

TRIBUNALE DI SCIACCA

Relazione di Consulenza Tecnica

STIMA LOTTO 1

Procedimento Esecutivo Immobiliare iscritto al n 79/2012 R.G.E.

PROMOSSO DA

[REDACTED] rappresentata e difesa
dall'Avv. [REDACTED] del Foro di [REDACTED] ed elettivamente domiciliata in [REDACTED]
presso lo Studio dell' Avv. [REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]
[REDACTED]

Fascicolo stima lotto 1

Il seguente fascicolo costituisce parte integrante della relazione tecnica d'ufficio relativa al
Procedimento Esecutivo Immobiliare iscritto al n 79/2012 R.G.E., in particolare i beni che
compongono detto lotto sono siti nel Comune di Santa Margherita di Belice ed identificati
catastralmente al:

- **F.M. 26 Part. 2801 sub 7** immobile posto al piano terzo su Piazza Alessandro II e al
piano primo su via Caravaggio di un fabbricato di civile abitazione confinante con la
part.lla 2517 e 2418 di proprietà di terzi, catastralmente così composta:
 - Categoria A/3 classe 5 consistenza 5,5 vani Rendita € 298,25
- **F.M. 26 Part. 2801 sub 2 e 3:** immobile posto al piano terra su Piazza Alessandro II
e al piano interrato su via Caravaggio di un fabbricato di civile abitazione confinante
con la part.lla 2517 e 2418 di proprietà di terzi, catastralmente così composta:
 - Categoria C/2 classe 5 consistenza 93 mq Rendita € 100,86

Il lotto consta di:

1. **un appartamento** ubicato al piano primo di un fabbricato sito in via Caravaggio n° 18 (foto 1) e al piano terzo su Piazza Alessandro II (foto 10).

L'appartamento ha una superficie di circa 108 mq lordi oltre ad un balcone di circa 9,50 mq prospiciente su via Caravaggio e un balcone di circa 12,65 mq

prospiciente su Piazza Alessandro II. L'appartamento è costituito da una cucina,

un piccolo soggiorno, una zona ingresso/disimpegno, una camera matrimoniale,

una camera singola, un bagno e un piccolo ripostiglio (foto 3-4-5-6-7-8-

9). All'interno l'immobile si presenta in ottime condizioni, le rifiniture sono di

buona fattura, i pavimenti in ceramica e gli infissi esterni in pvc. L'acqua calda

sanitaria è fornita da caldaia alimentata da un impianto con bombole G.P.L. po-

sizionate esternamente a piano terra su Piazza Alessandro II, l'impianto di ri-

scaldamento con radiatori non è attualmente utilizzato, mentre a servizio del ri-

scaldamento e raffrescamento della cucina vi è un climatizzatore.

L'appartamento è accessibile da via Caravaggio tramite un vano scala comune

che permette di raggiungere, seminterrato, piano rialzato (proprietà di terzi) e

anche il terrazzo praticabile (foto 29).

2. **di un locale deposito-cantina** al piano interrato di un fabbricato sito in via Ca-

ravaggio n° 18 (foto 1) e al piano terra su Piazza Alessandro II (foto 2). Il locale

deposito-cantina ha una superficie di circa 108 mq lordi ed è costituito da due

grandi ambienti ed un w.c. con intonaco al rustico (foto 4-5-6) ed un ulteriore

ambiente in prossimità del vano scala ed il vano scala stesso privo di rifiniture

e lasciato al grezzo (foto 7). La pavimentazione è di tipo economico e gli infis-

si in legno ormai obsoleti. Va sottolineato il fatto che detto locale deposito-

cantina ha altezza utile inferiore a m 2,70, dunque risulta agibile ma non abitabile. In prossimità dell'ingresso su Piazza Alessandro II (in catasto identificato *corte sub 2*) è presente una copertura in eternit di circa 13 mq (foto 3), detta copertura non è presente negli elaborati progettuali.

Dall'esame dei documenti rilasciati dall'U.T.C. e dal confronto di questi con lo stato di fatto dei luoghi si è potuto appurare quanto segue:

o Con la concessione per l'esecuzione di opere n. 101, Prat. N. 2409 del **18/08/1986**

il **[redacted]** veniva autorizzato ad effettuare la ricostruzione ai sensi dell'art. 3 della legge 29/04/1976 n. 178 di un'unità immobiliare sul lotto n.6 del comparto 9;

o Con il Certificato di regolare esecuzione del **01/02/2006** il direttore dei lavori

l'**[redacted]** certificava che i lavori eseguiti dalla ditta, alla data del 25/08/1989 erano stati regolarmente eseguiti. Il D.L. dichiarava, inoltre, che i lavori iniziati il 15/09/1986 erano stati ultimati in data 25/08/1989, e che il collaudo statico delle strutture in c.a. è stato eseguito dall'Ing. **[redacted]** in data 07/03/1992;

o Con la dichiarazione del Direttore dei Lavori resa ai sensi dell'art. 4, comma 1, del

D.P.R. 22/04/1994, N.425 al fine dell'ottenimento del certificato di Abitabilità –

Agibilità del **01/02/2006**, il D.L. l'Ing. **[redacted]** dichiarava altresì che le

opere realizzate nell'immobile risultavano conformi al progetto approvato;

o Con il verbale di Giuramento del **01/02/2006** si evince che il D.L. l'Ing. **[redacted]**

[redacted] recatosi presso la Cancelleria dell'Ufficio del Giudice di Pace di Menfi

chiedeva di asseverare con giuramento il contenuto del certificato di regolare ese-

cuzione;

o Con il rilascio della licenza d'uso abitabilità-agibilità del 12/01/2007 il responsabile dell'ufficio ricostruzione certificava l'abitabilità – agibilità del fabbricato di proprietà del Sig. ~~Monna Albano Giuseppe~~, realizzato sul lotto n. 6 del comparto n. 9 del Nuovo Centro Urbano;

o Con l'Ordinanza sindacale n. 123 del 30/10/2008 "Trasferimento in piena proprietà delle aree assegnate ai privati (Art. 4 D.L. 27/02/1968 N.79)" il Sindaco ordinava il trasferimento in piena proprietà e a titolo gratuito dell'area di cui al Lotto n.6 del Comparto 9 del Nuovo Centro Urbano censita al N.C.T. al F.M. 26 part.IIa 2801 al Sig.r ~~Monna Albano Giuseppe~~

o Operando un confronto fra lo stato di fatto dei luoghi e gli elaborati grafici progettuali, in relazione all'appartamento, non si sono riscontrate variazioni talmente rilevanti da poter essere classificate come difformità rispetto agli elaborati progettuali, piuttosto si sono riscontrate piccole variazioni compatibili con la discrezionalità del D.L. in fase esecutiva.

