TRIBUNALE ORDINARIO	**Di Sciacca**	
Data	PROCEDURA	Numero
19/06/2014	ESECUTIVA	**79/13 R.E.**

STIMA IMMOBILE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Oggetto: Procedura esecutiva n. 78/13 R.E.

SCIACCA, 11/08/2014

Il Tecnico

(**Arch. Oliveri Giuseppe**)

Arch. Oliveri Giuseppe - Viale della Vittoria - 92019 SCIACCA (AG)
Partita IVA: 02574110843 - Codice fiscale: LVR GPP 82R07 I533E
Telefono: 0925/84026 - Fax: 0925/87551 - Cellulare: 3204053854 - E-Mail: p.oliveri@archiworldpec.it

Arch. Giuseppe Oliveri
Viale della Vittoria, 2 – 92019 – Sciacca (AG)
Cell.: 3204053854 - FAX: 092587551 - E-mail: p.oliveri@libero.it

PREMESSA

Il Giudice Dott. Lo Presti Filippo, nel corso dell'udienza del 19/06/2014, ha conferito l'incarico di Consulente Tecnico di Ufficio della esecuzione immobiliare in epigrafe al sottoscritto Dott. Arch. Giuseppe Oliveri con studio in Sciacca, viale della Vittoria 2, iscritto all'albo professionale dell'Ordine degli Architetti della provincia di Agrigento al n°1525, disponendo di procedere alle attività e di rispondere ai quesiti elencati nel verbale di giuramento dell'esperto. (Allegato 1: Verbale di giuramento).

Come prescritto dal verbale di giuramento, il sottoscritto CTU Dott. Arch. Oliveri Giuseppe, ha comunicato alle parti interessate la necessitá di avviare le operazioni peritali il giorno 08/07/2014 alle 10:00, mediante lettere raccomandate AR spedite in data 30/06/2014. (Allegato 2: Lettera avvio operazioni peritali).

- Le raccomandate inviate agli indirizzi delle parti interessate risultanti dall'Atto di Pignoramento non sono state recapitate a causa dell'inesattezza degli indirizzi dei debitori (così come riportati nel fascicolo d'ufficio).

L'avvio delle operazioni peritali è stato posticipato di giorni 9; il sottoscritto CTU ha comunicato alle parti interessate la necessitá di avviare le operazioni peritali il giorno 15/07/2014 alle 10:00, mediante lettere raccomandate AR spedite in data 09/07/2014. (Allegato 3: Lettera 2 avvio operazioni peritali).

Il giorno 14 del mese di Luglio dell'anno 2014 alle ore 10:15, a seguito di colloquio telefonico intercorso con il debitore esecutato, sig. **A**, comunicava telefonicamente la propria indisponibilità a consentire al sottoscritto l'accesso ai beni pignorati per lo svolgimento delle operazioni peritali programmate per il 15-7-2014, alle ore 10:00, per motivi di natura familiare, il sottoscritto C.T.U., d'accordo con il debitore esecutato, rinviava lo svolgimento delle superiori attività dal 15-7-2014 al 22-7-2014, alle ore 10:00 presso il sito in Alessandria della Rocca, Via Strada Statale 118 (Corleone-Agrigento) (Allegato 4: Verbale 1 delle operazioni peritali).

- E' stato effettuato un sopralluogo, di seguito descritto:

Al sopralluogo N° 1, effettuato in data 22/07/2014 alle 10:00 in Alessandria della Rocca, Via Strada Statale 118 (Corleone-Agrigento) (Allegato 5: Verbale 2 sopralluogo n°1)

è intervenuto:

il sig. *A*, (debitore).

Arch. Giuseppe Oliveri

Viale della Vittoria, 2 – 92019 – Sciacca (AG)
Cell.: 3204053854 - *FAX:* 092587551 - *E-mail:* p.oliveri@libero.it

DATI GENERALI

Committente

COMMITTENTE	: **Giudice Dott. Lo Presti Filippo**
TITOLO	: **Giudice Dott.**
COGNOME	: **Lo Presti**
NOME	: **Filippo**

Tecnico

RAGIONE SOCIALE	: **Architetto**
COGNOME	: **Oliveri**
NOME	: **Giuseppe**
SESSO	: **M**
nato a	: **SCIACCA**
PROVINCIA	: **AG**
CAP	: **92019**
Nato il	: **07/10/1982**
CODICE FISCALE	: **LVR GPP 82R07 I533E**
Residente a	: **SCIACCA**
Provincia	: **AG**
CAP	: **92019**
In	: **Via Blandina, 11**
Con Studio	: **92019 - SCIACCA (AG)**
In	: **Viale della Vittoria, 2**
P.IVA	: **02574110843**
TELEFONO	: **0925/84026**
FAX	: **0925/87551**
CELLULARE	: **3204053854**
E-Mail	: **p.oliveri@archiworldpec.it**

Arch. Giuseppe Oliveri

Viale della Vittoria, 2 – 92019 – Sciacca (AG)
Cell.: 3204053854 - *FAX:* 092587551 - *E-mail:* p.oliveri@libero.it

