

**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)

TRIBUNALE ORDINARIO	<b>Di Sciacca</b>	
	PROCEDURA	Numero
	ESECUTIVA	<b>14/17</b>

## Perizia di stima lotto n. 2

**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](mailto:p.oliveri@libero.it) pec::  
[p.oliveri@archiworldpec.it](mailto:p.oliveri@archiworldpec.it)



## Lotto n. 2

### PREMESSA

Il lotto n. 2 contiene due u.i.u. separate catastalmente ma funzionalmente collegate tra di loro, site in via Labbruzzo n. 27 e via Valle n.46, 48 in Santo Stefano Quisquina (Ag), e più precisamente l'immobile di civile abitazione, (A/6) censito al foglio di mappa n. 16 particella n. 1686 subalterno 1 e l'immobile di civile abitazione, (A/5) censito al foglio di mappa n. 16 particella n. 1686 subalterno 2.

Di seguito, gli immobili verranno denominati:

**Bene a)** Immobile di civile abitazione site in via Labbruzzo n. 27;

**Bene b)** Immobile di civile abitazione site in via Valle n. 46, 48;

i suddetti beni immobili risultano 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 ai fabbricati siti in via Labruzzo n. 27 e via Valle n.46, 48, individuati in catasto al foglio di mappa n. 16 particella n. 1686 subalterni 1 e 2 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 006: 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 004 – 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**

I Beni a) e b) contenuti nel lotto n. 1 oggetto della stima **di proprietà del debitore "A"** risultano essere liberi.



## 2. DATI CATASTALI

DATI CATASTALI IMMOBILE A Bene a)				
Comune		Cod. Catasto	Prov.	Catasto
S. Stefano Quisquina		I356	AG	FABBRICATI

Indirizzo	Civ.	Piano	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Class e	Consisten za	Superficie Catastale	Rendita
Via Labbruzzo	27	T/1	16	1686	1	A/6	1	1 vani	-	Euro 10,33

DATI CATASTALI IMMOBILE B Bene b)				
Comune		Cod. Catasto	Prov.	Catasto
S. Stefano Quisquina		I356	AG	FABBRICATI

Indirizzo	Civ.	Piano	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Class e	Consisten za	Superficie Catastale	Rendita
Via Valle	46, 48	T/1	16	1686	2	A/5	2	2 vani	-	Euro 57,84

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

In particolare non risulta ad oggi disponibile la planimetria catastale. (Allegato 007 – richiesta 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) e BENE b)

La zona ove ricadono i **Beni a) e b)** è situata in ambito urbano ed in corrispondenza dell'area individuabile come zona centrale del comune di Santo Stefano Quisquina, in via Labbruzzo n. 27 e via Valle n.46, 48. L'edificio oggetto della presente stima si sviluppa su due livelli con ingresso principale dalla in via Valle n.46, e un altro ingresso dalla via Labbruzzo n. 27. La struttura, di vecchia costruzione, è del tipo in muratura, i solai sono del tipo in legno, la copertura è del tipo a doppia falda inclinata.

La facciata esterna su via Labbruzzo n. 27 risulta essere rifinita con pietrame a faccia vista, mentre la facciata esterna su via Valle n.46 risulta essere priva di intonaco di finitura.

Nello specifico il bene oggetto della stima è composto da due livelli collegati da due scale interne e con doppio accesso dalle due vie e più precisamente:

a piano terra: stanza 1, stanza 2, ripostiglio e bagno;

a piano primo: soggiorno, cucina e ripostiglio a completare le superfici vi sono due balconi.

L'immobile all'interno si presenta in cattivo stato di conservazione, i pavimenti sono realizzati in ceramica, usate anche per il bagno e la cucina. Le pareti interne sono intonacate, ingessate e tinteggiate con pittura, gli infissi sono in legno, mentre i portoncini degli ingressi sono in alluminio, le porte interne si trovano in pessimo stato e non montate.

L'immobile ha una dotazione di impianti tecnologici totalmente insufficiente e visto il mancato allaccio delle utenze non si è potuto constatare il loro funzionamento.

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

<b>Bene a):</b>	<b>Superficie</b>
Stanza 1 (Foto 1)	mq. 20,00
Stanza 2 (Foto 2)	mq. 18,00
Bagno (Foto 3)	mq. 1,50
Ripostiglio	mq. 4,00
Soggiorno	mq. 24,00
Cucina (Foto 4)	mq. 22,00
Ripostiglio	mq. 1,80
Balcone scoperto	mq. 1,50
Vano scala	mq. 10,00
<b>Totale superficie netta</b>	<b>mq. 101,80</b>
<b>Totale superficie lorda immobile</b>	<b>mq. 118,50</b>
Calcolata con i muri perimetrali a 50 cm escluso balconi e vano scala	

(Allegato 004: Schema planimetrico)



## 6. CONDIZIONE DI MANUTENZIONE

Dal sopralluogo effettuato, si rileva che i **Beni a) e b)** presentano un cattivo stato di conservazione.

