

TRIBUNALE DI SCIACCA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE



Esecuzione Immobiliare n° 33/2017 **promossa** da DOBANK S.P.A.
contro sig. "A" e sig.ra "B"



RELAZIONE DI STIMA **LOTTO "A"**



Il C.T.U.

Arch. Claudio Sarcone



Studio Tecnico

Via Lorenzo Panepinto n. 17 - 92020 Santo Stefano Quisquina (AG) Tel. 320 6622597

E-mail: claudio.sarcone@libero.it P.E.C.: claudio.sarcone@archiworldpec.it

~~Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni~~
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Indice

1. PREMESSA	2
2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO LOTTO “A” - (Risposta al Punto 3.a)	2
3. DESCRIZIONE COMPLESSIVA DEL BENE, STATO DI POSSESSO, VINCOLI ED ONERI.....	4
3.1. Descrizione analitica Lotto A - (Risposta al Punto 3.b).....	4
3.2. Stato di possesso dell’immobile (Risposta al Punto 3.c).....	6
3.3. Esistenza di formalità, vincoli ed oneri- Difformità rilevate LOTTO “A” - (Risposta ai Punti 3.d e 3.e).....	6
3.3.1 Difformità urbanistica	6
3.3.2 Difformità catastale	8
3.3.3 Difformità sismico-strutturale:	8
3.4. Attestazione energetica (Risposta al Punto 3.f).....	9
4. CRITERIO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO - STIMA DEL BENE IMMOBILE: LOTTO “A”.....	9
4.1. Calcolo del più probabile valore di mercato LOTTO “A”	10
5. RIEPILOGO	14



1. PREMESSA

Scopo della presente stima è valutare il più probabile valore di mercato o il probabile prezzo di vendita dell'unità immobiliare **“ubicata in contrada Prato nel Comune di Bivona, individuata in catasto al foglio n° 17 particella n° 905 sub 2 – PIANO TERRA”**, nella ipotesi in cui venisse posta in vendita e realizzasse una determinata somma di denaro, in condizioni di libera compravendita, e quindi di libero mercato in regime di ordinarietà.

Al fine della corretta valutazione economica è stato adottato il **criterio del più probabile valore di mercato**. Tale metodo è stato adottato al fine di ottenere una uniforme e corretta valutazione dell'immobile oggetto di stima.

2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO LOTTO “A” - (Risposta al Punto 3.a)

L'immobile è ubicato in c.da Prato nel Comune di Bivona, in zona C1 dei Piani Particolareggiati di esecuzione del P.R.G.. Le coordinate geografiche del fabbricato risultano essere le seguenti: 37°36'49.40"N 13°25'58.72"E, con una quota rispetto al livello del mare di circa 470 metri.

Lo stabile è ubicato in area periferica dell'abitato del Comune di Bivona in prossimità del campo sportivo e dell'Istituto scolastico Lorenzo Panepinto. Si rimanda all'ALLEGATO 3 “Inquadramento territoriale Lotti A e B” per lo studio territoriale, paesaggistico e vincolistico dell'area in oggetto.

Catastralmente l'U.I.U. è individuata al foglio di mappa n° 17 particella n° 905 sub 2, PIANO TERRA, categoria catastale attribuita “D7”, rendita € 1.766,00.

RELAZIONE DI STIMA- LOTTO A
VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Di seguito si riporta ortofoto con indicazione del manufatto in oggetto:



Immagine 1: Orofoto con indicazione del fabbricato in oggetto

L'immobile in questione è di proprietà, per la quota di 500/1000 ciascuno, dei signori "A" e "B". Il terreno su cui è stato edificato l'immobile è pervenuto ai signori "A" e "B", in regime di comunione legale dei beni, con giusto atto di compravendita rogato in data 28 marzo 2001 dal segretario comunale di Bivona dottor Rosalia Giacchino e trascritto il 17 Aprile 2001 ad Agrigento ai nn.ri 6585/5878, da potere del Comune di Bivona.

