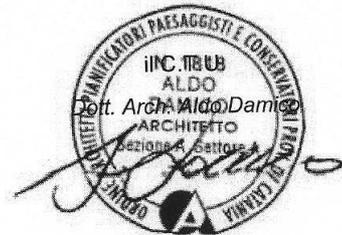


17/12/15

Dev. Tel. il 30/11/15
AV

Perizia
Valutazione di stima di immobili
Procedura R.G. Es. 31/2014
Tribunale di Gela



Premessa

Il sottoscritto Dott. Arch. Aldo Damico, nato a Caltagirone (CT) il 19 Dicembre 1977, regolarmente iscritto all'ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Catania al n°1818, a seguito dell'incarico conferitogli in data 17.09.2015 dal Giudice dell'esecuzione Dott. Vincenzo Di Blasi nella procedura R.G.Es. 31/2014 (CDS S.p.A. ~~ARUBAPEC~~) in qualità di esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati siti in Gela in piazza Sant'Agostino n.24 (ex piazza Salandra n.24), piano secondo, identificato al catasto urbano al Foglio 255 particella 293 subalterno 7, e in Ruggero Settimo n.3, piano terzo, identificato al catasto urbano al Foglio 187 particella 1471 subalterno 11, attesta quanto segue in relazione agli immobili in oggetto al fine di rispondere esaurientemente ai quesiti posti dal Sig. Giudice nel verbale di giuramento dell'esperto.

Ubicazione degli immobili e relativo contesto

L'immobile oggetto della presente perizia tecnica, identificato al Fg.255 part.293 sub.7, è ubicato nel centro urbano e storico della città di Gela, prospiciente piazza Sant'Agostino (ex piazza Salandra) e a fianco dell'omonima Chiesa. Quest'area è prossima all'asse viario commerciale della città di Gela, corso Vittorio Emanuele, ed è dotata di una serie di servizi offerti dalla presenza di negozi di diversa natura merceologica, compresi generi alimentari. Sono presenti in zona e con adeguate distanze servizi primari quali scuole, luoghi di culto e spazi urbani (giardini pubblici, parchi o aree attrezzate) atti alla socializzazione e all'aggregazione per la popolazione residente, da rilevare la presenza di istituti bancari, farmacie e attività terziarie. E' di particolare interesse la vicinanza con la piazza principale, per una piacevole passeggiata per la città di Gela, ma ancora più interessante è la localizzazione degli immobili all'interno delle storiche mura greche e all'interno della pianificazione urbanistica federiciana. Trattasi di zona a con ridotta viabilità e accessibilità urbana, scarseggia la possibilità di parcheggio che avviene solo lungo la sede stradale.



Localizzazione immobile sito in Piazza Sant'Agostino n°25 (ex piazza Salandra)





Localizzazione immobile sito in via Ruggero Settimo n°3

Mentre l'immobile identificato al foglio 187 part. 1471 sub.11, è ubicato nel centro urbano della città di Gela, lungo la via Ruggero Settimo, perpendicolare ad uno degli assi viari principali della città, la via Venezia. Quest'area presenta un adeguato numero di servizi che vanno dal genere alimentare a negozi di abbigliamento e igiene della persona, a vari tipi di attività commerciali che ne fanno di questa via una zona commerciale urbana. Sono presenti in zona e con adeguate distanze altri servizi primari, quali ufficio postale, scuole, aree sportive e ricreative, ecc.

Trattasi di zona a prevalente vocazione residenziale con buona viabilità e accessibilità urbana, caratterizzata da costruzioni risalenti principalmente alla seconda metà del XX sec. In relazione alla macro-zona in cui è inserito l'immobile, vi è da rilevare la sufficiente offerta di spazi urbani quali giardini pubblici, parchi o aree attrezzate, atti alla socializzazione e all'aggregazione per la popolazione residente.

Identificazione degli immobili [risposta al quesito "a") del Sig. Giudice]

Foglio 255 particella 293 subalterno 7

L'immobile in esame, sito in piazza Sant'Agostino n.25 (ex piazza Salandra n.24) e pignorato in data 18.03.2014, come da atto di pignoramento trascritto in data 23.05.2014, presso l'ex Conservatoria dei registri immobiliari di Caltanissetta al n.5384 reg. gen. E n.4251 reg. part., è pervenuto all'attuale proprietario ~~_____~~, che ne possiede la nuda proprietà, attraverso atto di donazione accettata del 08/03/2005 dalla madre Sig.ra ~~_____~~ che se ne riserva l'usufrutto vitalizio.

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del comune di Gela al Foglio 255, p.la 293 sub 7, piano secondo, Cat. A/3, classe 3, vani 4,5 e consta in un appartamento al piano secondo di un edificio in linea, confinante ad Sud con appartamento altra ditta, lungo gli altri fronti con area libera condominiale, e inferiormente e superiormente con appartamenti di proprietà di altre ditte.



