

Studio Tecnico
La Fenice
Messina Ing. Giuseppe
Via A. Rutella 4 94100 Enna
3382332235 tel/fax0935502324

Spett.le Banca Sicana-Credito
Cooperativo di Sommatino Serradifalco
C.F. 01438930859
Via F. Crispi n°25
Caltanissetta

Spett.le [REDACTED]
Via Cardinale,2
94015 Piazza Armerina

Spett.le Sig.ra [REDACTED]
Via Cardinale,2
94015 Piazza Armerina
Avv. Enrico Marino
Via D'Annunzio
95127 Catania

Data, 03/06/2019

OGGETTO: C.T.U. causa PROC. n° [021/[2019] Promosso da Banca Sicana-Credito Cooperativo di Sommatino Serradifalco contro [REDACTED] - Tribunale di Enna Esecuzioni Immobiliari - Giudice Dr. Nunzio Noto

Si trasmette la seguente documentazione

- n. 1 originale e n.1 copie cartacea di:
 - risposte ai quesiti causa in oggetto
 - Relazione tecnica di stima
 - visure catastali degli immobili di proprietà del debitore esecutato
 - planimetria catastale
 - estratto di mappa
 - stralcio PRG
 - planimetria aggiornata
 - verbali
 - comunicazione primo accesso
 - documento identità del tecnico
 - Tavole fotografiche jpg

Dott. Ing. Messina Giuseppe


TRIBUNALE CIVILE DI ENNA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.d.E. Dr. Nunzio Noto

PROC.N. 2/20119 R.G.Es Imm.

Promosso da: Banca Sicana – Credito Cooperativo di Sommatino, Serradifalco e Sambuca di Sicilia

Contro: [REDACTED]

PREMESSO CHE:

in data 04/03/2019 notificato il 08/03/2019 il sottoscritto Ing. Giuseppe Messina residente in Enna, via Catania 65 è stato nominato C.T.U. relativamente al procedimento in epigrafe al fine di valutare il prezzo degli immobili appresso descritti;

il G.d.E. ha posto i seguenti quesiti al C.T.U. a cui il C.T.U. risponderà di seguito :

- a) Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti

Risposta quesito a) *il bene pignorato è identificabile al N.C.E.U. del comune di Piazza Armerina al foglio 130 p.IIIa 144 sub 5 cat A/3 superficie 119m² di cui coperta 118m² confina con le strade Cardinale ad est e [REDACTED] a sud e con le proprietà [REDACTED] non è ubicato in via Cardinale Trigona 2 (come riportato erroneamente nella visura e di conseguenza nell'atto di pignoramento), bensì in via Cardinale 2 (il fatto non è trascurabile ma rilevante in quanto i luoghi sono in punti opposti di Piazza Armerina), inoltre l'immobile si sviluppa non su tre livelli ma su due, anziché il piano terra, piano primo e piano secondo, registriamo un piano rialzato e un piano primo. Inoltre si riscontrano modifiche che realizzate in assenza di autorizzazione e comunicazione:*

1. *realizzazione di finestra parete est del piano rialzato*
2. *realizzazione di veranda sul pianerottolo scala esterna*
3. *trasformazione della finestra in balcone parete sud piano primo*
4. *il sottoscala esterno non è indicato in planimetria catastale*
5. *la terrazza sulla falda a sud non è indicata in planimetria catastale*

si precisa inoltre che le altezze tra il pavimento e il soffitto si trovano al di sotto del valore minimo di abitabilità che è di 2.70 m

- b) verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà con altri soggetti;

Risposta quesito b) *acquisendo, gli atti dal fascicolo e in particolare la certificazione notarile del Notaio Giulia Messina Vitrano i beni pignorati sono a capo dei debitori in misura di ½ ciascuno, oggi divorziati e quindi comproprietari del bene. Non esistono altri proprietari*

- c) accerti l'esatta provenienza del/i bene/i verificando la continuità della trascrizione anteriore la data di pignoramento

Risposta quesito c) *acquisendo, gli atti dal fascicolo e in particolare la certificazione notarile del Notaio Giulia Messina Vitrano l'immobile in oggetto è pervenuto ai S. [redacted] per atto di vendita, Notaio Grazia Fiorenza, del 21/07/2004 rep24165, trascritto il 23/07/2004 ai nn.7917/6009 da potere dei signori [redacted]*

