

TRIBUNALE	SEZIONE	
<b>Sciacca</b>		
Data	PROCEDURA	Numero
<b>31/08/2015</b>	ESECUTIVA	<b>75/13</b>

# ASTE GIUDIZIARIE.IT STIMA IMMOBILE

## Relazione Tecnica

**Oggetto:** Procedura esecutiva n. 75/13 R.E.

SCIACCA, 31/08/2015

Il Tecnico  
(Arch. **Oliveri Giuseppe**)



ASTE GIUDIZIARIE.IT

Arch. Architetto - Viale della Vittoria - 92019 SCIACCA (AG)  
 Partita IVA: 02574110843 - Codice fiscale: LVR GPP 82R07 I533E  
 Telefono: - Fax: 0925/87551 - Cellulare: 3204053854 - E-Mail : [p.oliveri@libero.it](mailto:p.oliveri@libero.it) pec::  
[p.oliveri@archiworldpec.it](mailto:p.oliveri@archiworldpec.it)

ASTE GIUDIZIARIE.IT



## Arch. Giuseppe Oliveri

Viale della Vittoria, 2 - 92019 - Sciacca (AG)  
Cell.: 3204053854 - FAX: 092587551 - E-mail: [p.oliveri@libero.it](mailto:p.oliveri@libero.it)

### Indice

Dati generali	2
Premessa	3
Conformita' edilizio urbanistica	6
Verifica corrispondenza dati catastali con situazione di fatto	10
Abitabilità - Agibilità	10
Certificato di prestazione energetica APE	10
Vincoli ed oneri giuridici	10
Relazione tecnica di stima	11
1. Identificazione della localita' in cui sono i beni immobili oggetto della stima	11
1.1 Descrizione della localita'	11
2. Identificazione dell'edificio residenziale in cui risiede il bene immobile oggetto della stima	12
2.1 Descrizione dell'edificio condominiale	12
2.1.1 Condizione di manutenzione	12
2.2 Note sulla disponibilità	13
2.3 Pratiche edilizie	13
3. Identificazione del bene immobile oggetto della stima	14
3.1.1 Descrizione del bene immobile	14
3.1.2 Beni accessori	15
3.1.3 Condizione di manutenzione	15
3.2 Dati catastali	16
3.3 Destinazione urbanistica vigente, norme tecniche ed indici vigenti	17
3.4 Superfici	17
Valutazione del bene	18
4. Criteri di stima:	19
4.1 Descrizione del metodo delle stime di confronto	19
4.2 Stime di confronto	20
4.3 Coefficienti correttivi di stima	21
4.4 Stima immobile	21
4.4.1 Riepilogo calcoli	21
4.5 Stima per capitalizzazione del reddito	22
4.5.1 Riepilogo calcoli	22
5. Totali generali	23
5.1 Riepilogo stima per comparazione diretta	23
5.2 Riepilogo stima per capitalizzazione dei redditi	23
5.3 Totale con valori mediati	23

Allegati e documentazione fotografica

Fascicolo  
allegato

## Arch. Giuseppe Oliveri

Viale della Vittoria, 2 - 92019 - Sciacca (AG)  
Cell.: 3204053854 - FAX: 092587551 - E-mail: [p.oliveri@libero.it](mailto:p.oliveri@libero.it)

### DATI GENERALI

#### Committente

COMMITTENTE : Giudice Dott. Marasà Filippo  
COGNOME : Marasà  
NOME : Filippo  
CITTA' : Sciacca  
PROVINCIA : AG  
CAP : 92019

#### Tecnico

RAGIONE SOCIALE : Architetto  
COGNOME : Oliveri  
NOME : Giuseppe  
SESSO : M  
nato a : Sciacca  
PROVINCIA : AG  
CAP : 92019  
Nato il : 07/10/1982  
CODICE FISCALE : LVR GPP 82R07 I533E  
Residente a : Sciacca  
Provincia : AG  
CAP : 92019  
In : Via Blandina, 11  
Con Domicilio/Studio : 92019 - Sciacca (AG)  
In : Viale della Vittoria, 2  
P.IVA : 02574110843  
FAX : 0925/87551  
CELLULARE : 320-4053854  
E-Mail : [p.oliveri@libero.it](mailto:p.oliveri@libero.it)  
PEC : [p.oliveri@archiworldpec.it](mailto:p.oliveri@archiworldpec.it)

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



## PREMESSA

Il Giudice Dott. Marasà Filippo, nel corso dell'udienza del 23/04/2015, ha conferito l'incarico di Consulente Tecnico di Ufficio della esecuzione immobiliare in epigrafe al sottoscritto Dott. Arch. Giuseppe Oliveri con studio in Sciacca, Viale della Vittoria 2, iscritto all'albo professionale dell'Ordine degli Architetti della provincia di Agrigento al n°1525, disponendo di procedere alle attività e di rispondere ai quesiti elencati nel verbale di giuramento dell'esperto che, qui di seguito, si riportano: (Allegato 001: Verbale di giuramento).

1. Provveda l'esperto, preliminarmente, a controllare la completezza della documentazione presentata dai creditori (ove necessari: avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri e sequestranti, avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, con precisazione in ordine all'esito di ciascuna notifica), nonché dei documenti di cui all'art. 567 c. 2° c.p.c. (esplicitando se è stata esaminata la relazione notarile e verificando la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento), segnalando al giudice immediatamente quelli mancanti o inidonei o comunque ogni altra omissione o discrasia rispetto agli elementi acquisiti;

2. Provveda, previa comunicazione scritta alle parti esegutate, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, e previo altresì accesso all'immobile (che andrà documentato con apposito verbale); nel caso in cui allo stesso intervengano le parti esegutate, le si inviteranno a prendere visione del provvedimento di convocazione ex art. 569 c.p.c., dandone atto nel relativo verbale)