o Operando un confronto fra lo stato di fatto dei luoghi e gli elaborati grafici progettuali, in relazione alla cantina - deposito, non si sono riscontrate variazioni talmente rilevanti da poter essere classificate come difformità rispetto agli elaborati progettuali, piuttosto si è rilevato che la stessa in parte è al rustico e sono riscontrate piccole variazioni compatibili con la discrezionalità del D.L. in fase esecutiva.

o Operando un confronto fra lo stato di fatto dei luoghi e gli elaborati grafici progettuali, in relazione alla corte di pertinenza che si affaccia su Piazza Alessandro II, identificata catastalmente al sub 2, si nota la presenza di una tettoia a carattere precario con copertura in cemento-amianto, detta tettoia realizzata abusivamente va smontata e i pannelli in cemento amianto vanno smaltiti secondo le procedure im-

poste dalla normativa in materia.

METODI DI STIMA APPLICATI

➤ Rivalutazione valore catastale

Il presente metodo costituisce una prima approssimazione del valore dei terreni in oggetto, in

Particolare la stima verrà effettuata con **Riferimento articolo 13, comma 4, Decreto Legge**

n.201/211 convertito dalla legge n.214/11 e successive modificazioni, ai fini del calcolo del

valore imponibile IMU per i fabbricati, la rendita catastale va rivalutata del 5% e moltiplicata

per il moltiplicatore corrispondente alla categoria catastale, nello specifico:

○ **F.M. 26 Part. 2801 sub 7** Categoria A/3 = € 298,25*1.05*160 = 50.106 €

○ **F.M. 26 Part. 2801 sub 2 e 3:** Categoria C/2= € 100,86*1.05*160 = 16.944 €

Somma= 67.050 €

Dunque il metodo di stima conduce ad un valore del lotto pari a € **67 000,00**

➤ Metodo sintetico

Di seguito si provvederà a stimare l'immobile con riferimento al sito

<http://www.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm>, sito dell'agenzia del

territorio,

Risultato interrogazione: Anno 2012 - Semestre 2

Provincia: AGRIGENTO
Comune: S MARGHERITA DI BELICE
Fascia/zona: Periferica/V.TOGLIATTI-MODIGLIANI
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 di tipo economico	NORMALE		250	370	

Lo scrivente, visti i valori proposti dall'agenzia del territorio, avendo effettuato una analisi di mercato, ritiene equo per un immobile nuovo di tipo economico, un valore di mercato unitario pari a 450 €/mq di superficie utile per immobili costruiti nella seconda metà degli anni ottanta del secolo XX, per superficie utile di seguito si intenderà la somma della superficie netta + il 20% della superficie dei balconi, 5% delle superficie scale e degli ingressi più il 33% delle superficie dei locali con altezza inferiore ai 2,70 m. Si precisa che i valori unitari risultano essere così bassi in quanto a Santa Margherita di Belice la domanda di immobili risulta essere quasi nulla ed in ogni caso di gran lunga inferiore alla potenziale offerta, il mercato immobiliare risulta essere stato drogato dai contributi elargiti dalla Stato per la ricostruzione in seguito al terremoto.

Appartamento

sup. lorda abitabile mq	sup. balconi mq	scale e ingressi mq	locali con altezza inferiore a 2,70 m	sup. comm. lorda mq
108	17	11	0	113,10

Il coefficiente di vetustà viene posto pari ad 1 in quanto il valore unitario è riferito ad appartamenti coevi, il coefficiente di obsolescenza viene posto uguale ad 1 in quanto

l'appartamento è ben rifinito e razionale

Valore appartamento = 450 €/mq * 113,10 mq * 1 * 1 = **50 895,00 €**

Cantina-deposito

sup. lorda abitabile mq	sup. balconi mq	scale e ingressi mq	locali con altezza inferiore a 2,70 m	sup. comm. lorda mq
0	0	11	108	36,34

Il coefficiente di vetustà viene posto pari ad 1 in quanto il valore unitario è riferito a locali coevi, il coefficiente di obsolescenza viene posto uguale ad 0,75 in quanto i locali non sono del tutto rifiniti (per lo più al rustico).

Valore **Cantina-deposito** = $450 \text{ €/mq} * 36,34 \text{ mq} * 1 * 0,75 = 12\ 264,75 \text{ €}$

Dunque il metodo di stima conduce ad un valore del lotto pari a **50 895,00 € + 12 264,75 € =**

€ 63 159,75 approssimato a **63.000 €**

➤ **Stima per capitalizzazione dei redditi**

L'ipotesi su cui si basa tale criterio è che "i beni immobiliari che producono reddito valgono per quanto rendono", e questo valore equivale alla somma attuale dei redditi futuri forniti dal bene oggetto di stima.

Da una indagine di mercato, opportunamente incrociata con i dati reperibili dall'agenzia del territorio lo scrivente ha potuto appurare che l'appartamento può ipoteticamente essere affittato ad un prezzo mensile di **200,00 €/mese**, mentre la cantina-deposito ad un prezzo di **60,00 €/mese (stante il fatto che in parte è al rustico)**, dunque procedendo con il metodo di stima si ottiene:

calcolo delle attività annue appartamento = $200,00 \text{ €/mese} * 12 \text{ mesi} = 2.400,00 \text{ €/anno}$

calcolo delle attività annue cantina-deposito = $60,00 \text{ €/mese} * 12 \text{ mesi} = 720,00 \text{ €/anno}$

PASSIVITÀ APPARTAMENTO:

Al fine di poter stabilire le passività dell'appartamento è stata mia cura documentarmi sulle

passività medie che hanno strutture similari:

- Costi di ammortamento manutenzione 4.0% Attività € 96,00
- Detrazioni per sfitti ed inesigibilità 2% attività € 48,00
- Imposte 20% attività € 480,00

Totale Passività appartamento: € 624,00

PASSIVITÀ CANTINA-DEPOSITO:

Al fine di poter stabilire le passività della cantina-deposito è stata mia cura documentarmi

sulle passività medie che hanno strutture similari:

- Costi di ammortamento manutenzione 4.0% Attività € 28,80
- Detrazioni per sfitti ed inesigibilità 2% attività € 14,40
- Imposte 20% attività € 144,00

Totale Passività: € 187,20

CALCOLO CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO APPARTAMENTO:

Reddito annuo appartamento= Attività – Passività = 2.400,00 €/anno – 624,00 €/anno =

1 776,00 €/anno

Capitale attuale appartamento= Reddito A. / Tasso di Interesse = 1 776,00 €/anno / (3.5/ 100)

= 50 742,86€

CALCOLO CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO CANTINA-DEPOSITO:

Reddito annuo appartamento= Attività – Passività = 720,00 €/anno – 187,20€/anno

= 532,80 €/anno

Capitale attuale appartamento= Reddito A. / Tasso di Interesse = 532,80 €/anno / (3.5/ 100) =

15 222,86€

Dunque il metodo di stima conduce ad un valore del lotto pari a **50 742,86€ + 15 222,86€ =**

65.965,71 approssimato a € 66 000,00

➤ **STIMA DEI COSTI DI RIMOZIONE AMIANTO**

La presenza di pannelli di copertura in cemento amianto (37 mq circa) rappresenta una grave obsolescenza per l'edificio, in quanto la loro rimozione ed il loro smaltimento (che può essere effettuata solamente da Imprese Specializzate ed Autorizzate presso discariche autorizzate previa redazione di un piano d'intervento ai sensi della normativa vigente da trasmettere all'ASL) ha un costo stimato di € 500,00, a detta cifra devono sommarsi i costi per la rimozione delle strutture precarie in acciaio costituenti la tettoia, stimabili in € 100,00, il tutto per un totale complessivo di € 600,00.

➤ **STIMA DEL VALORE DEL LOTTO**

Si procede ad effettuare una media dei valori ottenuti dai due metodi di stima:

$V_{imm} = (\text{€ } 66\,000,00 + 63.000 \text{ €} + 67.000 \text{ €}) / 3 = 65\,333,33 \text{ €}$ a detta cifra vanno sottratti i costi

di rimozione della tettoia con copertura in cemento-amianto pari a 600 €:

$V = 65\,333,33 \text{ €} - 600 \text{ €} = 64.733,33 \text{ €}$

Il sottoscritto ritiene equa quale valore di vendita dell'immobile la cifra di € 64 500,00.

Sciacca, li 30 Settembre 2013

Tanto dovevo per l'incarico conferitomi

Il C.T.U.

