

## Tribunale di Agrigento

Relazione del consulente tecnico d'ufficio per l'esecuzione immobiliare  
iscritto al R.G.Es. n. 71/2019 promosso da:

Intesa San Paolo/1 -omissis- \_

G.I.: Dott.ssa Musumeci Rossana  
Udienza di nomina: 11.01.2021

---O---

Ravanusa li 30/03/2021

L'esperto alla vendita  
Ing. Davide Capobianco

***ING. DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO***

VIA ALDO MORO 33 – 92029 RAVANUSA (AG)

Tel: +39 0922 875983 – Cell: +39 320 9254013 –

(MAIL): [ing.davidecapobianco@gmail.com](mailto:ing.davidecapobianco@gmail.com) (PEC): [davidedomenico.capobianco@ingpec.eu](mailto:davidedomenico.capobianco@ingpec.eu)

C.F.: CPB DDD 86A09 B429J

Tribunale di Agrigento

Relazione del consulente tecnico d'ufficio per l'esecuzione immobiliare iscritto al R. n. 71/2019 promosso da: Intesa San Paolo/ -omissis-

---0---

Sommario

1. Premessa	3
1.1. Fatto	3
1.2. Analisi della documentazione	3
1.3. Primo accesso ai luoghi del 28.01.2021 ore 16:30	4
2. Risposta ai quesiti	4
2.1. Quesito 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento	4
Diritti reali sui beni	4
Rispondenza formale dell'atto di pignoramento	5
2.2. Quesito 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	6
Sommaria descrizione del bene	6
Attestato di prestazione energetica	8
Foto dei cespiti di vendita	9
2.3. Quesito 3: Identificazione catastale del bene pignorato	11
2.4. Quesito 4: Stato in possesso del bene	14
2.5. Quesito 5: Schema sintetico-descrittivo del lotto	14
2.6. Quesito 6: passaggi di proprietà del bene pignorato	14
2.7. Quesito 7: Verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri	15
2.8. Quesito 8: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	15
2.9. Quesito 9: Verificare se i beni ricadono su suolo demaniale	15

**ING. DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO**

VIA ALDO MORO 33 – 92029 RAVANUSA (AG)

Tel: +39 0922 875983 – Cell: +39 320 9254013 – C.F.: CPB DDD 86A09 B429J

(MAIL): [ing.davidecapobianco@gmail.com](mailto:ing.davidecapobianco@gmail.com) (PEC): [davidedomenico.capobianco@ingpec.eu](mailto:davidedomenico.capobianco@ingpec.eu)

2.10. Quesito 10: verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio urbanistico, nonché l'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica	16
2.11. Quesito 11: Spese annue fisse di gestione o manutenzione	19
2.12. Quesito 12: Procedura della valutazione dei beni	19
Metodo di stima utilizzato	19
Consulenti Immobiliari consultati	20
Considerazioni in merito al mercato immobiliare di Agrigento	21
2.13. Quesito 13: Valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati	21
3. Descrizione dell'immobile oggetto di vendita	22
3.1. TABELLA COMPUTO SUPERFICI	23
3.2. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	24
Allegati alla perizia	28

**ING. DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO**

VIA ALDO MORO 33 – 92029 RAVANUSA (AG)

Tel: +39 0922 875983 – Cell: +39 320 9254013 – C.F.: CPB DDD 86A09 B429J

(MAIL): [ing.davidecapobianco@gmail.com](mailto:ing.davidecapobianco@gmail.com) (PEC): [davidedomenico.capobianco@ingpec.eu](mailto:davidedomenico.capobianco@ingpec.eu)



## 1. Premessa

Con ordinanza del 11.01.2021, il sottoscritto Ing. Davide Domenico Savio Capobianco con studio in Ravanusa (AG) nella Via Aldo Moro 33, è stato nominato, dal Giudice del Tribunale di Agrigento Dott.ssa Musumeci Rossana, CTU per il procedimento civile R.G.Es. n 71/2019 avente per oggetto "**esecuzione immobiliari**". L'esperto alla vendita per mezzo pec trasmette verbale di accettazione dell'incarico ex art. 569 c. 1 C.P.C.

### 1.1. Fatto

Con atto di pignoramento immobiliare, notificato in data 08.05.2019 al dott. -omissis- presso la propria residenza, veniva comunicato l'inizio della procedura esecutiva e trascritto al Registro generale n. 7750, registro particolare n. 6697 il 16.05.2019 presso L'ufficio Dell'agenzia Del Territorio – Ufficio Provinciale Di Agrigento – Servizio Di Pubblicità Immobiliare

A FAVORE di:

- Intesa San Paolo CB Ipotecario s.r.l. (C.F. 05936180966)

CONTRO:

- D<sup>o</sup> -omissis- , nato [REDACTED] 1<sup>o</sup> -omissis-  
-omissis-

, coniugato in regime di separazione dei beni

È pignorato l'immobile sito in Agrigento nella via Esseneto, primo piano, annotato al NCEU Comune di Agrigento in ditta -omissis- foglio 149 particella 143 sub 33 (graffato con la particella 789 sub 2).

### 1.2. Analisi della documentazione

L'esperto estimatore congiuntamente al custode alla vendita, nominato dal giudice avv. Raimondo Curto Pelle, in via preliminare, hanno esaminato la completezza della documentazione fornita dai creditori e prodotta durante il procedimento, nonché dei documenti di cui all'art. 567 del C.P.C. Queste verifiche sono state

**ING. DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO**

VIA ALDO MORO 33 – 92029 RAVANUSA (AG)

Tel: +39 0922 875983 – Cell: +39 320 9254013 – C.F.: CPB DDD 86A09 B429J

(MAIL): [ing.davidecapobianco@gmail.com](mailto:ing.davidecapobianco@gmail.com) (PEC): [davidedomenico.capobianco@ingpec.eu](mailto:davidedomenico.capobianco@ingpec.eu)

depositate nel fascicolo del procedimento in data 25.02.2021 dal custode alla vendita.

### 1.3. Primo accesso ai luoghi del 28.01.2021 ore 16:30

L'esperto stimatore come concordato con il custode alla vendita avv. Raimondo Curto Pelle ha effettuato l'accesso agli immobili in data 28.01.2021 alle ore 16:30 come comunicato per mezzo raccomandata al debitore e proprietario dell'immobile.

Il giorno di accesso ai luoghi è presente il c -omissis- o.

In questa fase l'esperto stimatore ha effettuato tutte le rilevazioni di carattere tecnico necessario per espletare le sue funzioni, nello specifico ha effettuato tutta la campagna di rilievo tecnico, l'analisi delle caratteristiche della struttura e infine ha raccolto tutte le foto necessarie per determinare le caratteristiche degli immobili (verbale di primo accesso allegato 1). Le operazioni peritali si concludono alle ore 17:30 della stessa giornata.

## 2. Risposta ai quesiti

### 2.1. Quesito 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

#### Diritti reali sui beni

L'immobile è di proprietà del d -omissis- nato a Palma di Montechiaro -omissis- residente -omissis-

-omissis- per una quota di proprietà pari a di 1000/1000. Il -omissis-

-omissis- diritto reale di piena proprietà sui beni esecutati. Sui beni non si rilevano altri soggetti titolari di alcun diritto reale sul bene suddetto, pertanto non vi è alcun impedimento alle operazioni di stima richieste dal G. E.