Indice

	Dati generali	1
	Premessa	2
	Verifica corrispondenza dati catastali con situazione di fatto	3
	Vincoli ed oneri giuridici	4
	Relazione tecnica di stima	5
1.	Identificazione della localita' in cui sono i beni immobili oggetto della stima	5
1.1	Descrizione della localita'	5
1.2	Note sulla localita'	5
1.3	Dati zona	5
1.4	Dati zone limitrofe	5
1.5	Servizi	6
1.6	Trasporti	6
2.	Identificazione dell'edificio residenziale in cui risiede il bene immobile oggetto della stima	7
2.1	Descrizione dell'edificio	7
2.1.1	Condizione di manutenzione	7
2.2	Note sulla disponibilità	8
2.3	Pratiche edilizie	8
3.	Identificazione del bene immobile oggetto della stima	9
3.1.1	Descrizione del bene immobile	9
3.1.2	Beni accessori	10
3.1.3	Condizione di manutenzione	10
3.2.1	Conformita' edilizio urbanistica	10
3.2.2	Agibilta'/abitabilita'	11
3.2.3	Dati catastali	11
3.3	Destinazione urbanistica vigente, norme tecniche ed indici vigenti	11
3.4	Superfici	12
3.5	Valutazione del bene	12
3.5.1	1 fonte di informazione osservatori	12
3.5.2	Fonte di informazione agenzie	12
3.6	Allegati e documentazione fotografica	13
4.	Criteri di stima:	14
4.1	Descrizione del metodo delle stime di confronto	14
4.2	Stime di confronto	14
4.3	Coefficienti correttivi di stima	15
4.4	Stima immobile	15
4.4.1	Riepilogo calcoli	16
4.5	Stima per capitalizzazione del reddito	16
4.51	Riepilogo calcoli	16
5.	Totali generali	17
5.1	Riepilogo stima per comparazione diretta	17
5.2	Riepilogo stima per capitalizzazione dei redditi	17
5.3	Totale con valori mediati	17
	Allegati e documentazione fotografica	Fascicolo allegato

Viale della Vittoria, 2 – 92019 – Sciacca (AG)
Cell.: 3204053854 - FAX: 092587551 - E-mail: p.oliveri@libero.it

Nel corso dell'intervento, si è proceduto ad effettuare una ricognizione e dell'appartamento di proprietà dei debitori, censito al foglio di mappa n. 24 particella n. 513/7 A2 (Appartamento al piano 3°).

Il sottoscritto C.T.U., ha effettuato il rilievo dell'appartamento al piano terzo verificando le misure rilevate con le planimetrie catastali richieste all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Agrigento - Territorio.

Durante le operazioni di rilievo, il sottoscritto C.T.U., ha effettuato anche diverse fotografie interne ed esterne dell'appartamento.

Verifica corrispondenza dati catastali con situazione di fatto

Il sottoscritto C.T.U. ha effettuato una verifica approfondita degli atti acquisiti a seguito dell'udienza del 19/06/2014, per poter pianificare lo svolgimento delle indagini peritali e verificare la completezza della documentazione al fine di rispondere ai quesiti posti dal Giudice.

A tal riguardo, sono state richieste all'Agenzia delle entrate di Agrigento le necessarie visure e planimetrie catastali.

Inoltre, in data 25/06/2014 con protocollo 6760, è stata depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Alessandria della Rocca un'istanza (Allegato 6: Istanza acquisizione documentazione tecnica) per l'acquisizione della documentazione tecnica del bene pignorato (concessioni, certificati di destinazione urbanistica, elaborati progettuali etc.), al fine di verificarne la conformità urbanistica.

In riscontro alla superiore istanza l'Ufficio Tecnico dell' ente locale comunicava, con nota prot. 7650 del 22 – 7 – 2014, *<<che l'immobile in oggetto, da un elenco di pratiche edilizie presentate al comune nel 1975, risulta al n. 175-75 a nome di Li Causi Francesco, ma la pratica stessa no risulta essere presente nel faldone di competenze né risulta agli atti copia della licenza edilizia>>* (Allegato 7: Documentazione rilasciata dal comune di Alessandria della Rocca (Cert. di destinazione Urbanistica)).

Il sottoscritto, pertanto, ha richiesto la superiore documentazione al debitore esecutato il quale provvedeva a trasmetterla via e mail. (ALLEGATO - 009 - Rogito notarile; ALLEGATO - 010 - Concessione Edilizia; ALLEGATO - 011 - Autorizzazione di abitabilità; ALLEGATO - 012 - Certificato di conformità.)

In base alle descrizioni degli atti di pignoramento, dall'analisi dello storico e dalle visure degli elaborati planimetrici, gli immobili risultano perfettamente identificabili, mentre le risultanze catastali riportano alcune incongruenze rispetto allo stato di fatto, come descritto di seguito.

Arch. Giuseppe Oliveri
Viale della Vittoria, 2 – 92019 – Sciacca (AG)
Cell.: 3204053854 - FAX: 092587551 - E-mail: p.oliveri@libero.it

Vincoli ed oneri giuridici

Dalla documentazione in atti, contenuta nel fascicolo della BANCA POPOLARE Sant'Angelo, S.c.p.a. si evincono i seguenti vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni oggetto del pignoramento.

1. Ipoteca volontaria nascente da contratto di mutuo fondiario del 04/08/2004, ai rogiti del Notaio Adriana Pizzuto, repertorio n° 28167/5604, iscritta l'11/08/2004 ai nn°20254/3905 a favore della banca Popolare Sant'Angelo s.c.p.a. corrente in Licata c.f. 00089160840 (Domicilio Ipotecario eletto : Licata Corso Vittorio Emanuele, 10) e contro il sig. **A** e la sig.ra **B**, per un montante di € 130.000,00 a fronte di una sorte di € 65.000,00 , che grava sull'unità immobiliare oggetto di pignoramento immobiliare.

2. Ipoteca legale derivante da ruolo esattoriale del 28/02/2007, repertorio n° 1605/2007, iscritta il 21/06/2007 ai nn° 17392/4647 a favore della Serit Sicilia Spa con sede Agrigento c.f. 04739330829 e contro il sig. **A**, per un montante di euro 15.959,36 a fronte di una sorte di euro 7.979,68 , che grava sull'immobile oggetto di esecuzione e su altri beni. Si rileva annotazione di restrizione di beni trascritta il 20.12.2012 ai nn°24765/1975 relativa ad un immobile non oggetto di esecuzione.

3. Atto di pignoramento immobiliare del 19/07/2013 trascritto il 27/08/2013 ai nn° 15793/12991 a favore della Banca Popolare Sant'Angelo s.c.p.a con sede Licata c.f. 00089160840 e contro il sig. **A** e la sig.ra **B** che grava sull'immobile sottoposto ad esecuzione forzata immobiliare.

