

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SCIACCA

SEZIONE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

CORDUSIO RMBS S.R.L.

e, per essa quale mandataria, doBank s.p.a.

contro

(SOGGETTO A)

N. 1/2016 R.G.ES.

G.E.: DOTT. FILIPPO MARASA'

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**TECNICO INCARICATO: DOTT. ARCH. PASQUALE PINELLI
ISCRITTO ALL'ORDINE DEGLI ARCHITETTI P.P.C. DELLA
PROVINCIA DI AGRIGENTO AL N°1830**

VIA DELLE EGADI N.3 – 92016 RIBERA (AG)
TEL/FAX: +39 0925 61254 – CELL: +39 331 71 25 400
E-MAIL: architettipinelli@pec.it

1. Individuazione degli beni oggetto di stima

Il bene oggetto di stima è formato esclusivamente dalla piena proprietà di una unità immobiliare sita in Ribera, Via Monti Iblei 8, catastalmente individuata al nuovo Catasto Urbano come di seguito:

Ubicazione	Foglio	Particella	sub	classamento	classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
Ribera, Via monti Iblei , Piano 2	21	1410	11	cat.A/3	5	6,5 vani	Totale 135 m ² Totale escluse aree scoperte: 127 m ²	€ 386,05

Al progetto presentato la Comune di Ribera sono state apportate delle modifiche in fase di istruttoria, queste modifiche non sono state registrate in fase di annotazione al catasto, quindi la planimetria catastale presenta delle lievi difformità rispetto allo stato dei luoghi.

Si tratta di una unità immobiliare posta al piano secondo di un fabbricato di maggiore consistenza costruito con regolare concessione Edilizia n.43 del 14.09.1983, e per il quale il comune di Ribera ha rilasciato Autorizzazione di Abitabilità e Agibilità in data 24.03.1987 prot.45.

L'unità immobiliare è conforme allo strumento urbanistico vigente ed ai progetti approvati dal Comune di Ribera. Urbanisticamente, ricade all'interno della zto "B3" ovvero «aree di recente edificazione prevalentemente interessate da Piani Particolareggiati, approvati con D.A. n. 139 del 12.07.1977 e D.A. n. 209 del 06.10.1977 e destinati dal P.U.C. n. 6 approvato con D.P.R.S. n.7/a del 13.01.1973 a zone di espansione "C1.3"»

2. Descrizione del bene

2.1 Descrizione del contesto

La palazzina, in cui si trova l'unità immobiliare oggetto della presente, si trova al di fuori del centro storico di Ribera, nella periferia edificata agli inizi degli anni ottanta, caratterizzata da fabbricati a non più di tre piani fuori terra, con due unità immobiliari per piano, con antistante giardino di proprietà esclusiva dei piani terra e la possibilità di realizzare piani semicantinati. Le caratteristiche della zona in cui si trova l'unità immobiliare sono riassunte sottostante tabella.

Zona	Centrale/Pregiata	Semicentrale ✓	Periferica	Suburbana
Zona	Residenziale ✓	Intensiva	Commerciale	Industriale
Collegamenti	Ottimi	Buoni ✓	Normali	Scadenti
Vicinanza	A linee metropolitane	A linee urbane ✓	A strade di scorrimento veloce	
Posizione	Panoramica	Ottima	Buona ✓	Normale

2.2 Descrizione unità immobiliare

Il fabbricato in cui si trova l'immobile oggetto della presente, rispetta la tipologia presente in zona ed è composto da un piano seminterrato, uno rialzato, primo e secondo piano e da un lastrico solare accessibile dal vano scala condominiale. La forte pendenza di Via Monti Iblei, consente di ottenere diversi livelli e quote di calpestio diverse. Due

locali adibiti a garage sono collocati sul alto sinistro dello stabile ed un giardino di pertinenza esclusiva del piano rialzato lo circonda sul lato sinistro. La palazzina ha ingresso anche dalla strada, privata, retrostante.