L'appartamento è pervenuto al signor -omissis- dal -omissis- -omissis- na di Montechia -omissis- l'atto di compravendita per notar Calogero Baldacchino di Agrigento dell'01.08.1991, trascritto presso la

**ING. DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO**

VIA ALDO MORO 33 – 92029 RAVANUSA (AG)

Tel: +39 0922 875983 – Cell: +39 320 9254013 – C.F.: CPB DDD 86A09 B429J

(MAIL): ing.davidecapobianco@gmail.com (PEC): davidedomenico.capobianco@ingpec.eu



Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento il 05.08.1991 ai nn. 14622 registro generale e 13036 registro particolare.

### Rispondenza formale dell'atto di pignoramento

Nell'allegato n. 5 è presente l'ispezione ipotecaria sul bene e sul soggetto.

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/08/1991 - Registro Particolare 13036 Registro Generale 14622 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA SOGGETTO ACQUIRENTE
- ISCRIZIONE del 14/10/2003 - Registro Particolare 1851 Registro Generale 19898 Pubblico ufficiale COMPARATO GIUSEPPINA Repertorio 20625/7712 del 07/10/2003 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- TRASCRIZIONE del 16/05/2019 - Registro Particolare 6697 Registro Generale 7750 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI AGRIGENTO Repertorio 929/2019 del 08/05/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**ING. DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO**

VIA ALDO MORO 33 – 92029 RAVANUSA (AG)

Tel: +39 0922 875983 – Cell: +39 320 9254013 – C.F.: CPB DDD 86A09 B429J

(MAIL): [ing.davidecapobianco@gmail.com](mailto:ing.davidecapobianco@gmail.com) (PEC): [davidedomenico.capobianco@ingpec.eu](mailto:davidedomenico.capobianco@ingpec.eu)

## 2.2. Quesito 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto

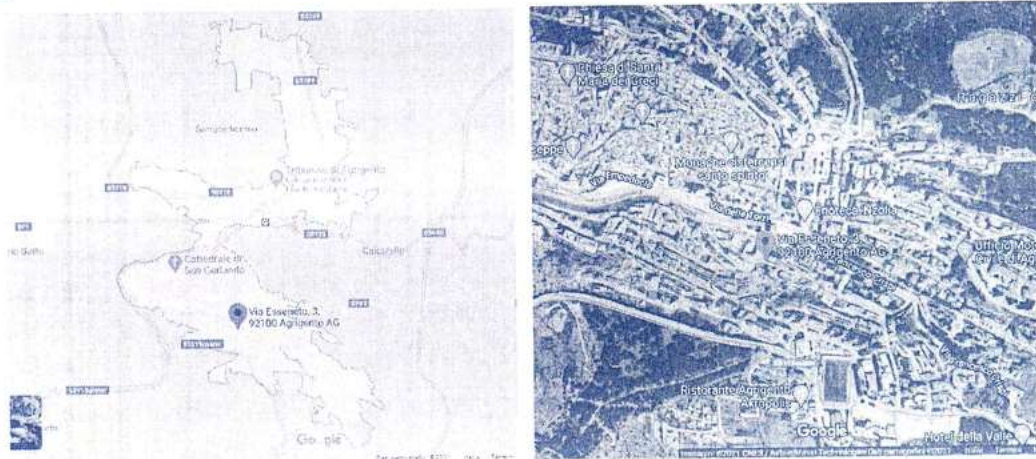
L'immobile oggetto di esecuzione è sito al comune di Agrigento nella via Esseneto (accesso dalla scalinata Damareto), primo piano, censito al foglio 149 particella 143 sub 33 (graffato con la particella 789 sub 2).

### Sommara descrizione del bene

L'edificio nasce tra la via Esseneto e la scalinata Damareta nel pieno del centro storico del comune di Agrigento. La zona risulta essere non facile accesso, scomodo con l'uso di mezzo autonomo, il parcheggio è poco presente nelle immediate vicinanze, di contro la scalinata crea un distacco forte con le vie di comunicazione rendendo l'area silenziosa e isolata. Nell'immediata vicinanza è presente la stazione ferroviaria, il centro storico e commerciale individuabile con la via Atenea e da Viale della Vittoria. Queste aree sono colme di servizi come: supermercati, bar, negozi di abbigliamento, tabacchi e farmacie. Il fabbricato non è raggiungibile con facilità vista la morfologia del territorio di Agrigento.

L'edificio è stato costruito in data antecedente il 01.09.1967 come visibile dalle immagini dell'IGM riportate nel paragrafo successivo. Dal punto di vista urbanistico ricade in zona "B1.1 Centro Urbano Rione Sud", è presente il vincolo di cui alla tabella n° 7 della legge 47/85 : 10 (sismico) e 05 (Paesaggistico).

### MAPPA



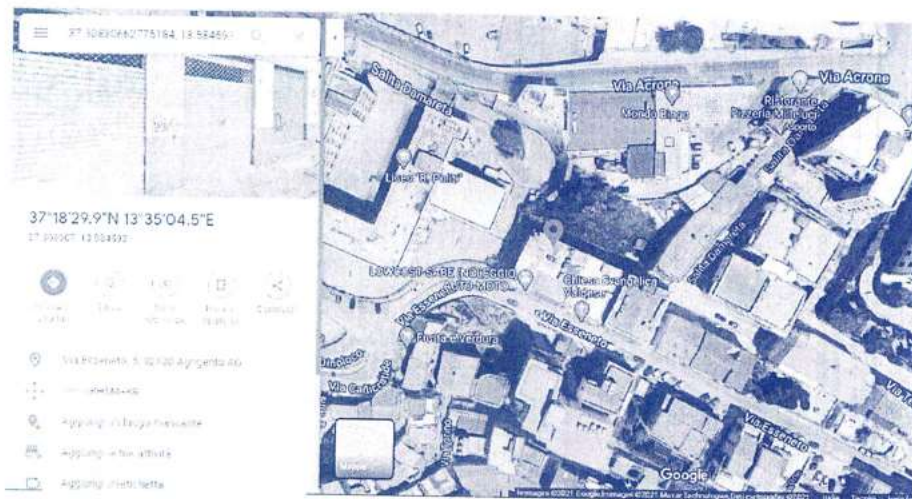
**ING. DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO**

VIA ALDO MORO 33 – 92029 RAVANUSA (AG)

Tel: +39 0922 875983 – Cell: +39 320 9254013 – C.F.: CPB DDD 86A09 B429J

(MAIL): [ing.davidecapobianco@gmail.com](mailto:ing.davidecapobianco@gmail.com) (PEC): [davidedomenico.capobianco@ingpec.eu](mailto:davidedomenico.capobianco@ingpec.eu)





## DESCRIZIONE

Il fabbricato è composto da 5 piani fuori terra più un'area commerciale posta sul piano terra, i 5 livelli sono costituiti da un piano ammezzato ove è presente l'immobile sottoposto ad esecuzione, 4 piani ad uso civile abitazione e infine un piano attico. L'immobile oggetto di esecuzione presenta un accesso separato dal resto dell'immobile, questo è accessibile direttamente dalla scalinata di Damareta, tale accesso è ad uso esclusivo.

La struttura è del tipo a muri portanti con solai latero-cementizio e copertura a tettoia.

L'esterno dell'edificio risulta rifinito, anche se si registrano delle aree usurate dal tempo e delle intemperie. Gli infissi sono di qualità carente e non effettuano una buona resistenza al trasporto di calore.

