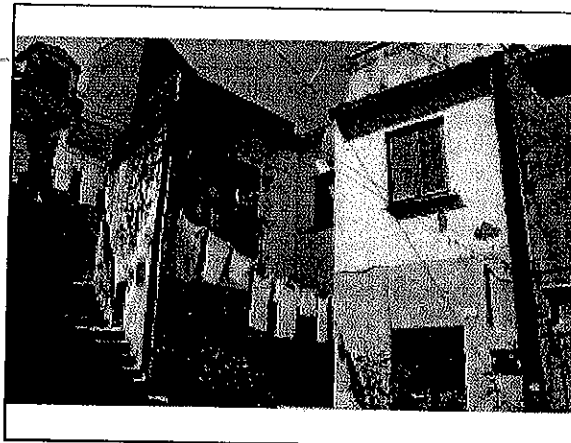


# Rapporto di valutazione immobiliare

Abitazione unifamiliare

## ■ Descrizione

Abitazione unifamiliare, sita ad Enna in via Montibello, n. 32



## ■ Richiedente

Richiedente l'esecuzione immobiliare Banco di Sicilia  
Via Generale Magliocco 1 - 90100 PALERMO  
Tel. 0934464264

## ■ Valutatore

Arch. Arangio Cesare  
Piazza Scelfo 6 - 94100 ENNA  
Tel. 0935 25612

Arch. Cesare Aranglo  
Studio - P.zza Scelfo 6 - 94100 Enna  
Studio - Via Omodel 1/b - 90100 Palermo  
cesarearanglo2003@libero.it

### ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Descrizione	Indirizzo	Zona	Cap	Comune	Pr
Casa	Via montebello	Via Vittorio Emanuele	94100	ENNA	EN
Casa	Via montebello	vla Vittorio Emanuele	94100	ENNA	EN

### PREMESSA

A seguito dell'incarico avuto in data 29.01.2008, per l'esecuzione immobiliare proc.n. 56/08, ed avendo già provveduto ad effettuare un rapporto di valutazione immobiliare senza accesso, facendo seguito alla disposizione del G.E. di accedere all'immobile anche avvalendosi dell'ausilio delle Forze Armate, in data 29 Agosto 2011 in presenza delle Forze dell'ordine ho avuto accesso forzato all'immobile non essendomi presentati gli esecutari avvertiti a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno. Avendo provveduto alla sostituzione del cilindretto, in data 06/09/2011 ho provveduto a consegnare le 3 copie (ed uniche) delle chiavi del nuovo cilindretto della porta dell'immobile, dandone comunicazioni ai Signori [ ] a mezzo raccomandata a/r.

### MANDATO - ASSUNZIONI PRELIMINARI

Il tecnico incaricato riceveva in data 29.01.2008 il mandato dal Giudice per l'esecuzione immobiliare proc. n. 56/07 R.G.E. promosso dal Banco di Sicilia contro [ ] , per esaminare il seguente quesito che così recita:

"L'esperto, letti gli atti e compiuti gli opportuni accertamenti:

- 1) Descriva sommariamente gli immobili pignorati come individuati nell'atto di pignoramento (ad esclusione degli immobili già liberati dal vincolo del pignoramento o per i quali l'esecuzione sia stata sospesa) anche mediante rilievi planimetrici e fotografici, indicando, con riferimento a ciascun immobile, dati catastali, ubicazione, confini e provvedendo, ove per qualche immobile pignorato non sia ancora stata effettuata la prescritta denuncia al N.C.E.U., a presentare tale denuncia;
- 2) Dica se i dati risultanti dai documenti ipotecari e catastali ex art. 567 c.p.c. ovvero dalla relazione notarile agli atti corrispondono a quelli effettivi, indicando, per il caso di non corrispondenza, le eventuali differenze e le loro cause, ricostruendo le vicende degli immobili nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, ed individuando tutti coloro che ne furono proprietari in tale periodo;
- 3) Dica se alla data di trascrizione del pignoramento gli immobili pignorati erano in tutto o in parte di proprietà dell'esecutato o degli esecutari e se alla data predetta vi erano eventuali comproprietari, indicando in tal caso le relative quote. Indichi il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;
- 4) Indichi: a) i diritti reali a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento; b) gli altri eventuali vincoli, oneri, formalità esistenti sull'immobile ivi inclusi a titolo esemplificativo quelli di carattere storico-artistico, paesaggistico, idrogeologico ect... o derivanti da contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria del fondo. Dica se l'eventuale regolamento condominiale (da acquisirsi a cura del CTU ove non presente in atti o anche se anteriore al ventennio) preveda vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati;
- 5) Dica, con riferimento a ciascun immobile pignorato, se tale immobile sia libero ovvero sia occupato, precisando in quest'ultimo caso chi lo occupi, quale sia il titolo dell'occupazione, e a quando risalga l'occupazione. Nel caso il titolo sia un contratto di affitto o di locazione indichi: a) i gli estremi dell'eventuale registrazione del contratto; b) la scadenza del contratto. Provveda ove possibile ad acquisire copia del contratto;
- 6) Determini il valore attuale degli immobili pignorati;
- 7) Verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa: Specifichi in base a quale licenze e/o concessione edilizie gli immobili pignorati siano stati realizzati, e laddove accerti l'esistenza di irregolarità edilizie: A) Elenchi, con riferimento alle unità immobiliari pignorate, le irregolarità edilizie riscontrate; B) Dica, sempre con riferimento alle unità immobiliari pignorate, se, con quale procedura e con quale spesa le irregolarità edilizie riscontrate possano essere sanate".

Arch. Cesare Arangio  
 Studio - P.zza Scelfo 6 - 94100 Enna  
 Studio - Via Omodel 1/b -90100 Palermo  
 cesarearango2003@libero.it

### SOGGETTI

Ruolo	Descrizione
Valutatore	Arch. Arangio Cesare Piazza Scelfo 6 - 94100 ENNA - EN Tel. 0935 25612 Cel. 3392610306 Nota: Iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e conservatori di Enna al n. 212 Iscritto all'Istituto Italiano di Valutazione Immobiliare Iscritto ad "E-Valuations " Istituto di Estimo e Valutazione - Associazione Valutatori
Richiedente valutazione	Richiedente l'esecuzione immobiliare Banco di Sicilia Via Generale Magliocco 1 - 90100 PALERMO - PA Tel. 0934464264
Giudice	Dr. Orrigo Omar

### LOTTI

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione				
01	Lotto 1 Sub 5				
N.	Descrizione	Indirizzo	Zona	Comune	Provincia
1	Casa	Via montebello n. 32	Via Vittorio Emanuele	ENNA	EN

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione				
02	Lotto 2 Sub 2				
N.	Descrizione	Indirizzo	Zona	Comune	Provincia
1	Casa	Via montebello n. 32	via Vittorio Emanuele	ENNA	EN

Arch. Cesare Arangio  
 Studio - P.zza Scelfo 6 - 94100 Enna  
 Studio - Via Omodei 1/b - 90100 Palermo  
 cesarearangio2003@libero.it

## CRITERI E PROCEDIMENTI

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno i seguenti criteri e relativi procedimenti:

### ■ Valore di mercato dell'intera proprietà

Il criterio valore di mercato dell'intera proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards "Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione" (IVS 1 3.1 e EVS S4.10) Capitolo 5 pag. 60 Codice delle Valutazioni di TecnoBorsa III edizione. Tale definizione è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella lettera n.60299 del 18 marzo 1999 in cui si afferma che "per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentano l'ordinata alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto di conto della natura dell'immobile"

<b>Formula</b>	Valore = [ValoreMCA]
<b>Variabile</b>	<b>Descrizione - Procedimento</b>
ValoreMCA	<p>Valore determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach</p> <p>MCA</p> <p>Il market comparison approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.</p>



Arch. Cosimo Aranglo  
 Studio - Piazza Scelfo 6 - 94100 Enna  
 Studio - Via Omodel 1/b - 90100 Palermo  
 cosimearanglo2003@libero.it

### ■ Consistenza superficiaria

<b>Tipo di consistenza</b>	Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL) Per superficie interna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento. La SIL include: • lo spessore dei muri interni e dei tramezzi; • i pilastri/colonne interne; • lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegno, ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.); • la cabina trasformazione elettrica, centrale termica, sale impianti interni o contigui all'edificio interni; • i condotti verticali dell'aria o di altro tipo interni; e non include: • lo spessore muri perimetrali; • il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo • i balconi, terrazzi e simili; • lo spazio di circolazione verticale e orizzontale (esterno); • i vani ad uso comune.			
<b>Metodo di misura</b>	Misure da planimetria catastale			
<b>Caratteristica</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Sup. Misurata m<sup>2</sup></b>	<b>Indice</b>	<b>Sup. Commerciale m<sup>2</sup></b>
Superficie principale	SI	27,59	1	27,59
<b>Totale Sup. Commerciale m<sup>2</sup></b>				<b>27,59</b>
<b>Totale Volume Commerciale m<sup>3</sup></b>				<b>77,25</b>