L'unità immobiliare è composta da un locale di soggiorno, due camere da letto, due servizi igienici, un wc lavanderia, la cucina, un ripostiglio, un vano che funge da ingresso ed un corridoio di disimpegno alla zona notte. L'accesso avviene, come tutte le unità immobiliari dello stabile direttamente dal vano scala.

Al fine di eseguire una corretta valutazione dell'immobile, dopo aver effettuato, in fase di sopralluogo le opportune misurazioni metriche ed i rilevamenti fotografici, la superficie commerciale viene computata seguendo i criteri imposti dalla norma UNI 10750:2005, ovvero *“per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale si deve considerare:*

- *la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;*
- *le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patti e giardini;*
- *le quote percentuali delle superfici delle pertinenze.*

Il conto delle superfici coperte deve essere effettuato con i seguenti criteri:

- *100% delle superfici calpestabili;*
- *100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);*
- *50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.*

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- *25% dei balconi e terrazze scoperte;*
- *35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati).*
- *15% dei giardini di appartamento;”*

Nel caso in oggetto la superficie commerciale è data dalla somma delle seguenti superfici, opportunamente ponderate secondo i dettami della UNI 10750:2005, sono le seguenti:

	Superficie misurata mq	Parametro di correzione della superficie %	Superficie Parametrata mq
Superficie calpestabile	109,66	100	109,66
Pareti interne	3,62	100	3,62
Pareti perimetrali	10,23	50	5,11
Balconi Scoperti	30	25	7,5
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			125,89

L'unità immobiliare occupa la metà del secondo piano della palazzina, è separata dall'unità immobiliare attigua da muro di spina del palazzo e dal vano scala. Ha affaccio sui tre lati dell'edificio, sia con balconi che con finestre, e tutti i vani, ad eccezione del ripostiglio e del disimpegno sono direttamente illuminati ed arieggiati.

L'unità immobiliare è particolarmente luminosa ed arieggiata, la vista è gradevole se non proprio panoramica, e la via Monti Iblei, pur essendo vicina ad assi viari fortemente trafficati, è tranquilla e poco rumorosa.

2.3 Caratteristiche strutturali ed impiantistiche

La struttura portante è di tipo intelaiato in calcestruzzo di cemento armato con travi e pilastri e non è presente ascensore condominiale.

L'unità immobiliare è completa, ben rifinita in ogni sua parte e con impianti tecnologici perfettamente funzionanti e risulta, quindi, abitabile. Il pavimento è rivestito in parquet di colore chiaro ed in piastrelle ceramiche nei servizi igienici e nella cucina. I pavimenti dei balconi sono rivestiti in piastrelle per esterni. Le pareti interne sono intonacate con intonaco per interni ed adeguatamente tinteggiate. Gli infissi esterni sono in legno, a doppio o singolo battente, a vetri camera e protetti da serrande avvolgibili in materiale plastico di colore chiaro. Gli infissi interni sono in legno tamburato, di ottima fattura e di recente installazione.

Sono presenti, nei vani sul lato Nord, delle tracce di umidità provenienti da infiltrazioni dal sovrastante lastrico solare di proprietà di terzi e non imputabili alla responsabilità dell'esecutato. L'unità immobiliare è in ottimo stato di conservazione, l'esecutato la occupa stabilmente avendola adibita a prima abitazione ed avendovi stabilito la residenza del proprio nucleo familiare.

L'impianto elettrico è di recente installazione ed appare, ad una prima ispezione, conforme a quanto previsto dal DM 37/2008, così come pure l'impianto idraulico ma non è presente nessun certificato di conformità. L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento autonomo alimentato da caldaia a metano che fornisce anche l'acqua calda sanitaria ai servizi igienici ed alla cucina.

