

TRIBUNALE DI SCIACCA

**RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA D'UFFICIO**

R.G.Es. 17/2018

GIUDICE DOTT.SSA GRAZIA SCATURRO

ESPERTO INCARICATO

ARCH. ROBERTA MARIA MARINO

VIA CARLO MARX N. 7, 92019 SCIACCA (AG)

CELL: 371 3498459

arch.rmarino@archiworldpec.it



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
ALLA PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 17/2018



Indice

1 - Premessa	pag.	3
2 – Indagini	pag.	4
3 – Quesiti del Giudice	pag.	5
4. Risposta al quesito 1	pag.	8
5. Risposta al quesito 2	pag.	9
6. Risposta al quesito 3	pag.	12
7. Risposta al quesito 4	pag.	13
8. Risposta al quesito 5	pag.	16
9. Consistenza e dati metrici dell'immobile	pag.	19
10. Stima del valore di mercato dell'immobile.....	pag.	23
11. Conclusioni	pag.	28
12. Allegati alla relazione.....	pag.	29



2. Indagini

La sottoscritta, per l'espletamento dell'incarico, ha condotto indagini presso:

- l'ufficio tecnico del Comune di Ribera;
- agenzie immobiliari on-line;
- sito web gli uffici del Catasto dell'Agenzia delle Entrate SISTER.

La sottoscritta, sul portale dell'Agenzia delle Entrate, ha richiesto un'ispezione relativamente all'immobile, al fine di evidenziare tutte le formalità riscontrabili fino ad oggi, a partire dal ventennio antecedente alla data della trascrizione del pignoramento e la planimetria catastale relativa all'immobile.



3. Quesiti del Giudice

La sottoscritta, dopo aver prestato giuramento nel Tribunale di Sciacca, in data **16** gennaio **2020**, per l'incarico di esperto nel procedimento di esecuzione immobiliare n. **17/2018** del R.G. delle esecuzioni civili, ha ricevuto dall'Ill.mo Giudice i seguenti quesiti:

- 1)** Provveda, 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 al buon 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)** alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento, eventualmente evidenziando l'opportunità di procedere alla formazione di uno o più lotti per la vendita, purchè ciascuno dei lotti risulti autonomamente commerciabile e dotato di autonomi identificativi catastali; in caso contrario sottoporrà al Giudice l'eventuale opportunità (ad es. nel caso di manifesta sproporzione fra crediti e valore dei beni) di un previo frazionamento – ove possibile - indicandone i relativi costi. Preciserà se la descrizione dell'immobile fornita nel pignoramento (con particolare riguardo agli identificativi catastali) sia esatta o comunque idonea all'inequivoca individuazione del bene;
 - b)** 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 inidonee all'esatta individuazione dei beni, ad effettuarne il rilievo planimetrico;
 - c)** 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).
 - d)** 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. In particolare, in caso di opere abusive, procederà al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. n. 380/01 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificherà, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. Si segnala a tal proposito che, ai sensi della normativa attualmente in vigore – lg. 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: si raccomanda la puntuale verifica di tali condizioni. Laddove l'immobile sia abusivo e non sanabile, stante il disposto di cui all'art. 7 L. 47/85 (oggi art. 31 c. 3 e ss. 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 e accertata l'inottemperanza all'ordine di demolizione, costituente titolo per l'acquisto del bene al patrimonio del Comune (evenienza che si dovrà adeguatamente segnalare al Giudice prima della stima); in caso di mancata 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)

e) alla verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

f) indicherà ogni utile informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

3) Rediga quindi, in fascicoletti 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 delle dichiarazioni di agibilità e abitabilità, 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 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 od 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 o 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);

Si rammenta che, ai sensi di quanto disposto dall'art. 568 c.p.c., “nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene



venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute”.

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 stessa;

c) ad indicare, qualora si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota; precisi in tal caso 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 i pubblici uffici, l'identità dei comproprietari, segnalando in particolare se diversi da quelli avvisati dal creditore ex art. 599 c.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.



4. Risposta al quesito 1

4.1 – Quesito 1 - Controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c.

La documentazione, di cui all'art. **567** c.p.c., ricevuta dopo l'espletamento del giuramento in data **16** gennaio **2020**, risulta completa e idonea allo svolgimento dell'incarico.

Dall'ispezione effettuata presso il portale SISTER dell'Agenzia delle Entrate, che permette in modo telematico la consultazione dei dati catastali e ipotecari, è stato possibile visionare i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative al bene pignorato negli ultimi 20 anni; sono risultate le seguenti:

IMMOBILE SUB 6 e 7

- TRASCRIZIONE del 08/03/2018 – Registro Particolare 2900 Registro Generale 3493 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 136/20189 del 19/02/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.



5. Risposta al quesito 2

5.1 – Quesito 2 – Provveda alla comunicazione scritta alle parti della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali.

Con provvedimento dell'Illustrissimo Giudice è stato nominato un custode giudiziario nella persona dell'avvocato Antonio Bono con studio in Sciacca, via S. Quasimodo n° 30/A.

