

**TRIBUNALE DI AGRIGENTO**

**N. 27/99 R. G. E.**

**Esecuzioni Immobiliari**

Procedura Esecutiva Immobiliare **n. 27/99 R.G.E**

promossa da

**Banca Popolare Sant'Angelo S.c.r.l.**

nei confronti di

\*\*\*\*\*

**e**

\*\*\*\*\*

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA SUPPLETIVA**

L'Esperto

(Ing. Paola Provenzano)

**TRIBUNALE DI AGRIGENTO**  
**Esecuzioni Immobiliari**

**N. 27/99 R. G. E.**

Procedura Esecutiva Immobiliare n.27/99 R.G.E.

promossa da

**Banca Popolare Sant'Angelo S.c.r.l.**

nei confronti di

\*\*\*\*\*

**e**

\*\*\*\*\*

Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione,  
premessso

- che la sottoscritta Ing. Paola Provenzano, è stata nominata esperto ai sensi dell'art. 568 c.p.c., nel procedimento di Esecuzione Immobiliare N.27/99 R.G.E., presso il Tribunale di Agrigento, *Banco Popolare S. Angelo c/o \*\*\*\*\**,
- considerato che, nella detta procedura esecutiva, il 27.03.2002 è stata depositata dalla sottoscritta la Relazione Tecnica di Stima dei beni eseguiti;
- considerato che il creditore procedente, in data 7 luglio 2004, ha depositato istanza di supplemento di indagine, muovendo da alcune considerazioni che lasciavano presupporre, dopo l'insuccesso dei tentativi di vendita dei cespiti, la possibilità che lo stato giuridico e catastale degli immobili eseguiti fosse stato modificato;
- considerato che il Giudice dell'esecuzione ha nominato la sottoscritta per rispondere agli aspetti indicati dal creditore procedente;
- premesso che la sottoscritta esperto ha proceduto tempestivamente a tutte le operazioni peritali sui luoghi e ad ogni accertamento necessario ad adempiere all'incarico ricevuto;
- considerato che l'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione ha fissato la data della prossima udienza il **14.10.2005**;

*ciò premesso*

l'esperto, esaminati gli atti e i documenti di causa, presenta la propria

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA SUPPLETIVA

suddivisa, per maggiore chiarezza espositiva e brevità di consultazione, nei seguenti paragrafi:

1. Introduzione
2. Risposta alle osservazioni del creditore procedente
3. Descrizione del lotto
4. Quadro Sinottico della Provenienza del bene
5. Stato di possesso degli immobili
6. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni
7. Regolarità Urbanistica dell'edificio
8. Valutazione dei beni componenti il lotto
9. Conclusioni
10. Appendice
11. Elenco allegati

### 1. INTRODUZIONE

La presente relazione di consulenza tecnica estimativa suppletiva è stata redatta dall'Ing. Paola Provenzano già nominata esperto, all'udienza del 06.04.2001, nella Procedura Esecutiva Immobiliare n. **27/99** R.G.E., tra le seguenti parti:

CREDITORE PROCEDENTE: **Banca Popolare Sant'Angelo S.c.r.l.**, con sede in Licata Cod. Fisc. 00089160840, in persona del suo Presidente pro-tempore dott. Nicolò Curella, ed elett.te dom.to in Agrigento Piazza Cavour n°25 presso lo studio dall'avv. xxxx dal quale è rapp.to e difeso giusta procura generale alle liti del 28.04.1998 notar Craparotta da Palermo (rep.n°9550e racc. n°1561) depositata presso la Corte di Appello di Palermo il 25.05.1999 al n°7/99;

CREDITORE INTERVENUTO: CRIAS - Cassa Regionale per il Credito alle Imprese Artigiane Siciliane, rapp.ta e difesa dall'avv. xxxx,

CREDITORI NON INTERVENUTI:

1. Banca di Credito Siciliano: Incorporata da Banca Mercantile Italiana, oggi Banca Popolare di Lodi. Area Territoriale di Palermo, Ufficio Legale, Via Mariano Stabile n. 160, 92100 Palermo;
2. Montepaschi Siena rapp.ta e difesa dall'Avv. xxxx,
3. Banca di Credito Cooperativo S. Francesco-Canicattì: Ufficio Contenzioso, Viale Regina Margherita n.63-65, 92024 Canicattì (AG)