Per un'elencazione completa si rimanda (Allegato 8: Visure ipotecarie e relazione studio Argento).

Arch. Giuseppe Oliveri
Viale della Vittoria, 2 – 92019 – Sciacca (AG)
Cell.: 3204053854 - FAX: 092587551 - E-mail: p.oliveri@libero.it

1. IDENTIFICAZIONE DELLA LOCALITA' IN CUI SONO I BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA

Il bene immobile oggetto della stima è ubicato nella seguente località :
Località "Zona C.1. di espansione" ALESSANDRIA DELLA ROCCA (AG) Via Strada Statale 118, Corleone-Agrigento.

1.1 DESCRIZIONE DELLA LOCALITA'

La zona ove ricade l'edificio residenziale, al cui interno è presente l'unità immobiliare oggetto della presente perizia, è in ambito urbano ed in prossimità dell'area individuabile come "centro storico" del comune di Alessandria della Rocca..
Nella zona sono presenti numerosi servizi che rendono particolarmente appetibile l'area stessa.
Riguardo alle prospettive future, in termini di sviluppo economico-turistico, si rileva che nella zona nella quale è ubicato l'immobile sono previsti lavori sia a carattere pubblico che privato grazie ai quali i servizi in generale disponibili nell'area saranno ulteriormente potenziati.

1.2 NOTE SULLA LOCALITA'

Unità immobiliare adibita a civile abitazione posta al piano III ubicata nell'edificio residenziale, situato in zona urbana del comune di Alessandria della Rocca.

1.3 DATI ZONA

Tipologia : C.1. DI ESPANSIONE
Caratteristiche : PANORAMICA
Area Urbanistica : RESIDENZIALE
Traffico : SCORREVOLE
Parcheggi : OTTIMI

1.4 DATI ZONE LIMITROFE

Zone limitrofe : RESIDENZIALE
Sono presenti servizi di urbanizzazione primaria
Dati supplementari : Zone limitrofe : RESIDENZIALE

Viale della Vittoria, 2 – 92019 – Sciacca (AG)
Cell.: 3204053854 - *FAX:* 092587551 - *E-mail:* p.oliveri@libero.it

1.5 SERVIZI

Nella zona sono presenti i seguenti servizi :

SERVIZI PRESENTI	
Servizio	Qualità
ALIMENTARI	**BUONO**
NEGOZI	**BUONO**
SCUOLA ELEMENTARE	**BUONO**

1.6 TRASPORTI

Nella zona sono presenti i seguenti trasporti :

COLLEGAMENTI PRESENTI	
Collegamento	Distanza
AEROPORTO	**135 KM**
STRADA STATALE	**10 MT**

Arch. Giuseppe Oliveri
Viale della Vittoria, 2 – 92019 – Sciacca (AG)
Cell.: 3204053854 - FAX: 092587551 - E-mail: p.oliveri@libero.it

2. IDENTIFICAZIONE DELL'EDIFICIO RESIDENZIALE IN CUI RISIEDE IL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA STIMA

IL bene oggetto della stima posto al piano terzo dell'edificio residenziale sito in: Località "Zona C.1. di espansione" – Edificio Residenziale ALESSANDRIA DELLA ROCCA (AG) Via Strada Statale 118, Corleone-Agrigento. .

2.1 DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO

L'edificio sito in via Nazionale lungo la statale n° 118, è stato costruito intorno alla metà degli '70.

Lo stabile è posto a confine della sopracitata Strada Statale 118 Corleone-Agrigento, ed è adiacente ad aree inedificate adibite attualmente a verde agricolo e a sud confina con i locali di sgombero o box pertinenza dell'edificio.

Il prospetto principale, dove è ubicato l'ingresso allo stabile, è parallelo alla via Nazionale lungo la statale n° 118, mentre le altre facciate si affacciano su proprietà private. Le facciate esterne sono rifinite con intonaco tipo Terranova con particolari geometrie verticali ed orizzontali di diversi colori.

La struttura è del tipo intelaiato in cemento armato con solai del tipo in latero-cementizio, con travetti precompressi, mentre i tamponamenti esterni sono in laterizio.

In dettaglio, l'edificio in esame presenta ai vari piani le seguenti destinazioni d'uso:

- Piano terra: Locali commerciali, Locali di sgombero, Atri scale e ascensore;
- Piani 1-2-3: Unità immobiliari (tutte adibite a civili abitazioni).
- Copertura: Piana (Calpestabile)

2.1.1 CONDIZIONE DI MANUTENZIONE

Dal sopralluogo effettuato, si può affermare che l'edificio residenziale presenta un buono stato di conservazione generale.

Ad un primo esame visivo generale, lo stabile non sembra presentare alterazioni di tipo strutturale, se non difetti metereologici dei materiali dovuti ad infiltrazioni d'acqua piovana in copertura.

Nello specifico si rileva che la copertura del vano scala condominiale presenta evidenti segni di infiltrazione per cui necessita di un intervento di manutenzione.

Il sistema di impermeabilizzazione della copertura in corrispondenza dell'appartamento oggetto della perizia si presenta in buono stato e, sulla scorta di quanto dichiarato dal debitore **Sig. A**, è stato eseguito un recente intervento di manutenzione/riparazione.

Viale della Vittoria, 2 – 92019 – Sciacca (AG)
Cell.: 3204053854 - *FAX:* 092587551 - *E-mail:* p.oliveri@libero.it

Il prospetto, da un'analisi visiva e come si evince dalle foto allegate, presenta segni di deterioramento per i quali sarebbe necessario un intervento di manutenzione.

(Particolare foto 11)

(Documentazione fotografica in Allegato: interne ed esterne)

2.2 NOTE SULLA DISPONIBILITà

L'edificio residenziale attualmente risulta occupato da vari condomini.
L'appartamento oggetto della stima risulta essere non occupato.

