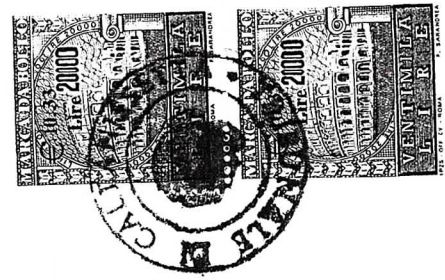


140

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA



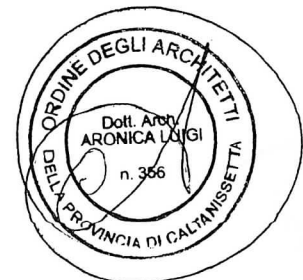
Oggetto: Stima di

- un fabbricato ricadente nel comune di Riesi (CL), composto da tre piani fuori terra di cui uno seminterrato distinto in Catasto fgl. 25 e p.lla 632 sub 2-3-4-5-6-7 mq 173 per ogni piano.

IRFIS

Procedura esecutiva immobiliare n° 7/94 RGE

C.T.U. Arch. Luigi Aronica, Via Due Fontane s.n.c.
93100 CALTANISSETTA Tel. 0934.563042



TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

Oggetto:

un fabbricato ricadente nel comune di Riesi (CL), composto da tre piani fuori terra di cui uno seminterrato distinto in Catasto fgl. 25 e p.lla 632 sub 2-3-4-5-6-7 mq 173 per ogni piano.



Procedura esecutiva immobiliare n° 7/94 RGE tra IRFIS Avv. Stella, e s E.

Premesso che all'udienza del 27/3/2002 il sottoscritto Arch. Luigi Aronica, iscritto all'Albo Professionale degli Architetti della Provincia di Caltanissetta al n° 356, ha prestato il giuramento di rito ricevendo dalla S. V. il mandato di: "Determinare il valore dei beni oggetto della presente causa".

Il C. T. U., esaminati gli atti e la documentazione della Causa, ~~relaziona quanto segue:~~
L' IRFIS. è creditore del _____ per
l'ammontare dei crediti di e

Acquisita la documentazione tecnica necessaria ad individuare i luoghi si è proceduto al sopralluogo dell'immobile sito in Viale della Resistenza e Corso della Rinascita, censito nel NCEU al foglio 35 p.lla 632 sub 2-3-4-5-6-7 piani 1s-pt-1p, mq 173 per ogni piano, intestata _____ si è rilevato quanto segue:

si procederà alla descrizione degli immobili partendo dal piano 1s, pt, 1p, e quindi effettuando una stima separata dei vari piani.

Descrizione dell'immobile del piano 1s fg.35 p.lla 632 sub 2-3-4

Trattasi di un locale sito al primo piano seminterrato, servito da strada di accesso carrabile la quale costituisce una corte a servizio dell'immobile e a sua volta recintata con inferriata metallica e cancello in ferro, facente parte del fabbricato oggetto di stima.

L'immobile si presenta in buone condizioni generali ed ha una superficie di 173 mq.

La struttura portante dell'immobile è in c.a., e le pareti divisorie ed esterne sono realizzate con mattoni forati finiti adeguatamente.

Il rivestimento delle pareti interne è effettuato con la tecnica del rinzaffo e finitura a gesso.

La finitura esterna dell'edificio è lasciata con il traversato di cemento senza intonaco.

Gli infissi esterni sono realizzati in ferro verniciato con due ante battenti.

L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia come da normativa, ed è perfettamente funzionante.

Il locale con destinazione magazzino è totalmente piastrellato con mattoni in scaglie di marmo e non sono presenti servizi igienici.

Si conclude che le finiture generali considerato che si tratta di un magazzino non sono da considerarsi di lusso o di alto pregio ma in buono stato di conservazione.

STIMA DEI BENI CRITERIO E PROCEDIMENTO ESTIMATIVO

La stima dell'immobile finale verrà determinata dalla media dei valori ricavati da due metodi di stima diversi e cioè stima sintetica parametrica a valore di mercato e stima analitica.

