

## TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SCIACCA

PROVINCIA DI AGRIGENTO

### CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esec. Immob. n. 41/2017

Promossa da: doBank S.p.a.

Contro: Soggetto esecutato "A"

#### 1. PREMESSA

Con riferimento all'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare n. 41/2017 promossa da doBank S.p.a. contro Soggetto esecutato "A". Il sottoscritto Ing. Giorgio Collura nel dare seguito alla perizia di stima, individua il primo dei due lotti facenti parte della suddetta Esecuzione Immobiliare, ovvero il **Lotto A**.

#### 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;*

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;*

**Ing. Giorgio Collura**

via Aldo Moro, 37

92020 Santo Stefano Quisquina

P.iva 02200310841

cell: 3283158942

email: [ing.giorgiocollura@gmail.com](mailto:ing.giorgiocollura@gmail.com)

pec: [giorgio.collura@ingpec.eu](mailto:giorgio.collura@ingpec.eu)

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'edificio di cui fa parte il lotto oggetto di stima ha struttura portante in cemento armato ed è costituito da quattro elevazioni fuori terra. È sito fra il vicolo Corbo (ove vi è l'ingresso principale) e la via San Francesco, nella zona individuata come centro storico dal PRG comunale, in prossimità della via Roma. Esternamente risulta non rifinito, in quanto i prospetti risultano privi di intonaco esterno e di strato di finitura, sono quindi visibili sia l'intelaiatura portante in cemento armato sia le rompagnature realizzate con laterizi forati.

Il piano seminterrato sembra destinato a box/magazzino, il piano terra (da vicolo Corbo) individuato come Lotto A è adibito a sala giochi mentre il primo ed il secondo piano sono adibiti a civile abitazione, stessa cosa per il terzo piano in cui è ubicato il locale individuato come Lotto B.

Come già anticipato il Lotto A si trova al piano terra dal Vicolo Corbo n. 16, al piano primo dalla Piazza San Francesco

Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Intestati
Bivona	18	1721 1924	506 502	C/1	3	166 m <sup>2</sup>	€1.843,23	Soggetto "A"

il lotto è individuato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano della Provincia di Agrigento mediante il foglio 18 del Comune di Bivona particella 1721 sub 506 e particella 1924 sub 502 graffate, è costituito da un unico ambiente avente superficie utile pari a circa 166 m<sup>2</sup> con altezza di interpiano pari a 2,94 m, attualmente sembra adibito a sala giochi, con tavolo da biliardo, calcio balilla, flipper videogiochi ecc.. Le finiture interne

**Ing. Giorgio Collura**

via Aldo Moro, 37

92020 Santo Stefano Quisquina

P.iva 02200310841

cell: 3283158942

email: [ing.giorgiocollura@gmail.com](mailto:ing.giorgiocollura@gmail.com)

pec: [giorgio.collura@ingpec.eu](mailto:giorgio.collura@ingpec.eu)

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. All'interno del locale, attraverso la costruzione di un tramezzo è stato ricavato un spazio di circa 4 m<sup>2</sup> adibito a servizio igienico con wc e lavandino, che è stato rilevato e riportato nella planimetria allegata alla presente relazione.

Il locale individuato come Lotto A ha accesso indipendente dal resto dell'edificio, ovvero direttamente da Vicolo Corbo mediante un portone in alluminio al quale si accede per mezzo di tre gradini essendo il locale, posto ad un livello leggermente rialzato rispetto al piano stradale.

Il suddetto lotto confina a nord in parte con il Vicolo Corbo dal quale si accede e in parte con altre proprietà, a sud con la via San Francesco e con altre proprietà, a est con la Piazza San Francesco, alla quale si affaccia mediante un balcone che si sviluppa per la quasi totalità del prospetto con una lunghezza di 7,30 m e una larghezza di 1,20 m al quale si accede mediante due ampie finestre e ad ovest con altre proprietà.

