

Oggetto: **ES. IMM. N. 28/2016 R. G. ES.** DEL TRIBUNALE DI SCIACCA
PROMOSSA DA ARENA NPL ONE SRL CONTRO DEBITORE **A+5**.

RELAZIONE DI STIMA LOTTO A



AL SIG. G.E. DEL TRIBUNALE DI SCIACCA

Oggetto: **ES. IMM. N. 28/2016 R. G. ES.** DEL TRIBUNALE DI SCIACCA

PROMOSSA DA ARENA NPL ONE SRL CONTRO DEBITORE **A+5**.

RELAZIONE DI STIMA LOTTO A

Appartamento per civile abitazione ubicato al secondo piano di un fabbricato residenziale di maggiore consistenza (a cinque elevazioni fuori terra), sito a Bivona in via Scaldamosche n°75, iscritto al Catasto Fabbricati al Foglio n. 17 particella n. 439 sub 34-35.

L'immobile, ricadente in **zona B** del P.R.G. vigente del Comune di Bivona, è ubicato al secondo piano di un fabbricato costituito da cinque elevazioni fuori terra.

L'unità abitativa è costituita da un ingresso, una cucina-pranzo con retrostante cucinino, un salone, tre camere da letto e due bagni. Si accede all'appartamento tramite una scala condominiale rifinita in marmo.

Il fabbricato, di cui fa parte l'appartamento, è stato realizzato con struttura in elevazione del tipo intelaiato con travi e pilastri in conglomerato cementizio armato e solai in c.a. misto a laterizi; le strutture in fondazione sono costituite da travi rovesce del tipo continuo. Il tamponamento esterno è in laterizi forati con spessore di cm 30 mentre i tramezzi interni sono anch'essi in laterizi forati di cm 10; i piani sono collegati da una scala condominiale interna con struttura in conglomerato cementizio armato. La copertura è a falde inclinate.

L'immobile ha una forma in pianta pressochè rettangolare le cui dimensioni sono riportate nella planimetria allegata alla presente, mentre le caratteristiche dimensionali, **S** (superficie coperta), **S_u** (superficie utile), **S_{nr}**



(superficie non residenziale), **H** (altezza compreso solaio) e **V** (volume),

sono di seguito riportate:

- Superficie coperta lorda **S = mq 181,00 circa;**
- Superficie utile **S_u = mq 160,00 circa;**
- Superficie non residenziale **S_{nr} = 16,32 mq (balcone);**
- Volume complessivo v.p.p. **V = mc 543,00;**
- Altezza (netta) **H = 3,00 ml**

Gli infissi interni sono in legno del tipo tamburato mentre quelli esterni sono in alluminio muniti di avvolgibili in p.v.c..

I pavimenti di tutti gli ambienti sono in marmo tranne nei bagni in cui sono in ceramica; i rivestimenti di cucina e bagni sono anch'essi in ceramica.

Gli impianti idrico-elettrico ed igienico-sanitario sono tutti sotto traccia.

L'intonaco interno è del tipo civile e le pareti interne sono tinteggiate, mentre il prospetto esterno è rifinito con intonaco di tipo cementizio e risulta essere in discrete condizioni.

L'appartamento risulta essere in discrete condizioni di conservazione ed è allo stato attuale abitabile. Le rifiniture risultano di media fattura.

Dal punto di vista urbanistico, l'immobile oggetto di pignoramento, ricadente in **zona B** del P.R.G. vigente del Comune di Bivona, è stato realizzato in assenza di concessione edilizia nel periodo compreso tra il 1977 e il 1983.

Per questo motivo è stata presentata, presso il Comune di Bivona istanza di sanatoria, ai sensi della L. 47/85, **prot. n°5274 del 30/09/1986 n° progressivo 0522929102/1** a nome del Debitore A.

In data **10/12/2018** è stata rilasciata la **concessione edilizia in sanatoria**



n°100/18 per l'immobile in oggetto.

La sua posizione urbanistica è pertanto **regolare**.

Esso risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bivona, **al Foglio di mappa n. 17**, alle seguenti particelle:

- **particella n. 439 sub 34, cat. A/2, cl. 2, consistenza 8 vani, superficie catastale 182 mq (escluse aree scoperte 179 mq), rendita di € 454,48;**
- **particella n. 439 sub 35, cat. A/2, cl. 2, consistenza 1,5 vani, rendita di € 85,22**

tutte in testa ai **Debitori A, B, C, D, E e F**.

La posizione catastale è pertanto **regolare**.

L'immobile, destinato a civile abitazione, è occupato dal **Debitore A** come abitazione principale e non è gravato da usufrutto o da altri diritti reali.

Esso è di proprietà del Debitore A per la quota pari a 26/36 indivisi e dei Debitori B, C, D, E e F per la quota pari a 2/36 indivisi ciascuno.

