rivestimenti di cucina e bagni sono anch'essi in ceramica.

Gli impianti idrico-elettrico ed igienico-sanitario sono tutti sotto traccia.

L'intonaco interno è del tipo civile e le pareti interne sono tinteggiate, mentre il prospetto esterno è rifinito con intonaco di tipo cementizio e risulta essere in discrete condizioni.

L'appartamento risulta essere in discrete condizioni di conservazione ed è allo stato attuale abitabile. Le rifiniture risultano di media fattura.

Dal punto di vista urbanistico, l'immobile oggetto di pignoramento, ricadente in **zona B** del P.R.G. vigente del Comune di Bivona, è stato realizzato in assenza di concessione edilizia edilizia nel periodo compreso tra il 1977

1983.

Per questo motivo è stata presentata, presso il Comune di Bivona istanza di sanatoria, ai sensi della L. 47/85, **prot. n°5274 del 30/09/1986 n° progressivo 0522929102/1** a nome del Debitore A.

In data **10/12/2018** è stata rilasciata la **concessione edilizia in sanatoria n°100/18** per l'immobile in oggetto.

La sua posizione urbanistica è pertanto **regolare**.

Esso risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bivona, **al Foglio di mappa n. 17**, alle seguenti particelle:

- **particella n. 439 sub 34, cat. A/2, cl. 2, consistenza 8 vani, superficie catastale 182 mq (escluse aree scoperte 179 mq), rendita di € 454,48;**
- **particella n. 439 sub 35, cat. A/2, cl. 2, consistenza 1,5 vani, rendita di € 85,22**

tutte in testa ai **Debitori A, B, C, D, E e F**.

La posizione catastale è pertanto **regolare**.

L'immobile, destinato a civile abitazione, è occupato dal **Debitore A** come abitazione principale e non è gravato da usufrutto o da altri diritti reali.

Esso è di proprietà del Debitore A per la quota pari a 26/36 indivisi e dei Debitori B, C, D, E e F per la quota pari a 2/36 indivisi ciascuno.

L'immobile risulta sprovvisto di A.P.E. (Attestato delle prestazioni energetiche).

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile, ubicato in zona periferica in prossimità dell'ingresso lato sud-ovest del paese lungo la s.s. n. 118, confina con via Scaldamosche e con altre particelle in testa ad altre ditte.



**CONTEGGI DI STIMA****Stima per capitalizzazione dei redditi.**

Con questo metodo il più probabile valore di mercato è dato da  $V = R/r$  dove

R è il reddito netto annuo presunto ed r è il saggio di capitalizzazione.

Il reddito netto si ricava a partire dal reddito lordo annuo presunto al quale si apportano alcune detrazioni.

Al saggio di capitalizzazione, dipendente dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile nonché dalle dimensioni del centro abitato, si è assegnato un valore pari al 3,0 %.

Da un'analisi attenta suffragata da notizie documentali, si assume il valore di € 3.600,00 quale canone di locazione annuo (€ 300,00 mensile), a cui vanno sottratte le spese di I.M.U., TARI, I.R.P.E.F. e di manutenzione che ammontano con buona approssimazione al 5% del canone annuo.

$$\text{Reddito lordo annuo presunto} = € 300,00 * 12 = € 3.600,00$$

Imposte (IMU, TASI e IRPEF) e spese di manutenzione:

- **€ 530,00 € (IMU – TASI)**
- **€ 3.600,00 x 0,75 \* 10% = € 270,00 (IRPEF)**
- **€ 3.600,00 x 5% = € 180,00 (Spese di manutenzione)**
- **€ 10,00 x 12 (mesi) = € 120,00 (Spese condominiali)**

Il reddito netto annuo è ottenuto dal reddito lordo apportando le suddette detrazioni:

$$€ 3.600,00 - (€ 530,00 + 270,00 + 180,00 + 120,00) = € 2.500,00$$

Il più probabile valore di mercato risulta:

$$€ 2.500,00 \div 3,0\% = € 83.333,33$$

che si assume come valore dell'immobile secondo la stima per



capitalizzazione dei redditi.

### **Stima a costo di costruzione.**

Il costo di costruzione per simili immobili nel contesto del Comune di Bivona si stima in € 900,00 al metro quadrato

Poiché l'immobile ha una superficie coperta lorda di circa mq 181,00 a cui si vanno a sommare ai fini della stima il 25% della superficie non residenziale (balconi e verande) si hanno i seguenti conteggi:

$$\text{Superficie complessiva} = 181,00 + 0,25 \times 16,32 = \text{mq } 185,08$$

$$\text{mq } 185,08 \times \text{€}/\text{mq } 900,00 = \text{€ } 166.572,00$$

Per tenere conto della tipologia, della demografia, della ubicazione, della vetustà, del livello di piano, dello stato di conservazione e manutenzione e della superficie utile coperta si applica un coefficiente correttivo pari a 0,86 (1,25x0,80x1,00x0,75x1,00x0,80x1,00), per cui si ha:

$$\text{€ } 166.572,00 * 0,600 = \text{€ } 99.943,20$$

che si assume come valore dell'immobile secondo la stima a costo di costruzione.

### **RIEPILOGO**

Il più probabile valore di mercato del fabbricato si ottiene dalla media arrotondata dei valori precedentemente calcolati a cui vanno sottratte le spese necessarie per la redazione dell'A.P.E. che ammontano a circa € 150,00:

$$(\text{€ } 83.333,33 + \text{€ } 99.943,20) / 2 = 91.638,27 \text{ €} - 150,00 \text{ €} = 91.488,27 \text{ €}$$

che possiamo arrotondare a **€ 91.500,00**

**diconsi euro novantunomilacinquecento/00.**

Tanto doveva il sottoscritto per l'incarico ricevuto.

Si producono unitamente alla presente relazione:

- N°1 relazione di stima del lotto A con i relativi allegati;
- N°2 verbale di sopralluogo;
- Scheda riepilogativa;
- Elenco debitori e soggetti terzi;
- Ricevute dell'invio alle parti dell'avviso inizio operazioni peritali;
- Ricevute dell'invio alle parti della copia della perizia;
- Parcella onorario e spese di C.T.U..

Ribera, 16/01/2019

Il C.T.U.

Ing. Angelo Di Stefano

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

