

TRIBUNALE DI SCIACCA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare n.18/2015 R.G.Es.

promosso da

ITALFONDIARIO S.P.A

CONTRO

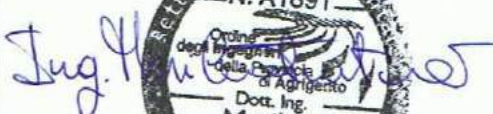

A e B

C.T.U.: Ing. Marilena Turturici

Indirizzo: Via Antonio Segni n.11- 92019 Sciacca (AG)

cell. 3283817139 - mail: m_turturici@libero.it

Tavola	Titolo Tavola	Data
06.A	LOTTO 3 RELAZIONE DI STIMA	

TRIBUNALE DI SCIACCA*Relazione di Consulenza Tecnica*Esecuzione Immobiliare iscritto al n 18/2015 R.G.ES.**LOTTO 3**

Nel seguente fascicolo vengono riportati la stima e tutti gli elementi di interesse relativi al **LOTTO 3**:

[Immobile sito in Gibellina via Leonardo Sciascia, F.M. 1 part.lla 589 sub. 2-3-4-5 \(il solo p.t.\)](#)

Elenco della documentazione allegata alla TAV 06.B:

- Aerofotogrammetrie
- Documentazione catastale
- Documentazione rilasciata dall'U.T.C. di Gibellina
- Rilievo metrico
- Documentazione fotografica

L'immobile in oggetto è di proprietà della Sig.ra A come si evince dall'*atto di vendita* del 12/03/2009 a favore della Sig.ra A e contro il Sig.r F e la Sig.ra G (nota di trascrizione del 13/03/2009 ai nn. 7394/5301).

L'immobile è ubicato nel nuovo centro urbano di Gibellina, ad angolo tra Viale Monte Finestrelle e via Leonardo Sciascia, nei pressi del "Meeting" di Pietro Consagra, della "Chiesa Madre" di Ludovico Quaroni e il "Sistema delle Piazze" di Purini e Thermes, interventi di arte contemporanea messi in atto a seguito della ricostruzione del nuovo centro urbano di Gibellina.

Tale immobile è stato edificato su un lotto, e precisamente il *lotto 66 del*



comparto Elimi, assegnato dal Comune di Gibellina in sostituzione di un originario fabbricato sito nel vecchio paese di Gibellina andato distrutto in seguito al terremoto del 1968 che ha colpito la Valle del Belice.

Di fatto il LOTTO 3 oggetto di stima è un immobile posto al piano terra costituito da un unico ambiente (foto 3-4), un bagno con antibagno (foto 5-6), una piccola stanza (foto 7), un ripostiglio (foto 8) e un box auto accessibile anche dall'interno (foto 9), facente parte di un edificio civile con copertura piana. E' identificato in catasto al:

F.M 1 Part 589 sub. 2, Categoria C/6, Classe 7, Consistenza 18 m²,

Superficie catastale totale 21 m²;

F.M 1 Part 589 sub. 3, Categoria C/6, Classe 7, Consistenza 18 m²,

Superficie catastale totale 21 m²;

F.M 1 Part 589 sub. 4, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza 18 m²,

Superficie catastale totale 20 m²;

F.M 1 Part 589 sub. 5 (il solo P.T.), Categoria A/3, Classe 4,

Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale totale 89 m², Superficie catastale totale escluse aree scoperte 89 m² [TALE DESCRIZIONE COMPRENDE](#)

[SIA IL PIANO TERRA CHE PARTE DEL PIANO PRIMO;](#)

L'immobile oggetto di stima ha una superficie lorda di circa 105 mq.

L'edificio è stato realizzato con struttura intelaiata in c.a., solai in latero-cemento, e pareti tompagnate con laterizi forati, i pavimenti sono in cotto, gli infissi esterni sono in PVC con vetrocamera e sistema oscurante a persiane in PVC, mentre le porte interne sono in legno. Dal sopralluogo effettuato è stato constatato l'ottimo stato di conservazione dell'immobile e ottime rifiniture interne.



REGOLARITÀ EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

L'unità abitativa del LOTTO 3 fa parte di un immobile monofamiliare a due elevazioni con piano terra destinato a box auto e ampio locale soggiorno.

L'intero immobile monofamiliare è stato realizzato in forza di:

- *Concessione per l'esecuzione di lavori edili n. 1265 del 06/09/1977*
- *Variante al progetto approvato del 25/11/1980*

Ad oggi non risulta presentata alcuna domanda di Abitabilità/Agibilità, né risulta all'interno della cartella edilizia in archivio all'U.T.C. del Comune di Gibellina, il certificato di Abitabilità/Agibilità.