[redacted]

[redacted]

- d) precisi, se del caso, la impossibilità ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;

Risposta quesito d) *la documentazione risulta completa*

- e) accerti se il /i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione;

Risposta quesito e) *l'immobile è accatastato, ciò nonostante, si riscontrano difformità come già precisato, sia strutturale che nella toponomastica, pertanto si rende necessario provvedere a variazione catastale, e si rimanda a decisione delle parti.*

- f) accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento

Risposta quesito f) *il bene, come da verifica notarile prodotta dalla parte attrice risulta libero da vincoli e da iscrizioni*

g) indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento comunale vigente;

Risposta quesito g) il bene come da stralcio PRG allegato risulta in zona A (centro storico)

h) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure.

Risposta quesito h) come ho evidenziato, in risposta ai quesiti precedenti l'immobile presenta le seguenti irregolarità:

1. realizzazione di finestra parete est del piano rialzato
2. realizzazione di veranda sul pianerottolo scala esterna
3. trasformazione della finestra in balcone parete sud piano primo
4. il sottoscala esterno non è indicato in planimetria catastale
5. la terrazza sulla falda a sud e relativo non è indicata in planimetria catastale

per ciò che concerne i punti 1; 3;4; 5; rientrano nelle opere che non costituiscono un aumento di volume, ma una modifica del prospetto e richiedono un versamento una tantum di 500 € maggiorato del 60% mq abuso x 250 €/mqx10% e raddoppiato ed essendo:

- finestra parete est del piano rialzato $1.30 \times 1.40 = 1.82 \text{mq}$
 - finestra in balcone parete sud piano primo $(2.20 - 1.40) \times 1.2 = 0.96 \text{mq}$
 - il sottoscala esterno $4.2 \times 1.6 = 6.72 \text{mq}$
 - balcone su sotto tetto $1.2 \times 2 = 2.4 \text{mq}$
- totale 11.90 mq

per un totale $= 0.6 \times 11.90 \times 250 \times 2 \times 0.1 + 500 = 857 \text{€}$ previa autorizzazione Soprintendenza dei beni culturali e ambientali di competenza;

per il punto il punto 2 secondo l'art.20 della legge regionale 4 del 2004 sarebbero previsti 50€/mq raddoppiati per un totale di $6.42 \text{mq} \times 50 \times 2 = 672 \text{€}$ ma la presenza dei muretti non ne costituisce elemento sanabile, quindi sarà soggetto a demolizione

se aggiungiamo i diritti Genio Civile per le verifiche statiche quantificabili in 100€ circa e i costi professionali per il progetto da valori di mercato 1500€ per un totale di 2500€ circa se si esclude il punto 2 realizzazione di veranda sul pianerottolo scala esterna

- i) *accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio un corso per il rilascio*

Risposta quesito i) *L'immobile è abitato dalla [redacted] e dai due figli avuti nel matrimonio con il [redacted] di cui uno minore*

- j) *evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali. di usi civici etc.)*

Risposta quesito j) *vedi perizia di stima allegata*

- k) *determini il calore di ciascun immobile con riferimento agli attuali pressì di mercato, tenendo conto: della modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va fatta almeno un offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria*

Risposta quesito k) *vedi perizia di stima allegata*

- l) *indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento previa autorizzazione del Giudice*

Risposta quesito l) *l'immobile è costituito da un unico appartamento indivisibile per cui non si rende ne possibile ne necessario dividere in lotti di vendita*

- m) *alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale più comune (tiff e/o jpg) secondo le allegate indicazioni e acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*

Risposta quesito m) *si allegano sia alla relazione di stima sia in formato richiesto, per gli usi di cui sopra foto dell'immobile sia esterne che interne di ogni vano e relativa planimetria catastale*

- n) *accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;*

Risposta quesito n) i debitori esecutati sono i proprietari in quota 50% ciascuno del bene e il bene come già dichiarato è indivisibile, ne un eventuale divisione faciliterebbe la vendita dello lo stesso, anzi la inficerebbe oltre modo;

o) accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 l. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;

