

TRIBUNALE DI SCIACCA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE



Esecuzione Immobiliare n° 33/2017 **promossa** da DOBANK S.P.A.
contro sig. "A" e sig.ra "B"



RELAZIONE DI STIMA LOTTO "B"



Il C.T.U.

Arch. Claudio Sarcone



Studio Tecnico

Via Lorenzo Panepinto n. 17 - 92020 Santo Stefano Quisquina (AG) Tel. 320 6622597

E-mail: claudio.sarcone@libero.it P.E.C.: claudio.sarcone@archiworldpec.it

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



RELAZIONE DI STIMA– LOTTO B
VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Indice

1.	PREMESSA	2
2.	INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO LOTTO “B” - (Risposta al Punto 3.a)	2
3.	DESCRIZIONE COMPLESSIVA DEL BENE, STATO DI POSSESSO, VINCOLI ED ONERI.....	4
3.1.	Descrizione analitica Lotto “B” - (Risposta al Punto 3.b).....	4
3.2.	Stato di possesso dell’immobile (Risposta al Punto 3.c).....	5
3.3.	Esistenza di formalità, vincoli ed oneri- Difformità rilevate LOTTO “B” - (Risposta ai Punti 3.d e 3.e).....	5
3.3.1	Difformità urbanistica	6
3.3.2	Difformità catastale	7
3.3.3	Difformità sismico-strutturale:	8
3.4.	Attestazione energetica (Risposta al Punto 3.f).....	9
4.	CRITERIO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO - STIMA DEL BENE IMMOBILE: LOTTO “B”	9
4.1.	Calcolo del più probabile valore di mercato LOTTO “B”	10
4.1.1	Calcolo porzione rifinita (piano terra a valle)	10
4.1.1	Calcolo porzione al grezzo (piano terra a monte e piano primo)	14
5.	RIEPILOGO	17



1. PREMESSA

Scopo della presente stima è valutare il più probabile valore di mercato o il probabile prezzo di vendita dell'unità immobiliare **“ubicata in contrada Prato nel Comune di Bivona, individuata in catasto al foglio n° 17 particella n° 905 sub 3, categoria catastale F3 (in corso di costruzione) – PIANO TERRA A VALLE - PIANO TERRA A MONTE -PIANO PRIMO”**, nella ipotesi in cui venisse posta in vendita e realizzasse una determinata somma di denaro, in condizioni di libera compravendita, e quindi di libero mercato in regime di ordinarietà.

Trattandosi di immobile ancora in corso di costruzione è stato stimato come se fosse regolarmente ultimato e successivamente è stato moltiplicato tale valore per i coefficienti di svalutazione in base alle opere non ancora ultimate.

Al fine della corretta valutazione economica è stato adottato il **criterio del più probabile valore di mercato**. Tale metodo è stato adottato al fine di ottenere una uniforme e corretta valutazione dell'immobile oggetto di stima.

2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO LOTTO “B” - (Risposta al Punto 3.a)

L'immobile è ubicato in c.da Prato nel Comune di Bivona, in zona C1 dei Piani Particolareggiati di esecuzione del P.R.G.. Le coordinate geografiche del fabbricato risultano essere le seguenti: 37°36'49.40"N 13°25'58.72"E, con una quota rispetto al livello del mare di circa 470 metri.

Lo stabile è ubicato in area periferica dell'abitato del Comune di Bivona in prossimità del campo sportivo e dell'Istituto scolastico Lorenzo Panepinto.

RELAZIONE DI STIMA– LOTTO B
VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Si rimanda all'ALLEGATO 3 "Inquadramento territoriale Lotti A e B" per lo studio territoriale, paesaggistico e vincolistico dell'area in oggetto.

Catastralmente l'U.I.U. è individuata al foglio di mappa n° 17 particella n° 905 sub 3, PIANO TERRA A VALLE, PIANO TERRA A MONTE, PIANO PRIMO, categoria catastale F3 (in corso di costruzione)

Di seguito si riporta ortofoto con indicazione del manufatto in oggetto:



Immagine 1: Ortofoto con indicazione del fabbricato in oggetto

L'immobile in questione è di proprietà, per la quota di 500/1000 ciascuno, dei signori "A" e "B". Il terreno su cui è stato edificato l'immobile è pervenuto ai signori "A" e "B", in regime di comunione legale dei beni, con giusto atto di compravendita rogato in data 28 marzo 2001 dal segretario comunale di Bivona dottor Rosalia Giacchino e trascritto il 17 Aprile 2001 ad Agrigento ai nn.ri 6585/5878, da potere del Comune di Bivona. Dal punto di vista urbanistico la situazione riscontrata è la seguente: Il Comune di Bivona ha rilasciato la Concessione Edilizia n° 16/2003 in data 03/04/2003 per la realizzazione di un edificio per civile abitazione con

struttura in c.a. con cinque elevazioni. Strutturalmente, i lavori sono stati autorizzati dal Genio Civile di Agrigento con Autorizzazione n° 46635 del 18/12/2002.

I lavori per la realizzazione dell'opera hanno avuto inizio in data 16/04/2003 (comunicazione al Comune prot. 1978 del 11/04/2003) e sono stati diretti dall'ing. Mario Giardina di Bivona (che è anche il progettista dell'opera). I lavori previsti in progetto non sono stati ultimati nei tempi stabiliti nel titolo autorizzativo (3 anni) e per tale ragione la ditta proprietaria ha richiesto ed ottenuto dal Comune di Bivona la "Concessione Edilizia per variante in corso" n° 42/06 del 11/07/2006. Le variazioni consistevano sinteticamente nella diminuzione del numero di piani da realizzare e nel cambio di destinazione d'uso del piano seminterrato (da pertinenza dell'abitazione ad attività artigianale) .

