

2022

Tribunale di Bergamo  
Fallimento R.F. 15/2022  
Sezione Fallimentare

FALLIMENTO Tecnocryo-Vacuum di Gigliotti Daniele

Giudice Delegato: Dott. Luca Fuzio

Curatore Fallimentare: Dott. Stefano Zucchelli

Relazione di stima



# PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

## Fallimento r.g. N. 15/2022

### Sommario

<b>1. Premessa</b>	_____	<b>Pag. 2</b>
<b>2. Oggetto della perizia</b>	_____	<b>Pag. 2</b>
<b>3. Titoli di provenienza</b>	_____	<b>Pag. 3</b>
<b>4. Descrizione analitica</b>	_____	<b>Pag. 3</b>
<b>5. Regolarità urbanistica</b>	_____	<b>Pag. 14</b>
<b>6. Dati metrici di consistenza</b>	_____	<b>Pag. 14</b>
<b>7. Metodologia e giudizio di stima</b>	_____	<b>Pag. 16</b>
<b>8. Conclusioni</b>	_____	<b>Pag. 25</b>

#### Allegati

- 1) Verbale di sopralluogo
- 2) Documentazione catastale
- 3) Documentazione ufficio tecnico comune di Cicala
- 4) Documentazione fotografica

## **1. PREMESSA**

Con provvedimento del 06/04/2022, a seguito di regolare istanza presentata dal Curatore Fallimentare, nella persona del Dr. Stefano Zucchelli, il Giudice Delegato Dr. Luca Fuzio nominava Consulente tecnico il sottoscritto Geom. Santo Franco Cardamone con studio tecnico in Catanzaro Vico 2° Pianicello,1 iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Catanzaro col n. 2610 ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Catanzaro con il n. 2287, al fine di stimare i beni immobili di proprietà del Sig.

## **2. OGGETTO DELLA PERIZIA**

I beni di cui la richiesta di stima sono ubicati in Cicala (CZ)

### **Cenni sul paese**

**Cicala** è un comune italiano di poco meno di 1.000 abitanti circa della provincia di Catanzaro in Calabria, situato ai piedi della Sila Piccola a circa 40 Km dal capoluogo. Il territorio comunale si presenta allungato secondo la direzione Nord-Ovest/Sud-Est, delimitato praticamente dai percorsi di n. 2 fiumare che, scendendo dalla Sila, costituiscono il sistema idrico principale del territorio comunale caratterizzato da una pressoché uniforme ascensione di quota che passa da un minimo di 550 m s.l.m. della punta più a valle (presso la congiunzione dei fiumi Pomo e Corace in località "Due Fiumi") ad un massimo di 1088 m s.l.m. della parte più alta, il monte "Monticello".

Dal punto di vista dei rilievi il territorio presenta tutte le caratteristiche della zona montuosa della Sila Piccola, cui praticamente appartiene. L'uso del suolo è prevalentemente caratterizzato dalla presenza di castagneti e di querceti, ed in parte da vigneti, seminativi arborei in genere e boschi cedui.

L'economia locale, è quindi basata principalmente sull'agricoltura infatti il comune di Cicala per molti anni si è sostenuta grazie al castagno, sfruttato sia per il legno che per il frutto, ponendosi tra le più importanti realtà produttive regionali di lavorazione, conservazione e distribuzione castanicola anche se negli ultimi anni la coltivazione della castagna è stata seriamente minata dall'infestazione del Cinipide del castagno che, come in altre zone del pianeta, ne ha decimato la produzione ledendo pesantemente l'economia del piccolo borgo presilano, dove i molti coltivatori hanno visto letteralmente svanire un'importante fetta di reddito proveniente da una tradizione secolare.

Le principali produzioni industriali presenti nell'area cicalese si occupano di: trasformazione dei prodotti derivati dalla castagna; trasformazione di prodotti agro-alimentari in genere; produzione di salumi tipici calabresi; produzione di caldaie e impianti di riscaldamento.

Altre attività imprenditoriali degne di nota sono rappresentate principalmente da imprese agricole nelle declinazioni di coltivazione del fondo e selvicoltura.

### **Dati catastali**

Gli immobili oggetto della presente consulenza sono costituiti da una sola u.i.u. catastalmente individuata come Foglio di mappa n. 11 part.IIe graffate 989 sub 2 e part.IIa 155 cat. A/6 cl. 3 cons. 3,5 vani R.C. € 77,73;

La planimetria catastale dell'immobile non risulta abbinata.

