

Arch. Giuseppe Oliveri

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

TRIBUNALE ORDINARIO	Di Sciacca	
	PROCEDURA	Numero
	ESECUTIVA	14/17

Perizia di stima lotto n. 1

Oggetto: Procedura esecutiva n. 14/17 R.E.

SCIACCA, 17/01/2019

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

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 pec::
p.oliveri@archiworldpec.it



Lotto n. 1

PREMESSA

Il lotto n. 1 contiene un bene sito in via Processione n. 38 in Santo Stefano Quisquina (Ag), e più precisamente l'immobile di civile abitazione, (A/6) censito al foglio di mappa n. 16 particella n. 966 subalterno 1.

Di seguito, l'immobile verrà denominato:

Bene a) Immobile di civile abitazione;

il suddetto bene immobile risulta di proprietà del **debitore "A"**.



1. CONFORMITA', DESTINAZIONE URBANISTICA E STATO DI POSSESSO

È stata effettuata una verifica approfondita degli atti acquisiti a seguito dell'accettazione dell'incarico del 06 Marzo 2018, 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 30/03/2018, tramite pec, è stata depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di S. Stefano Quisquina una richiesta (Allegato 001: Istanza acquisizione documentazione tecnica) per l'acquisizione della documentazione tecnica dei beni pignorati (destinazione urbanistica, elaborati progettuali dell'epoca di costruzione, concessioni, autorizzazioni, agibilità etc.), al fine di verificarne la conformità urbanistica.

In riscontro alla superiore istanza l'Ufficio Tecnico del comune di S. Stefano Quisquina comunicava, con nota prot. 3099 del 12/04/2018, <<facendo seguito alla Sua nota assunta al prot. n. 2742 in data 30.03.2018... con la quale si chiede la visione e/o il rilascio di documentazione relativa al fabbricato sito in via Processione n. 38, individuato in catasto al foglio di mappa n. 16 particella n. 966 subalterno 1 di proprietà del **debitore A**, non risulta nessuna autorizzazione e/o concessione o altri provvedimenti autorizzativi e/o richieste di sanatoria e/o certificati di agibilità etc.

(Allegato 002: risposta nota comune di S. Stefano Quisquina, nota prot. n. 3099 del 12/04/2018).

Sono state richieste all'Agenzia delle Entrate di Agrigento le necessarie visure e planimetrie catastali. (Allegato 003 – Elaborati catastali).

In sede di sopralluogo n. 3 in data 10/01/2019 il debitore C ha consegnato allo scrivente copia del rogito notarile dove si evince che l'immobile risulta essere di vecchia costruzione e comunque antecedente al 1967.

Alla luce di quanto sopra, lo scrivente C.t.u., al fine di stabilire la regolarità urbanistica dell'immobile pignorato,

- vista la zona e il tessuto urbano di cui fa parte l'immobile e la modalità costruttiva dello stesso (*muratura tradizionale*),
- vista la dichiarazione del **debitore C** (che in sede di sopralluogo in data 10/01/19 dichiarava che l'immobile fosse di vecchia costruzione e, per quanto di sua conoscenza, antecedente al 1932),
- considerata la dichiarazione contenuta all'interno del rogito notarile (in base alla quale l'immobile risulta essere costruito in data antecedente al 1967),
- e considerato, da ultimo, che da ricerche effettuate non vi sono provvedimenti



autorizzativi (Come da risposta da parte dell'ufficio tecnico del comune di S. Stefano Quisquina), presume che l'epoca di realizzazione dell'immobile si possa far risalire in data antecedente al 1967.

Stato di possesso

Il **Bene a)** contenuto nel lotto n. 1 oggetto della stima risulta essere occupato dal **debitore "A"**.



2. DATI CATASTALI

DATI CATASTALI IMMOBILE A (Immobile)										
Comune					Cod. Catasto	Prov.	Catasto			
S. Stefano Quisquina					I356	AG	FABBRICATI			
Indirizzo	Civ.	Piano	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Class e	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
Via Processione	48	T/S1	16	966	1	A/6	3	3,5 vani	-	Euro 52,42

Dalle indagini svolte dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Agrigento – Territorio sono state richieste all'Agenzia delle entrate di Agrigento le necessarie visure e planimetrie catastali.

In particolare non risulta ad oggi disponibile la planimetria catastale. (Allegato 004 – richiesta e dettaglio pratica planimetria catastale).