L'immobile è stato utilizzato come studio odontoiatrico, pertanto la suddivisione delle aree presentano ancora i segni di questo uso, che sono differenti da un utilizzo classico delle civili abitazioni, come per esempio è possibile analizzare le divisioni interne, il numero di porte di collegamento, stucchi, il tipo di rifiniture e l'impianto termico.

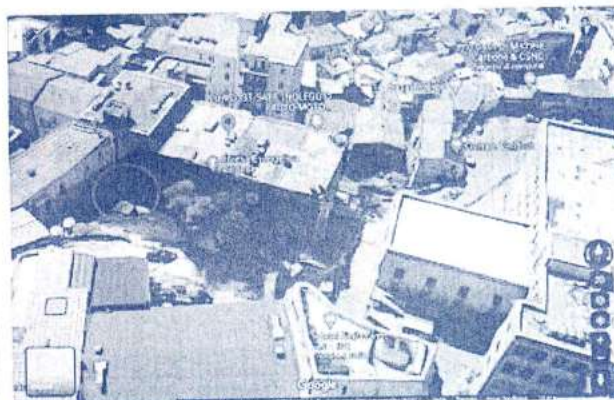
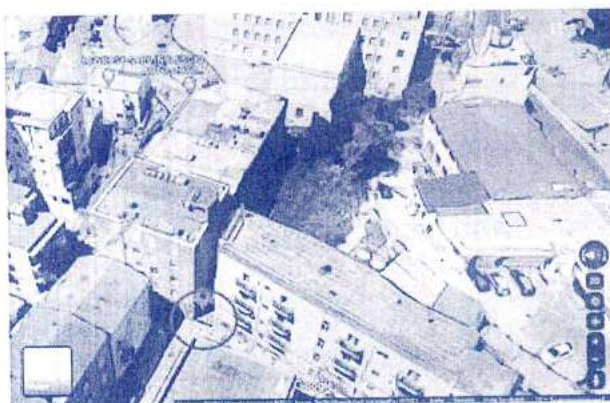
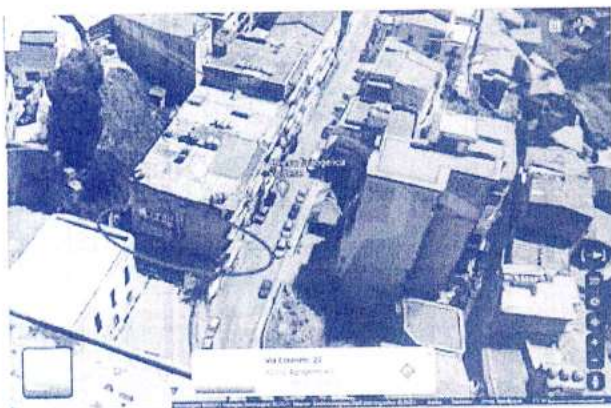
**ING. DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO**

VIA ALDO MORO 33 – 92029 RAVANUSA (AG)

Tel: +39 0922 875983 – Cell: +39 320 9254013 – C.F.: CPB DDD 86A09 B429J

(MAIL): [ing.davidecapobianco@gmail.com](mailto:ing.davidecapobianco@gmail.com) (PEC): [davidedomenico.capobianco@ingpec.eu](mailto:davidedomenico.capobianco@ingpec.eu)





### Attestato di prestazione energetica

Dalle ricerche effettuate dall'esperto estimatore, l'immobile non è mai stato prodotto alcun attestato di prestazione energetica. Lo scrivente essendo abilitato alla presentazione dell'attestato APE ha prodotto la dichiarazione e ha pubblicato presso il CEFA Catasto energetico fabbricati della Regione Sicilia.

Dalla simulazione con programma Termus Bim di ACCA ne risulta che l'immobile è identificato in catasto con classe A/3 pertanto la **Classe Energetica è G** e l'Energia Primaria Globale Non Rinnovabile è pari a **117 kWh/m2 anno**, come evidenziato nella successiva tabella esplicativa:

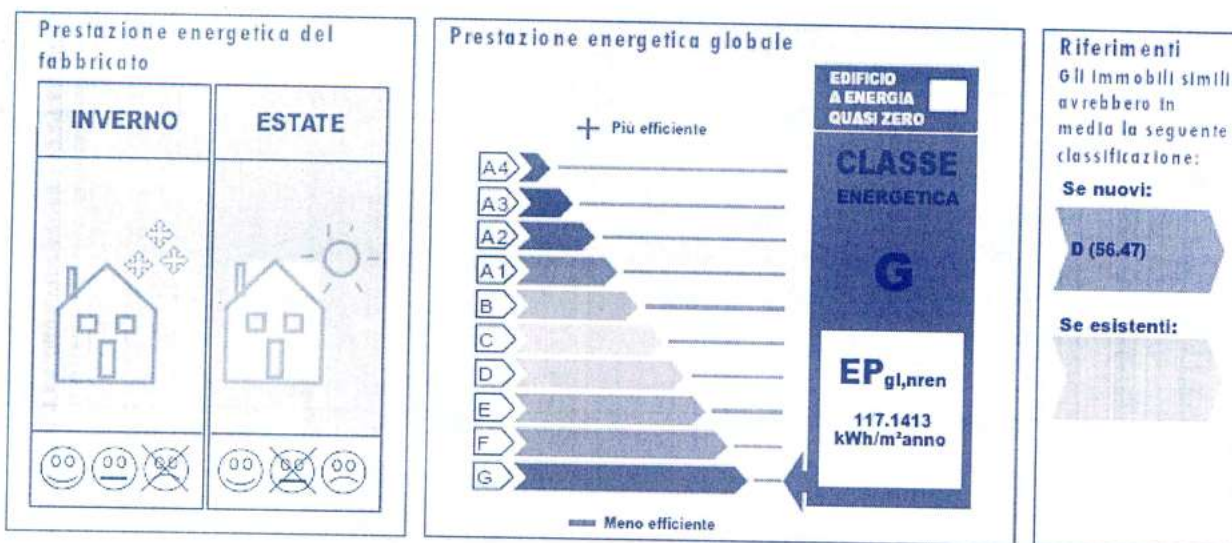
**ING. DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO**

VIA ALDO MORO 33 – 92029 RAVANUSA (AG)

Tel: +39 0922 875983 – Cell: +39 320 9254013 – C.F.: CPB DDD 86A09 B429J

(MAIL): [ing.davidecapobianco@gmail.com](mailto:ing.davidecapobianco@gmail.com) (PEC): [davidedomenico.capobianco@ingpec.eu](mailto:davidedomenico.capobianco@ingpec.eu)





### Foto dei cespiti di vendita

#### Foto esterne



**ING. DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO**

VIA ALDO MORO 33 – 92029 RAVANUSA (AG)