L'appartamento risulta composto, da planimetria catastale, da tre vani, cucina, bagno, disimpegno e due balconi che si affacciano su corte privata.

L'immobile non è stato accessibile in fase di rilievo, come precisato nel verbale di sopralluogo. Il sottoscritto CTU, dalla visione esterna dell'immobile, e dalla documentazione tecnica acquisita, può dichiarare che la consistenza è pari a quella dichiarata negli atti ma nulla è possibile affermare su distribuzione e finiture interne se non ciò che viene descritto dall'esecutato.

Il sottoscritto può affermare inoltre che, per quanto si è potuto verificare in sede di sopralluogo, lo stato di fatto coincide con i dati emergenti dai certificati in atto.

Foglio 187 particella 1471 subalterno 11

L'immobile in esame, sito in via Ruggero Settimo n. 3 è pignorato in data 18.03.2014 come da atto di pignoramento, è pervenuto all'attuale proprietario [REDACTED] esecutato, che ne possiede la nuda proprietà, attraverso atto di donazione accettata del 16.12.2005, dalla moglie Sig.ra [REDACTED] che se ne riserva l'usufrutto vitalizio.

Il Sig. [REDACTED] risulta coniugato, come da estratto dell'atto di matrimonio, in regime di separazione dei beni con la Signora [REDACTED], dal giorno 11.07.1994.

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del comune di Gela, Foglio 187 p.la 1471 sub. 11, piano terzo, interno 1 scala 1, Cat. A/2, classe 2, vani 7.

Esso consta di un appartamento al piano terzo, facente parte di un fabbricato multipiano ascensorato, destinato a botteghe al piano terra porticato e a residenza ai piani superiori. L'appartamento confina a Nord con vano scala condominiale, a Sud, ad Est e superiormente ed inferiormente con appartamenti di proprietà di altre ditte, mentre ad Ovest si affaccia sulla via Ruggero Settimo. L'appartamento risulta composto da un ampio pranzo-soggiorno al quale si accede direttamente dal portoncino d'ingresso dell'appartamento, da una cucina abitabile con annesso ripostiglio, da una camera da letto matrimoniale, da due camere da letto singole, da due bagni areati e da corridoio di distribuzione. L'appartamento è servito di balconi su due fronti e terrazza chiusa da veranda sul prospetto sud.

Il sottoscritto CTU può affermare che, in seguito ai rilievi effettuati e alle relative misurazioni, i dati i rilevati in sede di sopralluogo coincidono con i dati emergenti dai certificati in atto.

Proprietà dei beni in capo al debitore [risposta al quesito "b" del Sig. Giudice]

Il sottoscritto ha effettuato ricerche catastali sull'intero territorio nazionale atte a individuare il patrimonio immobiliare del debitore e la relativa intestazione e/o comproprietà, riscontrando che Il Sig. [REDACTED] oltre agli immobili oggetto di procedura esecutiva, risulta proprietario, per la totalità delle quote e in regime di separazione dei beni, di altri due immobili, e più esattamente due fabbricati nel Comune di [REDACTED] identificati al Foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterni [REDACTED] e [REDACTED].

Provenienza dei beni e continuità della proprietà [risposta ai quesiti "c-d" del Sig. Giudice]

L'immobile oggetto di perizia di proprietà del signor [REDACTED], Fg. 255 part. 293 sub. 7, alla data delle operazioni peritali, dalle certificazioni ipotecarie e catastali rilasciate dall'agenzia delle Entrate, relativamente al ventennio anteriore alla data del pignoramento, risulta essergli pervenuto in nuda



proprietà da atto di donazione accettata del 08/03/2005 (sede Gela, rogante Notaio Antoniani Maria, Nota Modello Unico n. 2261.1/2005 in atti dal 14/03/2005 Repertorio n.14405) della madre [redacted] Antoniani, nata [redacted], che se ne riserva l'usufrutto. La signora [redacted] ne era divenuta proprietaria acquistandolo dai signori [redacted] il 26.10.1972 (atto di compravendita, sede Gela, notaio Renato Mattina, repertorio n.256153, raccolta 15258, registrato a Gela n.2101 del 14.11.1972, trascritto a Caltanissetta il 25.11.1972 al n.15992 del registro particolare).

