
TRIBUNALE DI SCIACCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Carubia Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 56/2014 del R.G.E.

promossa da

Banca Popolare Sant'Angelo s.c.p.a.

Partita IVA: 00089160840

Corso Vittorio Emanuele, 10

92027 - Licata (AG)

contro

Esecutato identificato con la lettera "A"

Esecutato identificato con la lettera "B"

RELAZIONE DI STIMA DEL LOTTO N.1

3a) INDIVIDUAZIONE DEL BENE

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene "A"** - Fabbricato Civile ubicato a Santo Stefano Quisquina (AG) - Via Roma, 93,95,97.

Il fabbricato presenta n.3 accessi, il primo dalla Via Roma n.97 che, attraverso la scala conduce al piano primo destinato a civile abitazione zona giorno ed al piano piano secondo destinato a civile abitazione zona notte; il secondo accesso dalla strada principale porta direttamente al locale negozio posto al PT, composto dal locale commerciale e da un servizio igienico; il terzo accesso dalla strada laterale porta direttamente al locale magazzino posto al PT, composto da un solo vano. Il fabbricato confina su tre lati con strade ed in particolare ad est con la Via Roma, a sud con un cortile sulla Via Roma, a nord con la Via Santa Rosalia. A ovest l'immobile confina con un altro edificio identificato al catasto con la particella 714 del foglio 16 del comune di Santo Stefano Quisquina.

Il fabbricato è stato realizzato in data antecedente al 1967, pertanto non esistono concessione o licenza edilizia. Alla data attuale, come accertato presso l'ufficio tecnico del comune di Santo Stefano Quisquina, non esiste la dichiarazione di agibilità dell'immobile. Il bene è costituito da per intero da un fabbricato per civile abitazione posto nel centro urbano senza pertinenze, pertanto non è previsto dalla normativa vigente il certificato di destinazione urbanistica.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	715	2		A3	3	6,5 vani		224,92	1-2	716-3
	16	716	3		A3	3	6,5 vani		224,92	1-2	715-2
	16	715	1		C1	2	14 mq		251,62	T	
	16	716	1		C1	2	20 mq		359,45	T	

3b) DESCRIZIONE

L'immobile è un fabbricato civile di tre piani fuori terra di cui il piano terra destinato catastalmente a negozio o bottega e il primo e il secondo destinati a civile abitazione. L'accesso è su strada, dalla Via Roma, con accessi diretti ai civici 93 (magazzino), 95 (negozio), mentre dal n.97 (Abitazione) si accede al vano scala che porta ai piani superiori (P.1° e 2°).

L'immobile è ad angolo e si affaccia su tre Vie; si trova ubicato nel Centro Storico nella Via Principale del Paese e gode di ottima posizione anche per l'accesso con auto.

Non risultano pertinenze e accessori facenti capo all'immobile.

Il complesso immobiliare in oggetto risale ad epoca antecedente agli anni '60, presenta una struttura portante in muratura e gode di ottime caratteristiche di localizzazione, essendo posto nel cuore della Via Roma, in una zona a destinazione residenziale e commerciale, con un prospetto confinante con la via stessa.

Il fabbricato si compone di tre piani fuori terra. Il piano terra presenta un vano destinato a negozio e un servizio igienico, oltre ad un altro vano, costituente unità immobiliare indipendente, usato come magazzino. L'altezza dei locali del negozio è di 2,75 m, mentre di 2,90 per il magazzino. Le finiture dei vani sono costituite da: pavimenti, in buono stato di conservazione, realizzati in piastrelle di ceramica per il negozio e il servizio igienico e in mattonelle di cemento per il magazzino, rivestimenti nel bagno in ceramica, intonaci in gesso, infissi in pvc con vetro singolo. Gli impianti sono del tipo sottotraccia, sono presenti gli impianti idrico, elettrico e sanitario. Gli arredi sono costituiti da alcune vetrine e un bancone da negozio. I servizi igienici sono completi di sanitari e doccia. Il magazzino, alla data del sopralluogo, risulta occupato da scaffali e numerosi oggetti come visionabile da foto allegate.