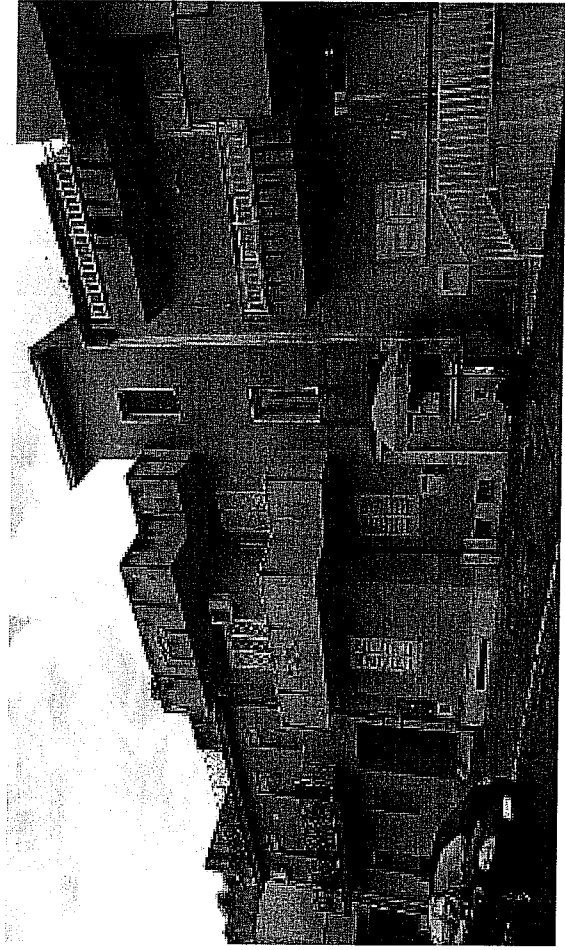


Foto 1

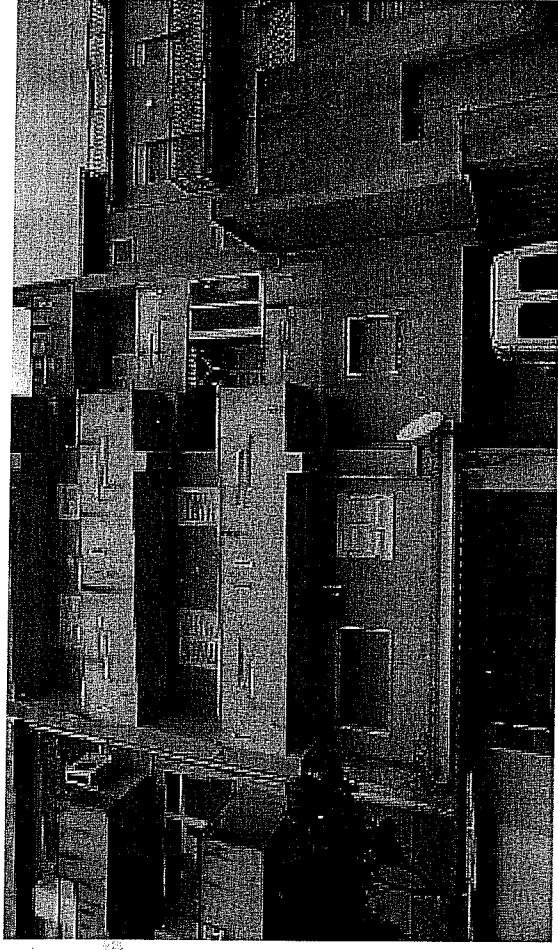


Foto 2

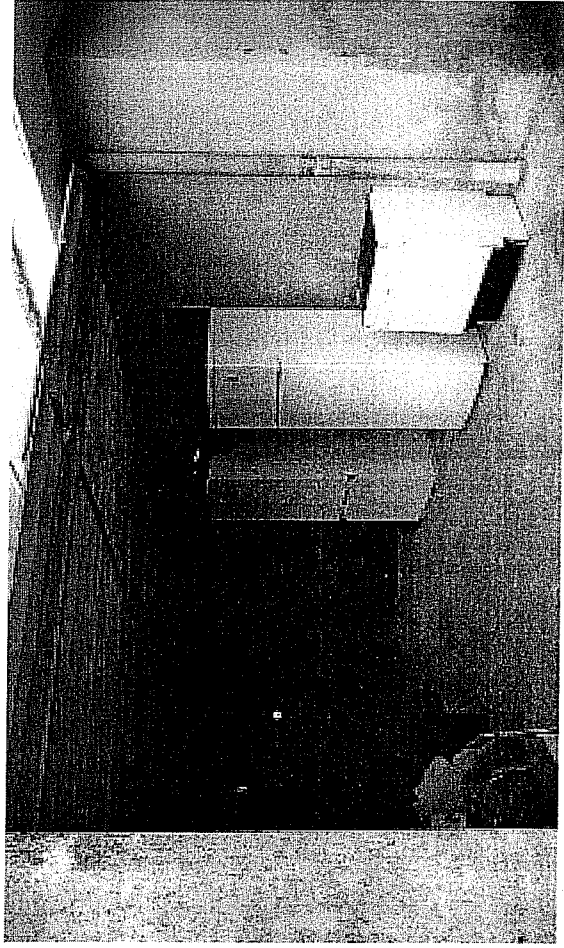


Foto 3

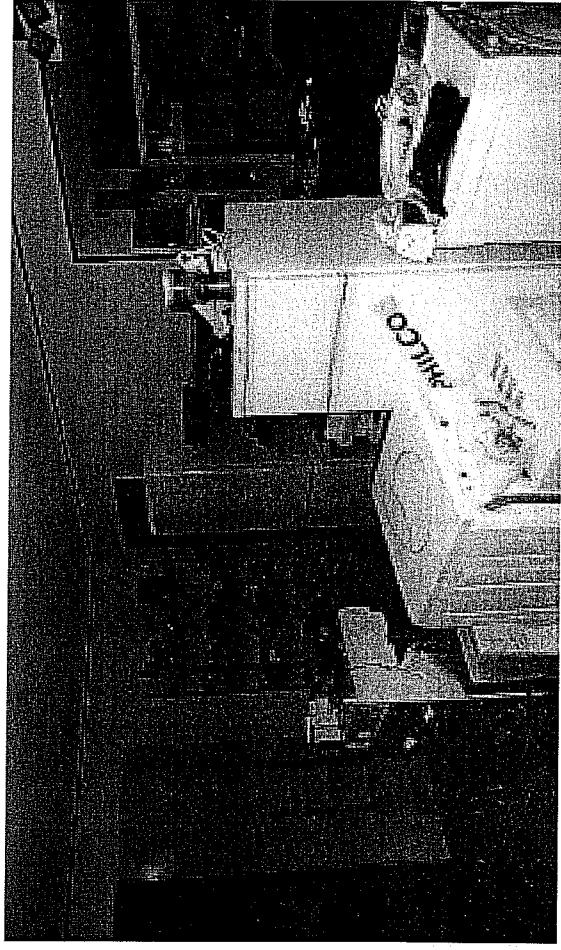


Foto 4

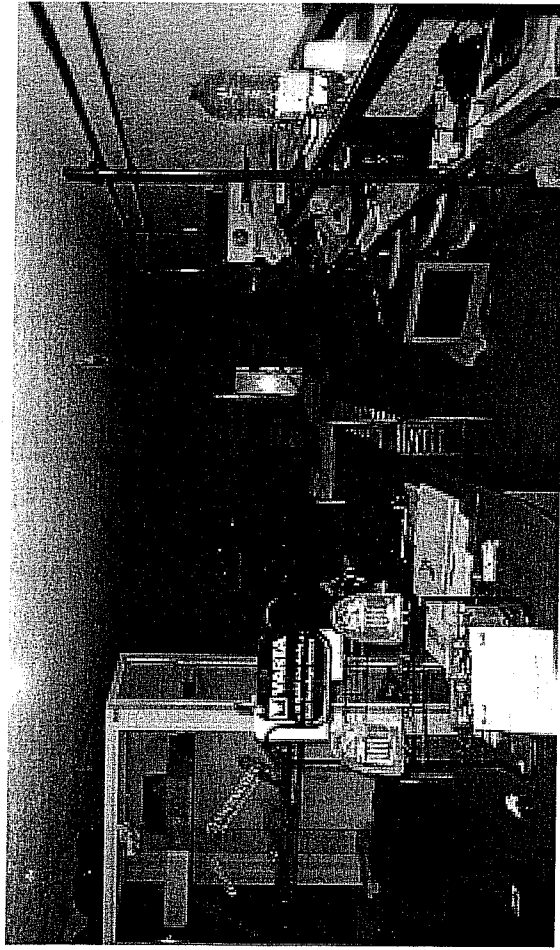


Foto 5