(a) all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento, eventualmente evidenziando l'opportunità di procedere alla formazione di uno o più lotti per la vendita, previa identificazione dei nuovi confini; a tal fine preciserà se la descrizione dell'immobile fornita nel pignoramento (con particolare riguardo agli identificativi catastali) sia esatta o comunque idonea all'inequivoca identificazione del bene;

(b) Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi vigenti e dei relativi costi approssimativi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; laddove l'immobile sia abusivo e non sanabile, stante, il disposto di cui all'art. 7 L.47/85 (oggi art.31 c.3 DPR 380/01), verifichi se sia stato emesso da parte dell'autorità competente l'ordine di demolizione, in che data sia stato comunicato, se sia decorso il termine per l'acquisto del bene al patrimonio del Comune (evenienza che si dovrà adeguatamente segnalare al Giudice); in caso di mancanza emissione dell'ordine proceda alla valutazione dell'area di sedime, calcolando i costi connessi all'abbattimento dell'opera abusiva (n.b. I costi per la riduzione in pristino degli abusi non sanabili e comunque ogni costo per la regolarizzazione saranno indicati - anche in via approssimativa - e detratti al fine di determinare il valore di stima). Si segnala a tal proposito che, ai sensi della normativa attualmente in vigore - Ig.326/03 - la sanatoria a cura dell'aggiudicatario è possibile a condizione che le ragioni di credito siano anteriori all'entrata in vigore della legge: a tal proposito si raccomanda la puntuale verifica di tali condizioni;

(c) all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, provvedendo, nell'ipotesi in cui queste ultime siano idonee all'esatta individuazione dei beni, ad effettuarne il rilievo planimetrico;

(d) ad accertare la conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto e, in caso negativo, a segnalare ogni correzione necessaria (quantificando i relativi oneri, da detrarre dal valore di stima)

3. Rediga, quindi, in fascioletti 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 della dichiarazione di agibilità, 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 tra l'altro 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 ed 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 i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- 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);
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;
- (c) ad indicare, qualora, si tratti di una quota indivisa, la valutazione della sola quota; precisi infine 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 gli uffici pubblici, l'identità dei comproprietari, segnalando in particolare se diversi da quelli avvisati da creditori ex art. 599c.p.c.;
5. Alleghi 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;
6. acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza.

**Il Giudice dell'esecuzione dispone altresì che:**

7. in applicazione di quanto disposto dal Garante per la protezione dei dati personali con provvedimento del 07.02.2008, l'esperto ometta, nel testo della relazione, qualsiasi indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali, ad esempio, l'indicazione della professione di uno di tali soggetti, ovvero la rappresentazione fotografica dell'insegna dell'attività esercitata nell'immobile oggetto del pignoramento); a tale scopo l'esperto attribuirà al debitore e ai terzi una sigla alfabetica (A, B, C e via di seguito), provvedendo a specificare in un atto a parte l'identità della persona cui si riferisce la sigla, evitando di inserire tale ultimo atto nella copia informatica della relazione;
8. l'esperto acquisisca, entro 45 giorni prima dell'udienza di rinvio (già fissata ai sensi dell'art.569 c.p.c.) a depositare la perizia in cancelleria, e a dare avviso dell'avvenuto deposito al creditore precedente, a quelli intervenuti e al debitore, anche se non costituito, a mezzo posta elettronica (o raccomandata con ricevuta di ritorno), nel rispetto della normativa, anche regolarmente, concernente le sottoscrizioni, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi; con le medesime modalità e nei medesimi termini provveda a inviare alle parti copia della relazione; unitamente al deposito della perizia, il consulente documenti l'inoltro degli avvisi di deposito alle parti (riservandosi, entro la data della successiva udienza, di depositare gli avvisi di ricevimento). Nel caso di invio tramite posta elettronica alla parte esecutata non costituita, vorrà documentare (ad es. nel verbale del sopralluogo) l'espressa richiesta della parte di ricevere l'elaborato all'indirizzo in questione;
9. con le medesime modalità di trasmissione, le parti provvedano a far pervenire direttamente all'esperto, entro 15 giorni prima della suindicata udienza eventuali note alla consulenza (da depositare successivamente fino alla data dell'udienza); In tale ipotesi l'esperto compaia all'udienza per fornire i necessari chiarimenti;
10. l'esperto sospenda le operazioni in caso di impossibilità di accedere all'immobile e avverta il giudice (oltre che il creditore precedente) per l'adozione dei necessari provvedimenti per la prosecuzione delle attività (es. nomina di un Custode Giudiziario);
11. l'esperto riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;
12. l'esperto formuli tempestiva istanza di proroga dei termini in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

Oggetto dell'attività peritale è la stima di un bene pignorato dalla Unicredit S.p.A. giusto atto di pignoramento notificato l'11-7-2013.

Come prescritto dal verbale di giuramento, il sottoscritto CTU Dott. Arch. Oliveri Giuseppe ha comunicato alle parti interessate la necessità di avviare le operazioni peritali il giorno 12/05/2015 alle 09:30, mediante lettera raccomandata A.R. spedite in data 06/05/2015 e via Pec. (Allegato 002: Lettera avvio operazioni peritali).

**Arch. Giuseppe Oliveri**

Viale della Vittoria, 2 - 92019 - Sciacca (AG)  
Cell.: 3204053854 - FAX: 092587551 - E-mail: [p.oliveri@libero.it](mailto:p.oliveri@libero.it)

- E' stato effettuato un sopralluogo di seguito descritto:

Al sopralluogo N° 1, effettuato in data 12/05/2015 alle 09:30 in Ribera, Via Platania, n° 2,  
(Allegato 3: Verbale di sopralluogo)  
è intervenuto:

il sig. A, (debitore).

Nel corso dell'intervento, si è proceduto ad effettuare una ricognizione dell'appartamento di proprietà dei debitori, censito al foglio di mappa n. 21 particella n. 513/3 A2 (Appartamento al piano 2°).