Risposta quesito o) non rientrano nelle categorie assoggettate ad IVA in quanto l'appartamento costituente l'immobile, non ha caratteristiche, neanche soggettivamente interpretabili, da essere caratterizzato come abitazione di lusso

p) verifichi al correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

Risposta quesito p) l'atto di pignoramento è inficiato da un errore formale relativo alla toponomastica del bene pignorato, in quanto riporta come sito del bene , Via Cardinale Trigona 2, Piazza Armerina, anziché la corretta indicazione del sito che è . Via Cardinale 2 Piazza Armerina, appurato che il vizio deriva dalla visura catastale, che riporta erroneamente la prima indicazione e che le vie sono in quartieri diversi di Piazza Armerina ed entrambe nella toponomastica del sito, si attende risposta all'autorizzazione per procedere alla variazione catastale e/o se ne consiglia rettifica; il pignoramento, per altro ha colpito integralmente le quote dei debitori esecutati;

q) verifichi, qualora sussista, ovvero accerti, in caso di mancato riscontro emergente dagli atti del giudizio o da quelli acquisiti autonomamente dall'esperto , nel caso di pignoramento degli edifici, gli indici di prestazione energetica dell'involucro e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente, così come previsto dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n.192 e successive modifiche ed integrazioni

Risposta quesito q) dagli atti di giudizio non emergono dati relativi alla prestazione energetica dell'edificio, il CTU ha reperito tutti gli elementi per potere esitare un APE attestato di prestazione energetica dell'immobile e resta in attesa di autorizzazione, anche se per l'esperienza acquisita in campo, e dagli elementi in possesso , si può sin d'ora dichiarare che l'immobile presenta un bassa classe energetica collocabile prudenzialmente tra classe E e G;

r) riferisca sull'eventuale importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data di perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

Risposta quesito r) il bene pignorato è un edificio unifamiliare e non presenta alcuna forma di condominio relative a parti comuni con altri edifici limitrofi; non ha manutenzioni se non quelle esercitabili, in economia secondo il giudizio "del buon padre di famiglia, (manutenzione dei generatori di calore, pulizia grondaie...etc.) risulta tuttavia necessario intervenire sulla coibentazione e impermeabilizzazione del tetto, in quanto dal sopralluogo da me esercitato e da quanto confermato dal debitore esecutato, Sig.ra Fortunato Giuseppina, che attualmente occupa l'immobile, si lamentano infiltrazioni di acque meteoriche e formazioni di muffe nei locali al piano superiore confinanti direttamente con la copertura, per tanto si stima un intervento radicale con impermeabilizzazione e coibentazione relativo ai 45 mq di tetto per 70€/mq pari a 3150€ a cui si aggiunge ponteggio e grondaie e pluviali per 500 € stimati e linea vita 1500 € per un totale da riportare in relazione di stima pari a 5150 €; non si riscontrano per altro procedimenti giudiziari;

s) verifichi che i beni pignorati se siano da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivi da alcuno dei titoli prima indicati.

Risposta quesito s) il diritto sul bene dei debitori esecutati è di proprietà e non deriva da alcuno dei titoli indicati nel quesito

Il termine entro il quale esperire l'incarico è di 60 giorni , prorogato di 30 giorni e non essendoci altre indicazioni si presume a decorrere dalla data di conferimento dell'incarico, già in premessa, 04/03/2019, notificata il 08/03/2019



CIÒ PREMESSO

il C.T.U. presenta la:

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

L'oggetto del procedimento di cui si procede alla stima consiste un immobile sito nel Comune di Piazza Armerina e meglio identificato al N.C.E.U. dello stesso Comune al Fg.130 p.lla 144 sub 5 cat. A3 Cl 1 consistenza 5.5 vani superficie 119 mq di cui coperta 118 mq rendita 241,44

Come da verbali di sopralluogo n.1; n.2;n3 relativi al primo accesso all'immobile, e allegati, si verifica e si attesta che l'immobile in oggetto sito in via Cardinale 2 già via Catena 2 ha una via diversa in visura dove viene riportato via Cardinale Trigona 2 in difformità con la mappa catastale e di conseguenza nell'atto di pignoramento.

Altresì si riscontra che l'immobile si sviluppa su due piani fuori terra Fot. 1 e 2, tre se si considera sottotetto non abitabile, a cui si acceda da botola sul tetto con scala telescopica a pioli, quindi possiamo considerare un piano rialzato a cui si accede da scala esterna e ingresso principale, abitabile e piano primo abitabile accessibile tramite scala interna e quindi sottotetto non abitabile costituito da locale di sgombero accessibile tramite su menzionata botola in cui troviamo accesso a terrazzo su lastrico solare.