I due piani superiori costituiscono una terza unità immobiliare indipendente destinata a civile abitazione. Al primo piano si accede tramite un vano scala e comprende due vani più un bagno. L'altezza dei locali è di 2,90 m. Dal vano propisciente la Via Roma si accede ad un altro vano scala posto sopra al primo che conduce al secondo e ultimo piano comprendente un disimpegno, due vani principali, una cucina, un bagno e un ripostiglio. Il soffitto di quest'ultimo piano è costituito da un tetto a doppia falda in legno ad unica orditura con tavolato. L'altezza massima al colmo è di 3,30 m mentre la minima, in corrispondenza del bagno e del ripostiglio, è di 2,30 m. Le finiture delle camere sono costituite da: pavimenti, in discreto stato di conservazione, realizzati in mattonelle di cemento colorato, rivestimenti nel bagno del piano superiore e negli angoli cottura in ceramica, intonaci in gesso, infissi in legno e in pvc con vetro singolo e porte interne in legno. Gli impianti sono del tipo sottotraccia, sono presenti gli impianti idrico, elettrico e sanitario. Gli arredi sono quasi del tutto inesistenti ad eccezione della cucina, di qualche tavolo e delle sedie in legno. I servizi igienici sono completi di sanitari e vasca da bagno al secondo piano.

L'intonaco esterno dell'intero edificio è in malta a base di calce e cemento con finitura grezza. Le caratteristiche intrinseche sono mediocri, in termini di livello delle finiture interne ed esterne per quanto riguarda l'unità immobiliare posta ai piani superiori e buone per quanto riguarda le due unità immobiliari poste a piano terra, in particolare al primo piano l'intonaco è divelto in alcuni punti dei vani e nel bagno.

3c) – STATO DI POSSESSO

Lo stato di possesso del bene immobile oggetto di pignoramento sito in Santo Stefano Quisquina (AG) via Via Roma 93-95-97, e distinto in N.C.E.U. al F. 16 P.lle n. 715 e 716 tutti i sub è il seguente:

- Debitore "A" (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Debitore "A" (Proprietà 1/1)

La consistenza immobiliare sopra identificata è pervenuta ai proprietari in virtù dell'atto di compravendita del 04/02/2009 ai rogiti del Notaio Tornabene Benvenuto, repertorio n. 6322/3138, atto che risulta trascritto il 20/02/2009 ai n.ri 4971/437 .

L'unità di abitazione è disabitata in quanto alcune stanze risultano in corso di riattazione e/o manutenzione; il negozio al n.95 non è attivo e non risulta affittato; il magazzino al n.93 risulta

utilizzato in comodato d'uso gratuito da un parente del proprietario, non essendo presente alcun titolo di affitto o contratto registrato.

3d) – VINCOLI ED ONERI

Non esistono vincoli ed oneri di tipo condominiali, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente; gli unici vincoli gravanti sul bene sono quelli legati al contesto di centro storico.

3e) – FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Di seguito si riportano le formalità pregiudizievoli che saranno cancellate o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario nascente da contratto di mutuo del 04/02/2009 ai rogiti del Notaio Tornabene Benvenuto, Rep. N.6322/3138 iscritto il 20/02/2009 Reg. gen. 4971 - Reg. part. 437 a favore di Banca Popolare Sant'Angelo s.c.p.a. e contro debitore individuato con lettera "A" per un montante di € 180.000,00 a fronte di una sorte capitale di € 90.000,00 che grava sull'immobile oggetto di esecuzione.

Trascrizioni

- Atto di pignoramento immobiliare del 06/06/2014 trascritto il 06/08/2014 ai n.ri 14201/10835 a favore di Banca Popolare Sant'Angelo s.c.p.a. con sede in Licata (AG) e contro i debitori indicati con la sigla "A" e "B", che grava, sugli immobili sottoposti ad esecuzione forzata immobilar. Detto pignoramento grava sui seguenti beni:
 - **Bene "A"** - Fabbricato Civile ubicato a Santo Stefano Quisquina (AG) - Via Roma, 97
Negozio ubicato a Santo Stefano Quisquina (AG) - Via Roma, 95
Magazzino ubicato a Santo Stefano Quisquina (AG) - Via Roma, 93
 - **Bene "B"** - Fabbricato Civile ubicato a Santo Stefano Quisquina (AG) - Via Prato, 27
 - **Bene "C"** - Fabbricato Civile ubicato a Santo Stefano Quisquina (AG) - Via Prato, 6