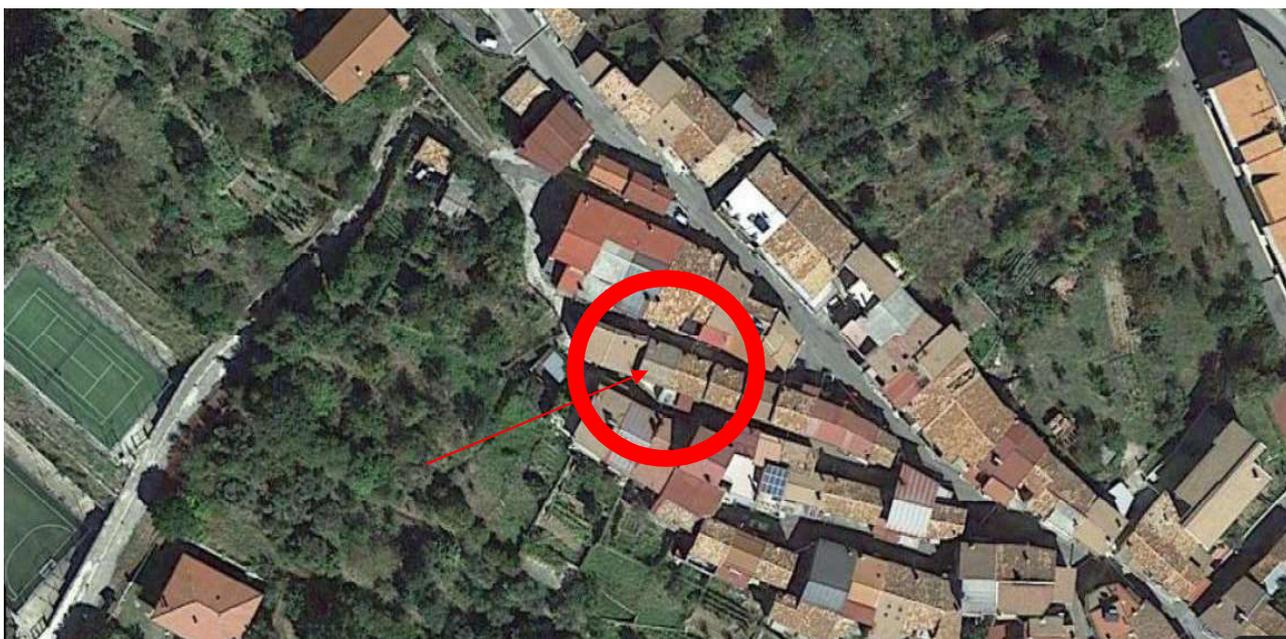
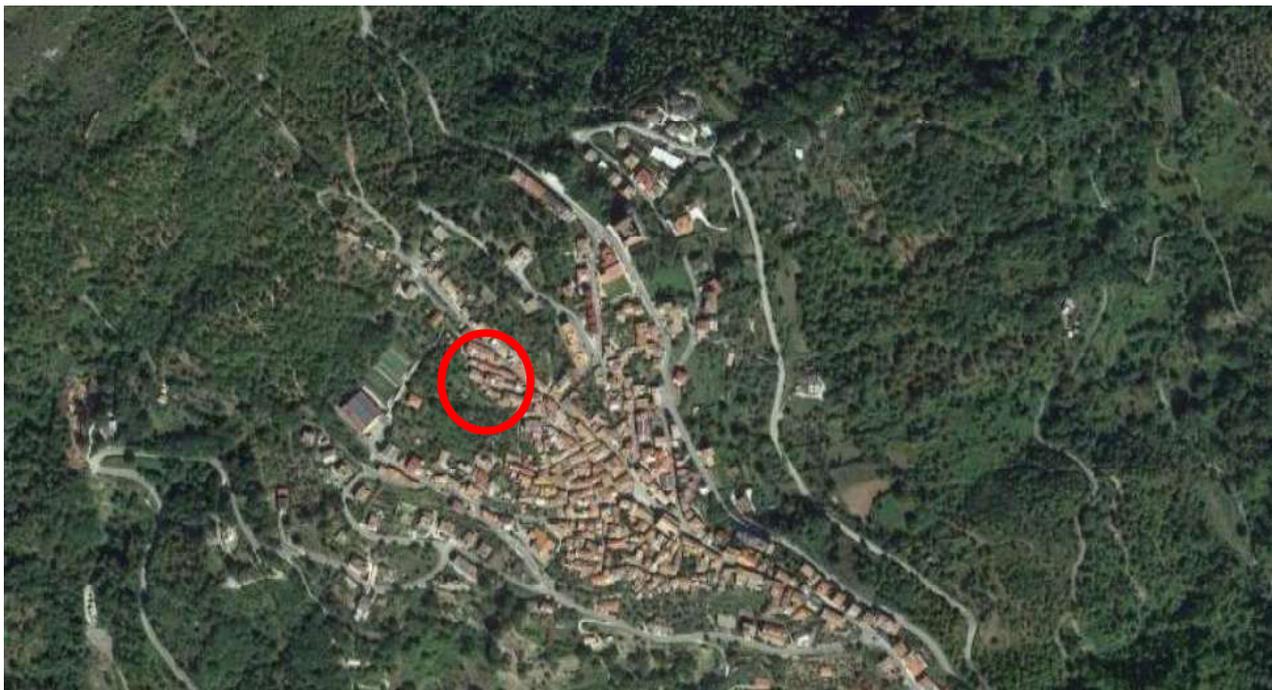
### **3. TITOLI DI PROVENIENZA DEI BENI**

L'immobile menzionato è un fabbricato sito in Cicala vico VII Umberto I° n.9, pervenuto al Sig. Gigliotti Daniele con

- denuncia di Successione di \_\_\_\_\_ (padre) del 08.04.2020 n. 385811 Vol. 88888 registrata in Bergamo in data 02.11.2020 trascritta il 16.11.2020 al n. 10234/2020 presso il reparto P.I. di Catanzaro
- denuncia di successione di \_\_\_\_\_ (madre) del 17.11.2020 n. 494951 Vol. 88888 registrata in Bergamo in data 08.11.2021 trascritta il 03.12.2021 al n. 13918/2021 presso il reparto P.I. di Catanzaro

### **4. DESCRIZIONE ANALITICA**

L'unità immobiliare, è un fabbricato realizzato su n. 2 piani f.t. oltre seminterrato posto nella zona alta (e vecchia) del comune di Cicala.



