

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.n. 133/2013

GIUDICE: Dott.ssa Domenica Maria Spanò

PERIZIA DI STIMA C.T.U.

Consulenza Tecnica di Ufficio nella stima degli immobili pignorati

Tecnico incaricato:

Arch. Celeste Simone

Via Cesare Pavese, 13 – 92026 Favara (AG)

Cell. 320 0528072

Email: arch.celestesimone@libero.it

Pec: arch.celestesimone@archiworldpec.it



All'III.mo Giudice dell'Esecuzione

Del Tribunale di Agrigento

Ufficio Esecuzioni immobiliari

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare n. 133/2013 R.G.E.

PARTE RICORRENTE – (Creditore procedente)

PRISMA SPV S.r.l. con sede legale in [redacted], nella via [redacted]. Capitale Sociale €. 10.000,00 interamente versato - iscrizione al Registro delle Imprese di [redacted] e codice fiscale n. [redacted] e per essa DoValue S.p.A. (denominazione assunta da [redacted] come deliberato dall'Assemblea Straordinaria in data 25 giugno 2019, con verbale del Notaio [redacted] Mariconda di Roma, a sua volta, in precedenza, denominata Unicredit Credit Management Bank S.p.A., come deliberato dall'Assemblea Straordinaria in data 30 ottobre 2015, con verbale del Notaio Carlo Marchetti di Milano, Rep. n. [redacted], Racc. n. [redacted], con sede legale in [redacted] Verona, Via Dell'Agricoltura n. [redacted], Banca iscritta all'Albo delle Banche, al n. [redacted], registrazione al Registro delle Imprese di Verona e codice fiscale [redacted], capitale sociale Euro 41.280.000,00, quale mandataria, giusta procura speciale del 15 ottobre 2019, conferita da Sig. Alberto De Luca nato a [redacted] Conegliano il 26 ottobre 1974 nella qualità di amministratore unico e legale rappresentante della predetta PRISMA SPV S.r.l. autenticata dal Notaio Giorgio Perlegato di Pordenone, Repertorio n. [redacted], Raccolta n. [redacted], rappresentata e difesa dall'Avv. Ignazio Messina, codice fiscale [redacted] 6412462731, in virtù di procura generale del 17 settembre 2010 a rogito Notaio Maurizio Marino di Verona, Rep. n. [redacted], Racc. n. [redacted] ed elettivamente domiciliata presso lo studio dello stesso avvocato sito in [redacted] Palermo, nella via Salvatore Meccio n. 25, fax 0916114752, indirizzo e-mail info@studiolegaleassociatomessina.it, PEC avv.ignazio.messina@pec.it.

CONTROPARTE – (Debitori):



PREMESSA

La sottoscritta arch. Simone Celeste nata ad Agrigento il 30/11/1991 e residente a Favara (AG) in via Cesare Pavese n.13, con C.F. SMNCST91S70A089T, iscritta all'ordine degli Architetti della Provincia di Agrigento con n. 1947, nonché iscritta all'Albo C.T.U. del Tribunale di Agrigento, il giorno 14/04/2021 è stata nominata Consulente Tecnico di Ufficio, dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Agrigento Dott.ssa Domenica Maria Spanò per il R.G. E. 133/2013.

Dopo l'accettazione dell'incarico avvenuta il 14/04/2021 la sottoscritta C.T.U. si atteneva ai quesiti disposti dal giudice nel provvedimento di nomina.

RISPOSTE AI QUESITI

Ricevuto ed accettato l'incarico della Dott.ssa Domenica Maria Spanò, la sottoscritta CTU ha dato inizio alle verifiche preliminari del fascicolo telematico e cartaceo dal quale è emerso che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile ipocatastale risalente fino ad un atto di acquisto trascritto anteriormente rispetto al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento. In essa i dati catastali attuali e storici sono corretti rispetto ai dati riportati nell'atto di pignoramento e, da quest'ultimo, non sono state rinvenute altre trascrizioni.

Acquisita ed analizzata la documentazione del fascicolo, la sottoscritta C.T.U., previa comunicazione alle parti, ha dato inizio alle operazioni peritali. Dal primo sopralluogo effettuato presso il cespite pignorato è emerso che esso era residenza abituale de [REDACTED] uno degli esecutati della presente procedura, e pertanto le operazioni sono state sospese a causa della "Sospensione ex art. 54 ter, d.l. n. 18/2020, conv. nella l. n. 27/2020" prorogata fino al 30/06/2021.