2.3 PRATICHE EDILIZIE

Di seguito sono elencate le pratiche edilizie dei beni oggetto della stima :

DATI PRATICA EDILIZIA	
Oggetto	Intestatario
COSTRUZIONE EDIFICIO RESIDENIALE	**Li Causi Francesco**
Tipo	Descrizione
NULLA OSTA PER OPERE EDILIZIE	**Pratica 175 del 27/02/1974**

Arch. Giuseppe Oliveri
Viale della Vittoria, 2 – 92019 – Sciacca (AG)
Cell.: 3204053854 - FAX: 092587551 - E-mail: p.oliveri@libero.it

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA STIMA:

3.1.1 DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE

L'unità immobiliare oggetto della presente stima è posta al terzo piano, ed è servita dalla Scala condominiale.

I vani che la costituiscono sono i seguenti:

Ingresso/soggiorno, cucina/pranzo, disimpegno, ripostiglio, Bagno e due vani letto.

Completano le superfici disponibili due balconate rivolte l'una verso Via Nazionale l'altra, su facciata laterale, verso l'area di pertinenza.

Per quanto concerne la consistenza dell'unità immobiliare, le dimensioni plano-altimetriche, riportate negli elaborati progettuali allegati alla Concessione edilizia e catastali, sono state comparate con le risultanze del rilievo dell'immobile effettuato durante il sopralluogo.

Di seguito sono state riportate in una tabella riassuntiva le superfici dei vani di ogni singolo immobile oggetto del pignoramento:

Immobile Piano terzo (Abitazione):	**Superficie**
Ingresso/ soggiorno	mq. 53,00
Cucina/pranzo	mq. 17,20
Letto 1	mq. 17,60
Letto 2	mq. 16,10
Bagno 1	mq. 6,30
Disimpegni	mq. 2,30
Ripostiglio	mq. 2,50
Balconi e Verande	mq. 34,35
Totale superficie netta	***mq. 115,00***
Totale superficie appartamento *(escluso balconi e verande)*	***mq. 133,00***
Totale superficie appartamento *(compresi balconi e verande)*	***mq. 167,33***

(Allegato 18: Rilievo planimetrico)

Per quanto riguarda le finiture interne, i pavimenti del soggiorno sono in marmo, cucina, la camera da letto 2, il bagno e ripostiglio sono pavimentati con mattonelle in grès ceramico colorato, mentre la camera da letto 1 è pavimentata con parquet in legno iroko.

(Documentazione fotografica in Allegato: Foto singoli vani)

I servizi igienici, presentano accessori di buona qualità ed anche il loro stato di conservazione è buono.

In generale pavimenti e rivestimenti si presentano in buono stato di conservazione.

Viale della Vittoria, 2 – 92019 – Sciacca (AG)
Cell.: 3204053854 - FAX: 092587551 - E-mail: p.oliveri@libero.it

I serramenti esterni sono costituiti da telaio alluminio e vetrocamera dotati con sistema di oscuramento del tipo a persiane.
Pareti e soffitti sono rifiniti con intonaco a base di calce e tinteggiate con pittura lavabile.
Il portoncino d'ingresso all'unità immobiliare è blindato.
L'unità, come tutto il complesso, ha una dotazione standard di impianti tecnologici di seguito elencati:
- impianto idrico: ad adduzione diretta dall'acquedotto pubblico;
- impianto elettrico;
- impianto di condizionamento nella cucina;
- impianto telefonico;
- impianto termico integrato con produzione ACS;

Le dotazioni impiantistiche appaiono in generale di livello buono e conformi alle normative vigenti all'epoca di costruzione.

3.1.2 BENI ACCESSORI

Occorre precisare che, dalla lettura "*dell'atto pubblico di compravendita in Notar Dott. Antonino Marsala, del 25/10/1985 rep. N. 25.297, e dell'atto pubblico di compravendita in Notar Dott. Adriana Pizzuto, del 04/08/2004 rep. N. 28.166 Raccolta N. 5.603",* si evince che, in uno con l'immobile descritto nel paragrafo precedente, è stata trasferita la proprietà di un immobile di natura pertinenziale, rispetto a quello descritto nel pargarafo precedente, consistente in un locale di sgombero, definito box, avente la superficie di 15 mq a sud dello stabile, e che è il terzo dal lato est dello stabile, il quale, tuttavia, non è stato oggetto dell' atto di pignoramento che ha dato inizio all'esecuzione immobiliare de qua.

3.1.3 CONDIZIONE DI MANUTENZIONE

Dal sopralluogo effettuato, si può affermare che l'immobile posto al terzo livello presenta un buono stato di conservazione generale.
Si segnala la presenza di piccole lesioni all'interno dell'appartamento pignorato attribuibili, come già accennato, a problemi di infiltrazione di acqua piovana che hanno provocato la corrosione parziale dell'armatura metallica della trave. Tuttavia la reale entità delle predette lesioni potrà essere verificata attraverso un esame più approfondito.
(Particolare foto 10)
(Documentazione fotografica in Allegato: interne ed esterne)

Viale della Vittoria, 2 – 92019 – Sciacca (AG)
Cell.: 3204053854 - FAX: 092587551 - E-mail: p.oliveri@libero.it

3.2.1 CONFORMITA' EDILIZIO URBANISTICA

L'immobile risulta regolarmente censito come descritto nella tabella 1 (riportata nel paragrafo 3.2.3) comune censuario di Alessandria della Rocca, tuttavia nella relativa planimetria catastale scala 1/200 l'unità abitativa risulta avere delle piccole incongruenze nella suddivisione interna come rappresentato nella rilievo planimetrico allegato alla presente stima.