A seguito di formale richiesta inoltrata all'Ufficio Tecnico del Comune di Bivona in data 05 aprile 2018 al prot. n. 1657, tramite la quale il sottoscritto chiedeva notizie in merito alla regolarità urbanistica dell'immobile sito in Vicolo Corbo n. 16 ed in particolare alle particelle graffate 1721 e 1924 sub rispettivamente 506 e 502 del foglio 18 del Comune di Bivona, il Dirigente del Dipartimento per i Servizi Tecnici del suddetto Comune, con nota prot. 1661 del 05 aprile 2018 comunicava che per i suddetti immobili è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 18/05 del 20/04/2005 (di cui si allega copia). E' stata inoltre eseguita una verifica sul rilascio del certificato di agibilità, a seguito di formale richiesta inoltrata dal sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bivona in data 22 maggio 2018 al prot. n. 2427, con nota del 23 maggio 2018 (di cui si allega copia), il Dirigente ha attestato che alla data odierna per l'immobile in esame non risulta essere stato rilasciato Certificato di Agibilità ne agli atti dell'ufficio esiste richiesta per il suo rilascio.

I costi per il rilascio del Certificato di Agibilità ammontano a quelli dell'imposta di bollo da € 16,00 e al versamento a favore delle casse del comune di € 5,16 per diritti di segreteria per un totale di € 21,16.

**Ing. Giorgio Collura**

via Aldo Moro, 37

92020 Santo Stefano Quisquina

P.iva 02200310841

cell: 3283158942

email: [ing.giorgiocollura@gmail.com](mailto:ing.giorgiocollura@gmail.com)

pec: [giorgio.collura@ingpec.eu](mailto:giorgio.collura@ingpec.eu)

Durante le operazioni di sopralluogo è stata riscontrata la presenza di un bagno, avente dimensioni interne nette di 0,95 m x 4,20 m, ricavato all'interno del locale principale mediante la costruzione di un tramezzo in muratura e arredato con lavabo e wc, che risulta essere presente nella planimetria depositata presso il N.C.E.U. ma non in quelle depositate presso l'U.T.C. di Bivona in allegato alla concessione edilizia in sanatoria. Tale difformità consiste in opere da considerarsi fra quelle in edilizia libera di cui all'art. 3, comma 2, lettera b della L.R. 10 agosto 2016 n. 16 sanabili mediante la presentazione presso lo Sportello Unico di una **CIL - lett. e.3 intervento già realizzato** di cui all'art. 6, comma 5 del D.P.R. n. 380/2001 come recepito con modifiche dall'art. 3 della L.R. n. 16/2016, con pagamento di sanzione pari ad € 1.000,00;

**c)** Il lotto in esame, di proprietà esclusiva del soggetto esecutato "A" ( pervenuto mediante atto di divisione in Notaio Tornabene Benvenuto da Bivona repertorio n. 26745 del 21/02/2000) è allo stato attuale utilizzato dallo stesso debitore.

**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 14/04/2011 ai nn. 8279/1073 in dipendenza dell'atto di mutuo fondiario del notaio Tornabene Benvenuto, repertorio n. 7473/4068 del 07/04/2011, con montante di € 500.000,00, a garanzia di un capitale di € 250.000,00 a favore di UNICREDIT S.P.A. con sede in Roma C.F.: 00348170101 per la quota di 1/1 delle proprietà contro soggetto esecutato "A" per la quota di 1/1 delle proprietà, sopra:
  - Immobile (C/1) in Bivona (AG) Foglio 18 particella 1721 sub 506 e particella 1924 sub 502 graffate e altri immobili.
- 2. Pignoramento immobili** trascritto il 19/04/2017 ai nn. 5870/4931 nascente da atto giudiziario (Ufficiale Giudiziario di Sciacca) rep. n. 265 del 28/03/2017, a favore di DOBANK S.P.A. con sede in Verona C.F.: 00390840239 per la quota di 1/1 delle proprietà, sopra:

**Ing. Giorgio Collura**

via Aldo Moro, 37

92020 Santo Stefano Quisquina

P.iva 02200310841

cell: 3283158942

email: [ing.giorgiocollura@gmail.com](mailto:ing.giorgiocollura@gmail.com)

pec: [giorgio.collura@ingpec.eu](mailto:giorgio.collura@ingpec.eu)

- Immobile (C/1) in Bivona (AG) Foglio 18 particella 1721 sub 506 e particella 1924 sub 502 graffate e altri immobili.

