

ORIGINALE

65

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

10-4-1002

## Consulenza Tecnica di Ufficio

Causa Civile n. 002/91 R.G.E.

Promossa da:

Cassa Rurale ed Artigiana San Michele

(oggi Banca di Credito Cooperativo San Michele Soc. Coop. a r.l.)

Cassa Centrale di Risparmio V. Emanuele (oggi Banco di Sicilia)

(Avv. M. Turco)

(Avv. R. Stella)

Contro:



### RELAZIONE ED ALLEGATI

Data: 23 gennaio 2002



*Dr. Ing. Cataldo Pilato*

**ITINERA Studio Associato**

via Don Minzoni, 44 - 93100 - Caltanissetta ☎0934 551233 fax 0934 553268 E-mail: info@itiner.org

## INDICE

1. **Premessa**
2. **Svolgimento delle operazioni peritali**
3. **Caratteristiche estrinseche generali**
4. **Appartamento posto al 6° piano a sinistra**
5. **Appartamento posto al 2° piano a sinistra**
6. **Appartamento posto al 2° piano a destra**
7. **Procedimenti di stima**
8. **Conclusioni**

**Allegato 1** Tabelle di calcolo

**Allegato 2** Planimetria della Città di Caltanissetta

**Allegato 3** Planimetria degli appartamenti oggetto di causa

**Allegato 4** Certificato di abitabilità degli immobili

**Allegato 5** Verbale di sopralluogo

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

ILL.MO SIG. GIUDICE DEL TRIBUNALE DI CALTANISSETTA DOTT. F. LAURICELLA

**1 - PREMESSA.**

Con ordinanza pronunciata in data 9 febbraio 2001, la S.V. nominava lo scrivente Dr. Ing. Cataldo Pilato, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caltanissetta con il n. 548, Consulente Tecnico di Ufficio nella causa civile n. 02/91 R.G.Es. promossa dalla Banca di Credito Cooperativo San Michele contro [REDACTED]

All'udienza del 28 novembre 2001 il sottoscritto compariva alla Sua presenza per prestare il giuramento di rito e acquisire il mandato peritale allo scopo di acquisire:

*relazione contenente la stima dell'immobile pignorato, la descrizione della sua situazione attuale in fatto e l'indicazione della regolarità urbanistica dello stesso, indicando, nel caso si tratti di abusi edilizi sanabili, gli adempimenti amministrativi ed economici già in corso o portati a termine e quelli eventualmente da effettuare per la regolarizzazione dell'immobile stesso.*

La S.V. concedeva il termine di giorni sessanta per il deposito della relazione scritta, rinviando l'udienza per il prosieguo al 10 aprile 2002.

**2 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.**

Durante l'udienza di causa il sottoscritto fissava per giorno 12 dicembre 2001 la visita sui luoghi di causa, in via Michele Amari a Caltanissetta. Al sopralluogo era present [REDACTED]

Le operazioni consistevano in una ricognizione generale dei luoghi, con particolare riguardo ai tre appartamenti oggetto di causa. Venivano scattate delle fotografie e presi appunti in separati fogli. Successivamente si richiedeva all'Ufficio del Territorio della



68

Provincia di Caltanissetta copia delle planimetrie catastali che venivano controllate per verificarne la rispondenza all'attuale situazione planovolumetrica.

### 3 - CARATTERISTICHE ESTRINSECHE GENERALI.

Località: Caltanissetta, Via Michele Amari, 36.

Gli immobili ricadono nel territorio urbano di Caltanissetta, in un quartiere posto in corrispondenza della periferia Nord della città (cfr. allegato 2).

Il quartiere, completamente urbanizzato, è servito da negozi, supermercati, scuole dell'obbligo, banche, farmacia.

I mezzi di trasporto pubblico collettivo hanno fermata proprio in corrispondenza degli immobili. La via Michele Amari si compone di due tratti separati dall'innesto con la via G.B. De Cosmi. Il tratto dove



Vista della via Michele Amari

sorge l'edificio oggetto di valutazione è quello meno trafficato tra i due in quanto non collega con grandi centri di attrazione o di generazione di traffico fatto salvo l'hotel San Michele posto proprio in fondo alla strada. La sede stradale si presenta ampia e totalmente asfaltata. Tra l'edificio e la sede stradale vi sono alberature ad alto fusto che filtrano i rumori e l'impatto visivo del traffico.

Gli appartamenti oggetto della consulenza fanno parte di un fabbricato di civile abitazione di otto elevazioni fuori terra e sorgono al secondo e sesto piano dell'edificio. Dal punto di vista strutturale l'immobile è realizzato con una struttura intelaiata in



69

cemento armato e non presenta lesioni o fessurazioni. Le pareti perimetrali esterne sono rifinite con intonaco civile per esterni tipo Li Vigni.

Si accede all'edificio dalla via Amari attraverso una leggera salita. Su un livello rialzato rispetto alla via è posto l'ingresso dotato di infisso in metallo e vetro. Un portico separa l'ingresso dal parcheggio antistante. La scala di fattezze medie è dotata di ascensore.

#### REGOLARITÀ EDILIZIA - VINCOLI.

L'immobile non è d'interesse storico o artistico e non è assoggettato ai vincoli di cui alle leggi 20 giugno 1909 n.364 e 1° giugno 1939 n.1089.

Le indagini condotte in sede di operazioni peritali, hanno fornito indicazioni precise in merito agli atti amministrativi legati alla costruzione dell'edificio: la cooperativa edilizia "San Giuseppe Artigiano", proprietaria degli immobili all'epoca della costruzione, ottenne la

licenza edilizia n°  
14710/2230-V° del 21  
marzo 1975.

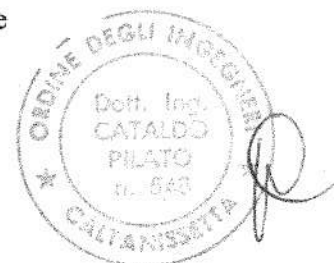
Successivamente, nel 1978,  
a seguito delle ispezioni  
condotte dall'Ufficiale  
Sanitario venne rilasciata la  
certificazione

di abitabilità

di tutti gli appartamenti dell'edificio. Copia di detta certificazione è allegata alla presente relazione



*Prospetto dell'edificio*



INDAGINI DI MERCATO.

40

Il mercato immobiliare del territorio di Caltanissetta si presenta molto differente da quartiere a quartiere, ma considerando le aree interne al centro abitato, possiamo affermare che le zone maggiormente appetibili sono quelle di viale Sicilia, di viale della Regione e di viale Trieste. Da qualche anno il mercato immobiliare del centro storico inizia ad avere un interesse che però non è ancora paragonabile alle zone appena citate.

Un discorso a parte va fatto sulla dinamicità attuale del mercato immobiliare di Caltanissetta. La Città ha attraversato una grave crisi economica che ha visto ridurre enormemente i movimenti di denaro, tutte le persone interpellate evidenziano un inizio di ripresa dopo il momento di stasi del mercato immobiliare che è durato più di tre anni, a ciò però si aggiunge che il nuovo Piano Regolatore Generale è stato approvato solo di recente ma non è ancora pienamente vigente e che quindi sono difficili da reperire aree edificabili per edifici di civile abitazione.

Pertanto ci si trova di fronte a questa contraddizione: lenta ripresa del mercato immobiliare dopo la lunga staticità per problemi di crisi economica da una parte e mancanza di aree di tipo edificabile dall'altra.

Al fine di avere una chiara visione delle zone di avvenute compravendite, si fa una mappatura (cfr. Allegato 2) del mercato immobiliare della città per fare chiara la situazione.