La sottoscritta C.T.U. ha riscontrato alcune differenze con lo stato dei luoghi, per una maggiore comprensione si rimanda alla TAVOLA 06-B "Lotto 3 – Allegati", e precisamente la tavola grafica "Diffornita' riscontrate PIANTA PIANO TERRA".

Nello specifico non è presente la scala a chiocciola per l'accesso interno al piano primo, non vi sono nello stato di fatto quattro tramezzature, di fatto si ha un unico ambiente di soggiorno, inoltre, vi è un tramezzo che ha permesso la realizzazione di un piccolo ripostiglio e una stanzetta (FOTO 7-8).

Dunque per le differenze appena descritte, il C.T.U. ritiene che andrebbero presentate le seguenti istanze per regolarizzare lo stato di fatto al progetto approvato:

- A) **C.I.L.A. (comunicazione inizio lavori asseverata) in sanatoria** per Opere interne, indirizzata all'ufficio tecnico comunale;
- B) **P.d.C. (Permesso di costruire)** per la scala a chiocciola e chiusura solaio indirizzata all'Ufficio Tecnico Comunale;
- C) **C.I.S. (Certificato di Idoneità Sismica)** comprendente chiusura



varco scala a chiocciola indirizzata all'Ufficio del Genio Civile.

D) Certificato di Abitabilità/Agibilità indirizzata all'Ufficio Tecnico

Comunale.

E) Aggiornamento Catastale e DOCFA indirizzata all'Ufficio

dell'Agenzia del Territorio Provinciale.

Il tutto nel rispetto della normativa vigente in materia.

Di seguito si riporta una stima approssimativa dei compensi per redigere tali documenti:

Compenso per:

A) per C.I.L.A.:

1 . professionista abilitato 600,00 €

2 . oneri comunali 500,00 €

B) per P.d.C.:

1 . professionista abilitato 1'200,00 €

2 . oneri comunali (10% computo metrico a forfait) 1'000,00 €

C) per C.I.S.:

1 . professionista abilitato 1'000,00 €

2 . oneri Genio Civile 250,00 €

D) per Certificato Abitabilità/Agibilità

1 . professionista abilitato 800,00 €

2 . oneri comunali 70,00 €

E) per Aggiornamento planimetrie catastali:

1 . professionista abilitato 1'300,00 €

2 . oneri DOCFA 100,00 €

TOTALE 6'820,00 €



<u>IVA E C.P.P (22%+4%)</u>	1'773,20 €
TOTALE COMPRESO IVA E C.P.P	8'593,20 €

Sarà compito del C.T.U. detrarre, in fase di stima, i costi presunti sopra elencati stimati in circa **8'593,00 € inclusi di I.V.A. e c.p.p.**

STATO DI POSSESSO DEI BENI

L'immobile è, allo stato attuale, occupato dai Sig.ri A e B, e dal loro nucleo familiare.

VINCOLI ED ONERI ESISTENTI

In atto non sono presenti vincoli condominiali, in quanto immobile, a carattere unifamiliare, risulta indipendente dai piani superiori in quanto il piano primo è accessibile da una scala esterna, non sono presenti vincoli derivanti da contratti incidenti, i beni non sono soggetti a vincoli connessi al loro carattere storico-artistico (trattasi di edificio moderno).

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA – A.P.E

L'immobile risulta sprovvisto di Attestato di prestazione energetica – A.P.E..
Propedeutico alla redazione del certificato A.P.E., risulta essere l'accatastamento dell'impianto così come disposto dall'Art. 1 del D.D.G. 556/2014 che si riporta testualmente *“E' fatto obbligo della registrazione degli impianti termici al catasto regionale istituito con decreto del dirigente generale del Dipartimento regionale dell'energia dell'1 marzo 2012 n. 71. (...)”*.

Tuttavia, il tecnico manutentore degli impianti termici deve prima effettuare una diagnosi dell'impianto con la redazione del *Libretto di impianto*, e solo successivamente registrare l'impianto con procedura telematica sul sito <http://www.cite.energia.sicilia.it/> .



Di seguito si riporta una stima approssimativa dei compensi per redigere l'A.P.E.

Compenso per:

• tecnico manutentore impianti abilitato	200 €
• <u>tecnico abilitato a redigere l'APE</u>	300 €
TOTALE	500 €

Sarà compito del C.T.U. detrarre in fase di stima i costi presunti relativi alla redazione del certificato stimati in **500 €** I.V.A. e c.p. inclusa.

STIMA IMMOBILE

➤ **METODO SINTETICO-COMPARATIVO**

Tale metodo consente di determinare il valore di un bene, deducendolo da quello attribuito a un altro bene che presenti caratteristiche simili a quello oggetto di stima.