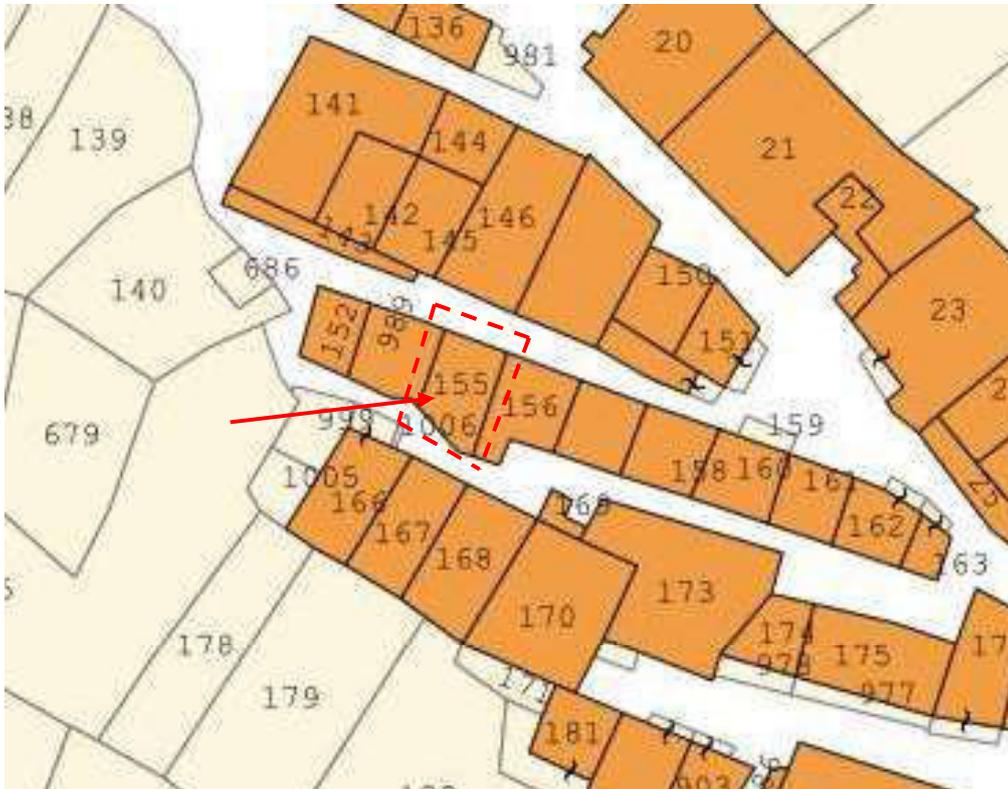
Il fabbricato risulta di vecchia costruzione considerata la tipologia di costruzione ed il contesto di ubicazione insieme ai circostanti fabbricati. Ricade nella zona alta del paese considerata "zona vecchia" infatti la maggior parte dei fabbricati sono risultati durante il sopralluogo disabitati ed in condizioni di abbandono.

## Confini

Il fabbricato confina

- a nord con strada pubblica denominata vico VII Umberto I°,

- a sud con strada pubblica denominata vico VI Umberto I°,
- ad est con altro fabbricato individuato come part.IIa 156 e
- ad ovest con altro fabbricato individuato come part.IIa 989.



## Stato di possesso dell'immobile

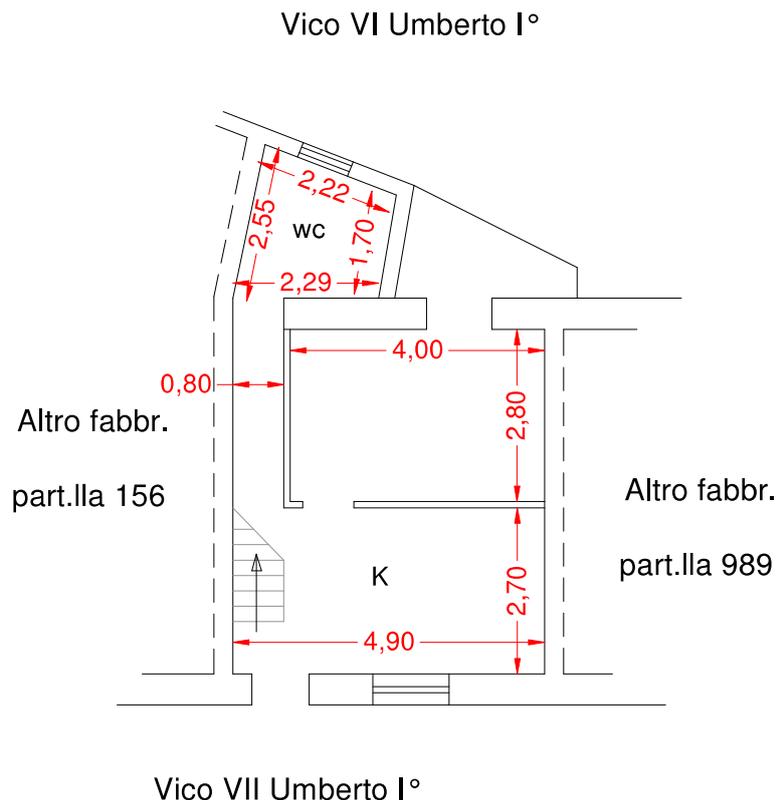
Alla data del sopralluogo, gli immobili risultavano disabitati.

## Descrizione dell'unità

L'unità è collocata al piano terra e primo con accesso diretto su via pubblica Vico VII Umberto I° oltre al seminterrato con accesso anche carrabile da altra via pubblica denominata vico VI Umberto I°.

### Piano terra

Al piano terra vi si accede attraverso una semplice porta in alluminio bronzato tipo NC40 e tipico degli anni '80 circa e che immette direttamente nel vano cucina, collegata ad una stanza soggiorno con piccolo balcone ed un bagno.



La cucina ha una superficie di circa  $m^2$  13,20 circa dotata anche di finestra anch'essa in alluminio anodizzato come la porta d'ingresso, con affaccio sulla pubblica via. Il rivestimento su tutte le pareti ha un'altezza di mt 1,50 e l'altezza misurata dal pavimento all'intradosso solaio di mt 2,50 circa.

