

# **TRIBUNALE ORDINARIO DI SCIACCA**

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

## **ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 42/2013**

Dott. Lo Presti Filippo

**PERIZIA C.T.U.**

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

Stima dei Beni Pignorati

- CREDITORE PROCEDENTE:

**UNICREDIT SPA**

- DEBITORE:

**Ditta A**

### ESPERTO INCARICATO

Dott. Ing. Claudio Cassini  
Via Enrico Ghezzi, N.51  
92019 SCIACCA (AG)  
Cell. 320/9417057  
Pec mail: [claudio.cassini@ingpec.eu](mailto:claudio.cassini@ingpec.eu)

All' ill.mo **Giudice dell' Esecuzione del  
Tribunale Ordinario di Sciacca**  
*-Ufficio Esecuzioni Immobiliari-*

**OGGETTO:** Esecuzione Immobiliare N. 42/2013

Il sottoscritto , **Ing. Claudio Cassini** (C.F. CSSCLD76T03I533P), nato a Sciacca il 03/12/1976 ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Agrigento al n°A1501, domiciliato in Via Enrico Ghezzi n.51, 92019 Sciacca (AG), cell. 320/9417057, Pec Mail: [claudio.cassini@ingpec.eu](mailto:claudio.cassini@ingpec.eu)

**AVENDO RICEVUTO**

In data 24 febbraio 2014 nomina di **Consulente Tecnico D'Ufficio** dal Giudice delle esecuzioni del Tribunale di Sciacca Dott. Lo Presti Filippo, relativamente all'istanza di cui all' oggetto e avendo sottoscritto in Sua Presenza verbale di giuramento in data **20 Marzo 2014**,

**SI ATTENEVA**

Scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l' attività di esperto per le stime immobiliari.

**TERMINE DI CONSEGNA**

Il Sig. Giudice assegnava al CTU, per la consegna dell'elaborato oggetto della perizia, un tempo massimo fino al 45-mo giorno prima dell'udienza già fissata per il 17 Luglio 2014, ovvero entro il **03 Giugno 2014**.

## INDICE

<b>1. INTRODUZIONE.....</b>	<b>pag. 4</b>
<b>2. QUESITI.....</b>	<b>pag. 4</b>
<b>3. ELENCO DOCUMENTAZIONE ACQUISITA.....</b>	<b>pag. 6</b>
<b>4. DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA.....</b>	<b>pag. 8</b>
<b>4.1 Inizio Attività Peritale e stato dei luoghi.....</b>	<b>pag. 8</b>
<b>4.2 Inquadramento Territoriale.....</b>	<b>pag. 9</b>
<b>4.3 Stato di Possesso degli Immobili Storia del Dominio Ventennale .....</b>	<b>pag. 11</b>
<b>4.4 Situazione Urbanistica .....</b>	<b>pag.12</b>
<b>4.5 Descrizione dettagliata del Bene.....</b>	<b>pag. 13</b>
<b>4.7 Descrizione sommaria degli impianti esistenti.....</b>	<b>pag. 15</b>
<b>5. STIMA E VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI.....</b>	<b>pag. 16</b>
<b>5.1 Metodi di Stima Utilizzati.....</b>	<b>pag. 16</b>
<b>5.2 Metodo della Rivalutazione Catastale.....</b>	<b>pag. 16</b>
<b>5.3 Metodo della Stima Sintetica .....</b>	<b>pag. 19</b>
<b>5.4 Metodo della Stima Comparativo Indiretto.....</b>	<b>pag. 20</b>
<b>5.5 Metodo della Stima Comparativo Diretto.....</b>	<b>pag. 21</b>
<b>6. CONCLUSIONI.....</b>	<b>pag. 29</b>

## 1. INTRODUZIONE

Oggetto dell'attività peritale è la stima di un bene sottoposto ad atto di pignoramento con istanza del 18/04/2013, promosso dalla UNICREDIT SPA ai fini del processo esecutivo dall'AVV. IGNAZIO MESSINA nato a Palermo il 24/07/1964.

Visto **l'Atto di Precetto** prodotto dall'Avv. Ignazio Messina difensore della UNICREDIT SPA del 29 gennaio 2013 e notificato l'8 febbraio 2013, con il quale la precedente UNICREDIT SPA fa intimazione e precetto alla DITTA A verso la quale incombe l'obbligo del pagamento delle rate dovute a seguito di contratto di Mutuo Fondiario stipulato a Palermo presso lo Studio Notarile del Dott. Vitale Nicolò Notaio in Canicattì con Repertorio n. 83.038 e Raccolta Numero 3.168 registrato in data 15/06/2004 al n. 682;

Visto **l'Atto di Pignoramento** prodotto dall'Avv. Ignazio Messina difensore della UNICREDIT SPA, del 18/04/2013 e notificato alla DITTA A il 26/04/2013, con il quale ritenuto che con atto di precetto del 8 febbraio 2013 è stato intimato alla DITTA A di pagare la somma maturata e maturanda dal 25 gennaio 2013 nonché le spese di notifica e con espresso avvertimento che in caso di mancato pagamento si sarebbe proceduto ad esecuzione forzata sui beni di proprietà della DITTA A,

Vista **l'Istanza di Vendita** del bene prodotto dall'Avv. Ignazio Messina difensore della UNICREDIT SPA del 5 giugno 2013 e depositata presso il Tribunale di Sciacca in data 11 giugno 2013,

si sottoponeva a pignoramento del seguente bene immobile, di proprietà della DITTA A, oggetto dell'attività peritale in corso:

**Appartamento al terzo piano, 4 vani, con ingresso dalla Via Ustica n. 3 sito nel Comune di Ribera (AG), censito al catasto del Comune di Ribera al foglio 21 particella 938 sub 7.**

## 2. QUESITI

Il Giudice, ricordando al consulente tecnico d'ufficio l'importanza delle funzioni che è chiamato ad adempiere, gli pone i quesiti, riportati come da verbale di giuramento del **20 marzo 2014** che qui di seguito riporto:

1. Controllare la completezza della documentazione presentata dai creditori nonché dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. (esplicitando se è stata esaminata la relazione notarile e verificando la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento), segnalando al giudice

immediatamente quelli mancanti o inidonei, o comunque ogni altra omissione o discrasia agli elementi acquisiti;

2. Provvedere, previa comunicazione scritta al debitore, al creditore procedente ed ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, e previo altresì accesso all'immobile:
  - a. Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento, eventualmente evidenziando l'opportunità di procedere alla formazione di uno o più lotti per la vendita, previa identificazione dei nuovi confini;
  - b. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n.47/85 e n. 724/94 e succ. mod. e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; laddove l'immobile sia abusivo e non sanabile, proceda alla valutazione dell'area di sedime, calcolando i costi connessi all'abbattimento dell'opera abusiva;
  - c. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, provvedendo nell'ipotesi in cui quest'ultime siano idonee all'esatta individuazione dei beni, ad effettuare il rilievo planimetrico;
  - d. Ad accertare – al fine di “allineare” i decreti di trasferimento alla disciplina dei trasferimenti a seguito dell'entrata in vigore del d.l. 78/10 convertito con l. 122/2010 – la conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto e, in caso negativo, a procedere ad ogni correzione necessaria (con oneri a carico del creditore istante).
3. Redigere quindi in fascicoletti separati tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, seguendo le indicazioni elencate nel verbale di giuramento allegato;
4. Provvedere inoltre:
  - a. Indicazione di eventuali dotazioni condominiali;
  - b. Alla valutazione dei lotti indicando i vari criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima;
  - c. Qualora si tratti di quota indivisa, indicare la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, precisando se il bene risulti separabile in natura ovvero comodamente divisibile o ancora se ritenga probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa.
5. Allegare a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, un'adeguata documentazione fotografica relativa allo stato d'uso, nonché la planimetria del bene;
6. Acquisisca il perito direttamente presso gli uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili all'espletamento dell'incarico, anche copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza.