Il sottoscritto C.T.U. ha effettuato il rilievo dell'appartamento al piano terzo verificando le misure rilevate con le planimetrie catastali richieste all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Agrigento - Territorio.

Durante le operazioni di rilievo, il sottoscritto C.T.U. ha effettuato anche diverse fotografie interne ed esterne dell'appartamento.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



CONFORMITA' EDILIZIO URBANISTICA

Verifica corrispondenza della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico con situazione di fatto

È stata effettuata una verifica approfondita degli atti acquisiti a seguito dell'udienza del 23/04/2015, 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 03/05/2015, con protocollo n° 182, è stata depositata presso l'Ufficio dell'Archivio Comunale di Ribera un'istanza (Allegato 004: 1° Istanza acquisizione documentazione tecnica) per l'acquisizione della documentazione tecnica del bene pignorato (elaborati progettuali dell'epoca di costruzione etc.), al fine di verificarne la conformità urbanistica.

In riscontro alla superiore istanza l'Ufficio dell'Archivio dell'ente locale produceva copia conforme della seguente documentazione dalla quale, tuttavia, si evincono incongruenze tali da ritenere opportune indagini particolarmente approfondite al fine di dare risposta al quesito relativo la regolarità urbanistica dell'immobile de quo.

Ed invero:

Con istanza prot. 3281 del 02/05/1951 è stata presentata dal signorxxxxxxx e xxxxxxx la richiesta per l'autorizzazione a poter costruire un fabbricato, sito in Via Platania, angolo Viale Stazione; in seguito ad un'attenta analisi del progetto, si è constatato che il fabbricato è composto da 2 livelli: a piano terra, un locale adibito a garage e al piano primo un locale adibito ad appartamento collegati da una scala con ingresso da via Platania. Il suddetto progetto è stato approvato dalla commissione edilizia nella seduta del 13/05/1951 ed è munito di Nulla osta in linea tecnica del 20/04/1954;

(Allegato 005 a: Documentazione (autenticata) rilasciata dall'archivio del comune di Ribera in data 12/05/2015)

Con istanza prot. 61 del 05/01/1954 è stata presentata dal signor xxxxxxxx la richiesta per l'autorizzazione a costruire un locale adibito ad uso garage, sito in Via Platania, 2; in seguito ad un'attenta analisi del progetto si è constatato che il fabbricato è composto da un unico livello e da una scala che porta alla terrazza del fabbricato. Il suddetto progetto è stato approvato dalla commissione edilizia nella seduta del 17/02/1954;

(Allegato 005 b: Documentazione (autenticata) rilasciata dall'archivio del comune di Ribera in data 12/05/2015)

Con prot. 2608 del 20/03/1958 è stata presentata dal signor xxxxxxxx la domanda per ottenere il permesso di esecuzione lavori edili, relativo al progetto di



**Arch. Giuseppe Oliveri**

Viale della Vittoria, 2 - 92019 - Sciacca (AG)  
Cell.: 3204053854 - FAX: 092587551 - E-mail: [p.oliveri@libero.it](mailto:p.oliveri@libero.it)

sopraelevazione dell'edificio di proprietà del sopra citato xxxxxxxx,

sito in Via Platania, angolo Via Mascagni. In seguito ad un'attenta analisi del progetto si è constatato che il fabbricato è composto da 2 livelli: a piano terra, un locale adibito a garage e al piano primo un locale adibito ad appartamento collegati da una scala con ingresso da Via Platania. Il suddetto progetto è stato approvato dalla commissione edilizia nella seduta del 03/04/1958, ed è munito di concessione Nulla osta del 25/03/1958; si precisa che il Nulla osta risulta essere compilato in tutte le sue parti, ma mancante della firma del Sindaco; si evidenzia altresì che nella domanda per ottenere il permesso di esecuzione lavori edili, il Nulla osta è datato 25/03/1958, mentre nel Nulla osta mancante di firma del sindaco è datato 06/05/1958.

(Allegato 005 c: Documentazione (autenticata) rilasciata dall'archivio del comune di Ribera in data 12/05/2015)

Con prot. 3556 del 18/11/1965 è stata presentata dal signor xxxxxxxx la domanda per ottenere il permesso di esecuzione lavori edili, relativo al progetto di sopraelevazione del secondo piano dell'edificio di proprietà del sopra citato xxxxxxxx

sito in Via Platania, angolo Via Mascagni, in seguito ad un'attenta analisi del progetto, si è constatato che il fabbricato è composto da 4 livelli: al piano terra, un locale adibito a garage e ai piani primo, secondo e terzo da un locale adibito ad appartamento collegati da una scala con ingresso da via Platania. Il suddetto progetto è stato approvato dalla commissione edilizia nella seduta del 07/12/1965 con parere favorevole salvo i provvedimenti amministrativi per la esistente costruzione del secondo piano poiché con parere motivato dall'ingegnere capo dell'ufficio tecnico comunale, il secondo piano risultava già essere costruito.

(Allegato 005 d: Documentazione (autenticata) rilasciata dall'archivio del comune di Ribera in data 12/05/2015)

Alla luce di quanto sopra, considerata la contraddittorietà della documentazione a disposizione dello scrivente, in data 12/05/2015 con protocollo n° 9913, è stata depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ribera un'istanza (Allegato 006: 2° Istanza acquisizione documentazione tecnica) per l'acquisizione di eventuali ulteriori documenti concernenti la pratica edilizia in questione onde stabilire la regolarità urbanistica dell'immobile pignorato (i certificati di destinazione urbanistica dei terreni, stralcio prg pregresso, prg vigente, regolamenti edilizi pregressi e vigenti,... consultazione e copia di concessione edilizia, progetti esecutivi, abitabilità, agibilità e qualsiasi altra documentazione in possesso etc.), al fine di verificarne la conformità urbanistica, come da quesito n. 2 lett b) di cui al verbale di giuramento del 23-4-2015.



