



TRIBUNALE DI SCIACCA

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

Procedimento N. 32/2019 R.G.Es

Giudice: Dott. Grazia Scaturro

CTU: Arch. Domenico Scirica



Domenico Scirica
Architetto

L'III.mo Signor Giudice presso il Tribunale Civile e Penale di Sciacca, con provvedimento del 27.05.2021, la S.V.I. ha nominato il sottoscritto quale C.T.U. nel procedimento civile di cui in oggetto, nomina accettata in uno al giuramento di rito prestato dallo scrivente in data 03.06.2021.

I quesiti formulati dalla S.V.I. e contenuti nel Verbale di Udienza di cui sopra sono descritti di seguito con le relative soluzioni:

Premessa.

Allo stato attuale per espletare l'incarico conferitomi previo avviso di accesso da parte del custode giudiziario alla parte eseguita per il giorno 18.12.2021, tale data è stata rinviata in quanto non è stato possibile accedere per la mancata presenza della parte eseguita, con successiva comunicazione con atto stragiudiziale notificato il 25.08.2022, e successivo differimento mediante contatto telefonico da parte del custode giudiziario l'accesso è stato rinviato al 10.09.2022, data in cui il sottoscritto si è recato in Cianciana (AG) in via Trazzera Serra dei Goti snc, presso l'immobile oggetto del procedimento, congiuntamente al nominato custode Giudiziario Avv. Maria Rita Stassi, In tale data è stato effettuato il sopralluogo del bene oggetto del procedimento, l'accesso è stato effettuato in presenza dell'esecutato [REDACTED]

Dal sopralluogo sono emerse delle lievi difformità nel sub 15 rispetto al progetto approvato dal comune con Concessione edilizia n.27 del 16.09.2003 e variante in corso d'opera approvata il 29.05.2006, Prot. 7829 del 30.05.2006.

Pertanto in risposta :

Quesito n.1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

In merito al primo profilo dei diritti reali la parte eseguita ha la proprietà di 1/1 così come indicato nell'atto di pignoramento che corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutato.

In merito al secondo profilo dei beni pignorati, i dati identificativi dell'oggetto di pignoramento corrispondono a quelli presenti agli atti del catasto fabbricati del Comune di Cianciana alla data del pignoramento e in particolare in Trazzera Serra dei Goti,snc e così distinti nel Catasto fabbricati del comune di Cianciana:

Foglio di mappa n.9 part.IIa 774, sub.15 cat. A/2 classe n.3 consistenza 9,5 vani, superficie catastale 201 mq
rendita € 490,63 piano T-1-2

Foglio di mappa n. 9 part.IIa 774, sub.14 bene comune non censibile al sub 15.

L'unità immobiliari presente in catasto consiste in un edificio a schiera che confina a sud con il sub 16 e 17 della part. 774 a nord con la part. 740, a est con la part. n.745 ad ovest con il sub 1 bene comune non censibile a tutti i sub della part.774.



Domenico Scirica
Architetto

Quesito n.2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

Il lotto oggetto del procedimento consiste in un immobile a schiera formato da un piano cantinato adibito ad autorimessa, e altri tre vani adibiti a cantina, dal piano terra e primo ad uso residenziale, il tutto sito in via Trazzera Serra Dei Goti snc.. Il suddetto immobile presenta i seguenti beni comuni non censibili Sub 14 che fa riferimento, allo spazio antistante al piano terra che confina con l'immobile su tre lati a nord ad est e ad ovest.

- L'immobile oggetto del procedimento è stato realizzato con concessione edilizia n.27 del 16.09.2003 e variante in corso d'opera approvata il 29.05.2006.Prot. 7829 del 30.05.2006.

E' costituito da tre livelli in struttura intelaiata in calcestruzzo di cemento armato con tamponamenti in laterizio e solai latero cementizi, il primo livello è interrato ed è adibito ad autorimessa e locali cantina, il secondo e terzo livello sono fuori terra e costituiscono la zona giorno al piano terra e la zona notte al piano primo, la finitura esterna risulta essere in intonaco tipo li vigni, le condizioni generali dei prospetti esterni risultano buone.

il piano Interrato di altezza utile di mt.2,43 circa, presenta gli infissi esterni in ferro per quanto riguarda il portone dell'autorimessa , la pavimentazione è in ceramica e le pareti risultano rifinite ed in buone condizioni, qui si sono rilevate delle difformità in quanto risultano demolite le pareti dei locali tecnici non accessibili.