DEBITORE ESECUTATO: \*\*\*\*\*

Come già premesso il creditore procedente, in data 7 luglio 2004, ha depositato istanza di supplemento di indagine, muovendo da alcune considerazioni che lasciavano presupporre, dopo l'insuccesso dei tentativi di vendita dei cespiti, la possibilità che lo stato giuridico e catastale degli immobili esecutati fosse stato modificato. Il Creditore procedente, infatti, aveva accertato l'esistenza di un atto di compravendita in notar Pecoraro del 07.02.2003, contro i debitori \*\*\*\*\*e \*\*\*\*\* e a favore di tale \*\*\*\*\*, nata XXXX, traversa di Via Svezia, esteso circa 113 mq, identificato al FM 56, particella 1759, sub.501. Tale accertamento aveva indotto il debitore a ritenere che i cespiti afferenti a detto procedimento esecutivo, già identificati al FM 56, particella 1759, sub.23-24-25-26 e 27, erano stati accorpati catastalmente in un'unica particella, oggi identificabile al FM 56, particella 1759, sub.501 (vedi All. 0).

Dallo studio dei documenti prodotti dal creditore procedente e secondo quanto emerso dalle ricerche effettuate dalla sottoscritta esperto presso gli Uffici del Territorio di Agrigento e della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, nonché dalle operazioni peritali condotte presso gli immobili esecutati, si risponde di seguito ai quesiti avanzati dal Giudice.

## **2. RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DEL CREDITORE PROCEDENTE.**

Il lotto consiste di n.5 (cinque) posti auto ubicati al primo piano sotto strada di un fabbricato realizzato in Canicatti nella via Svezia, confinanti con restante proprietà della società di fatto \*\*\*\*\*e C. da più lati e corsia di accesso. Come da visura catastale aggiornata dalla sottoscritta al 11.07.2005, il primo piano sottostarada è identificato al Catasto Fabbricati dell'Ufficio Provinciale di Agrigento al FM.56 di Canicatti, particella 56, piano primo sottostrada. Detto piano a sua volta è suddiviso nelle sub-particelle: 18, 19, 20, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 32, 501 e 502, come può accertarsi dall'esame delle pratiche di accatastamento, relative alla p. 1759, presentate al Catasto Fabbricati nel 1992, nel 2000 e nel 2005 (Vedi All.1, 2 e 3). In particolare gli immobili esecutati corrispondono alle sub-particelle 23, 24, 25, 26, 27.

In tutte le dimostrazioni grafiche dei subalterni assegnati le sopra menzionate sub-particelle, già esegutate, sono sempre state distinte dalla sub-particella 501, che, a differenza delle prime, non è mai stata soggetta ad alcun vincolo giuridico.

Quest'ultima, a sua volta, con atto di compravendita del 7.02.2003, ai rogiti del Notaio A. Pecoraro, in Canicattì, trascritto ai nn.5187/4635 in data 5.03.2003, è stata alienata da \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\*, nata a Palma di Montechiaro il 31.07.1964. L'atto di compravendita, dunque si riferisce ad una proprietà non interessata a vincoli giuridico (vedi copia dell'atto in All.4).

Il bene esecutato nel presente procedimento continua ad essere lo stesso già descritto ed identificato dalla sottoscritta esperto nella sua Relazione Estimativa, depositata il 27.03.2002, vale a dire un garage, posto al primo piano interrato, distinto in n.5 box auto, ciascuno identificato come di seguito (All.5):

1. Foglio di mappa 56 di Canicattì, partita 16965 Mod.58, particella 1759 **sub. 23**, traversa di Via Svezia piano 1SS, Zona Cens. 1, categoria C/6, classe 1, consistenza 19 mq, ditta "\*\*\*\*\*";
2. Foglio di mappa 56 di Canicattì, partita 16965 Mod.58, particella 1759 **sub. 24**, traversa di Via Svezia piano 1SS, Zona Cens. 1, categoria C/6, classe 1, consistenza 25 mq, ditta "\*\*\*\*\*";
3. Foglio di mappa 56 di Canicattì, partita 16965 Mod.58, particella 1759 **sub. 25**, traversa di Via Svezia piano 1SS, Zona Cens. 1, categoria C/6, classe 1, consistenza 23 mq, ditta "\*\*\*\*\*";
4. Foglio di mappa 56 di Canicattì, partita 16965 Mod.58, particella 1759 **sub. 26**, traversa di Via Svezia piano 1SS, Zona Cens. 1, categoria C/6, classe 1, consistenza 23 mq, ditta "\*\*\*\*\*";
5. Foglio di mappa 56 di Canicattì, partita 16965 Mod.58, particella 1759 **sub. 27**, traversa di Via Svezia piano 1SS, Zona Cens. 1, categoria C/6, classe 1, consistenza 22 mq, ditta "\*\*\*\*\*".