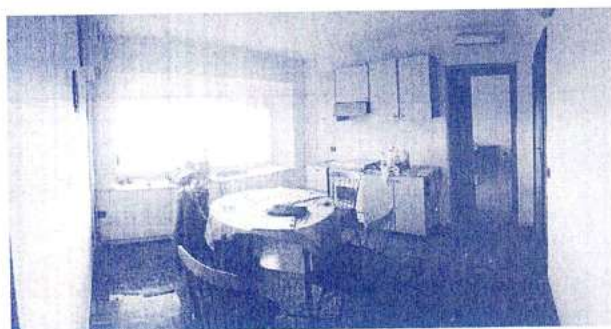
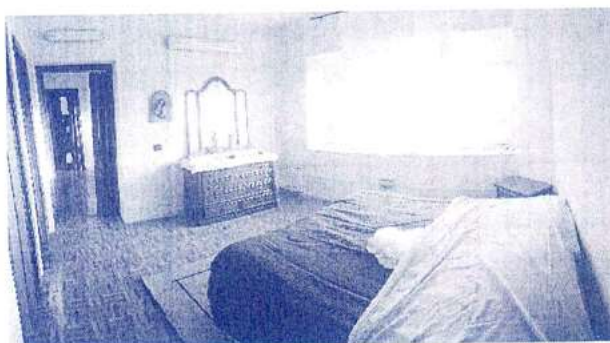
Tel: +39 0922 875983 – Cell: +39 320 9254013 – C.F.: CPB DDD 86A09 B429J

(MAIL): ing.davidecapobianco@gmail.com (PEC): davidedomenico.capobianco@ingpec.eu





### Foto interne



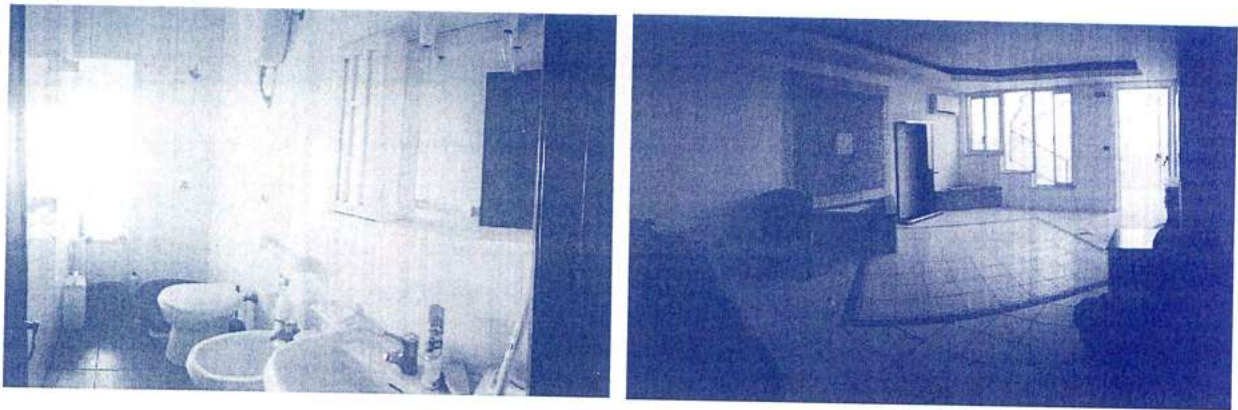
**ING. DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO**

VIA ALDO MORO 33 – 92029 RAVANUSA (AG)

Tel: +39 0922 875983 – Cell: +39 320 9254013 – C.F.: CPB DDD 86A09 B429J

(MAIL): [ing.davidecapobianco@gmail.com](mailto:ing.davidecapobianco@gmail.com) (PEC): [davidedomenico.capobianco@ingpec.eu](mailto:davidedomenico.capobianco@ingpec.eu)



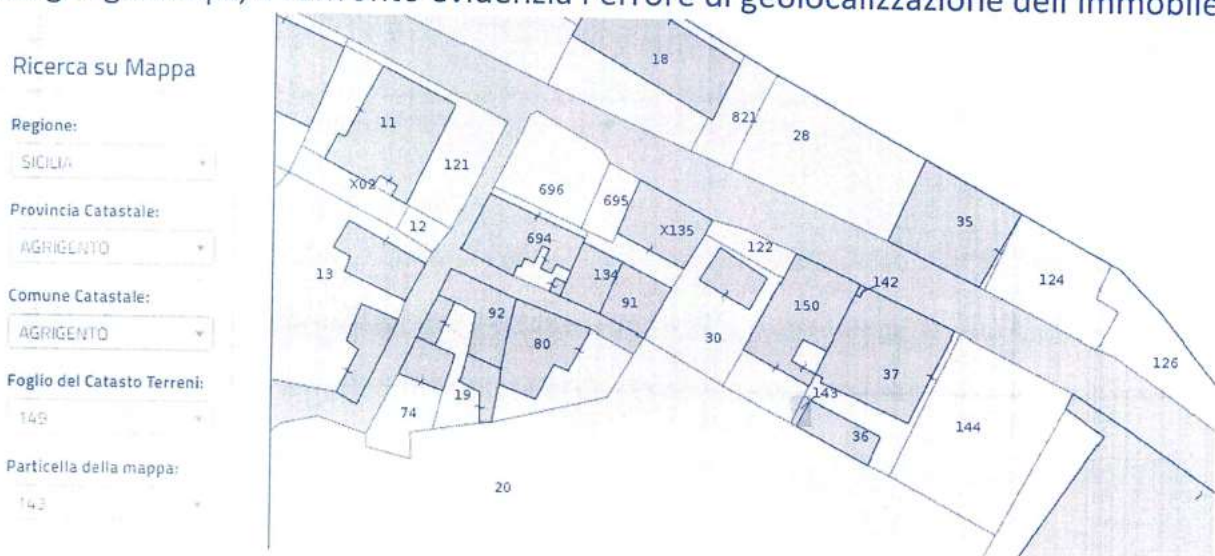


### 2.3. Quesito 3: Identificazione catastale del bene pignorato

Alla presente perizia sono allegati **l'estratto catastale** dei beni (Allegato 2) comprensiva delle **planimetrie catastali** (Allegato 3) e infine sono state riportate anche le **visure storiche** (Allegato 4).

L'immobile oggetto del pignoramento è censito al comune di Agrigento nella via Esseneto (accesso dalla scalinata Damareto), primo piano, foglio 149 particella 143 sub 33 (graffato con la particella 789 sub 2).

Dalla documentazione fornita dai creditori, i beni oggetto del pignoramento **presentano degli errori di identificazione**. I confini dell'immobile **NON è facilmente identificabile** come rappresentato nelle planimetrie catastali, infatti nella successiva immagine è presente un confronto tra la particella catastale identificata dal portale dell'agenzia delle entrate e la corrispondente vista aerea con google maps, il raffronto evidenzia l'errore di geolocalizzazione dell'immobile.



**ING. DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO**

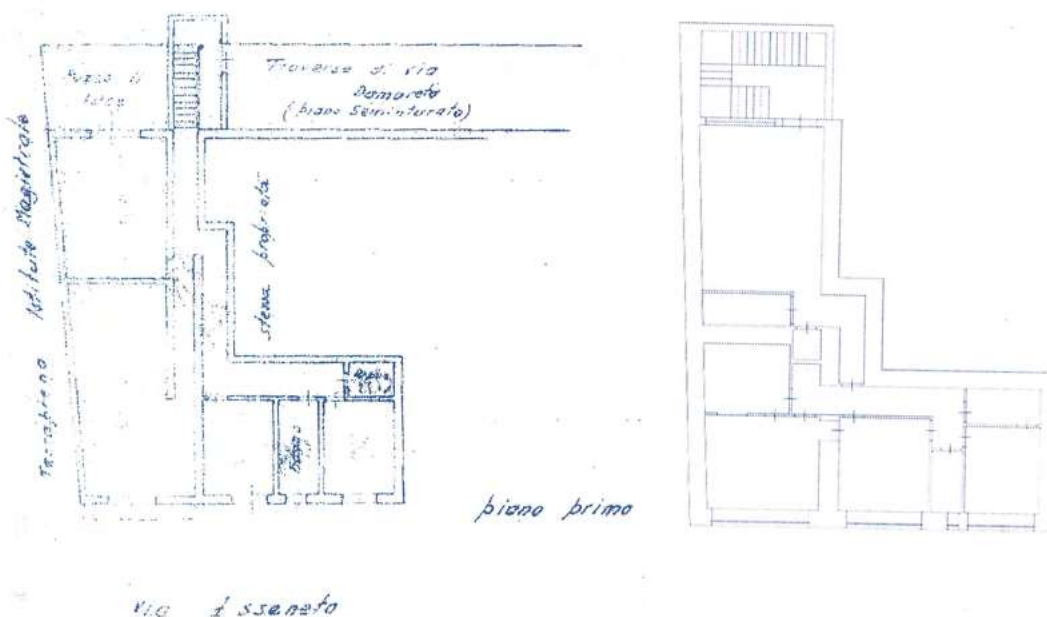
VIA ALDO MORO 33 – 92029 RAVANUSA (AG)