Sembra utile riportare di seguito una tabella riassuntiva con la indicazione di alcune operazioni immobiliari avvenute in questo ultimo anno, in essa oltre a mostrare la superficie del lotto oggetto della compravendita, si indica il prezzo e la qualità delle finiture.

1. Appartamento di civile abitazione ubicato in via Gorizia sesto piano con



rifiniture di buona qualità. Superficie m<sup>2</sup>140      prezzo di vendita L.160.000.000

2. Appartamento di civile abitazione ubicato in viale Sicilia primo piano con rifiniture di modesta qualità. Superficie m<sup>2</sup>160      prezzo di vendita L.140.000.000

3. Appartamento di civile abitazione ubicato in via Don Minzoni terzo piano con rifiniture di buona qualità. Superficie m<sup>2</sup>100      prezzo di vendita L.130.000.000

4. Appartamento di civile abitazione ubicato in via Don Minzoni primo piano con rifiniture di buona qualità. Superficie m<sup>2</sup>110      prezzo di vendita L.160.000.000

5. Appartamento di civile abitazione ubicato in Corso Umberto primo piano con rifiniture di modesta qualità. Superficie m<sup>2</sup>150      prezzo di vendita L.140.000.000

#### 4. APPARTAMENTO POSTO AL 6° PIANO A SINISTRA.

##### CARATTERISTICHE TECNICHE.

Il primo appartamento di cui si conduce la stima è abitato dalla famiglia [redacted] ed è posto al 6° piano dell'edificio a sinistra per chi sale le scale. L'immobile è composto da 4 stanze più accessori per un totale netto di 103,90 mq. In tale misurazione non sono stati inclusi i muri perimetrali interni ed esterni ed i due balconi di 7,60 mq e 9,93 mq.

L'immobile presenta pavimenti in terracotta, pareti per la maggior parte rivestite da intonaco civile per interni



*Corridoio dell'appartamento posto al 6° piano a sinistra*



42

tinteggiato con ducotone di colore chiaro e piastrelle nella zona cottura e nel wc. I soffitti, tinteggiati a ducotone, si presentano in alcune stanze arricchiti da profili decorativi in gesso. Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro con tapparelle avvolgibili in plastica, le porte interne sono in legno tamburato, la porta d'ingresso è del tipo semplice non blindata.

Esiste impianto di riscaldamento con caldaia centralizzata a metano, l'impianto idrico è con vasca privata posta sulla terrazza della capacità di 1000 litri e altri 800 litri in serbatoi posti in cantina, l'impianto

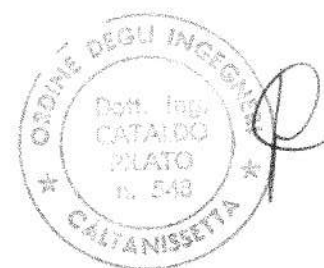


*Particolare del vano cucina*

elettrico è di nuova concezione ma non adeguato alla legge 46/90, l'impianto citofonico è del tipo semplice.

L'appartamento si presenta in buone condizioni, con locali ben illuminati e planimetricamente ben distribuiti.

A servizio dell'appartamento vi è un locale cantina di forma rettangolare di dimensioni m 1,50 x 3,50 destinato soprattutto alla ubicazione di serbatoi idrici. Detto locale si trova al piano terra ed è collegato con l'androne per mezzo di un corridoio ad uso condominiale.



43

SUPERFICIE VIRTUALE DELL'APPARTAMENTO.

Ai fini della valutazione dell'appartamento, dopo avere studiato attentamente le condizioni estrinseche ed intrinseche, la situazione immobiliare del comune di Caltanissetta e altro ancora, si ritiene che il più probabile valore dell'immobile deve essere riferito senz'altro al valore della superficie dell'intero appartamento che è di m<sup>2</sup> 103,90.

Per effettuare la valutazione dell'immobile si procede col misurare la superficie effettiva, poi si assegnano dei coefficienti che consentono di valutare il grado di appetibilità del bene e dal prodotto di questi due fattori si ottiene un valore che rappresenta la superficie virtuale (cfr. allegato 1).

Nella individuazione dei coefficienti di merito si pone 1 il coefficiente che considera la situazione più appetibile per un bene ipotetico e coefficiente inferiore per situazioni meno interessanti, i coefficienti I e II si riferiscono al quartiere su cui insiste l'immobile, il coefficiente III si riferisce allo stato dell'edificio nel suo complesso, in ultimo i coefficienti IV, V, VI, VII e VIII individuano il singolo appartamento.

Coefficienti considerati e valutazioni di merito:

I. *Coefficiente riferito alla standard sociale.* Con tale coefficiente si evidenzia la rappresentatività del palazzo e di conseguenza gli appartamenti che lo compongono; si rileva altresì l'ubicazione dell'edificio rispetto all'abitato della Città di Caltanissetta, e se in tale area insistono edifici signorili, con portiere ovvero se l'edilizia è prevalentemente sovvenzionata. Coefficiente assegnato all'immobile oggetto della perizia: **0,8**.

II. *Coefficiente riferito allo standard dei servizi nel quartiere.* Con tale



coefficiente si evidenzia l'esistenza di servizi, strutture ed altro di utilità pubblica nelle vicinanze del manufatto da valutare. Coefficiente assegnato all'immobile oggetto della perizia: **0,60**.

III. *Coefficiente di manutenzione dell'edificio e delle parti comuni.* Con tale coefficiente si rileva lo stato di manutenzione dell'intero edificio, dei prospetti, della scala, dell'androne e di tutte le altre parti comuni. Si assegna coefficiente 1 a quegli edifici da poco ultimati dove lo stato di manutenzione risulta ottimo. Coefficiente assegnato all'immobile oggetto della perizia: **0,70**.

IV. *Coefficiente di posizione dell'appartamento.* Tale coefficiente riferito all'appartamento indica la posizione del bene riguardo l'edificio nel complesso. Fattore fondamentale è l'esistenza o meno dell'ascensore e del piano dove è situato l'appartamento. Coefficiente assegnato all'immobile oggetto della perizia: **0,70**.

V. *Coefficiente di esposizione dell'appartamento.* Tale coefficiente si riferisce all'esposizione alla luce dell'appartamento, si evidenzia l'orientamento delle camere. Si da coefficiente 1 a quegli appartamenti che hanno la zona giorno orientata a Sud e la zona notte a Nord e dove la superficie finestrata apribile è idonea alla salubrità dei locali. Coefficiente assegnato all'immobile oggetto della perizia: **0,80**.

VI. *Coefficiente di dimensione dell'appartamento.* Tale coefficiente si riferisce all'appartamento e indica l'appetibilità del bene riguardo le dimensioni dello stesso, un appartamento di civile abitazione ha il massimo della appetibilità quando sono disponibili da 80 a 120 metri quadri, pertanto ed essi si assegna coefficiente 1. Coefficiente assegnato all'immobile oggetto della perizia: **1,00**.

VII. *Coefficiente di finiture dell'appartamento.* Tale coefficiente si riferisce all'appartamento e indica le finiture del bene, la pavimentazione, gli infissi sia



interni che esterni, gli eventuali rivestimenti delle pareti, gli impianti tecnici presenti e la loro qualità. Coefficiente assegnato all'immobile oggetto della perizia: **0,70.**

VIII. *Coefficiente di manutenzione dell'appartamento.* Tale coefficiente si riferisce all'appartamento e indica lo stato di manutenzione del bene. Si da coefficiente 1 a quegli appartamenti da poco ultimati dove lo stato dei locali appare ancora non deteriorato. Coefficiente assegnato all'immobile oggetto della perizia: **0,90.**

Calcolando la media dei coefficienti si ottiene un coefficiente di 0,78 che moltiplicato per la superficie reale (m<sup>2</sup> 103,90) da un valore di m<sup>2</sup> 80,52 che indica la superficie virtuale dell'appartamento oggetto della presente stima.