### **3. DESCRIZIONE DEL LOTTO**

Trattasi di un garage distinto in n.5 (cinque) posti auto ubicati al primo piano sotto strada di un fabbricato realizzato in Canicattì nella via Svezia, confinante con restante proprietà della società di fatto \*\*\*\*\*e C.

da più lati e corsia di accesso.

La zona di ubicazione del fabbricato è posta sulla periferia Nord-Est del centro abitato di Canicattì, limitrofa alla Via Carlo Alberto. Essa rappresenta una zona di espansione ad uso residenziale e commerciale di tipo economico-popolare.

Il fabbricato in cui sono ubicati i cinque posti auto è un fabbricato a destinazione residenziale, di tipo condominiale, composto da piano seminterrato, piano terra, primo e secondo piano con copertura tipo mansarda non abitabile.

Ai cinque posti auto si accede dalla via Svezia, attraverso un cancello compreso tra il numero civico 3 e 5. Il cancello apre ad un cortile condominiale e quindi ad una rampa di ingresso che consente di accedere ai locali del seminterrato dell'edificio in questione. I cinque posti auto sono ubicati in questo seminterrato al primo piano sotto strada.

L'edificio ha una struttura in cemento armato e laterizi con muri in mattoni forati. I posti auto sono distinti dai pilastri che dallo spicco delle fondazioni sono a sostegno della struttura dell'edificio sovrastante.

Le condizioni statico-strutturali dell'edificio sono buone. L'architettonico del seminterrato non è stato rifinito, pertanto esso si presenta oggi allo stato grezzo.

Gli impianti elettrici e idrici sono esterni e possono rifornire con opportuni allacciamenti i singoli posti auto.

I vani possono essere destinati a box auto o a locali di deposito.

Ad ogni posto auto corrisponde una luce a “bocca di lupo” che consente l’aerazione del locale.

Attualmente i singoli vani non sono separati da muri, pertanto possono essere utilizzati come un unico volume, ovvero separati con corsia di manovra e box o cantine distinte.

Il rilievo planimetrico del lotto ha permesso di misurare la superficie complessiva coperta di ciascun posto auto, come sintetizzato nel quadro di seguito:

| N. | Foglio | Particella | Sub. | Sup. Commerciale [mq] |
|----|--------|------------|------|-----------------------|
| 1  | 56     | 1759       | 23   | 19                    |
| 2  | 56     | 1759       | 24   | 25                    |

|   |    |      |    |    |
|---|----|------|----|----|
| 3 | 56 | 1759 | 25 | 23 |
| 4 | 56 | 1759 | 26 | 23 |
| 5 | 56 | 1759 | 27 | 22 |

Il rilievo plano-altimetrico effettuato dalla sottoscritta ha permesso di accertare la conformità delle superfici a quelle riportate nelle planimetrie depositate presso il N.C.E.U. ed allegate (All. 6).

#### **4. QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA DEL BENE**

Come da certificazione di eseguita visura ipotecaria, rilasciata il 28 settembre 2001 dal Dottor \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , Notaio con la residenza in Porto Empedocle, gli immobili in oggetto sono stati realizzati dai signori \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* su area loro pervenuta, in parte con atto in Notar Pecoraro del 17 dicembre 1987, trascritto il 17.02.1988 ai nn. 2915/2579, da \*\*\*\*\* e a questi pervenuta con atto sempre in Notar Pecoraro del 15 febbraio 1983 da \*\*\*\*\* , ed in parte con atto in notar Pecoraro del 15 febbraio 1989, trascritto il 09.03.1989 ai nn. 5018/4497 da \*\*\*\*\* . Ai detti \*\*\*\*\* a loro volta era pervenuta per successione in morte di \*\*\*\*\* e successivo atto di divisione sempre in notar Pecoraro del 22 luglio 1982 , trascritto il 21.08.1982 ai nn. 14357/12706.

#### **5. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI**

Il vano è attualmente non utilizzato ed in possesso del Sig. \*\*\*\*\*.

