

## FASCICOLO RELATIVO AL LOTTO N. 2

Allegato alla Relazione di consulenza Tecnica

*Quota 1/2 dei sub n. 4 e 8, particella n. 883 del foglio di mappa n. 12  
relativa ad un fabbricato sito in via Comandante Power a Montevago  
di proprietà del sig. A.*

*Quota 1/2 dei sub n. 4 e 8, particella n. 883 del foglio di mappa n. 12  
relativa ad un fabbricato sito in via Comandante Power a Montevago  
di proprietà del sig. B.*

***Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 50/2017***

***Il Consulente Tecnico d'Ufficio***

*Ing. Girolamo Interrante*

Sciacca

04/02/2019



ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 



## Indice

1. Individuazione dei beni del LOTTO n. 2 .....	4
2. Conformità e destinazione urbanistica .....	5
3. Individuazione e descrizione dei Beni A e B .....	7
4. Condizioni di manutenzione .....	9
5. Calcolo della superficie commerciale .....	10
6. Valutazione estimativa .....	12
7. Riepilogo stime immobili .....	16



## 1. Individuazione dei beni del LOTTO n. 2

Il lotto n. 2 contiene due u.i.u. separate, ma funzionalmente collegate tra di loro, site in Montevago (Ag), 92010, via Comandante Power, comparto B/47, lotto 19, snc; il fabbricato è identificato al NCEU come di seguito riportato:

- Foglio di mappa n. 12, part. 883, sub 8, piano 1-2 S1, cat. A/3, classe 5, vani 8,5;
- Foglio di mappa n. 12, part. 883, sub 4, piano T, cat. C/6, classe 4, mq 26,00.

Di seguito, gli immobili verranno denominati:

- ✓ Bene A): Appartamento al piano primo e porzione del piano secondo
- ✓ Bene B): Autorimessa piano terra valle;

i suddetti beni immobili risultano di proprietà dei debitori A e B.

*(Allegato n. 5: elaborati catastali)*

Allo stato attuale gli immobili oggetto del pignoramento, contenuti sia nel presente lotto che nel lotto n. 1, risultano essere collegati tra loro sia al piano terra a valle (magazzino e autorimesse) che al piano secondo. Per rendere funzionali e separati il lotto n. 2 dal resto dell'immobile in oggetto, è necessario realizzare dei muri divisorii al piano secondo (mansarda) e al piano terra per dividere l'autorimessa e il magazzino; il costo della loro realizzazione è stato stimato a corpo in 7.000 €, i quali saranno detratti nella misura del 50% per entrambi i lotti considerati.



## 2. Conformità e destinazione urbanistica

È stata effettuata una verifica approfondita degli atti acquisiti a seguito dell'accettazione dell'incarico del 20/12/2017, per poter pianificare lo svolgimento delle indagini peritali e verificare la completezza della documentazione al fine di rispondere ai quesiti posti dal Giudice.

In data 27/02/2018, con protocollo n° 2197, è stata depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montevago un'istanza (*Allegato n. 3*) per l'acquisizione della documentazione tecnica dei beni pignorati (elaborati progettuali dell'epoca di costruzione etc.), al fine di verificarne la conformità urbanistica.

In riscontro alla superiore istanza, l'Ufficio Tecnico del comune di Montevago, in data 27/02/2018, rilasciava copia degli elaborati richiesti (*Allegato n. 6: documentazione urbanistica*).

Gli immobili contenuti nel lotto n. 2 sono realizzati all'interno delle seguenti pratiche edilizie:

DATI PRATICA EDILIZIA	
Oggetto	Intestatario
Provvedimento integrativo della Concessione Edilizia Prot. N. 492/R del 08/03/91	Debitori a e b
Tipo	
Provvedimento integrativo Concessione Edilizia ai sensi della L. 27/03/87, n. 120 art. 13 bis	Prot. n. 806/R del 04/09/95

DATI PRATICA EDILIZIA	
Oggetto	Intestatario
Certificato di Agibilità e Abitabilità	Debitori a e b
Tipo	
Prot. n. 8786-1128/terr. del 16/11/06	

Sono state richieste all'Agenzia delle Entrate di Agrigento le necessarie visure e planimetrie catastali (*Allegato n. 5 Elaborati catastali*).



