

# Relazione di Stima – Lotto B

(allegato B)

*Magazzino - Esposizione e vani destinati ad attività sportiva posti al piano interrato con ingresso dal negozio sito al piano terra e dalla via Trieste n.2 – Ribera – Fog. 22 part. 1372 sub 12*

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n.21/2016

**Promosso da**

*Creditore Procedente: UniCredit S.p.a. e per essa la doBank S.p.a.*

**Contro**

*Soggetto esecutato: “A”*

**Giudice dell’Esecuzione:**

Dott. Filippo Marasà

Sezione Esecuzioni Immobiliari

del Tribunale Civile e Penale di Sciacca

Ribera, 05 giugno 2017

C.T.U.:

arch. Francesco Abisso



---

## INDICE

<b>1. DATI CATASTALI E INVIDUAZIONE DEL LOTTO VENDIBILE</b>	<b>pag. 3</b>
<b>2. QUOTE DI PROPRIETA'</b>	<b>pag. 3</b>
<b>3. DOCUMENTAZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA</b>	<b>pag. 3</b>
<b>4. DIFFORMITA' RICONTRATE E CALCOLO ONERI</b>	<b>pag. 4</b>
<b>5. DESCRIZIONE IMMOBILE</b>	<b>pag. 4</b>
<b>6. STATO DI POSSESSO</b>	<b>pag. 6</b>
<b>7. CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>pag. 6</b>
<b>8. METODO DI STIMA</b>	<b>pag. 6</b>
<b>9. VALUTAZIONE DEL LOTTO</b>	<b>pag. 7</b>
<b>10. ALLEGATI</b>	<b>pag. 10</b>
<b>A) Ubicazione;</b>	
<b>B) Visure catastali;</b>	
<b>C) Planimetria catastale;</b>	
<b>D) Estratto del foglio di mappa;</b>	
<b>E) Rilievo metrico;</b>	
<b>F) Documentazione Tecnica rilasciata da U.T.C. di Ribera;</b>	
<b>G) Indagine Catasto Energetico Regione Sicilia;</b>	
<b>H) Elaborato fotografico.</b>	



## **1. DATI CATASTALI E INVIDUAZIONE DEL LOTTO VENDIBILE**

### ***Dati catastali.***

1. Magazzino sito al piano interrato e avente ingresso sia dalla via Trieste n.2 che dal negozio sito al Piano Terra:

<b>fog.</b>	<b>part.</b>	<b>sub</b>	<b>sup. catastale</b>	<b>categoria</b>	<b>classe</b>	<b>intestazione</b>
22	1372	12	253 mq	C/2	2	"A"

Non esiste corrispondenza tra quanto denunciato al N.C.E.U. e quanto rilevato in quanto è stata riscontrata una differente distribuzione interna e destinazione d'uso: esposizione e sala per attività sportiva.

### ***Individuazione del lotto vendibile.***

Il lotto B, privo di dotazioni condominiali, è principalmente utilizzato come magazzino-esposizione e attività sportiva.

### ***Confini.***

Il sub 12 confina ad Est con la via Trieste.

## **2. QUOTE DI PROPRIETA'**

Il lotto appartiene, per una quota di 1000/1000, al soggetto esecutato sig. "A".

## **3. DOCUMENTAZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA**

Il fabbricato risulta essere dotato della seguente documentazione tecnico-urbanistica:

- concessione edilizia n.100 del 08-10-1988 per la costruzione dell'intero fabbricato;
- autorizzazione di variante in corso d'opera del 27-09-1991 avente per oggetto una diversa distribuzione interna del solo vano cantinato;
- autorizzazione in sanatoria n. 30/97 del 15-10-1997 avente per oggetto la realizzazione di una copertura realizzata in difformità della concessione edilizia n.100 del 08-10-1988;
- autorizzazione di agibilità/abitabilità n.02-98 del 12-03-1998 nella quale si autorizza l'abitabilità e l'agibilità dell'intero fabbricato;
- autorizzazione n.44 del 25-11-2002 avente per oggetto la variazione di destinazione d'uso, da magazzino ad attività commerciale, dell'unità immobiliare posta al piano terra.