## 5. APPARTAMENTO POSTO AL 2° PIANO A SINISTRA.

### CARATTERISTICHE TECNICHE.

Il secondo appartamento di cui si conduce la stima è abitato dalla famiglia [redacted] ed è posto al 2° piano dell'edificio a sinistra per chi sale le scale. L'immobile è composto da 4 stanze più accessori per un totale netto di 99,64 mq. In tale misurazione non sono stati inclusi i muri perimetrali interni ed esterni ed i due balconi di 7,60 mq e 9,93 mq.

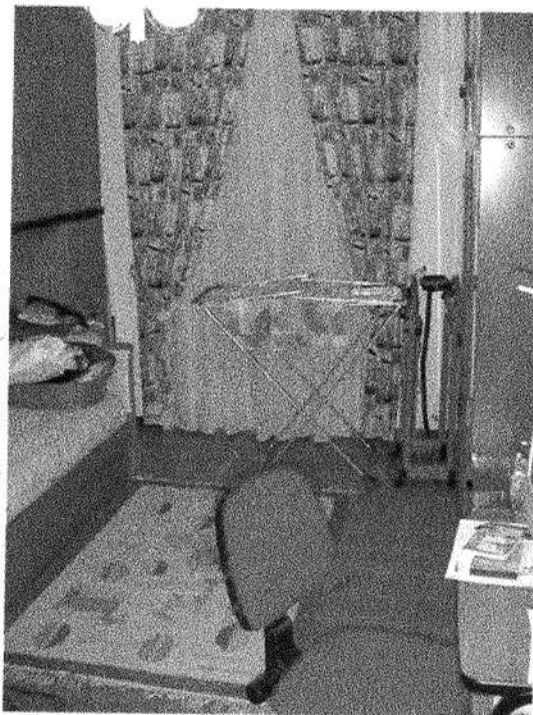
L'immobile presenta pavimenti in ceramica che si è mantenuta in cattivo stato di conservazione soprattutto in corrispondenza della cucina, pareti per la maggior parte rivestite da intonaco civile per interni tinteggiato con ducotone di colore chiaro e piastrelle nella zona cottura e nel wc. I soffitti, tinteggiati a ducotone, si presentano in ottimo stato. Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro con tapparelle avvolgibili in



46

plastica, le porte interne sono in legno tamburato e in legno e vetro, la porta d'ingresso è del tipo semplice non blindata. Le ringhiere dei balconi si presentano in cattivo stato di conservazione con evidenti tracce di ruggine.

Esiste impianto di riscaldamento con caldaia centralizzata a metano, l'impianto idrico è con vasca privata posta sulla terrazza della capacità di 1000 litri e altri 2000 litri in serbatoi posti in cantina, l'impianto elettrico è di nuova concezione ma non adeguato alla legge 46/90, l'impianto citofonico è del tipo semplice.



*Particolare di un vano dell'appartamento posto al 2° piano a sinistra*

L'appartamento si presenta complessivamente in buone condizioni, con locali ben illuminati e planimetricamente ben distribuiti.

A servizio dell'appartamento vi è un locale cantina di forma rettangolare di dimensioni m 1,50 x 3,50 destinato soprattutto alla ubicazione di serbatoi idrici. Detto



*Riserva idrica posta nel vano cantina*

locale si trova al piano terra ed è collegato con l'androne per mezzo di un corridoio ad



44

uso condominiale.

SUPERFICIE VIRTUALE DELL'APPARTAMENTO.

Ai fini della valutazione dell'appartamento, dopo avere studiato attentamente le condizioni estrinseche ed intrinseche, la situazione immobiliare del comune di Caltanissetta e altro ancora, si ritiene che il più probabile valore dell'immobile deve essere riferito senz'altro al valore della superficie dell'intero appartamento che è di m<sup>2</sup> 99,64.

Per effettuare la valutazione dell'immobile si procede col misurare la superficie effettiva, poi si assegnano dei coefficienti che consentono di valutare il grado di appetibilità del bene e dal prodotto di questi due fattori si ottiene un valore che rappresenta la superficie virtuale (*cfr. allegato 1*).

Nella individuazione dei coefficienti di merito si pone I il coefficiente che considera la situazione più appetibile per un bene ipotetico e coefficiente inferiore per situazioni meno interessanti, i coefficienti I e II si riferiscono al quartiere su cui insiste l'immobile, il coefficiente III si riferisce allo stato dell'edificio nel suo complesso, in ultimo i coefficienti IV, V, VI, VII e VIII individuano il singolo appartamento.

Coefficienti considerati e valutazioni di merito:

- I. *Coefficiente riferito alla standard sociale.* Con tale coefficiente si evidenzia la rappresentatività del palazzo e di conseguenza gli appartamenti che lo compongono; si rileva altresì l'ubicazione dell'edificio rispetto all'abitato della Città di Caltanissetta, e se in tale area insistono edifici signorili, con portare ovvero se l'edilizia è prevalentemente sovvenzionata. Coefficiente assegnato



48

all'immobile oggetto della perizia: **0,8**.

- II. *Coefficiente riferito allo standard dei servizi nel quartiere.* Con tale coefficiente si evidenzia l'esistenza di servizi, strutture ed altro di utilità pubblica nelle vicinanze del manufatto da valutare. Coefficiente assegnato all'immobile oggetto della perizia: **0,60**.
- III. *Coefficiente di manutenzione dell'edificio e delle parti comuni.* Con tale coefficiente si rileva lo stato di manutenzione dell'intero edificio, dei prospetti, della scala, dell'androne e di tutte le altre parti comuni. Si assegna coefficiente 1 a quegli edifici da poco ultimati dove lo stato di manutenzione risulta ottimo. Coefficiente assegnato all'immobile oggetto della perizia: **0,70**.
- IV. *Coefficiente di posizione dell'appartamento.* Tale coefficiente riferito all'appartamento indica la posizione del bene riguardo l'edificio nel complesso. Fattore fondamentale è l'esistenza o meno dell'ascensore e del piano dove è situato l'appartamento. Coefficiente assegnato all'immobile oggetto della perizia: **0,90**.
- V. *Coefficiente di esposizione dell'appartamento.* Tale coefficiente si riferisce all'esposizione alla luce dell'appartamento, si evidenzia l'orientamento delle camere. Si da coefficiente 1 a quegli appartamenti che hanno la zona giorno orientata a Sud e la zona notte a Nord e dove la superficie finestrata apribile è idonea alla salubrità dei locali. Coefficiente assegnato all'immobile oggetto della perizia: **0,80**.
- VI. *Coefficiente di dimensione dell'appartamento.* Tale coefficiente si riferisce all'appartamento e indica l'appetibilità del bene riguardo le dimensioni dello stesso, un appartamento di civile abitazione ha il massimo della appetibilità quando sono disponibili da 80 a 120 metri quadri, pertanto ed essi si assegna



coefficiente 1. Coefficiente assegnato all'immobile oggetto della perizia: **1,00**.

VII. *Coefficiente di finiture dell'appartamento.* Tale coefficiente si riferisce all'appartamento e indica le finiture del bene, la pavimentazione, gli infissi sia interni che esterni, gli eventuali rivestimenti delle pareti, gli impianti tecnici presenti e la loro qualità. Coefficiente assegnato all'immobile oggetto della perizia: **0,70**.