Dal punto di vista urbanistico la situazione riscontrata è la seguente: Il Comune di Bivona ha rilasciato la Concessione Edilizia n° 16/2003 in data 03/04/2003 per la realizzazione di un edificio per civile abitazione con struttura in c.a. con cinque elevazioni. Strutturalmente, i lavori sono stati autorizzati dal Genio Civile di Agrigento con Autorizzazione n° 46635 del 18/12/2002. I lavori per la realizzazione dell'opera hanno avuto inizio in data 16/04/2003 (comunicazione al Comune prot. 1978 del 11/04/2003) e sono stati diretti dall'ing. Mario Giardina di Bivona (che è anche il progettista dell'opera). I lavori



previsti in progetto non sono stati ultimati nei tempi stabiliti nel titolo autorizzativo (3 anni) e per tale ragione la ditta proprietaria ha richiesto ed ottenuto dal Comune di Bivona la “Concessione Edilizia per variante in corso” n° 42/06 del 11/07/2006. Le variazioni consistevano sinteticamente nella diminuzione del numero di piani da realizzare e nel cambio di destinazione d’uso del piano seminterrato (da pertinenza dell’abitazione ad attività artigianale) .

Il Comune di Bivona, vista la perizia giurata dell’ing. Mario Giardina, in cui si attesta la conformità urbanistica ed edilizia dell’opera realizzata, rilascia il Certificato di Agibilità e Conformità ai sensi dell’art. 3 della L.R. 17/94 per il locale a piano terra a valle destinato ad attività artigianale di produzione e trasformazione di prodotti agroalimentari.

3. DESCRIZIONE COMPLESSIVA DEL BENE, STATO DI POSSESSO, VINCOLI ED ONERI

3.1. Descrizione analitica Lotto A - (Risposta al Punto 3.b)

Il lotto si compone dell’unità immobiliare ubicata in contrada Prato nel Comune di Bivona, individuata in catasto al foglio n° 17 particella n° 905 sub 2, PIANO TERRA, categoria catastale attribuita “D7”, rendita € 1.766,00.

L’unità immobiliare, destinata ad attività artigianale per la produzione e trasformazione di prodotti agro-alimentari, è ubicata in Contrada Prato snc nel Comune di Bivona (AG), si sviluppa interamente al piano terra per una superficie lorda complessiva di ca. 140 mq con altezza utile interna pari a ca. mt 2,70. L’accesso avviene dal lato Sud Est, attraverso una porta finestrata, direttamente a quota del piano stradale. All’interno i locali presentano: un area di stoccaggio di mq 52,03, un locale ufficio di mq 22,65, un magazzino di mq



RELAZIONE DI STIMA– LOTTO A
VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

7,26, una sala lavorazione di mq 18,68, un deposito di mq 6,80, uno spogliatoio completo di cabina doccia di mq 6,35, due servizi igienici con annesso antibagno di mq 6,48 (vedi ALLEGATO 9 – Rilievo geometrico Lotto “A”). Tutti gli ambienti di lavoro risultano adeguatamente illuminati tramite delle finestre a nastro del tipo a vasistas collegate direttamente con l'esterno. Nei lati Nord-Ovest e Nord Est è presente uno spazio intercapedine di ca. 1,20 mt di larghezza, creata al fine di illuminare i locali parzialmente interrati e isolare gli stessi dal terrapieno. Ad oggi l'intercapedine risulta incompleta, sprovvista di griglia metallica superiore di protezione con ferri di armatura ancora a vista. Gli infissi risultano essere realizzati in alluminio di colore bianco.

I servizi igienici, la doccia dello spogliatoio e la sala lavorazione risultano rivestite con piastrelle in ceramica sino ad una altezza di ca. mt 2, mentre le restanti parti di muro, compresi i soffitti, sono rifinite con intonaco classico e pitturate.

I pavimenti di tutti i locali sono realizzati con piastrelle in grès porcellanato di colore grigio, con fughe perfettamente allineate.

Il rifornimento idrico è assicurato dal collegamento diretto alla rete idrica comunale. Le acque reflue sono convogliate, tramite fognolo opportunamente sifonato, nella rete fognaria comunale. L'unità immobiliare risulta sprovvista di impianto di riscaldamento/raffrescamento.

L'intera struttura è ad oggi è utilizzata dalla ditta proprietaria esclusivamente come locale magazzino per il deposito di merce di genere vario.

I locali risultano separati dal vano scala che da accesso ai piani superiori e da altro locale utilizzato come magazzino (sub 3 in corso di costruzione).