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.

- 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 connessi 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 Bivona;



- **Semestre:** 2 – 2017;
- **Fascia/zona:** B1/Centrale;
- **Tipo destinazione:** Commerciale;
- **Stato Conservativo:** Normale;
- **Valore OMI<sub>min</sub>:** 600,00 €/m<sup>2</sup>;
- **Valore OMI<sub>max</sub>:** 900,00 €/m<sup>2</sup>;

Pertanto:

$$\text{Valore normale unitario} = (\text{Valore OMI}_{\min} + \text{Valore OMI}_{\max})/2 = \\ = (600,00 \text{ €/m}^2 + 900,00 \text{ €/m}^2)/2 = \mathbf{750,00 \text{ €/m}^2}$$

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

Superficie commerciale = Superficie netta + Sup. muri perimetrali + 50% sup. muri in comune + 25% superficie balcone = 166 mq + 6 mq + 7,40 mq + 2,20 mq = 181,60 mq

Valore normale unitario		Superficie commerciale		Valore normale immobile
750,00 €/m <sup>2</sup>	x	182,00 m <sup>2</sup>	=	<b>136.500,00 €</b>

### 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 l'agenzia del geom. Giuseppe Marchetta di Bivona. 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 **620,00 €/m<sup>2</sup>**

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



Valore normale unitario		Superficie commerciale		Valore normale immobile
620,00 €/m <sup>2</sup>	x	182,00 m <sup>2</sup>	=	<b>112.840,00 €</b>

### 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 l'agenzia del geom. Giuseppe Marchetta di Bivona. 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 65,00 €/m<sup>2</sup>, che moltiplicato per la superficie del lotto in questione da il seguente valore:

$$V_s = 65,00 \text{ €/m}^2 \times 182,00 \text{ m}^2 = 11.830,00 \text{ €}$$

$C_{cn}$  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 €/m<sup>2</sup> che moltiplicato per la superficie del lotto in questione da il seguente valore:

$$C_{cn} = 900,00 \text{ €/m}^2 \times 182,00 \text{ m}^2 = 163.800,00 \text{ €}$$

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 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 valore  $D = 32,14\%$ .

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

Il valore dell'immobile risulta essere il seguente:

$$V_i = 11.830,00 \text{ €} + (163.800,00 \text{ €} \times 0,6786) = \mathbf{122.984,68 \text{ €}}$$

### 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:

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

cell: 3283158942  
email: [ing.giorgiocollura@gmail.com](mailto:ing.giorgiocollura@gmail.com)  
pec: [giorgio.collura@ingpec.eu](mailto:giorgio.collura@ingpec.eu)

Valore dal primo metodo di stima	Valore dal secondo metodo di stima	Valore dal terzo metodo di stima		Valore commerciale
136.500,00 €	112.840,00 €	122.984,68 €	/ 3	<b>124.108,23 €</b>

A cui dovranno sottrarsi le seguenti spese da sostenere:

Valore commerciale	€ 124.108,23 –
Rilascio del Certificato di Agibilità	€ 21,16 –
Sanzione opere realizzate senza titolo	€ 1.000,00 –
Attestato di Prestazione Energetica	€ <u>300,00 =</u>
	<b>€ 122.787,07</b>

**Il valore commerciale del Lotto A, arrotondato e al netto delle spese da sostenere ammonta a € 122.790,00**

- c) Trattandosi di esecuzione immobiliare rivolta al signor "A" proprietario per 1/1 del bene oggetto di pignoramento, non esistono quote indivise.

#### 4. QUESITO 5

*Allegli 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 A1 - Planimetria stato di fatto;
- Allegato A2 – Documentazione fotografica

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

Santo Stefano Quisquina li 30/05/2018

Il C.T.U.

Dott. Ing. Giorgio Collura

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