Si procede con la richiesta dei punti 7, 8, 9, 10, 11, 12 e 13 così come elencati nel verbale di giuramento del 20 marzo allegato al presente elaborato.

### 3. DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

Ciò doverosamente premesso l'esperto, successivamente al conferimento dell'incarico acquisiva ed analizzava la seguente documentazione:

#### COPIA DOCUMENTI RILEVANTI PRECEDENTI ALLA NOMINA DEL CTU

- Contratto di Mutuo Fondiario Repertorio Numero 83.038 Raccolta Numero 3.168 stipulato in data 28 Maggio 2004;
- Atto di Pignoramento Immobiliare del 18 aprile 2013, notificato alla DITTA A in data 30 Aprile 2013 e depositato presso il Tribunale di Sciacca in data 29 Aprile 2013.
- Atto di Precetto del 29 gennaio 2013 e notificato alla DITTA A in data 8 febbraio 2013
- Istanza di Vendita del Bene del 5 giugno 2013 depositata presso gli Uffici del Tribunale di Sciacca in data 11 giugno 2013.
- Certificato Notarile Ipotecario con storia del dominio ventennale del 28 giugno 2013 con allegati Visura Catastale ed Estratto di Mappa Catastale dell'immobile oggetto del pignoramento.

#### DOCUMENTI ACQUISITI E PRODOTTI SUCCESSIVAMENTE ALL'INCARICO CONFERITO

- Verbale di Nomina del CTU del 24/02/2014, depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Sciacca il 19 Febbraio 2014.
- Verbale di giuramento dell'esperto del 20/03/2014.
- Verbale di sopralluogo ed inizio attività peritale del 05/04/2014.

#### COMUNICAZIONI TRASMESSE ALLE PARTI

- Lettera Raccomandata con ricevuta di ritorno per comunicazioni alla DITTA A inizio attività peritale trasmessa in data 27/03/2013;
- Ricevuta di ritorno relativa alla raccomandata di cui sopra ricevuta dalla DITTA A in data 28/03/2014

- Trasmissione tramite pec mail al difensore del creditore precedente, Avvocato Ignazio Messina, della comunicazione di inizio attività peritale, trasmessa in data 25/03/2014 e consegnata nella stessa data.

#### COPIA DOCUMENTI PRODOTTI ED ACQUISITI UTILI PER LE RISPOSTE AI QUESITI

- Visura Catastale dell'Immobile (Comune di Ribera Foglio 21 Particella n.938 sub 7);
- Richiesta di documentazione presentata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ribera con lettera del 07/04/2013 n. prot. 6236 del 9 aprile 2014, con la quale il ctu richiedeva:
  - Copia Concessione Edilizia;
  - Copia Certificato di Agibilità/Abitabilità;
  - Copia degli Elaborati Progettuali Architettonici relativi all'immobile in esame.
- Copia Concessione Edilizia in Sanatoria N. 699 rilasciata alla DITTA C le cui opere abusive consistono nella costruzione di una unità immobiliare a piano terzo in un fabbricato di maggiore consistenza sito a Ribera nella Via Ustica 3.
- Copia Integrazione richiesta di sanatoria per un fabbricato di civile abitazione in via Ustica n. 1 a Ribera (Prot. n. 18790 del 29 Dicembre 1985) del 18 luglio 2002.  
PLANIMETRIE E PIANTE.
- Copia Integrazione richiesta di sanatoria per un fabbricato di civile abitazione in via Ustica n. 1 a Ribera (Prot. n. 18790 del 29 Dicembre 1985) del 18 luglio 2002.  
PROSPETTI E SEZIONI.

## **4. DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA**

### **4.1 Inizio Attività Peritale e Stato dei Luoghi**

Il giorno 05 Aprile 2014 alle ore 10.00, il sottoscritto CTU si recava presso il sito oggetto dell'attività peritale, in Via Ustica n. 3 a Ribera, accompagnato dal collaboratore Ing. Daniele Girolamo Curreri. Sul sito oggetto d'indagine era presente la Sig.ra DITTA B la quale si identificava come cognata della DITTA A, proprietario dell'immobile. La Sig.ra DITTA B, si dichiarava al CTU locataria dell'appartamento oggetto del pignoramento, che abitava con un accordo tacito tra lei e la DITTA A senza alcun contratto di comodato d'uso, o qualche altra forma di accordo contrattuale. Alla data dell'inizio dell'attività peritale non risultava invece presente alcun rappresentante del creditore precedente, nonostante, come risulta da ricevuta di consegna, abbia ricevuto la comunicazione trasmessa dal Ctu, tramite pec mail relativa alla convocazione per l'attività in esame.

La DITTA B consentiva l'accesso all'immobile al CTU ed al suo collaboratore, Ing. Daniele Girolamo Curreri.

Così come riportato nel verbale di sopralluogo redatto dallo scrivente, il sottoscritto CTU procedeva ad effettuare rilievi metrici e fotografici del sito.

Durante l'indagine, il CTU provvedeva ad effettuare tutti i rilievi necessari al fine di accertare la conformità della planimetria attuale dell'appartamento rispetto a quella catastale allegata agli atti.

Alla luce di tali misure, il CTU rilevava la presenza di interventi di modifiche di opere interne quali ad esempio l'abbattimento della parete del corridoio di ingresso lato via Puglie che un tempo divideva il salone dal resto dei locali. Procedendo con il sopralluogo, si evidenziavano inoltre interventi di realizzazioni di n. 2 aperture in prossimità della cucina e del bagno nel versante di via Ustica. Rispetto alla planimetria catastale, del 27/06/2013, allegata agli atti, risultavano chiuse n. 2 aperture che inizialmente erano presenti rispettivamente nella camera da letto lato via puglie ed in una camera da letto lato via Ustica.