VIII. *Coefficiente di manutenzione dell'appartamento.* Tale coefficiente si riferisce all'appartamento e indica lo stato di manutenzione del bene. Si da coefficiente 1 a quegli appartamenti da poco ultimati dove lo stato dei locali appare ancora non deteriorato. Coefficiente assegnato all'immobile oggetto della perizia: **0,70**.

Calcolando la media dei coefficienti si ottiene un coefficiente di 0,78 che moltiplicato per la superficie reale ( $m^2$  99,64) da un valore di  $m^2$  77,22 che indica la superficie virtuale dell'appartamento oggetto della presente stima.

## 6. APPARTAMENTO POSTO AL 2° PIANO A DESTRA.

### CARATTERISTICHE TECNICHE.

Il terzo appartamento di cui si conduce la stima è abitato dalla famiglia [REDACTED] ed è posto al 2° piano dell'edificio a destra per chi sale le scale. L'immobile è composto da 5 stanze più accessori per un totale netto di 106,17 mq. In tale misurazione non sono stati inclusi i muri perimetrali interni ed esterni ed i due balconi di 7,60 mq e 9,93 mq.

L'immobile presenta pavimenti in terracotta, pareti per la maggior parte rivestite da intonaco civile per interni tinteggiato con ducotone di colore chiaro e piastrelle nella zona cottura e nel wc. I soffitti, tinteggiati a ducotone, si presentano in ottime condizioni. Gli



infissi esterni sono in alluminio e vetro con tapparelle avvolgibili in plastica, le porte interne sono in legno tamburato e in legno e vetro, la porta d'ingresso è del tipo semplice



*Particolare della sala da pranzo dell'appartamento posto al 2° piano a destra*

non blindata.

Esiste impianto di riscaldamento con caldaia centralizzata a metano, l'impianto idrico è con vasca privata posta sulla terrazza della capacità di 1000 litri e altri 800 litri in serbatoi posti in cantina, l'impianto elettrico è di

nuova concezione ma non adeguato alla legge 46/90, l'impianto citofonico è del tipo semplice.

L'appartamento si presenta in buone condizioni, con locali ben illuminati e planimetricamente ben distribuiti.

A servizio dell'appartamento vi è un locale cantina di forma rettangolare di dimensioni m 1,50 x 3,50 destinato soprattutto alla ubicazione di serbatoi idrici. Detto locale si trova al piano terra ed è collegato con l'androne per mezzo di un corridoio ad uso condominiale.

#### SUPERFICIE VIRTUALE DELL'APPARTAMENTO.

Ai fini della valutazione dell'appartamento, dopo avere studiato attentamente le condizioni estrinseche ed intrinseche, la situazione immobiliare del comune di Caltanissetta e altro ancora, si ritiene che il più probabile valore dell'immobile deve



81

essere riferito senz'altro al valore della superficie dell'intero appartamento che è di m<sup>2</sup> 106,17.



*Particolare di un vano dell'appartamento posto al 2° piano a destra*

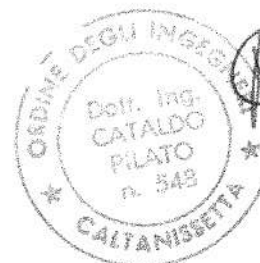
Per effettuare la valutazione dell'immobile si procede col misurare la superficie effettiva, poi si assegnano dei coefficienti che consentono di valutare il grado di appetibilità del bene e dal prodotto di questi due fattori si ottiene un valore che rappresenta la

superficie virtuale (cfr. allegato 1).

Nella individuazione dei coefficienti di merito si pone 1 il coefficiente che considera la situazione più appetibile per un bene ipotetico e coefficiente inferiore per situazioni meno interessanti, i coefficienti I e II si riferiscono al quartiere su cui insiste l'immobile, il coefficiente III si riferisce allo stato dell'edificio nel suo complesso, in ultimo i coefficienti IV, V, VI, VII e VIII individuano il singolo appartamento.

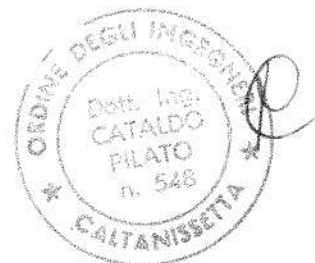
Coefficienti considerati e valutazioni di merito:

- I. *Coefficiente riferito alla standard sociale.* Con tale coefficiente si evidenzia la rappresentatività del palazzo e di conseguenza gli appartamenti che lo compongono; si rileva altresì l'ubicazione dell'edificio rispetto all'abitato della Città di Caltanissetta, e se in tale area insistono edifici signorili, con portiere ovvero se l'edilizia è prevalentemente sovvenzionata. Coefficiente assegnato



82

- all'immobile oggetto della perizia: **0,8**.
- II. *Coefficiente riferito allo standard dei servizi nel quartiere.* Con tale coefficiente si evidenzia l'esistenza di servizi, strutture ed altro di utilità pubblica nelle vicinanze del manufatto da valutare. Coefficiente assegnato all'immobile oggetto della perizia: **0,60**.
- III. *Coefficiente di manutenzione dell'edificio e delle parti comuni.* Con tale coefficiente si rileva lo stato di manutenzione dell'intero edificio, dei prospetti, della scala, dell'androne e di tutte le altre parti comuni. Si assegna coefficiente 1 a quegli edifici da poco ultimati dove lo stato di manutenzione risulta ottimo. Coefficiente assegnato all'immobile oggetto della perizia: **0,70**.
- IV. *Coefficiente di posizione dell'appartamento.* Tale coefficiente riferito all'appartamento indica la posizione del bene riguardo l'edificio nel complesso. Fattore fondamentale è l'esistenza o meno dell'ascensore e del piano dove è situato l'appartamento. Coefficiente assegnato all'immobile oggetto della perizia: **0,90**.
- V. *Coefficiente di esposizione dell'appartamento.* Tale coefficiente si riferisce all'esposizione alla luce dell'appartamento, si evidenzia l'orientamento delle camere. Si da coefficiente 1 a quegli appartamenti che hanno la zona giorno orientata a Sud e la zona notte a Nord e dove la superficie finestrata apribile è idonea alla salubrità dei locali. Coefficiente assegnato all'immobile oggetto della perizia: **0,80**.
- VI. *Coefficiente di dimensione dell'appartamento.* Tale coefficiente si riferisce all'appartamento e indica l'appetibilità del bene riguardo le dimensioni dello stesso, un appartamento di civile abitazione ha il massimo della appetibilità quando sono disponibili da 80 a 120 metri quadri, pertanto ed essi si assegna coefficiente 1. Coefficiente assegnato all'immobile oggetto della perizia: **1,00**.



VII. *Coefficiente di finiture dell'appartamento.* Tale coefficiente si riferisce all'appartamento e indica le finiture del bene, la pavimentazione, gli infissi sia interni che esterni, gli eventuali rivestimenti delle pareti, gli impianti tecnici presenti e la loro qualità. Coefficiente assegnato all'immobile oggetto della perizia: **0,80.**

VIII. *Coefficiente di manutenzione dell'appartamento.* Tale coefficiente si riferisce all'appartamento e indica lo stato di manutenzione del bene. Si da coefficiente 1 a quegli appartamenti da poco ultimati dove lo stato dei locali appare ancora non deteriorato. Coefficiente assegnato all'immobile oggetto della perizia: **0,90.**

Calcolando la media dei coefficienti si ottiene un coefficiente di 0,81 che moltiplicato per la superficie reale (m<sup>2</sup> 106,17) da un valore di m<sup>2</sup> 86,26 che indica la superficie virtuale dell'appartamento oggetto della presente stima.