#### **6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI**

Come da certificazione di eseguita visura ipotecaria, rilasciata il 28 settembre 2001 dal Dottor Giuseppe Fanara, Notaio con la residenza in Porto Empedocle, e confermata da visure ipotecarie effettuate dalla sottoscritta ed aggiornate al 11.07.2005 (vedi All.7), gli immobili in oggetto risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi ad eccezione di quanto sotto riportato:

- a. ipoteca volontaria del montante di £. 350.000.000 in dipendenza di atto di mutuo in Notar Pecoraro in data 31 gennaio 1991, iscritta a favore di Banca di Credito Siciliano il 02.02.1991 ai nn. 3225/117 e contro \*\*\*\*\* , presumibilmente su parte dell'area sulla quale sono stati

realizzati i beni in parola;

- b. ipoteca volontaria del montante di £. 210.000.000 in dipendenza di atto di mutuo in Notar Pecoraio in data 18 aprile 1997, iscritta il 20.04.1997 ai nn. 6608/409 a favore di Banca Popolare Sant'Angelo;
- c. ipoteca giudiziale del montante di £. 85.000.000 in dipendenza di decreto ingiuntivo del Pretore di Canicattì in data 26 settembre 1998, iscritta a favore di Montepaschi Siena il 14.10.1998 ai nn.17045/1175 e contro i predetti \*\*\*\*\*, sempre presumibilmente su parte dell'area sulla quale sono stati realizzati i beni in parola;
- d. ipoteca giudiziale del montante di £. 100.000.000 in dipendenza di decreto ingiuntivo del Pretore di Canicattì in data 6 luglio 1998, iscritta a favore di Banca di Credito Cooperativo S. Francesco-Canicattì il 28.12.1998 ai nn. 21443/1538;
- e. pignoramento trascritto in data 24 marzo 1999 ai nn. 4834/4242.

## **7. REGOLARITÀ URBANISTICA DELL'EDIFICIO**

L'edificio nel quale sono ubicati i cinque posti auto è stato realizzato con progetto approvato dal Genio Civile in data 29.03.1990, in virtù del quale è stata rilasciata la Concessione Edilizia dal Comune di Canicattì in data 15.04.1991. L'edificio, pertanto, gode dei requisiti di regolarità edilizia.

## **8. VALUTAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO**

Ogni procedimento estimativo si fonda sul principio della comparazione fra la situazione specifica del bene che si vuole valutare e le situazioni analoghe che storicamente possono accertarsi.

Preliminarmente è necessario raccogliere il maggior numero possibile di dati storici noti, cioè di "prezzi" realmente verificatisi, e costruire, così, una scala con tanti gradini, ognuno dei quali è caratterizzato dal più frequente prezzo di scambio realmente verificatosi per beni di caratteristiche estrinseche ed intrinseche analoghe a quelle possedute dall'immobile da valutare. Costruita la scala dei prezzi, accostando il bene che si vuole stimare al gradino che più lo rappresenta, è possibile "prevedere" quel dato ipotetico che la teoria dell'estimo chiama "valore" più probabile di mercato.

Questo procedimento estimativo è noto come *procedimento sintetico*.

Un procedimento di stima utile alla comparazione del valore ottenuto con il procedimento sintetico è quello *analitico*, il quale si elabora capitalizzando le rendite certe ritraibili dai beni al saggio di mercato.

Il riferimento di comparazione coi dati del mercato - sempre necessario - si sposta dalla scala dei valori venali di compravendite storicamente verificatesi, alla scala dei canoni di locazione e dei saggi di interesse.

Fatte queste brevi premesse (non si ritiene necessario insistere sugli altri profili teorici dell'argomento), si procederà alla doppia stima, sintetica ed analitica dei posti auto oggetto del provvedimento di esecuzione immobiliare.

#### ***a) Stima sintetica***

L'indagine di mercato presso la zona di Via Carlo Alberto di Canicattì ha permesso di costruire una scala dei prezzi, nota la quale si è stati in grado di stimare il valore di mercato dei 5 posti auto, attraverso l'inserimento nel gradino che meglio li rappresenta. Poiché per la categoria economica dei fabbricati urbani la popolazione statistica dei dati tende a distribuirsi con legge gaussiana, il valore più probabile sarà coincidente con il prezzo medio aritmetico e quindi più frequente.

Occorre precisare che domanda ed offerta si incontreranno certamente su valori più bassi e che per gli immobili in questione ricorrono le ipotesi di stato d'uso ordinario. Per conseguenza dovrà farsi riferimento a valori minori di quelli medi.