La nuda proprietà dell'immobile identificato al Fg. 187 part.1471 sub. 11, è giunta al debitore da atto di donazione accettata del 16.12.2005 dalla moglie [redacted], che se ne riserva l'usufrutto vitalizio (sede Gela, rogante Notaio Antoniani Maria, Registro Particolare n. 13388 Registro Generale 21015 Repertorio n.15006/7382 trascritto a Caltanissetta il 23/12/2005). La signora [redacted] ne era entrata in possesso in data 08.03.2000 a mezzo atto di compravendita dalla "[redacted]" (atto di compravendita sede Gela, rogante notaio Cancellieri Giuseppe, repertorio n.72003, trascrizione n. 2067.1/2000 in atti del 17/03/2000), che lo ha edificato giusta concessione edilizia n.4 del 15.01.1990, rilasciata alla "[redacted]" in seguito a cambio ditta per cessione di quote e modifica patti sociali del complesso immobiliare e suolo di sedime con atto de Notaio Giuseppe Cancellieri, repertorio n.56190, registrato a Gela il 02.05.1996 al n.190.

Dalle ricerche effettuate non risultano documentazioni mancanti o che possano ledere la continuità di passaggi dei beni.

Accatastamento degli immobili [risposta al quesito "e" del Sig. Giudice]

Entrambi gli immobili oggetto di perizia, per quanto potuto verificare dal sottoscritto risultano correttamente accatastati.

Accertamento iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli [risposta al quesito "f" del Sig. Giudice]

Sui beni oggetto della presente perizia di stima gravano, alla data degli accertamenti relativamente al ventennio precedente, la seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli da cancellare con il decreto di trasferimento:

Foglio 255 particella 293 subalterno 7

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, durata venti anni, repertorio n° 18198/9881 del 14.09.2011 Pubblico Ufficiale Antoniani Maria, per complessiva somma di € 402.000,00 di cui € 201.000,00 in sorte capitale, in favore di INTESA SANPAOLO S.p.A. e contro [redacted] in qualità di debitore ipotecario e [redacted] in qualità di terzo datore di ipoteca. Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Caltanissetta – Territorio, Registro generale n.10503 Registro particolare n.1471 Presentazione n.10 del 16/09/2011.

Foglio 187 particella 1471 subalterno 11

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, durata dieci anni, repertorio n°72004 del 08.03.2000 Pubblico Ufficiale Notaio Cancellieri Giuseppe, per



complessiva somma di € 260.000,00 di cui € 130.000,00 in sorte capitale, in favore di BANCA ANTONIANA - POPOLARE VENETA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITA' LIMITATA e contro [REDACTED], in qualità di proprietaria e [REDACTED] in qualità di debitore non datore di ipoteca. Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Caltanissetta – Territorio, Registro generale n.2569 Registro particolare n.290 Presentazione n.100 del 17/03/2000;

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, durata sette anni, repertorio n°8193/3284 del 24.03.2009 Pubblico Ufficiale Notaio Bartoli Andrea, per complessiva somma di € 120.000,00 di cui € 60.000,00 in sorte capitale, in favore di INTESA SANPAOLO S.p.A. e contro [REDACTED], in qualità di debitore ipotecario e [REDACTED] in qualità di terzo datore di ipoteca. Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Caltanissetta – Territorio, Registro generale n.5193 Registro particolare n.1164 Presentazione n.34 del 03/04/2009.

Inoltre su entrambi i beni grava:

- Pignoramento immobili, repertorio n°327 del 18.03.2014 del Tribunale di Gela, a favore di C.D.S. S.p.A. e contro [REDACTED]. Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Caltanissetta – Territorio, Registro generale n.5384 Registro particolare n.4251 Presentazione n.8 del 23/05/2014.

Destinazione urbanistica dei beni oggetto di perizia [risposta al quesito "g" del Sig. Giudice]

In relazione al certificato di destinazione urbanistica n°518/15, rilasciato dal Comune di Gela, settore Urbanistica, si certifica che l'immobile oggetto di tale perizia sito in Gela in piazza Sant'Agostino n.25 (ex piazza Salandra n.24) e identificato al catasto urbano al Foglio 255 particella 293 subalterno 7, per effetto della delibera del Commissario ad Acta n°60 del 14/06/2010 di adozione della revisione del Piano Regolatore Generale, ricade in **ZTO A1 "Centro storico Federiciano"** con la precisazione che le previsioni di cui alla suddetta delibera ad oggi non sono attuative in pendenza del procedimento di approvazione del PRG di competenza della Regione e che le misure di salvaguardia con delibera commissariale sono state prorogate di ulteriori sei mesi a decorrere dal 14.06.2015.

In relazione invece al certificato di destinazione urbanistica n°516/15, rilasciato dallo stesso ente, si certifica che l'immobile oggetto di tale perizia sito in Gela in via Ruggero Settimo (ex via Venezia s.n.) e identificato al catasto urbano al Foglio 187 particella 1471 subalterno 11, per effetto della delibera del Commissario ad Acta n°60 del 14/06/2010 di adozione della revisione del Piano Regolatore Generale, ricade in **ZTO B1.2 "Tessuti urbani saturi"** con la stessa precisazione di quanto sopra in merito alle previsioni della delibera e delle norme di salvaguardia.

