Copia Originale

ING. GIUSEPPE ALAIMO
Via Cavallotti n. 2 - Aidone (EN)
Tel. Cell. 3332764927

PERIZIA TECNICA DEL C.T.U.

TRIBUNALE DI ENNA
- Esecuzioni Immobiliari -

Oggetto: **ESECUZIONE IMMOBILIARE 23/2016;**

Immobili siti in Enna:

1. Fabbricato sito in via Corona n. 2, piano terra, vani 2,5 (Al Catasto: Sez. G, Foglio 39, Part. 11271, Sub. 1).
2. Fabbricato sito in via Mercato n. 25/San Matteo n. 13, piano S1-2° (Al Catasto: Sez. G, Foglio 39, Part. 11271, Sub. 5).

Causa tra:

Banca di Credito Coop. La Riscossa di Regalbuto

contro

[redacted]

Enna, lì 27/07/2016

In fede

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI ENNA
Dott. Ing. ALAIMO GIUSEPPE N. 524

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALAIMO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2294837df60269eb4601a0e0203cbc37

TRIBUNALE DI ENNA
- Esecuzioni Immobiliari -

PERIZIA TECNICA DI STIMA DEL C.T.U.

Oggetto: **ESECUZIONE IMMOBILIARE 23/2016;**
Immobili siti in Enna:

1. Fabbricato sito in via Corona n. 2, piano terra, vani 2,5 (Al Catasto: Sez. G, Foglio 39, Part. 11271, Sub. 1).
2. Fabbricato sito in via Mercato n. 25/San Matteo n. 13, piano S1-2° (Al Catasto: Sez. G, Foglio 39, Part. 11271, Sub. 5).

Banca di Credito Coop. La Riscossa di Regalbuto contro [redacted]

- **PREMESSA**

Il sottoscritto **Ing. Giuseppe Alaimo**, nato a St. Ingbert (Germania) il 27/05/1973 con studio in Aidone (EN) in via Cavallotti n. 2,
nominato dal **G.E. Dott. Noto Nunzio** come Consulente Tecnico d'Ufficio alla causa indicata in epigrafe,
prestava giuramento il giorno **12/05/2016** al fine di redigere una *perizia tecnica* in risposta ai quesiti di stima inerenti gli immobili di cui all'oggetto, previo verifica di regolarità tecnica-urbanistica degli stessi.

- **SOPRALLUOGO**

In data **23/06/2016** alle ore 09:30, secondo quanto informato alle parti in data 14/06/2016 a mezzo P.E.C. e Raccomandata A.R., hanno avuto regolare inizio le operazioni peritali presso gli immobili oggetto di pignoramento, allo scopo di rilevare tutte le informazioni di tipo plano-altimetriche, fotografiche e descrittive, avvenute alla presenza, oltre che del C.T.U. e del suo collaboratore arch. Cultreri Orazio, del debitore [redacted]. Le operazioni sono state concluse lo stesso giorno alle ore 11:00, nella piena regolarità e con la ampia ed accordata disponibilità della debitrice che ha consentito libero accesso a tutti i locali per tutta la durata del sopralluogo (*Allegati A*).

Tali operazioni si sono svolte in assenza di C.T.P. (Consulente tecnico di parte).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALAIMO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2294837df60269eb4601a0e0203cbc37

- **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Gli immobili oggetto di causa si compongono di n. 2 unità immobiliari-appartamenti facenti parte di una stessa palazzina condominiale ad uso residenziale, sita nel Comune di Enna tra la Via Corona, Via Mercato e Via San Matteo (*Allegati C-E*).

La palazzina, realizzata in data antecedente l'anno 1967, è costituita da una struttura portante in muratura, con solai in latero-cemento e tramezzature interne in laterizio forato opportunamente intonacate al civile; la facciata allo stato di fatto si presenta con una intonacatura esterna in cattivo stato di manutenzione e conservazione in quanto presenta delle vistose lesioni e distacchi oltre che essere priva di strato di finitura.

Generalmente gli infissi esterni si compongono di un telaio in alluminio e di vetri singoli trasparenti, corredati da serrande avvolgibili in pvc.

La copertura è composta da falde inclinate sormontate da tegole "tipo coppo siciliano".

L'immobile condominiale non è dotato di ascensore (*Allegati E*).