Così come richiesto nell'art. 2 comma d) del verbale di giuramento del 20/03/2014, il CTU, ove necessario, provvederà a determinare tutti gli oneri necessari per l'adeguamento dei dati catastali allo stato di fatto del bene all'atto del pignoramento. In particolare, al fine di adeguare la planimetria catastale al progetto autorizzato in sanatoria, bisognerebbe procedere tramite pratica DOCFA ad una procedura per "Diversa Distribuzione Spazi Interni", per una spesa pari a circa € 1200,00 iva compresa.



In fase di sopralluogo, il CTU ha visionato lo stato degli impianti a servizio dell'appartamento, idrici, elettrici e termici riscontrandone il corretto funzionamento ed il buono stato di conservazione e mantenimento. Dopo avere redatto il verbale di sopralluogo, letto, firmato e sottoscritto da tutte le parti intervenute, il CTU dichiara terminate le operazioni di sopralluogo alle ore 11.00.

#### 4.2 Inquadramento Territoriale

L'immobile oggetto dell'attività peritale, è sito tra la via Ustica e la via Puglie, con ingresso in via Ustica n. 3 a sud ovest del centro abitato di Ribera. Dal punto di vista cartografico l'area in esame si colloca sulla CTR, alla scala **1:10.000**, nella Sezione **628080** in basso a sinistra, così come indicato in **Figura 1** all'interno del cerchiato.



Figura 1

Il sito è facilmente raggiungibile percorrendo la strada statale 115, direzione Agrigento, uscita Ribera città e seguendo le indicazioni verso il centro abitato per circa 3,8 Km, il tutto su strada asfaltata.

Dal punto di vista geografico il fabbricato dove è ubicato l'appartamento in esame è situato nel punto di coordinate 37°29'57,06'' Latitudine Nord e 13°15'29,77'' Longitudine Est ad una quota di circa 190 metri rispetto al livello del mare. Nella **Figura 2** qui di seguito riportata è visibile la vista satellitare del sito.



**Figura 2**

Il bene oggetto della stima, si colloca all'interno di un'area territoriale a media densità turistica tra il comune di Sciacca ed il capoluogo di provincia Agrigento. Il comune di Ribera si ritiene un importante centro della provincia agrigentina, sia come città natia di Francesco Crispi che per la produzione di arance la cui qualità è nota a tutto il mondo e per la quale Ribera viene denominata "Città delle Arance". Posizionato su una vasta pianura a 230 m sul livello del mare e distante da questo circa 7 km, Ribera si trova sul percorso della S.S. 115 che va da Trapani a Siracusa. La città è posizionata tra i due fiumi Magazzolo e Verdura che delimita i confini con i comuni di Sciacca e Caltabellotta ad ovest, mentre i confini del territorio con il comune di Cattolica Eraclea sono segnati a sud-est dal fiume Platani. Nell'aprile 2011 Ribera è stata riconosciuta Città Slow ed è la prima città siciliana ad entrare a far parte della rete internazionale delle città del buon vivere.

Il bene oggetto di stima, da visura catastale richiesta all'Ufficio Provinciale di Agrigento – Territorio Servizi Catastali, in data 24/03/2014, risultava iscritto al Catasto Fabbricati di Agrigento, nel **Comune di Ribera (Codice H 269), Foglio 21, particella n. 938 sub 7, Categoria A/2, Rendita Euro 506,13, intestato alla DITTA A.**

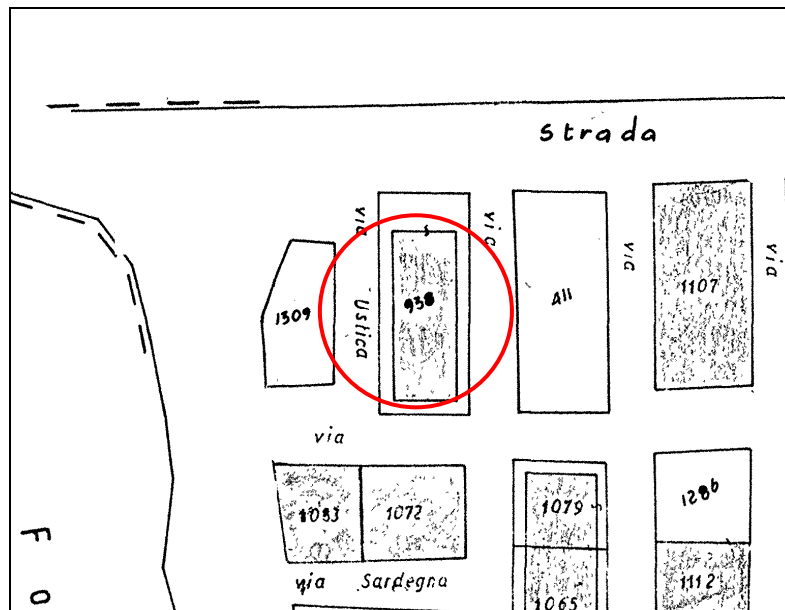


Figura 3

#### 4.3 Stato di Possesso degli Immobili e Storia del Dominio Ventennale

Così come riportato nel verbale di sopralluogo redatto in concomitanza dell'inizio delle attività peritali, è stato comunicato al sottoscritto CTU, che attualmente, la DITTA A ha concesso senza alcun contratto di locazione o altro accordo contrattuale scritto, la locazione del bene a favore della DITTA B, identificatasi verbalmente come la cognata della DITTA A.

Per quanto riguarda la storia del dominio ventennale, dalla certificazione Notarile Catastale acquisita risulta che:

- sul bene oggetto di indagine, appartamento in via ustica 3 al piano terzo comune di Ribera, censito al Catasto del Comune di Ribera al foglio di mappa 21 particella 938 sub 7, è stata iscritta ipoteca presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento il 03/06/2004 ai nn. 13955/2634 a favore di BANCA PER LA CASA S.p.A.
- il Bene risulta ceduto dalla DITTA C alla DITTA A attraverso Atto di compravendita trascritto il 03/06/2004 ai nn. 13951/10763 redatto dal Notaio Nicolò Vitale da Canicattì (AG) Rep. N. 83037/3167 del 28/05/2004.
- A favore della DITTA C, contro Comune di Ribera, risulta trascritto il 06/08/2002 ai nn. 14270/12530 Concessione Edilizia n. 699 del 18/07/2002....
- A favore della DITTA C contro Liotta Michele, Sciacca 29/02/1916, risulta trascritto l'8/01/1993 ai nn. 486/431 atto di donazione in Notaio Antonino Ciaccio di Ribera, Rep. N.17418 del 23 dicembre 1992 avente come oggetto il bene in esame.

Per maggiori dettagli in merito alla storia del dominio ventennale nonché alla situazione ipotecaria, il CTU rimanda alla lettura del Certificato Notarile Ipotecale che ha acquisito dagli atti e richiesto dalla UNICREDIT SPA per tramite dell'Avvocato Ignazio Messina, e depositato presso la cancelleria del Tribunale di Sciacca dal CTU assieme agli altri elaborati relativi all'indagine peritale.