Pertanto si ritiene necessaria la redazione di nuova pratica (DOCFA) per planimetria mancante finalizzata al superiore adempimento per il quale si dovrà affrontare una spesa di circa 700,00 €.

3. CERTIFICATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA APE

Ad oggi, dalla documentazione in mio possesso e da una ricerca effettuata sul catasto energetico della Regione Siciliana, il **Bene a)** non risulta dotato di Certificato di prestazione energetica **APE**, pertanto si ritiene necessaria la redazione del suddetto certificato per il quale si dovrà affrontare una spesa di circa 200,00 €.

4. CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

Ad oggi, dalla documentazione in mio possesso e da una ricerca effettuata al comune di **S. Stefano Quisquina**, il **Bene a)** non risulta dotato di Segnalazione Certificata di **Agibilità**, pertanto si ritiene necessaria la redazione del suddetto certificato per il quale si dovrà affrontare una spesa di circa 700,00 €.



5. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE a)

La zona ove ricade il **Bene a)** è situata in ambito urbano ed in corrispondenza dell'area individuabile come zona centrale del comune di Santo Stefano Quisquina, in via Processione n.38.

L'edificio oggetto della presente stima si sviluppa su tre livelli con ingresso principale dalla via Processione e un altro ingresso dalla via Puleo.

La struttura, di vecchia costruzione, è del tipo in muratura, i solai sono del tipo latero-cementizio con travetti precompressi, la copertura è del tipo a falda.

La facciata esterna su via Processione risulta essere rifinita con pietrame a faccia vista, mentre la facciata esterna su via Puleo risulta essere priva di intonaco di finitura.

Nello specifico il bene oggetto della stima è composto da tre livelli collegati da una scala interna e più precisamente:

a piano terra con accesso da via Puleo n. 10: ingresso-cucina, soggiorno, ripostiglio e bagno;

a piano terra con accesso da via Processione n. 38: ingresso-soggiorno e camera da letto;

a piano primo con accesso tramite scala interna: due camere da letto e un ripostiglio, a completare le superfici vi sono due balconi.

All'interno l'immobile si presenta in discreto stato, i pavimenti sono realizzati in grès porcellanato relativamente ai primi due livelli, scaglietta per l'ultimo livello e ceramiche usate per il bagno e la cucina. Le pareti interne sono intonacate, ingessate e tinteggiate con pittura, gli infissi interni sono in legno e persiane esterne su via Puleo, mentre su via Processione gli infissi interni sono in alluminio e persiane esterne sempre in alluminio in buono stato, le porte interne in legno tamburato.

L'immobile ha una dotazione di impianti tecnologici di seguito elencati:

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



Di seguito una tabella riassuntiva con indicazione delle superfici e delle destinazioni per ogni singolo vano:

Bene a):	Superficie
Cucina	mq. 9,30
Bagno	mq. 4,80
Soggiorno	mq. 7,50
Disimpegno 1	mq. 3,00
Ripostiglio	mq. 2,35
Soggiorno	mq. 12,00
Camera da letto 1	mq. 16,00
Camera da letto 2	mq. 12,00
Camera da letto 3	mq. 16,00
Ripostiglio	mq. 1,50
Balconi scoperti	mq. 3,00
Vano scala	mq. 12,00
Totale superficie netta	mq. 99,45
Totale superficie lorda immobile	mq. 105,00
Calcolata con i muri perimetrali a 50 cm escluso balconi e vano scala	

(Allegato 005: Schema planimetrico)



6. CONDIZIONE DI MANUTENZIONE

Dal sopralluogo effettuato, si può affermare che **il Bene a)** presenta un discreto stato di conservazione generale all'interno; i materiali utilizzati per la realizzazione del fabbricato oggetto della perizia sono di discreta fattura, anche se risultano essere obsoleti come si evince sia da un'analisi visiva che dalle foto allegate.

In generale pavimenti si presentano in modesto stato di conservazione, mentre i serramenti in legno dovrebbero subire un processo manutentivo o sostitutivo, così come le pareti che presentano macchie di umidità.

Relativamente al bagno e alla cucina oltre alla necessità di un riammodernamento delle pavimentazioni e rivestimenti necessiterebbe una sostituzione di tutti i servizi e gli impianti igienico sanitari.

L'impianto elettrico e idrico risultano essere obsoleti e dovrebbero essere adeguati alla nuova normativa ai sensi del DM 37/2008.