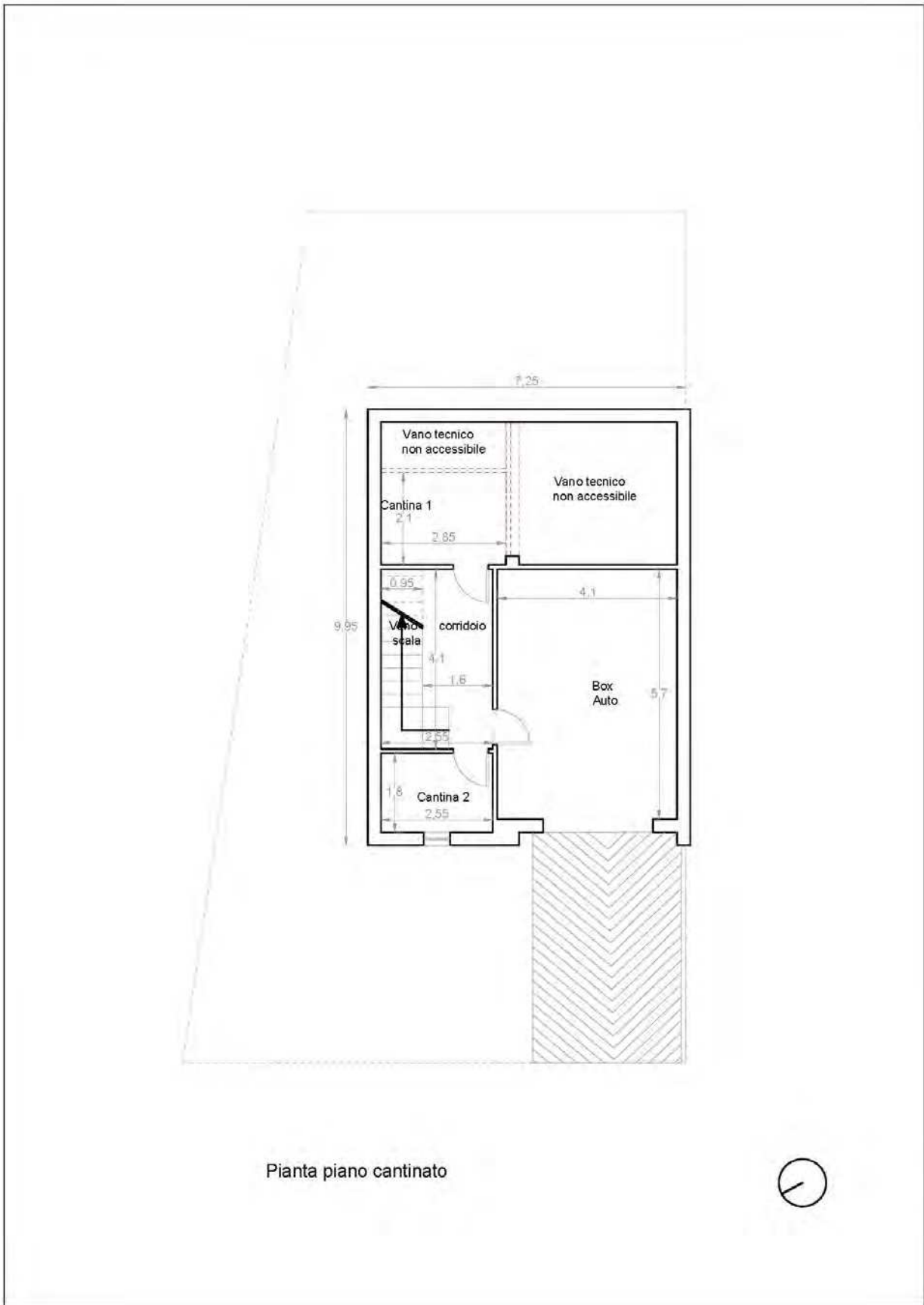
il piano terra e il primo piano di altezza utile mt 2.71 circa, presentano gli infissi in alluminio e vetro – camera , all'esterno sono presenti degli avvolgibili in pvc. La pavimentazione è realizzata in in ceramica,gli ambienti risultano in buone condizioni, e le porte interne sono in tamburato di legno. . Le condizioni generali degli ambienti sono buone.

Avendo effettuato la visura al catasto energetico della regione Sicilia , non risulta nessun APE nell'archivio elettronico del catasto energetico dei fabbricati.

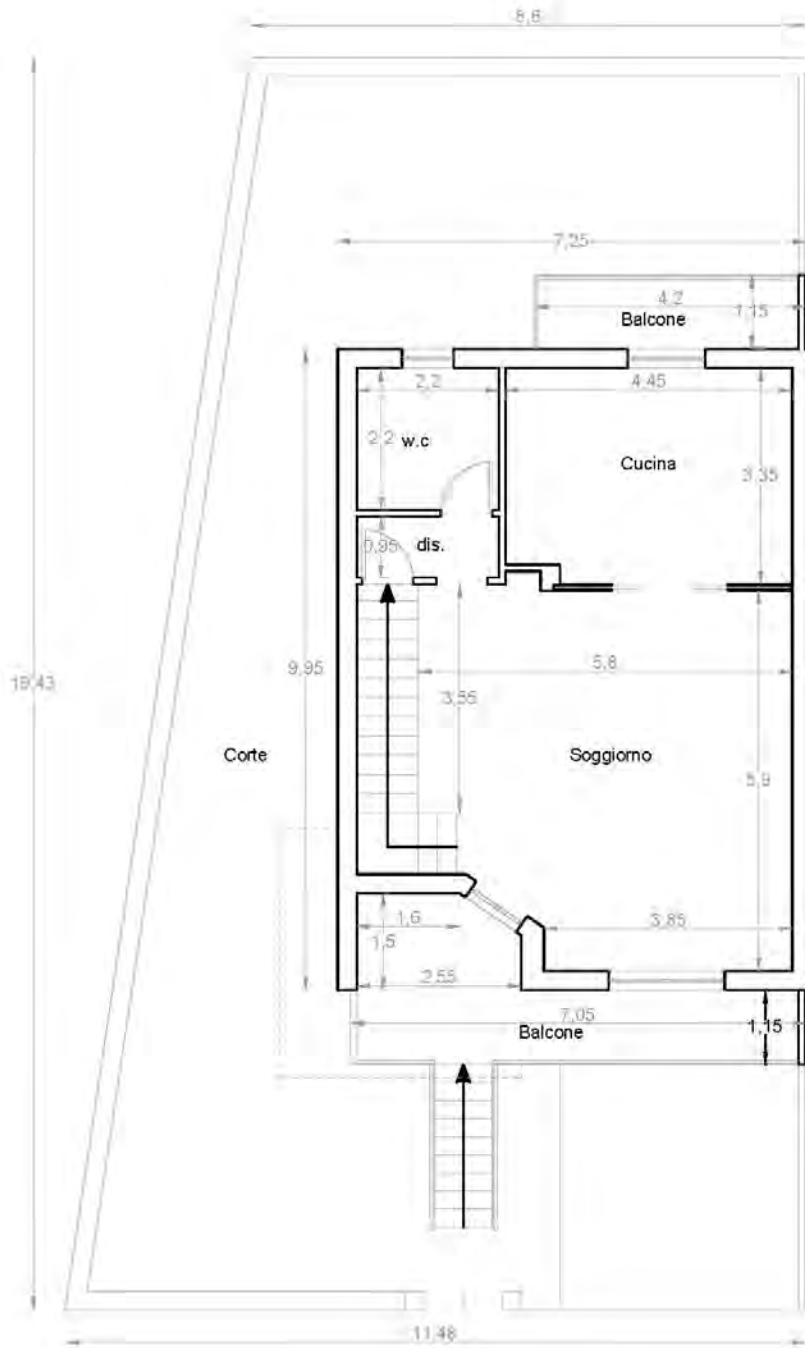
In merito alla superficie del bene queste sono così distribuite:



Domenico Scirica
Architetto



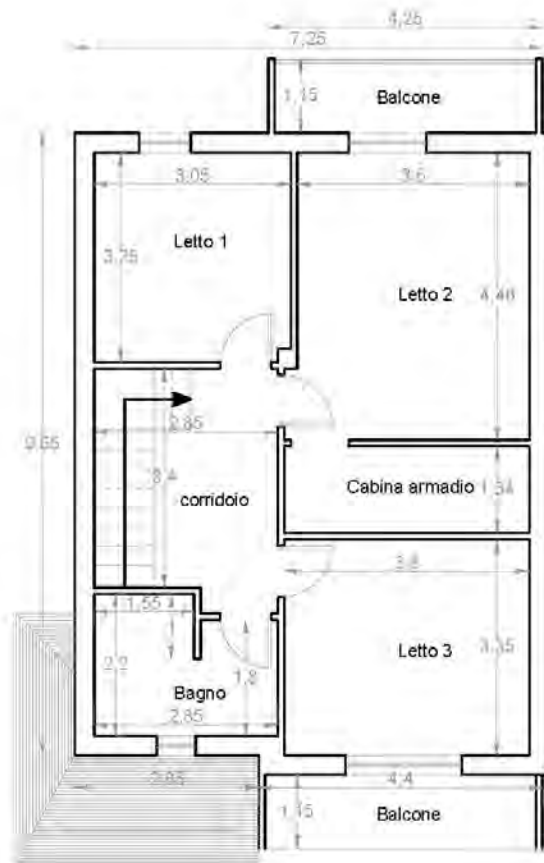
Domenico Scirica
Architetto



Pianta piano terra



Domenico Scirica
Architetto



Pianta piano primo



Domenico Scirica
Architetto

L'edificio è composto da n.3 piani fuori terra con copertura a falde, la conformazione planimetrica è a base rettangolare con struttura intelaiata in c.a.

IL PIANO CANTINATO è composto da un box auto con due vani cantina oltre al corridoio e alla scala:

Box auto: area di circa 23,37 m² collegata al vano scala, e all'accesso esterno della corte di pertinenza; confinante con androne, locale tecnico oggi adibito a cantina e parete esterna ad O, mentre a S confina con parete in comune con altra unità immobiliare;
Totale mq 23,37 computato al 60%= mq 14,02

Locale cantina:

- 1- area di circa 6,00 mq collegata al vano scala; confinante con parete esterna sui lati N, con locale tecnico non accessibile sui lati O e S, allo stato attuale le pareti di confine con tali ambienti sono stati demoliti creando delle difformità rispetto al progetto approvato, difformità che occorre eliminare ripristinando lo stato di progetto ;
 - 2- area di circa 4,60 mq collegata al vano scala ; confinante con parete esterna sul lato N, O, con box auto lato S.
- Totale mq 10,60 computati al 35%= mq 3,71**

Vano Scala: area di circa **3,89 mq**

Corridoio: area di circa **6,56 mq** collegato al box auto e ai vani cantina, e confinante con parete esterna sul lato N;

Superficie calpestabile: mq 44,42 a meno della superficie dei locali tecnici non accessibili da progetto.

Murie esterni: area di circa **mq 8,70**

Muri interni: area di circa **mq 2,15**

Locali tecnici non accessibili mq 15,31 **computati al 15%= mq 2,29**

Superficie di piano mq 41,32

IL PIANO TERRA è composto da:

Soggiorno Pranzo: area di circa **32,10 mq** collegata alla zona disimpegno e confinante la cucina ad E, con il vano scala a N, e pareti esterne sui lati O,S.

Cucina: area di circa **14,65 mq** collegata al Soggiorno ad O, e confinante con w.c a N, e con pareti esterne ad E e a S;

Bagno: area di circa **4,84 mq** confinante con Disimpegno a O, Cucina a S, parete esterna lato N ed E.

Disimpegno: area di circa **2,09 mq** confinante con parete esterna a N, con cucina a S, e collegato al vano scala e soggiorno pranzo a O,

Superficie calpestabile: mq 53,68

Murie esterni: area di circa **mq 9,36**

Muri interni: area di circa **mq 1,31**

Superficie di piano mq 64,35

IL PIANO SECONDO è composto da:

Letto 1 : area di circa **9,87 mq** collegato al corridoio e confinante con letto 2, e con pareti esterne sui lati N,E.

Letto 2 : area di circa **16,27 mq** collegato al corridoio e confinante con letto 1, con cabina armadio, e con pareti esterne sui lati E, S.

Cabina Armadio: area di circa **5,09 mq** collegato con letto 2, confinante con letto 3, e con pareti esterne sui lati S;

Letto 3 : area di circa **12,73 mq** collegato al disimpegno e confinante cabina armadio e con pareti esterne sui lati S,O;

Bagno : area di circa **5,69 mq** confinante con Corridoio e parete esterna lato N,O.



Domenico Scirica
Architetto

Corridoio: area di circa **6,94 mq** collegato al letto 1, letto 2, letto3, bagno, scala.

Superficie calpestabile: mq 56,59

Murie esterni: area di circa **mq 9,05**

Muri interni: area di circa **mq 2,39**

Superficie di piano mq 68,03

AREE ESTERNE:

Cortile: Area di circa 122,91 mq

Balconi: 26,39 mq

Informazioni relative al calcolo della superficie commerciale :

In merito al calcolo della superficie commerciale, si precisa che il calcolo è stato redatto sulla base di quanto è previsto dal Manuale della banca dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare , computando le superfici nel seguente modo:

la somma delle superfici interne comprensive delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, effettuato con i criteri seguenti:

100% delle superfici calpestabili;

100% delle superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne;

100% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali non condivise;

Il computo delle superfici occupate da pareti perimetrali non potrà, comunque, eccedere i 50 cm (25 cm in caso siano condivise) e/o il 10% della somma delle superfici calpestabili e/o occupate in pianta da pareti divisorie interne. In caso di eccesso, la parte eccedente non viene inclusa nel calcolo.

Le misure sono risultanti dal certificato catastale e da misure reali prese in loco.

la somma delle quote percentuali di superfici esterne comprensive delle superfici occupate da recinzioni, vialetti esclusivi, ecc, effettuato con i criteri seguenti:

30% dei balconi e terrazze e similari fino a mq 25, nella misura del 10% per le quote eccedenti 25 mq

10% parchi, giardini, corti e simili, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti,

comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

2% per le superfici eccedenti detto limite.

Superficie totale dell'immobile al lordo delle pareti esterne ed interne: mq 173,70

Superfici omogeneizzate

10% Corte 25,00 mq = mq 2,5

2% Corte mq 97,91= mq 1,95

30% balconi e terrazzo mq 25,00= 7,50

10% balconi e terrazzo mq 1,39 = 0,13

60% Box Auto mq 23,37 =mq 14,02

15% Locali tecnici mq 15,31 =mq 2,29

35% Locali Cantina mq 10,6 = mq 3,71

Superficie commerciale mq 185,78.