Conformità urbanistico-Edilizia [risposta al quesito "h" del Sig. Giudice]

L'immobile sito in piazza Sant'Agostino n.24, e identificato al fg. 255 part. 293 sub. 7, risulta edificato con regolare nulla osta per l'esecuzione di lavori edili n.2068 del 29.08.1968 rilasciato al [REDACTED]



e successiva autorizzazione di variante n.35273/69 del 09.03.1970. Segue autorizzazione di abitabilità n.62 del 04.04.1972.

L'immobile sito invece in via Ruggero Settimo n.3, identificato al fg. 187 part. 1471 sub. 11, è stato edificato giusta concessione ad edificare n.4 del 15.01.1990 richiesta dai [REDACTED] in seguito rilasciata per cambio ditta a [REDACTED] i lavori sono stati completati con successiva concessione n.11 del 01.03.1998 rilasciata alla stessa ditta. Non è presente certificato di abitabilità, attualmente non rilasciabile per mancanza di alcuni requisiti indispensabili, come dichiarato dal personale dell'ente comunale- settore edilizia, e come dimostrato da recenti richiesta di abitabilità per la stessa particella catastale e stessa concessione edilizia, che hanno avuto un silenzio o relativo diniego da parte del competente ufficio.

Tutti gli immobili non sono forniti di attestato di prestazione energetica (A.P.E.). Tale certificazione però può essere effettuata, anzi, risulta essere necessaria nel caso specifico di compravendita o di passaggio di proprietà di un immobile.

La certificazione energetica è rilasciata da un professionista iscritto all'albo dei certificatori energetici della regione di riferimento, dopo un attento auditing energetico sull'edificio.

In questa sede, al fine di indicare le spese necessarie, si è proceduto con una indagine di mercato relativa ai tariffari adottati dai certificatori energetici. La forbice oscilla tra un valore massimo di € 250,00 e un minimo di € 150,00 per unità abitative di tale tipologia. Sembra pertanto opportuno concludere che, al fine di certificare energeticamente ogni unità abitativa (appartamento) si può preventivare una spesa pari ad € 200,00.

Non è stato possibile reperire alcuna documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti di cui al DM 37/2008 per entrambi gli appartamenti. L'adeguamento dell'impianto elettrico al sopracitato D.M. non è possibile quantificarlo senza un'opportuna verifica della consistenza degli impianti esistenti.

Occupazione dei beni pignorati [risposta al quesito "1" del Sig. Giudice]

L'immobile sito in piazza Sant'Agostino n.25, è attualmente domicilio della [REDACTED] madre dell'esecutato residente in corso [REDACTED], che ne possiede l'usufrutto vitalizio, e residenza della figlia [REDACTED] e del suo nucleo familiare composto da lei, dal marito [REDACTED] e dai due figli, [REDACTED] entrambi minorenni.

L'immobile sito in via Ruggero Settimo al civico 3, piano terzo, risulta occupato dal Sig. [REDACTED] e dalla sua famiglia, composta dalla moglie [REDACTED] e dai due figli, [REDACTED] l'ultimo dei quali minorenne. Tutti i componenti della famiglia sono residenti presso l'immobile.

Non si evince nessuna locazione degli immobili.



**Stima e determinazione del valore commerciale dell'immobile e relativi elementi utili alle operazioni di vendita.
Valutazione quota di pertinenza debitore esecutato (risposta ai quesiti "j- k-n", del Sig. Giudice)**

Note metodologiche

Al fine di stimare correttamente un immobile, occorre sottolineare che esistono diversi criteri di stima. Più precisamente: la stima per comparazione dei prezzi di vendita, la stima a costo e la stima per capitalizzazione diretta al reddito.

La presente perizia è tesa a valutare il più probabile valore di mercato dell'immobile, seguendo il criterio di **stima per comparazione dei prezzi di vendita**. Tale criterio sembra essere il più confacente al caso specifico dal momento che esso risulta quello più ampiamente diffuso per la valutazione degli immobili ad uso residenziale, ed in particolare per le abitazioni primarie, in quanto si identifica nell'inserimento del bene da stimare in una delle classi formate sulla base di parametri comuni.

Alla formulazione finale del giudizio di cui appresso, concorrono più fattori. In primis le caratteristiche della zone ove insiste il bene, dell'edificio e dell'unità immobiliare analizzate dal sottoscritto in fase di sopralluogo; secondariamente le indagini di mercato, tanto *dirette* quanto *derivanti* da indicatori di mercato forniti dagli osservatori immobiliari (nello specifico sono state utilizzati quelli dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate); infine, la determinazione della superficie commerciale dell'immobile e gli eventuali coefficienti correttivi e di deprezzamento.