Lo stesso, insieme alla sottoscritta ha potuto accedere all'immobile in via Pintaloro n°16, piano primo ed effettuare il sopralluogo insieme alla sottoscritta CTU in data **3 settembre 2020**.

Il sopralluogo è iniziato con una ricognizione interna dell'unità immobiliare; la sottoscritta ha potuto scattare un numero adeguato di fotografie che riproducono lo stato dei luoghi, e che si riportano nella seguente relazione. Successivamente, si è proceduto alla verifica della corrispondenza dell'impianto planimetrico dell'immobile con quella catastale. Alla fine delle operazioni peritali è stato stilato un verbale che si allega alla relazione.

Non è stato necessario effettuare un secondo sopralluogo.

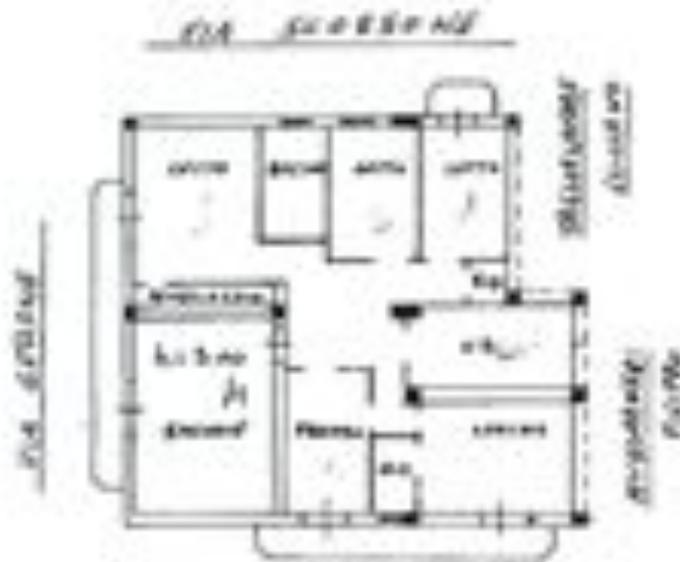
5.2 – Quesiti 2.a, 2.b, 2.c – Esatta individuazione dei beni in oggetto del pignoramento, all'identificazione catastale e ad accertare la conformità dei dati catastali

Il bene si trova nel comune di Ribera, ubicato tra via Pintaloro e via Scorsone. L'accesso all'appartamento al piano primo si trova in Pintaloro n°16 ed è identificato nel N.C.E.U. al foglio di mappa **14**, particella **235** sub **7**, Categoria **A/2**. L'accesso all'autorimessa è ubicato in via Scorsone n°13 ed è identificato in catasto alla particella **235** sub **6**, Categoria **C/6**.

Si allegano visure.

E' stata verificata la rispondenza dei dati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali. Le planimetrie depositate in catasto non presentano difformità. I dati catastali presentano delle difformità nell'indicazione della via poiché l'immobile al piano terra risulta in via Scorsone n°16, ma il portone d'ingresso è in via Pintaloro n°16.





Planimetria catastale del piano primo



Planimetria catastale dell'autorimessa

I costi presumibili per l'elaborazione delle rettifiche catastali da desumere all'importo finale del valore venale dell'immobile sono stimate in **600,00 €**.

5.3 – Quesito 2.d. - Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica

A seguito della richiesta della documentazione relativa agli immobili all'ufficio tecnico del comune di Ribera sono stati ritrovati elaborati incompleti.

L'immobile che si è presentato al momento del sopralluogo, come visibile nella planimetria catastale allegata, è ubicato tra le vie Pintaloro, Gerone e Scorsone.



La documentazione rilasciata dall'ufficio tecnico del comune di Ribera riporta 2 immobili.

Una prima porzione dell'immobile è stato realizzato giusta concessione Edilizia n. **32** del **16** marzo **1977** e Abitabilità n. 1 del **14** gennaio **1983** a seguito di una ristrutturazione con parziale demolizione e ricostruzione.

La seconda porzione del fabbricato è relativa ad una domanda di demolizione e ricostruzione di un immobile con accesso dalla via Scorsone nn. 13-15, per il quale è stato rilasciato all'ufficio tecnico del comune di Ribera un parere favorevole dalla Commissione Edilizia Comunale in data **27** maggio **1977** e alla quale doveva seguire una Licenza Edilizia che non è stata ritrovata agli atti della documentazione relativa allo stesso.

Tutto ciò delinea un quadro non regolare dal punto di vista urbanistico.

5.4 – Quesito 2.e. - Verifica che i beni pignorati siano gravati da censo

L'immobile pignorato risulta di proprietà dei debitori.

5.5 – Quesito 2.f. – Indicare le spese di manutenzione

Non sono state trovate informazioni utili relative all'importo annuo delle spese fisse di gestione, eventuali spese straordinarie o condominiali non pagate negli ultimi due anni.



6. Risposta al quesito 3

6.1 – Divisione del bene in lotti

Viste le caratteristiche del bene, anche se la configurazione catastale propone due particelle, essendo gli stessi comunicanti, si decide di stimare il bene come un **unico lotto**.

