

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 69/2015
udienza 20/12/2017

promossa da:

contro

G.E. : Dott.ssa PIPITONE VITALBA MARINA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



*Tecnico incaricato : Ing. RAIMONDO MARCHICA
Iscritto al N. A232 dell'albo Ingegneri Provincia di Agrigento
Iscritto al N.800 all'Albo del Tribunale di Agrigento*



**Bene in Favara (Ag) via Pietro Germi n.3
Lotto 01**

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Favara (Agrigento) via Pietro Germi 3
Identificato in catasto fabbricati al foglio 41 particella 1191 sub 25, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani superficie 115 m²- rendita: € 194,70, intestato a , piano 3°- registrata all'UTE con scheda n° 41 in data 06/07/1990 (allegati 1-2)
Coerenze: via Pietro Germi, proprietà , proprietà , proprietà e scala condominiale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: zona periferica con destinazione residenziale con tipologia prevalente di tipo economico delle abitazioni con stato conservativo normale; si accede dalla via P. Germi, traversa della via Pio L Torre con discreto traffico locale.
- Servizi della zona: municipio (discreto), farmacie (buono), negozi al dettaglio (buono), supermercato (buono), scuole materna/inferiore (buono).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: vicinanza corso V. Emanuele sede di vari negozi, generi alimentari, bar e banche .

3. STATO DI POSSESSO:

L'appartamento adibito ad abitazione è occupato dall'esecutato , dalla moglie di anni 61 casalinga e dai figli

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e/o provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura (allegato3).

4.2.1. Iscrizioni:



Iscrizione contro in data 08/10/2007 ad Agrigento ai nn. Registro particolare 26868 Registro generale 6522 registrato ad Agrigento in data 08/10/2007 n.5175 serie 1T pubblico ufficiale notaio GUCCIARDO CLAUDIA rep. n.10487 raccolta 3197 in data 04/10/2007 derivante da concessione ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario a favore di MONTE DEI PASCHI DI SIENA contro (debitore) nato a
importo ipoteca: € 60.000,00 (sessantamila/00)
importo capitale: € 30.000,00 (trentamila/00)
Iscrizione contro in data 11/10/2010 ad Agrigento ai nn. Registro particolare 3096 Registro generale 23178 - Pubblico ufficiale SE.RI.T SICILIA S.p.A. rep. 24727/2010 in data 27/05/2010 derivante da IPOTECA LEGALE ai sensi art.77 del DPR 602/73 contro
NOTA : ipoteca iscritta per il doppio del debito iscritto a ruolo più accessori
importo ipoteca: € 89.970,72
importo capitale: € 44.985,36

4.2.2. Pignoramenti:

Iscrizione contro in data 16/04/2015 – ai nn. Registro particolare 5142 Registro generale 6520 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE di AGRIGENTO rep. 776 del 17/03/2015 - ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare a favore DI MONTE DEI PASCHI DI SIENA

Iscrizione contro in data 09/11/2015 – ai nn. Registro particolare 14337 Registro generale 19312 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE di AGRIGENTO rep. 2611 del 16/09/2015 - ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare a favore di UBI BANCA – UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.p.A.



4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

L'unità immobiliare fa parte di un lotto di n.30 alloggi popolari, costruiti dall'I.A.C.P. di Agrigento ai sensi della Legge 865/71, a seguito di concessione edilizia rilasciata dal Sindaco di Favara in data 28/06/1977 (**allegato 4**).

L'area su cui insistono i corpi di fabbrica è stata localizzata ed assegnata all'I.A.C.P. con deliberazione n.15 del 23/03/1973 del Consiglio Comunale di Favara, modificata con deliberazione n.18 del 29/04/1975 del Consiglio Comunale, avente come destinazione urbanistica zona "B" , insediamenti di edilizia popolare.

Gli immobili, costruiti secondo le norme del P.R.G. vigente all'epoca, sono stati ultimati in data 21/06/1979 e collaudati in data 27/03/1980. Si ritiene che l'immobile sia regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio in quanto le variazioni interne sono state presumibilmente realizzate da oltre 10 anni.

L'alloggio **non ha certificato di agibilità**.

4.3.2 Conformità catastale:

Lo stato attuale, non conforme allo stato originario per diverso numero e distribuzione dei vani interni, deve essere regolarizzato con l'aggiornamento dei dati catastali con pratica Docfa.

4.3.3 Certificazione energetica:

L'Attestato di Prestazione Energetica (APE) è stato redatto il 19/10/2017 e in pari data caricato nel Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana con ID 479770 (**allegato 5**)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Non risulta un condominio costituito formalmente e le spese comuni (pulizia scala, luce, etc.) vengono regolarizzate fra gli stessi condomini.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile : **non disponibili:** € _____

Spese straordinarie di gestione immobile: al momento della perizia **non disponibili:** € _____

Spese condominiali scadute o insolute alla data della perizia, **non disponibili:** € _____

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

proprietario per la quota di 1000/1000 in forza di atto di compravendita notaio NIPOTE MARIA sede Favara rep.26972 in data 20/03/2001 iscritto ai nn. Registro generale 6697 e Registro particolare 5974 .