Il Lotto B non risulta essere urbanisticamente conforme a quanto denunciato all'UTC del Comune di Ribera.



#### **4. DIFFORMITA' RICONTRATE E CALCOLO ONERI**

##### **Difformità urbanistiche riscontrate**

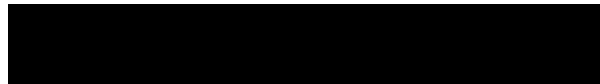
Dall'analisi urbanistica sono emerse le seguenti incongruenze tra quanto rilevato e quanto denunciato all'Ufficio Tecnico del Comune di Ribera:

- 1.** diversa distribuzione interna dei vani;
- 2.** diverso uso dei vani: i vani che da progetto concessionato erano destinati a magazzino, oggi sono stati in parte ampliati, variati ed utilizzati sia come esposizione di elettrodomestici che come attività sportiva.

In merito alla diversa distribuzione e destinazione d'uso dei vani, quella che oggi è destinata a sala per attività sportiva è stata ricavata dalla chiusura e ampliamento di quelli che, nel progetto in sanatoria n.30-97 del 15-10-1997, erano due vani destinati entrambi a magazzino.

##### **Sanabilità delle opere difformi:**

In merito alla diversa distribuzione e destinazione d'uso dei vani, è consentita la sanabilità degli abusi commessi in quanto rispettano la disciplina urbanistica vigente e gli oneri sono stati calcolati ai sensi dell'art.37 del D.P.R. n° 380/2001, il quale ammette che è possibile ottenere, per tipologie di abusi come quelli sopra descritti, il permesso in sanatoria pagando una sanzione amministrativa non superiore a 5.154,00 € e non inferiore a € 516,00<sup>1</sup>. Gli oneri ammonterebbero ad **€ 516,00**:



##### **Difformità catastali riscontrate**

Sono state verificate incongruenze tra quanto rilevato e quanto denunciato al N.C.E.U. in merito alla diversa distribuzione interna dei vani. Gli oneri per l'aggiornamento della planimetria catastale ammonterebbero a circa **€ 500,00**:

<b>costo agg. plan. catastale</b>	<b>=</b>	<b>€ 500,00</b>
---------------------------------------	----------	-----------------

#### **5. DESCRIZIONE IMMOBILE**

##### **Descrizione del contesto urbano**

Il lotto fa parte di un complesso immobiliare che sorge nella periferia Sud-Est del centro urbano del Comune di Ribera in un contesto urbano prevalentemente costituito da fabbricati destinati a civile abitazione del tipo contiguo. Nelle vicinanze insistono diverse attività commerciali e vie ad alto flusso veicolare, mentre non sono stati riscontrati edifici di particolare pregio storico.

<sup>1</sup> E' prassi consolidata che la sanzione amministrativa in merito a tale tipologia di abusi sia pari a 516,00 €.



Il fabbricato, realizzato con struttura a scheletro indipendente in cemento armato, è prospiciente la via Verga n.18 (ove è posto l'ingresso principale) e la via Trieste n.2. E' costituito da tre piani fuori terra aventi diverse destinazioni d'uso: piano terra destinato ad attività commerciale, primo e secondo piano a civile abitazione, seminterrato a magazzino-esposizione e attività sportiva.

Il fabbricato, per quanto verificato nel corso del sopralluogo effettuato negli immobili posti al piano terra e seminterrato, versa in un complessivo perfetto stato di conservazione delle componenti di finitura e strutturali sia interne che esterne.

### ***Descrizione del Magazzino-Esposizione e vani destinati ad attività sportiva***

L'immobile, che ha una sup. lorda totale di mq 235,00 mq, ha due distinte destinazioni d'uso:

- magazzino-esposizione avente una sup. lorda di 124,00 mq, una sup. utile di 123,00 mq ed un'altezza utile di 2,70 mt. E' accessibile sia dalla scala interna, che lo collega all'attività commerciale di piano terra, che dalla via Trieste, il cui ingresso è garantito da uno scivolo carrabile e pedonale;
- sala per attività sportiva avente una sup. lorda di 105,00 mq, una sup. utile di 103,00 mq ed un'altezza utile di 2,70 mt. L'unico accesso ai vani è garantito dallo scivolo, carrabile e pedonale, prospiciente la via Trieste.