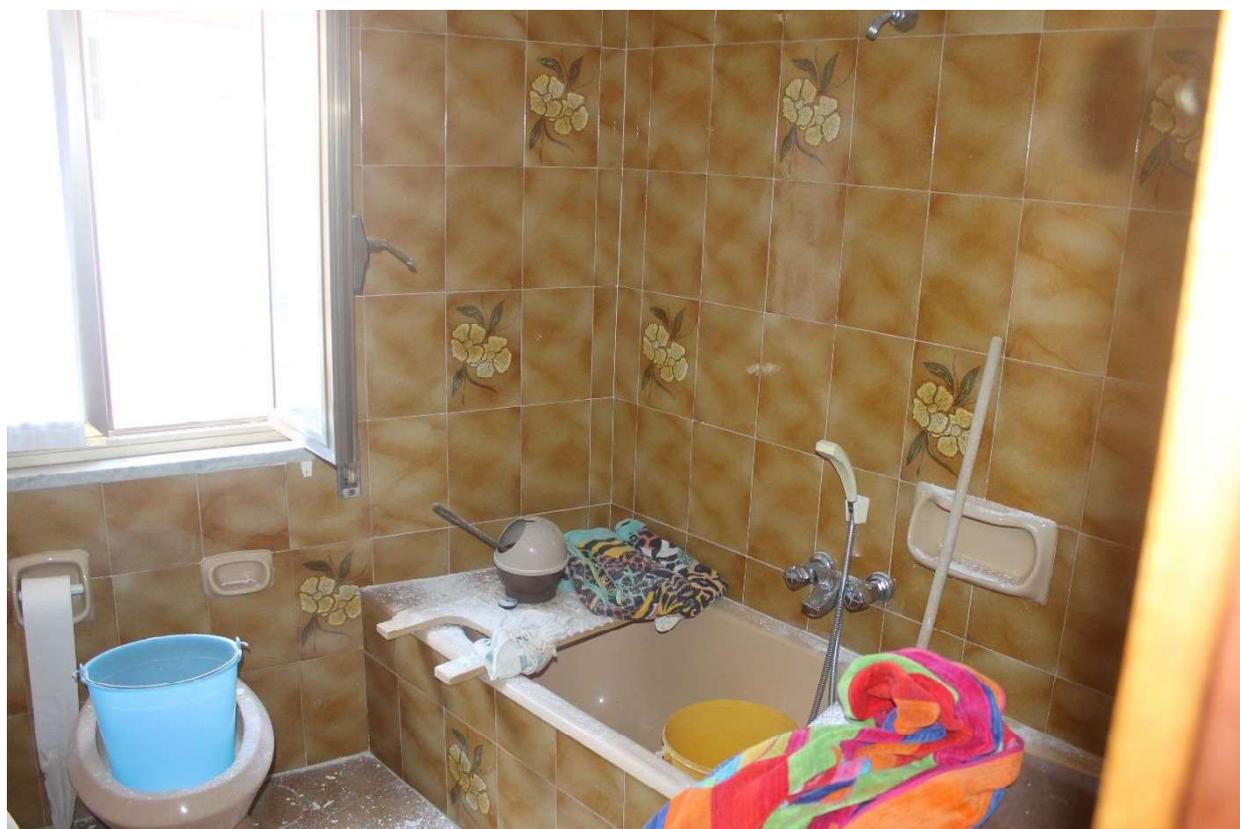
Una ripida scala in ferro immediatamente dietro la porta d'ingresso e realizzata su misura, collega il piano terra con il piano primo e una botola nel pavimento all'inizio del corridoio che porta nel bagno, collega con il piano seminterrato per tramite di una vecchia scala rustica e mobile in legno semplicemente appoggiata.



La stanza adiacente la cucina e destinata a soggiorno ha dimensioni di mt 4,00 x 2,80 circa per una superficie di m<sup>2</sup> 11,20 circa. La stanza è dotata di balcone con affaccio su vico VI.



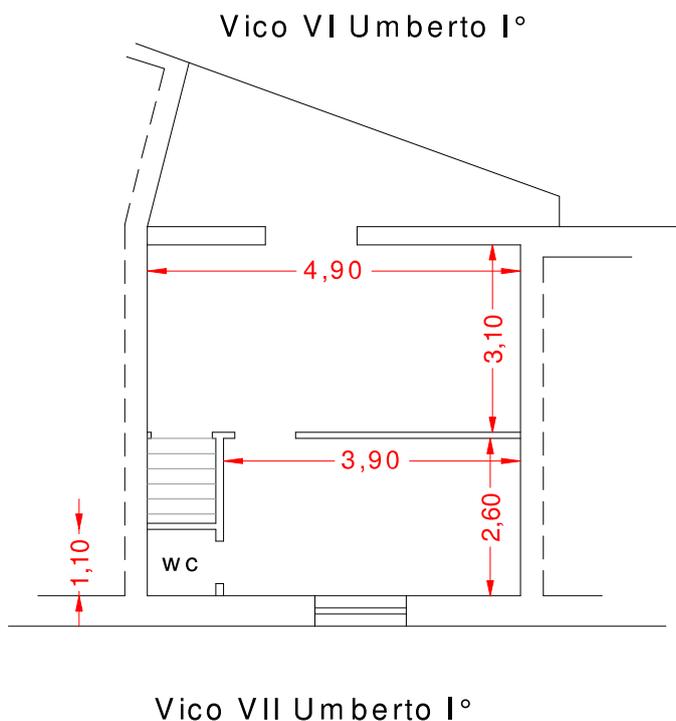
Il bagno è accessibile dal corridoio. Ha buone dimensioni ma forma irregolare e le pareti sono rivestite con mattonelle di ceramica a tutt'altezza (mt 2.50). Sono state riscontrate infiltrazioni provenienti dal soprastante terrazzino. Risulta provvisto di lavandino, bidet, vaso e vasca da bagno e la finestra è con affaccio su vico VI Umberto I°.





**Piano primo**

Come già detto, vi si accede tramite la scala in ferro e direttamente in una delle 2 stanze di cui una con terrazzino scoperto e altra con piccolo servizio.



La prima stanza ha dimensioni rilevate di mt 4,90 x 3,10 dotata di basso balcone in alluminio anodizzato con un'altezza di mt 1,70 circa che consente l'accesso sul terrazzino con affaccio su vico VI Umberto I°. La parete esterna dove è collocato il balcone ha un'altezza misurata in mt 2,20 mentre la parete diametralmente opposta divisoria con l'altra stanza ha un'altezza di mt 3,00 circa.



Geom. Santo Franco Cardamone

Vico 2° Pianicello,1 Catanzaro

p.e.c.: geometrasantocardamone@pec.it

La seconda stanza ha dimensioni di mt 3,90 x mt 2,60 ed è dotata di finestra posta a pochi cm dal pavimento con affaccio su vico VI Umberto I, in proiezione della sottostante finestra della cucina. Anche in questa stanza le altezze sono variabili infatti abbiamo l'altezza massima di mt 3,00 circa in corrispondenza del muro divisorio della precedente stanza, e altezza min. in corrispondenza della parete esterna con mt 2,20.



Un piccolo vano di mt 1,00 x 1,00 circa è adibito a bagnetto di servizio dove è collocato soltanto un vaso igienico con lavandino.