La facciata esterna su via Puleo dell'edificio risulta priva di intonaco di finitura, la cui realizzazione è resa necessaria sia per una protezione del fabbricato dagli agenti atmosferici sia per l'aspetto estetico esteriore e per poter richiedere il relativo certificato di agibilità.

Ad un primo esame visivo generale, lo stabile non sembra presentare alterazioni di tipo strutturale, se non difetti metereologici dei materiali dovuti anche alla mancanza di intonaco di finitura esterno. (Documentazione fotografica in Allegato)



7. CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI

Criteria per il calcolo della superficie commerciale

Per una corretta lettura della precedente tabella si allega il seguente documento riepilogativo del sistema di calcolo della **"superficie commerciale"**, redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito dall'Agenzia delle entrate), per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile. Rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali.

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 "immobile"	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 vani principali)	20%	altezza minima di mt 1,50
Locali accessori (collegati ai 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%	



Al fine di definire le superfici commerciali da stimare è stato effettuato il rilievo dell'immobile oggetto della perizia. Per effettuare la stima di un immobile è necessario calcolare la superficie lorda, cioè la somma delle superfici calpestabili, più quella dei tramezzi, dei muri perimetrali nella loro totalità.

Inoltre si è tenuto conto, con dei coefficienti calcolati specificatamente, delle eventuali garage, soffitte, verande e terrazze; si ricorre ai coefficienti di differenziazione delle superfici.

Calcolo consistenza superfici commerciali Bene a)			
Destinazione	Superficie reale	Coefficiente	Superficie commerciale
Civile Abitazione	105.00	1.00	105.00
Balconi Scoperti	3.00	0.25	0.75
Vano scala	12.00	0.60	7.20
TOTALI	120.00		112.95

(Allegato 005: Schema planimetrico)



8. 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 006 – Tabella OMI)

Dagli uffici tecnici: Ufficio tecnico del Comune di Santo Stefano Quisquina AG.

Altre fonti di informazione: Dopo avere eseguito diverse indagini sul territorio di Santo Stefano Quisquina 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 a)** oggetto di stima e che si riportano negli annunci immobiliari allegati (Allegato 007 –Pubblicazioni agenzie immobiliari online).



9. CRITERI DI STIMA

Al fine di determinare il più probabile valore commerciale dell'immobile oggetto della perizia il sottoscritto Ctu incaricato 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**.



DESCRIZIONE DEL METODO DELLA 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 immobile; la loro acquisizione si ha attraverso documenti ed attraverso accertamenti presso uffici pubblici, 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: - caratteristiche ambientali; - luminosità; - stato d'uso delle opere di finitura interne ed esterne; - impianti tecnologici.

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 €/m²: 427.00

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)	€	400.00
<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 m²:112.95 Stato conservativo del bene : Discreto Valore OMI minimo (m²) :400.00 Valore OMI massimo (m²) :600.00 Tipologia Edilizia OMI :A/6 - ABITAZIONI ECONOMICHE K1 (Taglio Superficie) :0.50 K2 (Livello di Piano) :0.80 K = (k1 + 3 * k2) / 4 :0.725 Valore Unitario €/m² :545.00 Coefficiente Correttivo :0.8333 Valore normale unitario €/m²:454.00 Valore normale dell'immobile €:51'279.30</p>	€	454.00
Valore Medio	€	427.00

COEFFICIENTI CORRETTIVI DI STIMA

COEFFICIENTI CORRETTIVI				
Descrizione	Qualità	Importanza	Coefficiente	Valore
Caratteristiche ambientali – zona centrale	Buono	100	1.00	1
Manutenzione e vetusta edificio- Livello tecnologico impianti, Rifinitura esterno ed interno.	Discreto	100	0.90	0.9
Tipologia – abitazione unifamiliare	Buono	100	1.00	1
			Totale	0.9

CALCOLO STIMA SINTETICO – COMPARATIVA		
Superficie commerciale:	m²	112.75
Prezzo Medio di riferimento:	(€ / m²)	427.00
Coefficiente Correttivo Finale:		0.9
[427.00 * 0.9] = Prezzo Stima :	(€ / m²)	384.30
[112.95 * 384.30] = Valore Stima :	€	43'406.69



DESCRIZIONE DEL METODO DI 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%**.