3.2. Stato di possesso dell'immobile (Risposta al Punto 3.c)

L'U.I.U. in oggetto è utilizzata dalla ditta proprietaria come locale deposito di attrezzatura di vario genere. Non risulta concessa in locazione a terzi e non si conosce l'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

3.3. Esistenza di formalità, vincoli ed oneri- Difformità rilevate

LOTTO "A" - (Risposta ai Punti 3.d e 3.e)

Nel fabbricato non vi è nessun condominio costituito. Sull'immobile oggetto di pignoramento non esistono vincoli storico - artistici da parte della soprintendenza dei beni culturali. Dalle indagini svolte sulla verifica della regolarità urbanistica dell'immobile è stato accertato che alcuni oneri economici e non economici rimarranno in capo alla consistenza immobiliare oggetto dell'esecuzione.

Sostanzialmente tali oneri riguardano contributi concessori non versati e costi per regolarizzare le non conformità urbanistiche, catastali e sismico strutturale. Sono stati calcolati gli importi da versare, precisando che questi, essendo gravati dagli interessi legali, sono da considerare validi all'attualità. Nel Lotto "A" sono state rilevate le seguenti difformità:

3.3.1 Difformità urbanistica

- Nel progetto approvato dal Comune di Bivona (Concessione Edilizia n° 16/2003 e Concessione Edilizia per Variante in corso n° 42/2006), l'altezza utile del piano terra risulta essere pari ad mt 3,00 (vedi ELAB. 5.b, allegato alla Concessione in Variante 42/06 – ALLEGATO n°12). Il sottoscritto in sede di misurazione ha rilevato una altezza utile interna pari da mt 2,70 (piano finito).

RELAZIONE DI STIMA– LOTTO A
VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Si tratta di una variazione riduttiva e non sostanziale in parziale difformità al progetto autorizzato. In tale caso è consentita la sanabilità degli abusi commessi in quanto rispettano la disciplina urbanistica vigente e gli oneri per sanare l'opera sono stati calcolati ai sensi dell'art.37 del D.P.R. n. 380/2001 così come recepito dalla LR 16/2016, 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 euro 5.154,00 e non inferiore a euro 516,00. Gli oneri ammontano ad euro **516,00** mentre i costi per la redazione del progetto in sanatoria si stimano forfettariamente ad **euro 800,00** per un totale di **euro 1.316,00**;

- A seguito di apposita richiesta, effettuata dal sottoscritto al Comune di Bivona in data 23.04.2019 con prot. n. 2017, risulta che la ditta concessionaria non è in regola con i versamenti relativi agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione. Agli atti risultano insolte € 12.626,10 per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione relative alla concessione edilizia n. 16/06 del 03/04/2003 ed € 5.999,95 per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione relative alla concessione edilizia n. 42/06 del 11/07/2006 (nota del Comune di Bivona prot. 2019 del 29/04/2019 – ALLEGATO 12) Per un totale di versamenti insoluti a favore del Comune di Bivona pari ad € 18.626,05. Occorre precisare che gli oneri non pagati sono relativi all'intero stabile composto dal LOTTO A e dal LOTTO B. Per tale ragione il sottoscritto ha ripartito le somme



insolute tra i due lotti. La somma che spetta al Lotto A è pari a €
10.368,04.

3.3.2 Difformità catastale

- Nella Planimetria catastale n. T68937, rilasciata dall’Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Agrigento in data 15/12/2018, risulta stata indicata una altezza utile dei locali pari a metri 3,00. Dal rilievo geometrico effettuato, è emerso che l’altezza utile interna è pari a mt 2,70. Pertanto occorre presentare variazione catastale con pratica docfa. Il costo dell’operazione, comprensivo di tributi catastali e competenze tecniche si può forfettariamente determinare un **Euro 700,00;**

3.3.3 Difformità sismico-strutturale:

- La variante in corso d’opera è stata presentata e approvata solo dal Comune di Bivona (Concessione in Variante 42/06) mentre agli atti non risulta alcuna richiesta in variante all’Autorizzazione sismica rilasciata dal Genio Civile di Agrigento (Autorizzazione n° 46635 del 18.02.2002). Per regolarizzare il vizio strutturale, occorre presentare al Genio Civile di Agrigento progetto con Variante riduttiva. Il costo complessivo del progetto e delle spese vive da sostenere per la regolarizzazione strutturale è pari a ca. Euro 2.600. La somma che spetta al Lotto A è pari a €
1.300,00.
- Non è stata presentata al Genio Civile di Agrigento né la relazione a struttura ultimata (ex art. art. 6 L.1086/71), né il collaudo statico (ex art. art. 7 L.1086/71). Successivamente al rilascio dell’autorizzazione sismica in variante, occorre che il direttore dei lavori presenti relazione a struttura

ultimata e il collaudatore il collaudo statico. Costo forfettario pari ad Euro 2.200,00 (struttura ultimata, collaudo statico e prove di laboratorio sui materiali di costruzione). La somma che spetta al Lotto A è pari a € **1.100,00**

3.4. Attestazione energetica (Risposta al Punto 3.f)

L'immobile oggetto di pignoramento non è dotato di attestato di conformità e prestazione energetica. Per l'immobile oggetto di pignoramento si dovrà procedere ad un nuovo Attestato di Prestazione Energetica come previsto dalla normativa vigente al costo di € **400,00**.