### ■ Analisi di conformità immobiliare

Analisi	Descrizione	Conformità
Sopralluogo al bene immobile	L'accesso è avvenuto in presenza di una pattuglia delle forze armate e di un fabbro	Conforme
Consegna finale	La perizia è stata consegnata senza essere potuto accedere all'immobile.	Conforme
Consegna finale	La perizia è stata redatta avendo effettuato un accesso forzoso all'immobile, come disposto dal G.E.	Conforme
Conformità catastale	In fase di sopralluogo è stata verificata la conformità catastale tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali.	Conforme
Conformità della titolarità	Le unità immobiliari sono stati acquistate da _____ con atto pubblico del 03/01/2003 trascrizione n 5311 rep. 210480 rogato dal notaio Boscarino,	Conforme
Conformità edilizia	Le due unità immobiliari ai sensi della legge 28.02.1985 n. 47 sono legittimate da concessione edilizia rilasciata dal Comune di Enna, rispettivamente: il sub 5 dalla concessione n. 161/84 rilasciata in data 21.05.1984 pratica 29/84, mentre per il sub 2 è stata rilasciata concessione n. 55/85 in data 26.03.1985 pratica n. 277/84. In data 09/05/2011 ho richiesto al Comune di Enna copia delle concessioni n. 161/84 e n.55/85. Ho avuto accesso alla concessione n. 161/84 solamente. In data 23/09/2011 avevo richiesto al Comune di Enna nuovamente copia della concessione n. 55/85, ma mi è stato comunicato verbalmente che non sono riusciti a trovare in archivio la pratica da me richiesta (sono ancora in attesa di ricevere una comunicazione per iscritto).	Conforme

Arch. Cesare Arangio  
 Studio - P.zza Scelfo 6 - 94100 Enna  
 Studio - Via Ormodeli 1/b - 90100 Palermo  
 cesarearangio2003@libero.it

## CARATTERISTICHE IMMOBILIARI

### ■ Caratteristiche Superficiali

Caratteristica	Quantità	Unità di Misura
Superficie principale	27,59	m <sup>2</sup>
Superficie balconi	0,00	m <sup>2</sup>
Superficie commerciale	27,59	m <sup>2</sup>

### ■ Caratteristiche Locazionali

Caratteristica	Quantità	Unità di Misura
Morfologia della zona	1	1=montagna 2=collina 3=pianura
Zona urbanizzata	1	0=no 1=si
Rete elettrica	1	0=assente 1=presente
Rete telefonica	1	0=assente 1=presente
Rete gas	1	0=assente 1=presente
Rete fognante	1	0=assente 1=presente
Rete idrica	1	0=assente 1=presente
Verde pubblico	0	0=assente 1=presente

### ■ Caratteristiche Posizionali Edificio

Caratteristica	Quantità	Unità di Misura
Stato manutenzione del fabbricato	1	1=min 2=med 3=max
Epoca di costruzione	1920	anno/i
Numero di box o garage	0	n.
Numero di posti auto coperti	1	n.

### ■ Caratteristiche Posizionali Unità

Caratteristica	Quantità	Unità di Misura
Vani principali	2	n.
Numero di servizi	1	n.
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	2	1=min 2=med 3=max
Livello Piano	1	n.
Implantistica dell'unità immobiliare	3	1=min 2=med 3=max
Implanto riscaldamento	1	0=assente 1=centralizzato 2=autonomo
Implanto di condizionamento	1	0=assente 1=presente

### ■ Caratteristiche Economiche

Caratteristica	Quantità	Unità di Misura
Stato locativo	5	0=occ.senza titolo 1=occ.comodato d'uso 2=occ.richiedente 3= occ.proprietario 4=locato 5=libero

A.S. Essere Arancio  
 P. via sicoflo 6 - 94100 Enna  
 Via Onodet 1/b - 90100 Palermo  
 esserearancio2003@libero.it

**Caratteristiche Compravendita**

<b>Caratteristica</b>	<b>Quantità</b>	<b>Unità di Misura</b>
	23/09/2011	giorno/mese/anno

**CONSISTENZA CATASTALE**

<b>Comune</b>	ENNA	<b>Provincia</b>	EN
---------------	------	------------------	----

Catasto	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe
Fabbricati	39	193	5	A 4 -Abitazione di tipo popolare	2
<b>Consistenza (vani)</b>	<b>Superficie (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Rendita (€)</b>	<b>RA (€)</b>	<b>RD (€)</b>	<b>Quota/1000</b>
2	29	72,30	0,00	0,00	1000
<b>Protocollo</b>	0	<b>Anno</b>		<b>Tipo</b>	Edificio

Arch. Cesare Arangio  
 Studio - P.zza Scelfo 6 - 94100 Enna  
 Studio - Via Omodei 1/b - 90100 Palermo  
 cesarearangio2003@libero.it

## SEGMENTO DI MERCATO

### Denominazione

<b>Classificazione</b>	Casa
<b>Destinazione</b>	Residenziale

### Localizzazione

<b>Comune</b>	ENNA	<b>Provincia</b>	EN
<b>Zona</b>	Via Vittorio Emanuele		
<b>Posizione</b>	Semi-centrale	<b>Contratto</b>	Compravendita

### Tipologia immobiliare

<b>Tipologia</b>	Fabbricato	<b>Tipo categoria</b>	Usato
<b>Proprietà</b>	Esclusiva		
<b>Unità Immobiliare</b>	Abitazione di tipo civile	<b>Dimensione unità</b>	Piccola

### Tipologia edile

<b>Edificio</b>	Multipiano	
<b>Indice Superficiario</b>	<b>Rapporto</b>	<b>Indice tipologico %</b>
Superficie commerciale (SUP)	SUP/SUP	100%
Superficie principale	S1/SUP	100,00%
Superficie balconi	SUB/SUP	0,00%

### Mercato

<b>Lato domanda</b>	Singolo privato	<b>Motivazione</b>	Abitazione principale
<b>Lato offerta</b>	Singolo privato	<b>Motivazione</b>	Disinvestimento
<b>Intermediari</b>	Nessuno		

### Prezzo

<b>Regime di mercato</b>	Concorrenza monopolistica	<b>Livello di prezzo</b>	2 000,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Fase di mercato</b>	Fase di espansione	<b>Filtering</b>	Assente

### Rapporti mercantili

<b>Rapporto complementare</b>	non determinato	
<b>Saggio di rivalutazione annuo</b>	3 %	
<b>Rapporti mercantili superficiali</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Valore</b>
Superficie principale	i(S1)	1,00
Superficie balconi	i(SUB)	0,30

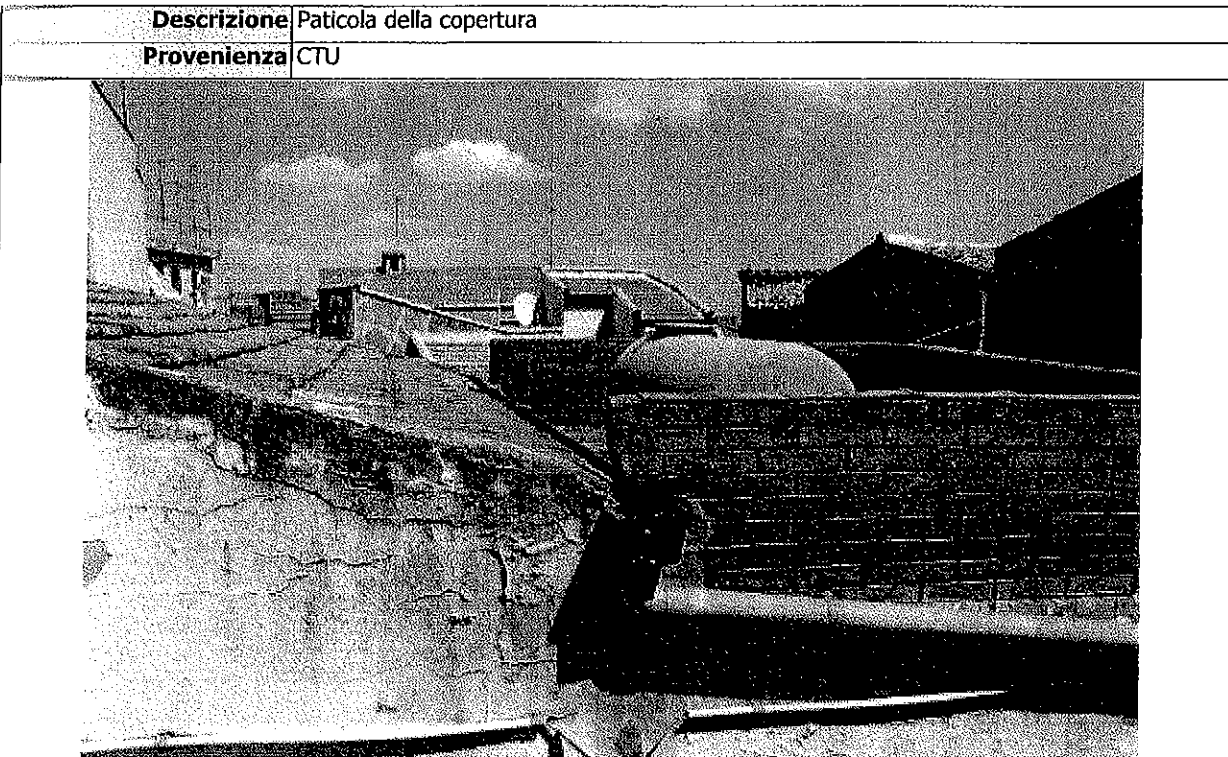
### NOTA

La presente scheda di segmento di mercato è redatta secondo il procedimento induttivo per il quale la classificazione avviene per aggregazione di dati immobiliari simili. È un procedimento empirico che si applica quando si dispone di pochi dati immobiliari ed implica la conoscenza a priori del mercato. Partendo dall'immobile in esame, si costruisce il segmento di mercato con altri immobili simili anche non spazialmente contigui.