Nel fascicolo mancavano i certificati di stato civile degli esecutati richiesti pertanto dalla sottoscritta, così come il certificato di matrimonio de [REDACTED] sposato in comunione legale dei beni, al cui coniuge non è stato notificato l'atto di pignoramento. Si precisa, inoltre, che la proprietà ha provenienza ereditaria e per la stessa non è stata presentata trascrizione tacita dell'eredità, ed è stato nominato un curatore dell'eredità giacente. Dai certificati richiesti agli uffici comunali è emerso, altresì, che il [REDACTED] è deceduto.

QUESITO N. 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

Oggetto dell'atto di pignoramento è la piena proprietà di un appartamento sito in Licata (AG) in via Garigliano n. 1, posto al piano primo; identificato al NCEU del comune di Licata con foglio 100, part. 372, sub. 3. L'appartamento è correttamente indicato nell'atto di pignoramento e nell'atto di compravendita del 22/08/1989 con rep. n. 6642 e raccolta n. 1013 a rogito del notaio [REDACTED] con il quale il sig. [REDACTED] e la sig. [REDACTED]

hanno acquistato da potere di [REDACTED]

[REDACTED] (ALLEGATO_2). Il cespite pignorato, che costituisce un lotto unico, confina a Nord-ovest con via Garigliano, a nord-est con via Campobello, a sud-ovest con via Dora ed a sud-est con immobile identificato al NCEU con foglio 100, part. 282.





Sovrapposizione mappe catastali con foto satellitari

QUESITO N. 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.

L'appartamento è posto al primo piano di un edificio a quattro livelli fuori terra, sito in via Garigliano n.1 del comune di Licata, non istituito in condominio. Lo stabile è in buone condizioni ed è situato in una zona centrale della città contraddistinto dai numerosi servizi presenti vicino ad esso. In prossimità dell'immobile vi sono, infatti, scuole negozi, un centro commerciale, l'ospedale ed il mare a soli 2 km. Della proprietà fanno parte anche accessioni, pertinenze e dipendenze, così come descritto nell'atto di proprietà (ALLEGATO_2).



L'edificio ove risiede l'appartamento più indicato

L'appartamento è composto da una cucina, un soggiorno, due servizi igienici, due camere da letto ed uno studio per una superficie totale di circa 154 mq con un'altezza di 3,15ml. I locali sono ben curati: le pareti sono rifinite in gesso scagliola e pittura lavabile, i pavimenti sono in graniglia di marmo ad eccezione dei bagni che presentano pavimenti in gres porcellanato, in alcune stanze vi sono anche dei dettagli in gesso che arricchiscono gli ambienti. L'appartamento si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, a meno di qualche infiltrazione d'acqua presente



nell'immobile a causa dell'impianto idrico del piano superiore, che però sono in corso di ristrutturazione.



A sinistra la foto della cucina, a destra la foto del soggiorno

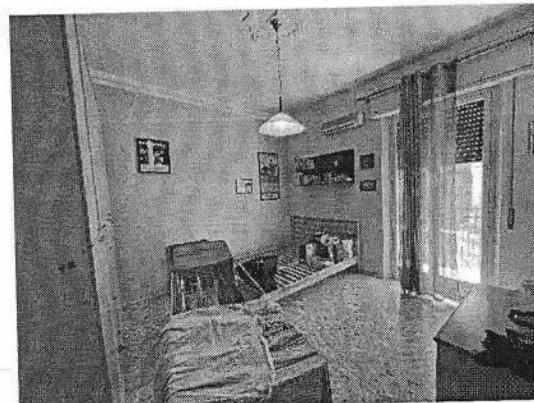
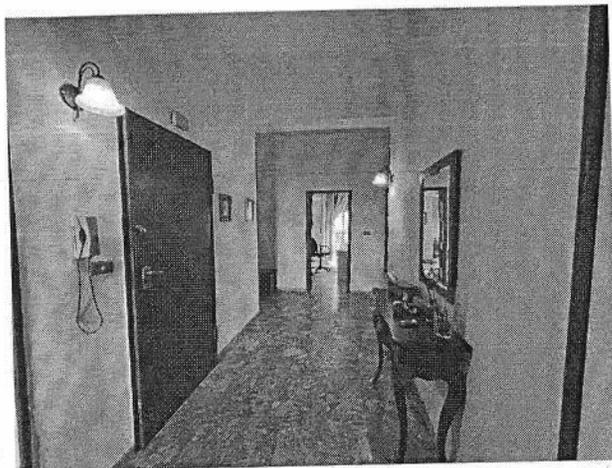