**Arch. Giuseppe Oliveri**

Viale della Vittoria, 2 - 92019 - Sciacca (AG)  
Cell.: 3204053854 - FAX: 092587551 - E-mail: [p.oliveri@libero.it](mailto:p.oliveri@libero.it)

In riscontro alla superiore istanza l'Ufficio Tecnico dell' ente locale comunicava, con nota prot. 11011/Urb./3013 del 26-05-2014, <<che, in riscontro alla nota, assunta al prot./infra n. 9913/2717 pervenuta in data 12.05.2015.... vista la documentazione allegata alla nota, gli atti d'ufficio ed effettuate ulteriori ricerche, per quanto di competenza si questo ufficio, si fa presente che per l'immobile a piano secondo in oggetto in testa ai sig. A e B, ad oggi, non risulta alcun provvedimento edilizio...>> (Allegato 007: nota comune di Ribera, prot. 11011/Urb./3013 del 26-05-2015).

In data 10/06/2015, il sottoscritto C.t.u. si è recato nuovamente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ribera dove, previo appuntamento telefonico, è stato ricevuto dall'\*\*\*\*\*, responsabile dell'ufficio urbanistica del medesimo comune, il quale ha prodotto ulteriore documentazione concernente la pratica edilizia in questione onde stabilire l'attuale e precedente destinazione urbanistica del terreno di sedime del fabbricato oggetto della presente perizia. L'ufficio ha prodotto la seguente documentazione:

- Attestazione urbanistica,
- stralcio Piano Comprensoriale e norme d'attuazione pregresso,
- Stralcio P.r.g. e norme d'attuazione vigente,
- Regolamenti edilizi pregressi e vigenti;

(Allegato 008: Documentazione e attestazione urbanistica rilasciata dal comune di Ribera in data 29/05/2015)

Il sottoscritto, pertanto, ha richiesto la superiore documentazione anche al Sig.re A (debitore esecutato) il quale provvedeva a trasmetterla in occasione del sopraluogo effettuato in data 12/05/2015.

In seguito ad un'attenta analisi della documentazione fornita dal Sig.re A, e precisamente dalla Perizia Giurata nel 17 Novembre 2009, si è constatato che l'immobile posto al 2 piano non ha subito, dopo il 30/01/1977, interventi di ampliamento, ristrutturazione o ricostruzione nè modifiche che comunque avrebbero richiesto il rilascio di una concessione edilizia e che, in base agli elaborati prodotti dallo stesso tecnico asseveratore allegati alla perizia sopra citata, l'immobile non ha subito ad oggi modifiche; pertanto tutte le planimetrie risultano compatibili con lo stato attuale.

(Allegato 009 Documentazione rilasciata dal Sig.re A: Perizia Giurata – Documentazione catastale: Planimetrie)

Data la difficoltà nel reperimento della documentazione concernente la regolarità urbanistica dell'immobile è stato richiesto e prodotto copia del rogito notarile delle precedenti compravendite:

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/08/1984 Voltura n. 706.1/1984 in atti dal 06/10/1992 Repertorio n.: 12776 Rogante: PELELLA RICCARDO Sede: RIBERA Registrazione:

**Arch. Giuseppe Oliveri**

Viale della Vittoria, 2 - 92019 - Sciacca (AG)  
Cell.: 3204053854 - FAX: 092587551 - E-mail: [p.oliveri@libero.it](mailto:p.oliveri@libero.it)

Sede: SCIACCA n: 2521 del 20/08/1984. (Allegato 010 - Rogiti notarili)

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/01/1993 Voltura n. 1057.1/1993 in atti dal 26/02/2001 (protocollo n. 54643) Repertorio n.: 9961 Rogante: DI PAOLA Sede: SCIACCA  
Registrazione: UR Sede: SCIACCA n: 252 del 04/02/1993 VENDITA;

Anche nei predetti rogiti notarili non sono state riscontrate licenze edilizie, concessioni o certificati di abitabilità.

Alla luce di quanto sopra, allo scrivente c.t.u., al fine di stabilire la regolarità urbanistica dell'immobile pignorato, non rimane che riferirsi a quanto stabilito dalla giurisprudenza amministrativa in materia ed a mente della quale, prima dell'entrata in vigore della L.n. 10/77 ed in virtù del principio di libertà delle forme, la comunicazione del parere favorevole della

- C.E.C. del 07/12/1965;
- Dell' Ufficiale sanitario del 18/11/1965;

venivano equiparati al provvedimento edilizio.

Così insegna (*ex multis*) il Cons. Stato Sez. IV, 02/12/2013, n. 5732: «...A differenza del previgente ordinamento ove vigeva il principio di libertà delle forme della licenza edilizia, con l'entrata in vigore della L. 28 gennaio 1977 n. 10 non è più consentita l'equiparazione della comunicazione del parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale al provvedimento edilizio, in quanto quest'ultimo non è sostituibile dall'avviso del parere. Pertanto la mera comunicazione del parere favorevole espresso dalla commissione edilizia comunale, anche se accompagnata dall'importo degli oneri da versare, non può avere, né formalmente e né sostanzialmente, il valore provvedimentale di un atto di assentimento del permesso edilizio richiesto, ma, semmai, di un mero atto informativo dell'esaurirsi di una fase subprocedimentale (Conferma della sentenza del T.a.r. Liguria - Genova, sez. I, n. 3566/2009)....>>.

La valenza e l'assimilabilità al valore di licenza edilizia, all'epoca dei fatti, il parere della C.E.C. Pertanto, in applicazione dei superiori principi, la sussistenza dei pareri favorevoli sopra menzionati (cec e ufficiale sanitario) equivale al rilascio della concessione edilizia.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## Arch. Giuseppe Oliveri

Viale della Vittoria, 2 - 92019 - Sciacca (AG)  
Cell.: 3204053854 - FAX: 092587551 - E-mail: [p.oliveri@libero.it](mailto:p.oliveri@libero.it)

### Verifica corrispondenza dati catastali con situazione di fatto

Sono state richieste all'Agenzia delle entrate di Agrigento le necessarie visure e planimetrie catastali.