6.2 – Quesito 3.a. – Individuazione del bene

Il bene si trova nel Comune di Ribera, in via Pintaloro n° **16**. E' identificato nel N.C.E.U. al foglio di mappa **14**, particella **235** sub **6** (cat. **C/6**) e sub **7** (cat. **A/2**).

L'immobile si trova nella zona nord del paese. E' confinate per tre lati con la strada e da un lato con un altro immobile.

6.3 – Quesito 3.b – Descrizione complessiva e sintetica del bene

Il bene immobiliare è un appartamento con annessa autorimessa. E' costituita da, un vano destinato a garage al quale si accede anche internamente dalla scala condominiale. Al primo piano si trova l'appartamento costituito da un ingresso, un soggiorno adiacente ad un salone, un'ampia cucina e un bagno in mezzo. La zona notte, alla quale si accede da un corridoio, presenta tre camere da letto, di cui una con piccolo spogliatoio, un ripostiglio ed un secondo bagno.

I serramenti esterni sono in legno verniciato e tapparelle, le porte interne sono anche esse in legno. Gli ambienti sono pavimentati con piastrelle in gres porcellanato come i rivestimenti delle pareti del bagno e della cucina. Il salone, invece, è pavimentato in marmo. Alcune pareti sono rifinite con pittura decorativa e alcuni ambienti presentano il controsoffitto. Considerati gli spessori di circa 30 cm delle pareti tra il soggiorno ed il salone, è evidente che si tratti dell'unione tra due immobili.

La scala condominiale e l'androne di ingresso alla palazzina sono pavimentati in marmo.

6.4 – Quesito 3.c - Stato di possesso.

L'immobile risulta occupato dai proprietari.

6.5 – Quesito 3.d e 3.e. - Esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene.

Sull'immobile non risultano vincoli o oneri.

6.6 – Quesito 3.f - Esistenza di attestato di conformità energetica (APE).

L'immobile non è dotato di Attestato di conformità energetica. I costi presumibili per l'elaborazione dell'A.P.E. da desumere al valore finale dell'immobile sono di **200,00 €**.



7. Risposta al quesito 4

7.1 – Quesito 4.a - Indicazione di eventuali dotazioni condominiali.

L'immobile non presenta dotazioni condominiali.

7.2 – Quesito 4.b - Indicazione dei criteri e metodi di stima applicati.

Sono stati scelti e applicati tre metodi di stima:

- o il procedimento estimativo diretto o sintetico-comparativo;
- o il procedimento estimativo indiretto o per capitalizzazione del reddito;
- o il procedimento di stima con il metodo delle caratteristiche produttive K.

Il *metodo diretto* trova il suo fondamento sulla ricerca del più probabile valore venale attraverso un esame del mercato immobiliare della zona per unità abitative aventi caratteristiche tipologiche-ubicazionali, epoca costruttiva, stato di consistenza e rifiniture analoghe a quelle dell'immobile oggetto della perizia.

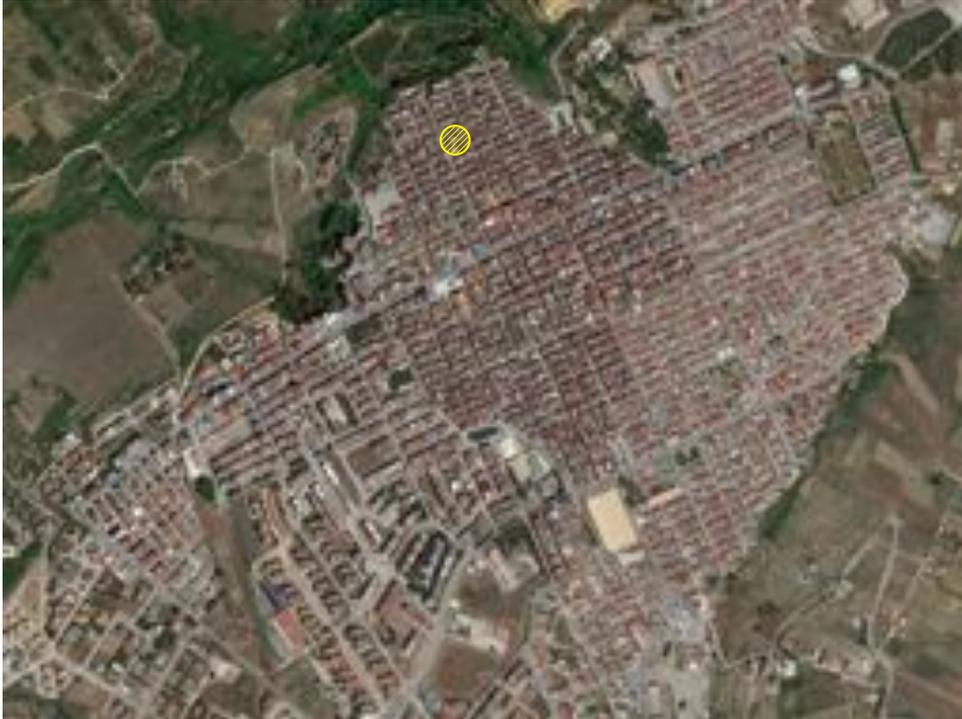
Il *metodo indiretto* è basato sulla capitalizzazione della redditività annua/netta attraverso una formula applicata per risalire al più probabile valore di mercato: $V_{(m)} = (R_n/r) + A - D$.