CRITERI ESTIMATIVI DEL FABBRICATO

Appare opportuno pervenire alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile descritto attraverso la media dei valori di stima risultanti dell'applicazione dei metodi qui descritti:

STIMA SINTETICA PARAMETRICA A VALORE DI MERCATO:

Questo sistema si basa sulla sommatoria dei valori della unità immobiliari simili vendute nella zona, sulla sommatoria dei loro parametri e nell'applicazione di tali dati all'immobile da stimare.

ed esattamente si basa sulla seguente formula

$$SV:Sp = Vx:p$$

- SV = sommatoria dei prezzi di mercato recenti e di immobili simili
 - Sp = sommatoria dei parametri relativi ai fabbricati simili presi a confronto
 - Vx = valore del fabbricato oggetto di stima
 - P = parametro del fabbricato oggetto di stima
- Il valore ordinario si ottiene :

$$Vx = (SV / Sp) p$$

Per facilità di calcolo riduciamo le sommatorie al valore unitario al mq.

$$Vx = (450/1) 173 = 77850,00$$

STIMA ANALITICA

Con questo procedimento il probabile valore di mercato si ottiene per capitalizzazione del reddito netto del proprietario (Bf) annuo ordinario e continuativo applicando la formula:

$$V = Bf / r$$

- V = valore medio ordinario
- Bf = reddito netto medio annuo
- R = saggio di capitalizzazione

Da una approfondita ricerca nel mercato immobiliare della zona si è accertato che beni concessi in affitto simili a quello oggetto della stima il reddito netto annuo del proprietario risulta essere il seguente:

$$Rn = 5000$$

Da una indagine effettuata per beni simili oggetto di compravendita in epoca recente si è appurato che il saggio medio di capitalizzazione è di 0.07%.

Premesso ciò il più probabile valore di mercato con questo sistema viene determinato come segue:

$$V = 5000/0,07 = 71428,57$$

Dalla media dei due valori si ricava che il più probabile valore da imputare quale proprio dell'immobile in oggetto è il seguente:

Valore da Stima Sintetica = 77850,00

Valore da Stima Analitica = 71428,57

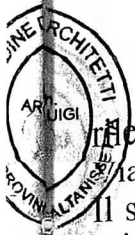
Valore dell'immobile in oggetto = (77850,00 + 71428,57)/2 = 74639,85 euro

La stima di cui sopra, nella valutazione dei parametri è frutto della collaborazione di mediatori ed operatori del settore e di indagini esperite in merito, per quanto sopra, il C. T. U. ritiene attendibile tale cifra quale valore del bene.



143
2)

Locale magazzino fgl.35 p.lla 632 sub 5



Il sottoscritto a seguito di una attenta analisi della documentazione prodotta ha rilevato che trattasi di un immobile di categoria C1 a destinazione commerciale, ubicato in locale della Resistenza posto al piano terra.

Il sottoscritto per una corretta valutazione ha effettuato una indagine sulla documentazione esistente, rilevando che tale immobile risulta conforme a tutte le normative vigenti.

Si procederà quindi, con la stima dell'immobile.

Il C. T. U., esaminati gli atti e la documentazione della Causa, relaziona quanto segue:

Descrizione dell'immobile

Trattasi di locale sito al piano terra, servito da strada di accesso asfaltata e carrabile, facente parte del fabbricato oggetto di stima, in condizioni generali buone.

L'immobile, al momento è dato in locazione a

presenta in buone condizioni generali ed ha una superficie di 175 mq.

La struttura portante dell'immobile è in c.a., e le pareti divisorie ed esterne sono realizzate con mattoni forati finiti adeguatamente.

Il rivestimento delle pareti interne è effettuato con la tecnica dei tre strati.

Il rivestimento delle pareti esterne (prospetto) è finito con traversato di cemento.

Gli infissi esterni sono realizzati in ferro con ante battenti.

La pavimentazione è in mattoni di scaglie di marmo.

I servizi sanitari risultano regolarmente funzionanti e con finiture che non sono da considerarsi di lusso o di altro pregio ma in buono stato di conservazione.

L'immobile è munito di impianto elettrico sottotraccia, e non è presente impianto termico e citofonico.