Gli immobili, oggetto di pignoramento, si individuano e si distinguono nello specifico, già come indicato all'oggetto, in:

Appartamento 1 → U.I. sita ad Enna, via Corona n. 2-P.T.
(Fg. G/39, Part.11271, Sub.1, Cat.A/5).

Appartamento 2 → U.I. sita ad Enna, via Mercato n. 25/San Matteo n. 13- P.2°/S1
(Fg. G/39, Part.11271, Sub.5, Cat.A/4).

APPARTAMENTO 1 (Fg. G/39, Part.11271, Sub.1, Cat.A/5)

L'appartamento è sito al piano terra della suddetta palazzina condominiale ed è accessibile dal vano scala comune, il cui ingresso è situato in via Mercato n. 25 (in catasto al civico n. 23). Il vecchio accesso esterno individuato in via Corona n. 2, nonostante esiste ancora la porta di acceso esterna, risulta non accessibile in quanto murato al suo interno (*Allegati E2-E3*).
La planimetria ha una forma pressoché regolare di *superficie lorda* pari a mq 50,00 e *superficie netta* pari a mq 31,20, con altezza netta interna H= mt 2,70/2,80.

Gli ambienti interni sono i seguenti:

- Ingresso-Studio (mq 6,00);
- Camera da Letto (mq 14,70);
- Bagno (mq 4,10);
- Ripostiglio (mq 3,70);
- Disimpegno (mq 2,70).

(*Allegato B1*).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALAIMO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2294837df60269eb4601a0e0203cbc37

QUADRO RIASSUNTIVO DELLE SUPERFICI E DELLE ALTEZZE		
PIANO	ALTEZZA	SUPERFICI
Appartamento 1 (Piano Terra)	H = mt 2,70 / 2,80	Superficie Lorda = mq 50,00 Superficie Netta = mq 31,20

L'appartamento, inoltre, presenta le seguenti caratteristiche:

- Le pareti divisorie, di natura non-portante, sono in laterizio forato di spessore cm 10, intonacate al civile, tinteggiate ed in buono stato di conservazione.
- La pavimentazione degli ambienti è costituita da mattoni in scaglie di marmo, ad eccezione del bagno che presenta una pavimentazione in gres porcellanato; il tutto in buono stato di conservazione e manutenzione.
- La porta di ingresso all'appartamento e le porte di collegamento interno sono in legno tamburato e si presentano in buono stato di conservazione e manutenzione.
- Gli impianti (elettrico, idrico) sono adeguati all'unità immobiliare; l'impianto di riscaldamento è costituito da elementi radianti a parete (termosifoni) alimentati da caldaia per interni a gas-metano. L'approvvigionamento idrico è garantito da vasche di riserva idrica.
- L'illuminazione artificiale dei locali è garantita da corpi illuminanti a soffitto.

Le condizioni complessive dello stato dei luoghi sono valutabili come buone.
(*Allegato E2*).

APPARTAMENTO 2 (Fg. G/39, Part.11271, Sub.5, Cat.A/4)

L'appartamento è sito al piano secondo della palazzina, accessibile dal vano scala comune il cui ingresso è situato in via Mercato n. 25, con annessa pertinenza costituita da un locale di sgombero al piano seminterrato, accessibile dalla via San Matteo n. 13 (in catasto al n. 11) (*Allegati E2-E4*).
La planimetria ha una forma pressoché regolare di *superficie lorda* pari a mq 55,90 e *superficie netta* pari a mq 40,20 con altezza netta interna H= mt 2,80, oltre che il locale di sgombero di *superficie netta* pari a mq 9,40 ed altezza netta interna H= mt 1,90.

Gli ambienti interni sono i seguenti:

- Cucina (mq 11,80);
- Camera da Letto 1 (mq 11,20);
- Camera da Letto 2 (mq 5,20);
- Bagno (mq 2,20);
- Ripostiglio (mq 5,30);
- Disimpegno (mq 4,50);
- Locale di sgombero al P.S1 (mq 9,40).