## 7. PROCEDIMENTI DI STIMA.

### SCelta DEL CRITERIO DI STIMA E APPLICAZIONE DEL RELATIVO METODO

#### ESTIMATIVO.

Ai fini della stima dell'appartamento ubicato a Caltanissetta in Via Amari, si applica il *metodo Sintetico-Comparativo in base al valore di mercato* perché è possibile ottenere molti dati sulla compravendita di appartamenti avvenuti a Caltanissetta, che sono paragonabili a quello in oggetto; quindi si ritiene che con sufficiente precisione e possibile stabilire il più probabile valore.



84

ESECUZIONE DEL CALCOLO ESTIMATIVO MEDIANTE PROCEDIMENTO SINTETICO-  
COMPARATIVO IN BASE AL VALORE DI MERCATO.

Il procedimento consiste nel comparare l'appartamento da stimare con altri simili esistenti e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

Si tratta cioè di risolvere la nota proporzione:

$$V_x : p_x = \Sigma V : \Sigma p$$

dove:

$V_x$  indica il valore dell'appartamento oggetto di valutazione;

$p_x$  indica il valore della superficie virtuale dell'appartamento oggetto di valutazione;

$\Sigma V$  indica la sommatoria dei prezzi di mercato di appartamenti analoghi assunti come termini di riferimento;

$\Sigma p$  indica la sommatoria delle superfici virtuali di appartamenti analoghi assunte come termini di riferimento;

Per evitare inutili e noiose dissertazioni sullo svolgimento di questa fase della stima, si rimanda alla lettura della *tabella di Calcolo Allegato 1* della presente relazione.

I valori ottenuti sono:

IMMOBILE POSTO AL 6° PIANO A SINISTRA PER CHI SALE.

$$p_x = m^2 80,52;$$

$$\Sigma V = L. 730.000.000;$$

$$\Sigma p = m^2 376,85$$



85

risolvendo la proporzione si ha:

$$V_x = (\Sigma V / \Sigma p) p_x$$

ottenendo un valore di L 155.980.961.

IMMOBILE POSTO AL 2° PIANO A SINISTRA PER CHI SALE.

$$p_x = m^2 77,22;$$

$$\Sigma V = L.730.000.000;$$

$$\Sigma p = m^2 376,85$$

risolvendo la proporzione si ha:

$$V_x = (\Sigma V / \Sigma p) p_x$$

ottenendo un valore di L 149.585.591.

IMMOBILE POSTO AL 2° PIANO A DESTRA PER CHI SALE.

$$p_x = m^2 86,26;$$

$$\Sigma V = L.730.000.000;$$

$$\Sigma p = m^2 376,85$$

risolvendo la proporzione si ha:

$$V_x = (\Sigma V / \Sigma p) p_x$$

ottenendo un valore di L 167.101.184.



86

### 8 - CONCLUSIONI

Nel ringraziare la S.V. per la fiducia accordata, il C.T.U. conferma le conclusioni a cui si è giunti attraverso l'esame della documentazione presente in fascicolo, i sopralluoghi eseguiti e le analisi del mercato immobiliare nisseno.

L'appartamento sito in Via Michele Amari n° 36 posto al 6° piano a sinistra per chi sale, si sviluppa per mq 103,90 netti ed ha un valore di mercato in cifra tonda, alla data odierna, di **L. 156.000.000 (diconsi lire centocinquantaseimilioni)** pari a **Euro 80.567,27 (diconsi euro ottantamilacinquecentosessantasette/27)**.

L'appartamento sito in Via Michele Amari n° 36 posto al 2° piano a sinistra per chi sale, si sviluppa per mq 99,64 netti ed ha un valore di mercato in cifra tonda, alla data odierna, di **L. 150.000.000 (diconsi lire centocinquantamilioni)** pari a **Euro 77.468,53 (diconsi euro settantasettemilaquattrocentosessantotto/53)**.

L'appartamento sito in Via Michele Amari n° 36 posto al 2° piano a destra per chi sale, si sviluppa per mq 106,17 netti ed ha un valore di mercato in cifra tonda, alla data odierna, di **L. 167.000.000 (diconsi lire centocinquantasette)** pari a **Euro 86.248,30 (diconsi euro ottantaseimiladuecentoquarantotto/30)**.

Tanto si doveva in adempimento all'incarico ricevuto.

Caltanissetta, 23 gennaio 2002

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio**

*(Dr. Ing. Cataldo Pilato)*



A handwritten signature in black ink that reads "Cataldo Pilato".

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

Verbale di deposito di constatazione tecnica CRON 63

L'anno 2002 Addì 23 del mese di gennaio

In Caltanissetta presso la Cancelleria della Sez. Civile del Tribunale, è

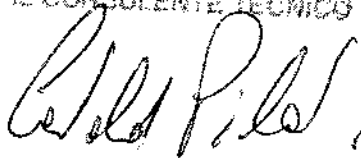

personalmente comparso il consulente tecnico nominato di ufficio

Sig. Ang. Pilato Cataldo il quale

in esecuzione dell'incarico avuto, deposita fascicolo contenente la relazione di constatazione tecnica redatta ed allegata.

IL CANCELLIERE

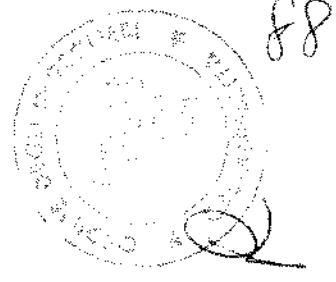
IL CONSULENTE TECNICO



**ALLEGATO 1**  
*Tabelle di calcolo.*

		COEFFICIENTI										
Breve descrizione			I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII		
		Superficie m <sup>2</sup>	standard	servizi del quartiere	manutenzione edificio	posizione rispetto all'edificio	esposizione	dimensione appartamento	finiture interne	manutenzione appartamento	Coefficiente complessivo	Superficie Virtuale
A	Via Gorizia	140	0,75	0,70	0,70	0,60	0,70	0,90	0,85	0,75	0,60	83,30
B	Viale Sicilia	160	0,80	0,75	0,70	0,50	0,60	0,80	0,70	0,50	0,54	85,60
C	Via Don Minzoni	100	0,70	0,65	0,80	1,00	0,85	1,00	0,80	0,85	0,67	66,50
D	Via Don Minzoni	110	0,75	0,70	0,75	0,50	0,70	1,00	0,70	0,60	0,57	62,70
E	Corso Umberto	150	0,65	0,70	0,70	0,60	0,75	0,65	0,65	0,55	0,53	78,75
Sommatomia dei prezzi			L. 730.000.000									376,85
immobile di via Michele Arcauri, 36		103,9	0,80	0,60	0,70	0,70	0,80	1,00	0,70	0,90	0,78	80,52