Arch. Cesare Arangio  
Studio - P.zza Scelfo 6 - 94100 Enna  
Studio - Via Omodei 1/b - 90100 Palermo  
cesarearangio2003@libero.it

■ Documenti - Fotografie esterne




Atti, Casare Arangio  
Giulio - P.zza Scelfo 6 - 94100 Enna  
Giulio - Via Omodei 1/b - 90100 Palermo  
casarearangio2003@libero.it


<b>Descrizione</b>	Apertura forzata dell'immobile
<b>Provenienza</b>	CTU
	

<b>Descrizione</b>	Prospetto esterno - Ingresso
<b>Provenienza</b>	CTU
	

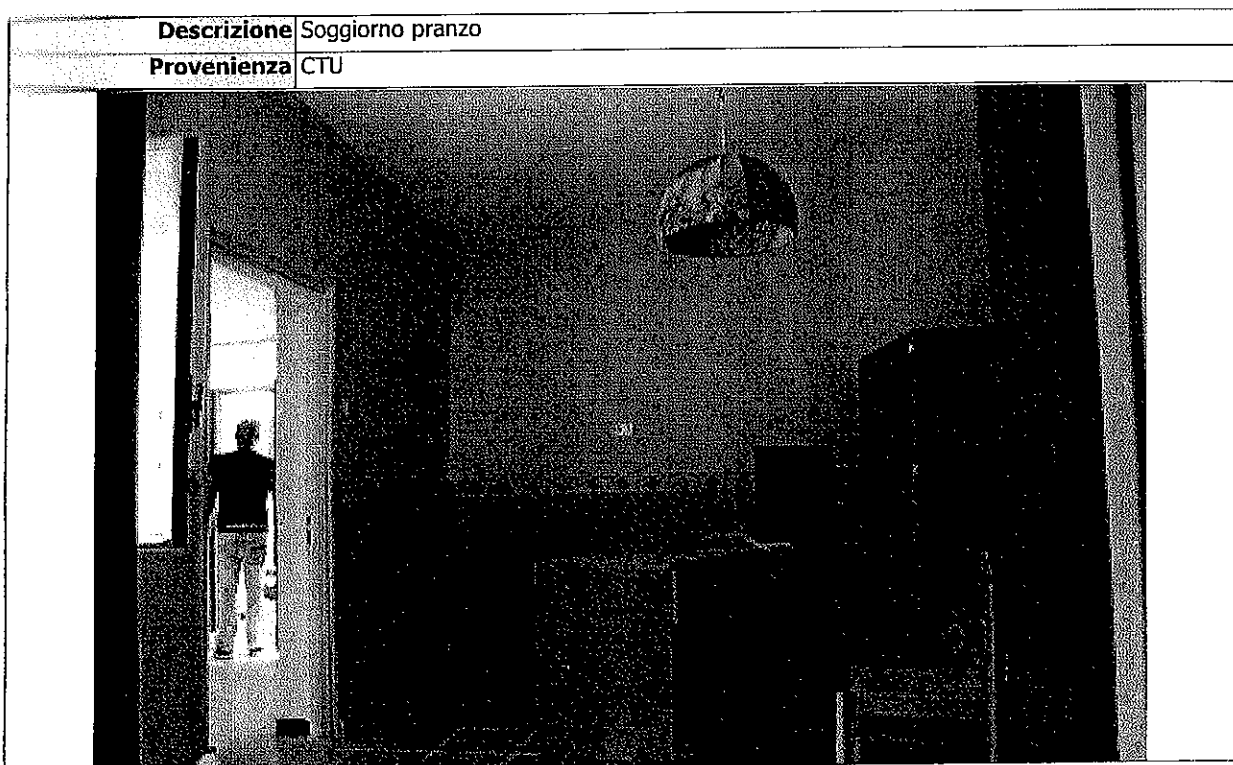
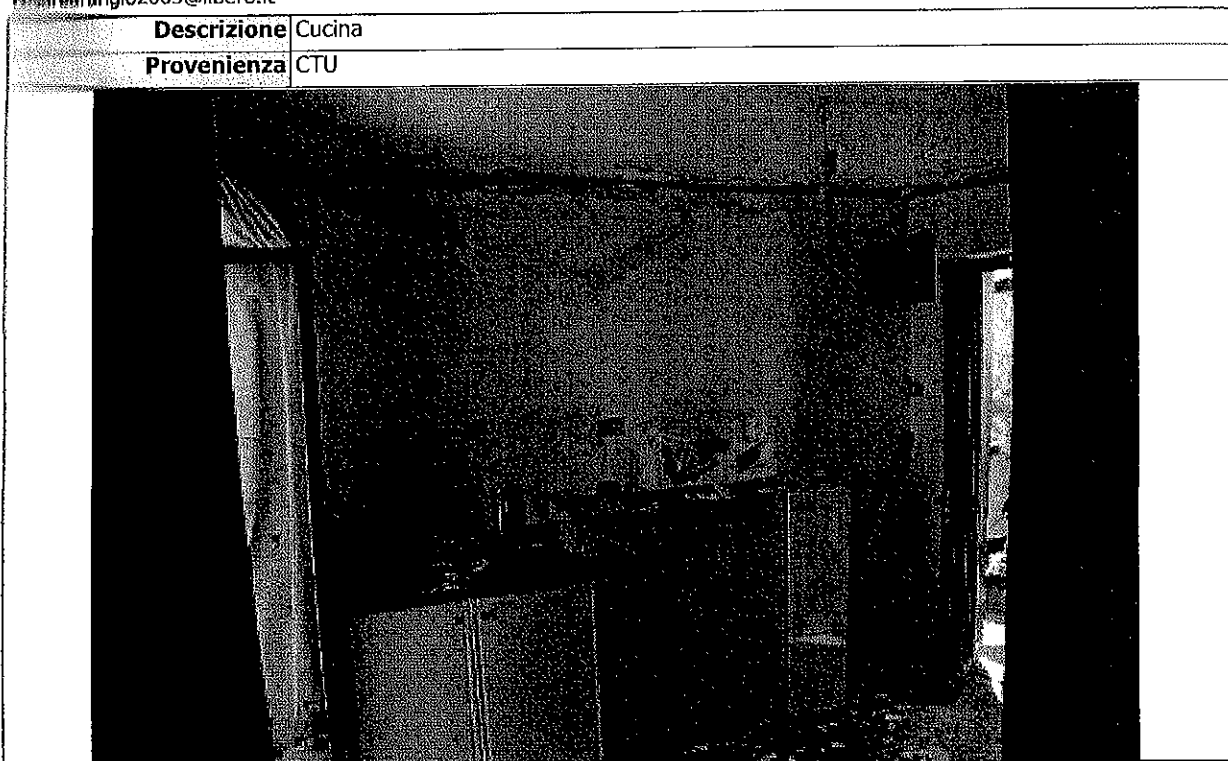
Archi, Cesare Arangio  
MURLO - P.zza Scelfo 6 - 94100 Enna  
MURLO - Via Omodei 1/b - 90100 Palermo  
cesarearangio2003@libero.it

<b>Descrizione</b>	Prospetto esterno
<b>Provenienza</b>	CTU
	

■ Documenti - Fotografie interni

<b>Descrizione</b>	Cucina
<b>Provenienza</b>	CTU
	

Archi, Cesare Arangio  
tel. 0935 - P.zza Scelfo 6 - 94100 Enna  
tel. 091 - Via Omodei 1/b - 90100 Palermo  
cesarearangio2003@libero.it



Arch. Cesare Arangio  
Studio - P.zza Scelfo 6 - 94100 Enna  
Studio - Via Omodei 1/b - 90100 Palermo  
caesarangio2003@libero.it

Descrizione	Soggiorno pranzo
Provenienza	CTU
	

Arch. Cesare Arangio  
 Studio - P.zza Scelfo 6 - 94100 Enna  
 Studio - Via Omodei 1/b - 90100 Palermo  
 email: arangio2003@libero.it

### VALUTAZIONE - LOTTO 01 - IMMOBILE 1

La stima dell'immobile classificato come Casa sito in ENNA - Via Vittorio Emanuele, Via montebello 32 avviene mediante l'applicazione del criterio Valore di mercato dell'intera proprietà la cui formula risolutiva è:  
**Valore = [ValoreMCA]**  
 La determinazione delle singole variabili della formula si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti valutativi.