CALCOLO STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO		
Superficie commerciale:	m ²	112.95
Reddito Annuale:	€	2'200.00
Saggio di capitalizzazione:	%	4.00
[2'200.00 / (4.00/100)] = Valore Stima :	€	55'000.00



10. RIEPILOGO STIME

RIEPILOGO STIMA SINTETICO - COMPARATIVA

Lotto 1 Bene a)			
Valore beni mobili	Superficie commerciale	Prezzo Immobile	Valore Immobile
€	m ² 112.95	€/m ² 384.30	€ 43'406.69

RIEPILOGO STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Lotto 1 Bene a)			
Valore beni mobili	Superficie commerciale		Valore Immobile
€	m ² 112.75		€ 55'000.00

TOTALE CON VALORI MEDIATI Lotto 1 Bene a)

Procedimento	Valore
Stima sintetico - comparativa	€ 43'406.69
Stima per capitalizzazione dei redditi	€ 55'000.00
Media dei valori	€ 49'203.34

Detrazione costi:

Procedimento	Valore
Spesa per la redazione del <u>Certificato di prestazione energetica APE</u>	€ 200,00
Spesa per la redazione della pratica catastale "DOCFA"	€ 700,00
Spesa per la redazione della <u>Segnalazione certificata di Agibilità</u>	€ 700,00
Totale importo detrazioni	€ 1.600,00

TOTALE CON VALORI MEDIATI Lotto 1 Bene a)	€ 49'203.34
Totale importo detrazioni	€ 1'600,00
Valore stimato a netto delle detrazioni	€ 47'603,345

Sciacca, li 17 Gennaio 2019

IL C.T.U.

Architetto Giuseppe Oliveri



11. INDICE

PREMESSA

1. CONFORMITA', DESTINAZIONE URBANISTICA E STATO DI POSSESSO
2. DATI CATASTALI
3. CERTIFICATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA APE
4. CERTIFICATO DI AGIBILITÀ
5. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE a)
6. CONDIZIONE DI MANUTENZIONE
7. CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI (Criteri per il calcolo della superficie commerciale)
8. VALUTAZIONE DEL BENE
9. CRITERI DI STIMA
10. RIEPILOGO STIME
11. INDICE



Arch. Giuseppe Oliveri

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

TRIBUNALE ORDINARIO	Di Sciacca	
	PROCEDURA	Numero
	ESECUTIVA	14/17

ALLEGATI

Perizia di stima lotto n. 1

Oggetto: Procedura esecutiva n. 14/17 R.E.

SCIACCA, 17/01/2019

Il Tecnico
(Arch. Oliveri Giuseppe)

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 pec::
p.oliveri@archiworldpec.it



Arch. Giuseppe Oliveri

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

ALLEGATO - 001 – Istanza acquisizione documentazione tecnica





Viale della Vittoria, 2 - 92019 - Sciacca (AG)
Cell.: 320/4053854 - FAX: 092587551
E-mail: p.oliveri@libero.it PEC: p.oliveri@archiworldpec.it

All'Ufficio Tecnico
del Comune S.Stefano Quisquina (AG)

OGGETTO: Richiesta e consultazione della documentazione degli immobili sotto elencati, relativa alla Procedura esecutiva n. 14/2017 R. G. Es. nel processo di esecuzione promosso da:

Banca Popolare Siciliana
Pignone & C. S.p.A. - Immobiliare Giustiniana, e G.I.M. di Immobiliare Pignone & C.

Il sottoscritto Architetto Giuseppe Oliveri, in qualità di Consulente Tecnico d'ufficio in riferimento alla vertenza in oggetto e all'incarico ricevuto dal giudice dal Giudice Dott. Marasà Filippo, autorizzato il 06/03/2018, **richiede** consultazione e copia di concessione edilizia, progetti esecutivi, abitabilità, agibilità e qualsiasi altra documentazione in possesso, relativa ai seguenti immobili:

- [Redacted] i
1. Abitazione rurale in S. Stefano Quisquina, via Processione 48; in catasto NCEU al foglio 16, particella 966 Sub 1;
 2. Abitazione rurale in S. Stefano Quisquina, via Labbruzzo 27, PT-1; in catasto NCEU al foglio 16, particella 1686 Sub.1;
 3. Abitazione in S. Stefano Quisquina, via S.Maria della Valle 48, piano T1; in catasto NCEU al foglio 16, particella 1686 Sub.2;

- [Redacted] di M
1. Abitazione popolare in Santo Stefano Quisquina, Via Roma 107, piano T12; in catasto NCEU al foglio 16, particella 703.