DATI CATASTALI Bene a) (Appartamento)			
Comune	Cod. Catasto	Prov.	Catasto
Montevago	F655	AG	FABBRICATI

Indirizzo	Civ.	Piano	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
Via Comparto	snc	T-2	12	833	8	A/3	5	8,5 vani	Totale 149 mq Totale escluse aree scoperte mq 146	413,09 €

DATI CATASTALI Bene b) (Autorimessa)			
Comune	Cod. Catasto	Prov.	Catasto
Montevago	F655	AG	FABBRICATI

Indirizzo	Civ.	Piano	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Via Comparto	snc	T	12	833	4	C/6	4	26,00 mq	49,68 €

Dalle indagini svolte dal sottoscritto presso l'Agazia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Agrigento, l'edificio risulta essere presente nell'estratto di mappa catastale 1/2000 e dotato di planimetrie catastali in scala 1/200 (*Allegato n. 5 Elaborati catastali*).

### Certificato di Prestazione Energetica "APE"

Ad oggi, dalla documentazione acquisita e da una ricerca effettuata sul catasto energetico della Regione Siciliana, i Beni non risultano dotati di Certificato di prestazione energetica, pertanto si ritiene necessaria la redazione del suddetto certificato finalizzata al superiore adempimento per il quale si dovrà affrontare una spesa di circa 250,00 €.



### 3. Individuazione e descrizione dei Beni A e B

La zona ove ricade l'edificio, al cui interno sono presenti le unità immobiliari beni "A" e "B", oggetto della presente perizia, è ubicata nella zona di espansione del comune di Montevago, in via Comandante Power, comparto B/47, lotto 19, snc.

L'edificio risulta essere con regolare concessione edilizia sopracitata.

L'intero edificio risulta libero sui due fronti lati, distribuito su 2 piani fuori terra un piano sotto strada ed una mansarda praticabile, ed è composto da:

- piano terra a valle destinato ad autorimessa (Lotto n. 2 Bene B);
- piano primo, destinato a civile abitazione (Lotto n. 2 - Bene A);
- piano secondo (porzione), destinato a mansarda (Lotto n. 2- Bene A).

La facciata esterna su via Comandante Power è rifinita con intonaco tipo Livigni colorato, mentre la facciata esterna su corso Giuseppe Tommasi di Lampedusa risulta essere mancante di intonaco di finitura.

La struttura è realizzata su telaio in c.a., i solai sono del tipo laterocementizio, con travetti precompressi, i tamponamenti sono in laterizio.

I piani dell'immobile sono collegati tramite una scala interna comune in c.a..

Il bene A ha un accesso da una veranda esterna scoperta e dall'androne condominiale.

Di seguito sono state riportate in una tabella riassuntiva le superfici dei vani che compongono il bene A oggetto del pignoramento:



<b>Bene a) Piano primo e porzione piano secondo (Appartamento):</b>	<b>Superficie</b>
Soggiorno	mq. 48,00
Cucina	mq. 7,50
Disimpegno	mq. 10,50
Ripostiglio	mq. 5,30
Bagno	mq. 6,20
WC	mq. 3,90
Spogliatoio	mq. 8,00
Camera da letto 1	mq. 17,00
Camera da letto 2	mq. 21,50
Veranda scoperta 1	mq. 5,30
Veranda scoperta 2	mq. 5,00
Mansarda abitabile e bagno piano secondo	mq. 14,00
Sottotetto non abitabile piano secondo	mq. 12,00
Terrazza comune al piano secondo ½	mq. 20,00
<b>Totale superficie netta</b>	<b>mq. 184,20</b>

*(Allegato n. 8 Schema planimetrico Lotto 2).*

Relativamente alle finiture interne, i pavimenti, i rivestimenti del bagno e della cucina sono realizzati in gres porcellanato (*Allegato n. 14 Documentazione fotografica Lotto 2*).

I serramenti esterni in alluminio con doppi vetri sono dotati di sistema di oscuramento del tipo a persiana.

Pareti e soffitti sono rifiniti con intonaco a base di calce e tinteggiati con pittura. Le porte interne sono in legno del tipo tamburato.