3f) – ATTESTATO DI CONFORMITÀ ENERGETICA

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'immobile risulta sprovvisto di attestato di prestazione energetica. Si presume che i costi per la realizzazione dell'APE delle due unità immobiliari destinate ad abitazione e a negozio, siano di € 400,00, i quali verranno detratti dal valore finale di stima.

In base alla legislazione corrente non è necessario predisporre l'APE per unità immobiliari destinate a magazzino/garage.

4a) –DOTAZIONI CONDOMINIALI

Il fabbricato oggetto di stima non costituisce un condominio pertanto non esistono dotazioni condominiali o aree comuni con altri proprietari.

4b) –VALUTAZIONE DEL LOTTO

Si procede alla valutazione analitica del lotto con la descrizione del criterio di stima adottato, le fonti delle informazioni utilizzate per la stessa e il calcolo analitico con i valori finali.

CRITERIO DI STIMA

Si procederà alla stima seguendo il criterio del più probabile valore di mercato tramite stima sintetica pluriparametrica, prendendo in considerazione i valori unitari al mq. di immobili simili compravenduti di recente.

In particolare si è adottato il procedimento sintetico- comparativo: il bene da stimare è stato comparato ad altri ad esso analoghi di cui erano noti i prezzi di mercato, utilizzando come parametro il metro quadrato di superficie che è quello che viene generalmente utilizzato nelle libere contrattazioni di compravendita. Il tutto sempre tenendo presente le caratteristiche posizionali estrinseche (l'ubicazione, la salubrità della zona, la presenza di urbanizzazioni primarie e secondarie) e le caratteristiche posizionali intrinseche (l'orientamento, l'esposizione, la prospicienza e la luminosità, la vetustà, le finiture etc. Tali caratteristiche vengono applicate nel calcolo tramite coefficienti correttivi.

Moltiplicando il valore capitale unitario per la superficie commerciale si è ottenuto il valore capitale totale, che è il valore del bene immobile oggetto di stima (V=valore).

$$\mathbf{V \text{ capitale totale} = V \text{ capitale unitario} \times \text{Sup. commerciale}}$$

Dove la superficie reale o commerciale di un immobile è pari alla superficie lorda dell'immobile più gli accessori (terrazze, cantine, posti auto) calcolati in quota parte

$$\mathbf{Sc = Sl + xA + yB + zC...}$$

Sl = è la superficie lorda dell'immobile cioè la somma delle superfici calpestabili o nette, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e la metà dei muri di confine;

x,y,z... sono i coefficienti percentuali moltiplicatori degli accessori, contenuti in apposite Tabelle.

A,B,C... sono le superfici degli accessori.

FONTI UTILIZZATE PER LA STIMA

Le informazioni necessarie al processo di stima sono state reperite tramite indagini condotte presso alcune agenzie immobiliari della zona (al fine di stabilire una media dei prezzi di vendita delle tipologie interessate) ed attraverso l'analisi dei dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – OMI relative al secondo semestre del 2015. Tramite queste informazioni è stato possibile ricavare il valore capitale unitario (o valore di mercato) all'attualità, per gli immobili oggetto di stima; tale valore viene moltiplicato per il coefficiente correttivo che tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, ottenendo il valore capitale unitario di mercato.

I singoli coefficienti che portano al calcolo del coefficiente correttivo del valore unitario sono presi da letteratura del settore delle vendite immobiliari.

Il valore unitario tra le quotazioni minima e massima dell'osservatorio del mercato immobiliare viene assunto pari al valore "normale" definito nell'allegato A del Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 27/07/2007. In particolare viene utilizzata la seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI}_{\text{MIN}} + (\text{Val OMI}_{\text{MAX}} - \text{Val OMI}_{\text{MIN}}) \times K$$

Dove il valore K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$$

STIMA DEL BENE

Di seguito si procede con la valutazione separata della parte del bene destinata ad uso residenziale e di quella destinata a Negozio.