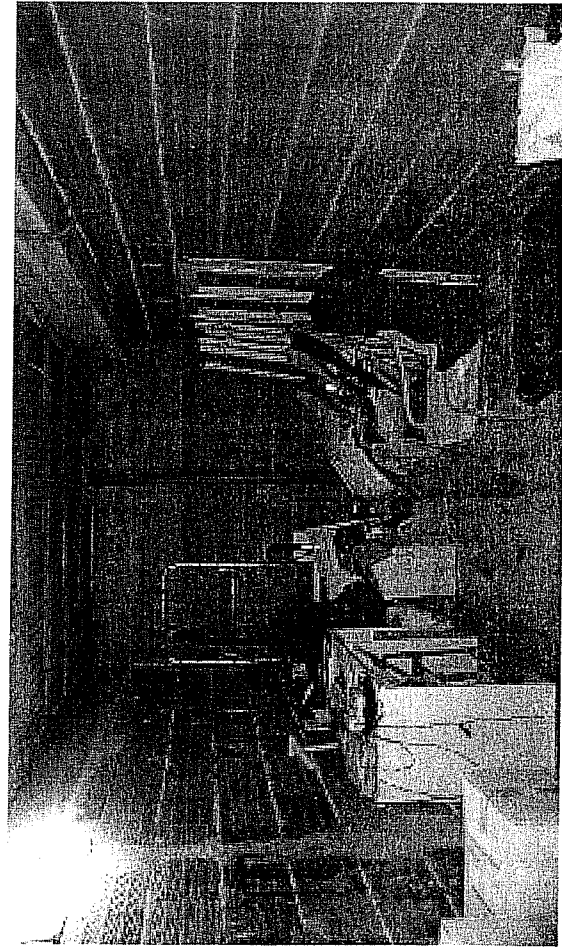


Foto 7

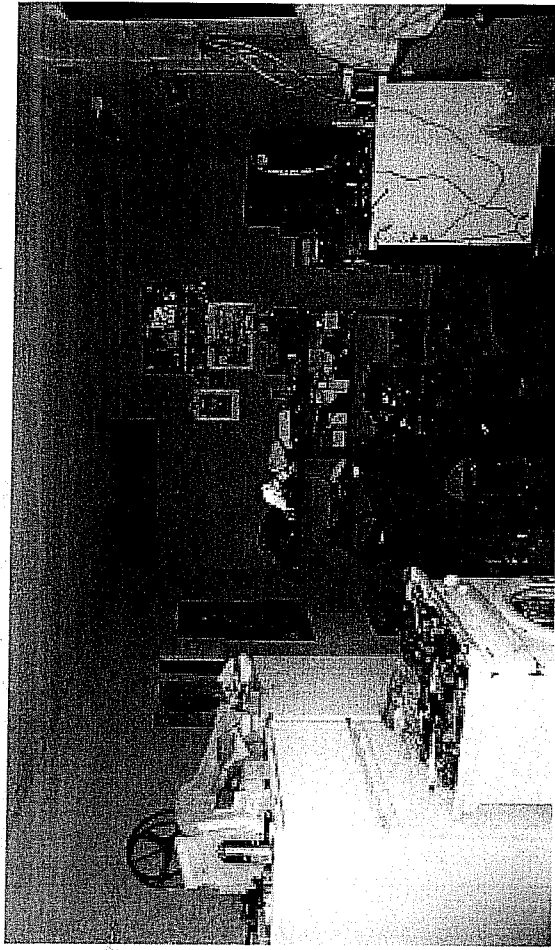
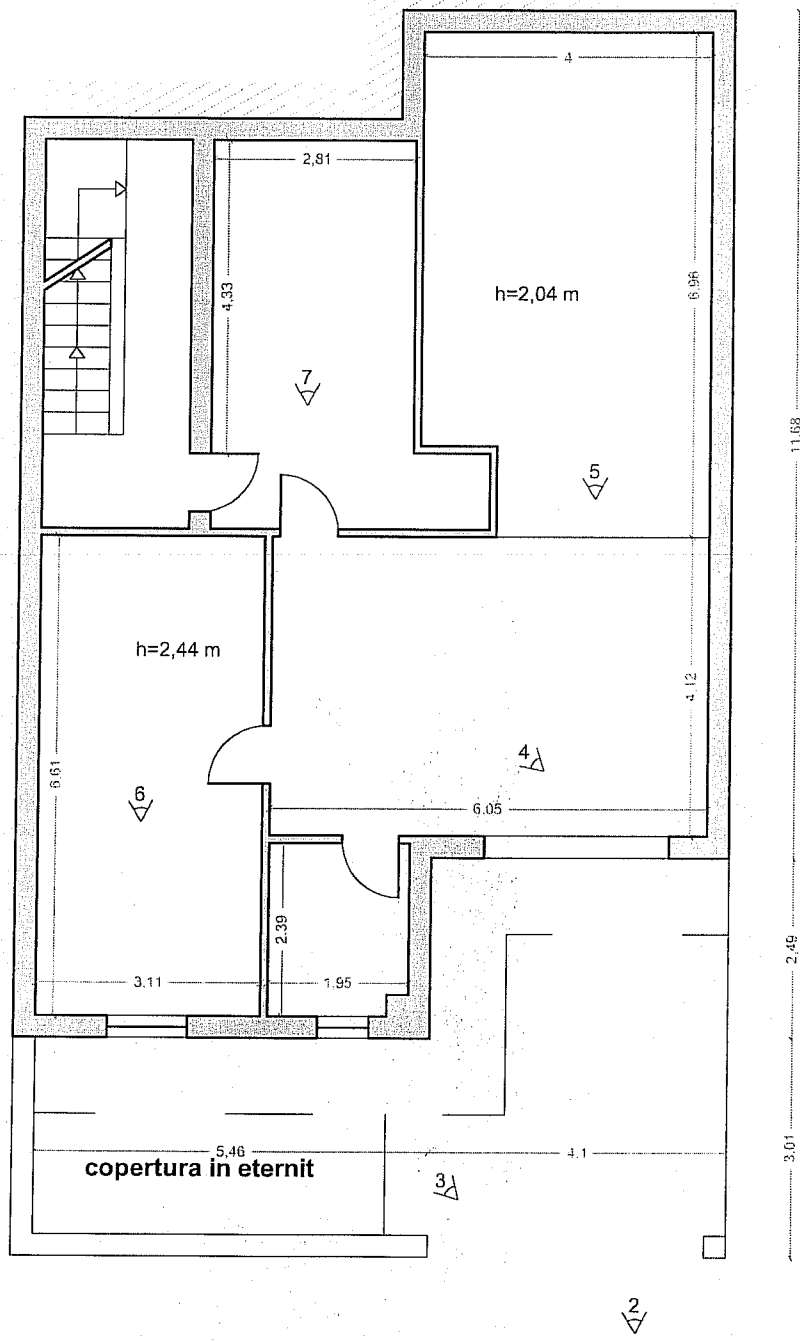


Foto 6

17



Scala 1:100- Immobile sito in Santa Margherita Belice Via Caravaggio n.18
Piano semicantinato - In catasto F.M. 26 part.IIa 2801 sub. 2-3