4. CRITERIO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO - STIMA DEL BENE IMMOBILE: LOTTO "A"

Si è deciso di procedere sulla base della comparazione dei valori di mercato determinati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (vedi ALLEGATO 24) 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 considerato con riguardo al periodo di riferimento della stima. La determinazione del valore normale dell'immobile è ottenuta dal prodotto tra la superficie commerciale in mq rilevata ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I.; i valori ottenuti sono stati opportunamente moltiplicati per i coefficienti correttivi del valore di riferimento relativi alle caratteristiche che influenzano il valore dell'immobile.



Si ritiene doveroso precisare che nella presente stima si è tenuto conto della discesa dei prezzi del mercato immobiliare in questa zona della Sicilia. Le poche opportunità lavorative, la continua emigrazione verso i grossi centri e verso l'estero, hanno drasticamente abbassato il valore degli immobili. Prezzi in forte ribasso per gli immobili, più bassi del 20% rispetto a tre anni fa. Molta l'offerta e poca la domanda, cala il potere d'acquisto e con esso anche i prezzi.

4.1. Calcolo del più probabile valore di mercato LOTTO "A"

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

Ubicazione: Provincia di Agrigento – Comune di Bivona

Zona: Zona D1 – Periferica/-VIA LUNGA-MOLINO-P.ZZA S.ANTONIO-S.CHIARA-PROLUNGAM SS PER ALESSANDRIA DELLA ROCCA.

Non avendo trovato valori di quotazioni immobiliari per questa zona si adatteranno le interrogazioni della banca dati quotazioni immobiliari "OMI" 2° semestre 2018 della zona D1 pubblicate dall'Agenzia delle Entrate (ALLEGATO 24).

Destinazione d'uso prevista: Attività artigianale per la produzione e trasformazione dei prodotti agro – alimentari

(assimilabile a "Commerciale" in quanto non risultano presenti quotazioni immobiliari nella medesima zona a destinazione "Produttiva")

Valore OMI min = 600,00 €/mq

Valore OMI max = 900,00 €/mq

Il metodo di stima sintetico comparativo si basa sulla seguente formula:

$V = Sc \times (Vm \times Kn)$ dove:

V è il più probabile valore di mercato del bene preso in esame;

Sc è la superficie commerciale;

Vm è il valore medio al metro quadro di immobili appartenenti alla stessa categoria e ubicate in aree omogenee e limitrofe;

Kn è il prodotto dei coefficienti di correzione che tengono conto sia del contesto che della specifica u.i.

Per gli immobili appartenenti alla categoria di “Commerciale” ubicati nella parte rurale del Comune di Bivona il prezzo medio della vendita al metro quadrato desunto dalla pubblicazione O.M.I. (ALLEGATO 24) e preso in riferimento è

$$V_m = (\text{Valore OMI min} + \text{Valore OMI max}) / 2 = (600,00 + 900,00) / 2 = 750,00 \text{ €/mq}$$

Il coefficiente di correzione (K) viene calcolato riferendosi tanto agli standard relativi all'intero complesso edilizio di cui fa parte l'u.i. in esame, quanto all'unità immobiliare specifica. La sua formula è $K = 1 + (p/100)$ dove p è la percentuale di apprezzamento o deprezzamento applicato all'immobile. Il prodotto di tutti i coefficienti calcolati dovrà essere moltiplicato per il valore medio al metro quadrato.