### COMPARABILI

gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

#### ■ Casa - ENNA - Via Vittorio Emanuele - Via Vittorio Emanuele, 60 - Unità A

<b>Tipo di dato</b>	Compravendita	
<b>Descrizione</b>	Alloggio compravenduto 12 mesi fa per € 20.000, collocato al piano terra, e primo piano con superficie principale di mq. 65,00 (due locali ed un bagno). Lo stato di conservazione era scarso, necessita di un totale intervento di ristrutturazione.	
<b>Destinazione</b>	Residenziale	
<b>Superficie commerciale (SUP)</b>	60.00 m <sup>2</sup>	
<b>Superficie condominiale (S)</b>	non definita	
<b>Quota condominiale (Q)</b>	non definita	
<b>Superficie esterna esclusiva (Se)</b>	non definita	
<b>Area di sedime (Sd)</b>	non definita	
<b>Fonte dato</b>	Diretta	
<b>Provenienza</b>	Personale	
<b>Data</b>	16/09/2011	
<b>Prezzo</b>	53 000,00 €	

#### ■ Casa - ENNA - Via Vittorio Emanuele - Via Timpanaro, 12 - Unità B

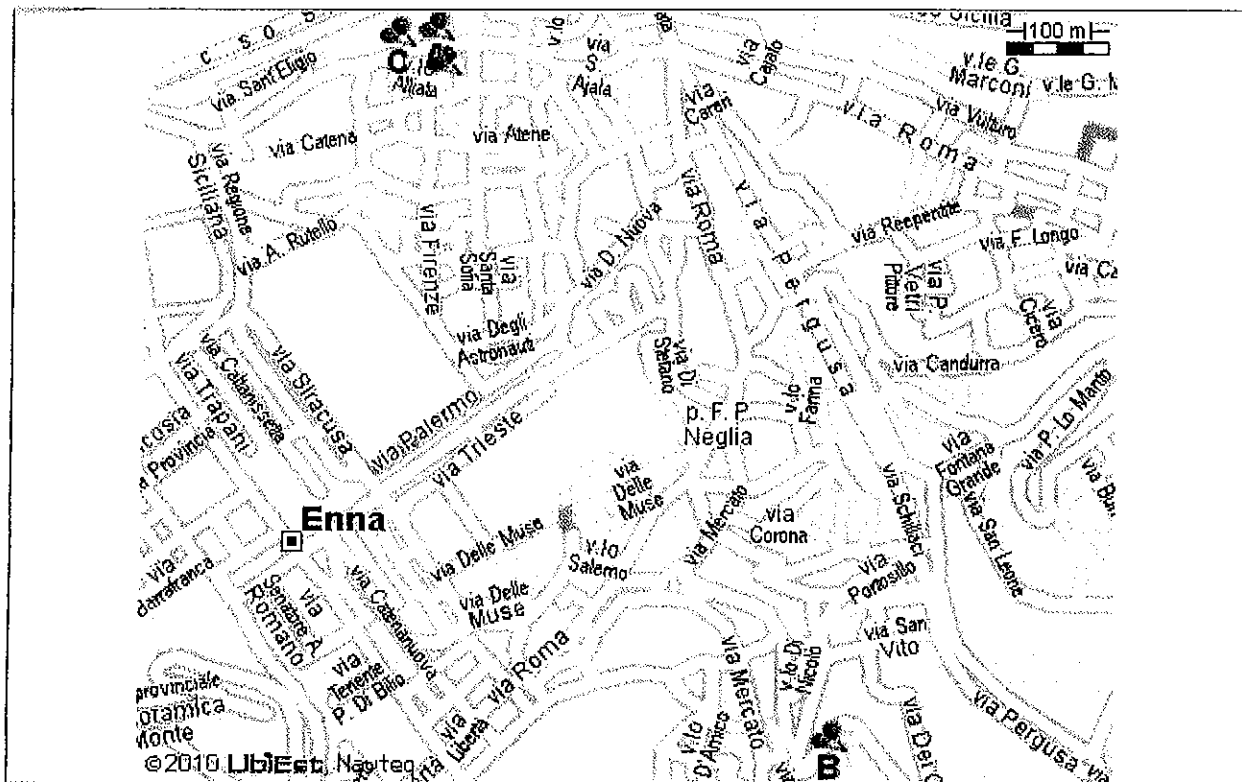
<b>Tipo di dato</b>	Compravendita	
<b>Descrizione</b>	Copia di Alloggio compravenduto molto recentemente per € 50.000. Trattasi di casa unifamiliare su 2 livelli, con superficie principale di mq. 80,00, costituita da 3 vani oltre bagno, senza balconi. Lo stato di conservazione era discreto. Non esisteva impianto di riscaldamento autonomo, nè impianto di condizionamento.	
<b>Destinazione</b>	Residenziale	
<b>Superficie commerciale (SUP)</b>	70.00 m <sup>2</sup>	
<b>Superficie condominiale (S)</b>	non definita	
<b>Quota condominiale (Q)</b>	non definita	
<b>Superficie esterna esclusiva (Se)</b>	non definita	
<b>Area di sedime (Sd)</b>	non definita	
<b>Fonte dato</b>	Diretta	
<b>Provenienza</b>	Personale	
<b>Data</b>	23/09/2011	
<b>Prezzo</b>	50 000,00 €	

Arch. Cesare Arangio  
 Studio - P.zza Scelfo 6 - 94100 Enna  
 Studio - Via Omodei 1/b - 90100 Palermo  
 cesarearangio2003@libero.it

**■ Casa - ENNA - via Vittorio Emanuele - Via Magenta, 2 - Unità C**

<b>Tipo di dato</b>	Compravendita	
<b>Descrizione</b>	Alloggio in vendita. Discrete condizioni su due elevazioni con scala interna.	
<b>Destinazione</b>	Residenziale	
<b>Superficie commerciale (SUP)</b>	75.00 m <sup>2</sup>	
<b>Superficie condominiale (S)</b>	non definita	
<b>Quota condominiale (Q)</b>	non definita	
<b>Superficie esterna esclusiva (Se)</b>	non definita	
<b>Area di sedime (Sd)</b>	non definita	
<b>Punte dato</b>	Diretta	
<b>Provenienza</b>	Personale	
<b>Data</b>	27/09/2011	
<b>Prezzo</b>	45 000,00 €	

**■ Location map comparabili**



Arch. Cesare Arangio  
 Studio - P.zza Scelfo 6 - 94100 Enna  
 Studio - Via Omodei 1/b - 90100 Palermo  
 arangio2003@libero.it

## MARKET COMPARISON APPROACH

### ■ Determinazione della variabile ValoreMCA mediante il procedimento MCA.

#### ■ Caratteristiche immobiliari

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- **Data (DAT):** La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.  
Unità di misura: giorno/mese/anno;
- **Superficie principale (S1):** La superficie principale è una caratteristica superficaria relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile. Unità di misura: m<sup>2</sup>;
- **Superficie commerciale (SUP):** La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari. Unità di misura: m<sup>2</sup>;
- **Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM):** La caratteristica stato di manutenzione dell'unità immobiliare rappresenta il grado di conservazione delle finiture interne, dei serramenti, dei pavimenti e rivestimenti nonché degli impianti esclusivi dell'unità immobiliare. Unità di misura: 1=min 2=med 3=max;

Classe	Nomenclatore	Punto
Min	L'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle originarie di funzionalità. (esempi: totale rifacimento intonaci interni, sostituzione di serramenti, sostituzione completa di pavimenti e rivestimenti, rifacimento/integrazione di servizi igienici, sostituzione di impianti termici, elettrici e di condizionamento, etc.)	1
Med	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza. (esempi: rifacimento parziale di intonaci interni, tinteggiature interne e dei serramenti, sostituzione parziale di pavimenti e rivestimenti, sostituzione di arredo bagno, adeguamento impiantistico etc.)	2
Max	Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria né straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.	3

#### ■ Altre caratteristiche (coeteris paribus)

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Casa, come quelle indicate nel profilo immobiliare. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perché il campione estimativo presenta parità di condizioni.

#### ■ Tabella dati

Caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	53 000,00	50 000,00	45 000,00	-
Data (DAT) giorno/mese/anno	16/09/2011	23/09/2011	27/09/2011	23/09/2011
Superficie principale (S1) m <sup>2</sup>	60,00	70,00	75,00	27,59
Superficie commerciale (SUP) m <sup>2</sup>	60,00	70,00	75,00	27,59
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) 1=min 2=med 3=max	2	2	2	2

#### ■ Analisi prezzi marginali

##### Analisi e scomposizione del prezzo della superficie principale

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della superficie principale avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile.