(Allegato 17-18: Planimetria catastale e rilievo planimetrico)

Dalla documentazione trasmessami dal debitore esecutato, giusto quanto esposto a pag. 3 della presente perizia, risulta che - in data 27/02/1974 con protocollo n° 426 Pratica n° 175 è stato rilasciato al sign. Li Causi Francesco dal comune di Alessandria della Rocca il regolare Nulla Osta per l'Esecuzione dei Lavori Edili per l'intero edificio (Allegato 10: Nulla Osta per l'Esecuzione dei Lavori Edili);

- in data 19/02/1975 con prot. n. 1972, è stato rilasciato al sign. Li Causi Francesco dal Genio Civile il regolare certificato di conformità (Art. 37 della Legge 25/11/1962 n° 1684) (Allegato 12: certificato di conformità).

3.2.2 AGIBILTA'/ABITABILITA'

In data 21/08/1975 Pratica n° 175 è stata rilasciata al sign. Li Causi Francesco dal comune di Alessandria della Rocca l'Autorizzazione di Abitabilità per l'intero edificio (Allegato 11: Autorizzazione di Abitabilità).

3.2.3 DATI CATASTALI

L'edificio dove insiste l'immobile oggetto della perizia è stato edificato nel 1974 composto da num. 3 di piani di cui n. 4 piani fuori terra, ha un coefficiente di centralità pari a: 94

Dalle indagini svolte dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Agrigento – Territorio non è stato possibile inviduare catastalmente il bene accessorio descritto nel paragrafo 3.1.2.

Si precisa che il suddetto bene accessorio risulta essere presente nell'estratto di mappa catastale 1/2000 *(Individuabile con il numero 387),* ma non risulta essere inserito nel catasto dei fabbricati.

(Allegato 15-16: Visura catastale e estratto di mappa catastale)

Arch. Giuseppe Oliveri
Viale della Vittoria, 2 – 92019 – Sciacca (AG)
Cell.: 3204053854 - FAX: 092587551 - E-mail: p.oliveri@libero.it

DATI CATASTALI			
Comune	Cod Catasto	Prov	Catasto
ALESSANDRIA DELLA ROCCA		**AG**	**FABBRICATI**

Indirizzo	Civ	Edificio	Scala	Piano	Interno
Via Strada Statale 118, Corleone-Agrigento.				**III**	

Partita	Sezione	Foglio	Numero	Sub.	Zona	Lotto	Categoria	Classe	Superficie
		24	**513**	**7**			**A/2**	**1**	**167.33**

Altezza	Edificato	Ristrutturato	N° Piani	Piani Fuori	Piani Int.	Centralità	Rendita	Valore
	1974		**3**	**4**		**94**	**268.56**	**33´838.56**

3.3 DESTINAZIONE URBANISTICA VIGENTE, NORME TECNICHE ED INDICI VIGENTI

<<Il Comune di Alessandria della Rocca sin dal 1974 è stato dotato di P.R.G. Su incarico del 1994 il Pr.G. è stato rielaborato fino alla definitiva approvazione avvenuta da parte del C.R.U. in data 04/03/2008 con decreto dirigenziale n° 152/08. Pertanto il territorio Alessandrino è stato zonizzato secondo le N.T. di A vigenti sul territorio. In particolare l'immobile in oggetto, secondo dette norme tecniche di attuazione, ricade in zona C1 - isolato 13 loto b.>> (Allegato 7: Documentazione rilasciata dal comune di Alessandria della Rocca (Cert. di destinazione Urbanistica)).

3.4 SUPERFICI

CONSISTENZA SUPERFICI			
Destinazione	**Valore reale**	**Coefficiente**	**Valore equivalente**
Civile Abitazione	133.00	1.00	133.00
Balconi	34.33	0.50	17.17
Box di pertinenza	15.00	0.85	12.75
TOTALI	**182.33**		**162.92**

(Allegato 18: Rilievo planimetrico)

3.5 VALUTAZIONE DEL BENE

3.5.1 FONTE DI INFORMAZIONE OSSERVATORI

Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banche dati - Quotazioni immobiliari - Banca dati delle quotazioni immobiliari.

Viale della Vittoria, 2 – 92019 – Sciacca (AG)
Cell.: 3204053854 - *FAX:* 092587551 - *E-mail:* p.oliveri@libero.it

3.5.2 FONTE DI INFORMAZIONE AGENZIE

Presso agenzie del luogo.

3.6 ALLEGATI

Sono disponobili i seguenti documenti allegati relativi al Bene Immobile:
Vedi :ALLEGATO - 001 – Verbale di Giuramento;
Vedi :ALLEGATO - 002 – Lettera avvio operazioni peritali;
Vedi :ALLEGATO - 003 – Lettera avvio operazioni peritali 2;
Vedi :ALLEGATO - 004 - Verbale 1 delle operazioni peritali;
Vedi :ALLEGATO - 005 - Verbale 2 sopralluogo n°1;
Vedi :ALLEGATO - 006 – Istanza acquisizione documentazione tecnica;
Vedi:ALLEGATO -007 – Documentazione *(Cert. Destinazione Urbanistica)* comune di Alessandria della Rocca;
Vedi :ALLEGATO - 008 – Visure ipotecarie e relazione studio Argento;
Vedi :ALLEGATO - 009 - Rogito notarile;
Vedi :ALLEGATO - 010 - Concessione Edilizia;
Vedi :ALLEGATO - 011 - Autorizzazione di abitabilità;
Vedi :ALLEGATO - 012 - Certificato di conformità;
Vedi :ALLEGATO - 013 - Stralcio di PRG. Comune di Alessandria della Rocca;
Vedi :ALLEGATO - 014 - Visura catastale;
Vedi :ALLEGATO - 015 – Estratto Mappa catastale;
Vedi :ALLEGATO - 016 – Planimetrie catastale 1/200 immobile;
Vedi :ALLEGATO - 017 – Rilievo Planimetrico 1/100 immobile;

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Sono disponobili le seguenti foto relative al Bene Immobile :
Vedi :FOTO - 001 – Rilievo satellitare dell'area;
Vedi :FOTO - 002 – Foto esterna 1;
Vedi :FOTO - 003 – Foto esterna 2;
Vedi :FOTO - 004 - Scala condominiale;
Vedi :FOTO - 005 - Soggiorno;
Vedi :FOTO - 006 - Cucina;
Vedi :FOTO - 007 - Camera 1;
Vedi :FOTO - 008 - Camera 2;
Vedi :FOTO - 009 - Bagno;
Vedi :FOTO - 010 – Particolare soggiorno;
Vedi :FOTO - 011 – Particolare Copertura oggetto di manutenzione da parte del debitore;
Vedi :FOTO - 012 – Particolare copertura vano scala che necessita di manutenzione.