Il Bene ha una dotazione standard di impianti tecnologici di seguito elencati:

- impianto idrico: ad adduzione diretta dall'acquedotto pubblico;
- impianto elettrico;
- impianto termico integrato con la sola produzione di ACS;

Il bene B, posto al piano terra a monte ha accesso diretto alla strada pubblica. Di seguito è stata riportata in una tabella riassuntiva le superfici dei vani che compongono il bene B, oggetto del pignoramento:

<b>Immobile B Piano terra a monte (Autorimessa):</b>	<b>Superficie</b>
Autorimessa	mq. 26,00
<b>Totale superficie netta</b>	<b>mq. 26,00</b>

#### 4. Condizioni di manutenzione

Dal sopralluogo effettuato, si può affermare che l'edificio presenta un buono stato di conservazione generale, così come evidenziato dalle foto allegate.

A un primo esame visivo generale, lo stabile non sembra presentare alterazioni di tipo strutturale, se non alcuni difetti all'involucro esterno e ad alcune pareti interne, riscontrabili in locali alterazioni degli intonaci per la presenza di umidità o condense.

Dal sopralluogo effettuato, si può affermare che il bene A, posto al piano primo e da una porzione al piano secondo, presenta un buono stato di conservazione generale.

In generale pavimenti, i serramenti, i servizi e gli impianti si presentano in buono stato di conservazione mentre i soffitti necessitano di manutenzione nelle finiture.

Il bene B, posto al livello piano terra a valle si presenta incompleto nelle finiture delle pareti e soffitto e nella pavimentazione.

*(Allegato n. 14 Documentazione fotografica Lotto 2)*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## 5. Calcolo della superficie commerciale

Per il calcolo della superficie commerciale si fa riferimento alla seguente tabella riepilogativa, redatta secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito dall'Agenzia delle entrate):

Superfici principali		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili (mansarda)	35%	altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	85%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	altezza media minima mt 2,40
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi di attici (a tasca)	40%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"	15%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Superfici vani accessori e parcheggi		
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai dei vani principali)	20%	altezza minima di mt 1,50
Locali accessori (collegati ai dei vani principali)	35%	altezza minima 2,40
Locali tecnici	15%	altezza minima di mt 1,50
Box (in autorimessa collettiva)	45%	dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Box (non collegato ai vani principali)	50%	dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Box (collegato ai vani principali)	60%	
Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)	35%	
Posti auto scoperti	20%	

**Precisazioni:** Per il calcolo della superficie commerciale non potendo provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione e limitatamente alle abitazioni, si potranno quindi considerare le murature (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta pari al 10%.

Al fine di definire le superfici commerciali da stimare, è stata esaminata la planimetria dell'edificio ed è stato eseguito il rilievo dell'appartamento oggetto della perizia. Per eseguire la stima di un Bene è necessario calcolare la superficie lorda dell'appartamento, cioè la somma delle superfici calpestabili, più quella dei tramezzi, dei muri perimetrali nella loro totalità e la metà dei muri di confine.

Inoltre si è tenuto conto, con dei coefficienti calcolati specificatamente, delle eventuali cantine, soffitte, posti auto, balconi e terrazze; più precisamente:

Destinazione	Sup. netta mq.	Sup. lorda mq.	Coefficient e	Sup. Commerciale Sup. lorda * coeff.
Bene a) (Appartamento piano primo)	127,90	146,00	1.00	146,00
Bene a) (Mansarda abitabile piano secondo)	14,00	17,00	0.75	12,75
Bene a) (Sottotetto non abitabile piano secondo)	12,00	13,50	0.35	4,70
Bene a) (Veranda 1 e veranda 2)	10,30	13,00	0.85	11,05
Bene a) (Terrazza al piano secondo $\frac{1}{2}$ )	20,00	21,50	0.35	7,50
Bene b) (Autorimessa)	26,00	31,00	0.50	15,50
Androne e vano scala comune $\frac{1}{2}$	31,00	35,00	0.35	12,25
<b>TOTALI</b>	<b>241,20</b>	<b>277,00</b>		<b>209,75</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## 6. Valutazione estimativa

Prima di procedere alla stima dei Beni oggetto della perizia sono state acquisite le seguenti informazioni:

Dal catasto: Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Agrigento - Territorio, OSSERVATORI DEL MERCATO IMMOBILIARE (*Allegato n. 8 Tabella OMI*).

Dagli uffici tecnici: Comune di Montevago AG.