AGENZIA CORRIERE Arangio  
ENNA - Piazza Scelfo 6 - 94100 Enna  
PALERMO - Via Omodei 1/b - 90100 Palermo  
arangio2003@libero.it

Prezzo medio minimo Superficie principale = 600,00 €/m<sup>2</sup>

Prezzo medio massimo Superficie principale = 883,33 €/m<sup>2</sup>

#### Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

La formula che determina il prezzo marginale è:  $[PRZ] * [i(DAT)] / 12$

$[i(DAT)] = 0,03$  indice mercantile

Il prezzo marginale delle unità rilevate risulta allora:

Unità A = 132,50 €

Unità B = 125,00 €

Unità C = 112,50 €

#### Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

La formula che determina il prezzo marginale è:  $[PMM] * [i(S1)]$

$[i(S1)] = 1$  Indice mercantile

Il prezzo marginale delle unità rilevate risulta allora:

Unità A = 600,00 €

Unità B = 600,00 €

Unità C = 600,00 €

#### Prezzo marginale della caratteristica Superficie commerciale (SUP)

La formula che determina il prezzo marginale è:  $[PMM] * [i(SUP)]$

Il prezzo marginale delle unità rilevate risulta allora:

Unità A = 0,00 €

Unità B = 0,00 €

Unità C = 0,00 €

#### Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)

Il prezzo marginale rappresenta la funzione di distanza della scala ordinale. I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

La formula che determina il prezzo marginale è:  $[i(STM)]$

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo $[i(STM)]$
1	2	15 000,00 €
1	3	30 000,00 €
2	3	15 000,00 €

Il prezzo marginale delle unità rilevate risulta allora:

Unità A = 0,00 €

Unità B = 0,00 €

Unità C = 0,00 €

Arillo, Cesare Arangio  
 Arillo - P.zza Scelfo 6 - 94100 Enna  
 Arillo - Via Omodei 1/b - 90100 Palermo  
 cesarearangio2003@libero.it

### Tabella di valutazione

Caratteristica	Unità A		Unità B		Unità C	
	Differenza	Aggiustamento	Differenza	Aggiustamento	Differenza	Aggiustamento
Prezzo totale (PRZ)		53 000,00		50 000,00		45 000,00
Area (DAT)	(1-1)	0,00	(1-1)	0,00	(1-1)	0,00
Superficie principale (S1)	(27,59-60)	- 19 446,00	(27,59-70)	- 25 446,00	(27,59-75)	- 28 446,00
Superficie commerciale (S2)	(27,59-60)	0,00	(27,59-70)	0,00	(27,59-75)	0,00
Costo di manutenzione dell'Unità Immobiliare (M)	(2-2)	0,00	(2-2)	0,00	(2-2)	0,00
Prezzo corretto		33 554,00		24 554,00		16 554,00

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo e il prezzo minimo ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari al  $(V_{max}-V_{min})/V_{min} \cdot 100 = [38\ 000,00-16\ 554,00]/16\ 554,00 \cdot 100 = 129,55\%$

Il valore della variabile ValoreMCA determinato tramite il procedimento Market Comparison Approach è posto pari alla media matematica dei prezzi corretti degli immobili comparabili. Tale valore è uguale a 24 887,33 €.

Atti, Cesare Arangio  
Studio - P.zza Scelfo 6 - 94100 Enna  
Studio - Via Omodei 1/b - 90100 Palermo  
www.arangio2003@libero.it

### CONCLUSIONI - LOTTO 01 - IMMOBILE 1

#### ■ Valore di mercato dell'intera proprietà

Formula	[ValoreMCA]	
Variable	Procedimento	Importo
ValoreMCA	MCA	24 887,33 €

In conclusione il valore di stima dell'immobile oggetto di valutazione è pari a: **24 887,33 €**  
Diconsi Euro ventiquattromilaottocentottantasettevirgolatrentatre

Arch. Cesare Arangio  
Studio - P.zza Scelfo 6 - 94100 Enna  
Studio - Via Omodei 1/b - 90100 Palermo  
cesarearangio2003@libero.it

### CONCLUSIONI - LOTTO 01 - IMMOBILE 1

#### ■ Valore di mercato dell'intera proprietà

Formula	[ValoreMCA]	
Variabile	Procedimento	Importo
ValoreMCA	MCA	24 887,33 €

In conclusione il valore di stima dell'immobile oggetto di valutazione è pari a: **24 887,33 €**  
Diconsi Euro ventiquattromilaottocentoottantasettevirgolatrentatre

Arch. Cesare Arangio  
Studio - P.zza Scelfo 6 - 94100 Enna  
Studio - Via Omodei 1/b - 90100 Palermo  
enrearangio2003@libero.it

## PROFILO IMMOBILIARE - LOTTO 02 - IMMOBILE 1

L'immobile 1 oggetto di stima è classificato come Casa sito in ENNA, via Vittorio Emanuele Via montebello 32 con destinazione Residenziale.

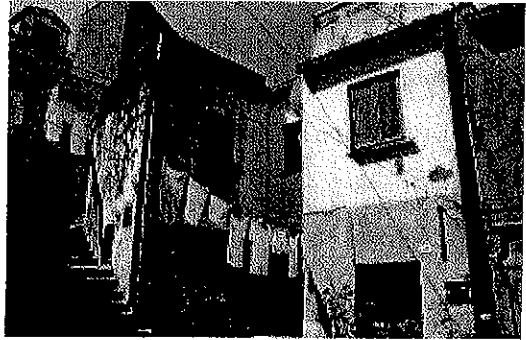
Unità immobiliare con accesso al piano Primo.

### Descrizione generale dell'immobile

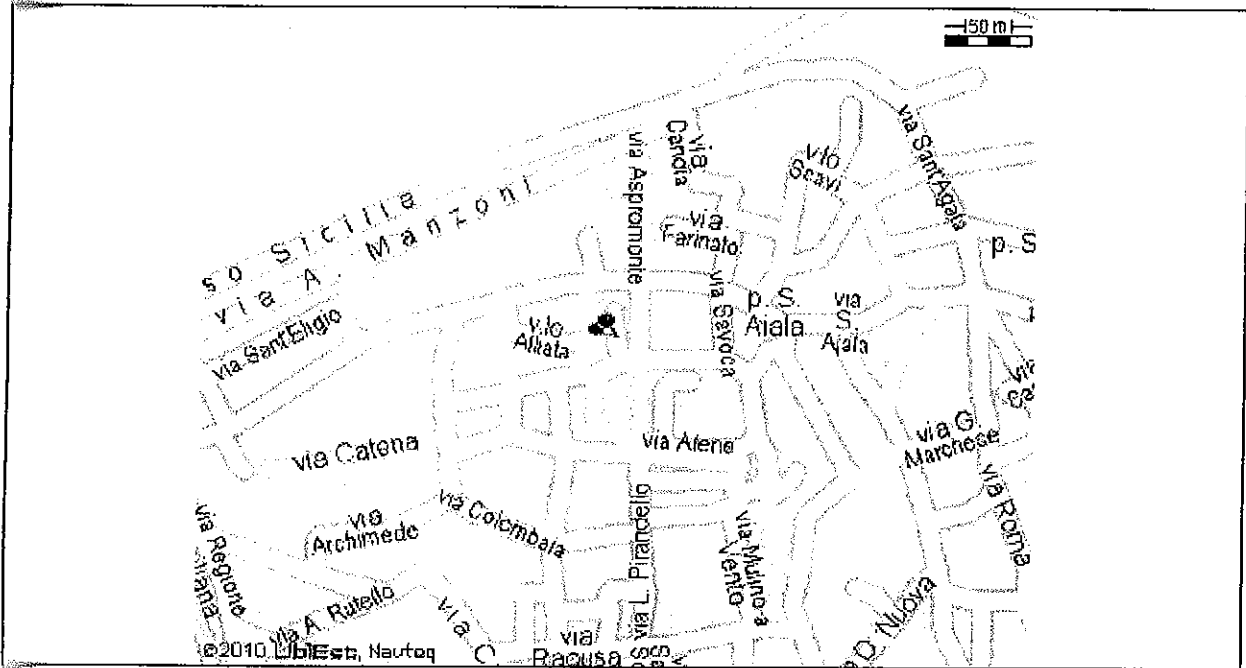
Si tratta di una casa unifamiliare sita ad Enna in via Montebello, la via non è carrabile sebbene si possa arrivare a pochi metri dall'ingresso.

Parte del prospetto dell'immobile di via Montebello, coincidente con la cucina, è in pessime condizioni a causa dei dilavamenti delle acque piovane che non defluisce dalla copertura piana. L'immobile ha unico accesso da via Montebello 32, che serve il sub 5 e il sub 2 (che non ha altri accessi) della particella 193 del foglio 39 del catasto del Comune di Enna.

Il sub 2 è costituito un vano a cui si accede dal soggiorno-pranzo, privo di finestre che accede al bagno. Il bagno è piastrellato su tutte e quattro le pareti fino ad un'altezza di circa ml. 2,00 ed è dotato di water, doccia, lavabo e bidet, mentre la cucina non è piastrellata su nessuna parete. Gli infissi sono in alluminio anodizzato color bronzo, le pareti sono intonacate e tinteggiate in bianco. La copertura dell'immobile è realizzato con copertura a falde mentre la parte terminale con copertura è a terrazza, su cui insiste una cisterna d'acqua in pvc.