Arch. Giuseppe Oliveri
Viale della Vittoria, 2 – 92019 – Sciacca (AG)
Cell.: 3204053854 - FAX: 092587551 - E-mail: p.oliveri@libero.it

4. CRITERI DI STIMA:

4.1 DESCRIZIONE DEL METODO DELLE STIME DI CONFRONTO

Presupposto per una corretta valutazione è l'acquisizione di tutti i dati che conducono ad una esatta conoscenza del bene stesso. A tal fine occorre procedere ad indagini indirette e dirette. Le indagini indirette sono quelle che consentono la conoscenza delle caratteristiche estrinseche del bene immobile; la loro acquisizione si ha attraverso documenti ed attraverso accertamenti presso uffici pubblici. Per i dati di partenza si fa riferimento al titolo di proprietà, forniti dalla committenza, al fine di collegare il bene da valutare all'atto giuridico. La determinazione del più probabile valore di mercato dei beni appartenenti al Lotto n° 1 è stata effettuata utilizzando un procedimento di **Stima Sintetico - Comparativa** con riferimento ai valori contenuti nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare. I risultati di tale procedimento estimativo sono stati successivamente verificati attraverso un'indagine di mercato immobiliare effettuata presso agenzie site del luogo.

I fattori determinanti a tale valutazione sono gli elementi cosiddetti intrinseci e estrinseci che nel nostro caso risultano essere i seguenti:

- grandezza dell'immobile;
- divisione interna;
- stato d'uso delle opere di finitura;
- impianti tecnologici;
- ubicazione commerciale.

A conforto di quanto sopra, oltre a una ricerca di mercato il prezzo medio è basato anche su stime di riferimento fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Prezzo Medio €/m² : 660.00

4.2 STIME DI CONFRONTO

STIME DI RIFERIMENTO		
Descrizione	**€**	**Valore**
Edificio sito nella stessa località venduto poco tempo fà.	€	750.00
I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio: a. non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa. b. sono riferiti all'ordinarietà degli immobili con riferimento, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea. L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad	€	570.00

indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo. Non sono in generale utilizzabili le quotazioni dei diversi semestri al fine della ricostruzione di serie storiche dei valori relative a singoli territori o singole tipologie immobiliare. Ciò in quanto la banca dati delle quotazioni è stata sottoposta, a partire dal 2000, sia ad un processo di profonda modificazione architetturale, sia ad una intensa rivisitazione dei confini delle zone omogenee Omi, che rende per molte situazioni incomparabili i valori nel tempo (salto di serie storica). La consultazione è assolutamente gratuita, tuttavia, in caso di pubblicazione dei dati si chiede cortesemente di citare quale fonte "Agenzia del territorio OMI" Superficie dell'immobile m²:1.00 Stato conservativo del bene :BUONO Valore OMI minimo (m²) :400.00 Valore OMI massimo (m²) :600.00 Tipologia Edilizia OMI :A/2 - ABITAZIONI CIVILI K1 (Taglio Superficie) :1.00 K2 (Livello di Piano) :0.80 K = (k1 + 3 * k2) / 4 :0.85 Valore Unitario €/m² :570.00 Coefficiente Correttivo :1 Valore normale unitario €/m²:570.00 Valore normale dell'immobile €:570.00		
Valore Medio	**€**	**660.00**

4.3 COEFFICIENTI CORRETTIVI DI STIMA

COEFFICIENTI CORRETTIVI				
Descrizione	**Qualità**	**Importanza**	**Coefficiente**	**Valore**
ZONA PARCHEGGI - SUFFICIENTI	OTTIMO	95	1.15	1.142
RISCALDAMENTO - AUTONOMO	BUONO	100	1.10	1.1
ZONA COLLEGAMENTO - STRADA STATALE	OTTIMO	100	1.20	1.2
ZONA POSIZIONE - DI ESPANSIONE	DISCRETO	100	0.90	0.9
ASCENSORE - SENZA ASCENSORE 3° PIANO	ASSENTE	90	0.50	0.55
ETA' EDIFICIO - EDIFICIO COSTRUITO DA OLTRE VENTI ANNI	BUONO	100	1.00	1
MANUTENZIONE E QUALITÀ DELL'EDIFICIO - CIVILE ABITAZIONE	DISCRETO	100	0.90	0.9
RIFINITURA INTERNO - FINEMENTE RIFINITA	BUONO	100	1.20	1.2
RIFINITURA ESTERNO - SUFFICIENTEMENTE RIFINITA	DISCRETO	100	0.90	0.9
			Totale	**0.726**

4.4 STIMA IMMOBILE

Il metodo di stima adottato si basa su un principio elementare: *"Se sul mercato un certo bene viene contrattato a determinati prezzi e di tali prezzi si conosce l'entità e le*

Viale della Vittoria, 2 – 92019 – Sciacca (AG)
Cell.: 3204053854 - *FAX*: 092587551 - *E-mail:* p.oliveri@libero.it

modalità di pagamento, è sostenibile che anche il bene in considerazione, una volta immesso sul mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo.
Il valore che si deve determinare è infatti un prezzo futuro."