#### 4.4 Situazione Urbanistica

L'immobile oggetto dell'attività peritale, ricade nel P.R.G. del Comune di Ribera approvato con Decreto del 29 novembre 2002, all'interno di un Area identificata come B3 (aree di recente edificazione prevalentemente interessate da P.P. già approvati e destinate dal precedente P.U.C. n. 6 a zone di espansione C.1.3) vedi Fig. 4.



Figura 4

Il bene risulta dotato di concessione edilizia in sanatoria, così come riportato precedentemente tra la documentazione acquisita, mentre non risulta alcuna traccia di certificato di agibilità/abitabilità dell'appartamento o di eventuale successiva richiesta al Comune di Ribera.

#### **4.5 Descrizione Dettagliata del Bene**

L'immobile oggetto dell'attività peritale dal punto di vista urbanistico rientra nella categoria catastale A/2 (Abitazioni Tipo Civile). Il bene oggetto di indagine può essere identificato in un unico lotto costituito da un appartamento di civile abitazione sito al piano terzo di un fabbricato, con ingresso da Via Ustica N. 3 nel Comune di Ribera. Secondo quanto rilevato dalla copia della concessione edilizia in sanatoria N. 699 del 18 luglio 2002, l'epoca di fabbricazione dell'immobile è inquadrata dal 02/09/1967 al 20/09/1977.

Il palazzo, privo di ascensore, costituito complessivamente da un piano terra adibito a garage, da n. 3 piani e da un terrazzo, è situato tra la via Ustica, la via Puglia, la via Macaluso ed il viale Garibaldi.

Dal punto di vista di inquadramento urbanistico, il bene è ubicato in una zona residenziale all'ingresso del centro abitato, in un'area urbana ben servita sia da mezzi di pubblici che da attività commerciali. Nell'area prospiciente il fabbricato, sono presenti spazi liberi per il parcheggio degli autoveicoli.

La facciata dell'edificio all'interno del quale è ubicato l'appartamento oggetto di indagine, risultava privo di alcun prospetto ed in cattivo stato di conservazione. Tutti i sottobalconi del fabbricato presentavano evidenti tracce di distacco di intonaco molti dei quali con ferri a vista.

L'ingresso del palazzo si presentava ben curato sia dal punto di vista murario che della pavimentazione realizzata con marmo scuro ed in ottimo stato.

L'immobile presenta n. 3 balconi che si affacciano rispettivamente il primo sulla via Ustica, il secondo tra la via Ustica e la via Macaluso ed un terzo sulla via Puglie. L'appartamento, alla data del sopralluogo, si presentava in ottimo stato di conservazione, con gli interni ben curati e rifiniti. Tutte le pareti interne erano tinteggiate e tra le pareti ed il soffitto erano posizionate eleganti cornici in cartongesso che rendevano gli ambienti eleganti ed accoglienti.

Tutte le porte delle camere da letto, del ripostiglio e dei bagni erano costituite in legno laccato bianco, mentre quelle della cucina erano in legno laccate bianche a doppia anta con vetrata.

Tutti gli infissi risultavano di non recente installazione ed erano costituiti da telai in ferro con singolo vetro, mentre tutte le aperture erano realizzate con serrande in plastica con cassone a vista. Gli infissi anche se in buono stato di conservazione, a causa della loro obsoleta struttura, possono rappresentare elemento di dispersione termica nell'ambito di una valutazione di prestazione energetica dell'immobile, che in tale fase di indagine, non è stata richiesta, ma che comunque verrà presa in considerazione dal sottoscritto CTU ai fini di una corretta valutazione del bene oggetto dell'attività peritale.

Dalle misure effettuate in loco durante il sopralluogo il sottoscritto CTU ha elaborato una planimetria dello stato di fatto che ben poco si discosta dalla planimetria di progetto approvata in sanatoria con concessione N. 699 del 18 luglio 2002, riportato tra gli allegati dell'elaborato peritale. L'appartamento si sviluppa su un unico livello e si compone di n. 9 locali e di n. 3 balconi. I balconi si estendono il primo sulla via Puglie, un secondo sulla via Ustica ed un terzo tra la Via Ustica e Viale Garibaldi. In particolare l'immobile, in fase di sopralluogo conteneva i seguenti locali:

- Camera da Letto N. 1 di superficie calpestabile pari a 16,30 mq;
- Camera da Letto N. 2 di superficie calpestabile pari a 20,40 mq;
- Camera da Letto N. 3 di superficie calpestabile pari a 13,50 mq;
- W.C. di superficie calpestabile pari a 6,72 mq;
- W.C. di superficie calpestabile pari a 6,90 mq;
- Salone di superficie calpestabile pari a 23,20 mq;
- Soggiorno di superficie calpestabile pari a 18,30 mq;
- Cucina di superficie calpestabile pari a 8,00 mq;
- Ripostiglio di superficie calpestabile pari a 7,80 mq;
- Corridoio ed anticamera di superficie calpestabile complessiva pari a 18,30 mq;

Tutte le camere da letto ed il salone sono posizionate con un'esposizione Sud – Sud Est e Sud- Sud Ovest, mentre soltanto parte del soggiorno è esposto al Nord.

Nella **tabella 1** qui di seguito riportata il CTU elenca i dati metrici rilevati per tutti gli ambienti interni ed esterni, individuando il valore della superficie ragguagliata utile per una corretta stima dell'appartamento.

RIBERA VIA USTICA 3					
Locali	Superficie reale		Superficie Lorda Raggiagliata/Omogeneizzata		
			coeff.	Superficie	
Ingresso corridoio	15,1	m <sup>q</sup>	1,00	15,1	m <sup>q</sup>
Salone	23,2	m <sup>q</sup>	1,00	23,2	m <sup>q</sup>
Soggiorno	18,3	m <sup>q</sup>	1,00	18,3	m <sup>q</sup>
Cucina	8,0	m <sup>q</sup>	1,00	8,0	m <sup>q</sup>
Camera	13,5	m <sup>q</sup>	1,00	13,5	m <sup>q</sup>
Camera	16,3	m <sup>q</sup>	1,00	16,3	m <sup>q</sup>
Camera	20,4	m <sup>q</sup>	1,00	20,4	m <sup>q</sup>
W.C. 1	6,7	m <sup>q</sup>	1,00	6,7	m <sup>q</sup>
W.C. 2	6,9	m <sup>q</sup>	1,00	6,9	m <sup>q</sup>
Anticamera	3,2	m <sup>q</sup>	1,00	3,2	m <sup>q</sup>
Ripostiglio	7,8	m <sup>q</sup>	1,00	7,8	m <sup>q</sup>
Balconi	34,0	m <sup>q</sup>	0,25	8,5	m <sup>q</sup>
<b>Totale superficie</b>	<b>173,39</b>	<b>m<sup>q</sup></b>		<b>147,89</b>	<b>m<sup>q</sup></b>

Tabella 1

Complessivamente ai fini della stima dell'appartamento verrà preso come riferimento un valore di superficie raggiagliata pari a circa **148mq**.