Si conclude che le finiture generali non sono da considerarsi di lusso o di alto pregio ma in buono stato di conservazione.

STIMA DEI BENI

CRITERIO E PROCEDIMENTO ESTIMATIVO

La stima dell'immobile finale verrà determinata dalla media dei valori ricavati da due metodi di stima diversi e cioè **stima sintetica parametrica a valore di mercato** e **stima analitica**.

CRITERI ESTIMATIVI DEL FABBRICATO

Appare opportuno pervenire alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile descritto attraverso la media dei valori di stima risultanti dell'applicazione dei metodi qui descritti:

STIMA SINTETICA PARAMETRICA A VALORE DI MERCATO:

Questo sistema si basa sulla sommatoria dei valori della unità immobiliari simili vendute nella zona, sulla sommatoria dei loro parametri e nell'applicazione di tali dati all'immobile da stimare.

Ed esattamente si basa sulla seguente formula

$$SV:Sp = Vx:p$$

SV = sommatoria dei prezzi di mercato recenti e di immobili simili

Sp = sommatoria dei parametri relativi ai fabbricati simili presi a confronto

Vx = valore del fabbricato oggetto di stima

144

P = parametro del fabbricato oggetto di stima
N valore ordinario si ottiene :

$$V_x = (SV / Sp) p$$

Per facilità di calcolo riduciamo le sommatorie al valore unitario al mq.

$$V_x = (470/1) 173 = 81310,00$$

STIMA ANALITICA

Con questo procedimento il probabile valore di mercato si ottiene per capitalizzazione del reddito netto del proprietario (Bf) annuo ordinario e continuativo applicando la formula:

$$V = Bf / r$$

- V = valore medio ordinario
- Bf = reddito netto medio annuo
- R = saggio di capitalizzazione

Da una approfondita ricerca nel mercato immobiliare della zona si è accertato che beni concessi in affitto simili a quello oggetto della stima il reddito netto annuo del proprietario risulta essere il seguente:

$$R_n = 5500$$

Da una indagine effettuata per beni simili oggetto di compravendita in epoca recente si è appurato che il saggio medio di capitalizzazione è di 0.07%.
Premesso ciò il più probabile valore di mercato con questo sistema viene determinato come segue:

$$V = 5500/0,07 = 78571,42$$

Dalla media dei due valori si ricava che il più probabile valore da imputare quale proprio dell'immobile in oggetto è il seguente:

Valore da Stima Sintetica = 81310,00

Valore da Stima Analitica = 78571,42

Valore dell'immobile in oggetto = $(81310,00 + 78571,42)/2 = 79940,71$ euro

La stima di cui sopra, nella valutazione dei parametri è frutto della collaborazione di mediatori ed operatori del settore e di indagini esperite in merito, per quanto sopra, il C. T. U. ritiene attendibile tale cifra quale valore del bene.

Locale abitazione fgl.35 p.lla 632 sub 6-7

Il sottoscritto a seguito di una attenta analisi della documentazione prodotta ha rilevato che trattasi di un immobile a destinazione d'uso abitativa, ubicato in Viale della Resistenza posto al primo piano.

Il sottoscritto per una corretta valutazione ha effettuato una indagine sulla documentazione esistente, rilevando che tale immobile risulta conforme a tutte le normative vigenti.

3)

Si procederà quindi, con la stima dell'immobile.

Il C. T. U., esaminati gli atti e la documentazione della Causa, relaziona quanto

Descrizione dell'immobile

Trattasi di locale sito al primo piano, servito da due rampe di scale con accesso tramite portone prospiciente sulla strada principale, il tutto allo stato grezzo senza ne finiture ne rivestimenti.

L'immobile, si presenta in buone condizioni generali ed ha una superficie di 173 mq, con la possibilità di essere suddiviso in due appartamenti.

La struttura portante dell'immobile è in c.a., e le pareti divisorie ed esterne sono realizzate con mattoni forati finiti adeguatamente.

La copertura di detto appartamento risulta essete realizzata con doppi tetto non abitabile.