Il *metodo delle caratteristiche produttive k* è una stima per punti di merito, chiamato anche modello addittivo, che determina il più probabile valore di mercato di un immobile secondo l'incidenza delle caratteristiche produttive dell'immobile.



8. Risposta al quesito 5

8.1 – Quesito 5 - Alleghi almeno due fotografie esterne del bene e un'adeguata documentazione fotografica relativa allo stato d'uso, nonché la planimetria del bene.



Ortofoto con individuazione della zona di ubicazione dell'immobile

Architetto Roberta Maria Marino – via Ruggiero di Lauria n°21 – 92019 Sciacca (Ag)
Cell. 371 3498459 – pec: arch.rmarino@archiworldpec.it





PROSPETTO SU VIA PINTALORO

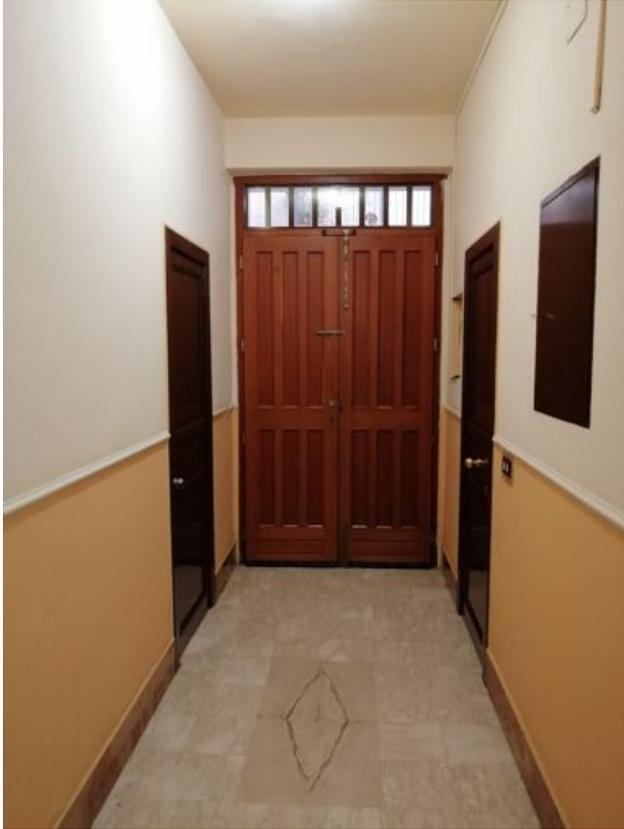


PROSPETTO SU VIA SCORSONE

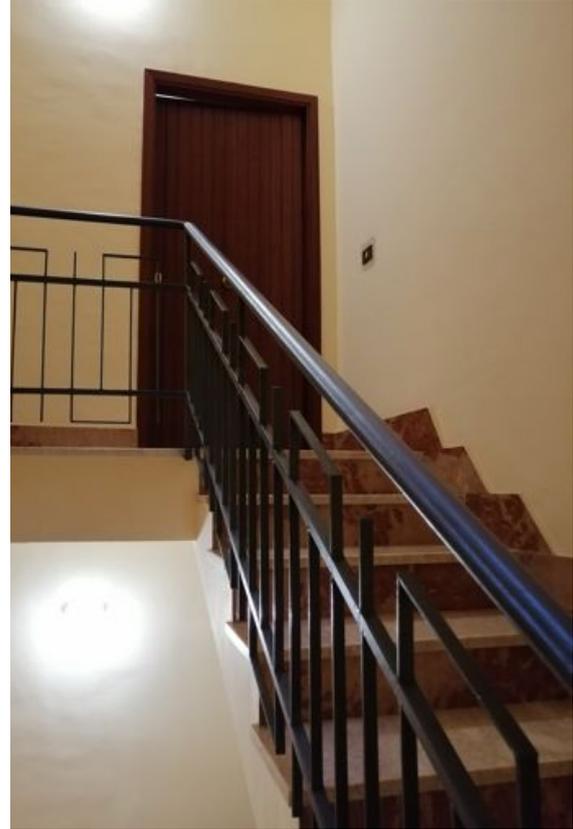


PROSPETTO SU VIA GERONE

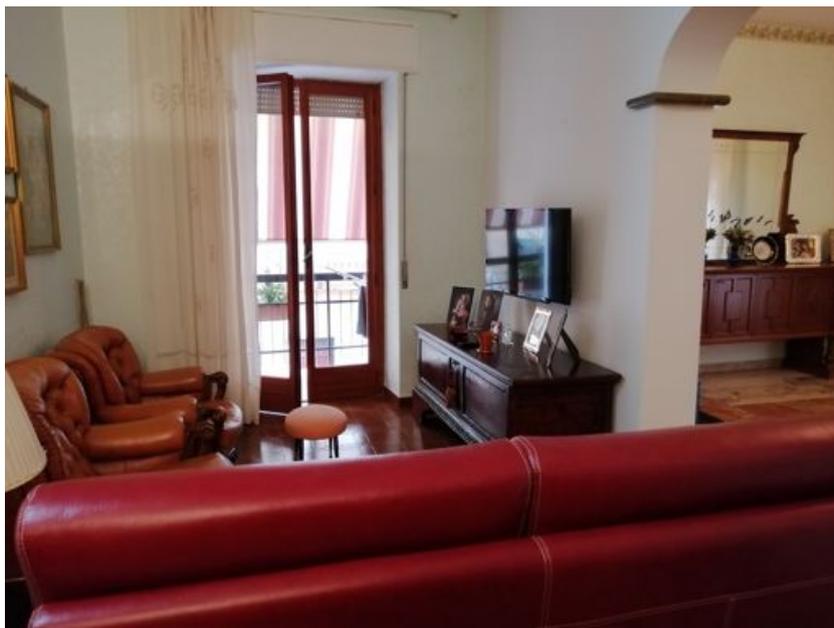