#### 4.6 Descrizione sommaria degli impianti esistenti

L'appartamento, alla data del sopralluogo, risultava dotato di impianto elettrico adeguatamente distribuito in funzione delle esigenze dell'abitazione e correttamente sezionato dal punto di vista circuitale. In particolare il circuito, in ottimo stato di conservazione, perfettamente funzionante e di recente installazione, era costituito a monte da un interruttore generale di tipo magnetotermico differenziale da 16 Ampere con corrente di intervento differenziale I<sub>dn</sub> pari a 0,03 Ampere e a valle da altri cinque interruttori automatici tipo magnetotermici con corrente di intervento pari a 16 A.

L'immobile era dotato di impianto termico funzionante e di recente installazione costituito da un sistema a piastre radianti ed alimentato da una caldaia a gas metano di potenza non identificata, ma da quanto potuto analizzare, idonea al soddisfacimento delle esigenze di riscaldamento sia ambientale che dell'acqua calda sanitaria.

In tutte le camere da letto e nell'area soggiorno/cucina erano installati sistemi di condizionamento tipo split a parete, presumibilmente, di potenza pari a 9.000 BTU di recente installazione, funzionanti ed in buono stato di conservazione.

L'impianto idrico risultava funzionante ed alimentato dalla condotta idrica cittadina. Tutti gli elementi sanitari erano in ceramica bianca, in buone condizioni ed in buono stato di conservazione. L'immobile inoltre risultava dotato di sistema di smaltimento reflui e da quanto riportato dal certificato di concessione edilizia in sanatoria N. 699 del 18 luglio 2002, aveva ricevuto parere favorevole igienico-sanitario reso dall'ufficiale Sanitario di Ribera in data 9 maggio 2002.

## **5. STIMA E VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI**

### **5.1 Metodi di Stima Utilizzati**

Esistono diversi metodi di stima che consentono di effettuare una giusta valutazione di un bene immobile. Tra questi il CTU ha utilizzato il metodo della rivalutazione catastale, il metodo della capitalizzazione del reddito, il metodo sintetico mediante la comparazione dei prezzi di mercato e dei prezzi rilevabili tramite la banca dati dell'Agenzia del territorio.

L'elaborazione della stima, ha richiesto un esame preliminare delle metodologie estimali applicabili nella fattispecie, al fine di poter esprimere un giudizio di stima affidabile, e il più vicino possibile al valore congruo cioè al più probabile valore di mercato. Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare bisogna premettere che si tratta di determinare il valore congruo o comunque commerciale dell'unità citata, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto di incontro tra domanda ed offerta.

### **5.2 Metodo della Rivalutazione Catastale (*Criterio 1*)**

Una prima valutazione può essere effettuata in funzione dei dati catastali rilevabili dall'ufficio del catasto del comune di Ribera (Ag). Il valore a cui si perviene con questo tipo di stima, è in genere di molto inferiore al reale valore dell'immobile. Il risultato che si ottiene deve essere quindi preso come limite inferiore di valutabilità dell'immobile. La seguente stima va effettuata in funzione di coefficienti di rivalutazione delle rendite e dei valori catastali imposti per legge, il cui storico riporto qui di seguito:

## **I COEFFICIENTI DI RIVALUTAZIONE DELLE RENDITE E DEI VALORI CATASTALI**

Con decreto ministeriale 14 dic. 1991 sono stati stabiliti i seguenti moltiplicatori:

### **Coefficiente di Valutazione degli Immobili**

Per determinare i valori degli immobili si moltiplica il reddito catastale per un determinato coefficiente.

Sino al 1989 i coefficienti erano:



\* 60 volte il reddito dominicale per i terreni;

\* 80 volte il reddito per i fabbricati.

Questi moltiplicatori, con decreto ministeriale 11/11/1989, sono stati elevati, rispettivamente a:

\* 75 per i terreni e

\* 100 per i fabbricati.

Con decreto ministeriale 14 dic. 1991 sono stati stabiliti i seguenti moltiplicatori:

\* 34 per le unità immobiliari classificate nel gruppo E (immobili a destinazione particolare) e per quelli classificati nella cat. Cat. C/1 (negozi e botteghe)

\* 50 per le unità immobiliari classificate nel gruppo D (immobili a destinazione speciale) e per quelli classificati nella categoria catastale A/10 (uffici)

\* 100 per le unità immobiliari classif. nei gruppi A, B e C con esclusione di quelle classif. nelle cat. Cat. A /10 e C/1

### **Coefficienti di Rivalutazione dei Redditi.**

Nel 1996, con la legge 66/96 (art. 3, comma 48 e 51) ai fini dei tributi diversi dalle imposte sui redditi, sono state rivalutate del 5 % le rendite catastali degli immobili urbani e del 25 % i redditi dominicali, per cui i coefficienti di rivalutazione, anche ai fini IVA ed ICI risultano essere:

per i fabbricati:

Cat. E e C/1 =  $1.05 \times 34 = 35,7$

Cat. D e a/10 =  $1.05 \times 50 = 52,5$

Cat A, B e C =  $1.05 \times 100 = 105$

per i terreni agricoli  $1.25 \times 75 = 93,75$

Dal primo gennaio 2003 per la valutazione degli immobili ai soli fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali il comma 63 dell'art. 2 della legge 350/2003 , ha rivalutato del 10 % i predetti moltiplicatori per cui si ha:

per i fabbricati:

Cat. E e C/1 =  $1,10 \times 35,70 = 39,27$

Cat. D e a/10 =  $1,10 \times 52,50 = 57,75$

Cat A, B e C =  $1,10 \times 105 = 115,50$

per i terreni agricoli  $1,10 \times 93,75 = 103,125$

**Dal primo gennaio 2004** ai sensi del comma 63 dell'art. 2 della legge 350/2003che , ai soli fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali ( per i fabbricati) e del Dlgs 99/2004 (per i terreni agricoli) i coefficienti moltiplicatori previsti dal coma 4 dell'art. 52 del Dpr 131/.86 vengono rivalutati del 10 %, per cui si ha:

34 diventa 37,4

50 diventa 55

75 diventa 82,5

100 diventa 110

Con l'approvazione dell'art. 1 bis della legge 191/04 , di conversione del decreto 168/04 (comma 7 dell'art. 1/bis) i nuovi coefficienti per il calcolo dei valori catastali dei terreni agricoli aumentando i moltiplicatori del 10 % rispetto alla misura stabilita prima dell'aumento dalla finanziaria 2004. Pertanto l'incremento disposto dal 1 gennaio 2004 risulta di una percentuale del 20 %.