Domenico Scirica
Architetto



Foto 1) Prospetto ovest



Domenico Scirica
Architetto



Foto 2) Prospetto est



Foto3) Prospetto nord ed ovest



Domenico Scirica
Architetto



Foto 4) Area del bene comune non censibile est



Domenico Scirica
Architetto



Foto 5) Area del bene comune non censibile Nord



Domenico Scirica
Architetto



Foto6) Piano terra salone



Foto 7) cucina



Domenico Scirica
Architetto



Foto 8) Garage



Foto 9) Ripostiglio livello seminterrato



Foto 10) Area del vano tecnico

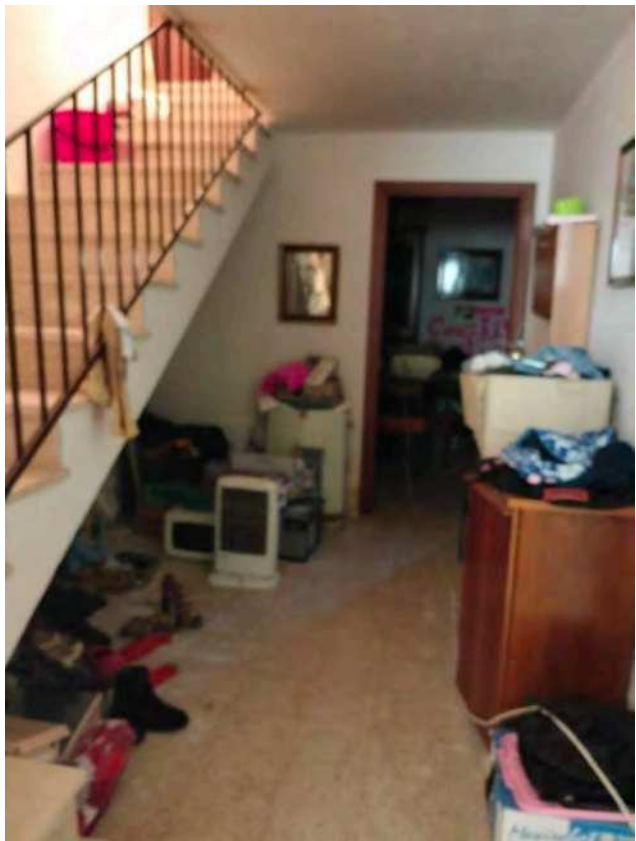


Foto 11) Vano scala livello seminterrato



Domenico Scirica
Architetto



Foto 12) Vano ripostiglio e vano tecnico



Foto 13) Vano Ripostiglio livello seminterrato



Foto 14) Camera da Letto 1 piano Primo

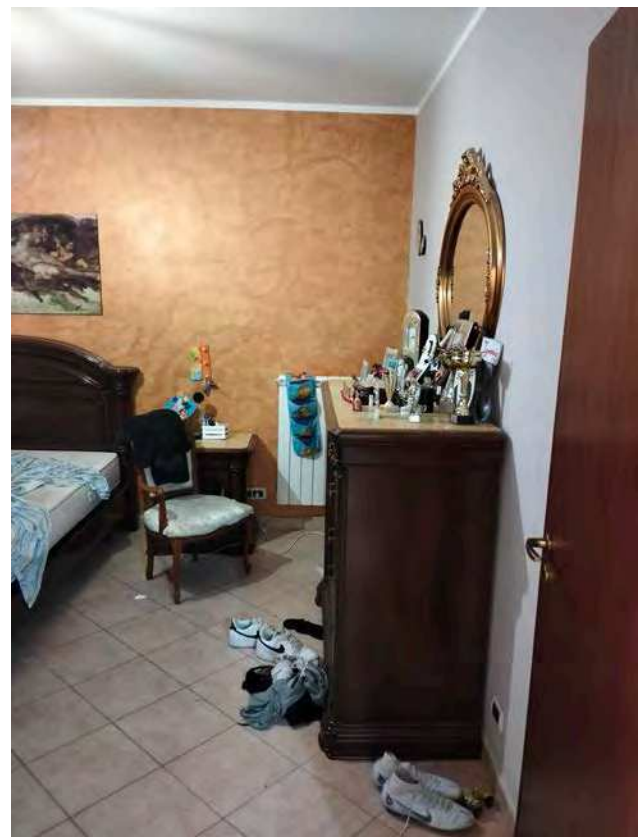


Foto 15) Camera da Letto 2 piano Primo



Domenico Scirica
Architetto



Foto 16) Camera da Letto 3 piano Primo



Foto 17) Bagno piano Primo



Domenico Scirica
Architetto

Quesito n.3: procedere identificazione catastale del bene pignorato.

Il bene pignorato è identificato al catasto fabbricati del comune di Cianciana alla data del pignoramento e in particolare

Foglio di mappa n. 9 part.IIa 774 , sub.15 cat. A/2 classe 3 consistenza 9,5 vani, superficie catastale 210 mq rendita € 490,63 piano T-1-2.

Foglio di mappa n.9 part.IIa 774, sub.14 bene comune non censibile del sub 15.

Dati che corrispondono con quelli identificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione. Per tale bene è stato acquisito l'estratto di mappa della particella 774, la planimetria catastale e le visure storiche.

C.F. storia catastale del bene:

Dal 01.12.2011 Atto pubblico rogato dal notaio [REDACTED]

- Assegnazione a socio di cooperativa nota presentata con modello unico n. 20583.1/2011 reparto PI di Agrigento in atti dal 07/12/2011
- **foglio 9 particella 774 sub 14 – 15 categoria A/2 classi 3 Consistenza9,5 vani Superficie catastale 201 m2 rendita euro 490,63**

intestati: [REDACTED]

proprietà 1000/1000

Dal 07.10.2010 Costituzione del 07/10/2010 Pratica n. AG0308069 in Atti dal 07/10/2010 Costituzione (4936.1/2010)

- **foglio 9 particella 774 sub 14 – 15 categoria A/2 classi 3 Consistenza9,5 vani Superficie catastale 201 m2 rendita euro 490,63**

intestati: [REDACTED]

In merito alla situazione reale dei luoghi si hanno delle difformità con la planimetria castale ed il progetto di variante, in quanto al piano scantinato non sono più presenti i tramezzi divisorii dei locali tecnici pertanto è stata variata la destinazione dei locali tecnici ampliando il locale cantina in assenza di comunicazioni e/o titolo autorizzativo.