Sull'appartamento risultano le seguenti iscrizioni ipotecarie:

- **Ipoteca volontaria a garanzia dell'atto di mutuo fondiario del 09/06/2006 ai rogiti del Notaio Benvenuto Tornabene, rep. n. 4360 racc. 1756, a favore del Banco di Sicilia S.p.A., data di iscrizione il 21/06/2006 ai nn. 16585/4059 per un montante ipotecario di € 90.000,00;**
- **Ipoteca legale del 02/02/2012 a favore della SERIT SICILIA S.p.A., data di iscrizione il 09/03/2012 ai nn. 6039/406 per un montante ipotecario di € 157.774,44 (l'ipoteca grava sui diritti pari a 1/9 indiviso dell'appartamento).**



Per l'immobile oggetto del pignoramento oltre all'**Atto di pignoramento immobiliare a favore di ARENA NPL ONE S.R.L. con sede a Verona**

(originante il procedimento in oggetto), risulta la seguente formalità:

- **Atto di pignoramento immobiliare a favore di CASCASCI' PETROLI S.R.L., con sede a Misilmeri (PA)**, notificato il 18/09/2009, trascritto il 02/10/2009 ai nn. 24809/19569 presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento (pignoramento contro il solo Debitore A e gravante sui diritti pari a 12/108 indivisi dell'immobile in pignoramento); la Cancasci Petrolis Srl non risulta intervenuta nell'esecuzione in oggetto.

L'immobile risulta sprovvisto di A.P.E. (Attestato delle prestazioni energetiche).

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile, ubicato in zona periferica in prossimità dell'ingresso lato sud-ovest del paese lungo la s.s. n. 118, confina con via Scaldamosche e con altre particelle in testa ad altre ditte.

CONTEGGI DI STIMA.

Il prezzo a base d'asta è ottenuto dalla media arrotondata dei valori calcolati con la stima per capitalizzazione dei redditi e la stima a costo di costruzione.

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI.

Il più probabile valore di mercato è dato da $V = R/r$ dove R è il reddito netto annuo presunto ed r è il saggio di capitalizzazione.

Il reddito netto si ricava a partire dal reddito lordo annuo presunto al quale si apportano alcune detrazioni.

Al saggio di capitalizzazione, dipendente dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile nonché dalle dimensioni del centro abitato, si è



assegnato un valore pari al 3,0 %.

Da un'analisi attenta suffragata da notizie documentali, si assume il valore di € 3.600,00 quale canone di locazione annuo (€ 300,00 mensile), a cui vanno sottratte le spese di I.M.U., TARI, I.R.P.E.F. e di manutenzione che ammontano con buona approssimazione al 5% del canone annuo.

$$\text{Reddito lordo annuo presunto} = € 300,00 * 12 = \mathbf{€ 3.600,00}$$

Imposte (IMU, TASI e IRPEF) e spese di manutenzione:

- **€ 530,00 € (IMU – TASI)**
- $€ 3.600,00 \times 0,75 * 10\% = \mathbf{€ 270,00 (IRPEF)}$
- $€ 3.600,00 \times 5\% = \mathbf{€ 180,00 (Spese di manutenzione)}$
- $€ 10,00 \times 12 \text{ (mesi)} = \mathbf{€ 120,00 (Spese condominiali)}$

Il reddito netto annuo è ottenuto dal reddito lordo apportando le suddette detrazioni:

$$€ 3.600,00 - (€ 530,00 + 270,00 + 180,00 + 120,00) = \mathbf{€ 2.500,00}$$

Il più probabile valore di mercato risulta:

$$€ 2.500,00 \div 3,0\% = \mathbf{€ 83.333,33}$$

che si assume come valore dell'immobile secondo la stima per capitalizzazione dei redditi.

STIMA A COSTO DI COSTRUZIONE

Il costo di costruzione per simili immobili nel contesto del Comune di Bivona si stima in € 900,00 al metro quadrato

Poiché l'immobile ha una superficie coperta lorda di circa mq 181,00 a cui si vanno a sommare ai fini della stima il 25% della superficie non residenziale (balconi e verande) si hanno i seguenti conteggi:

$$\text{Superficie complessiva} = 181,00 + 0,25 \times 16,32 = \text{mq } 185,08$$



$$\text{mq } 185,08 \times \text{€}/\text{mq } 900,00 = \text{€ } 166.572,00$$

Per tenere conto della tipologia, della demografia, della ubicazione, della vetustà, del livello di piano, dello stato di conservazione e manutenzione e della superficie utile coperta si applica un coefficiente correttivo pari a 0,86 (1,25x0,80x1,00x0,75x1,00x0,80x1,00), per cui si ha:

$$\text{€ } 166.572,00 * 0,600 = \text{€ } 99.943,20$$

che si assume come valore dell'immobile secondo la stima a costo di costruzione.

RIEPILOGO

Il più probabile valore di mercato del fabbricato si ottiene dalla media arrotondata dei valori precedentemente calcolati a cui vanno sottratte le spese necessarie per la redazione dell'A.P.E. che ammontano a circa € 150,00:

$$(\text{€ } 83.333,33 + \text{€ } 99.943,20) / 2 = 91.638,27 \text{ €} - 150,00 \text{ €} = 91.488,27 \text{ €}$$

che possiamo arrotondare a **€ 91.500,00**

diconsi euro novantunomilacinquecento/00.

Si allegano alla presente relazione di stima:

- Scheda riepilogativa;
- Disegno architettonico;
- Visure catastali;
- Planimetria catastale;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 108/2018;
- N.10 foto;

Ribera, 16/01/2019

Il C.T.U.

Ing. Angelo Di Stefano