6.2 Precedenti proprietari:

in forza di concessione edilizia del Sindaco di Favara in data 28/06/1977
L'alloggio, assegnato con contratto di locazione dell'01/03/1981 a (allegato 6) è stato successivamente ceduto in proprietà allo Stesso, ai sensi della Legge 24/12/1993 n.560 e L.R. n.43/94 e successive modifiche e integrazioni con atto di compravendita del 20/03/2001 rep. N.26972 rogato da notaio Nipote Maria in Favara (AG).

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dopo la concessione edilizia rilasciata dal Sindaco di Favara in data 28/06/1977 NON risultano rilasciate altre concessioni e/o autorizzazioni che hanno riguardato l'immobile.

Descrizione appartamento di cui al punto A

Alloggio sito in Favara (Ag) via Pietro Germi n.3 piano 3, interno 6, scala B identificato in catasto fabbricati alla partita 15176 foglio 41 mappale 1191 subalterno 25, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 194,79 utilità comuni: fg.41part. 1191 sub 1 - sub 3 – sub 16 intestato

L'unità immobiliare fa parte di una palazzina di n.8 alloggi ultimata nel 1979, si compone di n. 2 camere da letto, sala, wc, ripostiglio e cucina abitabile, disimpegnati da un corridoio centrale, è posta al 3° piano, con accesso da scala condominiale con finestre senza ascensore, ha un'altezza interna di 2.90 metri ca, la superficie lorda (comprensiva di muri perimetrali e balconi risulta **142,28** mq .

La zona dove sorge la palazzina è un'area periferica, destinata ad edilizia residenziale di tipo economico e popolare, vi si accede dalla via Germi, traversa della via S. Angelo, nelle vicinanze della SP3 e viale E. Berlinguer con parcheggio libero.

L'unità immobiliare nel suo insieme si presenta in buono stato, i materiali sono di buona/discreta qualità, la distribuzione interna dei vani è stata modificata rispetto al progetto originario fig.1 , è stata eliminata la lavanderia/wc esistente e sono stati uniti i due vani soggiorno esistenti in uno locale adibito a ingresso-sala fig.2 (allegato 7).

Le finiture interne sono di discreta qualità, gli impianti idrico ed elettrico sono funzionanti ed in buono stato, l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia murale a gas collocata nel balcone chiuso da una struttura di alluminio e vetri della cucina.

Coerenze: via Germi, proprietà , proprietà , proprietà e altri.



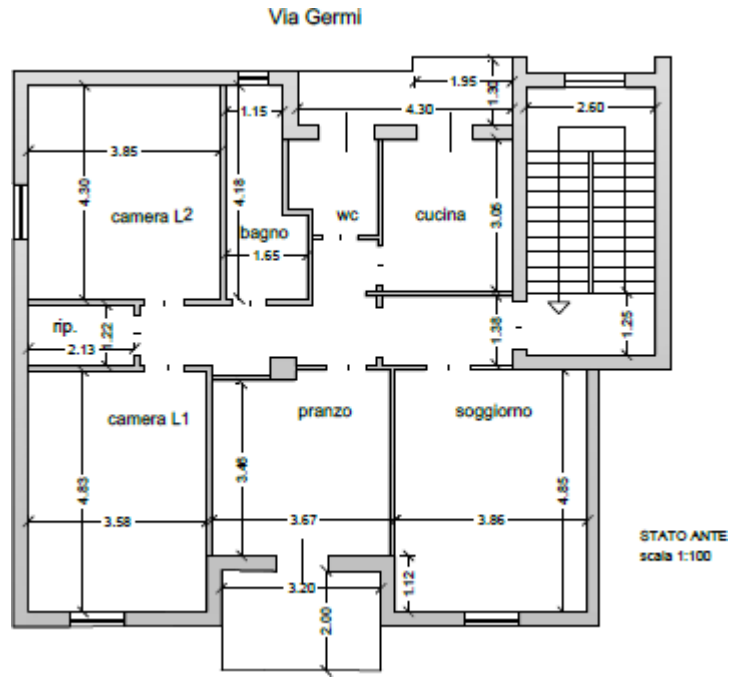


Figura 1.