Foto delle camere da letto



A sinistra la foto dell'ingresso, a destra foto dello studio



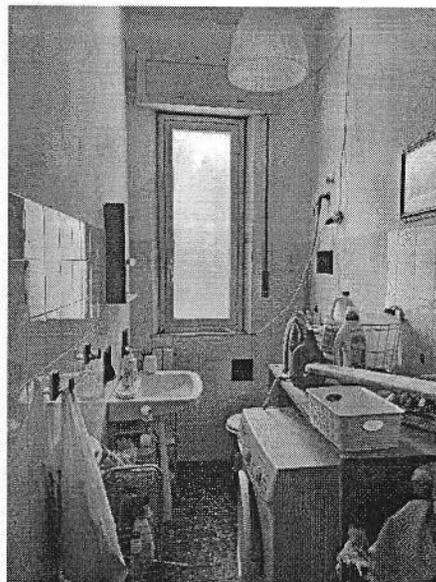
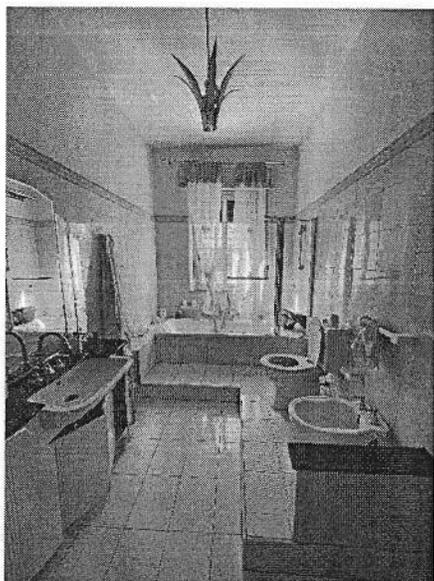


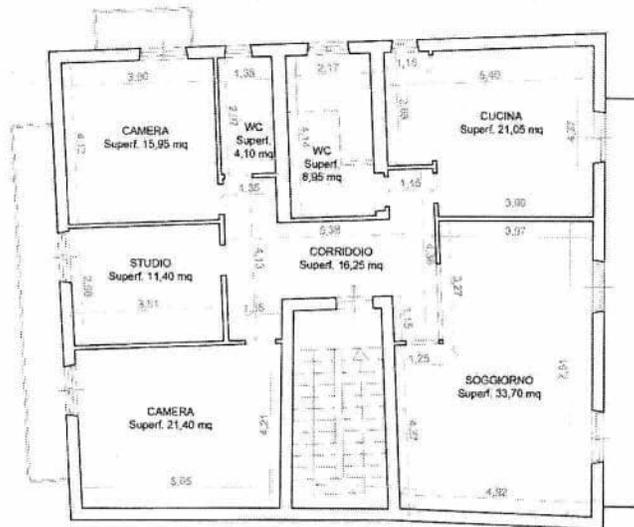
Foto dei due servizi igienici presenti nell'appartamento

Gli infissi interni sono in legno tamburato, a meno di quello del soggiorno che è in legno e vetro; mentre gli infissi esterni sono in alluminio e vetro, con tapparelle esterne in plastica. I servizi igienici sono rifiniti con piastrelle in ceramica, in parte anche nelle pareti, ed uno di essi possiede una vasca. Le aperture presenti in tre dei quattro lati che costituiscono l'immobile rendono i locali interni ben illuminati ed arieggiati. La proprietà è dotata di impianto elettrico, idrico e di gas, oltre che all'impianto di riscaldamento e di raffrescamento. L'attuale occupante non dispone dei certificati di conformità, pertanto per l'adeguamento degli impianti è necessaria la dichiarazione di rispondenza redatta da un tecnico abilitato, il cui costo, comprensivo di tutti gli impianti è di 1.700€. Le riserve idriche sono in comune con le altre proprietà dell'edificio e l'approvvigionamento idrico avviene tramite i due soli contatori installati. Nello stabile è presente anche un contatore per l'energia elettrica della scala, il cui costo viene ripartito senza precise regole tra gli inquilini dei vari piani. L'immobile non dispone di attestato di prestazione energetica. In riferimento al D.P.R. n. 138 del 223/03/1998, la superficie commerciale dell'appartamento risulta essere:

<u>APPARTAMENTO</u>		
VANI		SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
Blocco unico	100% di 150,12 mq	150,12 mq
Balcone scoperto	25% di 22,45 mq	5,61 mq
	Totale	155,73 mq



APPARTAMENTO PRIMO PIANO



Planimetria del rilievo dell'appartamento

QUESTO È IL RIFERIMENTO CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Acquisite le visure catastali dell'appartamento pignorato è emerso che l'unità abitativa sita a Licata (AG) in via Garigliano n. 1, è identificata al NCEU con foglio 100, particella 372 sub. 3 - Zona Cens. 1 - categoria A/2 - classe 2 - consistenza vani 8 - rendita euro 516,46 (ALLEGATO 1). I dati catastali sono correttamente descritti sia nell'atto di pignoramento, sia nell'atto di acquisto del bene. L'immobile è stato costruito sulla particella identificata al NCT con foglio 100, part. 372. Dalla visura catastale si evince che l'immobile è passato all'immobile in oggetto il 30/06/1987 ed allora era intestato a

passato poi a

a seguito di atto di compravendita a rogito del notaio

l'unità abitativa n. 05/02/1998 è stata erroneamente oggetto di una voltura catastale a seguito della denuncia di variazione n. 322 vol. 143 del 31/07/1998; successivamente nel 1999 è stata denunciata la denuncia n. 157 vol. 144 del 23/04/1999; ma a seguito di questo errore non sono state eseguite nuovamente le volture catastali, infatti l'immobile risulta ancora essere intestato a

allora, l'unità abitativa ha subito catastalmente una variazione del quadro tariffario nel 01/01/1992 e una variazione toponomastica nel 07/03/2014 che ha cambiato l'indirizzo da via Canigliano n.1 a via Garigliano n.1, ovvero l'attuale indirizzo dell'immobile. Gli intestati della visura catastale risultano diversi rispetto agli attuali proprietari e quindi è necessaria una voltura dei nomi che comporta la presentazione della pratica al catasto con un costo forfettario, comprensivo di tasse e oneri del tecnico redattore, di €400,00.

La sottoscritta ha, altresì, richiesto la planimetria catastale dell'immobile che risulta però assente. Per la regolarizzazione si dovrà provvedere alla presentazione di un DOCCA nel portale telematico



dell' Agenzia delle entrate per la presentazione della planimetria catastale dell' unità abitativa, che avrà un costo totale di €500,00; comprensivo sia dei versamenti che degli oneri previsti per il tecnico redattore.

QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO.

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di appartamento ubicato in Licata alla via Garigliano n. 1, piano primo, composto da: soggiorno, cucina, due camere da letto, due servizi igienici ed un vano adibito a studio, confina a Nord-ovest con via Garigliano, a nord-est con via Campobello, a sud-ovest con via Dora ed a sud-est con immobile identificato al NCEU con foglio 100, part. 282.

L' appartamento è riportato nel C.F. del Comune di Licata al foglio 100, p.lla 372, sub 3; l' immobile non dispone di planimetria catastale ed è stato costruito con Permesso Edilizio n. 121 del 14/03/1963, inoltre non dispone del Certificato di Abitabilità.

PREZZO BASE € 72.000,00.

QUESITO N. 5: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.

L' appartamento pignorato è stato acquistato con atto di compravendita del 22/08/1989 con rep. n.