### Location map



Arch. Cesare Arangio  
 Studio - P.zza Scelfo 6 - 94100 Enna  
 Studio - Via Omodei 1/b - 90100 Palermo  
 cesarearangio2003@libero.it

### ■ Consistenza superficiaria

<b>Tipo di consistenza</b>	Cdivi - Superficie Interna Lorda (SIL) Per superficie interna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento. La SIL include: • lo spessore dei muri interni e dei tramezzi; • i pilastri/colonne interne; • lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.); • la cabina trasformazione elettrica, centrale termica, sale impianti interni o contigui all'edificio interni; • i condotti verticali dell'aria o di altro tipo interni; e non include: • lo spessore muri perimetrali; • il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo • i balconi, terrazzi e simili; • lo spazio di circolazione verticale e orizzontale (esterno); • i vani ad uso comune.			
<b>Metodo di misura</b>	Misure da planimetria catastale			
<b>Caratteristica</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Sup. Misurata m<sup>2</sup></b>	<b>Indice</b>	<b>Sup. Commerciale m<sup>2</sup></b>
Superficie principale	S1	20,00	1	20,00
<b>Totale Sup. Commerciale m<sup>2</sup></b>				20,00
<b>Totale Volume Commerciale m<sup>3</sup></b>				54,00

## CARATTERISTICHE IMMOBILIARI

### ■ Caratteristiche Superficiarie

Caratteristica	Quantità	Unità di Misura
Superficie principale	20,00	m <sup>2</sup>
Superficie commerciale	20,00	m <sup>2</sup>

### ■ Caratteristiche Posizionali Unità

Caratteristica	Quantità	Unità di Misura
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	2	1=min 2=med 3=max

### ■ Caratteristiche Compravendita

Caratteristica	Quantità	Unità di Misura
Data	23/09/2011	giorno/mese/anno

Arch. Cesare Arangio  
 Studio - P.zza Scelfo 6 - 94100 Enna  
 Studio - Via Omodei 1/b - 90100 Palermo  
 cesarearangio2003@libero.it

**CONSISTENZA CATASTALE**

<b>Comune</b>	ENNA	<b>Provincia</b>	EN
---------------	------	------------------	----

Catasto	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe
Fabbricati	39	192	2	A 4 -Abitazione di tipo popolare	2
Consistenza (vani)	Superficie (m <sup>2</sup> )	Rendita (€)	RA (€)	RD (€)	Quota/1000
1	16,8	36,15	0,00	0,00	1000
Protocollo	0	Anno		Tipo	Edificio

Arch. Cesare Arangio  
 Studio - P.zza Scelfo 6 - 94100 Enna  
 Studio - Via Omodei 1/b - 90100 Palermo  
 cesarearangio2003@libero.it

## SEGMENTO DI MERCATO

### ■ Denominazione

<b>Classificazione</b>	Casa
<b>Destinazione</b>	Residenziale

### ■ Localizzazione

<b>Comune</b>	ENNA	<b>Provincia</b>	EN
<b>Zona</b>	via Vittorio Emanuele		
<b>Posizione</b>	Centrale	<b>Contratto</b>	Compravendita

### ■ Tipologia immobiliare

<b>Tipologia</b>	Fabbricato	<b>Tipo categoria</b>	Usato
<b>Proprietà</b>	Esclusiva		
<b>Unità Immobiliare</b>	Abitazione di tipo civile	<b>Dimensione unità</b>	Piccola

### ■ Tipologia edile

<b>Edificio</b>	Multipiano	
<b>Indice Superficiario</b>	<b>Rapporto</b>	<b>Indice tipologico %</b>
Superficie commerciale (SUP)	SUP/SUP	100%
Superficie principale	S1/SUP	100,00%

### ■ Mercato

<b>Lato domanda</b>		<b>Motivazione</b>	
<b>Lato offerta</b>		<b>Motivazione</b>	
<b>Intermediari</b>			

### ■ Prezzo

<b>Regime di mercato</b>		<b>Livello di prezzo</b>	€/m <sup>2</sup>
<b>Fase di mercato</b>		<b>Filtering</b>	

### ■ Rapporti mercantili

<b>Rapporto complementare</b>	1	
<b>Saggio di rivalutazione annuo</b>	non determinato	
<b>Rapporti mercantili superficiali</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Valore</b>
Superficie principale	i(S1)	1,00


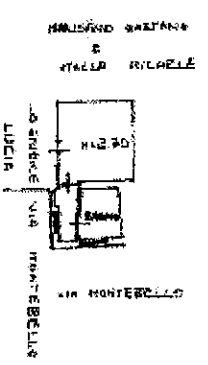


### NOTA

La presente scheda di segmento di mercato è redatta secondo il procedimento induttivo per il quale la classificazione avviene per aggregazione di dati immobiliari simili. È un procedimento empirico che si applica quando si dispone di pochi dati immobiliari ed implica la conoscenza a priori del mercato. Partendo dall'immobile in esame, si costruisce il segmento di mercato con altri immobili simili anche non spazialmente contigui.

Arch. Cesare Arangio  
 Studio - P.zza Scelfo 6 - 94100 Enna  
 Studio - Via Omodei 1/b - 90100 Palermo  
 cesarearango2003@libero.it


**DOCUMENTI**

**Documenti**

Descrizione	Planimetria Cdvi - Superficie Interna Lorda (SIL) Terra	
Provenienza		
Circolare: 03/01/1992 - Data: 14/02/2008 - n. EN0016653 - Richiedente ARANGIO CESARE		
 MOD. ANC F. 02 - 0001 - 01	MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TTEE <b>CATASTO EDILIZIO URBANO</b> (IRDL 13-4-1939, n. 852) <div style="text-align: right;">             MOD. AN I              LIRE              360           </div>	
Planimetria di a.u. in Comune di ENNA via MONTEBELLO CIV. 32		
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div data-bbox="255 748 303 1814" style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);"> <p>Catasto del Fabbricato - Situazione al 14/02/2008 - Comune di ENNA (CA32) - <b>Sezione Urbani B Foglio: 29 Particella: 193 - Subaliquota 2 - Sub 2</b>  <b>VIA MONTEBELLO CIV. 32</b> foglio: 1.</p> </div> <div data-bbox="750 997 957 1360" style="text-align: center;">  </div> <div data-bbox="1133 1587 1276 1769" style="text-align: right;"> <p>ORIENTAMENTO</p>  <p>SCALA DI 1:2</p> </div> </div> <div style="text-align: center; margin-top: 20px;">  <p>07989874</p> </div>		
Dichiarazione di ACC <input type="checkbox"/> Utile di possesso <input checked="" type="checkbox"/> Data presentazione: 03/01/1992 - Data: 14/02/2008 - n. EN0016653 - Richiedente ARANGIO CESARE Tot. superficie in mq.: A4(271x297) - Part. di cui in mq.: 11	Computo del GEOMETRA PIRRERA (TITOLO COPERTURE E NOTI) <b>GIOVANNI</b> della provincia di ENNA n. 255	RISERVATO ALL'UFFICIO

Arch. Cesare Arangio  
Studio - P.zza Scelfo 6 - 94100 Enna  
Studio - Via Omodei 1/b - 90100 Palermo  
cesarearangio2003@libero.it

**Documenti - Fotografie esterne**

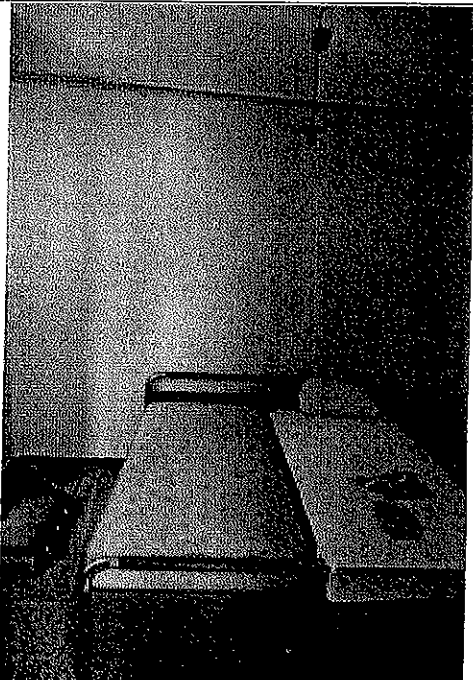
<b>Descrizione</b>	Fotografia Esterna
<b>Provenienza</b>	CTU
	

<b>Descrizione</b>	camera da letto
<b>Provenienza</b>	CTU
	

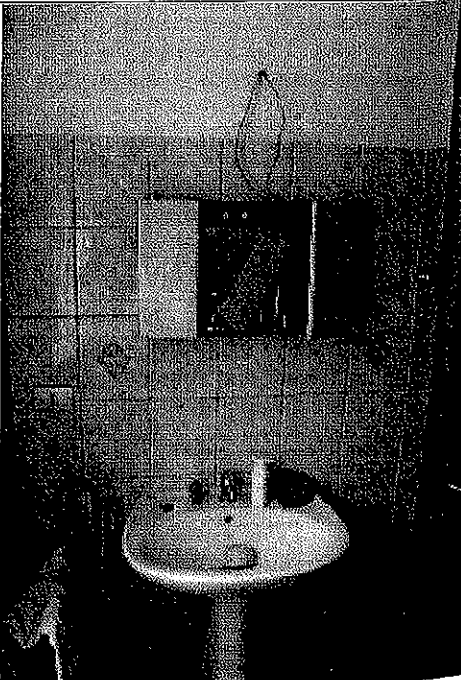
Arch. Cesare Arangio  
Studio - P.zza Scelfo 6 - 94100 Enna  
Studio - Via Omodei 1/b - 90100 Palermo  
cesarearangio2003@libero.it


<b>Descrizione</b>	Camera da letto
<b>Provenienza</b>	CTU
	

■ **Documenti - Fotografie interni**

<b>Descrizione</b>	camera da letto
<b>Provenienza</b>	CTU
	

Arch. Cesare Arangio  
Studio - P.zza Scelfo 6 - 94100 Enna  
Studio - Via Omodei 1/b - 90100 Palermo  
cesarearangio2003@libero.it

<b>Descrizione</b>	Bagno
<b>Provenienza</b>	CTU
	

<b>Descrizione</b>	Bagno
<b>Provenienza</b>	CTU
	

Arch. Cesare Arangio  
 Studio - P.zza Scelfo 6 - 94100 Enna  
 Studio - Via Omodei 1/b -90100 Palermo  
 cesarearango2003@libero.it

### VALUTAZIONE - LOTTO 02 - IMMOBILE 1

La stima dell'immobile classificato come Casa sito in ENNA - via Vittorio Emanuele, Via montebello 32 avviene mediante l'applicazione del criterio Valore di mercato dell'intera proprietà la cui formula risolutiva è:

Valore=[ValoreMCA]

La determinazione delle singole variabili della formula si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.