Nel caso in esame **la superficie commerciale verrà determinata con metodologia di calcolo corrispondente alla norma UNI 10750**, elaborata dall'UNITER (Organismo di Normazione e Certificazione di Sistemi di Qualità Aziendali Commercio, Turismo e Servizi) e non con la metodologia riportata nell'Allegato C del DPR 23 Marzo 1998 n°138. Tale scelta è scaturita da un duplice fattore: la metodologia elaborata dall'UNITER, viene condivisa dalla maggior parte degli operatori di mercato ed è stata adottata dalle Camere di Commercio per i propri borsini immobiliari ed, inoltre, nel caso specifico dell'immobile in esame, non sono apprezzabili significative differenze nel computo delle superfici omogeneizzate, viste le dimensioni ridotte delle stesse, nel confronto tra le due metodologie.

Indagini di mercato dirette

Per elaborare un'indagine di mercato diretta per la determinazione della stima del più probabile prezzo di vendita dell'immobile in esame, si è fatto riferimento ad agenzie immobiliari operanti sul territorio comunale ove insiste il bene. Sono state pertanto scelte due tipologie di agenzie: una immessa in una rete in franchising nazionale e due indipendenti e operanti su un mercato esclusivamente locale. Ciò ha consentito di interpolare i dati derivanti da una esperienza più solida maturata all'interno di un brand commerciale operante su scala nazionale e confrontarli con i dati offerti da agenzie immobiliari locali, di minor rilievo, ma pur sempre con alte percentuali di vendite.

Entrambe le tipologie di agenzie hanno peraltro fornito indicazioni di prezzo simili basandosi su più parametri specifici: l'anno di costruzione dell'immobile, la superficie e la sua ubicazione, la tipologia di finiture, la dotazione di regolari certificazioni degli impianti e la dotazione di certificazione energetica, oltre la presenza di pertinenze per posti auto. In relazione alla superficie e all'ubicazione hanno confermato quella che oramai risulta essere una tendenza immobiliare dei centri abitati ad alta densità o, comunque,



delle città di medie e grandi dimensioni: la maggiore appetibilità degli immobili di dimensioni ridotte, oscillanti tra gli 80 e i 100 mq, rispetto ad immobili di metratura superiore.

Sulla base di questi parametri, si sono ottenuti i seguenti risultati per ciascun immobile:

La forbice indicativa del prezzo di vendita di un appartamento assimilabile per tipologia, anno di costruzione, finiture, localizzazione e stato di conservazione, a quelli in esame, oscilla tra € 1.000,00 ed € 1.400,00 al metro quadro, con un valore medio di € 1.200,00, avendo valori maggiori quelli a piani superiori rispetto ai piani terra negli edifici con ascensore per quanto riguarda l'immobile sito in via Ruggero Settimo e tra € 700,00 ed € 1.000,00 al metro quadro, con un valore medio di € 850,00, per l'immobile sito in piazza sant'Agostino.

Indagini di mercato indirette

Come indicato nelle note metodologiche, le indagini di mercato indirette sono state effettuate tramite gli indicatori dell'O.M.I.

Si è proceduto, primariamente, alla determinazione della zona OMI in cui ricadono gli immobili in esame. E' opportuno precisare a tal punto che i perimetri delle zone omogenee di mercato dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare sono dei confini di aree territoriali omogenee di un territorio comunale nelle quali si registra uniformità di condizioni economiche, socio-ambientali e di mercato ed alle quali sono riferiti gli intervalli delle quotazioni immobiliari pubblicate con cadenza semestrale. Gli immobili di questa perizia, siti in piazza Sant'Agostino, n°24 e in via Ruggero Settimo n.3 nel comune di Gela, ricadono rispettivamente in zona B4, microzona 2, e in zona D2, microzona 3, come si evince dalle immagini seguenti:



Valutazione di stima di immobili procedura R.G. Es. 31/2014 Tribunale di Gela
Giudice dell'Esecuzione dott. Vincenzo Di Blasi





Sulla base di tale dato, si è quindi proceduto alla verifica del prezzo secondo le quotazioni immobiliari OMI delle rispettive zone, sottolineando che i dati disponibili sul sito e nelle sedi proprie dell'Agenzia delle Entrate, al momento della stesura della presente perizia, sono aggiornati al 1° semestre del 2015, con il seguente risultato:

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre I

Provincia: CALTANISSETTA
 Comune: GELA
 Fascia/zona: Centrale/VIE: BONANNO (P), MARTORANA (P), F. BANCIERA (P), NAVARRA
 Codice di zona: B4
 Microzona catastale n.: 2
 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	550	800	L	1,8	2,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	400	600	L	1,4	2,1	L
Bov	NORMALE	400	600	L	1,2	1,8	L

Valutazione di stima di immobili procedura R.G. Es. 31/2014 Tribunale di Gela
 Giudice dell'Esecuzione dott. Vincenzo Di Blasi