I valori di mercato sono stati accertati alla luce di un'indagine di mercato, condotta nell'area in cui il magazzino è sito.

Il primo valore numerico di riferimento è stato il prezzo fiscale deducibile dai valori delle Rendite Catastali dei singoli immobili, come da visura catastale riportata in allegato. Può, infatti, essere verificato un prezzo fiscale unitario

$$\text{Prezzo Fiscale unitario} = (\text{Rendita} \times 75) / \text{Sup. totale} = 345,00 \text{ €/mq.}$$

La ricerca di mercato, invece, ha previsto la consultazione, da fonti ufficiose, dei prezzi di scambio realmente pattuiti di beni analoghi nella Via Carlo Alberto e dei valori di mercato pubblicati recentemente da *Il Sole 24*

*Ore*, (F.Tamburrino, *Come si calcolano il valore originario ed attuale degli immobili*, ottobre 2004).

Il valore medio del campione di dati è compreso tra 350 e 450 €/mq. Nel caso specifico le informazioni derivate da fonti ufficiali come quelle catastali, contrariamente a quanto normalmente si verifica, sono da ritenersi parte del campione di dati rappresentativo, pertanto, per i posti auto in esame, può assumersi un valore unitario di mercato, ottenuto per stima sintetica di **400 €/mq**. Moltiplicando questo dato per la superficie commerciale di ciascun posto auto si ottiene il valore sintetico corrispondente, come dai prospetti di stima di seguito riportati.

#### ***b) Stima analitica***

Fra i metodi di stima analitica proposti nella letteratura tecnica, quello che meglio si presta al caso in esame, consiste nell'elaborazione dei canoni di locazione rilevabili sul mercato (ossia della redditività del bene) ed in particolare nella attualizzazione di questo parametro, ad opportuno saggio (ossia al saggio di mercato), dei “*redditi netti futuri, ordinari, costanti, continuativi e medi*” (Carlo Forte - Baldo de’Rossi, Id., pag. 141); nel caso in esame, è possibile determinare i redditi futuri e i saggi di sconto ed, inoltre, può ritenersi che il valore di mercato sia equivalente alla somma delle redditività ordinarie scontate all’attualità.

Noto il canone corrente si determina la redditività futura ordinaria dell’immobile “*in coerenza con il principio della permanenza delle condizioni ed attraverso l’analisi del trend di variazione dei prezzi d’uso dei fabbricati urbani, pur tenendo conto che i dati offerti dal mercato sono soltanto indicativi*” (Carlo Forte - Baldo de’Rossi, Id., pag. 141).

Dal reddito lordo ordinario (o fitto lordo) è possibile determinare il fitto netto sottraendo le spese di gestione.

Secondo il criterio *analitico* il valore di mercato del bene viene espresso accumulando all’attualità i redditi futuri ordinariamente ritraibili dal proprietario. Considerando la rendita del proprietario data dall’ipotetico canone annuo di affitto e illimitata, il valore di capitalizzazione è espresso come  $V_0 = B_f / r$  dove:

$r$  è il saggio medio di capitalizzazione derivante da stima analitica

$B_f$  (beneficio fondiario) si calcola come segue:

$B_f = R_{lt} - (Q + T_r + S_f + I)$ , dove:

$R_{lt}$  reddito lordo totale ;

$Q$  quote ;

$T_r$  tributi ;

$S_f$  sfitto ;

$I$  interessi .

Si è ritenuto opportuno derivare il saggio di capitalizzazione da una stima analitica in cui trovano posto, nel giusto peso, le caratteristiche tipologiche intrinseche ed estrinseche che più frequentemente vengono prese in considerazione. La stima è proposta da Forte e de' Rossi nel volume già citato; gli Autori propongono (pag. 146), *come in un certo qual modo è lecito fare, che il saggio dell'investimento immobiliare urbano, possa variare entro limiti di quattro punti attraverso la seguente oscillazione:*

$r_{\text{minimo}} = 2,00 \%$        $r_{\text{massimo}} = 6,00 \%$

I 400 centesimi di punto compresi nell'intervallo di variazione si correlano con un certo numero di influenze ascendenti o discendenti che correggono il saggio medio (che è del quattro per cento). Prescindendo dalla esposizione della teoria economica che ispira il metodo, le influenze individuate per l'investimento immobiliare urbano (che noi estenderemo anche al caso dei posti auto), sono riportate in appendice mentre i valori scelti per la stima in esame sono raccolti nella tabella di seguito.