Di seguito si riportano le planimetrie dello stato di fatto con indicate le difformità rilevate e la planimetria catastale riferita all'atto di pignoramento.

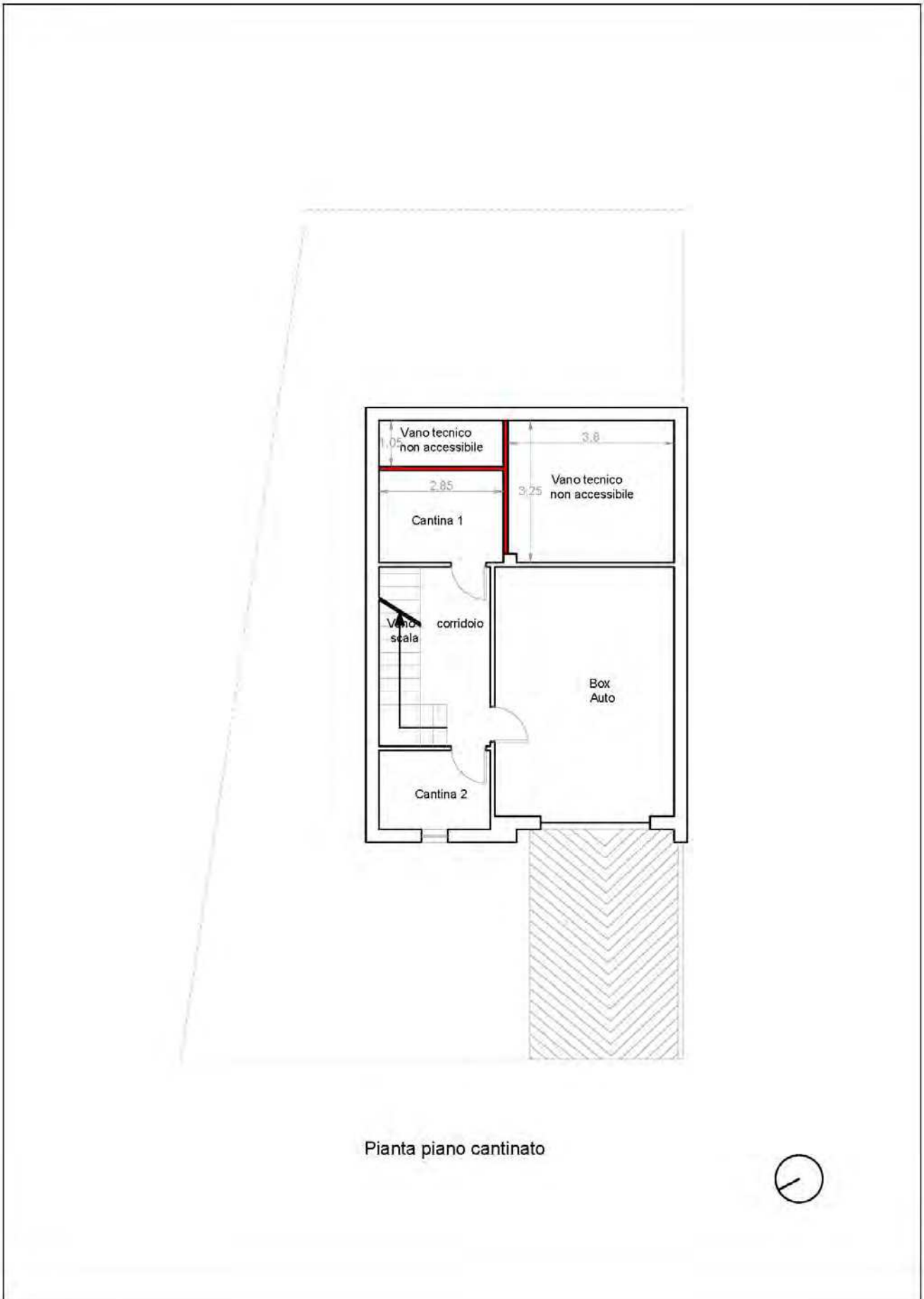
Tali difformità necessitano della presentazione di una cila, al fine di ripristinare lo stato dei luoghi al progetto approvato e alle planimetrie catastali. Indicativamente per i costi della cila atta a regolarizzare sotto il profilo urbanistico la variazione effettuata si prevede una spesa di euro 500,00 oltre ai diritti di segreteria euro 77,47 ed istruttoria euro 50,00 .

inoltre per la determinazione dei costi di costruzione delle variazioni effettuate, questi vista l'entità minima di lavori vanno considerati nella misura di € 516,00 quale importo minimo di oblazione. ed € 1149.62 per la realizzazione dei tramezzi.

Tutte le spese possono essere quantificate in euro 2.293,09



Domenico Scirica
Architetto



Pianta piano cantinato

Planimetria con le difformità riscontrate.



Domenico Scirica
Architetto

Data: 17/12/2021 - n. T191187 - Richiedente: SCRDN79E27C286B

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Agrigento**

Dichiarazione protocollo n. AG0308069 del 07/10/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cianciana

Contrada Serra Dei Goti

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 9

Particella: 774

Subalterno: 15

Compilata da:

Lauricella Salvatore

Iscritto all'albo:

Ingegneri

Prov. Agrigento

N. 335

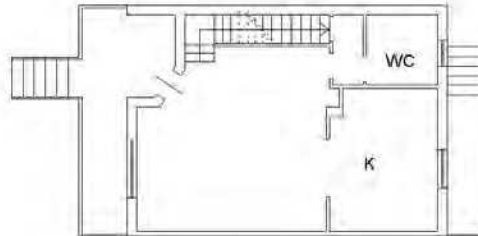
Scheda n. 1

Scala 1:200

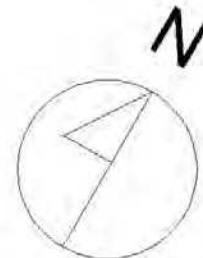
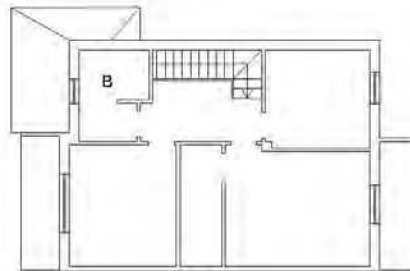
**PIANO TERRA
H=2,50 m**



**PIANO PRIMO
H=2,80 m**



**PIANO SECONDO
H=2,80 m**



Ultima planimetria in atti

Data: 17/12/2021 - n. T191187 - Richiedente: SCRDN79E27C286B

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/12/2021 - Comune di CIANCIANA(C668) - < Foglio 9 - Particella 774 - Subalterno 14 -
 TRAZZERA, SERRA DEI GOTI n. SN Piano F-1 - 2



Quesito n.4: procedere alla predisposizione di schema sintetico- descrittivo del lotto.