In base alle visure, e agli elaborati planimetrici catastali, l'immobile risulta perfettamente identificabile e comparabile con lo stato di fatto.

(Allegato 011 – Elaborati catastali)



### Abitabilità - Agibilità

Ad oggi, e come dichiarato dal comune di Ribera con nota nota prot. 11011/Urb./3013 del 26-05-2015, *non risulta alcun provvedimento edilizio...*>> (Allegato 007: nota prot. 11011/Urb./3013 del 26/05/2015).

### Certificato di prestazione energetica APE

Ad oggi, dalla documentazione in mio possesso e da una ricerca effettuata sul catasto energetico della Regione Siciliana, l'immobile *non risulta dotato di Certificato di prestazione energetica APE*, pertanto si ritiene necessaria la redazione del suddetto certificato finalizzata al superiore adempimento per il quale si dovrà affrontare una spesa di circa 400,00 €.

### Vincoli ed oneri giuridici

Dalla documentazione in atti, contenuta nel fascicolo della Banca Unicredit S.p.A. si evincono i seguenti vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni oggetto del pignoramento.

1. Ipoteca in rinnovazione derivante da 0668 ipoteca volontaria per concessione a garanzia da contratto di mutuo fondiario del 05/09/1989 a favore della banca Unicredit S.p.A.

Per un'elencazione completa si rimanda all'atto pignoramento e alla ispezione ipotecaria (Allegato 012: Ispezione ipotecaria del 30/10/2012).



## RELAZIONE TECNICA DI STIMA

### 1. IDENTIFICAZIONE DELLA LOCALITA' IN CUI SONO I BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA

Il bene immobile oggetto della stima è ubicato nella seguente località:

"Z.T.O. B1" <<Vengono classificate zone "B1" le aree ricadenti nel centro storico urbano edificate prevalentemente sulla trama viaria a scacchiera...>> nel comune di Ribera (AG).

(ALLEGATO 008 – Documentazione e attestazione urbanistica rilasciata dal comune di Ribera in data 29/05/2015)

#### 1.1 DESCRIZIONE DELLA LOCALITA'

La zona ove ricade l'edificio residenziale, al cui interno è presente l'unità immobiliare oggetto della presente perizia, è in ambito urbano ed in corrispondenza dell'area individuabile come "centro urbano" del comune di Ribera, in via Platania, 2.

Nella zona sono presenti numerosi servizi che rendono particolarmente appetibile l'area stessa.

SERVIZI	
Servizio	Qualità
ALIMENTARI	BUONO
NEGOZI	OTTIMO
SCUOLE	BUONO

  

COLLEGAMENTI	
Collegamento	Distanza
STRADA PROVINCIALE	4,30 KM
STRADA STATALE	1,00 KM

Riguardo alle prospettive future, in termini di sviluppo economico-turistico, si rileva che nella zona nella quale è ubicato l'immobile sono previsti lavori sia a carattere pubblico che privato grazie ai quali i servizi in generale disponibili nell'area saranno ulteriormente potenziati.



## 2. IDENTIFICAZIONE DELL'EDIFICIO RESIDENZIALE IN CUI RISIEME IL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA STIMA

Il bene oggetto della stima è posto al piano secondo dell'edificio residenziale sito in: Ribera (AG) Via Platania, n. 2, è ubicato in una zona residenziale all'ingresso del centro urbano, in un'area ben servita sia da mezzi di pubblici che da attività commerciali, di fatti il condominio si trova a pochi metri dalla via Garibaldi arteria tra le più importanti che porta al centro storico.

### 2.1 DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO CONDOMINIALE

L'immobile oggetto di perizia fa parte di un edificio condominiale di costruzione più o meno recente, tra gli anni '50 e '60.

L'intero condominio risulta libero su tre lati e fa angolo con la sopracitata via Platania e con la via Mascagni, distribuito su quattro piani fuori terra ed un tetto praticabile, ed è composto da:

- piano terra con ingresso da Via Platania, destinato ad attività commerciale;
- piano primo, piano secondo e piano terzo destinato a civile abitazione;
- piano copertura, con terrazzo.

Le facciate esterne del piano terra sono rifinite con intonaco tipo Livigni colorato, il piano primo risulta essere ancora incompleto di rifiniture, mentre il secondo piano (oggetto della perizia) e il terzo piano sono rifinite con intonaco tipo Livigni colorato con particolari verticali ed orizzontali in diverse tonalità di colore.

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

Le scale condominiali sono rivestite in marmo chiaro.

#### 2.1.1 CONDIZIONE DI MANUTENZIONE

Dal sopralluogo effettuato, si può affermare che l'edificio condominiale presenta un buono stato di conservazione generale all'interno, come accennato in precedenza, la facciata dell'edificio risulta priva di intonaco al piano primo, mentre alcune parti dei balconi si presentano in cattivo stato di conservazione con alcune tracce di distacco di intonaco, come si evince sia da un'analisi visiva da un'analisi visiva che dalle foto allegate; essa presenta segni di deterioramento per i quali sarebbe necessario un intervento di manutenzione.

L'ingresso del palazzo si presenta in buone condizioni di manutenzione sia dal punto di vista di intonaci interni che della pavimentazione realizzata con marmo chiaro.



Ad un primo esame visivo generale, lo stabile non sembra presentare alterazioni di tipo strutturale, se non difetti metereologici dei materiali dovuti ad infiltrazioni d'acqua piovana in copertura.

(Documentazione fotografica in Allegato)



## 2.2 NOTE SULLA DISPONIBILITA'

L'edificio condominiale attualmente risulta occupato da vari condomini.