L'immobile è un edificio unifamiliare nel limite del centro storico di Piazza Armerina in uno dei quartieri popolari dei primi nuclei abitati "quartiere Canale" sotto la cattedrale, confina ad est con le via Car.dinale, a sud con la via Giarrizzo e nelle altre pareti con le proprietà Gagliano Alfredo e Granato Francesco, la copertura è a doppia falda e il prospetto in intonaco chiaro, il corpo di fabbrica è presumibilmente del secondo dopoguerra. Nelle vicinanze non ci sono scuole servizi e/o attività commerciali da renderlo commercialmente appetibile ad eccezione di attività turistico alberghiera, per la prossimità dei monumenti del centro storico e della stessa villa del casale, facilmente raggiungibile se pur con auto vettura.

All'abitazione si accede con vano scala esterna, (Fot. 1 e 2) e pianerottolo che è stato chiuso con dei muretti perimetrali e veranda con tetto in termo copertura. Questo vano realizzato in assenza di autorizzazione rimane esterno rispetto il portone di ingresso preesistente. Nel piano rialzato troviamo l'ingresso vano scala, la cucina (Fot. 3 e 4) e un bagno lavanderia (Fot. 5). Nella cucina oltre a modifiche alle pareti interne che hanno realizzato una zona cottura a discapito dell'ingresso che viene rimpicciolito si realizzato bagno lavanderia, inesistente in planimetria catastale e sulla parete estera ad est si è provveduto all'aperura di una finestra su via Cardinale, mentre il grado di luminosità e di areazione dell'ambiente è garantito da balcone che affaccia su via Giarrizzo, nella zona soggiorno è presente termocamino che garantisce la climatizzazione invernale del piano, l'altezza tra pavimento e soffitto viene misurata in ml.2.50, al disotto dei 2.70, condizione minima per l'ottenimento della agibilità di una nuova costruzione. Al piano primo si accede tramite scala interna, illuminata artificialmente, su questo piano si sviluppa la zona notte, trasformato da una camera è stato realizzato ampio bagno (Fot. 6) e lavanderia annessa,

mentre con due corridoi (Fot.8) in direzione perpendicolare si accede alla camera da letto principale (Fot.7) che è illuminata e areata tramite due balconi uno su via Cardinale e uno su Via Giarrizzo , quest'ultimo trasformato da una finestra senza autorizzazione, e alle camere da letto dei figli una con balcone in via Giarrizzo e la seconda illuminata e areata da finestra di tolleranza verso altra proprietà(Fot.9 e10). Dal soffitto del primo corridoio tramite una botola si accede al sotto tetto e quindi alla terrazza.

Gli infissi in alluminio con taglio termico presentano un telaio di spessore insufficiente per le differenze di temperature registrabili in periodo invernale. Il piano primo è climatizzato con radiatori in ghisa alimentati da caldaia(Fot.13) a metano allocata all'esterno nel balcone del bagno. Nel piano primo sono presenti gravi tracce di muffe e di infiltrazioni dal tetto (Fot.11 e12).

Si sono seguiti i seguenti criteri ai fini della determinazione della superficie commerciale:

Nella determinazione della superficie commerciale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni sono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati. La superficie commerciale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, è arrotondata al metro quadrato.

- 1) Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie di cui l'immobile in oggetto, la superficie commerciale è data dalla somma:
 - a. della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
 - b. della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
 1. del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
 2. del 25 per cento qualora non comunicanti;
 - c. della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:

1. del 50 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 25 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
 2. del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.
- d. della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di abitazioni in villino o villa, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie commerciale di cui alla lettera a).
- 2) La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria posti auto è computata nella misura del 50 per cento.
 - 3) Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie commerciale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

RELAZIONE FOTOGRAFICA



Foto 1



.Foto 2

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized letter 'B' followed by a smaller, less distinct mark.



Foto 3



Foto 4

[Handwritten signature]



Foto 5



Foto 6

[Handwritten signature]



Foto 7



Foto 8

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long tail.