Per come stabilito dal Dm 20 Giugno 2014, di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 74/2013, gli impianti termici, sia nuovi che già installati, dal **1 gennaio 2016** devono obbligatoriamente avere il **nuovo libretto di climatizzazione**, essendone la caldaia di cui sopra sprovvista, si deve provvedere alla redazione da parte di un tecnico abilitato, il costo per tale operazione è quantizzabile in **€ 100,00**.

L'unità immobiliare non è dotata di attestato di prestazione Energetica per la redazione del quale è quantizzabile un costo di **€ 150,00**.

Come detto i certificati di conformità degli impianti non sono presenti, gli impianti tuttavia non sembrano necessitare di particolari interventi di adeguamento per cui per la stesura, da parte di un tecnico accreditato, è quantizzabile un costo di **€ 150,00**.

2.4 Vincoli di natura condominiale

L'unità immobiliare pur facendo parte di un più ampio complesso edilizio non partecipa alle spese comuni in base ad una ripartizione millesimale. Non esiste, secondo quanto riferito dall'esecutato, né un amministratore di condominio, né un regolamento ufficialmente approvato né delle tabelle millesimali. Le spese comuni riguardano la pulizia e la luce elettrica nel vano scala. Secondo quanto riferito dall'esecutato, uno dei condomini risulta intestatario del contatore che serve il vano scala e provvede alla ripartizione delle somme dividendole fra i proprietari delle diverse unità immobiliari. Non essendo possibile interfacciarsi con un amministratore di condominio, e non potendo, nel rispetto della Privacy dell'esecutato, interrogare gli altri condomini, le spese condominiali vengono quantizzate secondo l'esperienza e dal raffronto con immobili simili in **50,00 €** bimestrali.

2.5 Difformità rispetto planimetria catastale

Il progetto di cui alla concessione edilizia 43/83, in fase di approvazione ha subito delle modifiche alla "pianta del piano tipo", intervenendo graficamente con una penna biro sui progetti già presentati. Lo stato attuale dell'unità immobiliare rappresenta esattamente ciò che era stato corretto sui progetti presentati. La planimetria catastale invece è stata redatta non su quanto realizzato ma sul progetto presentato prima che venissero apportate le modifiche distributive di cui sopra. La planimetria catastale risulta quindi difforme dalla reale consistenza dell'unità immobiliare e per conformarla è necessario ricorrere ad un tecnico abilitato che presenti una nuova pratica con procedura Docfa per correggere l'errore grafico commesso al momento della prima iscrizione al catasto fabbricati. Il costo di tale operazione, comprensivo dei necessari versamenti e dell'onorario del tecnico, in base alle ricerche di mercato effettuate, si può quantizzare in **500,00 €**.

3. Criterio di stima

3.1. Metodo adottato

La presente stima è volta ad individuare il più probabile valore di mercato, dell'immobile ed è una rappresentazione del valore di scambio, ossia dell'importo al quale un immobile verrebbe venduto se fosse posto in vendita sul libero mercato, **alla data della valutazione**, in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni. Tale valore, per il caso specifico, viene determinato attraverso il metodo del confronto di mercato.

Il metodo sintetico del confronto di mercato si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. L'immobile da valutare è confrontato con le compravendite di immobili simili concluse sul libero mercato. Quando sono disponibili i dati immobiliari relativi al segmento di mercato dell'immobile da valutare, il metodo del confronto di mercato è il più diretto e appropriato per stimare il valore di mercato. Successivamente alla rilevazione e alla verifica dei dati immobiliari in base alla definizione del valore di mercato, si selezionano uno o più immobili di confronto a cui

effettuare le opportune aggiunte e detrazioni, in base alle caratteristiche specifiche dell'immobile, per ottenere il valore di mercato più probabile per il bene in oggetto.

3.2. Ricerca dei comparabili

Il sottoscritto Perito ha effettuato un'accurata indagine di mercato attraverso gli operatori immobiliari della zona e soprattutto cercando di ricavare, presso gli studi notarili della zona, atti di compravendita di immobili simili situati in zona.