Tel: +39 0922 875983 – Cell: +39 320 9254013 – C.F.: CPB DDD 86A09 B429J

(MAIL): [ing.davidecapobianco@gmail.com](mailto:ing.davidecapobianco@gmail.com) (PEC): [davidedomenico.capobianco@ingpec.eu](mailto:davidedomenico.capobianco@ingpec.eu)







Vista le ovvie differenze l'esperto estimatore in questa fase è chiamato a valutare i costi per l'eliminazione degli errori planimetrici.

Per l'immobile oggetto di esecuzione deve essere presentata una dichiarazione all'agenzia del territorio utile a eliminare le incoerenze catastali, il valore di questo lavoro è pari a 1.500 €.

**ING. DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO**

VIA ALDO MORO 33 – 92029 RAVANUSA (AG)

Tel: +39 0922 875983 – Cell: +39 320 9254013 – C.F.: CPB DDD 86A09 B429J

(MAIL): [ing.davidecapobianco@gmail.com](mailto:ing.davidecapobianco@gmail.com) (PEC): [davidedomenico.capobianco@ingpec.eu](mailto:davidedomenico.capobianco@ingpec.eu)



## 2.4. Quesito 4: Stato in possesso del bene

Attuali proprietari

- Quota di 1000/1000 a ( -omissis- o a [REDACTED]

Dal verbale di primo accesso del 18.07.2020, l'esperto estimatore e il delegato alla vendita attestano che lo stato di possesso degli immobili risulta essere di totale proprietà del ( -omissis-

## 2.5. Quesito 5: Schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO UNICO: piena e intera proprietà di un appartamento ubicato in AGRIGENTO alla SCALINATA DAMERETO. È costituito da un UNICO CESPITE DI VENDITA: è circondato dalla scalinata Damereto e dalla via Essenento, gli altri due confini corrispondono ad altre proprietà. È identificato al Comune di Agrigento al foglio n. 149 particella 143 sub 33 (graffato con la particella 789 sub 2). È stato costruito in epoca antecedente il 01.09.1967 - PREZZO BASE 42.841 €

## 2.6. Quesito 6: passaggi di proprietà del bene pignorato

Il pignoramento è stato notificato in data 08.05.2019 al dott. -omissis- successivamente trascritto nei pubblici uffici in data 16.05.2019, nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento il bene ha seguito i seguenti passaggi di proprietà:

- 1) Situazione degli intestati dell'impianto meccanografico sono i -omissis- [REDACTED] e -omissis- ita a [REDACTED]
- 2) In data 25.07.1986 il sig. -omissis- [REDACTED] acquista l'immobile con atto pubblico del 25/07/1986 voltura in atti dal 04/01/1990 repertorio n. 72345 rogante Baldacchino Caloge sede ad Agrigento n 4647 del 01/08/1986 (n. 1729/1986);
- 3) In data 01.08.1991 il sig. -omissis- to a [REDACTED] acquista l'immobile con atto pubblico del 01.08.1991 voltura in

ING. DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO

VIA ALDO MORO 33 - 92029 RAVANUSA (AG)

Tel: +39 0922 875983 - Cell: +39 320 9254013 - C.F.: CPB DDD 86A09 B429J

(MAIL): ing.davidecapobianco@gmail.com (PEC): davidedomenico.capobianco@ingpec.eu

atti dal 15/10/1999 repertorio n. 80378 rogante Baldacchino Caloge sede ad Agrigento n 2874 del 05/08/1991 (n. 1138.1/1991);

4) Infine in data 08.05.2019 viene trascritto presso i pubblici uffici l'atto esecutivo e il verbale di pignoramento immobiliare.

Nell'allegato 4 e 5 sono presenti le visure storiche e l'ispezione ipotecaria del bene, questi dati sono perfettamente rispondenti ai dati dell'atto di pignoramento.

## 2.7. Quesito 7: Verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri

Vincoli ed oneri giuridici risultanti dalla certificazione notarile in atti

- Altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna
- Sequestro penale: Nessuna

Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali: Nessuna
- Atti di asservimento urbanistico:
- Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna
- Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale: Nessuna
- Vincoli storico-artistico e di altro tipo: vincolo di natura sismica e paesaggistica

Vincoli ed oneri giuridici cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura

- Iscrizioni: Nessuno
- Pignoramenti: Nessuno
- Difformità urbanistico-edilizio: Nessuno
- Difformità Catastale: Nessuno

## 2.8. Quesito 8: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

I beni pignorati **non sono gravanti di censo, livello o uso civico.**

## 2.9. Quesito 9: Verificare se i beni ricadono su suolo demaniale

I beni pignorati **non ricadono su suolo demaniale.**

*ING. DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO*

VIA ALDO MORO 33 – 92029 RAVANUSA (AG)

Tel: +39 0922 875983 – Cell: +39 320 9254013 – C.F.: CPB DDD 86A09 B429J

(MAIL): [ing.davidecapobianco@gmail.com](mailto:ing.davidecapobianco@gmail.com) (PEC): [davidedomenico.capobianco@ingpec.eu](mailto:davidedomenico.capobianco@ingpec.eu)



2.10. Quesito 10: verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio urbanistico, nonché l'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica

Il CTU ha richiesto per mezzo pec all'ufficio tecnico comunale del Comune di Agrigento i documenti in possesso in merito all'edificio oggetto di esecuzione. Nel certificato di destinazione urbanistica (allegato 6) l'immobile ricade in zona "B1.1 Centro Urbano Rione Sud" ed è presente il vincolo di cui alla tabella n° 7 della legge 47/85 : 10 (sismico) e 05 (Paesaggistico).

Il CTU ha anche richiesto all'UTC di Agrigento i provvedimenti autorizzativi dell'immobile, il Comune di Agrigento risponde al CTU che non sono presenti documenti autorizzativi e che è possibile che l'immobile sia stato edificato in data antecedente il 01.09.1967. Il CTU ha verificato l'esistenza dell'immobile in data antecedente il 01.09.1967 tramite l'uso delle fotogrammetrie dell'Istituto Geografico Militare con una foto con data di ripresa 03.05.1966, come da documento allegato con timbro dell'IGM.