➔ *Calcolo della superficie commerciale*

Il calcolo della superficie commerciale viene effettuato secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari e il D.P.R. 138/1998, nello specifico la superficie commerciale rappresenta la somma:

1. delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri.
2. delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
3. delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte- sottotetto, box, ecc.).



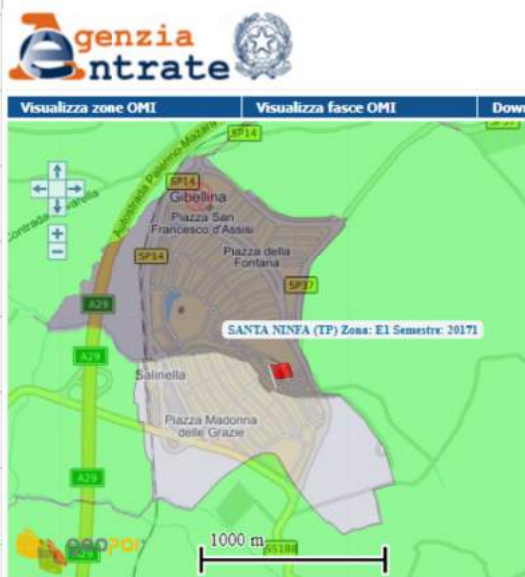
Dunque per l'immobile si ha:

Descrizione	Consistenza mq	Indice %	Superficie Commerciale mq
Superficie lorda comprensiva di muri esterni e tramezzature	85,9	100%	85,90
Superficie balconi	0	25%	0,00
Superficie verande	0	60%	0,00
Box (collegato ai vani principali)	19,1	60%	11,46
TOTALE mq	105	-	97,36

Per cui la superficie commerciale calcolata risulta pari a circa **97,36 mq.**

→ *Analisi del Valore medio di mercato per tipologie di immobili simili a quella oggetto della presente stima*

La scrivente ha, dapprima, effettuato ricerca su mappa, attraverso il sito http://www.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php, il framework cartografico denominato GEOPOI, realizzato dalla SOGEL, consente, infatti, la consultazione delle quotazioni per indirizzo, comune e zona OMI attraverso la navigazione sulla cartografia. In tal modo la scrivente ha potuto verificare con certezza la zona OMI in cui ricade il lotto oggetto di stima.



Successivamente ha provveduto a consultare la banca dati delle quotazioni

immobiliari (O.M.I.) sul sito dell'Agenzia delle Entrate

<https://www.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php>, per la

zona OMI precedentemente individuata, dal quale si sono ottenuti i seguenti

valori:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: TRAPANI

Comune: SANTA NINFA

Fascia/zona: Suburbana/CENTRO URBANO DI GIBELLINA NUOVA COSTRUITO A SEGUITO DEL SISMA DEL 1968

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	400	600	L	1,6	2,4	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	300	400	L	1,2	1,6	N

- 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
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- 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)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi [Il codice definitorio](#)

La scrivente ha consultato, anche, le quotazioni immobiliari sul sito

<http://www.borsinoimmobiliare.it/>, che si avvale di una rete di selezionati

professionisti ed imprese legati alla filiera della compravendita e gestione

degli immobili. Tuttavia la ricerca non ha prodotto risultati per la zona di

interesse.

Infine, è stata operata una analisi di mercato consultando i seguenti siti



specializzati in annunci immobiliari:

- www.immobiliare.it
- www.subito.it
- www.trovacasa.net
- www.kijiji.it

su detti siti sono stati riscontrati valori per immobili simili a quello in oggetto variabili dai 300 ai 800 €/mq. Tenuto conto che le indagini svolte, su siti specialisti sia in loco, hanno messo in evidenza un mercato immobiliare scarsamente attivo, tenuto conto che ci ritroviamo davanti ad un'abitazione situata nel Comune di Gibellina Nuova, avente categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), che le rifiniture interne sono buone e che l'epoca di costruzione (verbale di fine lavori 25/06/2010), si ha, dunque, un immobile relativamnte nuovo. Per quanto detto, si ritiene equo attribuire per le abitazioni simili a quella in esame un valore di mercato unitario pari a **300 €/mq.**

Compito del C.T.U. è quello di intervenire applicando ad un valore medio tutti i coefficienti necessari utili ad allineare tale valore iniziale a quello effettivamente attribuibile al bene oggetto di stima, in quanto ogni immobile è identico solo esclusivamente a se stesso.