### COMPARABILI

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

#### ■ Casa - ENNA - Via Vittorio Emanuele - Via Vittorio Emanuele, 60 - Unità A

<b>Tipo di dato</b>	Compravendita	
<b>Descrizione</b>	Alloggio compravenduto 12 mesi fa per € 20.000, collocato al piano terra, e primo piano con superficie principale di mq. 65,00 (due locali ed un bagno). Lo stato di conservazione era scarso, necessita di un totale intervento di ristrutturazione.	
<b>Destinazione</b>	Residenziale	
<b>Superficie commerciale (SUP)</b>	60.00 m <sup>2</sup>	
<b>Superficie condominiale (S)</b>	non definita	
<b>Quota condominiale (Q)</b>	non definita	
<b>Superficie esterna esclusiva (Se)</b>	non definita	
<b>Area di sedime (Sd)</b>	non definita	
<b>Fonte dato</b>	Diretta	
<b>Provenienza</b>	Personale	
<b>Data</b>	16/09/2011	
<b>Prezzo</b>	53 000,00 €	

#### ■ Casa - ENNA - Via Vittorio Emanuele - Via Timpanaro, 12 - Unità B

<b>Tipo di dato</b>	Compravendita	
<b>Descrizione</b>	Alloggio compravenduto molto recentemente per € 50.000. Trattasi di casa unifamiliare su 2 livelli, con superficie principale di mq. 80,00, costituita da 3 vani oltre bagno, senza balconi. Lo stato di conservazione era discreto. Non esisteva impianto di riscaldamento autonomo, nè impianto di condizionamento.	
<b>Destinazione</b>	Residenziale	
<b>Superficie commerciale (SUP)</b>	70.00 m <sup>2</sup>	
<b>Superficie condominiale (S)</b>	non definita	
<b>Quota condominiale (Q)</b>	non definita	
<b>Superficie esterna esclusiva (Se)</b>	non definita	
<b>Area di sedime (Sd)</b>	non definita	
<b>Fonte dato</b>	Diretta	
<b>Provenienza</b>	Personale	
<b>Data</b>	23/09/2011	
<b>Prezzo</b>	50 000,00 €	



## MARKET COMPARISON APPROACH

### ■ Determinazione della variabile ValoreMCA mediante il procedimento MCA.

#### ■ Caratteristiche immobiliari

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Superficie commerciale (SUP): La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari. Unità di misura: m<sup>2</sup>;
- Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM): La caratteristica stato di manutenzione dell'unità immobiliare rappresenta il grado di conservazione delle finiture interne, dei serramenti, dei pavimenti e rivestimenti nonché degli impianti esclusivi dell'unità immobiliare. Unità di misura: 1=min 2=med 3=max;

Classe	Nomenclatore	Punto
Min	L'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle originarie di funzionalità. (esempi: totale rifacimento intonaci interni, sostituzione di serramenti, sostituzione completa di pavimenti e rivestimenti, rifacimento/integrazione di servizi igienici, sostituzione di impianti termici, elettrici e di condizionamento, etc.)	1
Med	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza. (esempi: rifacimento parziale di intonaci interni, tinteggiature interne e dei serramenti, sostituzione parziale di pavimenti e rivestimenti, sostituzione di arredo bagno, adeguamento impiantistico etc.)	2
Max	Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria né straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.	3

#### ■ Altre caratteristiche (coeteris paribus)

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Casa, come quelle indicate nel profilo immobiliare. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.

#### ■ Tabella dati

Caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	53 000,00	50 000,00	45 000,00	-
Superficie commerciale (SUP) m <sup>2</sup>	60,00	70,00	75,00	20,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) 1=min 2=med 3=max	3	3	3	2

#### ■ Analisi prezzi marginali

##### Analisi e scomposizione del prezzo della superficie principale

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della superficie principale avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile.

Prezzo medio minimo Superficie principale = 600,00 €/m<sup>2</sup>

Prezzo medio massimo Superficie principale = 883,33 €/m<sup>2</sup>

Arch. Cesare Arangio  
 Studio - P.zza Scelfo 6 - 94100 Enna  
 Studio - Via Omodei 1/b - 90100 Palermo  
 cesarearango2003@libero.it

### Prezzo marginale della caratteristica Superficie commerciale (SUP)

La formula che determina il prezzo marginale è:  $[PMM] * [i(SUP)]$

$[i(SUP)] = 0,00$  indice mercantile

Il prezzo marginale delle unità rilevate risulta allora:

Unità A = 0,00 €

Unità B = 0,00 €

Unità C = 0,00 €

### Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)

Il prezzo marginale rappresenta la funzione di distanza della scala ordinale. I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

La formula che determina il prezzo marginale è:  $[i(STM)]$

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo $[i(STM)]$
1	2	15 000,00 €
1	3	30 000,00 €
2	3	15 000,00 €

Il prezzo marginale delle unità rilevate risulta allora:

Unità A = 15 000,00 €

Unità B = 15 000,00 €

Unità C = 15 000,00 €

### Tabella di valutazione

Caratteristica	Unità A		Unità B		Unità C	
	Differenza	Aggiustamento	Differenza	Aggiustamento	Differenza	Aggiustamento
Prezzo totale (PRZ)		53 000,00		50 000,00		45 000,00
Superficie commerciale (SUP)	(20-60)	0,00	(20-70)	0,00	(20-75)	0,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)	(2-3)	- 15 000,00	(2-3)	- 15 000,00	(2-3)	- 15 000,00
<b>Prezzo corretto</b>		<b>38 000,00</b>		<b>35 000,00</b>		<b>30 000,00</b>

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta  $d\%$  che si calcola tra prezzo massimo e il prezzo minimo ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari al  $[V_{max} - V_{min}] / V_{min} * 100 = [38 000,00 - 16 554,00] / 16 554,00 * 100 = 129,55\%$

Il valore della variabile ValoreMCA determinato tramite il procedimento Market Comparison Approach è posto pari alla media matematica dei prezzi corretti degli immobili comparabili. Tale valore è uguale a 34 333,33 €.

Arch. Cesare Arangio  
Studio - P.zza Scelfo 6 - 94100 Enna  
Studio - Via Omodei 1/b - 90100 Palermo  
cesarearangio2003@libero.it

### CONCLUSIONI - LOTTO 02 - IMMOBILE 1

#### ■ Valore di mercato dell'intera proprietà

Formula	[ValoreMCA]	
Variabile	Procedimento	Importo
ValoreMCA	MCA	34 333,33 €

In conclusione il valore di stima dell'immobile oggetto di valutazione è pari a: **34 333,33 €**  
Diconsi Euro trentaquattromilatrecentotrentatrevirgolatrentatre

### QUADRO RIASSUNTIVO

#### ■ Lotto 01

N.	Descrizione	Indirizzo	Zona	Comune	Pr.	Valore
1	Casa	Via montebello n. 32	Via Vittorio Emanuele	ENNA	EN	24 887,33 €
<b>Totale valore Lotto 01</b>						<b>24 887,33 €</b>

#### ■ Lotto 02

N.	Descrizione	Indirizzo	Zona	Comune	Pr.	Valore
1	Casa	Via montebello n. 32	via Vittorio Emanuele	ENNA	EN	34 333,33 €
<b>Totale valore Lotto 02</b>						<b>34 333,33 €</b>

**Totale valore Rapporto** 59 220,66 €

Arch. Cesare Arangio  
Studio - P.zza Scelfo 6 - 94100 Enna  
Studio - Via Omodel 1/b - 90100 Palermo  
cesarearangio2003@libero.it

## CONCLUSIONI

Rispetto all'incarico conferitomi, concludo rispondendo ai quesiti disposti dallo stesso:

- 1) le unità immobiliari sono identificate al foglio 39 particella 192 al sub 2 e 5 del Comune di Enna. Il sub 2 confina ad ovest con la stessa ditta, a nord e ad est con la Ditta Marisano Stefano e Malla Michele a sud con via Montebello. Il sub 5 ad ovest con eredi Andollina, a nord con la Ditta Marisano Stefano e Malla Michele a sud con via Montebello, e ad est con la stessa Ditta. Si accede dall'unico accesso su strada da l sub 2 dalla cucina che introduce in un soggiorno pranzo da cui, scendendo 3 scali si accede alla camera da letto priva di finestre con accesso al bagno finestrato. Tutti i locali sono pavimentati con mattoni in scaglie di marmette, il bagno è plastrellato con bidet, water, lavabo e doccia. L'immobile è in buone condizioni eccetto delle infiltrazioni in cucina;
- 2) gli immobili gli immobili oggetto di pignoramento risultano essere quelli realmente riscontrati in fase di sopralluogo;
- 3) all'atto della trascrizione del pignoramento i beni risultavano di proprietà degli esecuti. Indico qui i precedenti proprietari: i signori \_\_\_\_\_ hanno acquistato da 03/01/2003 i due lotti da Antonio Puglisi. Antonio Puglisi aveva acquistato in data 16/07/2001 da Falzone Giovanni che a sua volta aveva acquistato in data 20/03/1987 da: Lo Giudice Gaetano, Pitta Angela ed altri eredi;
- 4) trattandosi di abitazione unifamiliare, non ci sono regolamenti condominiali, e non risultano vincoli di natura storico-artistica, paesaggistica o idrogeologica;
- 5) l'immobile risulta essere libero all'atto dell'accesso forzoso;
- 6) la valutazione immobiliare ha determinato due distinti lotti del valore rispettivamente di € 24.887,33 ed € 34.333,33 per un complessivo valore di € 59.220,66 a cui dovranno essere detratti i costi di regolarizzazione da cui € 55.820,66;
- 7) ho appurato che urbanisticamente gli immobili sono legittimati dal rilascio della concessione edilizia da parte del Comune di Enna in data 21 Maggio 1984 prat. n. 29/84 concessione n. 161/84, con nulla osta del genio Civile di Enna prot. n. 1664 rilasciato in data 28 Agosto 1984. Le irregolarità riscontrate sono le seguenti: 1) difformità catastale, 2) mancata fusione delle unità immobiliari. Per quanto riguarda la non conformità catastale occorre effettuare una variazione catastale della planimetria del sub 2, successivamente bisognerà procedere alla fusione delle due unità immobiliare da un punto di vista urbanistico, si potrà procedere alla fusione catastale dei due sub. Il costo per la regolarizzazione della variazione catastale è pari ad € 400,00 mentre per la regolarizzazione urbanistica e catastale il costo e le competenze tecniche ammontano a circa € 3.000,00 per un totale di circa € 3.400,00.

## ELENCO ALLEGATI

- 1 Copia della comunicazione inoltrata per il sopralluogo.
- 2 Ricevute delle raccomandate

## FIRME

### Arangio Cesare

Architetto

valutatore immobiliare iscritto a ---

Iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e conservatori di Enna al n. 212

Iscritto all'Istituto Italiano di Valutazione Immobiliare

Iscritto ad "E-Valuations" Istituto di Estimo e Valutazione - Associazione Valutatori Immobiliari Indipendenti al n.81

MS  
**Verbale di accertamento dei luoghi**  
Causa Civile n. 231/97. Tribunale di Enna

Giorno 29 Agosto 2011 alle ore 9,30 come da convocazione inviata alle parti a mezzo raccomandata, io sottoscritto Cesare Arangio, Architetto nominato come CTU con giuramento del 29/01/2008, mi sono recato in via Montebello 32, presso l'abitazione dei signori Cultraro Cristoforo e Cultraro Lacramioara per visionare gli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare.

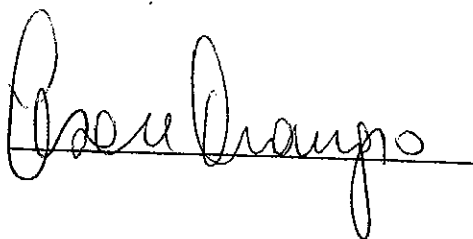
Non erano presenti i Sig.ri Cultraro Cristoforo e Cultraro Lacramioara, né l'Avvocato della parte procedente della Banca, così alle ore 10,30 come disposto dal G.E. dell'udienza del 30/03/2011, provveduto a richiedere l'ausilio delle forze armate e di un fabbro per l'accesso forzato all'immobile.

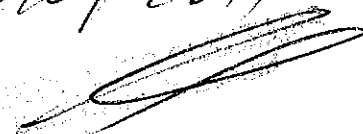
Alle ore 11,00 alla presenza del fabbro e di una pattuglia dei Carabinieri abbiamo forzato il cilindretto del portoncino, al fine di non arrecare danno allo stesso e avendo completato le attività peritali, sostituito il cilindretto alle ore 12,00 abbiamo richiuso il portoncino avevo verificato che tutti gli infissi fossero chiusi.

Essendo io stesso in possesso di n. 3 copie della chiave del portoncino, in data 09/09/2011 ho provveduto a lasciare le stesse presso la cancelleria per le esecuzioni mobiliari, al Cancelliere Dott. Lentini.

Letto, firmato e sottoscritto.

Arch. Cesare Arangio



10/10/2011  


**Al Tribunale di Enna**

Alla Cancelleria  
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Enna 06/09/2011

**Consegna chiavi dell'immobile oggetto di CTU nel procedimento n.56/08, esecuzione immobiliare nella causa Banco di Sicilia contro Cultraro + 1. Udienza del 12/10/2011.**

Ill.mo Giudice Dott. Omar Orrigo, il sottoscritto Cesare Arangio, nominato C.T.U. nella procedura in epigrafe nell'udienza del 29/01/2008, avendo fissato per il 29 Agosto 2011 il sopralluogo presso l'immobile di via Montebello 32, e non avendo trovato i proprietari per tempo informati a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno (regolarmente ritirata), ho proceduto come da Vs. indicazione all'accesso forzoso in presenza dei Carabinieri e di un fabbro. Avendo provveduto alla sostituzione del cilindretto dell'ingresso ed essendo rimasto in possesso delle chiavi, con la presente deposito presso Codesta cancelleria n.3 chiavi (le uniche in mio possesso), così da poter comunicare alla proprietà che qui le potrà ritirare qualora ne necessitasse.

Cordialmente Cesare Arangio.

Con osservanza  
Il C.T.U. Arch. Cesare Arangio

---

Cesare Arangio  
ARCHITETTO

Spett.le  
Dirigente Tecnico  
del Comune di Enna  
P.zza Coppola 1  
94100 E N N A

e p.c. Al Signor Sindaco  
del Comune di Enna  
P.zza Coppola 1  
94100 E N N A

Enna 23/09/2011

**Oggetto:** *Richiesta copia progetto e Concessione Edilizia relativa al seguente provvedimento: Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Enna in data 26.03.1985 n. 55/85 prat. n. 277/84.*

Il sottoscritto Cesare Arangio, Architetto, facendo seguito alla designazione di CTU, da parte del Giudice del Tribunale di Enna, Dott. Omar Martino Antonio Orrigo, nel processo Esecutivo n. 56/2007, avendone facoltà,

### CHIEDE

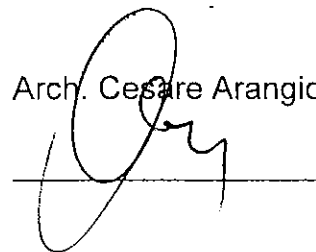
a codesto spettabile ufficio, di visionare ed aver copia dei progetti di cui è stata rilasciata Concessione Edilizia prat. 277/84 concessione n. 55/85 rilasciata in data 26/03/1985.

Al fine di avviare di acquisire suddetta documentazione preliminare allo svolgimento dell'attività peritale, si chiede di poter fornire **URGENTEMENTE** quanto su indicato, al fine di rispettare i tempi assegnati dal Giudice per la perizia.

Certi della più totale collaborazione di Codesta Spettabile Amministrazione, resto in attesa di un Vs. riscontro.

CITTA' DI ENNA  
REGISTRATO AL PROTOCOLLO  
con N° 32656  
del 23-09-2011

Arch. Cesare Arangio





# Città di Enna *RACC. P. R.*

C.F.00100490891- telefono centralino0935/40111

I° Settore Affari Generali

Dirigente dott.ssa Maria Angela Caponetti

Responsabile dell'Archivio: Dott.ssa Concetta Fontanazza

Tel.0935/40501 —Fontanazza.Concetta.@ comune.enna.it

*bot* Doc. n. 34091

del *31* / 10 / 2011

→ All'Arch. Cesare Arangio  
via Trieste, 27

94100 Enna

All'Ing. Direttore

Sede

Al Sindaco

Sede

All'Assessore alla pianificazione territoriale e urbana

Sede

Al Segretario/Direttore Generale

Sede

Oggetto: Richiesta Arch. Cesare Arangio

Nel comunicare che la concessione edilizia n. 55/85 chiesta dall'Arch. Arangio non si trova presso l'Archivio deposito di via Conte Fidotti si ribadisce che , come evidenziato con doc. n. 440935 del 30/9/2011,

” le pratiche edilizie fino al 2008 sono conservate: parte presso l'Archivio Storico di via Conte Fidotti, parte presso i locali di via Paolo Lo Manto e che in entrambi i locali i documenti non solo sono ammassati con pochissima probabilità di recuperarli ma anche accatastati l'uno sull'altro con grave rischio per il personale addetto” .

Inoltre si ribadisce che presso l'Archivio Storico ed il Servizio di Edilizia privata giungono moltissime richieste da parte dei cittadini che, per quanto su esposto, non possono essere evase, determinando ai richiedenti eventuali danni economici e /o penali imputabili all'inerzia del Comune di Enna.

Tanto per quanto di vostra competenza

La Responsabile del Servizio Archivio  
Dott.ssa Concetta Fontanazza