Nel corso della prima citata indagine di mercato si è stimato anche il canone mensile di locazione per immobili omogenei a quelli in esame. In particolare è stato accertato un canone medio di locazione di **220 €/mese** per l'intero locale: tale era il canone di locazione con il quale precedentemente il Sig. \*\*\*\*\* affittava il locale ad una rimessa d'auto.

Applicando i criteri analitici estimativi è possibile calcolare il valore del saggio di capitalizzazione e, quindi, il valore di mercato, come dai prospetti di seguito riportati. I valori stimati analiticamente sono di seguito raccolti in tabelle distinte per ciascun immobile.

### Stima del saggio medio di capitalizzazione: tabella delle influenze

| INFLUENZE ASCENDENTI      |                  |                 | INFLUENZE DISCENDENTI |                  |                 |
|---------------------------|------------------|-----------------|-----------------------|------------------|-----------------|
| TIPO                      | VALORE TABELLARE | VALORE ADOTTATO | TIPO                  | VALORE TABELLARE | VALORE ADOTTATO |
| A 1                       | 0,10             | 0,10            | D 1                   | -0,10            | 0,00            |
| A 2                       | 0,10             | 0,10            | D 2                   | -0,05            | -0,05           |
| A 3                       | 0,05             | 0,00            | D 3                   | -0,05            | 0,00            |
| A 4                       | 0,05             | 0,00            | D 4                   | -0,05            | -0,05           |
| A 5                       | 0,10             | 0,00            | D 5                   | -0,05            | 0,00            |
| A 6                       | 0,10             | 0,00            | D 6                   | -0,05            | -0,05           |
| A 7                       | 0,10             | 0,00            | D 7                   | -0,10            | 0,00            |
| A 8                       | 0,05             | 0,00            | D 8                   | -0,15            | 0,00            |
| A 9                       | 0,10             | 0,00            | D 9                   | -0,05            | 0,00            |
| A 10                      | 0,10             | 0,00            | D 10                  | -0,25            | 0,00            |
| A 11                      | 0,15             | 0,00            | D 11                  | -0,05            | 0,00            |
| A 12                      | 0,40             | 0,00            | D 12                  | -0,15            | 0,00            |
| A 13                      | 0,20             | 0,00            | D 13                  | -0,05            | 0,00            |
| A 14                      | 0,10             | 0,10            | D 14                  | -0,15            | 0,00            |
| A 15                      | 0,10             | 0,10            | D 15                  | -0,30            | 0,00            |
| A 16                      | 0,05             | 0,00            | D 16                  | -0,30            | 0,00            |
| A 17                      | 0,05             | 0,00            | D 17                  | -0,05            | 0,00            |
| A 18                      | 0,10             | 0,00            | D 18                  | -0,05            | 0,00            |
|                           | 2,00             | 0,40            |                       | -2,00            | -0,15           |
| DETERMINAZIONE DEL SAGGIO |                  |                 |                       |                  |                 |
| - Valore medio del saggio |                  |                 | 4,00                  | %                |                 |
| - Influenze ascendenti    |                  |                 | 0,40                  | %                |                 |
| - Influenze discendenti   |                  |                 | -0,15                 | %                |                 |
| SAGGIO                    |                  |                 | 4,25                  | %                |                 |

| Unità immobiliare |          |                  |             |                  |               |
|-------------------|----------|------------------|-------------|------------------|---------------|
| Metodo Analitico  |          |                  |             | Metodo Sintetico |               |
| Canone            | Rendita  |                  |             | S [mq]           | Costo Euro/m2 |
| € 220,00          | € 514,80 | Rendita annua    | € 2.640,00  | 112              | € 400,00      |
|                   |          | Quote            | € 132,00    |                  | € 44.800,00   |
| Saggio            |          | Valore Catastale | € 54.054,44 |                  |               |
| 0,0425            |          | ICI              | € 216,22    |                  |               |
|                   |          | IRPEF            | € 488,40    |                  |               |
|                   |          | Sfitto           | € 52,80     |                  |               |
|                   |          | Interessi        | € 26,40     |                  |               |
|                   |          | Bf               | € 1.724,18  |                  |               |
|                   |          | Bf/r             | € 40.568,99 |                  |               |
|                   |          |                  |             | V.medio          | € 42.684,50   |

Mediando la stima sintetica e quella analitica si ottiene che il valore stimato dell'intero immobile, da vendere in un unico corpo, eventualmente divisibile è di 42.684, 50 €, approssimabile a 42.700.00 €.