Viale della Vittoria, 2 – 92019 – Sciacca (AG)
Cell.: 3204053854 - *FAX:* 092587551 - *E-mail:* p.oliveri@libero.it

4.4.1 RIEPILOGO CALCOLI

RIEPILOGO CALCOLI		
Superficie ragguagliata :	m²	162.92
Prezzo Medio di riferimento :	(€ / m²)	660.00
Coefficiente Correttivo Finale :		0.726
[660.00 * 0.726] = Prezzo Stima :	(€ / m²)	479.16
[162.92 * 479.16] = Valore Stima :	€	78´064.75

4.5 STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Tale procedimento di capitalizzazione si basa sul principio che il valore di un bene immobile sia proporzionale alla sua capacità reddituale; il risultato si ottiene applicando la seguente formula

Vm = Rn/ r

Dove:

Rn = reddito netto = Rl-Sp
r = tasso di capitalizzazione

Dove:
Rl = reddito lordo reale o presunto realizzabile dall'immobile
Sp = spese annue medie

Il tasso di capitalizzazione in base ad una effettiva indagine dei rendimenti (valori di locazione) di immobili di cui siamo a conoscenza del relativo valore di mercato si attesta, nella zona, intorno al **4,55%**.

4.5.1 RIEPILOGO CALCOLI

RIEPILOGO CALCOLI		
Superficie ragguagliata :	m²	162.92
Reddito Annuale :	€	3´700.00
Saggio di capitalizzazione :	%	4.50
Fattore di apprezzamento :	%	0.35
Fattore di deprezzamento :	%	0.45
Totale Saggio di capitalizzazione :	%	4.40
[3´700.00 / (4.40/100)] = Valore Stima :	€	84´090.91

Arch. Giuseppe Oliveri
Viale della Vittoria, 2 – 92019 – Sciacca (AG)
Cell.: 3204053854 - FAX: 092587551 - E-mail: p.oliveri@libero.it

5. TOTALI GENERALI

5.1 RIEPILOGO STIMA PER COMPARAZIONE DIRETTA

Unità Immobiliare III piano - F.m. 24 Part.lla 513/7 Via Strada Statale 118, Corleone-Agrigento. , - 92010 - ALESSANDRIA DELLA ROCCA (AG)			
Valore beni mobili	Superficie ragguagliata	Prezzo Immobile	Valore Immobile
€	m² 162.92	€/m² 479.16	€ 78´064.75

(Allegato 18: Rilievo planimetrico)

5.2 RIEPILOGO STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Unità Immobiliare III piano - F.m. 24 Part.lla 513/7 Via Strada Statale 118, Corleone-Agrigento. , - 92010 - ALESSANDRIA DELLA ROCCA (AG)			
Valore beni mobili	Superficie ragguagliata	Prezzo Immobile	Valore Immobile
€	m² 162.92	€/m² 516.15	€ 84´090.91

(Allegato 18: Rilievo planimetrico)

5.3 TOTALE CON VALORI MEDIATI

Procedimento	***Valore***
STIMA PER COMPARAZIONE DIRETTA	€ 78´064.75
STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI	€ 84´090.91
Media dei valori	**€ 81'077.83**

Arch. Giuseppe Oliveri

Viale della Vittoria, 2 – 92019 – Sciacca (AG)
Cell.: 3204053854 - *FAX*: 092587551 - *E-mail:* p.oliveri@libero.it

---

La presente relazione si compone di 20 pagine, 17 allegati (66 pagine) e della documentazione fotografica (12 foto).

Sciacca, li 11 Agosto 2014

IL C.T.U.

Dott. Arch. Giuseppe Oliveri

Arch. Giuseppe Oliveri
_____
Viale della Vittoria, 2 – 92019 – Sciacca (AG)
Cell.: 3204053854 - *FAX*: 092587551 - *E-mail:* p.oliveri@libero.it

Documentazione Fotografica

Arch. Giuseppe Oliveri
_____
Viale della Vittoria, 2 – 92019 – Sciacca (AG)
Cell.: 3204053854 - *FAX*: 092587551 - *E-mail:* p.oliveri@libero.it