[redacted] e raccolta n. [redacted] rogito del notaio [redacted] a favore dei sig. [redacted]

[redacted], da potere c

[redacted] (ALLEGATO_2). Il bene è stato erroneamente oggetto del Certificato di Denuncia di successione n. 322 vol. 143 del 31/07/1998 presentata all' Ufficio del Registro di Licata, trascritto il 20/09/1999 ai nn. 16167/14156 a favore di [redacted]

[redacted] 144 del 23/04/1999

[redacted] all' Ufficio del Registro di Licata, trascritto il [redacted] /2000 ai nn. [redacted]

[redacted] è stato presentato il Certificato di denuncia di successione [redacted] del Registro di [redacted] trascritto ai nn. 25832/20180 il 13/10/2009, a favore [redacted]

[redacted] per la quota

di 500/1000. Non risulta trascritta l' accettazione di eredità in morte della sig.ra [redacted]

[redacted], è stato nominato un curatore dell' eredità giacente. Inoltre, dalla documentazione [redacted]

[redacted] di denuncia di successione, ne sono stati aggiornati gli eredi. La sottoscritta ha richiesto il certificato di stato di famiglia storico originario ove si evince che gli eredi de [redacted]



QUESITO N. 6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI BEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.

In riferimento al bene pignorato la sottoscritta ha richiesto presso l'U.T.C. di Licata la documentazione per la verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico. Dalle ricerche effettuate è emerso che l'immobile è stato costruito con Permesso edilizio n. 121 del 14/03/1963 riferiti al piano terra ed al piano primo di un immobile in via Campobello; avente pratica edilizia n. 229 del 30/11/1962. Alla pratica suddetta è stata successivamente allegata la prat. N. 150 del 18/03/1965 riguardante il Permesso Edilizio n. 844 dell'11/11/1965 (ALLEGATO_3). Tuttavia, così come dichiarato dall'ufficio comunale, i documenti inerenti alle pratiche presentate non sono momentaneamente reperibili. Motivo per il quale non è possibile verificare la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo. Dalle dichiarazioni acquisite si può constatare che la costruzione dell'edificio è avvenuta tra il 1962 ed il 1965.

Per il terreno su cui ricade l'immobile, identificato al catasto con foglio 100 e part. 372, è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica dal quale si evince che il lotto ricade nella sottozona "B1", ovvero la parte urbana consolidata di prima espansione (ALLEGATO_3).

QUESITO N. 7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.

L'appartamento è occupato dal sig. _____ esecutato ed uno dei proprietari dell'immobile, nonché presidente della compagnia _____ Quest'ultima risulta locataria dell'immobile in forza al contratto di locazione stipulato il 09/10/2011 con durata di anni venti, e quindi opponibile alla procedura. Tale contratto è avvenuto tramite scrittura privata con sottoscrizione autenticata stipulato dal notaio _____ con repertorio n. 30775/14239 del 28/10/2011, trascritto ad Agrigento il 25/11/2011 con R.G. 24522 e R.P. 19768; a favore della _____ con sede in Licata in via Garigliano n.1 _____ contro _____

_____ è stato stabilito in € 3.000,00

_____ riferito al ventennio _____

CALCOLO VALORE LOCAZIONE

Secondo l'International Valuation Standards "il canone di mercato è l'ammontare stimato per il quale un immobile, o uno spazio all'interno di un immobile, sono concessi in uso alla data della valutazione tra un locatore e locatario con interessi contrapposti, con condizionanti, secondo le trattative di affitto correnti e dopo una normale attività di marketing, durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione". (IVS, GN2, 3.1.10.1.1).

Nell'effettuare la presente valutazione, in risposta al quesito formulato dal giudice, la sottoscritta C.T.U. ha ritenuto congruo adottare il metodo del confronto di mercato. Tale metodo è un procedimento di stima del valore di mercato che si basa sul confronto tra l'immobile in oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contratti di recente e di prezzo noto e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il principale e più importante procedimento di metodo del confronto è il Market Comparison Approach (MCA) che si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo. Il sistema di stima è un procedimento che traduce i confronti tra l'immobile oggetto di stima e un



insieme di immobili di confronto simili. Trattandosi di accertamento del canone di mercato a far data dal 09/10/2011 e sino alla data di deposito della CTU, trattasi di stima *ex post*. Non potendo desumere dal mercato attendibili valori del canone di locazione alla data del 09/11/2011 si è quindi preferito ricorrere ai dati diffusi dall'OMI – Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per il periodo Anno 2011 – Semestre 2, relativamente agli immobili ubicati nella Zona C1, Semicentrale.