L'immobile non presenta alcuna finitura, e tantomeno alcuna parete divisoria interna, ma con le sole pareti perimetrali finite con rizzaffo di cemento.

Gli infissi esterni non sono presenti, e non sono realizzati neanche gli imbotti di alloggiamento.

Si conclude che le condizioni dell'immobile risultano buone anche se in uno stadio di costruzione intermedio.

STIMA DEI BENI

CRITERIO E PROCEDIMENTO ESTIMATIVO

La stima dell'immobile finale verrà determinata dalla media dei valori ricavati da due metodi di stima diversi e cioè **stima sintetica parametrica a valore di mercato** e **stima analitica**.

Nella fattispecie viste le condizioni del fabbricato che risultano in una fase di costruzione intermedia verrà considerata una valutazione a fabbricato finito e ridotto della quota del 30% del suo valore finale.

CRITERI ESTIMATIVI DEL FABBRICATO

Appare opportuno pervenire alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile descritto attraverso la media dei valori di stima risultanti dell'applicazione dei metodi qui descritti:

STIMA SINTETICA PARAMETRICA A VALORE DI MERCATO:

Questo sistema si basa sulla sommatoria dei valori della unità immobiliari simili vendute nella zona, sulla sommatoria dei loro parametri e nell'applicazione di tali dati all'immobile da stimare.

Ed esattamente si basa sulla seguente formula

$$SV:Sp = Vx:p$$

SV = sommatoria dei prezzi di mercato recenti e di immobili simili

Sp = sommatoria dei parametri relativi ai fabbricati simili presi a confronto

Vx = valore del fabbricato oggetto di stima

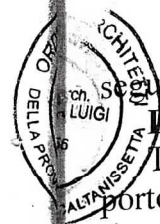
P = parametro del fabbricato oggetto di stima

Il valore ordinario si ottiene :

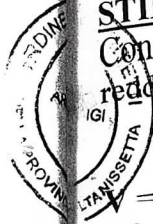
$$Vx = (SV / Sp) p$$

Per facilità di calcolo riduciamo le sommatorie al valore unitario al mq.

$$Vx = (470/1) 173 = 81310.00$$



166



STIMA ANALITICA

Con questo procedimento il probabile valore di mercato si ottiene per capitalizzazione del reddito netto del proprietario (Bf) annuo ordinario e continuativo applicando la formula:

$$V = Bf / r$$

- = valore medio ordinario
- Bf** = reddito netto medio annuo
- R** = saggio di capitalizzazione

Da una approfondita ricerca nel mercato immobiliare della zona si è accertato che beni concessi in affitto simili a quello oggetto della stima il reddito netto annuo del proprietario risulta essere il seguente:

$$R_n = 5500$$

Da una indagine effettuata per beni simili oggetto di compravendita in epoca recente si è appurato che il saggio medio di capitalizzazione è di 0.07%.
Premesso ciò il più probabile valore di mercato con questo sistema viene determinato come segue:

$$V = 5500 / 0,07 = 78571,42$$

Dalla media dei due valori si ricava che il più probabile valore da imputare quale proprio dell'immobile in oggetto è il seguente:

Valore da Stima Sintetica = 81310,00

Valore da Stima Analitica = 78571,42

Valore dell'immobile in oggetto = $(81310,00 + 78571,42) / 2 = 79940,71$ euro

Si applica la riduzione che si reputa opportuna del 30% a causa della incompletezza della costruzione.

Valore dell'immobile in oggetto = $79940,71$ euro x -30% = 55958,49 euro

La stima di cui sopra, nella valutazione dei parametri è frutto della collaborazione di mediatori ed operatori del settore e di indagini esperite in merito, per quanto sopra, il C. T. U. ritiene attendibile tale cifra quale valore del bene.

Il totale degli immobili risulta essere:

1 piano seminterrato	euro <u>74639,85</u>
piano terra	euro <u>79940,71</u>
primo piano	euro <u>55958,49</u>

totale euro 210.539,05

Il C. T. U. ritiene, con le presenti relazioni, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Sig. Giudice per ogni ulteriore chiarimento.