L'appartamento oggetto della stima è occupato, come riportato nel verbale di sopralluogo (Allegato 003: Verbale di sopralluogo); è stato comunicato al sottoscritto CTU che attualmente il Sig.re A ha concesso in locazione (senza alcun contratto scritto il bene a favore della Sig.ra C, identificatasi verbalmente come parente della Sig.re A.

## 2.3 PRATICHE EDILIZIE

Di seguito sono elencate le pratiche edilizie del bene oggetto della stima:

(Allegato 005: Documentazione (autenticata) rilasciata dall'archivio del comune di Ribera in data 12/05/2015)

DATI PRATICA EDILIZIA Allegato 005: a	
Oggetto	Intestatario
COSTRUZIONE PALAZZINA CONDOMINIALE	*****
Tipo	Descrizione
LICENZA EDILIZIA	Pratica del 02/05/1951

DATI PRATICA EDILIZIA Allegato 005: b	
Oggetto	Intestatario
COSTRUZIONE PALAZZINA CONDOMINIALE	*****
Tipo	Descrizione
LICENZA EDILIZIA	Pratica del 05/01/1964

DATI PRATICA EDILIZIA Allegato 005: c	
Oggetto	Intestatario
COSTRUZIONE PALAZZINA CONDOMINIALE	*****
Tipo	Descrizione
LICENZA EDILIZIA	Pratica del 20/03/1958

DATI PRATICA EDILIZIA Allegato 005: d	
Oggetto	Intestatario
COSTRUZIONE PALAZZINA CONDOMINIALE	*****
Tipo	Descrizione
LICENZA EDILIZIA	Pratica del 18/11/1965



### 3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA STIMA:

#### 3.1 DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE

L'unità immobiliare oggetto della presente stima è posta al secondo piano, ed è servita dalla scala condominiale.

È composta da ingresso, soggiorno, cucina/pranzo, ripostiglio, bagno e tre vani letto; completano le superfici disponibili quattro balconi, due su via Platania e due rivolte su via Mascagni.

Per quanto concerne la consistenza dell'unità immobiliare, le dimensioni plano-altimetriche riportate negli elaborati progettuali allegati alla domanda per ottenere il permesso di esecuzione lavori edili (Allegato 005 - d: Documentazione (autenticata) rilasciata dall'archivio del comune di Ribera in data 12/05/2015 prot. 3556 del 18/11/1965) e le planimetrie catastali, sono state comparate con le risultanze del rilievo dell'immobile effettuato durante il sopralluogo.

Di seguito sono state riportate in una tabella riassuntiva le superfici dei vani di ogni singolo immobile oggetto del pignoramento:

Immobilabile Piano terzo (Abitazione):	Superficie
Ingresso (Foto 1)	mq. 15,60
Soggiorno (Foto 2)	mq. 20,80
Cucina/pranzo (Foto 3)	mq. 16,15
Camera 1	mq. 13,50
Camera 2 (Foto 4)	mq. 24,55
Camera 3	mq. 16,80
Bagno (Foto 5)	mq. 7,55
Camerino	mq. 4,70
Balconi (Foto 10)	mq. 11,00
<i>Totale superficie netta</i>	<i>mq. 130,65</i>
<i>Totale superficie appartamento (escluso balconi)</i>	<i>mq. 143,50</i>
<i>Totale superficie appartamento (compresi balconi e verande)</i>	<i>mq. 154,50</i>

(Allegato 014: Rilievo planimetrico)

Per quanto riguarda le finiture interne, i pavimenti dell'appartamento, ad esclusione del bagno sono in graniglia di marmo, i rivestimenti e il pavimento del bagno sono stati realizzati con mattonelle in ceramica colorata. (Documentazione fotografica in Allegato: Foto singoli vani)

I servizi igienici presentano accessori di modesta qualità ed anche il loro stato di conservazione è abbastanza modesto.

I serramenti esterni sono costituiti da telaio metallo e dotati con sistema di oscuramento del tipo a serranda.

Pareti e soffitti sono rifiniti con intonaco a base di calce e tinteggiate con pittura.

Il portoncino d'ingresso all'unità immobiliare e le porte interne sono in legno del tipo tamburato.

L'unità, come tutto il complesso, ha una dotazione standard di impianti tecnologici di seguito elencati:

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

### 3.1.2 BENI ACCESSORI

Dalla documentazione in mio possesso e da quella richiesta ai vari enti (e al debitore esecutato) non risultano PIGNORATI altri beni accessori.

### 3.1.3 CONDIZIONE DI MANUTENZIONE

Dal sopralluogo effettuato, si può affermare che l'immobile posto al secondo livello presenta un modesto stato di conservazione generale.

In generale pavimenti si presentano in modesto stato di conservazione.

Tutti i serramenti dovrebbero subire un processo manutentivo o sostitutivo, così come le pareti e la pavimentazione.

Relativamente al bagno e alla cucina necessitano di una sostituzione delle pavimentazioni e rivestimenti così come un riammodernamento di tutti i servizi e gli impianti igienico sanitari.

L'impianto elettrico e idrico risulta essere obsoleto e dovrebbe essere adeguato alla nuova normativa ai sensi del DM 37/2008.

Si segnala la presenza di alcune zone con macchie di umidità all'interno dell'appartamento pignorato attribuibili a problemi di infiltrazione di acqua piovana o cattive condizioni di parti dell'intonaco esterno che hanno provocato alcune macchie sopracitate visibili in alcune delle foto allegate.

Tuttavia la reale entità delle predette zone di umidità potrà essere verificata attraverso un esame più approfondito.

(Documentazione fotografica in Allegato)

### 3.2 DATI CATASTALI

L'edificio dove insiste l'immobile oggetto della perizia è composto da n. 4 piani fuori terra, ha un coefficiente di centralità pari a: 94.

Dalle indagini svolte dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Agrigento - Territorio l'edificio condominiale risulta non essere presente nell'estratto di mappa catastale 1/2000.