Altre fonti di informazione: Dopo avere eseguito diverse indagini sul territorio di Montevago attraverso le agenzie immobiliari del luogo ed attraverso agenzie on line, il sottoscritto CTU ha ritenuto opportuno comparare i prezzi di vendita degli immobili che più si avvicinano al Bene oggetto di stima e che si riportano negli annunci immobiliari allegati (*Allegato n.9 pubblicazioni agenzie immobiliari*).

Al fine di determinare il più probabile valore commerciale dei Beni oggetto della perizia, il sottoscritto CTU ha ritenuto opportuno procedere alla stima seguendo due metodi estimativi, giungendo quindi a un valore, media aritmetica degli stessi, detraendo o incrementando se presenti le particolarità o oneri tecnici (incrementi o decrementi), che risultasse essere il più attendibile possibile.

I metodi secondo i quali si è proceduto sono:

- il procedimento di Stima Sintetico – Comparativa;
- il procedimento di Stima Per Capitalizzazione del Reddito.

### 6.1 Stima Sintetico – Comparativa

Presupposto per una corretta valutazione è l'acquisizione di tutti i dati che conducono ad una esatta conoscenza del Bene stesso. A tal fine occorre procedere ad indagini indirette e dirette. Le indagini indirette sono quelle che consentono la conoscenza delle caratteristiche estrinseche del Bene; la loro acquisizione si ha

attraverso documenti ed attraverso accertamenti presso uffici pubblici. La determinazione del più probabile valore di mercato del Bene è stata effettuata utilizzando un procedimento di Stima Sintetica - Comparativa con riferimento ai valori contenuti nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare. I risultati di tale procedimento estimativo sono stati successivamente verificati attraverso un'indagine di mercato immobiliare effettuata presso agenzie del luogo o ricerche su agenzie online.

I fattori determinanti a tale valutazione sono gli elementi cosiddetti intrinseci e estrinseci che nel nostro caso risultano essere i seguenti: - grandezza del Bene; - divisione interna; - stato d'uso delle opere di finitura; - impianti tecnologici; - ubicazione commerciale.

A conforto di quanto sopra, oltre a una ricerca di mercato il prezzo medio è basato anche su stime di riferimento fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

**Prezzo Medio €/m<sup>2</sup>: 428.00**

Il metodo di stima adottato si basa su un principio elementare: "Se sul mercato un certo Bene viene contrattato a determinati prezzi e di tali prezzi si conosce l'entità e le modalità di pagamento, è sostenibile che anche il Bene in considerazione, una volta immesso sul mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo. Il valore che si deve determinare è infatti un prezzo futuro."

STIME DI RIFERIMENTO		
Descrizione	€	Valore mq.
Edifici in vendita siti nella stessa località (Riferimenti agenzie locali e annunci online)	€	500,00
<p>I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio:</p> <p>a. non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.</p> <p>b. sono riferiti all'ordinarietà degli immobili con riferimento, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.</p> <p>L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'Bene e di motivare il valore da attribuire al Bene medesimo.</p> <p>Non sono in generale utilizzabili le quotazioni dei diversi semestri al fine della ricostruzione di serie storiche dei valori relative a singoli territori o singole tipologie immobiliare. Ciò in quanto la banca dati delle quotazioni è stata sottoposta, a partire dal 2000, sia ad un processo di profonda modificazione architeturale, sia ad una intensa rivisitazione dei confini delle zone omogenee Omi, che rende per molte situazioni incomparabili i valori nel tempo (salto di serie storica).</p> <p>Superficie dell'Bene m<sup>2</sup>:222.50            Stato conservativo del Bene :NORMALE            Valore OMI minimo (m<sup>2</sup>) :300.00            Valore OMI massimo (m<sup>2</sup>) :450.00            K1 (Taglio Superficie) :0.00            K2 (Livello di Piano) :0.50</p>	€	356.00

$K = (k1 + 3 * k2) / 4 : 0.375$ Valore Unitario €/m <sup>2</sup> :356.25 Coefficiente Correttivo :1 Valore normale unitario €/m <sup>2</sup> :356.00 Valore normale dell'Bene €:79'210.00		
	Valore Medio	€ 428.00