Nonché i certificati di destinazione urbanistica come da richiesta allegata alla presente.
per consentirne l'accertamento e la verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Si allegano:

- copia del verbale di nomina;
- copia del certificato ipocatastale dove si evincono i riferimenti alle pratiche edilizie e concessioni;
- copia visure e planimetrie catastali degli immobili in oggetto;
- richiesta certificati di destinazione urbanistica.

Distinti saluti
Sciacca, li 30/03/2018



Arch. Giuseppe Oliveri

Viale della Vittoria, 2 - 92019 - Sciacca (AG)

Cell.: 3204053854 - FAX: 092587551 - E-mail: p.oliveri@libero.it

***ALLEGATO - 002 – : risposta nota comune di S. Stefano Quisquina, nota
prot. n. 3099 del 12/04/2018***





**Comune di
SANTO STEFANO QUISQUINA**
Provincia Regionale di Agrigento
UFFICIO TECNICO

Via Roma n° 142- 92020 **SANTO STEFANO QUISQUINA** (AG)
Tel. 0922 982595 – Fax 0922 989341
(cod. fisc. 80003390848)
E-mail: utc@comune.santostefanoquisquina.ag.it



Prot. n° 3099 del 12 APR 2018

Rif. Prot. n° _____ del ___/___/___

Risposta a nota del ___/___/2018

Prot. n° _____

Pos. Arch.: Varie

OGGETTO: Riscontro e consultazione della consultazione degli immobili sottoelencati relativa alla procedura esecutiva N° 14/2017 R.G.Es. nel processo di esecuzione immobiliare promosso da Banca Popolare S. Angelo – Nomina CTU del 06/03/2018.

All' Arch. Giuseppe Oliveri
Viale della Vittoria n.2
Sciacca (AG)

Facendo seguito alla Sua nota assunta al protocollo generale di questo Ente in data 30/03/2018 con prot. n. 2742, in qualità di C.T.U. nominato dal Tribunale di Sciacca, inerente la procedura in oggetto, con la quale si chiede la visione e/o il rilascio di documentazione relativa a fabbricati siti nel ns. territorio comunale;

Si attesta, che da una verifica degli atti e degli archivi dell'UTC (compatibilmente con i dati forniti e/o riscontabili) è emerso che, per i seguenti immobili:

Beni di [redacted]:

- Via Processione n.48, in catasto urbano al foglio 16 part. 966 sub 1;
- Via Labruzzo n.27, in catasto urbano al foglio 16 part. 1686 sub 1;
- Via S.Maria delle Valle n.48, in catasto urbano al foglio 16 part. 1686 sub 2;

[redacted] i [redacted] Rosa [redacted]

[redacted] Via Roma n.107, in catasto urbano al foglio 16 part. 703;

non risulta nessuna autorizzazione e/o concessione o altri provvedimenti autorizzativi e/o richieste di sanatoria e/o certificati di agibilità, etc.

Si allega, inoltre, quanto segue:

- Certificato di Destinazione Urbanistica delle particelle censite al catasto terreni.

Distinti saluti.



IL RESPONSABILE dell'U.T.C.
(Arch. Angelo Lupo)

Arch. Giuseppe Oliveri

Viale della Vittoria, 2 - 92019 - Sciacca (AG)

Cell.: 3204053854 - FAX: 092587551 - E-mail: p.oliveri@libero.it

ALLEGATO – 003 – Elaborati catastali



Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 19/03/2018

Dati della richiesta	PIZZO ROSALIA
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di AGRIGENTO [REDACTED] SAN [REDACTED] EFANO QUISQUINA il 19 [REDACTED] C.F.: P [REDACTED] 3A5 [REDACTED]

1. Unità Immobiliari site nel Comune di SANTO STEFANO QUISQUINA (Codice I356) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		16	966	1			A/6	3	3,5 vani		Euro 52,42	Dati derivanti da VIA PROCESSIONE n. 48 piano: T-S1; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/05/2014 protocollo n. AG0107680 in atti dal 16/05/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 63267.1/2014)	
2		16	1686	1			A/6	1	1 vani		Euro 10,33 L. 20.000	VIA LABBRUZZO n. 27 piano: T-I; Impianto meccanografico del 30/06/1987	
3		16	1686	2			A/5	2	2 vani		Euro 57,84	VIA VALLE n. 46 n. 48 piano: T-I; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/05/2014 protocollo n. AG0109323 in atti dal 19/05/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 64378.1/2014)	