Tale banca dati riporta, per immobili a destinazione residenziale, con tipologia "Abitazioni di tipo civile" in normale stato di manutenzione, un valore unitario del canone di locazione compreso tra un minimo di €/mq/mese 2,2 Ad un massimo di €/mq/mese 2,9. Viste le caratteristiche dell'immobile si sceglie come riferimento il valore medio calcolato tra il valore minimo e massimo.

Il valore del canone di mercato alla data del 09/10/2011 per l'immobile in oggetto è dato dalla applicazione della seguente formula: $C_m = S_n \times C_u$

dove C_m è il canone di locazione di mercato espresso in €/mese; S_n è la superficie netta espressa in mq; C_u è il valore unitario del canone di mercato espresso in €/mq.

Pertanto l'appartamento pignorato, avrà un canone di locazione di mercato pari a:

$$C_m = 155,73 \times 2,55 = 397,11 \text{ €/mese.}$$

Dal calcolo effettuato si deduce che il canone di locazione pagato per il ventennio è minore di un terzo al valore di mercato alla data della stipula del contratto.

QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

In riferimento al bene pignorato, la sottoscritta C.T.U. ha acquisito telematicamente l'ispezione ipotecaria presso il portale dell'Agenzia delle Entrate (ALLEGATO_1), dal quale è emerso che sull'immobile grava:

- ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 23/07/1998 con Reg. Part. 1060 e Reg. Gen. 1522 a favore di Banca Popolare Sant'Angelo Società Cooperativa a Responsabilità limitata con sede in [redacted] e C.F. 00089100240, contro [redacted]
- ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 26/11/2001 con Reg. Part. 1416 e Reg. Gen. 19929 a favore di Banca Popolare Sant'Angelo Società Cooperativa a Responsabilità limitata con sede in [redacted] e C.F. 00089100240, contro [redacted]
- ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 14/01/2005 con Reg. Part. 234 e Reg. Gen. 985 a favore di Banca Popolare Sant'Angelo Società Cooperativa a Responsabilità limitata con sede in [redacted] e C.F. 00089100240, contro [redacted]
- ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 09/05/2007 con Reg. Part. 2971 e Reg. Gen. 12209 a favore di Banco di Sicilia Società per azioni con sede in [redacted] e C.F. 00089100240, contro [redacted]
- Trascrizione locazione ultranovennale del 25/11/2011 con Reg. Part. 19768 e Reg. Gen. 124522 a favore di Compagnia Edilizia Limitata con sede in [redacted] e C.F. 01005470340



contr

- Trascrizione Verbale di Pignoramento immobili del 09/09/2013 con Reg. Part. 13650 Reg. Gen. 16519 a favore

Si specifica che l'edificio ove risiede il cespite pignorato non è istituito in condominio e che non ci sono spese fisse di gestione. Le spese del contatore del vano scala e delle riserve idriche vengono gestite direttamente di comune accordo tra i vari residenti dell'immobile.

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

nessuno

Oneri e vincoli che verranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 23/09/1998 con Reg. Part. 1060 e Reg. Gen. 15522;
- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 26/11/2001 con Reg. Part. 1416 e Reg. Gen. 19929;
- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 14/01/2005 con Reg. Part. 234 e Reg. Gen. 985;
- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 09/05/2007 con Reg. Part. 2971 e Reg. Gen. 12209;
- Trascrizione Verbale di Pignoramento immobili del 09/09/2013 con Reg. Part. 13650 Reg. Gen. 16519;
- Difformità urbanistico edilizie, che avranno un costo di €1.700, decurtati dal prezzo base d'asta;
- Difformità catastali, che avranno un costo di € 900,00 decurtato dal prezzo base d'asta.

QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

Dalle ricerche effettuate dalla sottoscritta, il cespite pignorato non ricade in suolo demaniale.

QUESITO N. 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

Sul bene pignorato non gravano censi, livelli o usi civici.

QUESITO N. 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.

L'immobile ove risiede l'appartamento pignorato non è istituito in condominio. Così come dichiarato dall'occupante, nonché comproprietario, nell'immobile non sono previste spese fisse di gestione ma essendo a carattere familiare, tutte le spese di manutenzione e gestione vengono di volta in volta risolte di comune accordo tra i vari proprietari.

