

STUDIO TECNICO

Ing. Giuseppe Di Giovanna

Via Venezia 8/a 92019 Sciacca



TRIBUNALE DI SCIACCA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° 51/2012

Promossa da: Unicredit Credit Management Bank S.p.A.



Contro:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

D'UFFICIO



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dr. Maria Cristina Sala del Tribunale di
Sciacca

1. Premessa

Durante il corso dell'udienza del 25 gennaio 2013, il Sig. Giudice Maria Cristina Sala, nella qualità di Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Sciacca nominava il sottoscritto Ing. Giuseppe Di Giovanna, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Agrigento al n° 299, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare promossa contro la signora , nata a

In data 04/04/2013 prestavo il giuramento di rito innanzi al Giudice e mi veniva dallo stesso affidato il mandato.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Durante l'udienza nella quale prestai giuramento, mi fu messa a disposizione la documentazione inerente la causa che mi permise di procedere nelle operazioni di consulenza.

Diedi comunicazione alle parti, con raccomandata A.R. alla signora Bellomo e P.E.C. al Legale del procedente, dell'inizio delle operazioni peritali.

All'appuntamento, fissato presso l'appartamento sito in Santo Stefano di

Quisquina, Piazza della Repubblica 19, secondo piano, oggetto della esecuzione immobiliare, risultava presente solamente la signora  che permise l'accesso alla unità immobiliare.

Lo scrivente pertanto procedette all'inizio delle operazioni peritali ordinategli, redigendo relativo verbale.

3. Dati Catastali e Descrizione dei Beni

L'immobile oggetto della presente perizia, risulta localizzato nell'abitato del Comune di Santo Stefano di Quisquina, ed è individuato catastalmente al Foglio n° 14 particella 584, sub 14, piano 2°, categoria A2, classe 4, vani 6,5.

Da evidenziare che la Visura Catastale, effettuata in data 09/10/2013, denota una situazione non aggiornata in quanto non è stata ancora effettuata la voltura conseguente all'atto di acquisto in favore della signora

L'immobile risulta costituito da un appartamento di civile abitazione, localizzato al secondo piano in un edificio, costituito da piano terra e cinque elevazioni, sito in Piazza della Repubblica n° 19. 

Poiché il piano di imposta di tale edificio è localizzato a quota inferiore di circa due elevazioni rispetto alla Piazza della Repubblica, l'accesso al condominio avviene, sia da un'area privata a quota di piano terra, sia da una passerella in cemento armato di congiunzione con Piazza della Repubblica, posta approssimativamente a quota del secondo piano. 

L'accesso dalla Piazza della Repubblica, alla unità immobiliare in questione, avviene dunque tramite questa passerella, che immette nel vano scala condominiale, scendendo alcuni gradini della stessa. 

L'edificio condominiale mostra in diversi punti segni di ammaloramento del prospetto.

L'ingresso alla unità immobiliare avviene direttamente in un ampio soggiorno.

Complessivamente l'appartamento risulta costituito, oltre che dal detto soggiorno, da una cucina abitabile, da tre camere da letto, da doppi servizi e da un ripostiglio.

Le condizioni generali dell'appartamento risultano, allo stato, in ottime condizioni.

Risultano tuttavia presenti tracce di umidità su una parete esterna, probabilmente a causa delle condizioni di manutenzione del prospetto.

La pavimentazione è realizzata in ceramica di buona qualità, le pareti risultano dipinte in parte a stucco, i servizi igienici sono in ottimo stato, le porte risultano realizzate in legno massello di ottima qualità e l'impianto di riscaldamento, a gas metano ed autonomo, risulta dotato di piastre in ghisa.

Nel balcone della cucina è stata realizzata una chiusura con serramenti in alluminio.

La superficie commerciale dell'immobile risulta come di seguito costituita:

Superficie Lorda (comprensiva dei muri perimetrali) = mq. 136,09

Superficie Balconi = mq. 16,00 (computata al 50%) = mq. 8,00

Superficie Commerciale

= mq. 144,09

4. Dati Urbanistici

Il fabbricato, di cui fa parte l'appartamento in oggetto, ricade all'interno

del Centro Urbano del Comune di Santo Stefano di Quisquina in area identificata come zona B/1 di completamento, ma è stato realizzato in assenza di concessione edilizia.

Per l'appartamento in oggetto risulta allegata all'atto di acquisto, ed in esso citata, copia dell'istanza di sanatoria prot. 6442, presentata dalla signora Bellomo Carmela in data 27 dicembre 1985, ancor prima della stipula dell'atto di acquisto dal precedente proprietario.