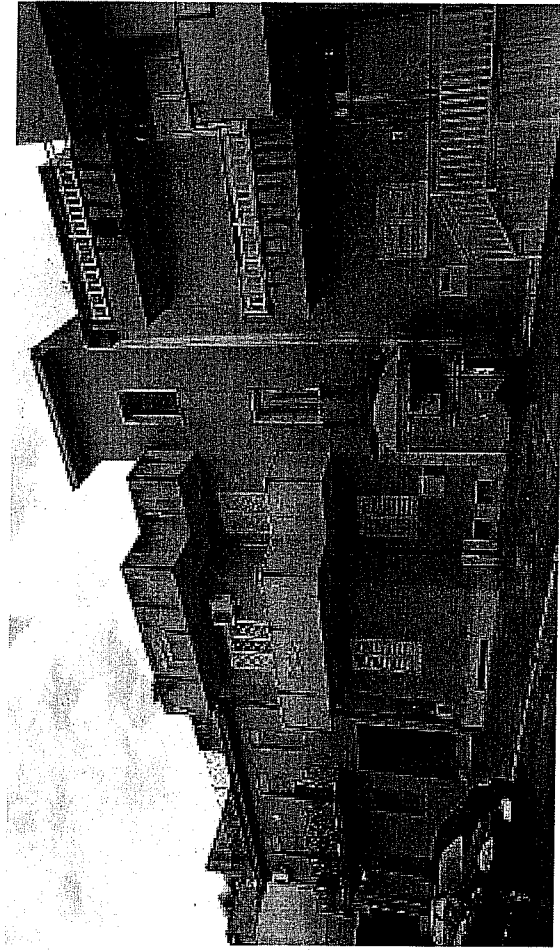


Foto 1

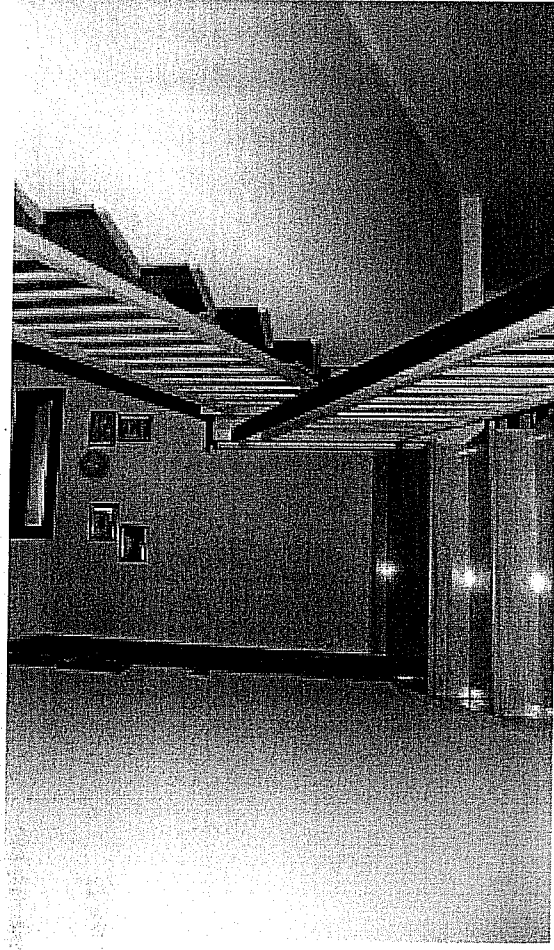


Foto 2

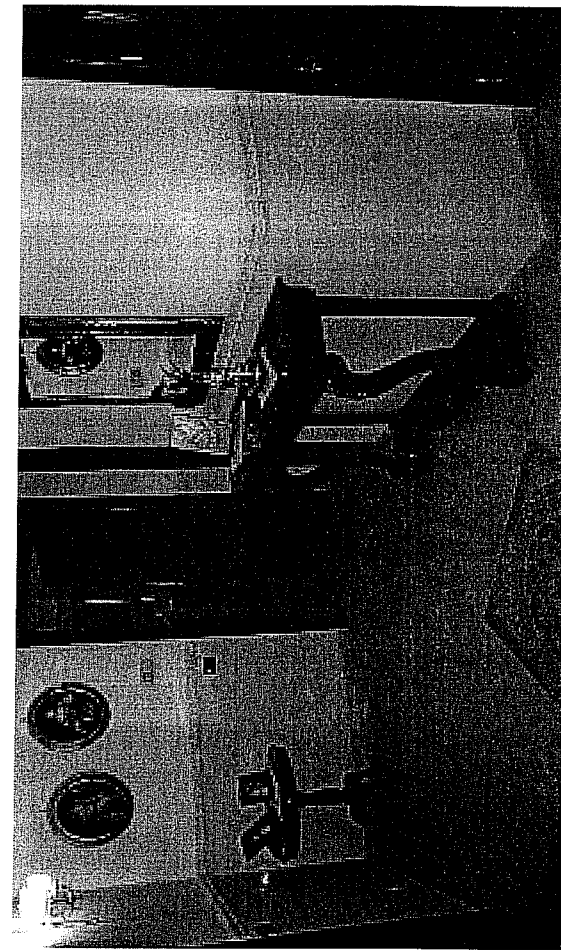


Foto 3



Foto 4

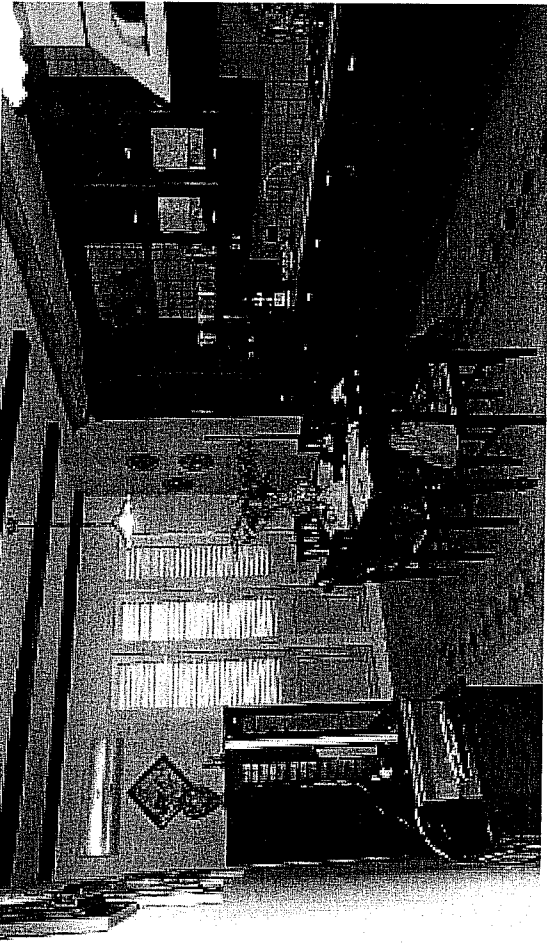