### **All'interno:**

al piano terra e al piano primo i materiali utilizzati per la realizzazione del fabbricato oggetto della perizia sono di modesta fattura e risultano essere obsoleti come si evince sia da un'analisi visiva che dalle foto allegate.

In generale pavimenti si presentano in pessimo stato di conservazione, mentre tutti serramenti in legno esterni ed interni necessitano di sostituzione, così come le pareti che presentano macchie di umidità e distacchi d'intonaco.

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.

Gli impianti elettrico e idrico risultano essere obsoleti e dovrebbero essere adeguati alla nuova normativa ai sensi del DM 37/2008.

### **All'esterno:**

Lo studio visivo delle facciate esterne ha consentito di accertare l'assoluta inefficacia dell'intonaco. L'alterazione e vetustà dei materiali di costruzione utilizzati, la qualità e la mancanza di finitura degli intonaci della facciata sono le cause principali delle infiltrazioni.

(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.

<b>Calcolo consistenza superfici commerciali Bene a) e Bene b)</b>			
<b>Destinazione</b>	<b>Superficie reale</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie commerciale</b>
Civile Abitazione	101.80	1.00	101.80
Balconi Scoperti	1.50	0.25	0.38
Vano scala	10.00	0.60	6.00
<b>TOTALI</b>	<b>113.30</b>		<b>108.18</b>

(Allegato 004: Rilievo 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 005 – 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 006 –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 €/m<sup>2</sup>: 447.50

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 m<sup>2</sup>:118.50</p> <p>Stato conservativo del bene : insufficiente</p> <p>Valore OMI minimo (m<sup>2</sup>) :400.00</p> <p>Valore OMI massimo (m<sup>2</sup>) :600.00</p> <p>Tipologia Edilizia OMI :A/5- A/6 - ABITAZIONI ECONOMICHE</p> <p>K1 (Taglio Superficie) :0.50</p> <p>K2 (Livello di Piano) :0.80</p> <p>K = (k1 + 3 * k2) / 4 :0.725</p> <p>Valore Unitario €/m<sup>2</sup> :545.00</p> <p>Coefficiente Correttivo :0.9091</p> <p>Valore normale unitario €/m<sup>2</sup>:495.00</p> <p>Valore normale dell'immobile €:58'657.50</p>	€	495.00
<b>Valore Medio</b>	€	<b>447.50</b>

## 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.	Insufficiente	100	0.80	0.8
Tipologia – abitazione unifamiliare	Buono	100	1.00	1
			<b>Totale</b>	<b>0.8</b>

CALCOLO STIMA SINTETICO – COMPARATIVA		
Superficie commerciale:	m <sup>2</sup>	108.18
Prezzo Medio di riferimento:	(€ / m <sup>2</sup> )	447.50
Coefficiente Correttivo Finale:		0.8
<b>[447.50 * 0.8] = Prezzo Stima :</b>	<b>(€ / m<sup>2</sup>)</b>	<b>358.00</b>
<b>[108.18 * 358.00] = Valore Stima :</b>	<b>€</b>	<b>38 728.44</b>



## 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 <sup>2</sup>	108.18
Reddito Annuale:	€	2'000.00
Saggio di capitalizzazione:	%	4.00
[2'000.00 / (4.00/100)] = Valore Stima :	€	50'000.00



## 10. RIEPILOGO STIME

## RIEPILOGO STIMA SINTETICO - COMPARATIVA

Lotto 2 Bene a)			
Valore beni mobili	Superficie commerciale	Prezzo Immobile	Valore Immobile
€	m <sup>2</sup> 108.18	€/m <sup>2</sup> 358.00	<b>€ 38'728.44</b>

## RIEPILOGO STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Lotto 2 Bene a)			
Valore beni mobili	Superficie commerciale		Valore Immobile
€	m <sup>2</sup> 108.18		<b>€ 50'000.00</b>

## TOTALE CON VALORI MEDIATI Lotto 2 Bene a) e Bene b)

Procedimento	Valore
Stima sintetico - comparativa	<b>€ 38'728.44</b>
Stima per capitalizzazione dei redditi	<b>€ 50'000.00</b>
Media dei valori	<b>€ 44'364.22</b>

## Detrazione costi:

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

TOTALE CON VALORI MEDIATI Lotto 2 Bene a) e Bene b)	<b>€ 44'364.22</b>
Totale importo detrazioni	<b>€ 1'600,00</b>
<b>Valore stimato a netto delle detrazioni</b>	<b>€ 42'764,22</b>

Sciacca, li 28 Gennaio 2019

IL C.T.U.