## 9. Conclusioni

Si riassumono di seguito le risposte ai quesiti posti dal sig. Giudice.

Gli estremi catastali indicati negli atti di pignoramento, nonché negli altri atti e documenti corrispondono a quelli già indicati della relazione già depositata dalla sottoscritta il 27.03.2002.

I beni sono stati raccolti in un unico lotto che può così identificarsi:

Magazzino al piano interrato, distinto in cinque posti auto: Foglio di mappa 56 di Canicattì, partita 16965 Mod.58, particella 1759 **sub. 23, 24, 25, 26 e 27**, traversa di Via Svezia piano 1SS, Zona Cens. 1, categoria C/6, classe 1, consistenza 112 mq, ditta "\*\*\*\*\*"; valore stimato € **42.700,00** (diconsi quarantaduemilasettecento*EURO/00*);

Tanto si espone in ottemperanza all'incarico ricevuto. Restando a disposizione del Signor Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento in merito, la presente viene depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Agrigento. Della medesima relazione l'Esperto si fa carico di produrne copia da destinare al creditore procedente e al debitore esecutato, provvedendo in prima persona alla spedizione.

Agrigento, 12 luglio 2005

L'esperto  
Ing. Paola Provenzano

## **APPENDICE**

### **a) Influenze ascendenti**

A1 - Interventi presumibili di manutenzione ordinaria e straordinaria a scadenza non immediata, non determinabili nella stima dei redditi futuri. Precario grado di finimento, stato di inefficienza dei servizi, soluzioni tecnologiche superate e situazioni strutturali e statiche non sicure.

A2 - Alee di inesigibilità conseguenti al tipo settoriale dell'insediamento, di ipotetica determinazione nella stima dei redditi futuri.

A3 - Probabilità di perequazioni fiscali con conseguenti maggiori oneri fiscali ipotizzabili. Prossimità di scadenza del regime di esenzione temporanea.

A4 - Previsione di probabili espropri.

A5 - Previsioni di peggioramenti ambientali (per effetto di presumibili nuove costruzioni latitanti, per future lottizzazioni industriali finite, etc.).

A6 - Esistenza di rischi tecnici dei capitali non assicurabili (p.e. mancanza di licenza edilizia).

A7 - Notevole "età" dell'edificio.

A8 - Esistenza di esenzioni o di particolari agevolazioni sull'imposta di registro.

A9 - Difficoltà di locazione con conseguenti alee di sfitto non determinabili nella stima dei redditi futuri. Questa circostanza, derivante dall'abbondanza di capitali (e quindi, indirettamente, anche dai rischi economici dei redditi), porta ad un minore apprezzamento dell'immobile, e, quindi, ad un aumento del saggio.

A10 - Particolari redditività superordinarie, di durata non esattamente prevedibile, nonostante la loro straordinarietà, come entità da capitalizzare.

A11 - Esistenza, per breve tempo ulteriore, di esenzioni fiscali.

A12 - Ubicazioni periferiche o in quartieri popolari. La produzione edilizia potrà, infatti, nelle città, rivolgersi prevalentemente ad aree periferiche, essendo i centri urbani già da tempo saturi: si genera quindi concorrenzialità, sul mercato, risultandone, per il prevedibile aumento dell'offerta, o diminuzione dei prezzi di mercato o rallentamento delle operazioni di compravendita. Contemporaneamente, il mercato locativo rimarrà, invece, sempre vivace, essendo sollecitato dalla massa di inurbati e dall'espansione demografica.

A13 - Particolari negative caratteristiche intrinseche (situazioni ambientali poco igieniche, scarsa luminosità, sporcizia su spazi interni, mancanze di idoneità insediativa) che hanno maggiori riflessi negativi sul prezzo di mercato che non sul prezzo d'uso.

A14 - Ubicazione dell'immobile da stimare in piccoli centri urbani (nei quali il mercato è certamente meno vivace).

A15 - Quota poco elevata dal piano strada (in edifici forniti di ascensori). Il saggio infatti tende ad aumentare dall'ultimo piano sino al primo dei piani destinati ad abitazione.

A16 - Tendenza alla litigiosità condominiale provocata da particolari ambienti sociali o dall'eccessivo frazionamento.