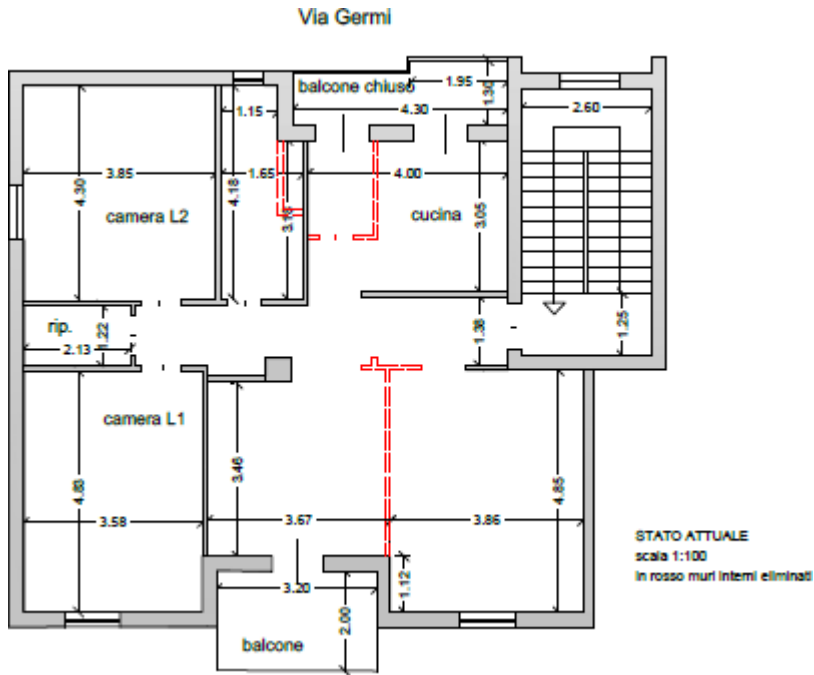


Figura 2





Foto 1 via P. Geremi ingresso palazzina B



Foto 2 – ingresso e prospetto del bene visto da Nord



Foto 3 - Prospetto del bene visto da Sud



Foto 4 – Scala di ingresso





Foto 5 – corridoio ingresso



Foto 6 – camera matrimoniale L1



Foto 7 – camera letto L2



Foto 8 – WC





Foto 9 – cucina

Destinazione urbanistica:

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Favara è stato adottato con delibera commissariale n. 13 del febbraio 2015. L'unità immobiliare ricade in zona «B2» - tessuti urbani completati e/o in via di completamento - (allegato 9). Comprende le aree in generale edificate di recente formazione con tessuti urbani completati o in via di completamente, Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e di nuova edificazione, nel rispetto delle norme che regolamentano gli interventi in zone sismiche.

Calcolo della superficie commerciale secondo la norma UNI 10750

Destinazione	Parametro	Mq. reali	Coefficiente	Valore equivalente
sala	Sup. reale lorda	31.42	1,00	31,42
camera 1	Sup. reale lorda	17.70	1,00	17,70
camera 2	Sup. reale lorda	16.60	1,00	16,60
cucina	Sup. reale lorda	12.20	1,00	12,20
wc	Sup. reale lorda	6.49	1,00	6,49
balconi	Sup. reale lorda	11.40	0,25	2.85
ripostiglio	Sup. reale lorda	1.38	1,00	1,38
Corridoio	Sup. reale lorda	9.89	1,00	9,89
pareti interne	Sup. reale lorda	5.00	1,00	5,00
pareti perimetrali	Sup. reale lorda	30.20	0,50	15,10
	Sup. reale lorda	142.28	Sup. comm.le	118,63



Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: struttura a telaio in c.a. - condizioni: buone
Solai: tipologia: latero cemento
Balconi: materiale: soletta in c.a. - condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: metallo, protezione: serrande in plastica - condizioni: buone
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
Pareti esterne: materiale: muratura in laterizio, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco - condizioni scadenti: macchie diffuse, umidità di risalita, distacchi
Pavimentazione Interna: materiale: marmo e marmette di cemento, condizioni: buone
Rivestimenti pareti: ubicazione: bagno e cucina, materiale: piastrelle ceramica, condizioni: buone
Porta ingresso: materiale: legno
Portone di ingresso: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno - condizioni: scadenti.
Scale: posizione: a due rampe unica, rivestimento: marmo - condizioni: buone.