Architetto Giuseppe Oliveri





## **12. INDICE**

### **PREMESSA**

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



**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)

TRIBUNALE ORDINARIO	<b>Di Sciacca</b>	
	PROCEDURA	Numero
	ESECUTIVA	<b>14/17</b>

## **ALLEGATI**

### **Perizia di stima lotto n. 2**

**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](mailto:p.oliveri@libero.it) pec::  
[p.oliveri@archiworldpec.it](mailto:p.oliveri@archiworldpec.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)

**ALLEGATO - 001 – Istanza acquisizione documentazione tecnica**





**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)*

***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](mailto: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 riscontrabili) è emerso che, per i seguenti immobili:

Beni

- 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 della Valle n.48, in catasto urbano al foglio 16 part. 1686 sub 2;

Beni

- 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](mailto:p.oliveri@libero.it)*

**ALLEGATO – 003 – Elaborati catastali**







**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)*

***ALLEGATO - 004 – richiesta e dettaglio pratica planimetria catastale***



**Da:** Agenzia delle Entrate - Contact Center Territorio [dp.agrigento.uptagrigento@agenziaentrate.it](mailto: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](mailto: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
T3-40893	COMUNE SANTO STEFANO QUISQUINA FGL 16 PART 966 SUB 1	19/03/2018	chiusa con errore		Planimetria non rilasciabile. Planimetria non abbinata.	A4
T3-40894	COMUNE SANTO STEFANO QUISQUINA FGL 16 PART 1686 SUB 1	19/03/2018	chiusa con errore		Planimetria non rilasciabile. Planimetria non abbinata.	A4
T3-40895	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**

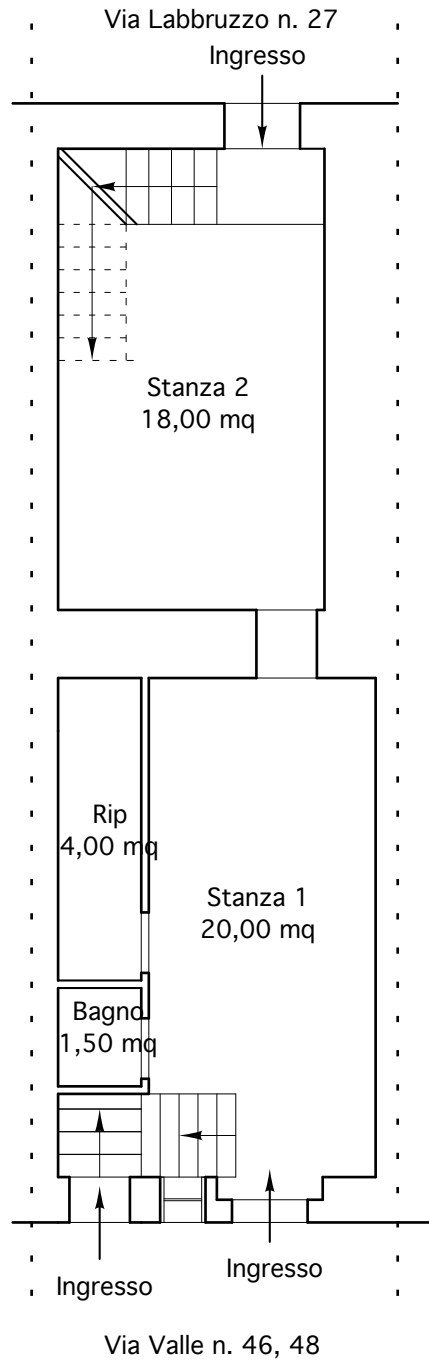
*Viale della Vittoria, 2 - 92019 - Sciacca (AG)*

*Cell.: 3204053854 - FAX: 092587551 - E-mail: [p.oliveri@libero.it](mailto:p.oliveri@libero.it)*