Conseguentemente dal primo gennaio 2004 i coefficienti sono:

a) Cat. E e C/1 =  $34,00 \times 1,20 = 40,80$

b) Cat. D e A/10 =  $50,00 \times 1,20 = 60,00$

c) Cat A, B e C, con esclusione di quelli di cat. A/10 e C/1 e prima casa =  $100 \times 1,20 = 120$

d) Per i terreni agricoli =  $75 \times 1,20 = 90$

e) per i fabbricati costituenti prima casa = 110

#### **Dal Primo Agosto 2004**

e) Cat. E e C/1 =  $35,70 \times 1,20 = 42,84$  .

f) Cat. D e A/10 =  $52,50 \times 1,20 = 63,00$

g) **Cat A, B e C, con esclusione di quelli di cat. A/10 e C/1 –  $105 \times 1,20 = 126$**

h) Per i terreni agricoli =  $90 \times 1,25 = 112,50$

L'unità immobiliare di cui in oggetto risulta così censita al N.C.E.U.:

**Foglio 21, particella 938, sub 7, categoria A/2, Classe 4, Consistenza 7 vani, con la Rendita pari a Euro 506,13.**

DATI CATASTALI - Comune di Ribera (AG)							
IDENTIFICAZIONE IMMOBILE	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Appartamento Piano Terzo	21	938	7	A/2	4	7 vani	€ 506,13

In base alla rivalutazione della rendita catastale si applicano i coefficienti precedentemente citati:

#### **Metodo n° 1**

**Valore stimato = € 506,13 x 126,00 = € 63.772,38**

### 5.3 Metodo della Stima Sintetica (Criterio 2)

Tale criterio di stima prende in esame i valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio, ottenute consultando il sito:

(<http://www.agenziaterritorio.it/servizi/osservatorioimmobiliare/consultazione/index.html>).

Qui di seguito si riporta la schermata relativa all'interrogazione della banca dati dell'Agenzia del Territorio relativo all'Anno 2013 – 2° Semestre:

The screenshot shows the Agenzia Entrate website interface. At the top, there are navigation links: Home, Contatti, Mappa del sito, RSS, and English. A search bar is present with a 'Vai' button. Below the search bar, there are tabs for 'L'Agenzia', 'Il tuo profilo fiscale', 'Cosa devi fare', 'Strumenti', 'Documentazione', and 'Servizi online'. The 'Documentazione' tab is active. Below the tabs, there is a breadcrumb trail: 'Ti trovi in: Home - Documentazione - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banche dati - Quotazioni immobiliari - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato'. The main heading is 'Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato'. Below this, the search criteria are listed: 'Risultato interrogazione: Anno 2013 - Semestre 2'. The search parameters are: Provincia: AGRIGENTO, Comune: RIBERA, Fascia/zona: Centrale/C/SO GARIBALDI-MASCAGNI-PUCCINI-RUGGERONORMANNO FINO A V.MAZZULLO-V.LE STAZIONE, Codice di zona: B1, Microzona catastale n.: 1, 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	700	1000	L	2,5	3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	520	620	L	1,6	2,3	L

- Lo Stato Conservativo indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di zona.
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

Prendendo come riferimento il dato relativo alle Abitazioni Civili, il sottoscritto CTU, alla luce delle valutazioni effettuate in fase di sopralluogo, ha ritenuto considerare per tale criterio di stima, il valore massimo di mercato indicato dall'Agenzia del Territorio col valore di **1.000 Euro/mq**.

Secondo il presente metodo di stima, il CTU ha rilevato il seguente valore del Bene:

**Metodo n° 2**

**Valore stimato = € 1.000,00 x 148,00 =€ 148.000,00**

**5.4 Metodo Comparativo Indiretto (Criterio 3)**

Il metodo comparativo indiretto del valore di capitalizzazione, come detto, rappresenta il valore di mercato di un bene determinato in base alla capitalizzazione dei redditi netti, quindi il valore di mercato coinciderà con il valore di capitalizzazione. Nel caso in cui non sia possibile formare la scala dei prezzi per assenza o ridotta trasparenza del mercato si ricorre al metodo di capitalizzazione del reddito netto, medio, normale, atteso, ritraibile dal bene. Questo metodo conduce, pertanto, alla determinazione del valore di capitalizzazione determinabile come rapporto tra il R reddito e il saggio I di capitalizzazione. In questo metodo assume, quindi, un'importanza fondamentale la scelta del **saggio di capitalizzazione** che, generalmente, aumenta in modo proporzionale al crescere del livello di rischio dell'investimento, pertanto nel caso specifico il sottoscritto CTU, tenuto conto di tutti i fattori rispondenti alla destinazione dell'immobile in esame, ha ritenuto opportuno applicare un saggio del **3,5%**.

Secondo quanto rilevato dalla interrogazione effettuata al sito dell'Agenzia delle Entrate di cui sopra si è riportata una schermata riepilogativa, un immobile nelle condizioni del bene oggetto di stima può essere ceduto con contratto di locazione al prezzo indicativo pari a circa 3 Euro/mq mese, ovvero pari a:

**Affitto Mensile = € 3,00 x 148 mq= € 444,00 =€ 444,00.**

**SPESE**

Condominio (luce scala e spese di pulizia) stimate al 6% circa ovvero pari a € 26,00 circa;  
imposte, tasse al 2% circa ovvero pari a € 9,00 circa;

-----

sommano spese € 35,00/mese;

Valore Mese= € 444,00 - € 35,00 = € 409,00 approssimato a € 410,00;

Valore Anno Bf = € 410,00 x 12 = € 4.920,00;

Vo = Bf/r = € 4.920,00 / 0,035 = € 140.571,00

### Metodo n° 3

Valore stimato = € 140.571,00

#### **5.5 Metodo della Stima Comparativo Diretto (Criterio 4)**

La stima viene effettuata per comparazione dei prezzi di mercato. Questo criterio è basato su un attenta indagine di mercato svolta sul valore di immobili simili venduti negli ultimi tre anni ed ubicati nelle vicinanze di quelli in oggetto. In particolare i valori unitari desunti si riferiscono ad immobili ubicati in Ribera, nella zona prossima al sito dove è ubicato il bene oggetto di indagine.

Il criterio di stima avviene attraverso le seguenti fasi:

- 1) Individuazione del segmento di mercato;
- 2) Individuazione delle caratteristiche rilevanti dei fabbricati che differenziano i valori all'interno del medesimo segmento di mercato;
- 3) Scelta del parametro di comparazione;

#### **Individuazione del segmento di mercato**

**Ubicazione:** Ribera Centro abitato;

**Destinazione:** civile abitazione;

**Tipologia costruttiva:** palazzina;

#### **Individuazione delle caratteristiche rilevanti dei fabbricati che differenziano i valori all'interno del medesimo segmento di mercato**

**Grado di finimento:** medio;

**Stato di manutenzione:** buono;

**Età:** edifici costruiti alla fine degli anni 70 inizi anni 80;

**Panoramicità:** medio/alta;

**Luminosità:** medio/alta;

Dopo avere eseguito diverse indagini sul territorio di Ribera attraverso le agenzie immobiliari del luogo ed attraverso agenzie on line, il sottoscritto CTU ha ritenuto comparare i prezzi di vendita degli immobili che più si avvicinano al bene oggetto di stima e che qui di seguito riporto:

**Riferimento Agenzia Immobiliare:**

MICELI IMMOBILIARE  
CORSO UMBERTO I,175-177 - 92016  
Ribera (AG)

Tel +39-0925-545046 - Fax +39-0925-545046

email [rinnice@tin.it](mailto:rinnice@tin.it)

sito web [www.immobiliaremiceli.it](http://www.immobiliaremiceli.it)

**Indagine n° 1**

Zona: Ribera, Contrada Camemi.