LOTTO UNICO :

Proprietà per la quota di 1/1 dell' immobile sito alla via Trazzera Dei Goti snc

piano scantinato terra primo, confina a sud con il sub 16 e 17 della part. 774 a nord con la part. 740, a est con la part. n.745 ad ovest con il sub 1 bene comune non censibile a tutti i sub della part.774.;

è riportato in catasto nel C.F del comune di Cianciana al foglio n. 9 particella 774 sub 14 - 15;

il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale;

- Progetto di costruzione approvato dal Comune di Cianciana con Concessione edilizia n.27 del 16.09.2003 e variante in corso d'opera approvata il 29.05.2006.Prot. 7829 del 30.05.2006.
- Autorizzazione di abitabilità n. 16 del 27.04.2012.

Prezzo Base Euro: €. € 72.846,96

Quesito n.5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Atto pubblico rogato dal notaio [REDACTED]

- Assegnazione a socio di cooperativa nota presentata con modello unico n. 20583.1/2011 reparto PI di Agrigento in atti dal 07/12/2011

Quesito n.6: verificare la regolarità urbanistica del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

- L'immobile è stato realizzato con Progetto di costruzione approvato dal Comune di Cianciana con Concessione edilizia n.27 del 16.09.2003 e variante in corso d'opera approvata il 29.05.2006.Prot. 7829 del 30.05.2006. con relativa autorizzazione di abitabilità n. 16 del 27.04.2012. (allegato)

Quesito n7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

Alla data di sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla proprietaria [REDACTED]

Quesito n.8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Sul bene pignorato non gravano vicoli esterni al presente provvedimento

Quesito n.9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

Quesito n.10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Dalle effettuate ricerche non risulta gravato da altri pesi o oneri.

Quesito n.11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

In merito alle spese di gestione l'immobile oggetto del procedimento consiste in una unità immobiliare esente da spese condominiali, le spese fisse si riducono a:

- IMU per la quota di 1/1 come seconda abitazione per la quale il comune di Cianciana applica l'aliquota del 8,6 per mille sulla base imponibile dedotta dalla rendita catastale rivalutata del 5% per l'importo di euro 490,63 inerente all'unità abitativa per un totale di euro **708,86**
- TARI unico abitante per la quale il comune di Cianciana applica la tariffa di euro 2,138 mq con riduzione unico residente del 25%
Mq 154,59 calpestabili x 2,138 – riduzione 25% + add.prov. 5% = euro **261,95**
- SERVIZIO IDRICO tariffa forfettaria fino a mc 144 euro **94,06**.



Domenico Scirica
Architetto

Quesito n.12: procedere alla valutazione dei beni.

Premessa:

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel comune di Cianciana (AG) in via Trazzera Serra Dei Goti snc, ed è posto al piano scantinato, terra, primo; è censito al N.C.E.U. del Comune di Cianciana al foglio. n.9 part. 774 sub.14 bene comune non censibile al sub 15.

sub.15 cat. A/2 classe n.3 consistenza 9,5 vani, superficie catastale 201mq rendita € 490,63 pianoT-1-

2

Tale edificio a seguito del sopralluogo risulta essere rifinito, in ogni sua parte, all'interno comunque sono state rilevate delle difformità tra la situazione reale dei luoghi con la planimetria del Progetto di variante in corso d'opera approvata il 29.05.2006.Prot. 7829 del 30.05.2006, e le planimetrie catastali.

In quanto al piano scantinato non sono più presenti i tramezzi divisorii dei locali tecnici pertanto è stata variata la destinazione dei locali tecnici ampliando il locale ripostiglio in assenza di comunicazioni e/o titolo autorizzativo.

Immobile A – Criteri di valutazione:

- Superficie commerciale = mq. 185,78;
- Valore di mercato in base alla zona urbanistica = € 590/mq.
- Determinazione del valore medio di mercato = € **451,61/mq**
- Valutazione con metodo sintetico ed analitico in base alla superficie commerciale ed al prezzo di Mercato = € **75.390,05**.
- Costi per scia e oblazione minima € 1.143,47
- Costi per redazione Ape € 250,00
- Costi per ricostruzione tramezzi € 1.149,62
- Valore finale = € **75.390,05** - € 2.293,09 - € 250,00 = € **72.846,96**

Relazione di stima lotto n° 1:

immobile A – fabbricato sito nel Comune di Cianciana (AG), Trazzera Serra Dei Goti snc posto al piano scantinato, terra, primo accessibile dalla suddetta strada. L'unità immobiliare presente in catasto consiste in un edificio a schiera che confina a sud con il sub 16 e 17 della part. 774 a nord con la part. 740, a est con la part. n.745 ad ovest con il sub 1 bene comune non censibile a tutti i sub della part.774.

ricadente nella Zona Territoriale Omogenea per l'edilizia economica e popolare composto da 9,5, il tutto riportato in visura al foglio di mappa n° 9, particella n° 774 sub 14 e 15, categoria A/2 e nell'estratto di mappa al foglio n. 9 part.774.

Tale immobile è completamente rifinito, ed ha una superficie commerciale di mq. 185,78.

Stima del valore di mercato dell' immobile

Aspetto economico del bene

È principio fondamentale della dottrina estimativa che un bene economico ha valori diversi a seconda del motivo della stima, il principio della dipendenza della stima dallo scopo; ad un bene economico possono essere attribuiti valori diversi secondo il criterio o aspetto economico, che interessa considerare in rapporto al motivo della stima. L'aspetto economico più idoneo è certamente il valore di mercato del bene, ossia, il valore che detto bene assume nel mercato.

Il valore di mercato di un bene non ha nulla a che vedere con il suo costo di costruzione, (o di ricostruzione); a meno che esso non coincida per motivi economici in entità con essi; uguaglianza, in quel caso, puramente quantitativa ma non qualitativa. Il criterio che si basa sulla determinazione del valore di mercato risponde ad un giudizio di equivalenza tra il bene in esame ed una quantità di moneta.

Un'altra osservazione, riguardo quanto detto sopra, è che quasi mai unità immobiliari componenti un edificio oppure appartamenti ad edifici simili, pur potendo avere lo stesso costo di costruzione, hanno il medesimo prezzo di mercato.