Totale: vani 6,5 Rendita: Euro 120,59

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI				DATI CATASTALI		DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
DATI DI INTERESSE PUBBLICO: [REDACTED] a SANTO STEFANO QUISQUINA il 16/10/2002 STRUMENTO CATASTALE n. 228535 T [REDACTED] dal 16/10/2002 BIVONA Registrazione: Sede: D [REDACTED] (Passaggi in [REDACTED] da esaminare) (n. 13693-zz2002)							

Arch. Giuseppe Oliveri

Viale della Vittoria, 2 - 92019 - Sciacca (AG)

Cell.: 3204053854 - FAX: 092587551 - E-mail: p.oliveri@libero.it

ALLEGATO - 004 – richiesta e dettaglio pratica planimetria catastale



Da: Agenzia delle Entrate - Contact Center Territorio dp.agrigento.uptagrigento@agenziaentrate.it
Oggetto: Avvenuta trattazione richiesta n.18306305 del 20/03/18 di Informatizzazione Planimetria
Data: 3 aprile 2018 12:54
A: p.oliveri@libero.it



Gentile utente,

La informiamo di non poter dar corso alla sua richiesta di correzione dati catastali, in quanto essa non trova riscontro nelle banche dati catastali.

In particolare, la scheda planimetrica che si chiede di acquisire al sistema informativo non fa parte del fascicolo dell'unità immobiliare presente agli atti, in quanto mai depositata. Per il rilascio della stessa è onere della S.V. provvedere alla produzione di tale elaborato con le modalità di cui all'art. 1 del D.M. n. 701/1994 (procedura Docfa). L'istanza è archiviata.

La preghiamo di verificare i dati forniti ed eventualmente presentare una nuova richiesta.

Cordiali Saluti,
Il responsabile del Contact Center - Territorio dell'Agenzia delle Entrate

La richiesta è stata effettuata da OLIVERI GIUSEPPE, c.f. LVRGPP82R071533E

L'Agenzia delle Entrate partecipa all'iniziativa "Mettiamoci la faccia".
Per esprimere il tuo giudizio sul servizio ricevuto è sufficiente un click sull'immagine seguente



**mettiamoci
la faccia**



**Elenco delle richieste presentate tramite il file inviato con Codice Invio: 113358407**Numero di richieste presentate: **3**

Protocollo/Oggetto	Data Protocollo	Stato richiesta	Planimetria	Comunicazioni Ufficio	Formato Stampa
T340893 COMUNE SANTO STEFANO QUISQUINA FGL 16 PART 565 SUB 1	19/03/2018	chiusa con errore		Planimetria non rilasciabile.Planimetria non abbinata.	A4
T340894 COMUNE SANTO STEFANO QUISQUINA FGL 16 PART 1686 SUB 1	19/03/2018	chiusa con errore		Planimetria non rilasciabile.Planimetria non abbinata.	A4
T340895 COMUNE SANTO STEFANO QUISQUINA FGL 16 PART 1686 SUB 2	19/03/2018	chiusa con errore		Planimetria non rilasciabile.Planimetria non abbinata.	A4