A17 - Dimensioni subordinate degli spazi scoperti (terrazze o balconi di dimensioni minori di 1/5-1/6 delle superfici utili coperte).

### **b) Influenze discendenti:**

D1 - Destinazioni particolari che conferiscono maggiore sicurezza di locazione (ad esempio, scuole, alberghi, edifici per lo spettacolo o industriali, negozi e botteghe).

D2 - Utilizzazioni particolari non richiedenti eccessivi oneri di manutenzione e per le quali quindi le incertezze connesse alle quote per spese di manutenzione, che si detraggono dai redditi lordi, sono minime (ad esempio garage, depositi, studi, etc.).

D3 - Previsioni di realizzazioni infrastrutturali o di attrezzature sociali (strade, fogne, scuole, mercati, ecc.) capaci di conferire nel futuro una migliore qualificazione ambientale.

D4 - Propensione al risparmio, evidenziata anche dai conseguenti aumenti dei valori dei titoli di Stato.

D5 - Costi di produzione in aumento.

D6 - Tendenza al ribasso del saggio del profitto nel settore produttivo dell'industria edilizia, constatabile anche dal ribasso delle azioni o obbligazioni delle società immobiliari.

D7 - Particolari pregi architettonici o artistici dell'edificio o della singola unità. Evoluto grado di finimento.

D8 - Dimensioni maggiori in relazione ai moduli ordinari (per le abitazioni superficie utile =  $S > 80-140 \text{ m}^2$ , per le botteghe  $S > 18-25 \text{ m}^2$ ).

D9 - Altezza superordinaria degli ambienti (per le abitazioni  $h > 3,3 \text{ m}$ , per le botteghe  $h > 3,60 \text{ m}$ , per gli uffici  $h > 3,00 \text{ m}$ . ecc).

D10 - Soluzioni compositive unifamiliari. Spazi ed accessori disponibili (ville con giardini, parchi, case di villeggiatura, ecc.).

D11 - Politica urbanistica o circostanze economiche locali agenti nel senso limitativo dell'espansione e della produzione edilizia. A queste situazioni consegue un aumento del prezzo di mercato non proporzionale all'aumento del prezzo d'uso.

D12 - Esistenza o presumibili permanenze per l'unità immobiliare oggetto di stima del regime vincolistico delle locazioni. In questa circostanza, per la scarsa redditività attuale, dovranno capitalizzarsi i redditi "vincolati" (senza procedere alle "aggiunte" al valore capitale) ad un saggio minore a compenso dei benefici futuri prevedibili, sia pure in un'epoca non determinabile, conseguenti allo sblocco delle locazioni.

D13 - Previsioni di migliorie infrastrutturali o ambientali della zona.

D14 - Suscettività economica e legale di trasformazioni future, anche se in epoche non esattamente prevedibili (spazi finitimi destinabili ad ulteriori edificazioni, lastrici soprelevabili, ecc.).

D15 - Ubicazioni centrali o in zone o località dotate di particolare idoneità insediativa.

D16 - Destinazione o ordinaria destinabilità ad usi commerciali (negozi, botteghe, ammezzati per studi professionali, ecc.) per unità immobiliari site in zone urbane centrali. La produzione di unità immobiliari di questo tipo, e quindi la loro offerta sul mercato, sarà sempre inferiore a quella delle unità residenziali; oltre che per effetti collegabili alla "rarietà" dei capitali, la domanda di beni siffatti prevarrà quindi sempre sull'offerta con conseguente "commerciabilità" più sicura.

D17 - Disponibilità di spazi circostanti, pubblici o privati, utilizzabili per parcheggi. Vicinanza ad attrezzature collettive necessarie alla vita (scuole, mercati, chiese, stazioni ferroviarie relativamente agli edifici industriali, ecc.). Facilità di collegamenti.

D18 - Tendenza prevedibili alla svalutazione della moneta.

### **Elenco Allegati**

0. Copia del verbale di nomina e dell'istanza di supplemento di indagine;
1. Copia dell'elaborato planimetrico di accatastamento del 1992
2. Copia dell'elaborato planimetrico di accatastamento del 2000
3. Copia dell'elaborato planimetrico di accatastamento del 2005
4. Copia dell'atto di compravendita
5. Visure Catastali dei cinque posti auto;
6. Planimetrie catastali dei vani box auto;
7. Visure ipotecarie.
8. Avvisi delle operazioni peritali alle parti.