
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.2

3a) INDIVIDUAZIONE DEL BENE

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene "B"** - Fabbricato Civile ubicato a Santo Stefano Quisquina (AG) - Via Prato, 27

Il bene oggetto di stima è un fabbricato civile di tre piani fuori terra destinati a civile abitazione. L'accesso è su strada al civico 27 della Via Prato ed è costituito da un vano scala che porta ai piani superiori e da un accesso diretto ai locali del piano terra. Non risultano pertinenze e accessori facenti capo all'immobile. Il fabbricato è intercluso su due lati con altri immobili indicati in catasto alle particelle 2129 e 1843 dello stesso foglio e negli altri due lati liberi confina a sud con la via Prato e a ovest con la via Fontana Bianca.

Il fabbricato è stato realizzato nel 1966, ed è in corso di sanatoria edilizia ai sensi della L.47/85 e L.R.37/85, giusta domanda del 07/04/1986 n. 1953. Alla data attuale, come accertato presso l'ufficio tecnico del comune di Santo Stefano Quisquina, la pratica di sanatoria è tutt'ora in corso pertanto 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	320	1		A4	2	4,5 vani		127,82	T-1-2	

3b) DESCRIZIONE

Il fabbricato civile in oggetto risale agli anni '80, presenta una struttura portante in muratura e gode di buone caratteristiche di localizzazione, essendo posto nella parte alta del centro abitato, in una zona a destinazione residenziale, con due prospetti confinanti con vie pubbliche.

Il fabbricato si compone di tre piani fuori terra destinati a civile abitazione. Il piano terra presenta un vano principale, un ripostiglio e un bagno con altezze di 2,70 m. Il primo piano è composto da un vano principale e un vano ripostiglio con altezze di 3,00m. Il secondo piano comprende invece un soggiorno/pranzo, una cucina e un bagno con altezze di 2,9 m. Le finiture dei vani sono costituite da: pavimenti, in buono stato di conservazione, realizzati in marmo nei vani e piastrelle di ceramica per i servizi igienici, rivestimenti nel bagno in ceramica, intonaci in gesso, infissi in alluminio con vetro singolo. Gli impianti sono del tipo sottotraccia, sono presenti gli impianti idrico, elettrico e sanitario. I servizi igienici sono completi di sanitari e doccia.

L'intonaco esterno dell'intero edificio è in malta a base di calce e cemento con finitura grezza.

3c) – STATO DI POSSESSO

Lo stato di possesso del bene immobile oggetto di pignoramento sito in Santo Stefano Quisquina (AG) via Prato 27, e distinto in N.C.E.U. al F. 16 P.III n.320 sub 1 è il seguente:

- Debitore “A” (Proprietà 1/2)
- Debitore “B” (Proprietà 1/2)

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

- Debitore “A” (Proprietà 1/2)
- Debitore “B” (Proprietà 1/2)

La consistenza immobiliare sopra identificata è pervenuta agli eredi in virtù della successione ereditaria legittima volume 859 n. 14 del 10/08/2007, in morte del padre dei due esecutati, accettazione tacita di eredità trascritta l' 01/12/2015 ai n.ri 20778/15540.

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 29/03/2016, al fine di prenderne visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava disabitato e in corso di ristrutturazione e/o manutenzione.

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 23/06/2011 ai rogiti del Notaio Tornabene Benvenuto, Rep. N.7592/4158 iscritto il 21/07/2011 Reg. gen. 16194 - Reg. part. 1971 a favore di Banca Popolare Sant'Angelo s.c.p.a. con sede in Licata (AG) e contro debitori individuati con lettere “A” e “B” per un montante di € 202.000,00 a fronte di una sorte capitale di € 101.000,00 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

Negozi 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 CONFORMITA' 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 siano di € 200,00, i quali verranno detratti dal valore finale di stima.

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).

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

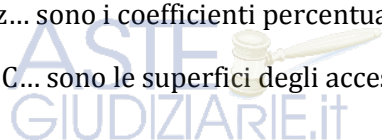
Dove la superficie reale o commerciale di un immobile è pari alla superficie lorda dell'immobile più gli accessori (terrazze, cantine, posti auto) calcolati in quota parte

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

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

L'immobile è costituito da due quote indivise, entrambe oggetto del presente procedimento, pertanto di seguito verrà valutato l'immobile nella sua interezza.

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:

$$\text{Abitazione di tipo economico} = 450 + (200 \times 0,725) = 595 \text{ €/mq}$$

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	23,00 mq	29,00 mq	1,00	29,00 mq	2,70 m	T
Abitazione	26,00 mq	34,00 mq	1,00	34,00 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	2,00 mq	2,00 mq	0,25	0,50 mq	0,00 m	1
Abitazione	26,00 mq	32,00 mq	1,00	32,00 mq	2,90 m	2
Balcone scoperto	3,00 mq	3,00 mq	0,25	0,75 mq	0,00 m	2
Totale superficie commerciale:				96,25 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, vengono riportati solo i coefficienti diversi da 1,00.

Fattore di correzione	Descrizione	Coefficiente
Stato di conservazione	Scadente / in corso di ristrutturazione	0,90
Impianto di riscaldamento	Edificio sprovvisto di impianto di riscaldamento	0,95
Coefficiente correttivo totale:		0,855

A seguito del calcolo del coefficiente correttivo totale il valore unitario viene aggiustato di conseguenza:

valore unitario = 595 €/mq * 0,855 = 508,72 €/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° B - Fabbricato Civile ubicato a Santo Stefano Quisquina (AG) - Via Prato, 27	96,25 mq	508,72 €/mq	€ 48.964,78	100%	€ 48.964,78
Detrazione per costo pratiche aggiornamento catastale					€ 200,00
Detrazione per costo attestato di prestazione energetica					€ 200,00
Detrazione per costo completamento pratica di concessione edilizia in sanatoria					€3.000,00
Detrazioni sul valore di stima					€ 3.400,00
Valore di stima:					€ 45.564,78

ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA:

- ✓ N° 1 - Documentazione fotografica del bene "B"
- ✓ N° 2 - Planimetrie del bene "B"