***ALLEGATO - 005 Schema planimetrico***



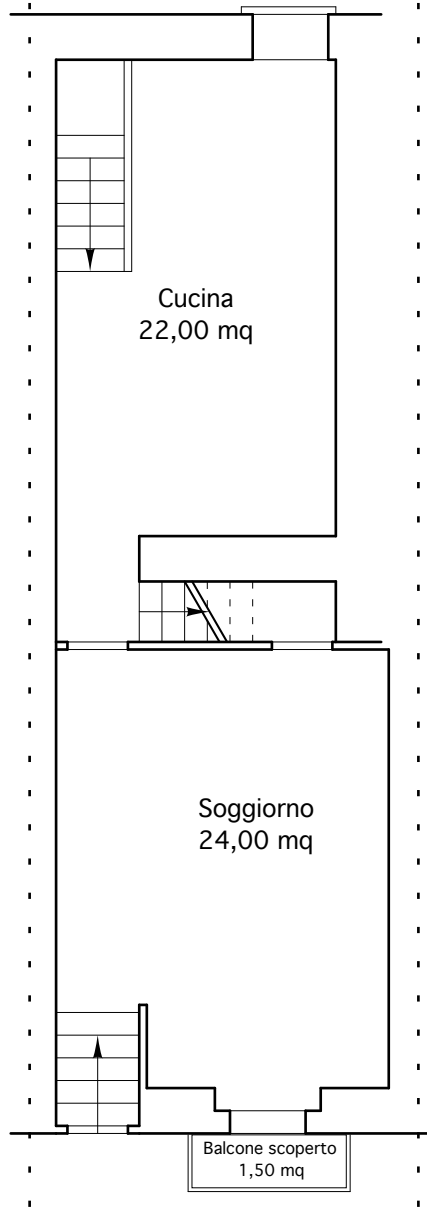
Schema planimetrico  
Lotto n. 2 bene a) e b)



Piano terra Scala 1/100



Schema planimetrico  
Lotto n. 2 bene a) e b)



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](mailto: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)*

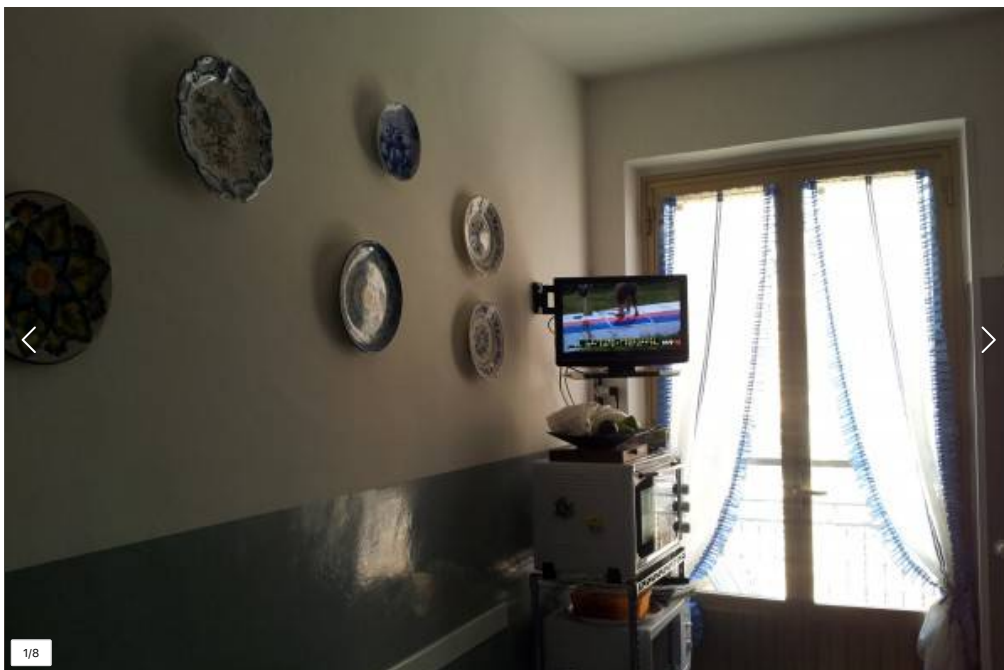
*Cell.: 3204053854 - FAX: 092587551 - E-mail: [p.oliveri@libero.it](mailto:p.oliveri@libero.it)*

***ALLEGATO - 007 – Pubblicazioni agenzie immobiliari online***



€ 30.000 € 81/mese rata mutuo 100 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>
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

**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)

***Documentazione Fotografica***





Foto esterna su via Valle n. 46 n. 48



Foto esterna su via Labruzzo n. 27





Foto stanza 2 piano terra



Foto stanza 1 piano terra







Foto stanza 2 piano terra



Particolare solaio stanza 1 piano terra





Foto cucina piano primo



Foto cucina piano primo