Foto 5

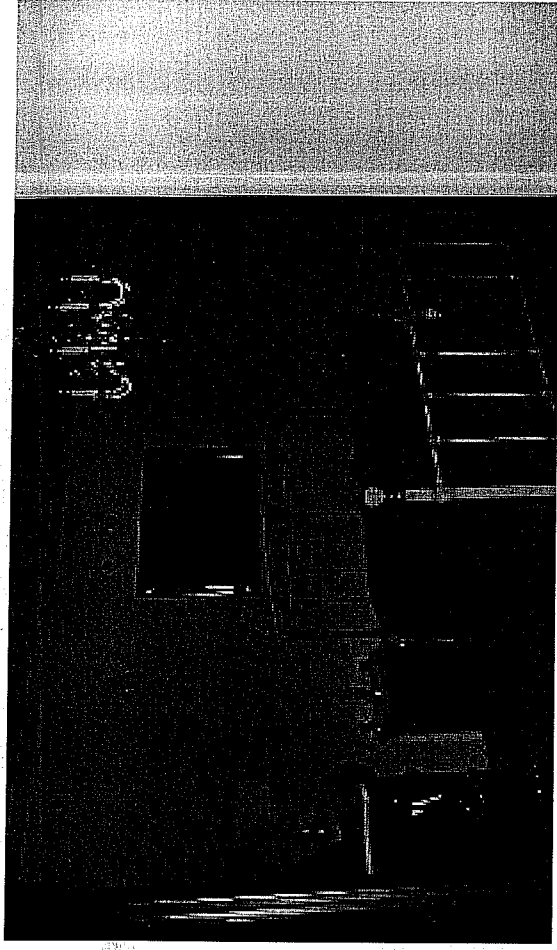


Foto 6

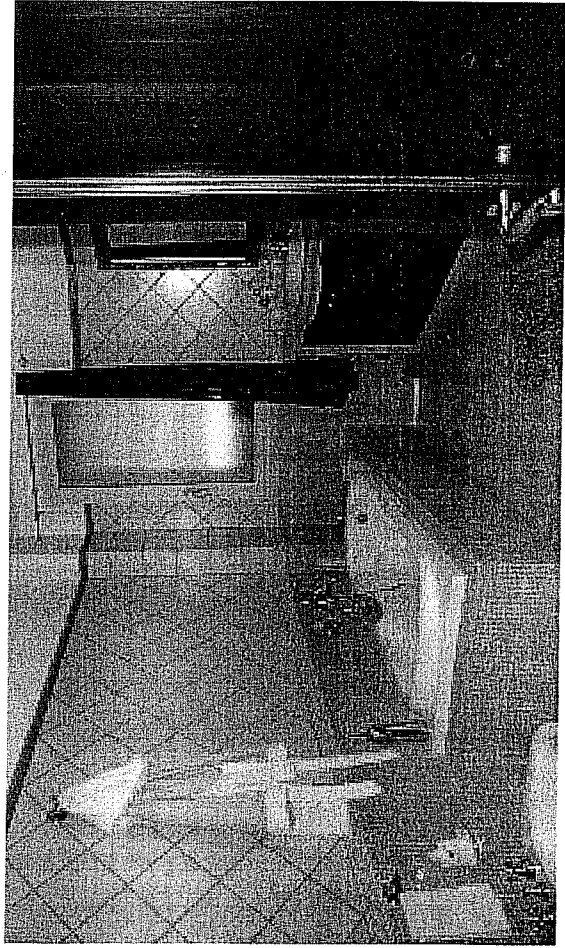


Foto 7

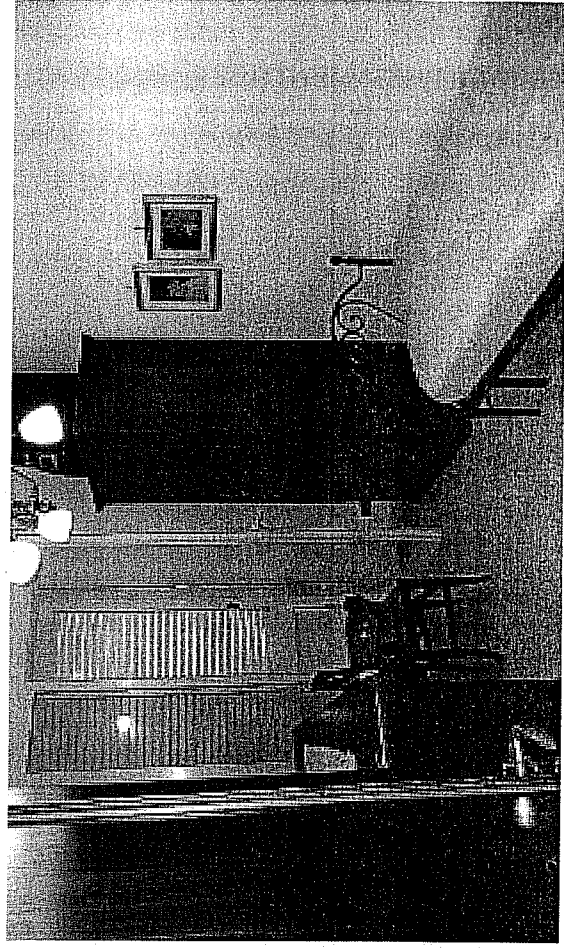
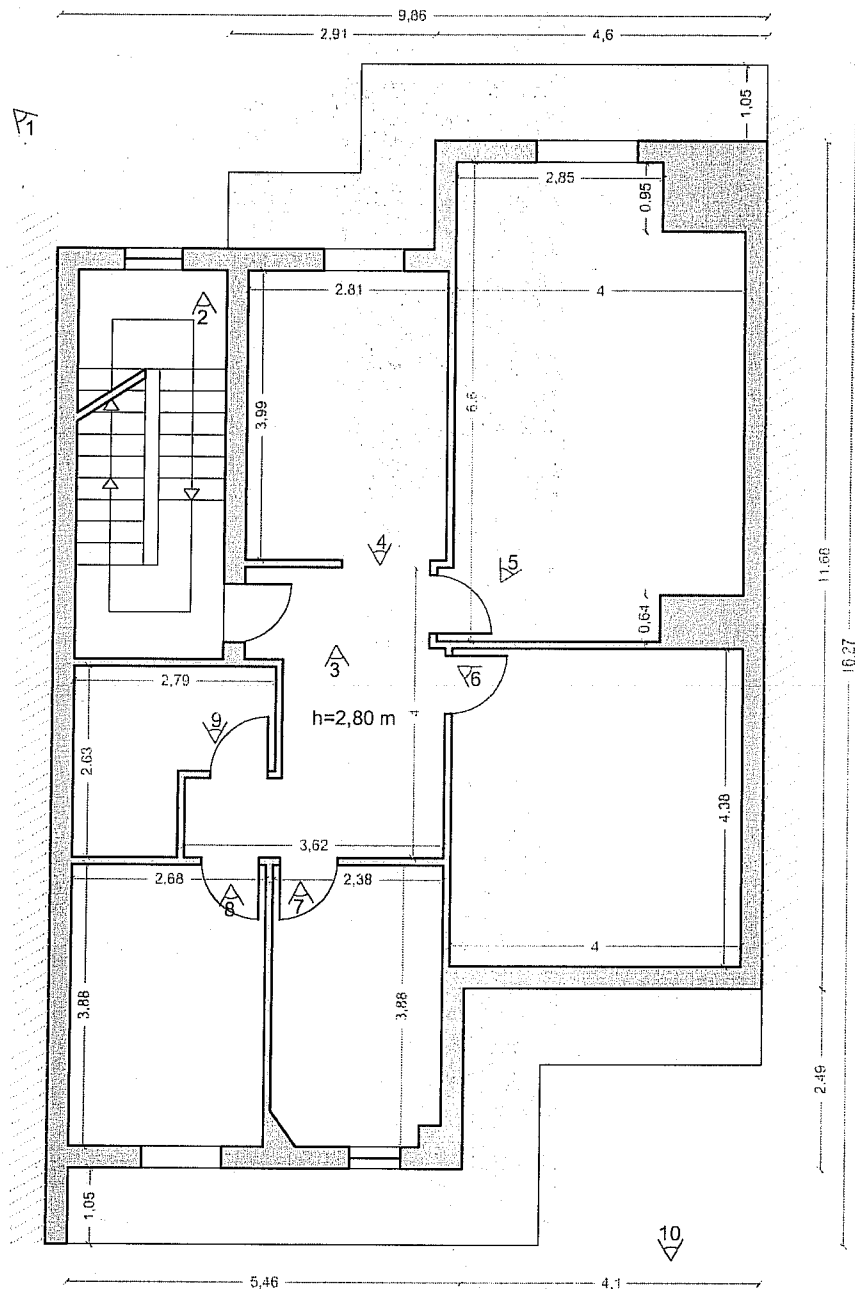