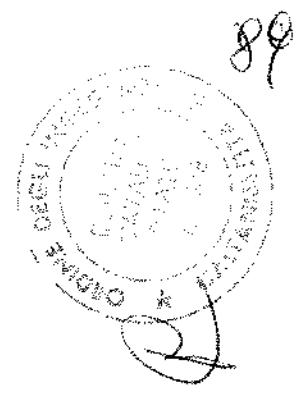
al 6° piano a sinistra



		COEFFICIENTI											
Breve descrizione		Superficie m <sup>2</sup>	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	Coefficiente complessivo	Superficie virtuale	
		prezzo	standard	servizi del quartiere	manutenzione edificio	posizione rispetto all'edificio	esposizione	dimensione appartamento	finiture interne	manutenzione appartamento			
A	Via Gorizia	L. 160.000.000	0,75	0,70	0,70	0,60	0,70	0,90	0,85	0,75	0,60	83,30	
B	Viale Sicilia	L. 140.000.000	0,80	0,75	0,70	0,50	0,60	0,80	0,70	0,50	0,54	85,60	
C	Via Don Minzoni	L. 130.000.000	0,70	0,65	0,80	1,00	0,85	1,00	0,80	0,85	0,67	66,50	
D	Via Don Minzoni	L. 160.000.000	0,75	0,70	0,75	0,50	0,70	1,00	0,70	0,60	0,57	62,70	
E	Corso Umberto	L. 140.000.000	0,65	0,70	0,70	0,60	0,75	0,65	0,65	0,55	0,53	78,75	
		<b>Sommatoria dei prezzi</b>										<b>Sommatoria delle superfici virtuali</b>	<b>376,85</b>
			0,80	0,60	0,70	0,90	0,80	1,00	0,70	0,70	0,70	0,78	77,22

Immobile di via Michele Arzeni, 36 99,64

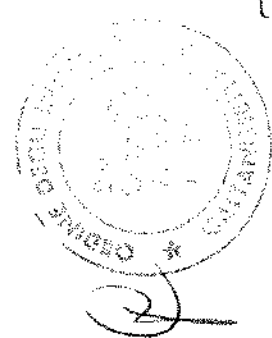
**al 2° piano a sinistra**



**COEFFICIENTI**

Breve descrizione	Superficie m <sup>2</sup>	prezzo	I standard sociale	II servizi del quartiere	III manutenzione edificio	IV posizione rispetto all'edificio	V esposizione	VI dimensione appartamento	VII finire interne	VIII manutenzione appartamento	Coefficiente complessivo	Superficie virtuale	
A Via Gorizia	140	L. 160.000.000	0,75	0,70	0,70	0,60	0,70	0,90	0,85	0,75	0,60	83,30	
B Viale Sicilia	160	L. 140.000.000	0,80	0,75	0,70	0,50	0,60	0,80	0,70	0,50	0,54	85,60	
C Via Don Minzoni	100	L. 130.000.000	0,70	0,65	0,80	1,00	0,85	1,00	0,80	0,85	0,67	66,50	
D Via Don Minzoni	110	L. 160.000.000	0,75	0,70	0,75	0,50	0,70	1,00	0,70	0,60	0,57	62,70	
E Corso Umberto	150	L. 140.000.000	0,65	0,70	0,70	0,60	0,75	0,65	0,65	0,55	0,53	78,75	
		<b>Sommatoria dei prezzi</b>										<b>Sommatoria delle superfici virtuali</b>	<b>376,85</b>
			0,80	0,60	0,70	0,90	0,80	1,00	0,80	0,90	0,81		86,26

Immobile di via Michele Avanzi, 36  
**al 2° piano a destra**



80

**ALLEGATO 2**

*Planimetria della città di Caltanissetta*

*sono evidenziati gli immobili di riferimento ai fini della stima e l'immobile  
oggetto di causa*

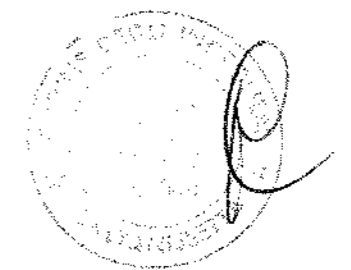
92



LEGENDA

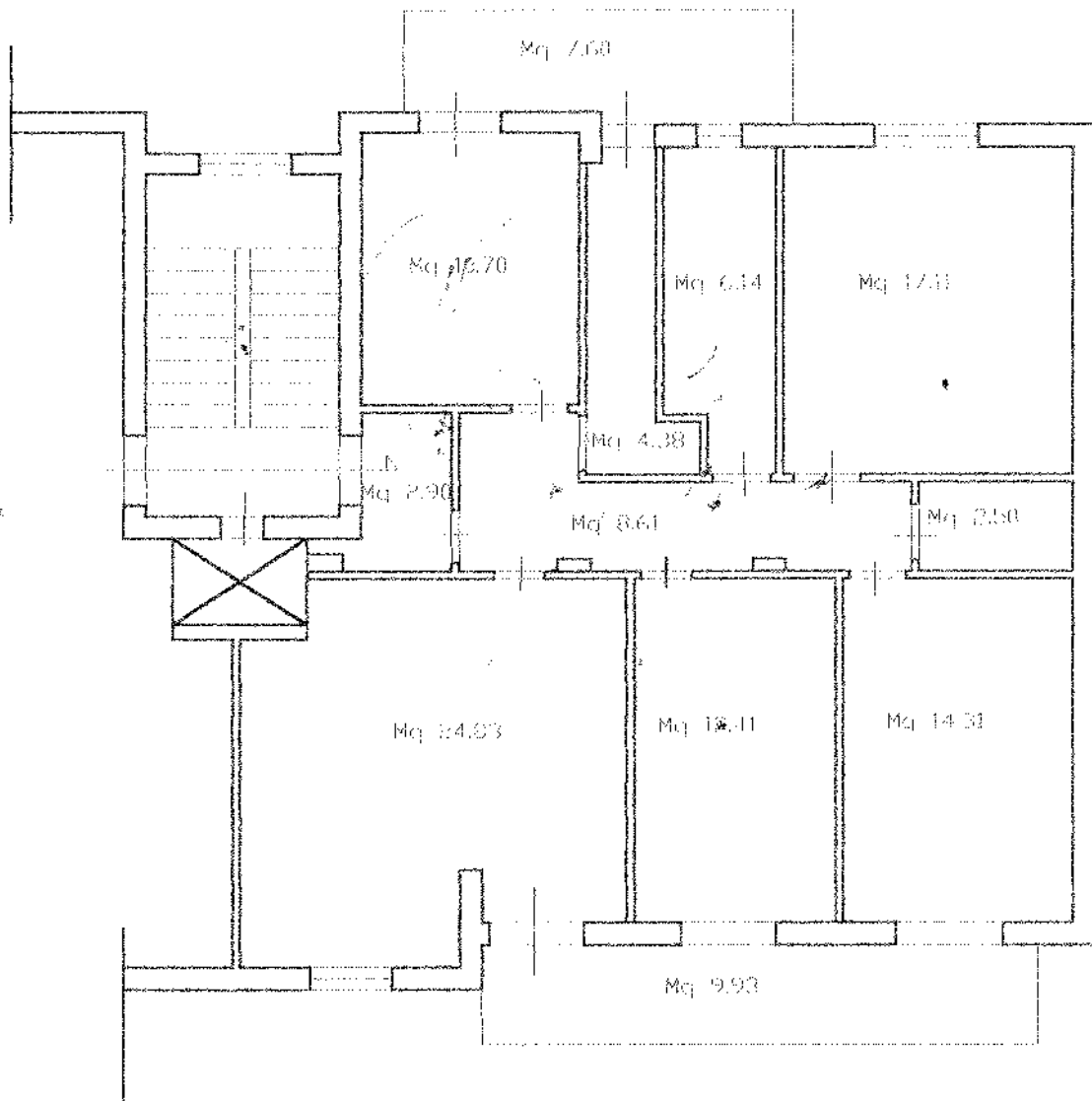
- Inizio e riferimento
- Inizio da strada