Calcolo coefficienti di correzione:

K1 = Esprime la qualità dell'orientamento Sud/Est – Est Sud. Non si attribuisce alcun deprezzamento. K1 = 1,00

K2 = Esprime la qualità dell'Esposizione. Esposto su più lati. Si attribuisce un apprezzamento del 5%. K2 = 1,05



RELAZIONE DI STIMA- LOTTO A
VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

K3 = Esprime la qualità sull' Affaccio. Affaccio su panorama. Si attribuisce un apprezzamento del 10%. $K3 = 1,10$

K4 = Esprime la qualità del taglio in Pianta. > mq 100 con due bagni. Si attribuisce un apprezzamento del 5%. $K4 = 1,05$

K5 = Esprime la qualità sui balconi. Con due balconi. Non si attribuisce alcun deprezzamento. $K5 = 1,00$

K6 = Esprime la qualità sulla distribuzione. Distribuzione interna Normale. Non si attribuisce alcun deprezzamento. $K6 = 1,00$

K7 = Esprime la qualità sulla Luminosità. Molto Luminoso. Si attribuisce un apprezzamento del 10%. $K7 = 1,10$

K8 = Esprime la qualità sulle Finiture. Ordinarie. Non si attribuisce alcun deprezzamento. $K8 = 1,00$

K9 = Esprime la qualità sulla Vetustà. Considerando che l'immobile è stato costruito nel 2006 la vetustà è di 13. Si attribuisce un deprezzamento del 18%.
 $K9 = 0,92$

K10 = Esprime la qualità sulla manutenzione dell'immobile. Manutenzione normale. Non si attribuisce alcun deprezzamento. $K10 = 1,00$

K11 = Esprime la qualità dello stabile. Manutenzione normale. Non si attribuisce alcun deprezzamento. $K11 = 1,00$

K12 = Esprime la qualità sul riscaldamento. Senza Riscaldamento. Si attribuisce un deprezzamento del 5%. $K12 = 0,95$

K13 = Esprime la qualità sullo stabile. Nella media della zona. Non si attribuisce alcun deprezzamento. $K13 = 1,00$



RELAZIONE DI STIMA- LOTTO A
VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

K14 = Esprime la qualità sulla possibilità di parcheggio. Più facile. Si attribuisce un apprezzamento del 10%. K14 = 1,10

K15 = Esprime la qualità sui trasporti. Nella media della Zona. Non si attribuisce alcun deprezzamento. K15 = 1,00

K16 = Esprime la qualità sul traffico. Zona Silenziosa. Si attribuisce un apprezzamento del 10% K16 = 1,10

K17 = Esprime la qualità sulla zona. Zona nella media. Non si attribuisce alcun deprezzamento. K17 = 1,00

$K = K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7 \times K8 \times K9 \times K10 \times K11 \times K12 \times K13 \times K14 \times K15 \times K16 \times K17 = 1,00 \times 1,05 \times 1,10 \times 1,00 \times 1,05 \times 1,00 \times 1,10 \times 1,00 \times 0,92 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,10 \times 1,00 \times 1,10 \times 1,00 = \mathbf{1,410785}$

Superficie Commerciale Calcolata secondo UNI 10750:2005

Pianta Piano Terra: Foglio 17 part. 905 sub 2 (per il calcolo della superficie commerciale si rimanda all'ALLEGATO 21 – Calcolo superfici LOTTO “A”)

- Superfici calpestabili e pareti divisorie interne più pareti perimetrali e portanti di immobili indipendenti. Superficie al 100%. Calcolata 134,81 x 100% = mq 134,81;
- Pertinenza Esclusiva. Superficie al 10%. Calcolata 129,18 x 10% = 12,82

Superficie Commerciale mq 147,63 Approssimata a mq 148.

Calcolo del più probabile valore di mercato LOTTO “A”

$$V = Sc * (Vm * K) = 148 * (750,00 * 1,410785) = \mathbf{\text{€ } 156.597,11}$$

Che si approssima in eccesso a **Euro 156.600,00**



5. RIEPILOGO

Il valore venale del Lotto A ammonta ad € 156.600,00 a cui vanno detratte le spese da sostenere meglio individuate nei paragrafi 3.3 e 3.5, pertanto si ha:

Valore calcolato	€	156.600,00
Variante urbanistica ed oneri (sanatoria)	-€	1.300,00
Oneri Concessori	-€	10.368,04
Variazione catastale	-€	700,00
Variante riduttiva Genio Civile	-€	1.300,00
Struttura ultimata, prove di laboratorio materiali, e collaudo statico Genio Civile	-€	1.100,00
Redazione APE	-€	400,00
		Euro 141.431,96

Che si approssima in eccesso a **Euro 141.500,00**
(centoquarantumilacinquecento/00)

Santo Stefano Quisquina, 13/08/2019

Il C.T.U.
(Arch. Claudio Sarcone)