(*Allegato B2*).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALAIMO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2294837df60269eb4601a0e0203cbc37

QUADRO RIASSUNTIVO DELLE SUPERFICI E DELLE ALTEZZE		
PIANO	ALTEZZA	SUPERFICI
Appartamento 2 (Piano Secondo)	H = mt 2,80	Superficie Lorda = mq 55,90 Superficie Netta = mq 40,20
Locale di sgombero (Piano S1)	H = mt 1,90	Superficie Lorda = mq 13,00 Superficie Netta = mq 9,40

L'appartamento, inoltre, presenta le seguenti caratteristiche:

- Le pareti divisorie, di natura non-portante, sono in laterizio forato di spessore cm 10, intonacate al civile, tinteggiate ed in buono stato di conservazione.
- La pavimentazione degli ambienti è costituita da mattoni in scaglie di marmo, ad eccezione del locale cucina e bagno che presentano una pavimentazione in gres porcellanato; il tutto in mediocre stato di conservazione e manutenzione.
- La porta di ingresso all'appartamento e le porte di collegamento interno sono in legno e si presentano in un mediocre stato di conservazione e manutenzione.
- Gli impianti (elettrico, idrico) sono adeguati all'unità immobiliare; l'impianto di riscaldamento è costituito da elementi radianti a parete (termosifoni) alimentati da caldaia per interni a gas-metano. L'approvvigionamento idrico è garantito da vasche di riserva idrica.
- L'illuminazione artificiale dei locali è garantita da corpi illuminanti a soffitto.

Le condizioni complessive dello stato dei luoghi sono valutabili come mediocri.
(*Allegato E4*).

Firmato Da: ALAIMO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2294837df60269eb4601a0e0203cbc37

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il C.T.U., premesso di:

- aver esaminato gli atti e i documenti di causa depositati presso codesto Tribunale;
- aver conosciuto lo stato dei luoghi sulla base dei sopralluoghi effettuati;
- aver reperito informazioni dalla proprietaria [redacted]
- aver reperito e verificato la giusta rispondenza dei dati catastali e della relativa rappresentazione grafica, tramite la richiesta informatica di *visura*, *mappa* e *planimetria* al Catasto di Enna;
- essersi recato all'Archivio storico del Comune di Enna in data 23/06/2016 e all'UTC di Enna in data 08/07/2016, allo scopo di visionare e verificare la giusta rispondenza alle norme in materia urbanistico-edilizia, l'esistenza del *Certificato di Abitabilità* degli immobili, e di sapere se esistono rilevanti procedimenti tecnico-amministrativi nei confronti dell'esecutata ed inerenti l'immobile in oggetto (*Allegato D*),

CIÒ PREMESSO

si forniscono le risposte esaurienti circa ai gruppi omogenei di domande, così come poste dal *Giudice* al fine di fornire un quadro completo, sintetico e di facile consultazione.

❖ RISPOSTE AI QUESITI

- **Appartamento 1**, individuato al Comune di Enna, in via Corona n° 2, riportato al N.C.E.U. al foglio 39/G, part.11271, sub.1, cat. A/5, classe 3, di n° 2,5 vani, con rendita € 77,47, di proprietà per ½ intestata a [redacted] e per ½ intestata a [redacted] pervenuto per mezzo di atto di compravendita del 21/11/2000, registrato ad Enna al n. 2656 del 11/12/2000 - n. 2434.1/2001 (*Allegato C*).

- **Appartamento 2,** individuato al Comune di Enna, in via Mercato n° 25 e in via San Matteo n. 13, riportato al N.C.E.U. al foglio 39/G, part.11271, sub.5, cat. A/4, classe 4, di n° 5,5 vani, con rendita € 278,37, di proprietà per ½ intestata a [redacted] e per ½ intestata a [redacted] pervenuto per mezzo di atto di compravendita del 21/11/2000, registrato ad Enna al n. 2656 del 11/12/2000 - n. 2434.1/2001 (*Allegato C*).

- Per **l'Appartamento 1** (foglio 39/G, part.11271, sub.1), si sono riscontrate lievi difformità tra la rappresentazione planimetrica Catastale e lo stato di fatto ad oggi rilevato, consistenti in modifiche della distribuzione interna degli ambienti, oltre che allo sbarramento dell'accesso esterno all'abitazione (*Allegato B3*).

- Per **l'Appartamento 2** (foglio 39/G, part.11271, sub.5), si sono riscontrate delle difformità tra la rappresentazione planimetrica Catastale e lo stato di fatto ad

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALAIMO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2294837df60269eb4601a0e0203cbc37

oggi rilevato, consistenti in modifiche della distribuzione interna degli ambienti, oltre che alla chiusura di un piccolo terrazzo esterno (*Allegato B3*).