Provincia: CALTANISSETTA

Comune: GELA

Fascia/zona: Periferica/VIE: VENEZIA (P), BUTERA, JUVAPKA, MADONNA DEL ROSARIO

Codice di zona: DQ

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologie	Stato conservativo	Valore Mercato (C/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (C/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	700	1000	L	2,7	3,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	500	750	L	1,4	2,1	L
Box	NORMALE	420	630	L	1,4	2,1	L

Calcolo della superficie commerciale

La norma UNI 10750, stabilisce che il calcolo della superficie commerciale scaturisce dalla sommatoria delle superfici coperte calpestabili, comprensive delle quote occupate dai muri interni e perimetrali (questi ultimi computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50cm e, quelli in comunione, nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore di 25cm), e delle superfici omogeneizzate delle pertinenze esclusive di ornamento (terrazze, balconi ecc.) e accessorie (cantine, soffitte ecc.).

Nel nostro caso, vengono di seguito riportate le dimensioni misurate in fase di sopralluogo dallo scrivente e il calcolo delle superfici omogeneizzate delle pertinenze presenti per singolo immobile.

• Foglio 255 particella 293 subalterno 7

A	B	C	D	E	F	G	H
Appartamento m ²	Pertinenze di ornamento m ²	% di omogeneizz	Pertinenze di Omogeneizz. m ² (BxC)	Pertinenze accessorie m ²	% di omogeneizz.	Pertinenze di omogeneizz m ² (ExF)	Superficie commerciale (A+D+G)
94,94	6,56	25	1,64	////	50	////	96,50*

* eventuale arrotondamento per difetto

• Foglio 187 particella 1471 subalterno 11

A	B	C	D	E	F	G	H
Appartamento m ²	Pertinenze di ornamento m ²	% di omogeneizz	Pertinenze di Omogeneizz. m ² (BxC)	Pertinenze accessorie m ²	% di omogeneizz.	Pertinenze di omogeneizz m ² (ExF)	Superficie commerciale (A+D+G)
126,93	21,92	25	5,48	////	50	////	132,40*

* eventuale arrotondamento per difetto

Calcolo del valore normale

Il valore normale è determinato dal prodotto fra la superficie in mq dell'immobile, e il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'OMI e dei coefficienti di merito relativi alla caratteristiche dell'immobile, relativi in particolare al taglio, al livello del piano e alle categorie catastali.

Il valore normale degli immobili residenziali è dato da:

Valutazione di stima di immobili procedura R.G. Es. 31/2014 Tribunale di Gela
Giudice dell'Esecuzione dott. Vincenzo Di Blasi



Valore Normale = Valore normale unitario * Superficie (mq)

di cui:

Valore normale unitario = Val. OMI min + (Val. OMI max - Val. OMI min) * K

Dove K rappresenta la media ponderata di due coefficienti K1 (taglio Superficie) e K2 (livello di Piano) ed è calcolato sulla base delle seguente formula:

$$K = (k1 + 3*k2)/4$$

1. Quindi per l'immobile sito in piazza Sant'Agostino n.24 (Fg. 255 part. 293 sub. 7) esso può essere assimilato alla seconda categoria residenziale, così come suggeriscono anche i dati catastali, con valori minimi e massimi per la zona B4 pari a 400,00 €/mq e 600,00 €/mq

$$K = (0,50+3*0,90)/4 = 0,80$$

Valore normale unitario = € 400,00 + (€ 600,00 - € 400,00) * 0,80 = 560,00 €/mq

2. Per l'appartamento sito in via Ruggero Settimo n.3 (Fg. 187 part. 1471 sub. 11), questo assimilabile alla prima categoria residenziale, con valori minimi e massimi per la zona D2 pari a 700,00 €/mq e 1.000,00 €/mq:

$$K = (0,3+3*0,98)/4 = 0,81$$

Valore normale unitario = € 700,00 + (€ 1.000,00 - € 700,00) * 0,81 = 943,00 €/mq

Coefficienti correttivi e di deprezzamento

In relazione agli immobili in esame i coefficienti correttivi utilizzati al fine di 'correggere' la stima vengono limitati alla vetustà, alla qualità e allo stato degli immobili. Le differenze di panoramicità, di areazione e di luminosità tra i vari piani sono stati già considerati nel calcolo del valore normale.