Foto 9

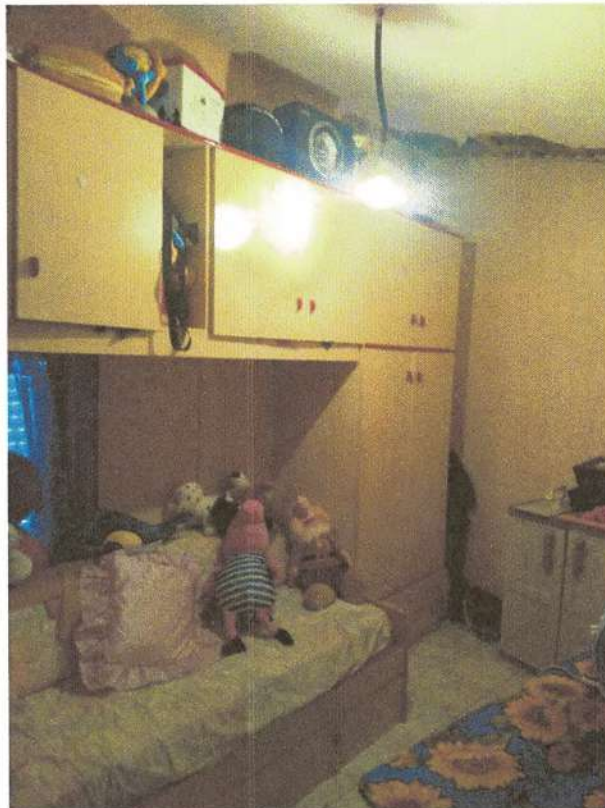


Foto 10

A handwritten signature or initials in blue ink, consisting of a large loop followed by a smaller loop and a vertical line.



Foto 11



Foto 12

A handwritten signature or mark in blue ink, consisting of a large loop and a smaller mark below it.

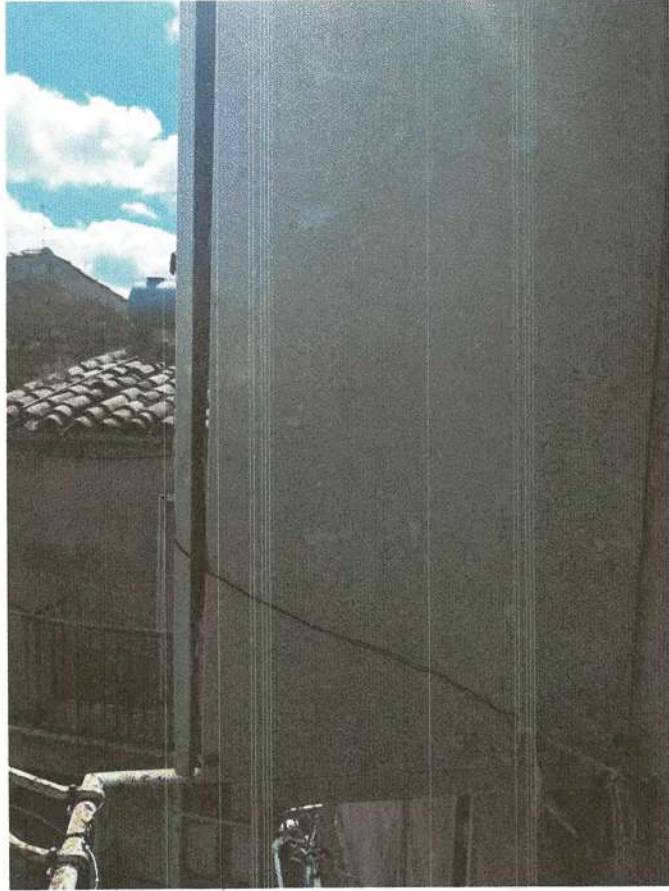


Foto 13

A handwritten signature in blue ink.

STIMA

La valutazione è effettuata paragonando due differenti metodi di valutazione: il primo (di cui al punto 1.1) si basa sui valori normali di mercato di immobili simili al fabbricato oggetto di stima opportunamente ponderati attraverso i rispettivi parametri qualitativi e dimensionali; il secondo (di cui al punto 1.2) trae origine da valutazioni certe sulla redditività dell'immobile rapportata al saggio di capitalizzazione di analoghi investimenti aventi il medesimo profilo di rischio e la medesima durata. La presente stima è stilata secondo criteri prudenziali sulla base delle informazioni raccolte in loco circa la dimensione e la qualità delle finiture di immobili analoghi a quelli in esame, è opportuno precisare che, per entrambi i metodi adottati, la superficie degli immobili è quella «catastale» così come definita dall'allegato C al D.P.R. 138 del 23 marzo 1998.