INGRESSO DELL'IMMOBILE



INGRESSO ALL'APPARTAMENTO

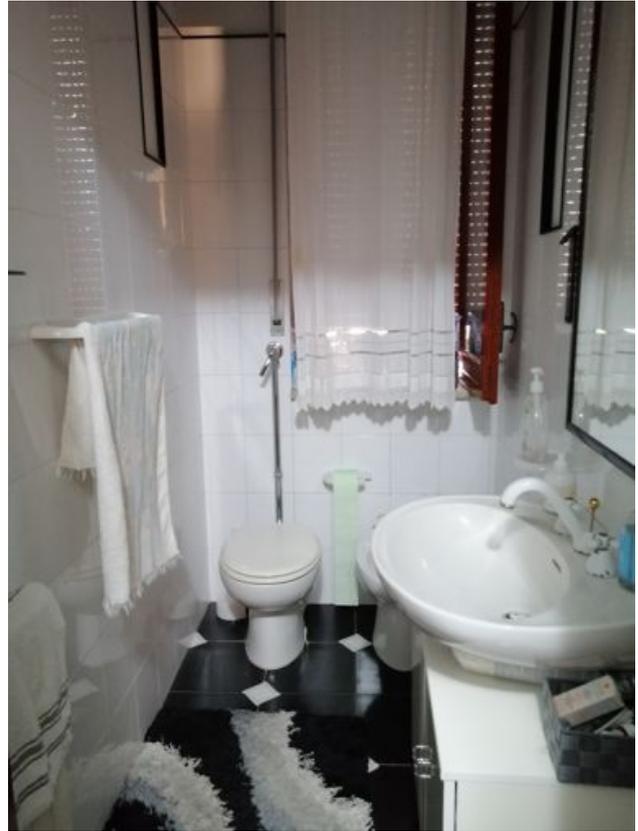


SOGGIORNO





BAGNO 1



BAGNO 2



SALONE

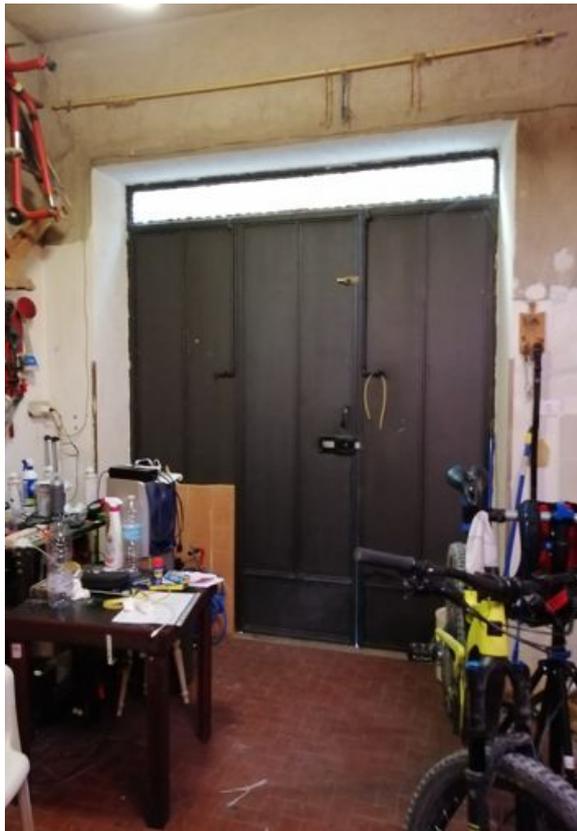




CUCINA



INGRESSO



INGRESSO DELL'AUTORIMESSA



AUTORIMESSA



9. Consistenza e dati metrici dell'immobile

9.1 – Livelli manutentivi del fabbricato e dell'immobile

Durante il sopralluogo è stata effettuata una valutazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che vengono riportate di seguito.

La valutazione del livello manutentivo del fabbricato tiene conto dello stato dei prospetti, degli infissi, dei rivestimenti e dei pavimenti, degli impianti elettrici, dell'impianto di riscaldamento e idraulico.

In queste tabelle sono riportate le valutazioni della manutenzione del fabbricato (tab.1) e, in seguito, un giudizio complessivo delle principali caratteristiche intrinseche.