- Per **l'Appartamento 2** (foglio 39/G, part.11271, sub.5), sotto il profilo urbanistico-edilizio, risulta rilasciata giusta Concessione Edilizia n. 181 del 23/07/1981 inerente la realizzazione del balcone esterno e diverse collocazione aperture esterne; risulta essere invece di natura "abusiva" la realizzazione della chiusura del piccolo terrazzo esterno (*Allegati B3*).

- **Ai fini della vendita, si rende necessario:**

- per **L'Appartamento 1** (foglio 39/G, part.11271, sub.1), presentare agli uffici del Catasto di Enna l'aggiornamento planimetrico, consistente nella redazione di n°1 DOCFA, allo scopo di rappresentare lo stato di fatto ad oggi.

  Il costo tecnico per tale prestazione professionale, compreso spese, è pari:
  € 800 + *(Inarcassa 4% + IVA 22%)* + (*tributi catastali* € 50) = **€ 1.065,04**

- per **L'Appartamento 2** (foglio 39/G, part.11271, sub.5), presentare domanda di *sanatoria edilizia* all'U.T.C. di Enna (ai sensi dell'art. 13 - D.L. 47/85) congiuntamente alla richiesta di ammissibilità sismica agli Uffici del Genio Civile di Enna, ai fini della regolarizzazione del volume abusivo creato dalla chiusura del terrazzo; successivamente presentare agli uffici del Catasto l'aggiornamento planimetrico ed infine all'U.T.C. la richiesta del Certificato di Abitabilità (*Allegati D4, D5*).

  Il calcolo degli oneri di urbanizzazione e tutte le imposte occorrenti è il seguente:

1)	Contributo Costo di Costruzione	€ 21,36
2)	Oneri volumetrici	€ 125,44
3)	Diritti di segreteria	€ 500,00
4)	Registrazione concessione	€ 292,00
5)	Imposte di bollo U.T.C.	€ 34,00
6)	Istruttoria Genio Civile	€ 50,00
7)	Imposte di bollo Genio Civile	€ 32,00
8)	Imposte per certificato abitabilità	€ 150,00
	Tot.	€ 1.204,80

  Il costo tecnico per la presentazione del progetto in sanatoria agli organi di competenza, successivo aggiornamento catastale e richiesta del certificato di abitabilità, è pari ad:

  € 3.300 + *(Inarcassa 4% + IVA 22%)* = € 4.187,04

  Il costo complessivo, per quanto sopra esposto, è il seguente:
  € 1.204,80 + € 4.187,04 = **€ 5.391,84**

- In alternativa alle operazioni di cui sopra, inerenti la regolarizzare dell'abuso, è possibile optare per il ripristino della situazione originaria procedendo con opere di demolizione; in tal senso è necessario presentare una richiesta di *Autorizzazione Edilizia* all'U.T.C. di Enna.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALAIMO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2294837df60269eb4601a0e0203cbc37

I costi associati sono i seguenti:

1) Diritti di segreteria e imposte di bollo U.T.C.	€ 182,00
2) Costi delle opere di demolizione	€ 2.000,00
3) Spesa tecnica per la presentazione dell'autorizzazione edilizia € 700 + *(Inarcassa 4% + IVA 22%)*	€ 888,16
4) Spesa tecnica per l'aggiornamento catastale € 800 + *(Inarcassa 4% + IVA 22%)* **+** *(tributi catastali* € 50)	€ 1.065,04

Il costo complessivo, per quanto sopra esposto, è il seguente:
€ 182,00 + € 2.000,00 + € 888,16 + € 1.065,04 = **€ 4.135,20**

- Gli immobili **non sono locati;** vengono abitati saltuariamente dalla debitrice;
- Quanto alla vendita dei bene pignorati, si precisa che è possibile configurare una vendita frazionata in n. 2 lotti di vendita corrispondenti ai n. 2 appartamenti, in quanto indipendenti tra loro;
- Quanto alla verifica delle *trascrizioni* ed *iscrizioni* pregiudizievoli non si registrano altre formalità ad eccezione di quella in oggetto, per come esposto nella relazione allegata già agli atti e redatta dal Notaio Dott. Manzoni Alessandro, al *punto C) - Certificazione sulle formalità pregiudizievoli*;
- Sono stati redatti, dallo scrivente, n. 2 Attestazioni di Prestazione Energetica (A.P.E.) degli appartamenti, ai sensi del D.lgs. 19 Agosto 2005 n° 192 e ss.mm.ii., trasmessi in data 29/06/2016 al *Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia delle Regione Siciliana* con *n. ID:353716* e *ID:353720*, dalla quale emergono i seguenti *indici di prestazione energetica globale*:

- Appartamento 1 (foglio 39/G, part.11271, sub.1) pari a **557,7 (kWh/mq anno)** al quale corrisponde la **classe energetica "G".**
- Appartamento 2 (foglio 39/G, part.11271, sub.5) pari a **549,6 (kWh/mq anno)** al quale corrisponde la **classe energetica "G".**

(*vedi Allegati F*)

Il costo tecnico per la Redazione dei n. 2 Attesti di Prestazione Energetica (A.P.E.) dei suddetti immobili, è pari ad:

n. 2 x € 250,00 + *(Inarcassa 4% + IVA 22%)* = **€ 634,40**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALAIMO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2294837df60269eb4601a0e0203cbc37

STIMA DEGLI IMMOBILI

SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA:

La valutazione dell'immobile, avendo in possesso dei dati desunti in maniera diretta da accurate indagine di mercato:

- reperimento di informazioni presso le *agenzie immobiliari* su recenti compravendite avvenute in zona;
- presa visione delle pubblicazioni su riviste specializzate del settore immobiliare;
- presa visione delle Banche dati delle quotazioni immobiliari di zona, sul sito dell'Agenzia delle Entrate;

sarà effettuata secondo parametri riferiti al *valore di mercato*, ottenuto con il procedimento di stima *sintetico-comparativo parametrico*; il riferimento fondamentale considerato, è il valore teoricamente ottenuto nelle condizioni di una libera contrattazione di compravendita.
Assumendo come parametro di riferimento il "*metro quadrato*" ed una volta scelto il *valore unitario medio di massima frequenza*, lo stesso potrà aumentare o diminuire a seconda delle migliori o peggiori caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto rispetto al *valore unitario medio* di beni simili di riferimento.
Il criterio di stima adottato risponde all'impossibilità di trovare un bene recentemente venduto che rispecchia perfettamente le caratteristiche del bene in oggetto e che possa direttamente costituire un valore commerciale di "sicura" attendibilità e applicabilità.

VALUTAZIONE:

La zona in cui si ubicano gli immobili oggetto di pignoramento è una *zona centrale* e con destinazione d'uso prevalentemente residenziale (palazzine condominiali).
Tenuto conto del criterio di stima sopra illustrato e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, per come rilevato e descritto, si giungerà al più *probabile valore commerciale* del bene, ritenendo equo ed opportuno adottare un *valore unitario medio di massima frequenza* **"V_U"** (riferito ad un metro quadro di superficie lorda):

- **"V_U"** riferito ad immobili-residenze simili è pari a **€/mq 1.000;**

Tale valore sarà di volta in volta variato in funzione dell'applicazione di coefficienti moltiplicatori "correttivi" positivi (1,01 → 1,20) o negativi (0,99 → 0,80), che tengono conto della oggettiva comparazione delle caratteristiche dell'immobile in oggetto con quelle degli altri immobili simili, dal quale è stato possibile estrapolare il *valore unitario di massima frequenza*.
Nel calcolo delle superfici commerciali dell'unità edilizia abitativa, è prassi considerare per le aree di pertinenza (balconi, locali di sgombero, etc) le superfici ragguagliate equivalenti:

- balconi per 1/3 della superficie reale;
- i locali di sgombero per 1/2 della superficie reale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALAIMO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2294837df60269eb4601a0e0203cbc37

Appartamento 1 (foglio 39/G, part.11271, sub.1)

CALCOLO SUPERFICE COMMERCIALE (APPARTAMENTO 1)	
Appartamento (superficie lorda)	= mq 50,00
Superficie Commerciale Convenzionale (Appartamento 1)	Tot.(arrotondato) = mq 50,00

TABELLA DEI COEFFICIENTI MOLTIPLICATORI "CORRETTIVI"	
CARATTERISTICHE (APPARTAMENTO 1)	**Coefficienti**
Vetustà	0,95
Ubicazione e Accessibilità	1,00
Grado di finitura esterna	0,95
Grado di finitura interna	1,00
Esposizione	0,95
Luminosità	1,00
Panoramicità	0,95
Fruibilità spazi interni	1,00
Dotazione impiantistica	1,00
Presenza ascensore	1,00
P = Parametro medio dei Coefficienti	**0,81**