Impianti:

Citofonico: tipologia: audio, condizioni: sufficienti, conformità: non disponibile
Elettrico: tipologia: con cavi sotto traccia - conformità: non disponibile
Fognatura: tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale
Idrico: tipologia: con tubazioni sotto traccia, alimentazione: da rete comunale,
Telefonico: tipologia: inesistente
Termico: tipologia: riscaldamento autonomo con caldaia murale a gas metano

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criteri di Stima

Premessa

Da notizie ottenute da operatori immobiliari a Favara i prezzi negli ultimi anni hanno subito un forte calo e il prezzo medio degli appartamenti in vendita è circa il 30~35% inferiore alla quotazione media provinciale. Inoltre, si hanno quotazioni estremamente disomogenee e, nella maggioranza dei casi, i prezzi nelle zone semicentrali e periferiche sono molto lontani dai valori medi in aree centrali e/o ritenute di pregio in città. Ciò premesso, si è proceduto alla stima secondo i criteri seguenti:



- I. **Stima sintetica a vista** : basata su osservazione del bene ed esperienza del CTU
- II. **Stima sintetica comparativa parametrica**: il valore viene determinato avendo riguardo delle caratteristiche del bene (tipologia, posizione, stato, età, etc.) con riferimento ad unità immobiliari assimilabili secondo notizie tratte da fonti di informazione
- III. **Capitalizzazione dei redditi**: procedura attraverso cui un flusso di redditi futuri è trasformato in capitale attuale. Il valore viene determinato con riferimento ai valori della banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare nel Comune di Favara zona D1 per unità di civile abitazione e commerciali in condizioni normali e con riferimento alle superfici lorde

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari: Vero Affare c.so V. Veneto Favara;
Agenzia delle Entrate (Banca dati quotazioni immobiliari);
Portali Mercato Immobiliare (Internet)

8.3.

Valutazione corpo

A. appartamento

Stima sintetica a vista :

Peso ponderale:1

- Valore corpo:	€ 45.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 45.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 45.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale:1

Calcolo del valore effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore medio unitario	Coefficiente	Valore equivalente (€)
sala	31,42	€ 500,00	1,00	15.710
camera 1	17,70	€ 500,00	1,00	8.850
camera 2	16,60	€ 500,00	1,00	8.300
cucina	12,20	€ 500,00	1,00	6.100
wc	6,49	€ 500,00	1,00	3.245
balconi	2,85	€ 500,00	1,00	1.425
ripostiglio	1,38	€ 500,00	1,00	690
Corridoio	9,89	€ 500,00	1,00	4.945
pareti portanti interne	5,00	€ 500,00	1,00	2.500
pareti portanti perimetrali	15,10	€ 500,00	1,00	7.550
				59.315

Tabella per il calcolo del coefficiente correttivo per tenere conto delle caratteristiche specifiche dell'unità immobiliare in base alla qualità di costruzione, età, posizione, ecc :



Elementi di deprezzamento	Coefficiente
Piano alto senza ascensore	-10%
Un solo bagno (se l'alloggio è > di 80 mq)	-5%
Necessità di interventi manutenzione straordinaria	-10%
Zona non servita da mezzi pubblici	-10%
Mancanza di verde condominiale o pubblico	-5%
Elementi di valorizzazione	
Riscaldamento autonomo	8%
Balconi utilizzabili	2%
	-30%

- Valore medio di mercato:	500,00 €/mq
- Superficie commerciale (secondo norma UNI 10750):	118,63 mq
- Coefficiente correttivo:	70 %
- Valore complessivo unità immobiliare:	€ 41.520,00

Stima capitalizzazione dei redditi (semplificata):

Peso ponderale:1

Banca dati quotazioni immobiliari Agenzia Entrate anno 2017/1° semestre -
Provincia: Agrigento – Comune: Favara – Codice di zona: D1 – Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico – Destinazione: residenziale (allegato 9).

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	480	700	L	2	3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	310	450	L	1,4	1,8	L

Fascia/zona: Periferica/VIE E TRAV: EMPEDOCLE, AMBROSINI, NENNI, CALLEA, STATI UNITI, CAP. MAZZA, S.ANGELO, B. MENDOLA, LA TORRE, OLANDA, FRANZIA

 RL (reddito lordo stimato per 12 mesi) = € 2.400,00
 $r_{min} = € 2.400 / (€ 310 \times 142,28 \text{ mq}) = 0,0547 (5.47 \%)$
 $r_{max} = € 2.400 / (€ 450 \times 142,28 \text{ mq}) = 0,0374 (3.74 \%)$
 $r_{medio} = (r_{min} + r_{max}) / 2 = 0,046 (4,6 \%)$
 tasso di capitalizzazione $r = 4,6 \%$ riferito al reddito lordo RL
 durata dell'investimento $n = \text{infinito}$

Stima dell'immobile $V_m = RL / r = \mathbf{€ 52.174,00}$



Riepilogo:

Il valore intero medio ponderale viene determinato dalla media delle tre stime:
(€ 45.000,00 + € 41.520,00 + € 52.174,00) / 3 = € 46.936,00

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	142.28	€ 46.231,00	€ 46.231,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita :	€ 6.935,00
Spese tecniche di regolarizzazione dati catastali presso UTE con pratica Docfa:	€ 600,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	€ -----
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ -----

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 38.696,00
in cifra tonda	<u>€ 39.000,00</u>

IL CTU

Ing. Raimondo Marchica