**Costo medio Euro/mq: 1.333,33**

<b>Appartamento</b>		Rif	<b>154ca</b>
			
		Ribera (AG) c.da camemi - 92016	
		<b>mq 90</b>	<b>€ 120.000</b>
Appartamento composto da 4 vani più accessori.			

Dettagli Immobile					
Categoria	Residenziale	Tipologia	appartamento	Locali/Vani	4
Piano		Piani Totali		Livelli	
Soggiorno		Cucina		Bagni	
Camere		Camere matrim.		Camere singole	
Autorimessa		Arredato		Condizioni	
Riscaldamento		Raffrescamento		Cantina	No
Balcone/Terrazzo	No	Giardino	No	Taverna/Mansarda	No
Superfici					
Abitazione lorda		Calpestabili		Lotto	
Balcone		Giardino		Cantina	
Autorimessa		Taverna		Mansarda	
Fabbricato					
Anno di costruzione		Ingresso		Stato manutenz.	
Ascensore	No	Giardino condom.	No	Barriere architett.	
Dati fiscali e urbanistici					
Spese condominiali		Mutuo residuo	No	Regime fiscale	
Abitabilità/Agibilità	No	Conformità catast.	No	Tipo Area	
Certif. impianti		Stato al rogito		Data di consegna	

## Indagine n° 2

Zona: Ribera, Via Termine.

Costo medio Euro/mq: 900,00

### Vendita Appartamento, RIBERA

Rif

212CA



Ribera (AG)  
via termine

mq 200

€ 180.000

L'immobile è composto da : magazzino a piano terra di mq 20 circa(unico vano) e appartamento di mq 200 circa a primo piano. L'appartamento è composto da :ingresso,corridolo,ampio salone,cucina,w.c, bagno e ripostiglio (7,5 vani), con quattro balconi prospettanti su tre vie,esso è in ottime condizioni, definito con gusto,ampio e luminoso.

Dettagli Immobile					
Categoria	Residenziale	Tipologia	appartamento	Locali/Vani	8
Piano	1	Piani Totali	1	Livelli	1
Soggiorno		Cucina	Abitabile	Bagni	0
Camere		Camere matrim.		Camere singole	
Autorimessa		Amedato		Condizioni	Ottimo
Riscaldamento		Raffrescamento		Cantina	
Balcone/Terrazzo		Giardino		Taverna/Mansarda	
<b>Superfici</b>					
Abitazione lorda		Calpestabili		Lotto	
Balcone		Giardino		Cantina	
Autorimessa		Taverna		Mansarda	
<b>Fabbricato</b>					
Anno di costruzione		Ingresso		Stato manutenz.	Ottimo
Ascensore		Giardino condom.		Barriere architett.	
<b>Dati fiscali e urbanistici</b>					
Spese condominiali		Mutuo residuo		Regime fiscale	
Abitabilità/Agibilità		Conformità catast.		Tipo Area	
Certif. Impianti		Stato al rogito		Data di consegna	

### Indagine n° 3

Zona: Ribera, Ingresso Sud Ovest della città.

Costo medio Euro/mq: 1.000,00

Vendita Appartamento, RIBERARif **213ca**



Ribera (AG)

**mq 130**      **€ 130.000**

Appartamento a primo piano, di mq 130, composto da 6,5 vani. Esso è in ottimo stato e si trova in una bella zona.

Dettagli Immobile					
Categoria	Residenziale	Tipologia	appartamento	Locali/Vani	6
Piano	1	Piani Totali	1	Livelli	1
Soggiorno		Cucina		Bagni	0
Camere		Camere matrim.		Camere singole	
Autorimessa		Arredato		Condizioni	
Riscaldamento		Raffrescamento		Cantina	
Balcone/Terrazzo		Giardino		Taverna/Mansarda	
<b>Superfici</b>					
Abitazione lorda		Calpestabili		Lotto	
Balcone		Giardino		Cantina	
Autorimessa		Taverna		Mansarda	
<b>Fabbricato</b>					
Anno di costruzione		Ingresso		Stato manutenz.	
Ascensore		Giardino condom.		Barriere architett.	
<b>Dati fiscali e urbanistici</b>					
Spese condominiali		Mutuo residuo		Regime fiscale	
Abitabilità/Agibilità		Conformità catast.		Tipo Area	
Certif. impianti		Stato al rogito		Data di consegna	



## Indagine n° 4

Zona: Ribera, Via Tortorici (molto prossima all'immobile oggetto di stima).

Costo medio Euro/mq: 1.176,00

appartamento		Rif	136ca		
		Ribera (AG) via tortorici			
		€ 200.000			
		appartamento a 3° piano di mq 170 composta da: 3 camere da letto, 2 bagni, soggiorno, salone, cucina.			
Dettagli Immobile					
Categoria	Residenziale	Tipologia	appartamento	Locali/Vani	5
Piano		Piani Totali		Livelli	
Soggiorno		Cucina		Bagni	
Camere		Camere matrim.		Camere singole	
Autorimessa		Arredato	No	Condizioni	Buono
Riscaldamento	Centralizzato	Raffrescamento		Cantina	No
Balcone/Terrazzo	No	Giardino	No	Taverna/Mansarda	
Superfici					
Abitazione lorda		Calpestabili		Lotto	
Balcone		Giardino		Cantina	
Autorimessa		Taverna		Mansarda	
Fabbricato					
Anno di costruzione		Ingresso		Stato manutenz.	
Ascensore		Giardino condom.		Barriere architett.	
Dati fiscali e urbanistici					
Spese condominiali		Mutuo residuo		Regime fiscale	
Abitabilità/Agibilità		Conformità catast.		Tipo Area	
Certif. impianti		Stato al rogito		Data di consegna	

**Riferimento Agenzia Immobiliare:**

PIANETA CASA 2012

**Indagine n° 5**

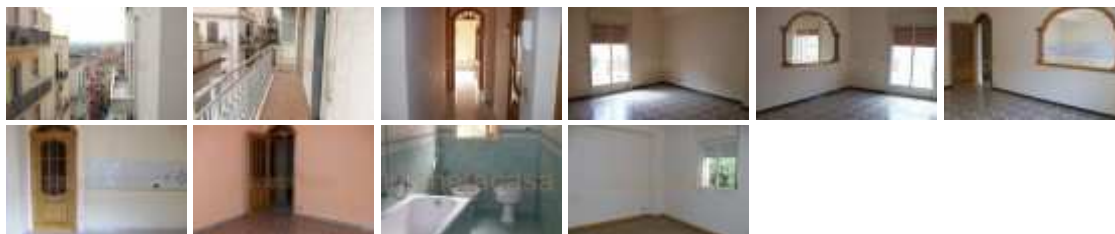
Zona: Ribera, nei pressi di Via Mazzini.