Stato e qualità dell'edificio	stato ottimo	stato buono	stato mediocre	stato pessimo
edificio nuovo				
lusso	1,10	-	-	-
signoria	1,05	-	-	-
medio	1,00	-	-	-
popolare	0,95	-	-	-
ultrapopolare	-	-	-	-
edificio recentissimo				
lusso	0,95	0,90	0,85	-
signoria	0,90	0,85	0,80	-
medio	0,85	0,80	0,75	-
popolare	0,80	0,75	0,70	-
ultrapopolare	-	-	-	-
10-20 anni				
lusso	0,90	0,85	0,80	-
signoria	0,85	0,80	0,75	-
medio	0,80	0,75	0,70	-
popolare	0,75	0,70	0,65	-
ultrapopolare	-	-	-	-
21-40 anni				
lusso	0,85	0,80	0,75	0,65
signoria	0,80	0,75	0,70	0,60
medio	0,75	0,70	0,65	0,55
popolare	0,70	0,65	0,60	0,50
ultrapopolare	-	-	-	-
41-60 anni				
lusso	0,80	0,75	0,70	0,60
signoria	0,75	0,70	0,65	0,55
medio	0,70	0,65	0,60	0,50
popolare	0,65	0,60	0,55	0,45
ultrapopolare	-	-	-	-
oltre 60 anni				
lusso	0,75	0,70	0,65	0,55
signoria	0,70	0,65	0,60	0,50
medio	0,65	0,60	0,55	0,45
popolare	0,60	0,55	0,50	0,40
ultrapopolare	0,55	0,50	0,45	0,35

1. Valutando l'età dell'immobile sito in piazza Sant'Agostino n.25, abitabile dagli anni '70, le finiture medie, come si evince dalla visione esterna dell'immobile e dalla descrizione data dal proprietario, e considerato lo stato di conservazione buono, possiamo considerare un coefficiente medio di correzione pari a 0,70, e aggiungendo un 30% in più al valore ottenuto perché dotato di possibilità di parcheggio per due auto su corte condominiale protetta da cancello automatico, di particolare importanza per l'area in cui sorge l'edificio, quindi:

$$\text{Valore normale corretto} = (0,70 * 560,00) + 30\% = \text{€/mq } 509,60 \approx \text{€/mq } 510,00$$

2. Per l'immobile sito in via Ruggero Settimo n.3 al piano terzo, completata l'edificazione dopo il 1998, date le finiture e lo stato di conservazione ottimo, si può considerare un coefficiente di correzione pari a 0,85, per cui:

$$\text{Valore normale corretto} = 0,85 * 943,00 = \text{€/mq } 801,55 \approx \text{€/mq } 800,00$$

Conclusioni

Per quanto sin qui esposto e relazionato il sottoscritto esprime il parere che, prendendo in considerazione i valori ottenuti attraverso le indagini dirette e indirette ai beni in esame possano essere attribuiti seguenti valori:



• **Foglio 255 particella 293 subalterno 7**

Indagini Dirette: €/mq 850,00

Indagini indirette: €/mq 510,00

Valore di Mercato al mq = 680,00 €/mq

$$(\text{€ } 680,00 \times 96,50 \text{ m}^2) = \text{€ } 65.620,00 \approx \text{€ } 65.600,00$$

• **Foglio 187 particella 1471 subalterno 11**

Indagini Dirette: €/mq 1.200,00

Indagini indirette: €/mq 800,00

Valore di Mercato al mq = € 1.000,00 €/mq

$$(\text{€ } 1.000,00 \times 132,40 \text{ m}^2) = \text{€ } 132.400,00$$

Tali cifre corrispondono al valore effettivo degli immobili, mentre la quota di possesso dell'esecutato, che consiste nella nuda proprietà di entrambi, deve essere calcolata tenendo conto dell'età dell'usufruttuario, secondo i seguenti coefficienti.

Età Usufruttuario	Coefficiente	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
da 0 a 20	190,00	95,00	5,00
da 21 a 30	180,00	90,00	10,00
da 31 a 40	170,00	85,00	15,00
da 41 a 45	160,00	80,00	20,00
da 46 a 50	150,00	75,00	25,00
da 51 a 53	140,00	70,00	30,00
da 54 a 56	130,00	65,00	35,00
da 57 a 60	120,00	60,00	40,00
da 61 a 63	110,00	55,00	45,00
da 64 a 66	100,00	50,00	50,00
da 67 a 69	90,00	45,00	55,00
da 70 a 72	80,00	40,00	60,00
da 73 a 75	70,00	35,00	65,00
da 76 a 78	60,00	30,00	70,00
da 79 a 82	50,00	25,00	75,00
da 83 a 86	40,00	20,00	80,00
da 87 a 92	30,00	15,00	85,00
da 93 a 99	20,00	10,00	90,00

NOTA: la tabella attualmente in vigore è quella relativa all'anno di riferimento 2015.

I valori dell'usufrutto vitalizio e della nuda proprietà possono essere determinati con due diverse modalità:

- Si calcola il valore dell'usufrutto moltiplicando il valore della piena proprietà per il tasso di interesse legale (0,50%) e per il coefficiente stabilito in base all'età del beneficiario e la nuda proprietà si ottiene per differenza algebrica;
- Si applicano al valore della piena proprietà le due percentuali (riportate nel prospetto dei coefficienti) relative all'usufrutto ed alla nuda proprietà, determinate in base all'età del beneficiario.