ISTITUTO GEOGRAFICO MILITARE  
Riproduzione da originale  
custodito presso l'Archivio Fotografico  
(tutti i diritti di riproduzione anche parziale riservati)

Pratica n° 2303/21  
F. 271 Volo 03-05-1966  
Serie I Fotogramma 862

MONTE POGGIALI  
2021.03.17 15:06:46  
+01'00'

**ING. DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO**

VIA ALDO MORO 33 – 92029 RAVANUSA (AG)

Tel: +39 0922 875983 – Cell: +39 320 9254013 – C.F.: CPB DDD 86A09 B429J

(MAIL): [ing.davidecapobianco@gmail.com](mailto:ing.davidecapobianco@gmail.com) (PEC): [davidedomenico.capobianco@ingpec.eu](mailto:davidedomenico.capobianco@ingpec.eu)





**ING. DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO**

VIA ALDO MORO 33 – 92029 RAVANUSA (AG)

Tel: +39 0922 875983 – Cell: +39 320 9254013 – C.F.: CPB DDD 86A09 B429J

(MAIL): [ing.davidecapobianco@gmail.com](mailto:ing.davidecapobianco@gmail.com) (PEC): [davidedomenico.capobianco@ingpec.eu](mailto:davidedomenico.capobianco@ingpec.eu)







## 2.11. Quesito 11: Spese annue fisse di gestione o manutenzione

L'immobile in esame è adibito ad uso abitativo, le spese di gestione sono quelle comuni di un appartamento ad uso familiare: contatore installato di 3 kW utilizzato per l'illuminazione, per l'accensione di tutti i sistemi elettrici interni, riscaldamento con pompa di calore non funzionante. La coibentazione degli infissi è di carente qualità

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /
- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: /
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: /

## 2.12. Quesito 12: Procedura della valutazione dei beni

Il calcolo del più probabile valore di mercato dei vari Cespiti è meglio espresso nel paragrafo 4. In questo quesito si vuole esprimere il metodo di stima utilizzato per la determinazione del più probabile valore di mercato e di affitto dei beni, inoltre sono stati presentati in elenco i consulenti immobiliari consultati.

### Metodo di stima utilizzato

Il metodo di **stima per comparazione indiretta** consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima. La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Quindi è necessario individuare un mercato omogeneo di beni per poi analizzare i dati storici di compravendite effettuate ed infine, per comparazione, ottenere il valore più probabile di mercato del bene oggetto di valutazione.

I parametri di confronto utilizzati possono essere raggruppati nelle seguenti categorie:

**ING. DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO**

VIA ALDO MORO 33 – 92029 RAVANUSA (AG)

Tel: +39 0922 875983 – Cell: +39 320 9254013 – C.F.: CPB DDD 86A09 B429J

(MAIL): [ing.davidecapobianco@gmail.com](mailto:ing.davidecapobianco@gmail.com) (PEC): [davidedomenico.capobianco@ingpec.eu](mailto:davidedomenico.capobianco@ingpec.eu)



- **Caratteristiche di localizzazione** (ubicazione dell'immobile, livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive, disponibilità di esercizi commerciali, disponibilità di verde pubblico, assenza di inquinamento, etc.)
- Caratteristiche di posizione: (esposizione prevalente, eventuale panoramicità, luminosità, altezza dal piano stradale, etc.)
- **Caratteristiche tipologiche** (età dell'edificio, caratteristiche architettoniche, tipologia e condizioni statiche delle strutture, caratteristiche compositive e di manutenzione degli ambienti comuni, dispersioni e forma delle aperture nei vani, caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici, etc.)
- **Caratteristiche produttive.**

Le singole caratteristiche non influenzano allo stesso modo la formazione del prezzo nelle diverse aree urbane. Il metodo per comparazione indiretta prevede, dunque, a seconda della zona di appartenenza del mercato, l'attribuzione di una percentuale d'influenza a ciascuna delle suddette caratteristiche.

### Consulenti Immobiliari consultati

Per l'analisi del più probabile valore di mercato e la ricerca dei coefficienti utili ad omogeneizzare i risultati ottenuti è necessaria la consulenza di un esperto estimatore e conoscitore del mercato in analisi.

Pertanto l'esperto alla vendita ha consultato le seguenti agenzie immobiliare del Comune di Agrigento:

- "Agenzia Immobiliare Capellupo Agrigento" Via Ugo la Malfa, 32, Agrigento;
- "Carlo Curto Agenzia Immobiliare" Via Papa Giovanni XXIII, 10, Agrigento;
- "Immobiliare S. Angelo" Viale della Vittoria, 247, Agrigento;
- "Progenius Agenzia immobiliare" Via Dante Alighieri, 141, Agrigento;
- Siti internet di vendita immobiliare, si confrontano i valori richiesti di vendita da decurtare intorno al 15%.

Oltre alla consulenza di questi esperti, l'esperto alla vendita, per determinare i prezzi delle possibili lavorazioni da dover effettuare negli immobili per la determinazione del valore più probabile di mercato ha visionato il "*prezzario regionale dei lavori pubblici della Regione Sicilia (versione 2019)*"

**ING. DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO**

VIA ALDO MORO 33 – 92029 RAVANUSA (AG)

Tel: +39 0922 875983 – Cell: +39 320 9254013 – C.F.: CPB DDD 86A09 B429J

(MAIL): [ing.davidecapobianco@gmail.com](mailto:ing.davidecapobianco@gmail.com) (PEC): [davidedomenico.capobianco@ingpec.eu](mailto:davidedomenico.capobianco@ingpec.eu)

## Considerazioni in merito al mercato immobiliare di Agrigento

Per l'analisi del più probabile valore di mercato l'esperto estimatore ha analizzato il mercato immobiliare del Comune di Agrigento e nello specifico dell'area dove è ubicato l'immobile oggetto di esecuzione.

Con i consulenti immobiliari sono state effettuate diverse valutazioni, in primis i dati storici delle compravendite effettuate nella zona, successivamente, è stato valutato il bene di riferimento. Il più probabile valore di mercato nasce dalla competenza ed esperienza dei consulenti immobiliari intervistati. Dopo un incontro diretto presso i loro uffici, le agenzie immobiliari intervistate, hanno rilasciato le seguenti valutazioni:

- Agenzia Immobiliare Capellupo Agrigento – circa 500 €/mq
- Carlo Curto Agenzia Immobiliare – circa 450 €/mq
- Immobiliare S.Angelo – circa 450 €/mq
- Progenius Agenzia immobiliare – circa 400 €/mq

Per l'immobile oggetto di esecuzione si valuta un valore medio di vendita pari a 450 €/mq.

### 2.13. Quesito 13: Valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati

L'intero immobile non necessita di una divisione della quota di vendita in quanto **non sussistono quote di proprietà di terzi.**

**ING. DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO**

VIA ALDO MORO 33 – 92029 RAVANUSA (AG)

Tel: +39 0922 875983 – Cell: +39 320 9254013 – C.F.: CPB DDD 86A09 B429J

(MAIL): [ing.davidecapobianco@gmail.com](mailto:ing.davidecapobianco@gmail.com) (PEC): [davidedomenico.capobianco@ingpec.eu](mailto:davidedomenico.capobianco@ingpec.eu)



### 3. Descrizione dell'immobile oggetto di vendita

L'unità immobiliare analizzata è ad uso civile abitazione posto al piano ammezzato di via Esseneto in Agrigento, con accesso esclusivo dalla scalinata Damareta. L'immobile è identificato al catasto del Comune di Agrigento al foglio 149 particella 143 sub 33 (graffato con la particella 789 sub 2).