1.1 STIMA SINTETICA

Il valore più probabile di mercato dei fabbricati oggetto della stima avviene per confronto diretto con immobili simili per caratteristiche. Dati i valori di questi e noti i parametri di confronto (volume vuoto per pieno; superficie totale occupata; canoni di affitto; rendita catastale; ecc.) è possibile risolvere l'equazione: $V_x = (\sum V / \sum p) p_x$ dove V_x è il valore dell'immobile oggetto della stima, $\sum V$ è la somma dei valori trovati per immobili simili, $\sum p$ è la sommatoria dei valori delle rispettive superfici, p_x è la superficie dell'immobile oggetto della stima. Nel caso in esame è maggiormente efficace rapportare il valore di mercato alla superficie catastale che, in prima approssimazione, coincide con la superficie «commerciale», comunemente utilizzata nel campo immobiliare per indicare la consistenza di immobili ad uso civile.

Le informazioni raccolte presso borsino immobiliare e agenzie immobiliari della zona, riportano per la zona di interesse valori compresi tra 1° fascia €/mq. 709 e 2° fascia €/mq. 473,00, peraltro condivisibili anche sulla base della personale esperienza dello scrivente. Una indagine più approfondita nella zona limitrofa al fabbricato di interesse ha evidenziato un rapporto tra prezzo richiesto e superficie catastale medio di 590 €/mq. Considerato che le altezze pavimento soffitto sono al di sotto dei minimi 2.70 ml contro i 2.50 ml e 2.40ml misurati considerato la disposizione su due piani e i gravi problemi di infiltrazioni Fot. 13 e 14 credo che ottanta per cento del valore di 2° fascia, sia il giusto valore che sul mercato possa incontrare l'immobile $= 0.80 \times 118 \times 473 = 44651,00€$

1.2 STIMA REDDITUALE

Il presente metodo fornisce un valido parametro di confronto del valore dell'immobile a partire dalle quotazioni delle locazioni. Sebbene il metodo sintetico è il più attendibile per valutare gli immobili ad uso civile inseriti in zone urbanizzate, appare utile esporre un ulteriore criterio di stima anche per fornire una visione più ampia dello studio eseguito. Il valore di mercato (V_x) è determinato dalla seguente espressione: $V_x = B_f / i$ B_f è il reddito medio annuo ritraibile dal proprietario nel caso di locazione dell'immobile, al netto delle spese che il possessore deve mediamente sostenere (tale quantità è forfetizzabile nel 20% del canone annuo di locazione virtuale); i è l'interesse reale ovvero il saggio medio di investimento proprio del fabbricato. Tale valore è paragonabile al saggio di interesse reale rilevabile da investimenti di pari entità e con il medesimo profilo di rischio al netto dell'inflazione. Considerato che il BTP 2029 ha un rendimento cedola media del 2.6% (secondo la quotazione del 30/05/2019) e preso l'incremento dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, rispetto allo stesso mese dell'anno precedente,

secondo la pubblicazione mensile dell'ISTAT del mese di aprile 2019 (+0.9%), si calcola per sottrazione l'interesse reale $i = 1.5\%$.

Il canone su base annua è € 1000

$V_x = Bf / i = 1000 * 0.8 / 0.015 = € 53333,00$

Appare opportuno a questo punto stabilire un valore medio tra i due metodi di stima, per tanto si perviene ad un valore prudentemente arrotondato di € 50000,00

CONCLUSIONI

Premesso quanto sopra si dichiara, a conclusione della presente stima, che le unità immobiliare sita in Piazza Armerina e costituita da Abitazione in Via Cardinale 2 censita N.C.E.U. di Piazza Armerina (Codice G580) Sez. Urbana al Fg.130 part.Ila 144 sub5 cat. A/3 Cl 1 vani 5,5;, salvo elementi a me sottaciuti ha, complessivamente, come più probabile valore di mercato il prezzo prudentemente arrotondato di 50000,00 €. cinquantamila euro e in risposta al quesito k) l'offerta minima in aumento si stima in 45000,0€ quantacinquemila euro

Avendo assolto l'incarico conferitomi, rassegno la presente relazione.

Enna 03/06/2019

Dott. Ing. Giuseppe Messina