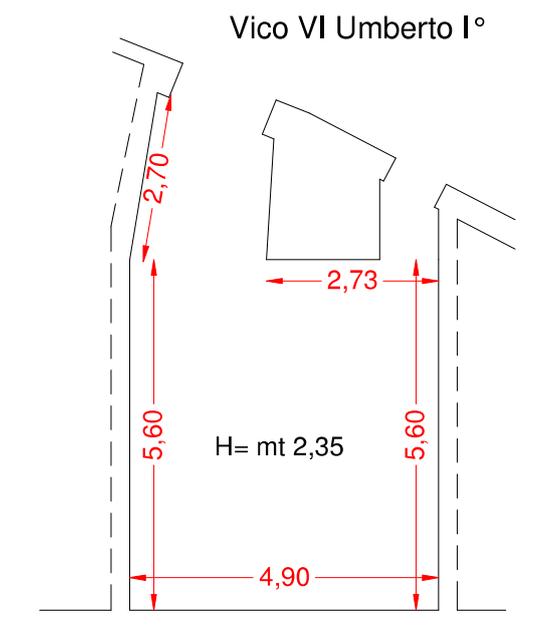


**Rifiniture e caratteristiche generali:**

- L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia ma alquanto datato, risulta disattivato ma necessita quantomeno di essere revisionato
- Quello idrico anch'esso sottotraccia, risulta anch'esso datato
- Impianto di riscaldamento inesistente così come la fornitura di gas
- Infissi esterni in alluminio anodizzato bronzato tipo NC40 tipico degli anni '80-'90
- Porte interne tamburate
- Rivestimenti e pavimenti degli anni '80-'90 tipici degli anni.
- La pavimentazione dei terrazzi, soprattutto quello del piano primo necessita assolutamente di essere sostituita impermeabilizzando adeguatamente tutta la superficie in quanto allo stato attuale, vi sono infiltrazioni in corrispondenza del bagno del piano terra.
- Scala interna di collegamento tra i piani inadeguata e priva di elementi di base anche ai fini della sicurezza

In generale, l'immobile necessita di ristrutturazione.

**Il seminterrato** risulta accessibile sia attraverso la botola al piano terra sia ovviamente da vico VI Umberto I° dove sono collocate sia una porta in legno sia una serranda in elementi ciechi per l'accesso carrabile.



Il locale si presenta di buone dimensioni ed in unico ambiente ma in cattive condizioni considerato che è posto anche sottostrada.

Rispetto il resto dell'u.i.u. quindi rispetto ai piani superiori, è risultato evidente che il locale non è stato interessato da eventuali interventi di manutenzione da anni. Sono state riscontrate presenze di muffe, distacchi dell'intonaco ormai degradato in più punti, sfaldatura della pittura e soprattutto efflorescenze saline fenomeno conosciuto come "umidità di risalita". Quest'ultima si verifica quando l'acqua che si trova nel terreno risale lungo la muratura, grazie al principio di capillarità. Quando l'acqua raggiunge le pareti dal terreno, porta con sé anche i sali idrosolubili contenuti in essa. In seguito l'umidità che si trova nella parete evapora per via di un processo naturale, facendo affiorare in superficie i sali, che si cristallizzano e si vanno a depositare sulla superficie. Dopo l'evaporazione dell'acqua si crea un deposito di salnitro, ossia un sale di potassio, che si diffonde sulle pareti, creando le efflorescenze saline.



Si fa notare che benché il locale, data la sua superficie, possa eventualmente ospitare un'automobile anche di medio/grandi dimensioni, risulta disagevole poter arrivare per via della strada stretta.

## **5. REGOLARITÀ URBANISTICA**

A seguito di regolare richiesta di accesso agli atti inoltrata tramite PEC al Comune di Cicala in data 20.06.2022 prot. nr. 1612, è stato verificato che:

- A nome \_\_\_\_\_ : n. a Bergamo (BG) 05.03.1963;
- A nome \_\_\_\_\_ n. a Ponte San Pietro (BG) 11.05.1971  
o ancora \_\_\_\_\_
- A nome \_\_\_\_\_ n. a Cicala il 25.01.1933

### **Non è risultata alcuna documentazione**

Il nominativo della \_\_\_\_\_ è stato indicato poiché quest'ultimo è risultato acquirente dell'unità oggetto della presente consulenza con regolare atto notarile nel 1986 quindi probabile intestatario di eventuali titoli abilitativi.

In tale atto del Notaio Andrea Teti si descrive "***piccola casa di vecchia costruzione, sita in Cicala, vico VII° Umberto 1°, n. 9, composta di un vano al piano terra con ripostiglio e servizi, di un vano al piano seminterrato e di un vano al piano soffitta al piano rialzato,***" pertanto il sottoscritto consulente ha desunto una possibile ristrutturazione considerata la diversa disposizione degli spazi interni confrontati con lo stato attuale.

Al fine di regolarizzare e quindi ottenere regolare titolo abilitativo occorre predisporre regolare SCIA in Sanatoria con un costo di € 516 a titolo di sanzione amministrativa, oltre ovviamente le spese del tecnico progettista per il corredo della documentazione prevista.

## **6. DATI METRICI DI CONSISTENZA**

Nella tabella seguente è riportata la consistenza delle superfici lorde, ricavate da misurazioni effettuate nel corso del sopralluogo e non confrontabili con la planimetria catastale che si vuole ricordare non risulta in banca dati.

Quindi, con riferimento alla Norma UNI 10750 ed al D.P.R. 138/98 allegato C – Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, nonché ai documenti riepilogativi del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari ( edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate ), è stata determinata la superficie commerciale alla quale applicare il valore di mercato unitario, tenendo conto della superficie coperta e scoperta.