FOTO - 001 - Rilievo satellitare dell'area

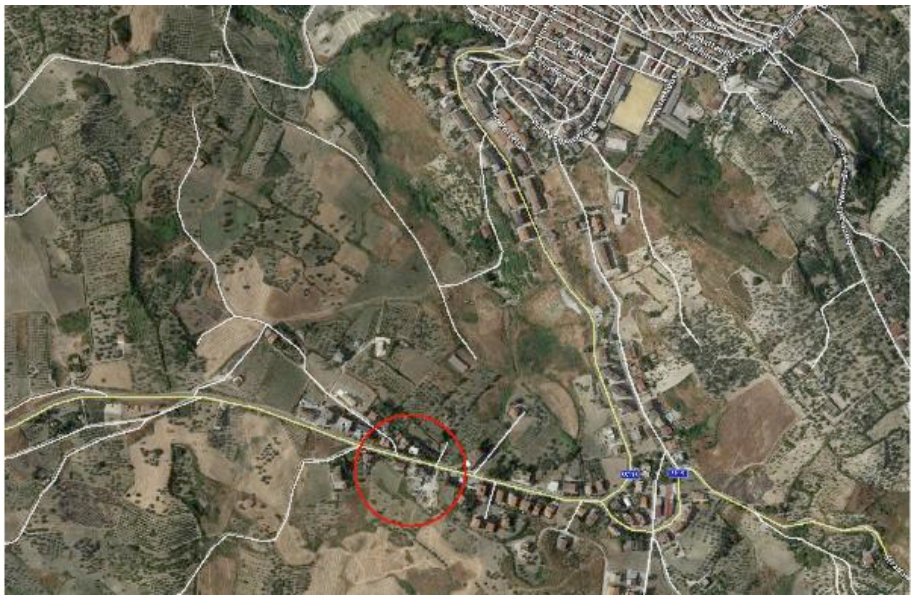


FOTO - 002 - Foto esterna 1

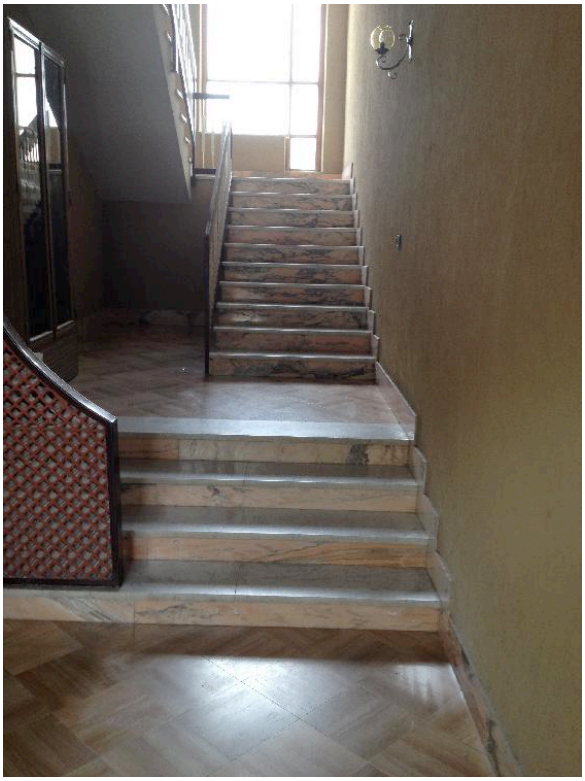


Arch. Giuseppe Oliveri
Viale della Vittoria, 2 – 92019 – Sciacca (AG)
Cell.: 3204053854 - FAX: 092587551 - E-mail: p.oliveri@libero.it

FOTO - 003 - Foto esterna 2



FOTO - 004 - Scala condominiale

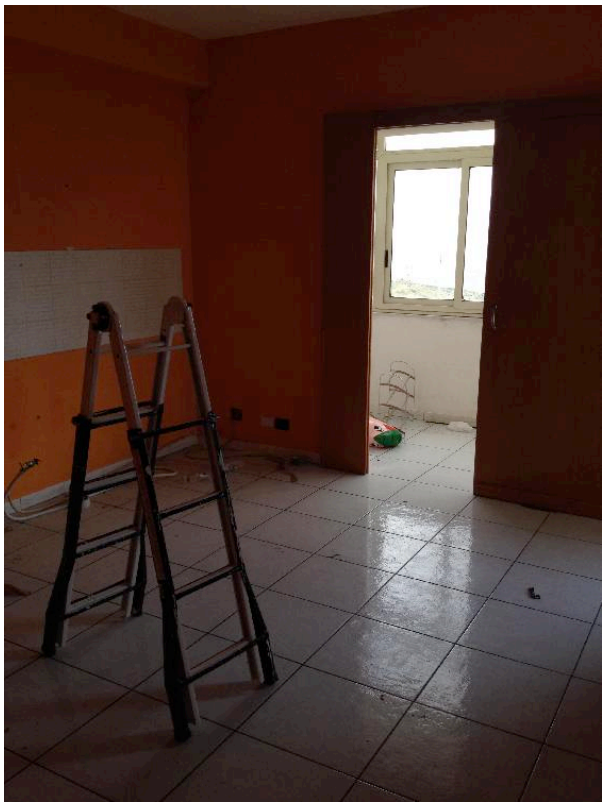


Arch. Giuseppe Oliveri
_____
Viale della Vittoria, 2 – 92019 – Sciacca (AG)
Cell.: 3204053854 - *FAX:* 092587551 - *E-mail:* p.oliveri@libero.it

FOTO - 005 - Soggiorno



FOTO - 006 - Cucina



Arch. Giuseppe Oliveri
Viale della Vittoria, 2 – 92019 – Sciacca (AG)
Cell.: 3204053854 - FAX: 092587551 - E-mail: p.oliveri@libero.it

FOTO - 007 - Camera 1



FOTO - 008 - Camera 2



Arch. Giuseppe Oliveri
Viale della Vittoria, 2 – 92019 – Sciacca (AG)
Cell.: 3204053854 - FAX: 092587551 - E-mail: p.oliveri@libero.it

FOTO - 009 - Bagno

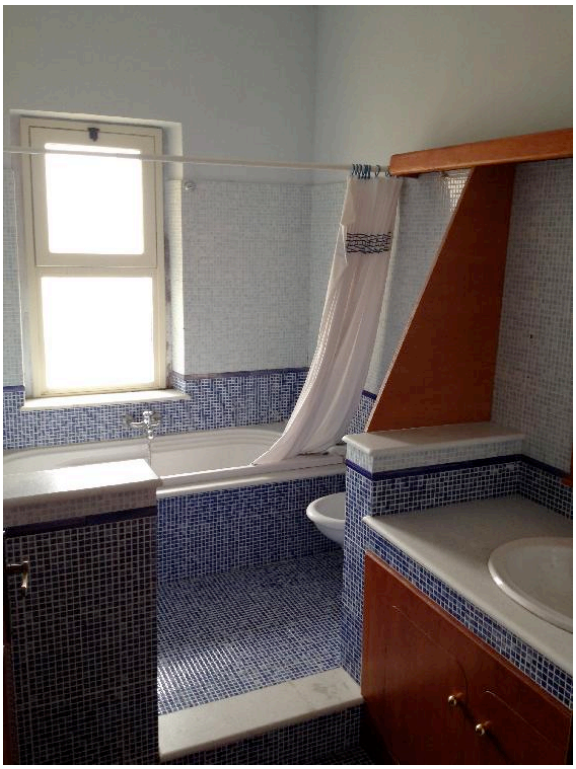


FOTO - 010 – Particolare soggiorno



Arch. Giuseppe Oliveri
Viale della Vittoria, 2 – 92019 – Sciacca (AG)
Cell.: 3204053854 - FAX: 092587551 - E-mail: p.oliveri@libero.it

FOTO - 011 – Particolare Copertura oggetto di manutenzione da parte del debitore



FOTO - 012 – Particolare copertura vano scala che necessita di manutenzione