Le tabelle **2** e **3** descrivono le caratteristiche delle finiture, manutenzione e dotazione dell'unità immobiliare, esprimendo infine un giudizio complessivo in una scala valutativa costituita da ottimo – buono – sufficiente – scarso.

TABELLA 1. MANUTENZIONE DEL FABBRICATO

Prospetti	scarso
Infissi	buono
Pavimentazioni	buono
Impianti	sufficiente

Il livello manutentivo complessivo del fabbricato è buono. Non presenta finiture di pregio. La presenza e tipologia degli impianti del fabbricato è sufficiente.

La valutazione del livello manutentivo dell'unità immobiliare tiene conto dello stato dei pavimenti, dei soffitti e dei rivestimenti delle pareti, delle rifiniture interne, degli infissi interni ed esterni, degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento e/o di condizionamento e dei servizi igienico-sanitari.

TABELLA 2. RIVESTIMENTI E RIFINITURE DELL'IMMOBILE

Pavimentazioni	buono
Pitturazioni pareti, soffitti e controsoffitti	buono
Rivestimenti bagno	sufficiente
Sanitari	sufficiente
Serramenti e infissi esterni	buono
Infissi interni	buono



TABELLA 3. DOTAZIONE DEGLI IMPIANTI DELL'IMMOBILE

Elettrico	buono
Idrico-sanitario	buono
Riscaldamento	buono
Gas	buono
Fognario	buono
Condizionamento	assente
Antintrusione	assente
Video-citofonico	assente

Il livello manutentivo complessivo dell'immobile è buono.

La consistenza immobiliare delle superfici è stata desunta da un calcolo metrico operando mediante programma cad.

La superficie utile netta si misura al netto delle murature esterne e al netto delle pareti divisorie interne. Nella seguente tabella è possibile verificare per ogni vano la superficie utile netta.

Nel mercato immobiliare la superficie utile netta è utilizzata, per consuetudine, nella determinazione del valore locativo degli immobili, mentre per le compravendite si parla di superficie utile lorda o superficie commerciale.

DESCRIZIONE	SUPERFICIE NETTA
Salone	24,00 mq
Soggiorno	11,00 mq
Bagno	3,00 mq
Cucina	15,00 mq
Bagno 1	10,00 mq
Letto 1	20,00 mq
Letto 2	10,00 mq
Letto 3	10,00 mq
Bagno 2	6,50 mq
Ripostiglio	1,50 mq
Disimpegno	17,00 mq

TOTALE SUPERFICIE NETTA	128,00 mq
--------------------------------	------------------

Nel mercato immobiliare la superficie utile netta è utilizzata nella determinazione del valore locativo degli immobili, mentre per le compravendite si parla di superficie utile lorda o



superficie commerciale.

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo.

Le superfici delle pertinenze si distinguono in pertinenze:

- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
- di servizio (cantine, soffitte, posti auto coperti e scoperti, box, etc...).

La superficie lorda dell'immobile costituito dai vani principali misura **146,00** mq.

Per il calcolo della superficie omogeneizzata delle pertinenze di ornamento come i balconi, terrazzi e similari, qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori vanno computati nella misura del 30%, fino a mq. 25,00.

L'immobile presenta tra balconi per una superficie complessiva di mq **18,00** computati per il calcolo pari a **5,40** mq.

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del:

- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
- 25% della superficie, qualora non comunicanti.

L'autorimessa è direttamente comunicante con i vani accessori dell'immobile poiché esiste un collegamento interno diretto al vano scala. Questa superficie è computata in **16,00** mq.

L'immobile ha una superficie commerciale complessiva data dai valori precedentemente calcolati determinata dalla somma della superficie dei vani principali comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di ornamento e di servizio pari a mq **167,40** mq.

Tuttavia questo valore deve essere corretto mediante coefficienti correttivi di ragguglio di aumento e riduzione del valore.



TABELLA CORREZIONALE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Zona di ubicazione	1.10
Anno di costruzione <1980	0.90
Struttura in c.a	1.10
Stato di conservazione	1.10
Esposizione	0.90
Balconi e Terrazze	1.10
Affacci e Panorama	0.90
Impianti	0.90
Accessori	1.10
Luminosità	1.00
Distribuzione interna degli ambienti	1.10
Servizi igienici	1.15
Pavimentazioni e rivestimenti	1.05
Infissi	1.10
Finiture	1.05
Manutenzione	1.10

Il coefficiente correttivo medio è pari a 1.04 e la **superficie commerciale** risulta, infine, pari a 174,09 mq arrotondata a **174,00** mq.



10. Stima del valore di mercato dell'immobile

10.1 – Procedimento di stima diretto o sintetico-comparativo

Questo metodo pratico consiste in un attento esame del mercato delle contrattazioni immobiliari della zona, per rilevare prezzi in numero sufficiente che permetta, per comparazione, di definire il valore più probabile di mercato dell'immobile, cioè il più attendibile valore unitario a mq di superficie commerciale comparato con unità abitative che possiedano le stesse caratteristiche tipologiche e ubicazionali, epoca costruttiva, stato di consistenza, manutenzione e finiture analoghe.