Allo stato attuale tale procedimento di sanatoria edilizia non risulta ancora perfezionato presso il Comune di Santo Stefano di Quisquina.

Da accertamenti effettuati dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santo Stefano di Quisquina è risultato che il procedimento di sanatoria è in fase avanzata, essendo stato già redatto il certificato di idoneità strutturale ed essendo già state rilasciate Concessioni in Sanatoria per altre unità abitative dello stesso edificio.

Per il completamento delle procedure afferenti al rilascio della Concessione edilizia in Sanatoria risulta necessario il pagamento degli oneri concessori e degli adempimenti finali (trascrizione della Concessione ed altro) per una somma complessivamente necessaria valutabile in circa 1000,00 Euro.

5. Provenienza dei Beni

L'appartamento di cui alla presente perizia risulta pervenuto alla Signora
in virtù dell'atto in Notar Benvenuto Tornabene fu
, registrato ad Agrigento il

06/05/1987 al n° 2994.

L'immobile risulta pertanto intestato alla signora
ininterrottamente da più di un ventennio.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

6. Gravami

Sul bene di cui alla presente perizia, come da Stato di Consistenza
Immobiliare allegato alla presente, alla data del 09/10/2013 sono
presenti i seguenti gravami:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

A DATA E NUMERO: 17/06/1995 NN.10750/725
OGGETTO.....: IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA
CONCESSIONE A GARANZIA
DI MUTUO 14.06.1995 NT.DI SIMONE
MONTANTE.....: 225.000.000 LIRE
CAPITALE.....: 75.000.000 LIRE
BENEFICIARIO.: BANCO DI SICILIA / / PALERMO

B DATA E NUMERO: 28.09.2012 NN.18845/16196
OGGETTO.....: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
17.09.2012 REP.N.684
MONTANTE.....:
CAPITALE.....:
BENEFICIARIO.: UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK SPA//VERONA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

7. Valutazione dell'Immobile

Nella persecuzione del fine di giungere ad una valutazione del valore dei
beni non si è ritenuto opportuno procedere con il metodo analitico o di
capitalizzazione in quanto la attuale situazione del mercato non permette
una rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico ed il valore
capitale corrispondente; esiste infatti notevole incertezza sul reddito
ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato, anch'esso
difficilmente individuabile.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procederò pertanto alla stima dei beni in oggetto con il metodo del
confronto, che si esplica attraverso due fasi:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;
2. attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi noti.

Per potere applicare tale metodo di stima ho dovuto eseguire una serie di accertamenti circa compravendite di appartamenti simili a quelli oggetto della presente stima, effettivamente avvenute in dati recenti.

Ho proceduto inoltre ad accertare i valori resi dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari della Agenzia del Territorio, relativi al Centro Urbano di Santo Stefano di Quisquina, per abitazioni di tipo civile, riscontrando una sostanziale coerenza fra i valori ottenuti con i due metodi.

Nel particolare caso in oggetto, si tratta di un immobile sito in ottima posizione nel Centro Urbano del Comune di Santo Stefano di Quisquina, con accesso da una ampia piazza (Piazza della Repubblica) immediatamente adiacente al corso principale (Via Roma).

Considerate le ottime condizioni di finitura interne, sicuramente superiori alla media, e l'eccellente stato di manutenzione, si ritiene di poter attribuire all'immobile in oggetto un valore pari a € 1.350,00 (Euro milletrecentocinquanta) per ogni metro quadro.

Considerato che la Superficie Commerciale dell'immobile ammonta a 144,06 mq., il valore complessivo risultante ammonta a :

Valore Complessivo= 144,09 x 1.350,00= € 194.521,50

Considerate tuttavia le spese necessarie per il completamento della procedura della sanatoria, attualmente non ancora perfezionata (circa 1000 €), ed il deprezzamento per le condizioni del prospetto, che presuppongono un intervento condominiale di manutenzione atto anche alla eliminazione delle

tracce di umidità interne (valutabile, per la quota parte, in circa 6.000,00 €), si ritiene di dover applicare una riduzione stimata complessivamente in € 7.000,00.

Il prezzo a base d'asta risulta pertanto in € 187.521,50 (Euro

Centoottantasettemilacinquecentoventuno/50).

8. Conclusioni

Avendo espletato il mandato conferitomi, ringrazio la S.V.L. per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Sciacca 10/10/2013

IL C.T.U.
Ing. Giuseppe Di Giovanna

ASTE
GIUDIZIARIE.it