## Superfici principali

Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	Calcolare fino allo spessore max di 50 cm

## Superfici di ornamento

Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%

## Superfici vani accessori

Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Cantine, soffitte e locali accessori *non collegati ai vani principali	20%	Altezza minima di mt 1,50

Immobile	Sup. Lorda	Coefficiente correttivo	Sup. raggugiata
Piano terra	42,88	1,00	42,88
Piano primo	33,60	1,00	33,60
Balcone al p.t.	3,27	0,25	0,81
Balcone al p.p.	8,55	0,25	2,13
Locale seminterrato	46,00	0,20	9,20
<b>Totali</b>			<b>88,62</b>

Si vuole precisare che il locale seminterrato è stato ovviamente considerato come accessorio non collegato ai vani principali, perché la botola presente e soprattutto la presenza di una scala in legno assolutamente mobile, non possono rappresentare e/o considerarsi elementi fissi di collegamento tra i piani.

## **7. METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA**

Nella determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile oggetto di stima si è adottata la seguente metodologia operativa:

- A.** Documentazione, **ricerca e analisi del mercato immobiliare** riguardante il settore e il bene immobile interessato con il reperimento delle consistenze e dei prezzi di beni immobili analoghi al bene immobile oggetto di stima, la loro catalogazione in una tabella di valori e la determinazione dei relativi prezzi unitari;
- B.** Formulazione del **giudizio di stima attraverso un procedimento sintetico – comparativo indiretto analitico** considerata l'esiguità dei beni e dei relativi prezzi dei campioni e la disomogeneità nei prezzi stessi dovuti alla presenza di un campione di beni non del tutto analogo al bene oggetto di stima.

### **Analisi delle fonti dirette**

Nella formulazione del giudizio di stima, si è tenuto conto – in qualità di fonti dirette – delle informazioni e dei dati ricavati da comuni cittadini e personale del Comune di Cicala considerata l'assenza di agenzie immobiliari operanti in zona sia dai relativi siti internet che analizzano e propongono il mercato immobiliare locale.

Sostanzialmente è emerso che non esiste un mercato immobiliare considerato il decremento demografico notevole negli ultimi 20 anni, tant'è che come già in premessa, nel paese, vi si contano oggi poco meno di 1.000 persone e vi sono molti fabbricati disabitati soprattutto nella zona dell'immobile oggetto di consulenza che è definita la "zona vecchia".

Da ricerche su vari siti internet, sono stati trovati soltanto n. 3 annunci pubblicati e che si ripropongono di seguito, propongono e che sostanzialmente hanno analogie di costruzione e soprattutto epoca riconoscendo come intervallo di prezzi unitari medi 450 €/m<sup>2</sup>, con punte possibili di 500 €/m<sup>2</sup> nelle situazioni di particolare pregio.


Cicala • Catanzaro
MODIFICA

Vendita
Case - Appartamenti
Prezzo
Più filtri
SALVA RICERCA

Immobiliare.it > Provincia di Catanzaro > Presila Catanzarese > Cicala

3 risultati per: case in vendita Cicala

Automatico



Appartamento via Vittorio Emanuele III, Cicala

€ 88.000 5+ locali 200 m² superficie 1 bagno T piano

Appartamento via Vittorio Emanuele III, Cicala

RIF. 314369 - Prova la Video Visita di Homepal al telefono, direttamente con il proprietario! Vendo casa su 2 livelli vista valle con 3 camere da letto, 2 bagni, 2...

homepal

VISITA

MESSAGGIO



Appartamento via Vittorio Emanuele III 51, Cicala

€ 80.000 5+ locali 200 m² superficie 3 bagni T piano

Vendo casa su 2 livelli vista valle con 3 camere da letto, 2 bagni, 2 terrazzi, 1 sala con cucina openspace, 1 garage, più disimpegno con entrata indipendente compreso di ingresso, 2 camere da letto, sala con cucina openspace, 1 bagno. Chiamare per maggiori info

MESSAGGIO



Loft via Umberto I, Cicala

€ 70.000 5+ locali 132 m² superficie 2 bagni T piano

Immobile in vendita a via Umberto I, Cicala (CZ) 70.000 €

RIF. 302958 - Prova la Video Visita di Homepal al telefono, direttamente con il proprietario! In via Umberto I, Cicala (CZ) vendesi due unità immobiliari. Gli...

homepal

VISITA

MESSAGGIO



Si vuole chiarire e precisare che lo sponsor che propone 2 dei 3 immobili, di fatto non è un'agenzia immobiliare fisicamente presente in zona ma un'agenzia immobiliare online che acquisisce le domande dei venditori inserendoli sul proprio portale.

### 1.1. Analisi delle fonti indirette

Nella formulazione del giudizio di stima, si è tenuto conto – in qualità di fonti indirette – delle informazioni e dei dati ricavati dall'Agenzia Entrate -Territorio.

Geom. Santo Franco Cardamone

Vico 2° Pianicello,1 Catanzaro

p.e.c.: geometrasantocardamone@pec.it

Queste sono state le uniche informazioni indirette prese in considerazione per i seguenti motivi:

1. la particolarità della zona a cui fa riferimento il mercato immobiliare in oggetto (zona centrale);
2. la difficoltà di recuperare informazioni che potessero essere confrontabili sui siti delle altre fonti indirette (ad es. Fiaip, Nomisma, Gabetti Agency...), in quanto queste fanno riferimento principalmente ai mercati immobiliari di città di medie-grandi dimensioni, e dunque incompatibili con il settore del mercato immobiliare analizzato.

I dati minimi e massimi ricavati per le destinazioni commerciali nella zona del Comune di Cicala dove è collocato il bene sono illustrati nella tabella seguente estrapolata dalla banca dati dell’Agenzia delle Entrate - Territorio servizio quotazioni immobiliari

Ministero dell'Economia e delle Finanze ITA ENG

**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

**Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2**  
 Provincia: CATANZARO  
 Comune: CICALA  
 Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO  
 Codice zona: B2  
 Microzona: 0  
 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico  
 Destinazione: Residenziale

Spazio disponibile per annotazioni

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	500	600	L	1,7	2	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	450	550	L	1,5	1,8	N

[Stampa](#)

[Legenda](#)

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: CATANZARO

Comune: CICALA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	500	600	L	1,7	2	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	450	550	L	1,5	1,8	N



HOME VALUTAZIONI CERTIFICATE BORSINOPRO AGENZIEPRO API DATI IMMOBILIARI CALCOLATORI GUIDE OPERATORI IMMOBILIARI

QUOTAZIONI IMMOBILIARI > CALABRIA > CATANZARO (CZ) > CICALA

### Cicala (CZ)

And. Quotazioni Resid.	0% annuo 432 €/M²	And. Vendite Resid.	+83.33% annuo 11 unità	And. Vendite Non Resid.	0% anno 0 unità
Dinamicità Mercato	Medio Bassa	Numero Edifici	674 - 86.05% ad uso resid.	Numero Abitazioni	728 - 70.81% di proprietà
Numero Abitanti	927	Livello Redditi	Basso	Statistiche complete ?	Passa alla versione PRO...