Il vano scala interno, il magazzino-esposizione e i vani destinati ad attività sportiva sono tutti ben rifiniti.

Il **magazzino-esposizione** è costituito da un primo vano avente una superficie utile di 108,00 mq, destinato a deposito ed esposizione di materiale inerente la vendita di elettrodomestici di grandi dimensioni (lavatrici, forni, etc) dell'attività commerciale posta al piano terra; un secondo vano, avente una sup. utile di 15,00 mq, è destinato interamente a magazzino. I vani, privi di finestre, sono regolarmente pavimentati e rifiniti con intonaco per interni del tipo civile di colore chiaro; il portone di accesso è a quattro ante in ferro. E' servito dal solo impianto elettrico con tipologia sottotraccia, conforme alle vigenti normative, in buono stato di conservazione.

La **zona destinata ad attività sportiva** è costituita da: ingresso indipendente, wc dotato di vaso igienico e lavabo, due spogliatoi distinti per sesso entrambi arredati ed infine la sala dedicata agli allenamenti<sup>2</sup> avente una sup. utile di 68,00 mq dotata di ampia superficie specchiata.

I vani sono regolarmente pavimentati, anche nelle pareti verticali del wc, e rifiniti con intonaco per interni del tipo civile di vario colore; la porta d'ingresso è in ferro mentre quelle interne sono del tipo "tamburata". E' servito dai seguenti impianti tutti in buono stato di conservazione: elettrico,

<sup>2</sup> Nel corso del sopralluogo il sig. "A" ha riferito che, essendo un ballerino professionista, utilizza la sala e i vani annessi per i propri allenamenti.



con tipologia sottotraccia conforme alle vigenti normative; idrico e fognante.

Dell'immobile, complessivamente, è stato riscontrato un perfetto stato di conservazione delle componenti strutturali e di rifinitura.

## 6. STATO DI POSSESSO

L'immobile è di proprietà ed in possesso del sig. "A". Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Sciacca è emerso che non esiste alcun contratto di locazione in merito al bene oggetto di esecuzione.

## 7. CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene immobile è stata calcolata al lordo delle murature:

<b>immobile - sub 12</b>	<b>superficie lorda mq</b>	<b>sup. non residenziale</b>		<b>superficie commerciale</b>
piano terra	235,00	0,00	=	<b>235,00</b>
<b>Totale sup. commerciale in mq</b>				<b>235,00</b>

La superficie commerciale dell'immobile è di 235,00 mq.

## 8. METODO DI STIMA

Per una corretta stima del Lotto B sono stati utilizzati due distinti metodi di valutazione i cui valori sono stati successivamente mediati:

- il primo metodo consiste nell'adozione del **metodo del valore normale** che prende in considerazione i valori di mercato determinati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che, con cadenza semestrale, pubblica le quotazioni del mercato immobiliare stabilite con criteri scientifici, con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile<sup>3</sup>. La determinazione del valore normale dell'immobile è ottenuta dal prodotto tra la superficie in mq rilevata ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I.;
- il secondo metodo consiste nell'adozione del **metodo del valore di mercato** che corrisponde alla più probabile quantità di denaro con cui, in una possibile compravendita, potrebbe essere scambiato un determinato bene e si basa sul confronto dell'immobile con i

<sup>3</sup> Con provvedimento del 27 luglio 2007, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 182 del 07 agosto 2007, l'Agenzia delle Entrate ha stabilito i criteri per la determinazione del valore normale degli immobili oggetto di compravendita in attuazione al comma 307 della Finanziaria 2007.



valori di mercato di beni analoghi. Questo metodo è stato eseguito effettuando indagini presso agenzie immobiliari presenti nel Comune di Ribera, sul valore d'immobili dalle analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Mediando le informazioni raccolte è stato ricavato il presumibile prezzo di mercato.