Così come richiesto nell'art. 2 comma d) del verbale di giuramento del 23/04/2015, il CTU, ove necessario, provvederà a determinare tutti gli oneri necessari per l'adeguamento dei dati catastali allo stato di fatto del bene all'atto del pignoramento; pertanto si ritiene necessaria un'istanza finalizzata al superiore adempimento per il quale si dovrà affrontare una spesa di circa 500,00 € per l'inserimento in WEGIS, spesa tuttavia divisibile per l'intero complesso condominiale.

(Allegato 011: Elaborati catastali, Visura catastale e estratto di mappa catastale)

DATI CATASTALI								
Comune				Cod Catasto	Prov	Catasto		
RIBERA				H269	AG	FABBRICATI		
Indirizzo			Civ	Piano	Foglio	Particella	Sub.	
Via Platania.			2	II	21	513	3	
Vani	Categoria	Classe	Ristrutturato	N° Piani	Piani Fuori	Centralità	Rendita	Valore
6,5	A/2	3	no	4	4	94	402.84	50'757.84



### 3.3 DESTINAZIONE URBANISTICA VIGENTE, NORME TECNICHE ED INDICI VIGENTI

In forza della delibera: Commissariale n. 42 del 23/07/1999 relativamente alla Zona: B1 <<Il Comune di Ribera dal 1999 è stato dotato di P.R.G. e successive revisioni.

In particolare l'immobile in oggetto, secondo dette norme tecniche di attuazione, ricade in zona "B1" (Vengono classificate zone "B1" le aree ricadenti nel centro urbano edificate prevalentemente sulla trama viaria a scacchiera...).>>.

Si precisa che l'immobile in oggetto, secondo le norme tecniche di attuazione, del progresso Piano comprensoriale n. 6, ricadeva in zona "B1".

(Allegato 008 – Documentazione rilasciata dal comune di Ribera)

### 3.4 SUPERFICI

Al fine di definire le superfici commerciali da stimare, è stata esaminata la planimetria dell' edificio ed è stato effettuato il rilievo dell'appartamento oggetto della perizia. Per effettuare la stima di un immobile 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, balconi e terrazze; più precisamente, la superficie dei balconi è stata equiparata a 0,50.

CONSISTENZA SUPERFICI			
Destinazione	Valore reale	Coefficiente	Valore equivalente
Civile Abitazione	143.50	1.00	143.50
Balconi	11.00	0.50	5.50
TOTALI	154.50		149.00

(Allegato 014: Rilievo planimetrico)



**Arch. Giuseppe Oliveri**

Viale della Vittoria, 2 - 92019 - Sciacca (AG)  
Cell.: 3204053854 - FAX: 092587551 - E-mail: [p.oliveri@libero.it](mailto:p.oliveri@libero.it)

**VALUTAZIONE DEL BENE**

Prima di procedere alla stima dell'immobile oggetto della perizia sono state acquisite le seguenti informazioni:

Dal catasto: Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Agrigento - Territorio, OSSERVATORI DEL MERCATO IMMOBILIARE (Allegato 015 - Tabella OMI)

Dagli uffici tecnici: Comune di Ribera AG; Archivio Comune di Ribera.

Documentazione rilasciata dal debitore A.

Varie Agenzie Immobiliari locali.

**ALTRE FONTI DI INFORMAZIONI**

Dopo avere eseguito diverse indagini sul territorio di Ribera 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 016 - Pubblicazioni agenzie immobiliari online).



#### 4. CRITERI DI STIMA:

##### 4.1 DESCRIZIONE DEL METODO DELLE STIME DI CONFRONTO

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 immobile; la loro acquisizione si ha attraverso documenti ed attraverso accertamenti presso uffici pubblici. Per i dati di partenza si fa riferimento al titolo di proprietà, forniti dalla committenza, al fine di collegare il bene da valutare all'atto giuridico. La determinazione del più probabile valore di mercato del bene è stata effettuata utilizzando un procedimento di Stima Sintetico - 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 dell'immobile;
- 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> : 880.50





4.2 STIME DI CONFRONTO

STIME DI RIFERIMENTO		
Descrizione	€	Valore mq.
Edifici in vendita siti nella stessa località (Riferimenti agenzie locali)	€	1'000.00
<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'immobile 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 architettuale, 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'immobile m<sup>2</sup>:149.00                      Stato conservativo del bene :Discreto                      Valore OMI minimo (m<sup>2</sup>): 630.00                      Valore OMI massimo (m<sup>2</sup>): 920.00                      Tipologia Edilizia OMI :A/2 - ABITAZIONI CIVILI                      K1 (Taglio Superficie) :0.30                      K2 (Livello di Piano) :0.50  <math>K = (k1 + 3 * k2) / 4</math> :0.45                      Valore Unitario €/m<sup>2</sup> :799.00                      Coefficiente Correttivo :1                      Valore normale unitario €/m<sup>2</sup>:799.00                      Valore normale dell'immobile €:119'051.00</p>	€	799.00
Valore Medio	€	899.50



#### 4.3 COEFFICIENTI CORRETTIVI DI STIMA

COEFFICIENTI CORRETTIVI				
Descrizione	Qualità	Importanza	Coefficiente	Valore
ZONA PARCHEGGI - SUFFICIENTI	BUONO	95	1.15	1.142
ZONA COLLEGAMENTO - STRADA STATALE	OTTIMO	100	1.20	1.2
ZONA POSIZIONE - DI ESPANSIONE	BUONO	100	1.10	1.1
ASCENSORE - SENZA ASCENSORE 2° PIANO	ASSENTE	90	0.80	0.82
ETA' EDIFICIO - EDIFICIO COSTRUITO DA OLTRE VENTI ANNI	DISCRETO	100	0.85	0.85
MANUTENZIONE E QUALITÀ DELL'EDIFICIO - CIVILE ABITAZIONE	DISCRETO	100	0.90	0.9
RIFINITURA INTERNO	INSUFFICIENTE	100	0.80	0.8
RIFINITURA ESTERNO - SUFFICIENTEMENTE RIFINITA	DISCRETO	100	0.90	0.9
CARATTERISTICHE INFRASTRUTTURALI - UFFICI PUBBLICI	OTTIMO	100	1.10	1.1
ZONA QUALITÀ - OTTIMO	OTTIMO	100	1.10	1.1
ZONA POSIZIONE - CENTRALE	ECCELLENTE	100	1.25	1.25
			Totale	1.03