Purtroppo il periodo non è particolarmente per le compravendite immobiliari tuttavia è stato possibile reperire un atto stipulato nel 2009 che riguarda l'immobile limitrofo a quello oggetto di stima. Gli estremi di tale documento sono di seguito riportati

Estremi atto	Indirizzo	Estremi catastali	Piano
Notaio Borsellino 29.02.2009 Rep 27717 Reg a Sciacca 26.02.2009 n. 412	Via Monti Iblei n. 14	F. 21, p.lle 3773, sub 3 e 3773 sub 5 Cat A/3, 6,5 vani F. 21, p.lle 3773, sub 6 Cat A/3, 6vani F. 21, p.lle 3773, sub 7 in corso di costruzione F. 21, p.lle 3773 sub 8 in corso di costruzione	T I° II° Lastrico solare
Anno Abitabilità/ Agibilità	Estensione mq	Valore compravendita €	APE
Assente	95 mq netti a piano	270.000,00	Assente

3.3. Analisi dei comparabili

Come si può vedere dalla tabella riassuntiva di cui sopra, la compravendita ha riguardato un immobile composto da più unità immobiliari di cui però erano rifinite e complete solo quelle poste al piano terra e primo. Perché la comparazione sia dunque corretta è necessario ridurla ad una sola delle unità presenti nell'immobile e quella che più si avvicina all'immobile oggetto di stima è l'unità immobiliare posta al piano terra, ovvero, catastalmente F. 21, p.lle 3773, sub 3 e 3773 sub 5 Cat A/3, 6,5 vani.

3.4. Definizione del bene comparabile

Il prezzo dichiarato nell'atto di compravendita si riferisce quindi a più unità immobiliari in diverso stato di rifinitura, tuttavia è stato esplicitato il prezzo di vendita del primo e del secondo piano indicato in 120.000,00 € per ciascuno.

Uno studio condotto da Tecnocasa e Confesercenti accerta nell'ultimo decennio una diminuzione del valore degli immobili per tutto il Sud Italia del 4,2%, quindi il valore dell'unità immobiliare di riferimento deve essere abbattuto di tale percentuale ottenendo:

$$120.000,00 \text{ €} - 4,2\% = 114.960,00 \text{ €}$$

Per quel che riguarda la superficie commerciale si può ricavare dalla superficie catastale riportata in visura aggiungendo una percentuale del 5% rappresentante la quota di

superficie occupata dai muri perimetrali ed aggiungendo il 15% della superficie del giardino di pertinenza quindi:

98 mq superficie catastale + 5% rappresentante i muri perimetrali + (7 mq -15%) per il giardino di pertinenza = 105.7 mq parametrati.

adesso è possibile ricavare il valore a metro quadro dell'immobile di riferimento ovvero:

$$114.960,00 \text{ €} / 105.7 \text{ mq} = \mathbf{1.087,60 \text{ €/mq}}$$

3.5. Differenze ed analogie del bene comparabile con quello oggetto di stima

Il bene comparabile e quello oggetto di stima hanno molteplici punti di analogia, riferiti ovviamente all'epoca della compravendita, escludendo le migliorie apportate dai proprietari odierni, ed anche alcune differenze che sono di seguito meglio esplicitate:

Analogie

- appartengono alla medesima categoria catastale;
- prospettano sulla stessa strada e sono affiancati;
- hanno la stessa vicinanza ai servizi collettivi di zona e la stessa lontananza dal centro storico;
- hanno una superficie commerciale paragonabile;
- hanno la stessa categoria catastale;
- sono unità immobiliari inserite in fabbricati di maggiore consistenza;
- hanno le medesime caratteristiche strutturali;
- sono entrambi sforniti di ascensore condominiale;
- hanno la stessa epoca di costruzione.