### COEFFICIENTI CORRETTIVI DI STIMA

COEFFICIENTI CORRETTIVI				
Descrizione	Qualità	Importanza	Coefficiente	Valore
ZONA AREA - RESIDENZIALE	OTTIMO	95	1.10	1.095
ZONA COLLEGAMENTO - STRADA STATALE	BUONO	100	1.00	1
MANUTENZIONE E QUALITÀ DELL'EDIFICIO - CIVILE ABITAZIONE	BUONO	100	1.00	1
RIFINITURA INTERNO - FINEMENTE RIFINITA	BUONO	100	1.00	1
RIFINITURA ESTERNO - SUFFICIENTEMENTE RIFINITA	DISCRETO	100	0.90	0.9
			<b>Totale</b>	<b>0.986</b>

CALCOLO STIMA SINTETICO – COMPARATIVA		
Superficie commerciale :	m <sup>2</sup>	209.75
Prezzo Medio di riferimento :	(€ / m <sup>2</sup> )	428.00
Coefficiente Correttivo Finale :		0.986
[428.00 * 0.986] = Prezzo Stima :	(€ / m <sup>2</sup> )	422.01
[209.75 * 422.01] =Valore Stima :	€	88'516.60

#### 6.2 Stima per capitalizzazione del reddito

Tale procedimento di capitalizzazione si basa sul principio che il valore di un Bene sia proporzionale alla sua capacità reddituale; il risultato si ottiene applicando la seguente formula

$$Vm = Rn / r$$

Dove:

Rn = reddito netto = Rl-Sp

r = tasso di capitalizzazione

Dove:

Rl = reddito lordo reale o presunto realizzabile dall'Bene

Sp = spese annue medie

Il tasso di capitalizzazione in base ad una effettiva indagine dei rendimenti (valori di locazione) di immobili di cui siamo a conoscenza del relativo valore di mercato si attesta, nella zona, intorno al 4,00%.

CALCOLO STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO		
Superficie commerciale:	m <sup>2</sup>	209.75
Reddito Annuale:	€	3'300.00
Saggio di capitalizzazione:	%	4.00
Fattore di apprezzamento:	%	0.20
Fattore di deprezzamento:	%	0.30
Totale Saggio di capitalizzazione:	%	3.90
<b>[3'300.00 / (3.90/100)] = Valore Stima:</b>	<b>€</b>	<b>84'615.38</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## 7. Riepilogo stime immobili

## RIEPILOGO STIMA SINTETICO - COMPARATIVA

Lotto 2 Bene a) e b)			
Valore beni mobili	Superficie commerciale	Prezzo Bene	Valore Bene
€	m <sup>2</sup> 209.75	€/m <sup>2</sup> 422.01	€ 88'516.60

## RIEPILOGO STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Lotto 2 Bene a) e b)			
Valore beni mobili	Superficie commerciale	Prezzo Bene	Valore Bene
€	m <sup>2</sup> 209.75	€/m <sup>2</sup> 403.41	€ 84'615.38

## TOTALE CON VALORI MEDIATI

<i>Procedimento</i>	<i>Valore</i>
<b>STIMA SINTETICO - COMPARATIVA</b>	<b>€ 88'516.60</b>
<b>STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI</b>	<b>€ 84'615.38</b>
<b>Media dei valori</b>	<b>€ 86'565.99</b>

*Detrazione costi:*

<i>Procedimento</i>	<i>Valore</i>
Spesa per la redazione del <i>Certificato di prestazione energetica APE</i>	<b>€ 250,00</b>
Realizzazione muri divisorii	<b>€ 3.500,00</b>

<b><i>Valore stimato con arrotondamenti a netto delle detrazioni</i></b>	<b>€ 82'815,00</b>
--	--------------------



Il C.T.U. ritiene, con la presente relazione e con i relativi allegati, di aver assolto all'incarico ricevuto e nel rimanere a disposizione del Giudice Istruttore per qualsiasi chiarimento.



Alla presente relazione sono allegati i seguenti documenti:

- Allegato n. 1: nomina C.T.U.;
- Allegato n. 2: lettera raccomandata;
- Allegato n. 3: lettera comune di Montevago;
- Allegato n. 4: certificato ipotecario notarile;
- Allegato n. 5: elaborati catastali;
- Allegato n. 6: documentazione urbanistica;
- Allegato n. 8: schema planimetrico lotto 2;
- Allegato n. 9: tabelle OMI;
- Allegato n. 10: pubblicazioni agenzie immobiliari;
- Allegato n. 12: nota;
- Allegato n. 14: documentazione Fotografica Lotto 2.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
*Ing. Girolamo Interrante*

---