Indietro

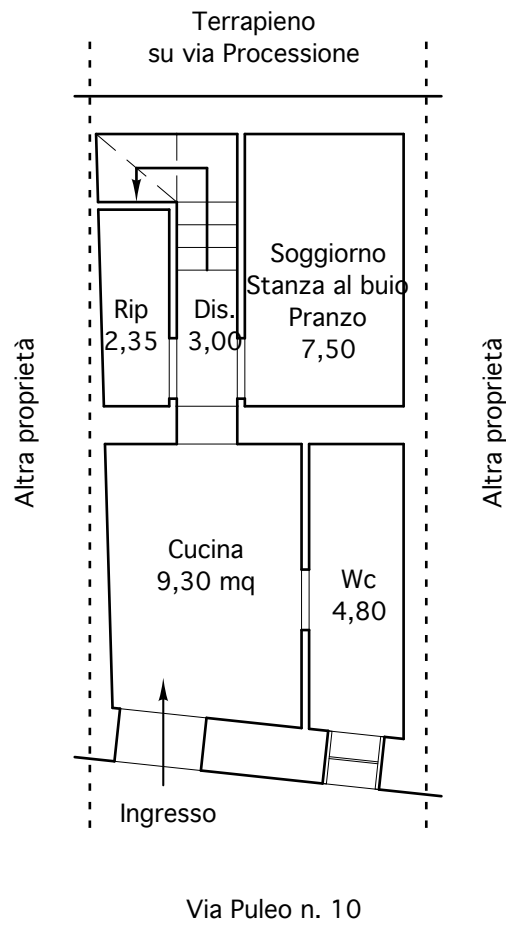
Arch. Giuseppe Oliveri

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

ALLEGATO - 005 Schema planimetrico



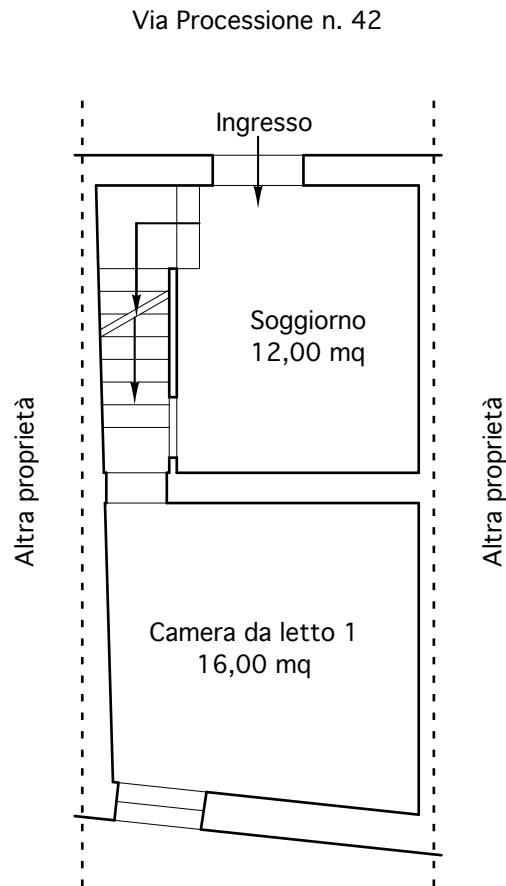
Schema planimetrico
Lotto n. 1 bene a)



Piano sottostrada Scala 1/100



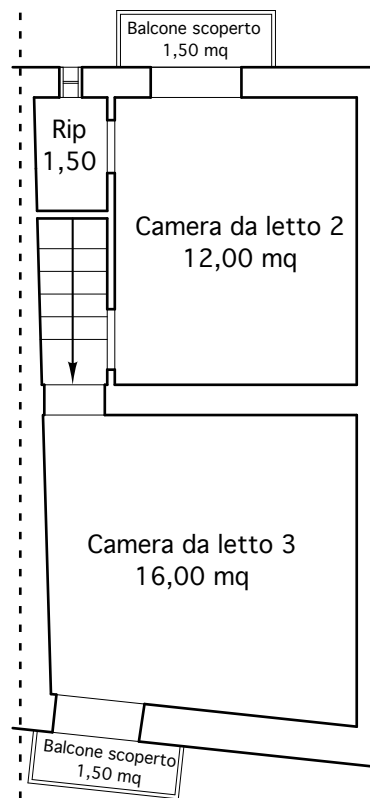
Schema planimetrico
Lotto n. 1 bene a)



Piano terra Scala 1/100



Schema planimetrico
Lotto n. 1 bene a)



Piano primo Scala 1/100



Arch. Giuseppe Oliveri

Viale della Vittoria, 2 - 92019 - Sciacca (AG)

Cell.: 3204053854 - FAX: 092587551 - E-mail: p.oliveri@libero.it

ALLEGATO - 006 – Tabella OMI



Ministero dell'Economia e delle Finanze



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: AGRIGENTO

Comune: SANTO STEFANO QUISQUINA

Fascia/zona: Centrale/V.CRISPI-S.MARIA LA VALLE-PROCESSIONE-PIZZA CASTELLO-VIA ROMA-VIA PANEPINTO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	400	600	L	1,2	1,8	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi [Il codice definitorio](#)

Arch. Giuseppe Oliveri

Viale della Vittoria, 2 - 92019 - Sciacca (AG)