Dalla scalinata Damareta si accede tramite una porta di ingresso ad una scala interna ad uso esclusivo, scendendo di un piano circa, si accede all'appartamento. L'appartamento è stato utilizzato come studio odontoiatrico pertanto è visibile in modo molto evidente che la suddivisione dei locali rispetta ancora una logica tipica da studio medico dentistico, infatti è composto da una sala di ingresso utile all'accoglienza e attesa dei clienti, successivamente un corridoio che immetteva in diverse sale utilizzate come studio odontoiatrico e laboratori vari.

Oggi l'appartamento è costituito da una superficie coperta pari a mq. 113 circa con altezza interna di ml. 2,80 e composto da ampio vano di ingresso con adiacente un bagno, un corridoio che collega una cucina con 3 sale non identificate e un bagno. La pavimentazione interna è in parte ceramica e in parte pavimento flottante (finto parquet), di quest'ultimo si registrano diverse aree in cui è necessaria la manutenzione ordinaria per via di rigonfiamenti della pavimentazione, i servizi igienici sono rivestiti con piastrelle in ceramica. La superficie interna è intonacata, all'ingresso sono presenti degli stucchi in cartongesso.

Le porte interne sono in plastica "a soffietto", mentre gli infissi esterni sono costituiti da serramenti in alluminio privi di oscuranti, se da una parte l'immobile risulta molto luminoso d'altra parte non è possibile modulare la luce solare durante le varie ore del giorno.

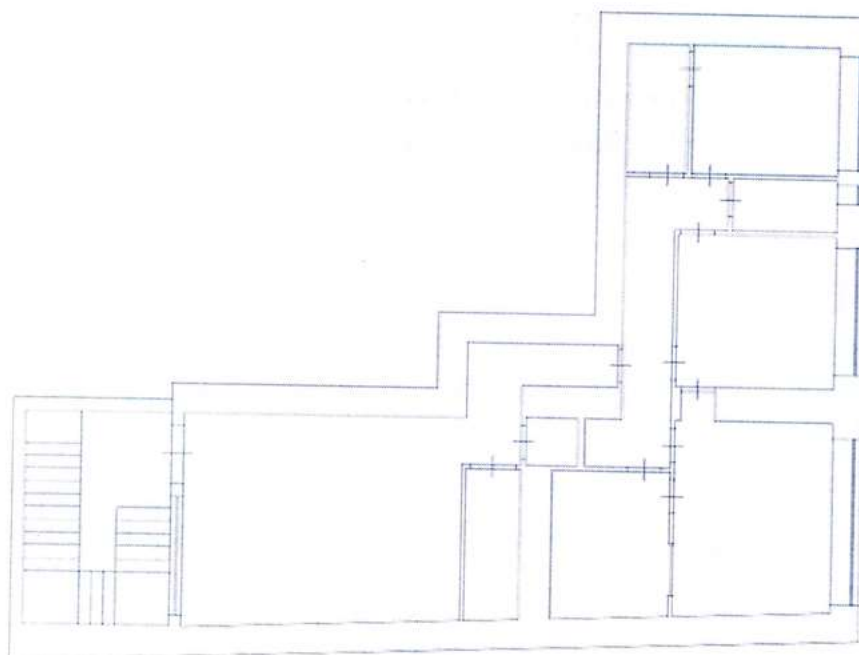
L'impianto elettrico è a norma e installato sottotraccia. L'impianto di riscaldamento/raffrescamento è costituito da un generatore in pompa di calore con splitter per la diffusione del calore, l'impianto ad oggi risulta non funzionante. L'immobile necessita una manutenzione generale per renderla abitabile ai fini civili.

*ING. DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO*

VIA ALDO MORO 33 – 92029 RAVANUSA (AG)

Tel: +39 0922 875983 – Cell: +39 320 9254013 – C.F.: CPB DDD 86A09 B429J

(MAIL): [ing.davidecapobianco@gmail.com](mailto:ing.davidecapobianco@gmail.com) (PEC): [davidedomenico.capobianco@ingpec.eu](mailto:davidedomenico.capobianco@ingpec.eu)



### 3.1. TABELLA COMPUTO SUPERFICI

Calcolo superfici commerciali come da D P.R 138/98 e UNI 10750/2005.

Destinazione	Sup. (mq)	Coeff.	Sup. com. (mq)	Espos.	Condizioni
Ingresso	38.44	1	38.44	Nord	Buona
Bagno disabili	4.61	1	4.61	-	Da ristrutturare
Bagno 2	1.37	1	1.37	-	Da ristrutturare
Corridoio	10.64	1	10.64	-	Buono
Camera 1	9.66	1	9.66	-	Buono
Camera 2	17.45	1	17.45	Sud	Buono
Cucina	13.58	1	13.58	Sud	Buono
Camera 3	10.38	1	10.38	Sud	Buono
Bagno 3	3.10	1	3.10	Sud	Buono
Sgabuzzino	4.29	1	4.29	-	Buono
	<b>113.52</b>		<b>113.52</b>		

**ING. DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO**

VIA ALDO MORO 33 – 92029 RAVANUSA (AG)

Tel: +39 0922 875983 – Cell: +39 320 9254013 – C.F.: CPB DDD 86A09 B429J

(MAIL): ing.davidecapobianco@gmail.com (PEC): davidedomenico.capobianco@ingpec.eu



### 3.2. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

In conseguenza delle caratteristiche tipologiche e dello stato di fatto del bene immobile in questione si rende necessaria la scelta dell'idonea metodologia di valutazione finalizzata ad una corretta formulazione del giudizio di stima, in ragione del contesto economico in cui essa si colloca.

Nel caso in questione si ritiene opportuno procedere alla stima del complesso immobiliare in oggetto attraverso il procedimento per "comparazione diretta", che consiste sostanzialmente nella valutazione diretta, per comparazione, di beni simili (per tipologia, ubicazione, destinazione d'uso e degrado), dal prezzo noto, trattati statisticamente ai fini della rilevazione di una ricercata ordinarietà tecnico-economica in ragione di una postulata invarianza delle condizioni al contorno. Procedimento di stima:

$$V_{mb} = P \times S_c \times C$$

dove:

- $V_{mb}$  = Valore di mercato del bene oggetto di stima;
- $P$  = prezzo unitario ordinario rilevato dal mercato
- $S_c$  = superficie commerciale del bene oggetto di stima
- $C$  = coefficienti correttivi intrinseci all'immobile

Per quanto riguarda la valutazione dell'unità immobiliare in oggetto, da condurre, appunto, con il procedimento di stima comparativo diretto, attraverso la consultazione di fonti dirette, indirette ed emerografiche, è stato possibile determinare il seguente più probabile prezzo unitario ordinario di mercato corrente ( $P_o$ ), ottenuto per confronto con beni simili a quello in esame (negli aspetti localizzativi, tipologici, tecnologici e relativi allo stato di manutenzione).

Tali valutazioni sono stati determinati dopo aver consultato gli operatori immobiliari come discusso nel paragrafo 2.12.

Il mercato nella zona di nostro interesse è molto variabile in quanto vi è un'elevata scelta di immobili in vendita, questo dà la possibilità all'acquirente di poter scegliere anche in funzione di criteri soggettivi tali da non creare una linearità dei prezzi e poter intersecare il bene oggetto di stima.