Le *fonti dirette* forniscono indicazioni sul mercato. In particolare i valori di seguito riportati sono stati reperiti attraverso siti di agenzie immobiliari. I valori riferiti al contesto dell'immobile oggetto della presente stima, sono valori che oscillano tra **570,00** e **870,00** €/mq. Si ritiene di adottare in seguito alle connotazioni particolari e tipologiche dell'immobile, un parametro medio.

Il valore di mercato considerato per la stima è pari a:

$$V_{(m)} = \text{€/mq } \mathbf{720,00}$$

Si può procedere alla quantificazione del primo relativo valore venale di:

$$V_{(1)} = (\text{mq } 174,00 * \text{€/mq } 720,00) = \mathbf{125.280,00 \text{ €}}$$

Le quotazioni tratte dalle *fonti indirette* riportate di seguito, sono quotazioni ottenute dall'acquisizione e successiva elaborazione di valori. In particolare sono state prese in considerazione le quotazioni dell'**Osservatorio del mercato immobiliare** relativo al secondo semestre dell'anno 2020.

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Anno: 2020 Semestre 1

Provincia: AGRIGENTO

Comune: RIBERA

Fascia/zona: Semi Centrale

Codice di zona: c1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale



TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE MERCATO €/mq		SUPERFICIE (L/N)	VALORI LOCAZIONE €/mq * mese		SUPERFICIE (L/N)
		MIN	MAX		MIN	MAX	
Abitazioni civili	NORMALE	540	720	L	1,8	2,2	L

Si ritiene di adottare in questo caso, in seguito alle connotazioni particolari e alla destinazione dell'immobile il parametro del valore che si avvicina a quello più alto.

$$V_{(m)} = \text{€/mq } \mathbf{700,00}$$

Si può procedere alla quantificazione del secondo relativo valore venale di:

$$V_{(2)} = (\text{mq } 174,00 * \text{€/mq } 700,00) = \mathbf{121.800,00 \text{ €}}$$

10.2 – Procedimento di stima con il metodo delle caratteristiche produttive K

Il metodo delle caratteristiche produttive k è una stima per punti di merito, chiamato anche modello additivo, che determina il più probabile valore di mercato di un immobile secondo le incidenze delle caratteristiche produttive dell'immobile.

TABELLA DI INCIDENZA DI CIASCUNA CARATTERISTICA

Caratteristiche	valori min	valore max
Posizionali estrinseche k_{pe}	5%	35%
Posizionali intrinseche k_{pi}	5%	25%
Tecnologiche k_i	10%	30%
Produttive k_p	5%	10%
TOTALE	25%	100%

Il valore medio di mercato è pari a $V_m = V_{max} * \Sigma K$ dove K è la somma dei punti percentuali attribuiti a ciascun gruppo di caratteristiche in relazione al bene di riferimento.

Le **caratteristiche posizionali estrinseche** rappresentano il luogo in cui l'immobile è inserito.

Qualificazione infrastrutturale

1. Prossimità al centro urbano.
2. Accessibilità ai servizi pubblici.
3. Accessibilità al trasporto pubblico.
4. Presenza di servizi commerciali di base.

Qualificazione ambientale.



1. Salubrità della zona.
2. Contesto sociale.
3. Assenza di rumori.
4. Densità edilizia.

Le caratteristiche posizionali intrinseche rappresentano il modo in cui l'immobile si rapporta con l'ambiente circostante.

1. Panoramicità o visibilità
2. Orientamento.
3. Soleggiamento.
4. Luminosità.
5. Ventilazione.
6. Salubrità dei vani.

Nelle **caratteristiche tecnologiche** si valutano sia quelle del fabbricato che quelle dell'unità immobiliare.

1. Dimensioni.
2. Livello delle finiture.
3. Stato di conservazione.
4. Dotazioni di servizi.
5. Impianti.

Le caratteristiche produttive riguardano:

1. Esenzioni fiscali.
2. Detraibilità/deducibilità delle spese di manutenzione.

In quest'analisi, l'immobile oggetto di stima presenta le seguenti caratteristiche:

Caratteristiche posizionali estrinseche **kpe : 30%**

Caratteristiche posizionali intrinseche **kpi : 20%**

Caratteristiche tecnologiche **ki : 20%**

Caratteristiche produttive **kp : 8%**

Dalla somma otteniamo un'incidenza percentuale del **78%**.

Il valore massimo di riferimento ottenuto nelle ricerche tra le fonti dirette e indirette è pari a 870,00 €/mq. Quindi possiamo determinare il prossimo presumibile valore venale dell'immobile:

$$V_{(4)} = V_{\max} * \Sigma K = 870,00 * 78\% = 678,60 \text{ €/mq} * 174,00 \text{ mq} = \mathbf{118.076,40 \text{ €}}$$

$$V_{(4)} = \mathbf{118.100,00 \text{ €}}$$

10.3 – Procedimento di stima indiretto o per capitalizzazione del reddito

Questo procedimento estimativo è basato sulla capitalizzazione della redditività



annua/netta che l'immobile è capace di produrre e che consente tramite una ben nota formula applicativa di risalire al più probabile valore di mercato

$$V_{(m)} = (R_n/r) + A - D$$

dove

$V_{(m)}$ = probabile valore di mercato

R_n = (RL – S) = reddito annuo/netto ordinario e costante dell'immobile

R_L = reddito lordo/annuo ordinario dell'immobile rappresentato dal canone locativo medio;

S = (Spese amministrative + Quote di manutenzione + Imposte + Inesigibilità)

r = saggio di capitalizzazione;

A = aggiunte eventuali;

D = detrazioni eventuali.