#### 4.4 STIMA IMMOBILE

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."*

##### 4.4.1 RIEPILOGO CALCOLI

RIEPILOGO CALCOLI		
Superficie ragguagliata :	m <sup>2</sup>	149.00
Prezzo Medio di riferimento :	(€ / m <sup>2</sup> )	899.50
Coefficiente Correttivo Finale :		1.031
[899.50 * 1.031] = Prezzo Stima :	(€ / m <sup>2</sup> )	927.38
[149.00 * 927.38] = Valore Stima :	€	138'180.29



#### 4.5 STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

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

$$Vm = Rn / r$$

Dove:

Rn = reddito netto = RI-Sp

r = tasso di capitalizzazione

Dove:

RI = reddito lordo reale o presunto realizzabile dall'immobile

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%.

##### 4.5.1 RIEPILOGO CALCOLI

RIEPILOGO CALCOLI		
Superficie ragguagliata :	m <sup>2</sup>	149.00
Reddito Annuale :	€	4 '350.00
Saggio di capitalizzazione :	%	4.00
Fattore di apprezzamento :	%	0.15
Fattore di deprezzamento :	%	0.65
Totale Saggio di capitalizzazione :	%	3.50
[4 '350.00 / (3.50/100)] = Valore Stima :	€	124 '285.71



## Arch. Giuseppe Oliveri

Viale della Vittoria, 2 - 92019 - Sciacca (AG)  
Cell.: 3204053854 - FAX: 092587551 - E-mail: [p.oliveri@libero.it](mailto:p.oliveri@libero.it)

### 5. TOTALI GENERALI

#### 5.1 RIEPILOGO STIMA PER COMPARAZIONE DIRETTA

Unità Immobiliare II piano F.m. 21 Part.IIa 513 sub 3 Via Platania, 2 - 92016 - RIBERA (AG)			
Valore beni mobili	Superficie	Prezzo Immobile	Valore Immobile
€	m <sup>2</sup> 149	€/m <sup>2</sup> 927.38	€ 138'180.29

#### 5.2 RIEPILOGO STIME PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Unità Immobiliare II piano F.m. 21 Part.IIa 513 sub 3 Via Platania, 2 - 92016 - RIBERA (AG)			
Valore beni mobili	Superficie	Prezzo Immobile	Valore Immobile
€	m <sup>2</sup> 149	€/m <sup>2</sup> 834.13	€ 124'285.71

### 3. TOTALE CON VALORI MEDIATI

Procedimento	Valore
STIMA PER COMPARAZIONE DIRETTA	€ 138'180.29
STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI	€ 124'285.71
Media dei valori	€ 131'233.00

Detrazione costi:

spesa di circa 100,00 € per l'inserimento in WEGIS (Totale per condomino).

spesa di circa 400,00 € necessaria la redazione del Certificato di prestazione energetica APE

Valore stimato dell'immobile	€ 130'733.00
------------------------------	--------------



## ALLEGATI

Sono disponibili i seguenti documenti allegati relativi al Bene Immobile:

- Vedi: Allegato - 001 – Verbale di Giuramento;
- Vedi: Allegato - 002 – Lettera avvio operazioni peritali;
- Vedi: Allegato - 003 – Verbale di sopralluogo;
- Vedi: Allegato - 004 – 1° Istanza acquisizione documentazione tecnica;
- Vedi: Allegato - 005 (a-b-c-d) – Documentazione (autenticata) rilasciata dall'archivio del comune di Ribera in data 12/05/2015;
- Vedi: Allegato - 006 – 2° Istanza acquisizione documentazione tecnica;
- Vedi: Allegato - 007 – Nota comune di Ribera, prot. 11011/Urb./3013 del 26-05-2015
- Vedi: Allegato - 008 – Documentazione e attestazione urbanistica rilasciata dal comune di Ribera in data 29/05/2015;
- Vedi: Allegato - 009 – Documentazione rilasciata dal Sig.re A;
- Vedi: Allegato - 010 – Rogiti notarili;
- Vedi: Allegato - 011 – Elaborati catastali;
- Vedi: Allegato - 012 - Ispezione ipotecaria del 30/10/2012;
- Vedi: Allegato - 013 - Stralcio di PRG. Comune di Ribera;
- Vedi: Allegato - 014 - Rilievo Planimetrico 1/100 immobile;

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Sono disponibili le seguenti foto relative al Bene Immobile :

- Vedi :FOTO - 001 – Ingresso;
- Vedi :FOTO - 002 – Soggiorno;
- Vedi :FOTO - 003 – Cucina Foto esterna 2;
- Vedi :FOTO - 004 - Camera 2 Scala condominiale;
- Vedi :FOTO - 005 - Bagno;
- Vedi :FOTO - 006 – Particolare infissi;
- Vedi :FOTO - 007 - Particolare portone ingresso;
- Vedi :FOTO - 008 - Particolare vano scala;
- Vedi :FOTO - 009 - Foto esterna 1;
- Vedi :FOTO - 010 – Foto esterna 2.



**Arch. Giuseppe Oliveri**

Viale della Vittoria, 2 - 92019 - Sciacca (AG)  
Cell.: 8204058851 - FAX: 092587551 - E-mail: [p.oliveri@libero.it](mailto:p.oliveri@libero.it)



---

La presente relazione si compone di 25 pagine, 14 allegati (86 pagine) e della documentazione fotografica (10 foto).

---



Sciacca, li 31 Agosto 2015

IL C.T.U.

Dott. Arch. Giuseppe Oliveri