Moltiplicando i coefficienti correttivi (come da tabella) si ottiene un valore "P" che rappresenta il parametro moltiplicatore di riferimento per il V_U:

$P_{(appartamento)}$ = 0,81

Questo coefficiente ci permetterà di calcolare il valore unitario **"corretto"**:

$V_{UC\ (appartamento)}$ = V_U x P = €/mq 1.000 x 0,81 = **€/mq 810**

V_{UC} (Valore unitario corretto) **V_U** (Valore unitario medio di massima frequenza)

Il più probabile valore di mercato dell'immobile si ottiene applicando la seguente formula:

V = V_{UC} x S_L = €/mq 810 x mq 50 = **€ 40.500** arrot. a **€ 40.000**

V (Valore Appartamento) **S_L** (Superficie Lorda Appartamento)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALAIMO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2294837df60269eb4601a0e0203cbc37

Appartamento 2 (foglio 39/G, part.11271, sub.5)

CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI (APPARTAMENTO 2)		
Appartamento (superficie lorda)		= mq 55,90
Pertinenza - Locale di sgombero	mq 13,00 x 1/2	= mq 6,50
Balcone	mq 8,70 x 1/3	= mq 2,90
Superficie Commerciale Convenzionale (Appartamento 2)	Tot.(arrotondato)	= mq 65,00

TABELLA DEI COEFFICIENTI MOLTIPLICATORI "CORRETTIVI"	
CARATTERISTICHE (APPARTAMENTO 2)	**Coefficienti**
Vetustà	0,95
Ubicazione e Accessibilità	0,95
Grado di finitura esterna	0,95
Grado di finitura interna	1,00
Esposizione	1,00
Luminosità	1,05
Panoramicità	1,00
Fruibilità spazi interni	1,05
Dotazione impiantistica	1,00
Presenza ascensore	0,90
P = Parametro medio dei Coefficienti	**0,85**

Moltiplicando i coefficienti correttivi (come da tabella) si ottiene un valore "P" che rappresenta il parametro moltiplicatore di riferimento per il V_U:

$P_{(appartamento)}$ = 0,85

Questo coefficiente ci permetterà di calcolare il valore unitario **"corretto"**:

$V_{UC\ (appartamento)} = V_U \times P$ = €/mq 1.000 x 0,85 = **€/mq 850**

V_{UC} (Valore unitario corretto) **V_U** (Valore unitario medio di massima frequenza)

Il più probabile valore di mercato dell'immobile si ottiene applicando la seguente formula:

$V = V_{UC} \times S_L$ = €/mq 850 x mq 65 = **€ 55.250** arrot. a **€ 55.000**

V (Valore Appartamento) **S_L** (Superficie Lorda Appartamento)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALAIMO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2294837df60269eb4601a0e0203cbc37

CONCLUSIONI

QUADRO DEI VALORI DI STIMA	
Appartamento 1 (foglio 39/G, part. 11271, sub. 1)	€ 40.000
Appartamento 2 (foglio 39/G, part. 11271, sub. 5)	€ 55.000
VALORE TOTALE	**€ 95.000**

Il valore di mercato degli immobili stimati, con ogni accessorio, dipendenza e pertinenza, tutto incluso e nulla escluso, è pari a: € 95.000

QUADRO COSTI – Lotto di vendita n. 1	
Redazione Planimetria catastale (DOCFA) **Appartamento 1**	€ 1.065,04

QUADRO COSTI – Lotto di vendita n. 2	
Nel caso in cui si dovesse optare per la sanatoria ai sensi dell'art. 13 Legge 47/85. **Appartamento 2**	€ 5.391,84
Nel caso in cui si dovesse optare per la demolizione dell'abuso. **Appartamento 2**	€ 4.135,20

"*Convinto di aver svolto il compito da Voi affidatomi nel migliore dei modi*", consegno la presente relazione scritta, allegando ad essa copia della documentazione reperita durante le operazioni peritali, oltre che gli elaborati grafici approntati.

Il sottoscritto, inoltre, offre la propria piena disponibilità e collaborazione per ogni eventuale chiarimento o supplemento ravveduto necessario dall'Ill.mo G.E.

Aidone (EN), lì 26/07/2016

In fede

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI ENNA
Dott. Ing. ALAIMO GIUSEPPE N. 524

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALAIMO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2294837df60269eb4601a0e0203cbc37