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI

VALUTAZIONE DEL LOTTO

PREMESSA



L'appartamento pignorato si trova in una zona quasi centrale della città di Licata, ove si trovano numerosi servizi, scuole di ogni grado, negozi, farmacie, oltre a un centro commerciale posto a solo 1 km e la spiaggia a soli 2 km dal fabbricato. Licata è, infatti, una città molto frequentata grazie alle numerose attrazioni presenti e ben collegata ai comuni limitrofi. Il comune di Licata è estremamente articolato per quanto riguarda le consistenze immobiliari. Ogni singola zona è sostanzialmente ben identificata dalle tipologie di immobili che la costituiscono e che quindi ne individuano il valore immobiliare. Dai dati OMI si individuano 10 zone per il comune di Licata. Il prezzo di compravendita degli appartamenti è molto diversificato, distinto dalle numerose tipologie di abitazioni e dal punto ove sono fabbricate. La zona dell'immobile oggetto di stima appartiene alla zona C1, ovvero una zona Semicentrale, dove la tipologia di immobili prevalente è di tipo economico con destinazione residenziale. Secondo i dati OMI, in riferimento al secondo semestre dell'anno 2020, il valore di mercato minimo è di 650 €/mq e il massimo 920 €/mq.

CRITERIO DI STIMA

In questa perizia la sottoscritta CTU stima il bene immobiliare nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, ciò avviene attraverso il metodo sintetico mono parametrico.

Per la stima secondo le indicazioni di mercato è importante che vi sia una richiesta soddisfacente di immobili. Tale condizione negli ultimi anni si è in realtà un po' attenuata su tutto il territorio nazionale e quindi anche nelle aree in cui insiste l'immobile pignorato. Tuttavia, anche se con sensibili rallentamenti rispetto a pochi anni addietro si effettuano compravendite di immobili del genere di quello in esame, con similitudini per collocazione sul territorio e per le vicinanze relativamente accettabili dai centri abitati di maggior rilievo del comprensorio.

Il valore di partenza viene determinato, quindi, tramite un'analisi comparativa dei valori dei beni simili presenti sul mercato immobiliare locale, le indicazioni degli osservatori immobiliari come l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Dal rapporto tra la sommatoria dei prezzi e le relative superfici si ottiene il valore unitario ordinario (euro/mq) che potrà essere utilizzato come dato iniziale della stima. Tale valore può essere poi modificato mediante coefficienti di differenziazione, per renderlo applicabile a un particolare oggetto di stima, ottenendo così il valore unitario reale.

La stima si effettuerà quindi secondo lo schema:

$$VM = \text{superf. Commerciale (mq)} \times \text{valore unitario ordinario (euro/mq)} \times \text{coefficiente di differenziazione}$$

Le fasi che caratterizzeranno la stima dell'immobile saranno:

- a) Calcolo della superficie commerciale;
 - b) Valore unitario
 - c) Stima dei coefficienti di differenziazione
 - d) Calcolo del valore reale.
- a) La superficie commerciale dell'immobile è stata determinata con riferimento al D.P.R. n. 138 del 23/03/1998, e cioè come somma:
- della superficie coperta (ove i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri) dei locali aventi funzione principale e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;



- delle superfici di terrazze e balconi ad uso esclusivo computate nella misura del 30% fino a mq 25 e del 10% per la quota eccedente (il 15% ed il 5% qualora non comunicanti direttamente).

Pertanto, a seguito dei rilievi metrici effettuati sull'immobile durante il sopralluogo ed applicando la metodologia di calcolo sopra descritta, si sono ricavate le seguenti superfici:

<u>APPARTAMENTO</u>		
VANI		SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
Blocco unico	100% di 150,12 mq	150,12 mq
Balcone scoperto	25% di 22,45 mq	5,61 mq
Totale		155,73 mq

b) valore unitario medio

Per la determinazione del valore unitario ordinario si fa riferimento a intermediari della compravendita e osservatori dei valori immobiliari del territorio come: osservatorio del mercato immobiliare dell'Agencia del Territorio – Anno 2020 Semestre 2; e operatori specializzati come, Immobiliare.it, casa.it, astegiudiziarie.it.