→ *Calcolo del coefficiente correttivo del valore di stima*

Nella stima bisogna tener conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene (tipologia ed epoca di edificazione, caratteristiche della zona, posizione dell'immobile rispetto al corpo di fabbrica su cui insiste, distribuzione interna, rifiniture, presenza di aperture, balconi e verande, pertinenze a servizio dell'immobile, condizioni di manutenzione, ...).



Dunque, si è provveduto alla valutazione dei seguenti coefficienti correttivi:

COEFFICIENTI CORRETTIVI		
CARATTERISTICA	DETTAGLIO	VALORE K _c
Categoria catastale	A/3 abitazione di tipo economico	1,05
Ubicazione	Centro edificato	1,00
Livello di piano (per immobili di almeno 3 piani fuori terra)	Piano terra	0,90
Vetustà	Dal 2010 al 2018 / 8 anni	0,97
Stato di conservazione	Ottimo	1,10
Luminosità	Soleggiatura diretta presente in buona parte della giornata	1,05
Esposizione e vista	Esterna su due fronti	1,05
Riscaldamento	Autonomo	1,05
TOTALE		1,17

Da questi coefficienti moltiplicandoli tra di loro si ottiene il coefficiente correttivo totale pari a $K_{\text{correttivo}} = 1,17$.

→ *Calcolo del valore di stima*

Con il criterio sintetico-comparativo si ottiene, dunque, il seguente valore:

$$V = V_m * S_c * K_{\text{correttivo}} = 300 \text{ €/mq} * 97,36 \text{ mq} * 1,17 = \mathbf{34'173,36 \text{ €}}$$

➤ METODO 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.

Secondo tale metodologia, il valore di un immobile viene definito dal rapporto tra il reddito netto annuo costante e il tasso di capitalizzazione in base alla seguente formula: $V = Rn / r$

Presa visione delle quotazioni OMI sul sito dell'Agenzia del Territorio e sul



sito del Borsino Immobiliare, la scrivente ha successivamente effettuato una opportuna analisi di mercato atta a stabilire il canone locativo per immobili simili a quelli oggetto di studio.

Dall'indagine di mercato, opportunamente incrociata con i dati reperibili dall'Agenzia del Territorio e dal Borsino Immobiliare, tenendo conto dell'ottimo stato manutentivo dell'immobile (ottime condizioni) che incide fortemente sull'appetibilità dell'immobile in caso di affitto, la sottoscritta C.T.U. ha potuto appurare che l'immobile con le sue caratteristiche può, ipoteticamente, essere affittato ad un prezzo mensile di **180,00 €/mese**.

Dunque, procedendo con il metodo di valutazione, si ottiene:

calcolo delle attività annue = 180,00 €/ mese * 12 mesi= **2'160,00 €/anno**

PASSIVITÀ TOTALI IMMOBILI:

Al fine di poter stabilire le passività dell'appartamento è stata cura della scrivente documentarmi sulle passività medie che hanno strutture simili:

- Costi di ammortamento manutenzione 4.0% Attività € 8,40
- Detrazioni per sfitti ed inesigibilità 2% attività €43,20
- Imposte 20% attività € 432,00
- Totale Passività appartamento **€ 561,60**

CALCOLO CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

APPARTAMENTO:

Reddito annuo = Attività – Passività =2'160-561,60= **1'598,40 €/anno**

V = $R_n / r = 3'108,00 / 3\% = 53'280,00 €$

➤ STIMA DEL VALORE DEL LOTTO

Si procede ad effettuare una media dei valori ottenuti dai due metodi di stima, e succesivamente da detta cifra devono essere detratti i costi presunti relativi



alla redazione del certificato APE e del libretto di impianto, le eventuali spese di regolarizzazione catastale ed urbanistica, e l'adeguamento forfettario del 12% praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

VALORE DI STIMA LOTTO 3		
	METODO STIMA	VALORE
A	Sintetico-Comparativo	€ 34.173,36
B	Capitalizzazione dei redditi	€ 53.280,00

C	TOTALE= (A+B)/2	€ 43.726,68
D	Spese redazione APE e libretto impianto	€ 500,00
E	Spese regolarizzazione catastale (+ iva e c.p.p)	€ 1.764,00
F	Spese regolarizzazione urbanistica (+ iva e c.p.p.)	€ 6.829,20
G	Abbattimento forfettario del 12% di C per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 5.247,20

	TOTALE AL NETTO= C-D-E-F-G	€ 29.386,28

La sottoscritta ritiene, dunque, equo quale valore di vendita dell'immobile interessata dalla procedura esecutiva, il seguente valore arrotondato:

$$V_{\text{imm}} = \text{€ } 29'000,00 \text{ (ventinovemila euro)}$$

Tanto dovevo per l'incarico conferitomi

Il C.T.U.

Ing.  