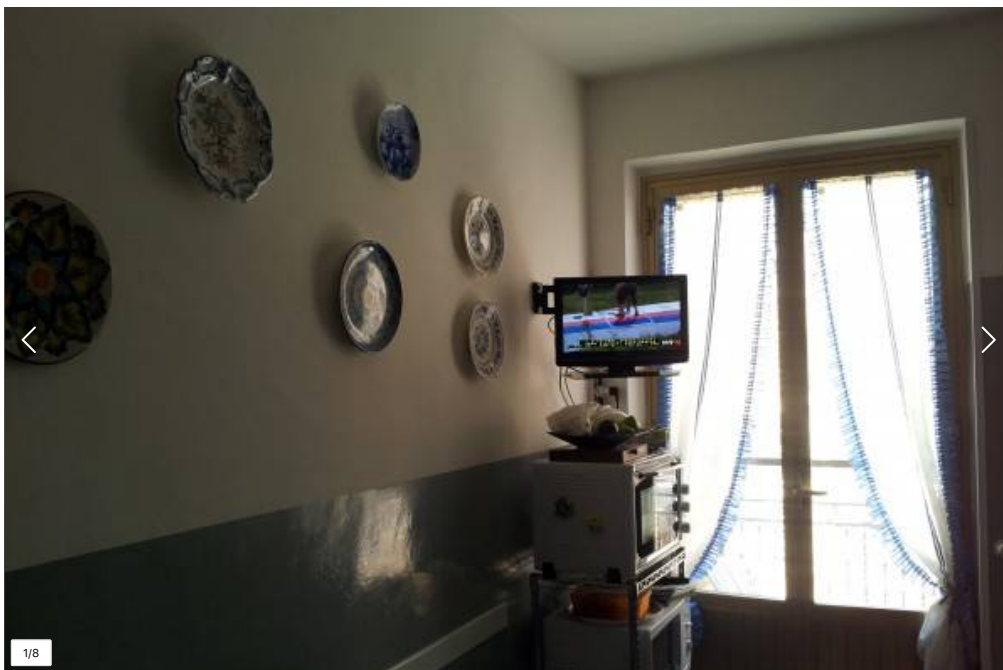
Cell.: 3204053854 - FAX: 092587551 - E-mail: p.oliveri@libero.it

ALLEGATO - 007 – Pubblicazioni agenzie immobiliari online



€ 30.000 € 81/mese rata mutuo 100 m² superficie 2 bagni S piano

[SALVA](#)



[8 Foto](#) [Tutto](#)

Appartamento via Tamburello 6, Santo Stefano Quisquina

Appartamento arredato in ottimo stato. Situato nella parte storica della città munito di cantina abitabile e posto auto scoperto. Possibilità di riscatto: 4 anni in affitto e saldo finale.

La tua nota

Puoi inserire un commento a quest'annuncio, sarà visibile solo a te

Dati principali

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	EK-48196945 - 24/12/2018
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Appartamento
SUPERFICIE	100 m ²
LOCALI	2 bagni, cucina abitabile
PIANO	Interrato
DISPONIBILITÀ	Libero
TIPO PROPRIETÀ	Classe immobile media

Caratteristiche

Balcone Arredato

Costi

PREZZO	Vendita € 30.000 Mutuo da € 81/mese
SPESE CONDOMINIO	€ 10/mese

Efficienza energetica

STATO	Ottimo/Ristrutturato
RISCALDAMENTO	Autonomo
CLIMATIZZATORE	Assente
CERTIFICAZIONE ENERGETICA	Immobile non soggetto all'obbligo di certificazione energetica

Mutuo

Prezzo dell'immobile	Importo del mutuo	Tasso del mutuo	Durata del mutuo
30.000 €	21.000 €	2,33 %	30 anni



ANTICIPO **€ 9.000 (30%)**
MUTUO **€ 21.000 (70%)**

Vuoi un preventivo personalizzato e gratuito?

[RICHIEDI CONSULENZA](#)

Firmato Da: OLIVERI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 66aac4073bba4805219a830e089d683e

Arch. Giuseppe Oliveri

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

Documentazione Fotografica





Foto esterna su via Processione n. 42



Foto esterna su via Puleo n. 10





Foto soggiorno piano sottostrada



Foto bagno piano sotto strada





Foto soggiorno piano terra



Foto camera da letto 1 piano terra





Particolare vano scala piano terra



Particolare vano scala piano primo





Foto camera da letto 2 piano primo