Dalla media dei valori ottenuti dai consulenti immobiliari è possibile poter esprimere i seguenti prezzi unitari:

**ING. DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO**

VIA ALDO MORO 33 – 92029 RAVANUSA (AG)

Tel: +39 0922 875983 – Cell: +39 320 9254013 – C.F.: CPB DDD 86A09 B429J

(MAIL): [ing.davidecapobianco@gmail.com](mailto:ing.davidecapobianco@gmail.com) (PEC): [davidedomenico.capobianco@ingpec.eu](mailto:davidedomenico.capobianco@ingpec.eu)



DESTINAZIONE

Abitazione ristrutturato ottimo stato

PREZZO UNITARIO (P)

450,00 €/mq

Oltre alla consulenza di questi esperti, l'esperto alla vendita, per determinare i prezzi delle possibili lavorazioni da dover effettuare negli immobili per la determinazione del valore più probabile di mercato ha visionato il "prezzario regionale dei lavori pubblici della Regione Sicilia (versione 2019)".

### COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI ZONA

CRITERIO DI CALCOLO ADOTTATO: UNI 10750:2005		
	Descrizione	Coefficiente scelto
Piano con ascensore	piano rialzato senza ascensore	1,000
Accesso	Accesso esclusivo con scala ad uso diretto	1,100
Orientamento	su più lati prevalentemente a SUD	1,100
Affaccio	Su strada ampia e pubblica	1,000
Taglio	>100 mq di superficie su unico livello	1,000
Balconi	Nessun balcone, solo ampie finestre	0,980
Distribuzione	unico livello, divisione non ottimale	0,950
Luminosità	buona illuminazione naturale sull'intero appartamento ad esclusione di alcune aree buie	1,030
Vetustà	Costruzione antecedente il 1967	0,950
Manutenzione immobile	È necessaria una manutenzione generale relativo gli impianti e gli spazi: impianto elettrico, idrico e riscaldamento	0,940
Manutenzione stabile	Buono, nella norma	1,000
Efficienza energetica	Classe di efficienza G	0,900
Parcheggio	Non presente in zona	0,950
Traffico	Via trafficata quindi rumorosa	0,980
Zona	Centro Storico	1,000
Servizi presenti	Nelle vicinanze sono presenti diversi servizi	1,000
Rifacimenti estetici	Prospetto esterno completato	1,000
	<b>Coefficiente totale</b>	<b>0,868</b>

### DESCRIZIONE DEI COEFFICIENTI UTILIZZATI NELLA STIMA DEL BENE

La stima è stata effettuata su beni simili nella stessa zona le caratteristiche che differiscono sono stati corretti con dei coefficienti di stima:

**ING. DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO**

VIA ALDO MORO 33 – 92029 RAVANUSA (AG)

Tel: +39 0922 875983 – Cell: +39 320 9254013 – C.F.: CPB DDD 86A09 B429J

(MAIL): ing.davidecapobianco@gmail.com (PEC): davidedomenico.capobianco@ingpec.eu



- L'abitazione è allocata al piano rialzato dell'edificio senza ascensore, inoltre l'accesso è esclusivo con scala ad uso diretto, permette di ridurre le complessità dettate dal condominio pertanto il coefficiente complessivo è pari a 1,100;
- L'esposizione a Sud aumenta la luminosità degli ambienti e riduce l'energia di riscaldamento invernale pertanto il coeff. applicato è pari a 1,100;
- Non sono presenti balconi, questi riducono il valore del bene con coefficiente del 0,980;
- La distribuzione dell'immobile non è diviso in modo ottimale, ricorda la ripartizione dello studio odontoiatrico precedentemente presente, coeff. complessivo pari a 0,950;
- Rispetto agli immobili presi in esame questo risulta essere stato costruito in epoca antecedente al 1967 il coefficiente utilizzato è 0,950;
- L'immobile necessita una manutenzione generale agli impianti elettrici e idraulici, inoltre la cucina necessita di una riqualificazione generale, coefficiente utilizzato pari a 0,940;
- Dall'attestato di prestazione energetica l'immobile presenta un consumo di 117 kWh/(mq\*anno) con classificazione di classe G;
- Infine l'immobile è all'interno del centro storico (coeff. 1,000), la via risulta rumorosa (coeff. 0,980), scomoda per i parcheggi (coeff. 0,950) e sono presenti i servizi servizi come: scuole, parchi, farmacie, tabacchi e generi alimentari (coeff. 1,000).

Il prezzo finale viene decurtato di 1.500 € vedi paragrafo 3.3

**ING. DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO**

VIA ALDO MORO 33 – 92029 RAVANUSA (AG)

Tel: +39 0922 875983 – Cell: +39 320 9254013 – C.F.: CPB DDD 86A09 B429J

(MAIL): [ing.davidecapobianco@gmail.com](mailto:ing.davidecapobianco@gmail.com) (PEC): [davidedomenico.capobianco@ingpec.eu](mailto:davidedomenico.capobianco@ingpec.eu)

## METODO CON STIMA COMPARATIVA

Criterio di determinazione del valore della zona

Il valore della zona è stato determinato dopo aver effettuato indagini di mercato sulla compravendita di immobili simili per tipo e caratteristiche le cui informazioni sono state ottenute dalle agenzie immobiliari del Comune di Canicattì come espresso nel paragrafo 6.1

### VALORE DI MERCATO DELLA ZONA PER MQ.

Il più probabile valore di mercato della zona per mq

**450,00 €/mq**

### COEFFICIENTE CORRETTIVO DEL VALORE DI ZONA

Coefficiente correttivo totale

**0,868**

### VALORE DI MERCATO PER MQ.

Valore di mercato per mq

**390,60 €/mq**

### SUPERFICIE COMMERCIALE

Criterio di calcolo adottato: UNI 10750:2005

Superficie commerciale mq

**113,52 mq**

### VALORE DI MERCATO

Il più probabile valore di mercato dell'immobile Euro

**44.341,00 €**

### DETRAZIONI

Eliminazioni difformità catastali paragrafo 3.3

**1.500,00 €**

### VALORE BASE D'ASTA

Il più probabile valore di mercato dell'immobile Euro

**42.841,00 €**

**ING. DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO**

VIA ALDO MORO 33 – 92029 RAVANUSA (AG)

Tel: +39 0922 875983 – Cell: +39 320 9254013 – C.F.: CPB DDD 86A09 B429J

(MAIL): [ing.davidecapobianco@gmail.com](mailto:ing.davidecapobianco@gmail.com) (PEC): [davidedomenico.capobianco@ingpec.eu](mailto:davidedomenico.capobianco@ingpec.eu)



## Allegati alla perizia

- Allegato 1. Verbale accesso ai luoghi del 28.01.2021
- Allegato 2. Visure catastali
- Allegato 3. Planimetrie catastali
- Allegato 4. Visure storiche
- Allegato 5. Ispezione ipotecaria
- Allegato 6. Certificato di destinazione urbanistica
- Allegato 7. Aerofotogrammetrie dell'IGM del 03.05.1966
- Allegato 8. Attestazione di Prestazione Energetica dell'immobile
- Allegato 9. Foto esterne al fabbricato
- Allegato 10. Foto interne dell'immobile

**ING. DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO**

VIA ALDO MORO 33 – 92029 RAVANUSA (AG)

Tel: +39 0922 875983 – Cell: +39 320 9254013 – C.F.: CPB DDD 86A09 B429J

(MAIL): [ing.davidecapobianco@gmail.com](mailto:ing.davidecapobianco@gmail.com) (PEC): [davidedomenico.capobianco@ingpec.eu](mailto:davidedomenico.capobianco@ingpec.eu)