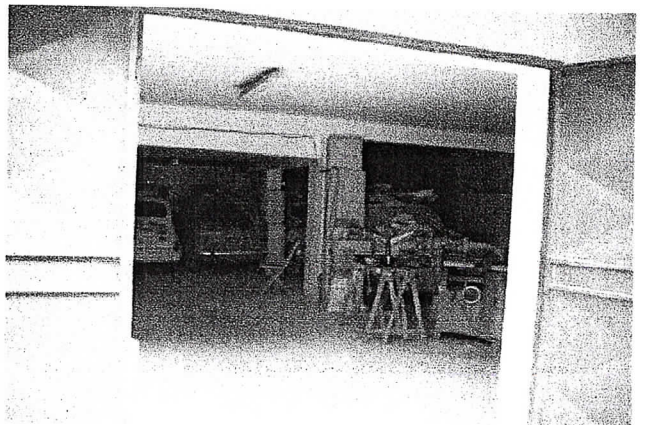
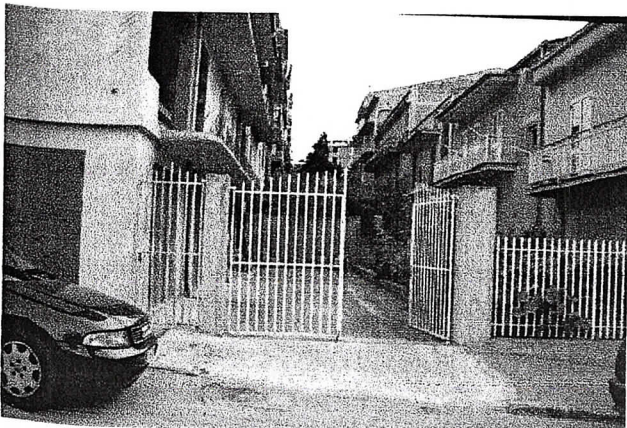
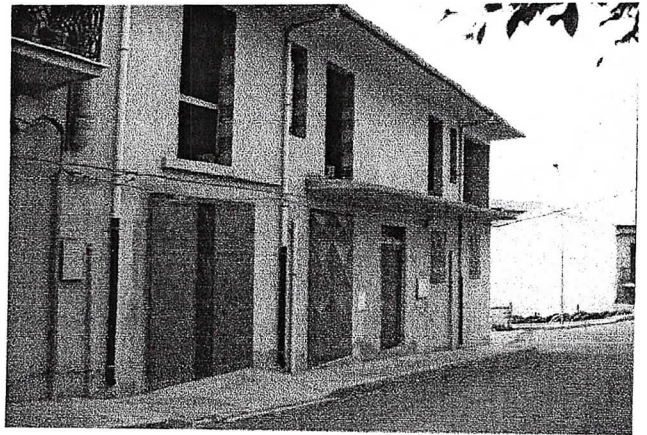
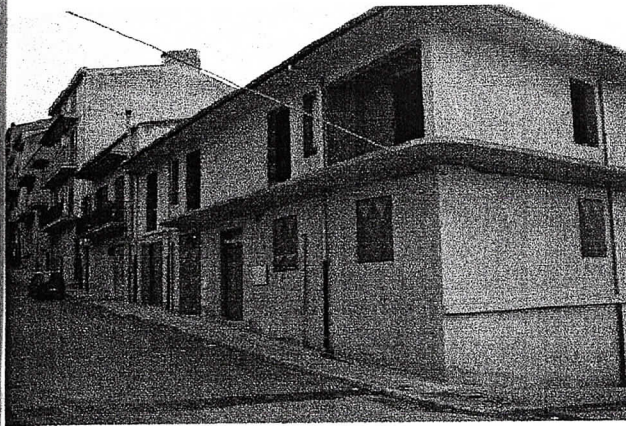
La presente relazione viene depositata in Cancelleria unitamente ai fascicoli di causa delle Parti per le quali era stato autorizzato il prelievo.

Caltanissetta,

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA
Depositario in Cancelleria



Documentazione Fotografica



ORDINE DEGLI
ARCHITETTI
DELLA PROVINCIA
DI CATANIA