Differiscono invece per

- panoramicità;
- luminosità;
- accessibilità;
- assenza del certificato di abitabilità al momento del rogito notarile;
- giardino pertinenziale

3.4. Determinazione del valore di mercato

Dall'analisi del comparabile è possibile risalire ad un valore medio al metro quadrato con cui dare una prima valutazione dell'immobile, questo valore sarà poi corretto in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile stesso. Queste correzioni derivano sia dall'esperienza e dalle conoscenze del presente Perito sia da quanto prescritto dal "Codice delle Valutazioni immobiliari – Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa.

Il valore di mercato dell'immobile sarà dato dal valore al metro quadro del parametro di riferimento per la superficie commerciale dell'immobile ovvero

$$\text{€/mq } 1.087,60 \times 125,89 \text{ mq} = 136.918,76 \text{ €}$$

Questo valore va corretto di una percentuale data dalla somma delle percentuali ricavati dai coefficienti di merito, siano essi migliorativi che peggiorativi, che dipendono dalle caratteristiche dell'immobile stesso

• Posizione dell'u.i. nel fabbricato, secondo piano senza ascensore:	-20 %;
• Stato di conservazione dell'u.i. ottimo:	+10 %
• Luminosità	+15 %
• Esposizione panoramica	+ 5 %
• Vetusta dello stabile in cui si trova l'unità immobiliare	-25 %
• Conformità urbanistica	+10 %
• Immobile occupato	- 10 %
Totale	- 15 %

Il valore di mercato deve essere decrementato del 10 % in virtù delle condizioni specifiche dell'immobile stimato:

$$136.918,76 \text{ €} \times (-15\%) = \mathbf{116.380,95 \text{ €}}$$

4. Determinazione dell'importo a base d'asta

Per determinare il prezzo dell'importo a base d'asta, al valore di mercato stimato devono essere sottratti i costi per la redazione del libretto di climatizzazione, della rettifica della planimetria catastale, delle spese per la redazione dell'attestato di prestazione energetica e dei certificati di conformità degli impianti.

Valore stimato €	Detrazioni €	Prezzo a base d'asta €
€ 116.380,95		
	€ 100,00 Spese per redazione del libretto di climatizzazione	
	€ 500,00 Spese per rettifica planimetria catastale	
	€ 150,00 Spese redazione certificati di conformità degli impianti	
	€ 150,00 Spese per la redazione del certificato di prestazione energetica	
		€ 115.480,95

Il più probabile valore di mercato per l'immobile comprendente di cui alla Procedura esecutiva n. 1/2016 R.G.Es, al netto di tutte le spese preventivabili, alla data della stesura della presente, è di € **115.480,95** (centoquindicimilaquattrocentoottanta,95 Euro).

5. Conclusioni

Il sottoscritto, Arch. Pasquale Pinelli, ha stimato il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare sita al secondo piano del fabbricato di Via Monti Iblei 8, catastalmente individuato al foglio 21, p.lla 1410 sub 11, facendo riferimento a valori reali e verificabili ricavati da atto di vendita di una unità immobiliare limitrofa. Scelto come parametro di riferimento il metro quadrato, è stato possibile ricavare il valore medio di mercato nella zona, correggendolo poi considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima. I costi relativi redazione del libretto di climatizzazione, della rettifica della planimetria catastale, delle spese per la redazione dell'attestato di prestazione energetica e dei certificati di conformità degli impianti sono stati sottratti al valore stimato per stabile il prezzo a base d'asta, ammontante ad

€ 115.480,95 (centoquindicimilaquattrocentottanta,95 Euro).

Tanto si doveva per l'espletamento dell'incarico fiduciosamente affidatomi, restando a disposizione dell'Ill.mo G.E. per qualunque eventuale chiarimento

Ribera 22.04.2017

IL PERITO

ALLEGATI

1. Visura catastale;
2. Planimetria catastale;
3. Planimetria del Progetto approvato dal Comune di Ribera;
4. Concessione edilizia;
5. Certificato di agibilità;
6. Planimetria del rilievo dello stato di fatto;
7. Documentazione fotografica