Foto 8



**Scala 1:100- Immobile sito in Santa Margherita Belice Via Caravaggio n.18
Piano primo - In catasto F.M. 26 part.IIa 2801 sub. 7**

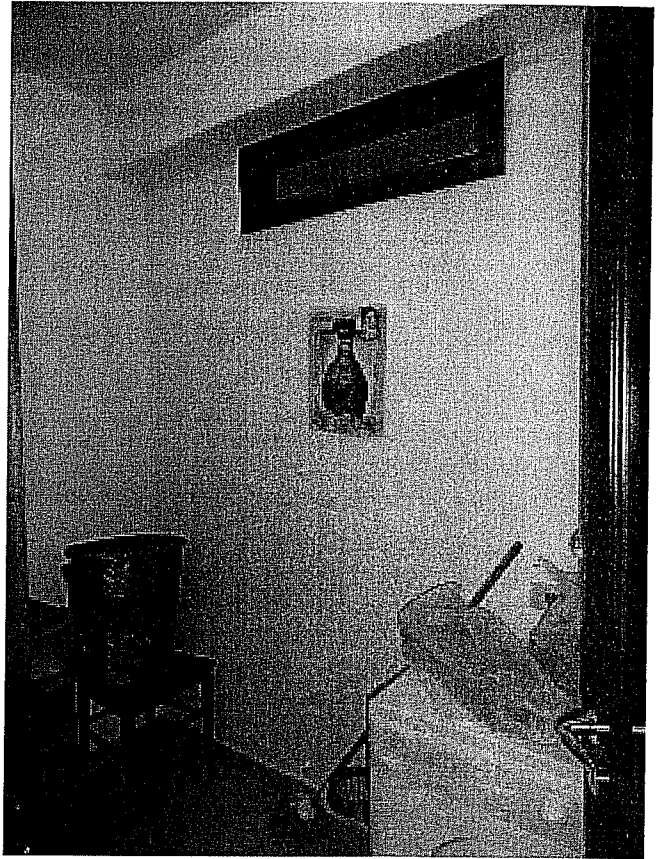


Foto 9

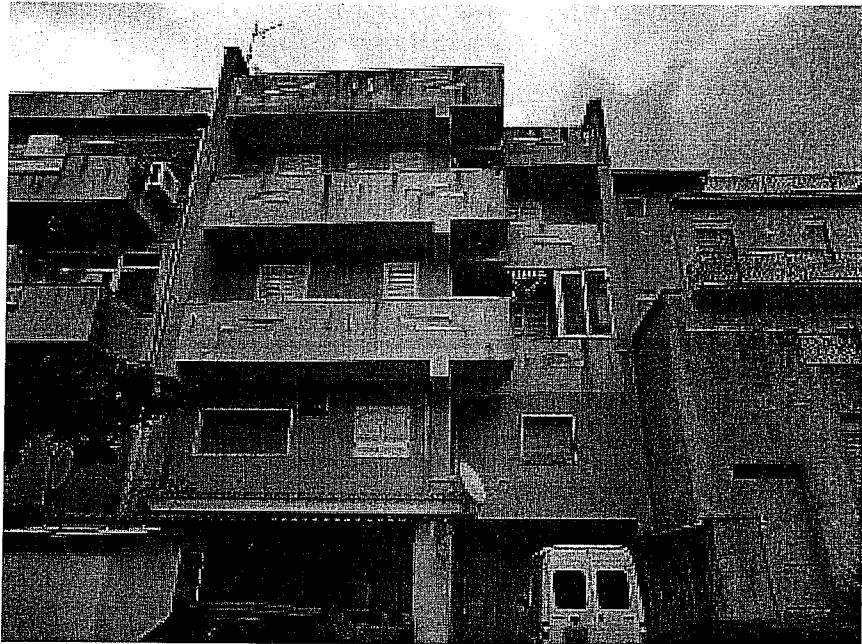


Foto 10