Il saggio di capitalizzazione è dato da rapporto tra reddito (ricavo - spese) e valore. I valori del saggio di capitalizzazione sono legati alla rischiosità della locazione:

- immobili residenziali: 3%
- immobili commerciali: 5%
- immobili produttivo-industriali: 7%

Dall'Osservatorio dei valori immobiliari emerge che il canone locativo oscilla tra 1,80 €/mq e 2,20 €/mq. Il costo di affitto dell'immobile è pari a € 2,00 * 174,00 mq = 348,00 € mensili

Le aliquote di detrazione dal reddito padronale lordo di € 4.176,00 determinato dalla moltiplicazione del canone mensile di 348,00 € per i 12 mesi, per la determinazione del reddito netto sono così divise:

Spese varie: 3÷7%	Valore percentuale 5% = 208,80 €
Quote: 4÷6%	Valore percentuale 4% = 167,04 €
Imposte: 20÷40%	Valore percentuale 30% = 1252,80 €
Improduttività: 1÷3%	Valore percentuale 2% = 83,52 €

La totalità delle Spese risulta pari a € 1.712,16

Quindi R_n = (RL – S) = (4.176,00 – 1.712,16) = 2.463,84 €

Il saggio di capitalizzazione annuo assunto è pari al **3%** per gli investimenti ad uso commerciale quindi:

$$V_{(4)} = € 2.463,84 / 0,03 = \mathbf{€ 82.128,00}$$

10.4 – Valore finale dell'immobile oggetto di stima

Infine, assumeremo come più probabile valore venale, attribuibile all'unità abitativa, costituente oggetto di stima, la media aritmetica dei risultati derivati dalle fonti dirette e indirette:

$$V_{(m)} = [(V_{(1)} + V_{(2)} + V_{(3)} + V_{(4)}) / 4] =$$

$$V_{(m)} = [(125.280,00 + 121.800,00 + 82.128,00 + 118.100,00) / 4] =$$



$$V_{(m)} = [447.308,00 / 4] = \mathbf{111.827,00 \text{ €}}$$

Tale valore di stima deve essere adeguato a causa delle spese presunte per la regolarizzazione urbanistica.

10.5 – Oneri relativi alla regolarizzazione dell'immobile

A seguito delle opportune informazioni assunte presso gli uffici comunali competenti, si può attestare che l'immobile è la risultante dell'unione tra due edifici attigui, costruiti in periodi contestuali. Il primo immobile è stato costruito giusta concessione edilizia e il secondo immobile possiede un parere favorevole della commissione edilizia; quindi risulta realizzato in assenza di licenza edilizia, ma conforme alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti all'epoca della costruzione. Trovandosi, quindi, nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, considerando che possono conseguire la concessione o la autorizzazione in sanatoria i proprietari di costruzioni e di altre opere che risultino essere state ultimate entro la data del 1° ottobre 1983, si possono specificare i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria da desumere al valore finale dell'immobile.

I costi presunti per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria, considerando sanzioni amministrative, onorari e tasse sono desunti in **€ 6.000,00**.

Oneri relativi alla regolarizzazione dell'immobili:

- valore presumibile per la redazione dell'APE (Attestato di Prestazione Energetica) = **€ 200,00**;
- valore per la sanatoria = **€ 6.000,00**;
- valore presumibile per la rettifica catastale = **600,00 €**.

Valore totale relativo alla regolarizzazione urbanistica = **6.800,00 €**.

$$\text{€ } (111.827,00 - 6.800,00) = 105.027,00 \text{ € arrotondato a}$$

$$\mathbf{V_{immobile} = 105.000,00 \text{ €}}$$



11. Conclusioni

La sottoscritta, infine, riporta in modo sintetico le informazioni essenziali relative all'immobile situato nel Comune di Ribera, in via Pintaloro n° **26**. E' identificato nel N.C.E.U. al foglio di mappa **14**, particella **235** sub **6** e sub **7**.

L'immobile si trova nella zona nord del paese. E' confinata per tre lati con le strade e per un lato con un'altra abitazione.

La sottoscritta, per l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, avente una superficie commerciale di **174,00** mq, ha stimato un valore di mercato pari a **105.000,00** €.

Nel consegnare la presente relazione di stima, con l'auspicio di avere compiutamente assolto l'incarico ricevuto, il sottoscritto ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatami e rimane a completa disposizione per ogni eventuale esigenza di chiarimento ed approfondimento.

Sciacca lì 07/11/2020

Il C.T.U.

arch. Roberta Maria Marino