I valori desunti sono:

Intermediari	Valore minimo	Valore massimo
OMI	650	920
Casa.it	418	583
Aste giudiziarie	282	571

c) coefficienti di differenziazione

I coefficienti che vengono utilizzati sono applicabili al valore ordinario per differenze esistenti tra la media dei fabbricati simili presi a confronto e il fabbricato oggetto di stima,

Coefficienti estrinseci (di zona):

tenuto conto che l'immobile si trova in zona periferica con servizi limitati.

Zona	centrale 1.00	Semicentrale 0.90	Periferica 0.80	Degradata 0.70
Ceto sociale	Alto 1.10	Medio 1.00	Degradato 0.80	
Arredo urbano e salubrità	Buono 1.10	Normale 1.00	Scarso 0.90	Problematico 0.70

Coefficienti intrinseci:

considerando i comodi positivi e negativi dell'immobile nella sua struttura, rifinitura, qualità edilizia e piano.

Qualità edilizia	Signorile 1.20	Civile buono 1.10	Normale 1.00
Piano	Piano primo senza ascensore 1.00		
Dimensioni	Normali 1.00		
Manutenzione	Ottimo 1.10	Normale 1.00	Scadente 0.90
Luce	Soleggiato buona parte del giorno 1.10		
Veduta esterna	Normale 1.00		



Impianto riscaldamento	Presente 1.00
------------------------	---------------

d) calcolo valore unitario reale

il valore ordinario sarà corretto per le differenze che il fabbricato oggetto di stima presenta rispetto alle caratteristiche medie dei fabbricati con il proprio valore ordinario.

VU= valore ordinario x coefficienti di differenziazione

VU= euro/mq 570,67 x (0.90x1.00x1.00x1.00x1.00x1.00x1.00x1.10x1.00x1.00) = €/mq 564,96

Il valore unitario reale è di euro/mq 564,96. Tenuto conto delle caratteristiche e dei comodi positivi e negativi del fabbricato e della zona in cui lo stesso si trova.

Calcolo del valore di mercato

Valore superficiale principale (155,73 mq) x (564,96 €/mq) = € 87.981,22

Valore di mercato: € 87.981,22

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 13.197,18

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.600,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico acquirente:

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 72.184,04

Valore stimato (cifra tonda) € 72.000,00

QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

I proprietari dell'appartamento sono gli stessi esecutati, pertanto non si procede alla divisione in quote.

QUESITO N. 14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO.

La sottoscritta ha acquisito presso gli uffici comunali di Licata il certificato di residenza sia storico che attuale (ALLEGATO_3) di ognuno degli esecutati sopra generalizzati, dai quali si evince che sia al momento del pignoramento sia in data odierna, hanno residenza presso l'immobile pignorato, ovvero l'appartamento posto in via Garigliano n.1 del comune di Licata al piano primo. Fa eccezione il sig. [redacted] che risulta deceduto il data 25/06/2017. Dalla sottoscritta è stato richiesto, altresì, il certificato di stato civile degli esecutati, dai quali è emerso che il sig. [redacted] è in stato libero, mentre il sig. [redacted] risulta sposato in comunione legale dei beni (ALLEGATO_3).



Alla perizia si allega inoltre il certificato di stato di famiglia storico richiesto dalla scrivente (ALLEGATO_3).

ELENCO ALLEGATI

Allegato_1: Documenti catastali;

Allegato_2: Titolo di proprietà;

Allegato_3: Certificazioni e documenti rilasciati dal Comune di Licata;

Allegato_4: Avviso di comunicazione inizio operazioni peritali e ricevute raccomandate;

Allegato_5: Verbali dei sopralluoghi effettuati;

Allegato_6: Sovrapposizione ortofoto e piante dei cespiti rilevati;

Allegato_7: Documentazione fotografica.

La sottoscritta CTU Arch. Celeste Simone ritiene di aver assolto l'incarico conferitogli, rimanendo a disposizione dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione per eventuali chiarimenti.

La presente relazione di consulenza tecnica è composta da 15 pagine più allegati, oltre ad essere inviata tramite raccomandata A/R ai sig.ri [redacted] ed a mezzo PEC al legale rappresentante di [redacted] viene depositata in Cancelleria.

Con osservanza.

Favara, 10/09/2021

Il C.T.U.

Arch. Celeste Simone