## **9. VALUTAZIONE DEL LOTTO "B"**

### **PRIMO METODO: VALORE NORMALE**

Magazzino-Esposizione e vani destinati ad attività sportiva, via Trieste n.2, Comune di Ribera

Sulla base dei dati acquisiti si riporta il calcolo del valore normale medio da adottare secondo il procedimento di stima scelto:

Ubicazione: Provincia di Agrigento – Comune di Ribera

Zona: Semi-centrale

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Stato conservativo: Normale

Valore OMI min = 270,00 €/mq

Valore OMI max = 360,00 €/mq

Pertanto:

$$\begin{aligned} \text{Valore normale unitario} &= (\text{Valore OMI min} + \text{Valore OMI max}) : 2 = \\ &= (270,00 + 360,00) : 2 = \mathbf{315,00 \text{ €/mq}} \end{aligned}$$

**Il valore normale dell'immobile** è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie commerciale dell'immobile, ovvero:

<b>valore normale unitario</b>		<b>superficie commerciale</b>		<b>valore normale €/mq</b>
€ 315,00	x	235,00	=	<b>€ 74.025,00</b>

**Il valore del lotto B, valutato col metodo del valore normale, ammonta ad € 74.000,00.**

### **SECONDO METODO: VALORE COMMERCIALE**

La stima è stata eseguita tenendo conto di diversi fattori che concorrono alla formazione del valore: ubicazione; facilità di accesso; condizioni dell'immobile ed andamento del locale mercato immobiliare.



Dalle ricerche dei valori di mercato di altri beni analoghi, è da ritenere congruo il valore di **290,00 €/mq**, ottenuto dalla media aritmetica dei valori minimi e massimi del bene in oggetto, riferito al mercato immobiliare del Comune di Ribera ed allo stato di conservazione del bene.

**Il valore di mercato dell'immobile** è dato dal prodotto tra il valore di mercato al mq di superficie e la superficie commerciale dell'immobile, ovvero:

	<b>superficie commerciale immobile mq</b>		<b>€/mq</b>		<b>€</b>
	235,00	x	€ 295,00	=	€ 69.325,00
<b>Valore immobile</b>				=	<b>€ 69.325,00</b>

**Il valore del lotto B, valutato col metodo del valore commerciale, ammonta ad € 69.000,00.**

Al fine di rendere congrua la stima eseguita con i due metodi, è stata effettuata una media aritmetica tra il primo e il secondo metodo:

	<b>stima con il 1° metodo</b>	<b>stima con il 2° metodo</b>		<b>valore mediato</b>
	€ 74.000,00	€ 69.000,00	=	€ 71.500,00
<b>Valore immobile</b>				<b>€ 71.500,00</b>

**Il valore commerciale del lotto B ammonta ad € 71.000,00.**

*Valutazione del lotto al netto delle spese da sostenere*

	<b>valore €</b>
valore immobile	71000
spese per aggiornamento planimetrie catastali	500,00
sanzione amministrativa	516,00
spese per redazione attestato prestazione energetica	300,00
<b>Totale</b>	<b>€ 69.684,00</b>

**Il valore commerciale del Lotto B, al netto delle spese da sostenere, ammonta ad € 69.500,00.**





**arch. Francesco Abisso**

via Guastella, 53  
92016 - Ribera (AG)  
P. IVA: 02533740847

tel. 0925-61660

fax 0925-1956005

e-mail: abissofrancesco@gmail.com  
abissofrancesco@pec.it

*Certo di aver completamente espletato il mandato conferitomi ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami.*

Ribera, 05 giugno 2017

In fede

il C.T.U.

arch. Francesco Abisso



## **10. ALLEGATI**

- A.** Ubicazione;
- B.** Visure catastali;
- C.** Planimetria catastale;
- D.** Estratto del foglio di mappa;
- E.** Rilievo metrico;
- F.** Documentazione Tecnica rilasciata da U.T.C. di Ribera;
- G.** Indagine Catasto Energetico Regione Sicilia;
- H.** Elaborato fotografico.