## Zone Immobiliari



L'immobile oggetto della presente consulenza ha una **categoria catastale A/6**

La categoria catastale A6 comprende i **fabbricati rurali ad uso abitativo**, quindi quelli che più specificamente vengono inquadrati come abitazioni di tipo rurale.

La categoria A6 è stata soppressa in quanto considerata una categoria catastale che non può al giorno d'oggi rappresentare una categoria catastale di tipo abitativo.

In particolare, con la circolare del Ministero delle Finanze n.5 del 14 Marzo del 1992 la categoria catastale A6 come la A5 sono state soppresse, pertanto la suddetta categoria catastale è stata adeguata alle minime condizioni abitative che necessita di un classamento più adeguato e dunque corretto.

Si è ritenuto doveroso aver chiarito questo aspetto molto importante anche per poter rendere più attendibile la seguente valutazione soprattutto basandosi sulle condizioni intrinseche effettive.

La personale conoscenza diretta dei luoghi, i ripetuti sopralluoghi nella zona, considerazione delle caratteristiche costruttive e di manutenzione dell'unità immobiliare stessa, nonché il momento di crisi nel mercato immobiliare per le compravendite, fanno ritenere opportuno ed equo da parte del sottoscritto, utilizzare il valore di mercato minimo delle quotazioni relative alle abitazioni civili per cui:

$$\text{Valore mercato} = \mathbf{€ 450/m^2}$$

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è pari a m<sup>2</sup> 88,62 circa, tenendo presente che la superficie commerciale dell'unità stimata come già specificato precedentemente è stata ricavata con misurazioni documentali e rilevate, considerando la superficie al lordo dei muri perimetrali esterni si ottiene quindi:

**Valore mercato = €/m<sup>2</sup> 450 x m<sup>2</sup> 88,62 = € 39.879,00 arrotondato a € 40.000,00**

Altro procedimento valido al fine di determinare il probabile valore di mercato dell'immobile è quello della stima sintetica:

*Valore di mercato = Sup. comm.le x Quotazione al mq x Coefficienti merito*

Al riguardo il "Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa costituisce testo di riferimento per le attività valutative in ambito nazionale e punto di riferimento univoco e largamente condiviso in quanto annovera, tra altri, la collaborazione di ABI, AGENZIA DEL DEMANIO, AGENZIA DELLE ENTRATE, CONFEDILIZIA, COLLEGIO NAZIONALE DEGLI AGROTECNICI E AGR. LAUREATI, dei PERITI AGRARI E PERITI AGRARI LAUREATI, CONSIGLIO ORDINE NAZIONALE DOTTORI AGRONOMI E FORESTALI, i CONSIGLI NAZIONALI DEGLI ARCHITETTI, degli INGEGNERI, dei GEOMETRI e GEOMETRI LAUREATI, dei PERITI INDUSTRIALI E PERITI LAUREATI, il CONSIGLIO SUPERIORE DEI LAVORI PUBBLICI, il MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO, il MINISTERO DELL'ECONOMIA E FINANZE (DIPARTIMENTO DEL TESORO), UNIONCAMERE, al quale si rimanda per tutti gli aspetti scientifici e procedurali.

### Principali coefficienti di merito

Stato locativo	Coefficiente di merito
libero	100%
locato a canone libero	-20%
locazione breve	-5%

Stato di conservazione	Coefficiente di merito
Da ristrutturare	-10%
Buono stato	0%
Ristrutturato	+5%
Finemente ristrutturato	+10%
Nuova costruzione	+10%

Luminosità	Note	Coefficiente di merito
Molto luminoso	Soleggiatura diretta presente intero arco del giorno	+10%
Luminoso	Soleggiatura diretta presente in buona parte della giorno	+5%
Mediamente Luminoso	Soleggiatura diretta presente solo in parte della giorno	0%
Poco luminoso	Soleggiatura diretta presente per poco tempo del giorno o assente	- 5%

Esposizione e vista	Coefficiente di merito
Esterna panoramica	+10%
Esterna	+5%
Mista	0%
Interna	- 5%
Completamente interna	-10%

Edificio	Ottimo stato	Normale	scadente
1 – 20 anni	0%	0%	-5%
20 – 40 anni	+5%	0%	-10%
Oltre 40 anni	+10%	0%	-15%

Stato locativo	Stato di conservazione	Luminosità	Esposizione e vista	Edificio
Libero	Da ristrutturare	Mediamente Luminoso	Mista	Oltre 40 anni Normale
	- 10 %	0 %	0 %	0%

Il coefficiente di merito ottenuto dalla citata formula è corrispondente a -10 % per cui applicando la formula precedentemente esposta

**Valore di mercato** = Sup. comm.le x Quotazione al mq x Coefficienti merito

si ottiene che il probabile valore di mercato dell'unità risulta:

$$Vm = m^2 88,62 \times \text{€ } 450 - 10\% = \text{€ } 35.891,10 \text{ arr.le € } 36.000,00$$

### Valutazione del bene

Per la stima delle unità immobiliari, viene applicato il metodo sintetico comparativo con giudizio sui principali parametri di valutazione, per ottenere la serie di

coefficienti da applicare al più probabile valore medio di mercato rilevato degli edifici della medesima tipologia costruttiva in zona di stima; il valore medio degli edifici include l'incidenza del terreno di sedime e di pertinenza, in relazione alla capacità edificatoria del lotto definita nello strumento urbanistico vigente o adottato. I coefficienti estimativi, con campo variabile motivato quando alcuni dei parametri di stima siano ritenuti manifestamente superiori o inferiori alla media qualità corrente al momento della stima, sono basati sulla seguente griglia:

- **Coefficiente di posizione** (cft **P**) che è un coefficiente di stima preliminare che tiene conto del pregio storico, ambientale e urbanistico, della posizione, tipologia, qualità ambientale, destinazione riportate nel Piano degli Interventi comunali (P.I.), dotazione e prospettive di servizi, parcheggi, accessibilità e livelli di piano – rilevanti rispetto alla media di zona.
- **Coefficiente di stato d'uso e manutenzione** (cft **S**) che tiene conto dello specifico stato funzionale e strutturale del fabbricato, dello stato d'uso e manutenzione degli impianti esistenti, del loro grado d'usura e delle eventuali necessità d'interventi di riparazione o sostituzione generali o parziali, dello stato d'uso e manutenzione delle finiture costruttive interne, pavimenti, intonaci, infissi interni ed esterni e dello stato generale degli impianti e delle finiture esterne, fognature, allacciamenti, tinteggiatura ecc.
- **Coefficiente di disponibilità** (cft **D**) che tiene conto d'eventuali vincoli derivanti dallo stato di possesso dell'immobile (ad esempio da servitù, contratti di locazione, obbligazioni matrimoniali ecc.).
- **Coefficiente di garanzia** (cft **G**) che tiene conto del rischio di vizi occulti o spese insolute, della presenza di eventuali difficoltà di adeguamento alle vigenti norme in materia di sicurezza, consumi energetici e criteri di tutela ambientale e degli altri eventuali oneri indiretti.

Il prodotto dei coefficienti estimativi (cft **P** x cft **S** x cft **D** x cft **G**) costituisce il coefficiente correttivo (cft **C**) da moltiplicare per la stima unitaria media per ricavare il valore di stima peritale.

La superficie commerciale o *virtuale* complessiva dell'unità stimata è stata ricavata con misurazioni documentali e rilevate.

La stima è comunque da considerarsi sempre "a corpo" e non a misura, essendo la superficie virtuale solo un attendibile parametro di congruità.

Principali elementi di valutazione dell'immobile e coefficienti:

<i>Unità immobiliare in contesto ordinato</i>	(cft <b>P</b> = 0,90)
<i>Qualità funzionale e strutturale nella media</i>	(cft <b>S</b> = 0,90)
<i>Disponibilità</i>	(cft <b>D</b> = 1,00)
<i>Rischi e oneri</i>	(cft <b>G</b> = 0,95)

cft **P** si ritiene dover dare coefficiente di 0.90 quindi inferiore ad 1 (coefficiente massimo) in quanto trattasi di immobile che seppur in centro storico, presenta assenza di pregio storico, ambientale e urbanistico, di dotazione e prospettive di servizi e parcheggi.

cft **S** qualità funzionale e strutturale anche al di sotto della media in quanto necessita di manutenzione come precedentemente relazionato.

cft **D** Immobile libero, presenti soltanto arredamenti e con servizio elettrico staccato.

cft **G** è stato applicato tale coefficiente perché dalle ricerche effettuate presso il competente ufficio tecnico comunale, non è risultato alcun titolo abilitativo per la ristrutturazione e diversa distribuzione degli spazi interni, desumibile tra l'altro dalla descrizione dell'unità immobiliare riportata nell'atto di acquisto datato 12.08.1986 del Notaio Andrea Teti che descrive "**piccola casa di vecchia costruzione, sita in Cicala, vico VII° Umberto 1°, n. 9, composta di un vano al piano terra con ripostiglio e servizi, di un vano al piano seminterrato e di un vano al piano soffitta al piano rialzato, confinante ..... Omississ..**". Al fine di ottenere regolare titolo abilitativo occorre predisporre regolare SCIA in Sanatoria con un costo di € 516 a titolo di sanzione amministrativa, oltre ovviamente le spese del tecnico progettista per il corredo della documentazione prevista.

Il coefficiente correttivo specificato arrotondato, espresso dalla formula (cft P x cft S x cft D x cft G) risulta:  $cft C = (0,90 \times 0,90 \times 1,00 \times 0,95) = 0,7695$  **arr.le 0,77**

Con l'applicazione dei dati estimativi nella formula (stima unitaria €/m<sup>2</sup> x cft C x sup. comm.le m<sup>2</sup>), si ricava il valore totale di stima dell'unità immobiliare:

Tabella dimostrativa

Lotto	stima unitaria €/mq	cft C correttivo specifico	stima unitaria specifica €/mq	Superficie comm.le mq	valore totale €	Valore arrotondato €
	A	B	C= AxB	D	E= CxD	
989 Sub 3 155 sub -	€ 450,00	0,77	€ 346,50	88,62	€ 30.706,83	€ 31.000,00

Per quanto detto, la stima in oggetto, benché realizzata su calcoli unitari e riferibili a singole voci incidenti, deve essere considerata come valutazione a corpo ovvero frutto di una valutazione complessiva compensativa di eventuali tolleranze ed omissioni marginali, risultato di valutazioni di settore inserite in un compendio generale di analisi.

In questo contesto e a conclusione del lavoro svolto dovendo esprimere un giudizio di congruità economica circa il più probabile valore dell'unità in oggetto, si conferma quale valore complessivo la media dei valori sopra determinati:

**Particella** { **989 sub 2**  
**155**

$$(\text{€ } 40.000 + \text{€ } 36.000 + \text{€ } 31.000) / 3 = \text{€ } 35.666,67 \quad \text{arr.le € } 36.000,00$$

## 8. CONCLUSIONI

Il valore di stima a corpo dell'unità oggetto della presente perizia risulta:

Particella { 989 sub 2 € 36.000,00  
155

Il Sig. \_\_\_\_\_ risulta essere proprietario della quota pari ad 1/2 dell'intero e non della quota pari ad 1/4 così come trovasi intestato in catasto sulla base delle successioni dei genitori.

Il sottoscritto, nel rassegnare la presente relazione, dichiara altresì di non avere interessi economici – finanziari con la società in liquidazione, né con i relativi soci.

Allegati

Documentazione fotografica

Il C.T.U.

Geom. Santo Franco Cardamone