Una stima deve essere oggettiva il più possibile, riferita all'attualità, non influenzata dall'opinione di chi la effettua.

Conseguentemente viene effettuata in condizioni di ordinarietà. La stima, inoltre, è una previsione. Facendo riferimento



Domenico Scirica
Architetto

a dati storici, cioè a dati rilevati nel passato, costruisce un'ipotesi su un valore da determinare. Il suo carattere è limitato nel tempo e nello spazio.

Esistono numerose procedure di stima, ma si basano tutte sull'effettuazione di confronti. Si potrebbe quindi affermare che tutte le procedure di stima applicano una sola metodologia, che è quella del confronto. Si possono confrontare facilmente solo beni simili.

Determinazione del prezzo medio di mercato dell'immobile

Dopo un'approfondita indagine, il sottoscritto ha stabilito un prezzo di mercato per tipo di immobile, riferito alla zona su cui insiste ottenuto da una comparazione dei dati forniti: dalle compravendite immobiliari, dall'osservatorio del mercato immobiliare (OMI), dalle agenzie operanti sul territorio (CREDIMM di Sciacca, FRIMM di Sciacca, AGENZIA IMMOBILIARE DIECIDUE di Sciacca), dai mediatori locali, dagli annunci privati inseriti nei siti web della rete internet, garantendo l'omogeneità delle osservazioni. Si è stabilito un valore di mercato medio pari a €/mq 270,00.

(a) Metodo di stima

La procedura adottata si basa sulla determinazione del valore venale o valore di mercato. In particolare, si procede con la determinazione del prezzo di mercato con due metodi distinti e mediando, poi, i risultati omogenei.

(b) Metodo analitico;

(c) Metodo sintetico

Il primo metodo consiste nella determinazione del valore di mercato tenendo conto di parametri importanti che condizionano il prezzo e si traducono in opportuni coefficienti correttivi che pesano opportunamente le superfici dell'unità immobiliare - stima per punti di merito e superfici ragguagliate.

Si opera una prima correzione che può amplificare o diminuire il prezzo medio di mercato per mq, attribuendo ad ogni bene da stimare, un giusto peso, si considerano quindi alcuni parametri:

- La Tipologia;
- La posizione;
- I caratteri tecnologici;
- La panoramicità e l'orientamento;
- I caratteri ambientali;
- L'obsolescenza fisica;
- L'età;

Di seguito lo scrivente riporta le tabelle con rappresentati i punti di merito da attribuire per ogni parametro considerato.

Tipologia			
villa	2,00	Fabbricato popolare	0,8
Fabbricato civile	1,25	Fabbricato rurale	0,7
Fabbricato economico	1,05	villino	1,40



Domenico Scirica
Architetto

Caratteri ambientali		Età	
ottimi	1,05	5 anni	1,00
buoni	1,00	Tra 6 e 20 anni	0,90
mediocri	0,95	Tra 20 e 50 anni	0,80
scadenti	0,90	Oltre 50 anni	0,70
Caratteri tecnologici		Posizione	
ottimi	1,00	Periferia	1,00
buoni	0,90	semiperiferia	1,20
mediocri	0,80	centro	1,40
scadenti	0,70	Zona degradata	0,90

Tabella 0-1 Esempi di punti di merito

Si considera il diverso peso che hanno nella valutazione le superfici balconate, terrazzate, i portici, l'autorimessa etc. attraverso i coefficienti di ponderazione riportati nella seguente tabella che sono i più corretti a giudizio ormai di tutti i più esperti tecnici estimatori. Moltiplicando la superficie relativa per il corrispondente coefficiente e sommando tutti i contributi otteniamo la superficie netta calpestabile.

superfici	coeff.
balconi	0,30
Loc.cantina	0,35
Corte	0,10
Box Auto	0,60

Tabella 0-2 Coefficienti di ponderazione

Nota il prezzo medio del mercato, il valore di mercato corretto si determina con le seguenti relazioni:

$$V_c = Vm \times (K_1 \times K_2 \times \dots \times K_m);$$

$$V = V_c \times \sum_{j=1}^n c_j S_j;$$

- K_i sono i coefficienti correttivi del prezzo del bene;
- V_c è il valore corretto attraverso i coefficienti;
- S_j sono le superfici dell'immobile;
- C_j sono i coefficienti di ponderazione;
- V è il valore di mercato del bene oggetto di stima;

(B) Metodo analitico

Il secondo metodo, quello analitico, perviene al giudizio di stima tramite la capitalizzazione del reddito ordinario del bene in esame. Nel metodo analitico il valore di mercato è determinato come segue:

$$V = \frac{R - (m + i + p)}{r} - S;$$

in cui:



Domenico Scirica
Architetto

- V = valore cercato;
- r = saggio di interesse;
- R = reddito annuo lordo;
- m = spese di manutenzione;
- i = imposte e canoni;
- p = perdite di fitto;
- S = spese;

Lo scrivente considera l'ammontare complessivo di tutte le imposte, le spese, i canoni e le perdite di fitto come una detrazione "D" pari al 40% del Valore annuo, pertanto:

$$V = \frac{R - D}{r};$$

(d) **Media fra i risultati**

Noti i due valori, che possiamo chiamare V1 e V2, li mediamo ed otteniamo il valore cercato:

$$V = \frac{V_1 + V_2}{2};$$

(e) **Calcolo del valore di mercato dell'immobile**

Ai fini della determinazione del prezzo di mercato corretto in €/mq il sottoscritto ha scelto i coefficienti di correzione rappresentativi del fabbricato di via Michelangelo rappresentati nella sottostante tabella:

caratteristiche	coeff.
Panoramicità	0,90
Obsolescenza fisica	1,00
Caratteri ambientali	1,00
Tipologia	1,25
Caratteri tecnici	0,90
Posizione	1,00
Età	0,90

Tabella 0-3 Coefficienti di correzione del prezzo di mercato per il fabbricato

Pertanto il prezzo di mercato corretto è:

$$\text{€/mq } 590,00 \times (0,90 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,05 \times 0,90 \times 1,00 \times 0,90) = \text{€/mq } 451,61;$$

$$\text{Valore di mercato} = \text{€/mq } 451,61 \times \text{mq } 185,78 \text{ (superficie lorda)} = \text{€ } 83.900,10;$$

Fissato il valore medio di locazione mensile relativo agli immobili ubicati nella stessa zona e con caratteristiche simili pari a €/mq 1,50, e il tasso di interesse pari a 0,036:

Valore m. di locazione	Vaore loc. annuo	Detrazione 40%	Reddito netto	tasso	Valore di mercato
€ 1,80	€ 4.012,80	€ 1.605,12	€ 2.407,68	0,036	€ 66.880,00

Il valore medio è quindi pari a: € 75.390,05

Tabella 0-4 Tabella di calcolo



Domenico Scirica
Architetto

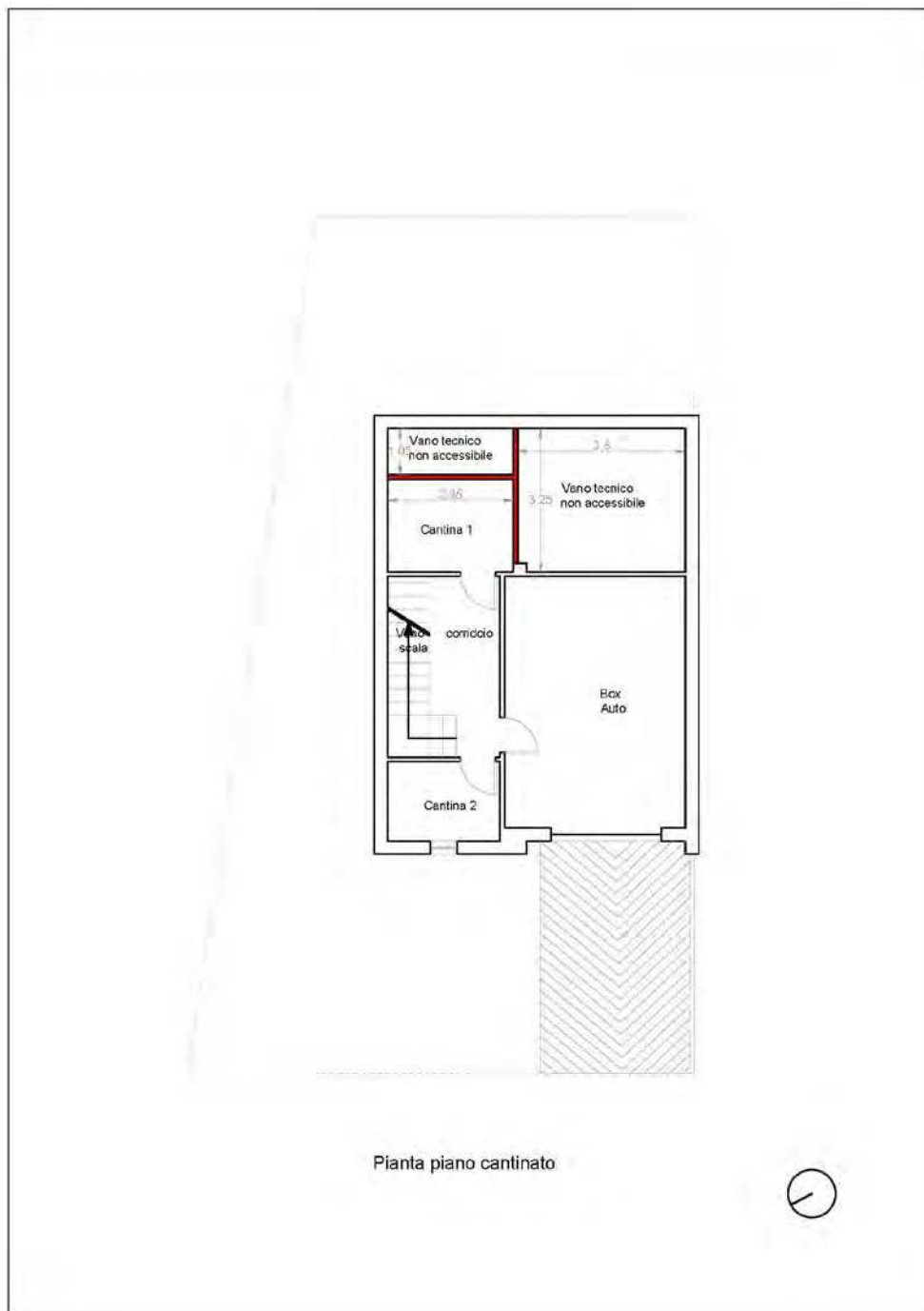
- Lo stato di fatto del bene risulta difforme alle planimetrie catastali e al Progetto di costruzione approvato dal Comune di Cianciana con Concessione edilizia n.27 del 16.09.2003 e variante in corso d'opera approvata il 29.05.2006.Prot. 7829 del 30.05.2006.

Pertanto le opere autorizzate necessitano della presentazione di una scia, al fine di ripristinare lo stato dei luoghi al progetto approvato e alle planimetrie catastali. Indicativamente per i costi della scia atta a regolarizzare sotto il profilo urbanistico la variazione effettuata si prevede una spesa di euro 500,00 oltre ai diritti di segreteria euro 77,47 ed istruttoria euro 50,00 .

inoltre per la determinazione dei costi di costruzione delle variazioni effettuate, questi vista l'entità minima di lavori vanno considerati nella misura di € 516,00 quale importo minimo di oblazione, ed € 1149.62 per la realizzazione dei tramezzi.

Tutte le spese possono essere quantificate in euro 2.293,09

Pianta piano scantinato con indicate le demolizioni dei tramezzi dei vani tecnici, che occorre ripristinare.



Domenico Scirica
Architetto

Il contesto del fabbricato è caratterizzato da una zona urbana, nella periferia a ovest del Comune di Cianciana (AG).

Lo stato di possesso dell'immobile rivela la proprietà di 1/1 da parte del debitore A.

Lo stesso non è dotato di alcuna APE (Attestazione di Prestazione Energetica), per cui il costo degli oneri tecnici è fissato ad €. 250,00 (inclusi oneri previdenziali ed I.V.A.).

Inoltre occorre presentare una cila al comune al fine di regolarizzare l'ampliamento del vano ripostiglio con spese di euro 500 circa.

Si deduce che il valore stimato è pari a alla differenza tra la valutazione e le spese sopra elencate e cioè:

Valore totale del lotto n° 1

- €.**75.390,05** - €. 2.293,09 - €. 250,00 = € **72.846,96**

- commerciabile

Quesito n.13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Per il bene oggetto del procedimento risulta la quota imputabile alla parte esecutata per il valore di 1/1 del bene.

Il consulente tecnico d'ufficio
(Arch. Domenico Scirica)