**Costo medio Euro/mq: 1.100,00**

**Appartamento vicino Via Mazzini**

**110.000€**

Inserito da pianetacasa2012 il 28/04/2014



**Prezzo**

**110.000€**

**Località**

Sicilia  
Agrigento e provincia  
Sciacca  
[Vedi su google map](#)

**Tipo di annuncio**

Agenzia Offro

**Tipo di immobile**

Appartamento

**Numero di locali**

5

**Classe energetica**

G

**Indice prestazione energetica**

175 kWh/mq

**Superficie**

100 m<sup>2</sup>

**Descrizione**

In base ai dati raccolti in varie agenzie immobiliari del luogo, si è riscontrato un valore venale medio omogeneizzato valutato come media aritmetica dei prezzi di vendita dei siti oggetto di indagine:

Valutazione del prezzo medio di zona:

$$(1.333,33 + 900,00 + 1.000,00 + 1.176,00 + 1.100,00) \div 5 = \mathbf{1102,00 \text{ €/mq}}$$

Considerando che l'appartamento ha una superficie ragguagliata di circa 148 mq, il valore dell'appartamento con tale criterio di stima è pari a circa:

$$\mathbf{1.102,00 \times 148 = \text{€ } 163.096,00}$$

**Metodo n° 4**

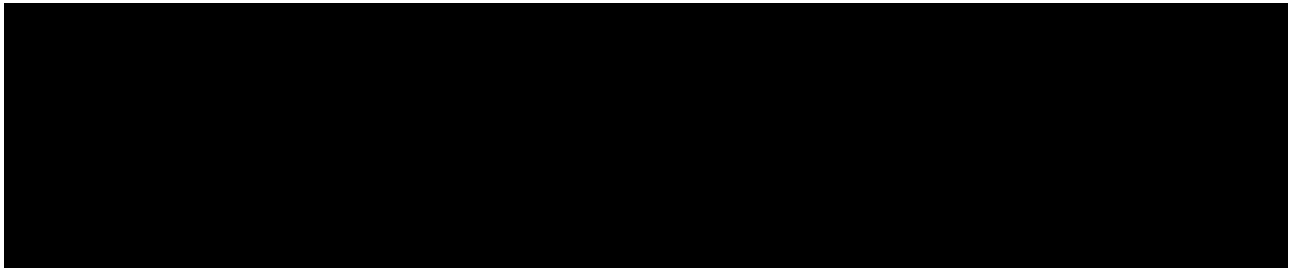
**Valore stimato = € 163.096,00**

**CALCOLO DEL VALORE STIMATO**

Al fine di determinare il corretto valore dell'immobile, il CTU ha provveduto ad eseguire la media aritmetica tra il Metodo n° 2, il Metodo n° 3 ed il Metodo n° 4.

Per il calcolo del reale valore commerciale dell'immobile, a partire dal prezzo medio ricavato come media dei metodi estimativi sopra riportati, il sottoscritto CTU ha provveduto a mediare tale prezzo con dei coefficienti di ponderazione (coefficienti di apprezzamento/deprezzamento) che tengono conto di tutti i fattori ambientali, urbanistici ed impiantistici dell'immobile oggetto della stima.

In particolare si è mostrata attenzione alla posizione urbanistica dell'immobile, allo stato dei suoi impianti, ed ai servizi esistenti in prossimità della zona, (attività commerciali, trasporti urbani, etcc.).



Tale valore è stato quindi determinato dal seguente calcolo:

$$\underline{(\text{€ } 148.000,00 + \text{€ } 140.571,00 + \text{€ } 163.096,00) / 3 = \text{€ } 150.555,67}$$

Qui di seguito si riporta la tabella di valutazione dell'immobile che tiene conto dei coefficienti di apprezzamento e deprezzamento rilevati dai siti dei più importanti mercati immobiliari nazionali.

<b>Coefficienti di apprezzamento e deprezzamento medi</b>			
<b>Parametri di valutazione</b>		<b>Coefficienti K</b>	<b>Incidenza Euro</b>
<b>Posizione urbana</b>	A pochi chilometri dal centro città, facilmente raggiungibile da sede viaria principale.	3%	€ 3.763,89
<b>Facilità di accesso al sito</b>	Strada di accesso asfaltata ed in ottime condizioni.	2%	€ 3.011,11
<b>Coefficienti di piano</b>	Piano Terzo senza ascensore	1%	€ 1.505,56
<b>Coefficienti di luminosità</b>	Ottimo	2%	€ 3.011,11
<b>Coefficienti di esposizione</b>	Le camere sono ben esposte e tutto l'appartamento gode di buona luce naturale	2%	€ 3.011,11
<b>Stato e rifinitura dell'Immobile.</b>	La facciata esige lavori di rispristino intonaci e sottobalconi	-3%	-€ 4.516,67
<b>Servizi</b>	Ottimi	1%	€ 1.505,56
<b>Riscaldamento</b>	Autonomo con caldaia centralizzata di recente installazione e funzionante	2%	€ 3.011,11
<b>Impianto elettrico</b>	Impianto di recente manutenzione ed adeguato alla normativa vigente	2%	€ 3.011,11
<b>Parcheggi</b>	Disponibili diversi parcheggi nelle vie limitrofe	0%	€ -
<b>Trasporti</b>	Area servita da trasporto pubblico urbano ed a pochi passi da fermate dei bus extraurbani	2%	€ 3.011,11
<b>PREZZO STIMATO DELL'IMMOBILE</b>		<b>14%</b>	<b>€ 170.880,68</b>

Tabella 2

## 6.CONCLUSIONI

Considerando i valori di stima determinati seguendo i quattro metodi descritti nei precedenti paragrafi e tenuto conto dell'attuale contesto urbanistico in cui è inserito l'immobile, il sottoscritto CTU ha ritenuto congruo stimare il bene oggetto dell'attività peritale in esame con il valore di seguito riportato:

**VALORE STIMATO = € 170.000,00**

**Centosettantamila Euro/00**

### ALLEGATI

- ALL. A - Verbale inizio operazioni peritali;
- ALL. B - Documentazione Catastale;
- ALL. C - Planimetria Generale Stato Attuale – scala :100;
- ALL. D - Documentazione fotografica;
- ALL. E - Certificato Ipotecario Speciale;
- ALL. F - Progetto autorizzato in sanatoria - Concessione Edilizia.

Tanto dovevo ad espletamento dell'incarico conferitomi.

*Sciacca 26/05/2014*

IL CTU  
Ing. Claudio Cassini