INC. CATALDO PLATO  
 1:25,000  
 Edizione 1911



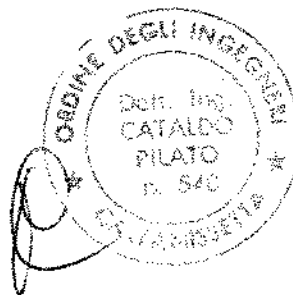
**ALLEGATO 3**

*Planimetria degli appartamenti oggetto di causa*

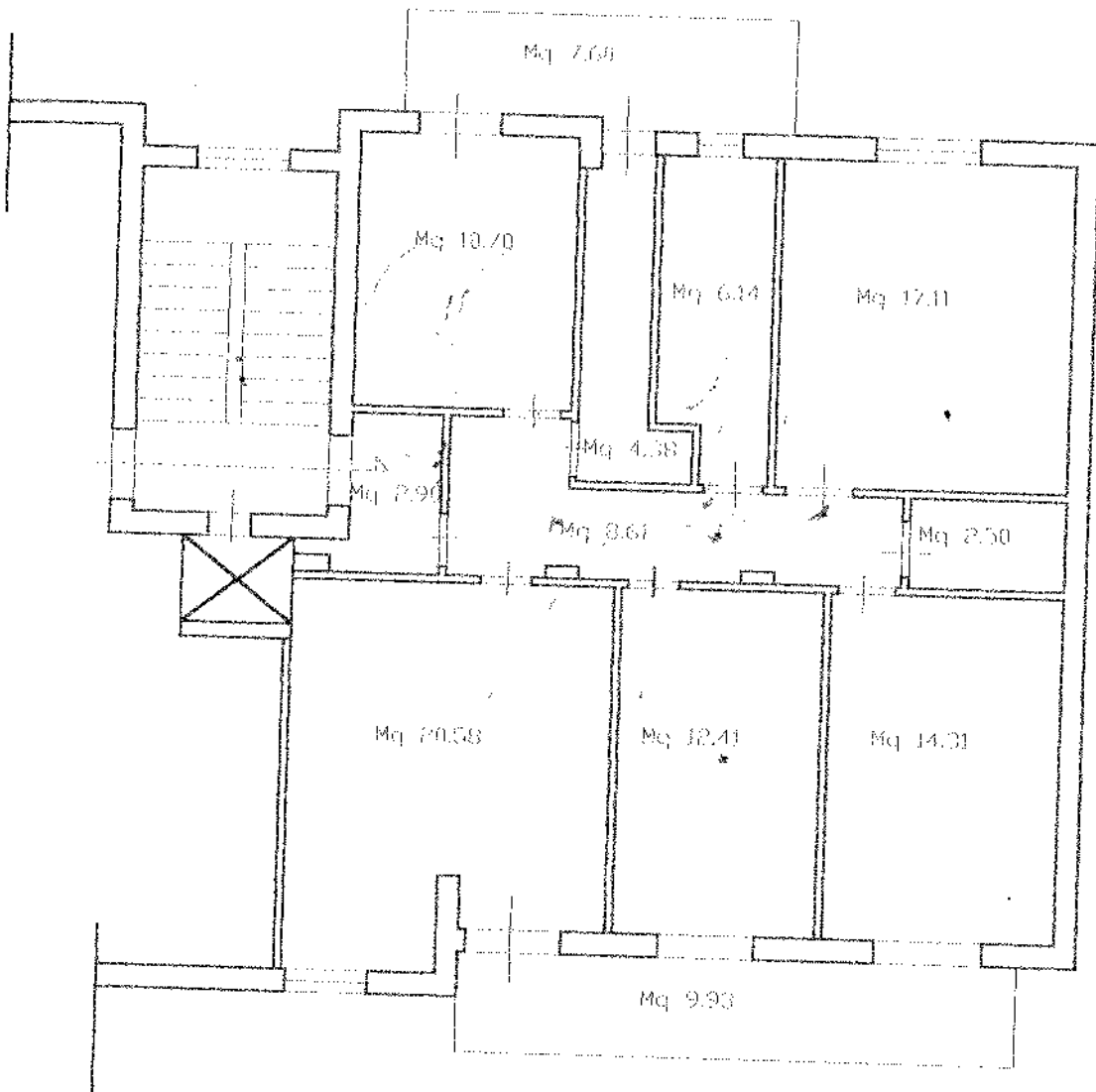


Via M. Anuri n. 36 piano 5 a sinistra

Scala 1:100

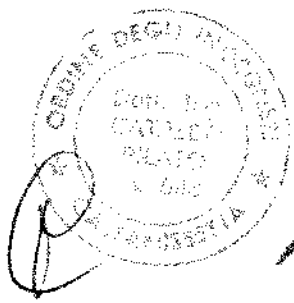


pg

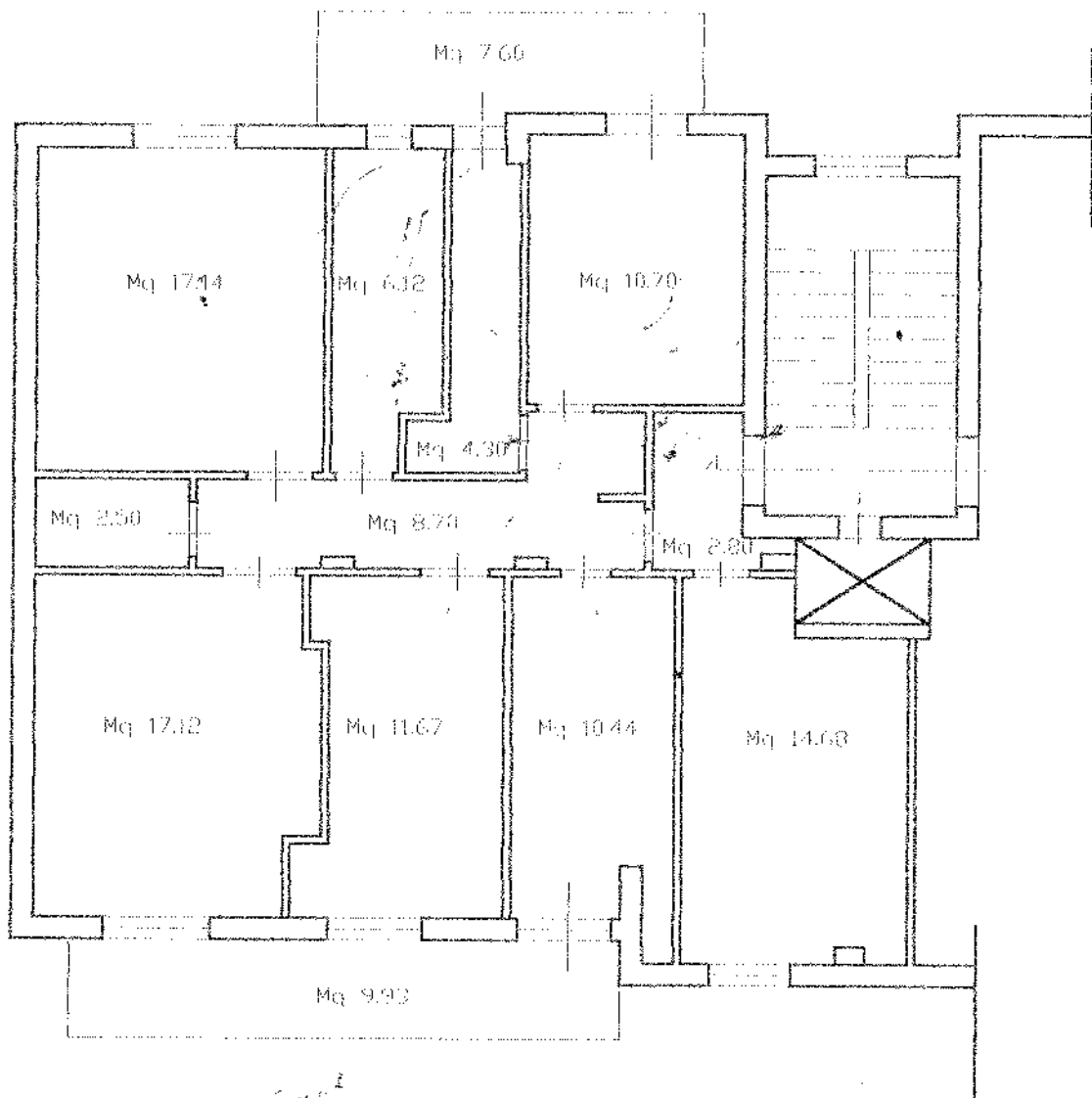


Via M. Anani n. 116 piano P a sinistra

Scala 1:100

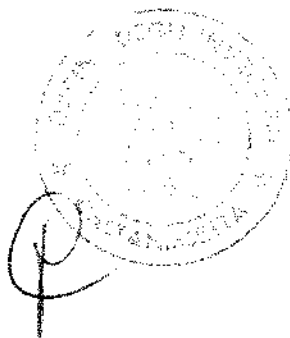


**TINERA**  
Studio Associato



Via M. Amari n. 36 piano 2 a destra

Scala 1:100



**PINERA**  
Studio Associato

94

**ALLEGATO 4**

*Certificato di abitabilità degli immobili*

# MUNICIPIO DI CALTANISSETTA

RIPARTIZIONE LAVORI PUBBLICI

SEZIONE URBANISTICA

IL SINDACO

Visto il rapporto dell'Ingegnere Capo e dell'Ufficiale Sanitario;

Visti gli atti d'Ufficio;

CERTIFICA

che il corpo di case sito in questa Via Località Ciccianera di proprietà della Ditta COOPERATIVA EDILIZIA "S. GIUSEPPE ARTIGIANO" è di nuova costruzione.

La licenza di costruzione in testa alla Ditta *modesima*

è stata rilasciata con determinazione in data 21-3-1975 n. 14710/2230-V°

su conforme parere espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta

del 21-6-1974 verbale n. 1532

Dalla dichiarazione della Ditta [redacted] nelle qualità di Presidente risulta che i lavori ebbero inizio il 15-9-1975 e terminarono il Marzo 1978

Come risulta dalla relazione del suddetto Ufficiale Sanitario, N. 74 del 5-10-1978, i vani a norma del vigente regolamento locale d'Igiene sono abitabili.

La sudetta nuova costruzione consta di:

PIANO TERRA: A sinistra dell'androne n.9 (nove) cantine e corridoio di disimpegno;

A destra dell'androne n.5 (cinque) cantine e corridoio di disimpegno;

N.1 locale deposito rifiuti solidi;

N.1 locale caldaia;

PIANO PRIMO: Un appartamento con ingresso a destra salendo la scala, composto da un saloncino, tre vani utili, ingresso, corridoio, cucina, bagno-W.C., doppio servizio e camerino;



Un appartamento con ingresso a sinistra salendo la scala, composto da un saloncino, tre vani utili, ingresso, corridoio, cucina, bagno-W.C., doppio servizio e camerino;

PIANO SECONDO:

Un appartamento con ingresso a destra salendo la scala, composta da cinque vani utili, ingresso, corridoio, cucina, bagno-W.C., doppio servizio e camerino;

Un appartamento con ingresso a sinistra salendo la scala, composto da un saloncino, tre vani utili, ingresso, corridoio, cucina, bagno-W.C., doppio servizio e camerino;

PIANO TERZO:

Un appartamento con ingresso a destra salendo la scala, composto da un saloncino, tre vani utili, ingresso, corridoio, cucina, bagno-W.C., doppio servizio e camerino;

Un appartamento con ingresso a sinistra salendo la scala, composto da un saloncino, tre vani utili, ingresso, corridoio, cucina, bagno-W.C., doppio servizio e camerino;

PIANO QUARTO:

Un appartamento con ingresso a destra salendo la scala, composto da un saloncino, tre vani utili, ingresso, corridoio, cucina, bagno-W.C., doppio servizio e camerino;