Si procede con la ricostruzione del valore unitario del bene. A seguito delle indagini riportate nel paragrafo precedente si è ricostruito il valore capitale unitario per metro quadro il quale è pari a:

Abitazione di tipo economico = $450 + (200 \times 0,675) = 585 \text{ €/mq}$

Negozio = $(800 + 1.200) / 2 = 1.000 \text{ €/mq}$

La superficie commerciale totale dell'immobile è ottenuta come la somma delle superfici lorde dei singoli ambienti più quelle degli accessori moltiplicati per opportuni coefficienti. Di seguito si riporta una tabella con il calcolo delle superfici e il valore della superficie commerciale totale.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza	Piano
Abitazione	42,00 mq	59,00 mq	1,00	59,00 mq	2,90 m	1
Balcone scoperto	3,2 mq	3,2 mq	0,25	0,80 mq	0,00 m	1
Abitazione	42,00 mq	60,00 mq	1,00	60,00 mq	2,80 m	2
Balcone scoperto	2,00 mq	2,00 mq	0,25	0,50 mq	0,00 m	2
Magazzino	14,00 mq	17,00 mq	1,00	17,00 mq	2,90 m	T
Totale superficie commerciale:				137,30 mq		

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza	Piano
Negozio	26,00 mq	34,00 mq	1,00	34,00 mq	2,75 m	T
Totale superficie commerciale:				34,00 mq		

Vengono dunque considerati i coefficienti correttivi del valore di zona, i quali valutano, in funzione della media degli edifici appartenenti alla stessa zona, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del

bene oggetto di stima rispetto alla media di zona. I coefficienti di seguito descritti sono reperiti dalla letteratura di settore.

Di seguito si riporta la tabella col calcolo del coefficiente correttivo totale per la parte destinata ad abitazione, vengono riportati solo i coefficienti diversi da 1,00.

Fattore di correzione	Descrizione	Coefficiente di merito
Esposizione	Edificio libero su tre lati	1,025
Magazzini	Magazzino al piano terreno	0,900
Parcheggio	In garage/posto auto al piano terra	1,050
Stato di conservazione	Scadente /da ristrutturare	0,90
Impianto di riscaldamento	Edificio sprovvisto di impianto di riscaldamento	0,950
Coefficiente correttivo totale:		0,828

Di seguito si riporta la tabella col calcolo del coefficiente correttivo totale per la parte destinata a negozio, vengono riportati solo i coefficienti diversi da 1,00.

Fattore di correzione	Descrizione	Coefficiente di merito
Caratteristiche posizionali	Edificio posto in zona commercialmente favorevole	1,100
Coefficiente correttivo totale:		1,10

A seguito del calcolo dei coefficienti correttivi totale il valore unitario viene aggiustato di conseguenza:

valore unitario Abitazione = $585 \text{ €/mq} \times 0,828 = 484,48 \text{ €/mq}$

valore unitario Negozio = $1.000 \text{ €/mq} \times 1,10 = 1.100,00 \text{ €/mq}$

Di seguito si riporta dunque il risultato di stima ottenuto moltiplicando il valore unitario corretto con la superficie commerciale.

Identificativo corpo	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° A - Fabbricato Civile ubicato a Santo Stefano Quisquina (AG) - Via Roma, 93,95,97	137,30 mq	484,48 €/mq	€ 66.519,10	100%	€ 66.519,10
	34,00 mq	1.100,00 €/mq	€ 37.400,00	100%	€ 37.400,00
Valori complessivi	171,30 mq	604,18 €/mq	€ 103.919,10	100%	-

Detrazione per costo pratiche aggiornamento catastale	€ 500,00
Detrazione per costo attestato di prestazione energetica	€ 400,00
Detrazioni sul valore di stima	€ 900,00
Valore di stima:	€ 103.019,10

ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA:

- ✓ N° 1 – Documentazione fotografica del bene “A”
- ✓ N° 2 – Planimetrie del bene “A”

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it