Pertanto per l'immobile sito in piazza Sant'Agostino si ha:

Valore della piena proprietà	€ 65.600,00
Età dell'usufruttuario	65 anni
Tasso di interesse legale	0,50%
Coefficiente moltiplicatore	100
Valore dell'usufrutto	€ 32.800,00
Valore della nuda proprietà	€ 32.800,00

E per l'immobile sito in via Ruggero Settimo n.3:

Valore della piena proprietà	€ 132.400,00
Età dell'usufruttuario	42 anni
Tasso di interesse legale	0,50%
Coefficiente moltiplicatore	160
Valore dell'usufrutto	€ 105.920,00
Valore della nuda proprietà	€ 26.480,00

I fine di un eventuale cartello di pubblicità immobiliare, si possono così sintetizzare le note caratteristiche dei singoli immobili in oggetto:

• **Foglio 255 particella 293 subalterno 7 :**

Appartamento di civile abitazione sito in Gela, in fabbricato multipiano plurifamiliare non ascensorato, piano terzo, in centro storico, superficie utile abitabile di circa mq 80,00 più balconi, 4 vani più accessori (catastalmente 4,5 vani). Ben servito dal trasporto pubblico e dai servizi e beni primari. Edificato con regolare concessione edilizia. Fabbricato edificato nel 1965, finiture popolari e stato di conservazione buono.

• **Foglio 187 particella 1471 subalterno 11:**

Appartamento di civile abitazione sito in Gela, in fabbricato multipiano plurifamiliare ascensorato, in zona a valenza residenziale e commerciale, superficie utile abitabile di circa mq 110,00 più balconi e veranda, 5 vani più accessori (catastalmente 7 vani). Edificato con regolare concessione edilizia, privo di abitabilità. Anno di costruzione 1998, ottimo stato di conservazione, finiture civili.

Previsione di vendita in lotti e piano di vendita (risposta al quesito " I" del Sig. Giudice)

Gli immobili pignorati sono sicuramente vendibili in singoli lotti. Non è possibile nessun ipotesi di frazionamento delle quote di proprietà trattandosi di "nuda Proprietà" e "usufrutto vitalizio".



Documentazione fotografica e planimetrie catastali [risposta al quesito " m" del Sig. Giudice]

Per quanto riguarda la documentazione fotografica, si comunica al Sig. Giudice che non è stato possibile in sede di sopralluogo al CTU accedere e quindi fotografare internamente l'immobile sito in piazza Sant'Agostino n.25, tra l'altro sito all'interno di una corte privata dotata di recinzione e cancello d'ingresso, come da verbale di sopralluogo.

Si vedano i relativi sussidi:

"Allegato D. **Documentazione catastale ed Ispezioni ipotecarie**";

"Allegato F - **Documentazione fotografica**".

Pagamento I.V.A. [risposta al quesito " o" del Sig. Giudice]

Il trasferimento dei beni pignorati non è soggetto al pagamento dell'iva in quanto beni personali dell'esecutato. Gli immobili in oggetto, ai sensi della L. 408/49 (c.d. legge Tupini) e ss.mm.ii, non hanno i requisiti di abitazioni di lusso.

Correttezza dati atto di pignoramento [risposta al quesito " p" del Sig. Giudice]

Si attesta la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento, ad esclusione del mancato aggiornamento toponomastico per l'immobile al fg.187 part. 1471 sub. 11 non più sito in piazza Salandra n.24 ma in piazza Sant'Agostino n.25.; che i beni interessati sono di proprietà dell'esecutato, e la corrispondenza con i dati riportati nella relativa nota di trascrizione.

Profilo energetico dell'edificio e classe di riferimento [risposta al quesito " q" del Sig. Giudice]

Si veda risposta al quesito h).

Si può affermare da una prima analisi visiva degli immobili oggetto di perizia che essi siano facilmente inquadrabili nella classe energetica "G", ovvero la più bassa dal punto di vista di prestazioni energetiche, per quanto riguarda l'immobile sito in piazza Sant'Agostino e nella classe "F" per l'immobile sito in via Ruggero Settimo, di più recente costruzione. Tuttavia per una corretta e attendibile valutazione energetica è necessario un attento auditing da effettuare in sede di certificazione energetica.

Gela (CL), 26 Novembre 2015



ALLEGATI

Elenco allegati in coda alla presente perizia di stima:

Allegato A. **Comunicazione al debitore e al creditore accesso all'immobile;**

Allegato B. **Verbale delle operazioni peritali;**

Elenco allegati a sussidio alla presente perizia di stima:

Allegato C. **Documentazione Urbanistica;**

Allegato D. **Documentazione catastale ed Ispezioni ipotecarie;**

Allegato E. **Documentazione stato civile ed anagrafe;**

Allegato F. **Documentazione fotografica.**