Un appartamento con ingresso a sinistra salendo la scala, composto da un saloncino, tre vani utili, ingresso, corridoio, cucina, bagno-W.C., doppio servizio e camerino;

PIANO QUINTO:

Un appartamento con ingresso a destra salendo la scala, composto da un saloncino, tre vani utili, ingresso, corridoio, cucina, bagno-W.C., doppio servizio e camerino;

Un appartamento con ingresso a sinistra salendo la scala, composto da un saloncino, tre vani utili, ingresso, corridoio, cucina, bagno-W.C., doppio servizio e camerino;

PIANO SESTO:

Un appartamento con ingresso a destra salendo la scala, composto da un saloncino, tre vani utili, ingresso, corridoio, cucina, bagno-W.C., doppio servizio e camerino;

Un appartamento con ingresso a sinistra salendo la scala, composto da un saloncino, tre vani utili, ingresso, corridoio, cucina, bagno-W.C., doppio servizio e camerino;

PIANO SETTIMO:

Un appartamento con ingresso a destra salendo la scala, composto da un saloncino, tre vani utili, ingresso, corridoio, cucina, bagno-W.C., doppio servizio e camerino;

UN APPARTAMENTO CON TANTISSIMO SPAZIO, SALOTTO, sala  
scala, composto da un saloncino, tre vani utili, in-  
gresso, corridoio, cucina, bagno-W.C., doppio servizio  
o camerino.

100



Le opere sono state eseguite in conformità alle prescrizioni della licenza di costruzione.

La tassa di concessione governativa di L. 68.600= è stata versata sul c.c. n. 7/3400 intestato all'Ufficio del Registro con postagiuro n. 419 del 5-9-1978

Si rilascia il presente certificato a richiesta della Ditta [redacted] nella qualità di presidente pro-tempore della Coop. Edilizia "S. Giuseppe Artigiano" da servire per uso esenzione d'imposta e sovraimposta e di sgravi fiscali a norma delle disposizioni legislative nazionali e regionali vigenti in materia.

Caltanissetta, li

17 OTT. 1978

N. 20260-1 ..... V.



IL SINDACO

[Handwritten signature]

Il giorno dodici del mese di dicembre  
 dell'anno 2001 alle ore 16,30 hanno  
 luogo le operazioni peritali relative  
 alle cause civili n° 21/91 pendente avanti  
 il Tribunale di Caltanissetta. Il CTU incaricato  
 al proprio Collegio di studio Arch. Giuseppe  
 Di Vita ha proceduto alla ricognizione  
 dei luoghi in questa successione: apparta-  
 mento in via Michele Amari n° 36 2°  
 piano di proprietà [redacted]  
 [redacted], appartamento in via Michele Amari  
 n° 36, 2° piano e sinistra salendo per  
 le scale e appartamento sito in via  
 Michele Amari n° 36 piano 2° e destra  
 salendo dalle scale. Successivamente  
 si è proceduto alla ricognizione di  
 box siti al piano terreno. Durante  
 le operazioni è intervenuto [redacted]  
 [redacted] che ha permesso l'accesso  
 ai vari ambienti. Alle ore 17,20 le  
 operazioni si concludono con la lettura  
 del verbale, la lettura dello stesso e  
 la firma in calce. [redacted]  
 [redacted] intervenendo anch'esso precisa  
 che l'appartamento al 6° piano è anche



di proprietà del marito

[REDACTED]  
Franko [REDACTED]  
Scopiere blue

type [REDACTED]  
Cabel P. [REDACTED]

[REDACTED]