Il Comune di Bivona, vista la perizia giurata dell'ing. Mario Giardina, in cui si attesta la conformità urbanistica ed edilizia dell'opera realizzata, rilascia il Certificato di Agibilità e Conformità ai sensi dell'art. 3 della L.R. 17/94 per il locale a piano terra a valle destinato ad attività artigianale di produzione e trasformazione di prodotti agroalimentari (LOTTO A.

3. DESCRIZIONE COMPLESSIVA DEL BENE, STATO DI POSSESSO, VINCOLI ED ONERI

3.1. Descrizione analitica Lotto "B" - (Risposta al Punto 3.b)

Il lotto si compone dell'unità immobiliare ubicata in contrada Prato nel Comune di Bivona meglio individuata in catasto al foglio di mappa n° 17 particella n° 905 sub 3, categoria catastale F3 (in corso di costruzione).

L'unità immobiliare è destinata a civile abitazione e si sviluppa su tre livelli (piano terra a valle, piano terra a monte e piano primo). La copertura è piana. Al piano terra a valle è presente la scala di collegamento ai piani superiori e il vano di ingresso. Quest'ultimo di fatto risulta separato dalla scala (è presente un tramezzo di recente realizzazione) ed è utilizzato dalla ditta proprietaria come locale deposito. Il locale al piano terra è l'unico vano dell'unità immobiliare rifinito in ogni sua parte. La rimanente parte risulta al grezzo, sprovvista di tamponatura, tramezzature interne e di impiantistica. Risulta realizzata solamente la struttura portante in cemento armato, i solai e la scala di collegamento tra i vari livelli (vedi ALLEGATO 10 – Rilievo geometrico Lotto "B").

3.2. Stato di possesso dell'immobile (Risposta al Punto 3.c)

L'U.I.U. in oggetto risulta incompleta. Solamente il locale ubicato al piano terra a valle è utilizzato dalla ditta proprietaria come locale deposito di attrezzatura di vario genere. La porzione rimanente non risulta utilizzabile in quanto sprovvista di tompagni, tramezzature, impiantistica, ecc. L'U.I.U. non risulta concessa in locazione a terzi e non si conosce l'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

3.3. Esistenza di formalità, vincoli ed oneri- Difformità rilevate

LOTTO "B" - (Risposta ai Punti 3.d e 3.e)

Nel fabbricato non vi è nessun condominio costituito. Sull'immobile oggetto di pignoramento non esistono vincoli storico - artistici da parte della soprintendenza dei beni culturali. Dalle indagini svolte sulla verifica della regolarità urbanistica dell'immobile è stato accertato che alcuni oneri

economici e non economici rimarranno in capo alla consistenza immobiliare oggetto dell'esecuzione.

Sostanzialmente tali oneri riguardano contributi concessori non versati e costi per regolarizzare le non conformità urbanistiche, catastali e sismico strutturale. Sono stati calcolati gli importi da versare, precisando che questi, essendo gravati dagli interessi legali, sono da considerare validi all'attualità.

Nel Lotto "B" sono state rilevate le seguenti difformità:

3.3.1 Difformità urbanistica

Nel piano terra a valle, nel vano accorpato alla civile abitazione sovrastante, è stata realizzata una parete divisoria che impedisce il collegamento con la scala per l'accesso ai piani superiori. Tale tramezzatura non era prevista nel progetto autorizzato, pertanto occorrerà procedere alla regolarizzazione urbanistica.

Per una diversa distribuzione degli spazi interni è consentita la sanabilità degli abusi commessi in quanto rispettano la disciplina urbanistica vigente e gli oneri per sanare l'opera sono stati calcolati ai sensi dell'art.37 del D.P.R. n 380/2001 così come recepito dalla LR 16/2016, il quale ammette che è possibile ottenere, per tipologie di abusi come quelli sopra descritti, il permesso in sanatoria pagando una sanzione amministrativa. non superiore a euro 5.154,00 e non inferiore a euro 516,00. Gli oneri ammontano ad euro **516,00** mentre i costi per la redazione del progetto in sanatoria si stimano forfettariamente a ca. euro 800,00 per un totale di **euro 1.316,00**;



- A seguito di apposita richiesta, effettuata dal sottoscritto al Comune di Bivona in data 23.04.2019 con prot. n. 2017, risulta che la ditta concessionaria non è in regola con i versamenti relativi agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione. Agli atti risultano insolute € 12.626,10 per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione relative alla concessione edilizia n. 16/06 del 03/04/2003 ed € 5.999,95 per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione relative alla concessione edilizia n. 42/06 del 11/07/2006 (nota del Comune di Bivona prot. 2019 del 29/04/2019 – ALLEGATO 12). Per un totale di versamenti insoluti a favore del Comune di Bivona pari ad € 18.626,05. Occorre precisare che gli oneri non pagati sono relativi all'intero stabile composto dal LOTTO A e dal LOTTO B. Per tale ragione il sottoscritto ha ripartito le somme insolute tra i due lotti. La somma che spetta al Lotto B è pari a **€ 8.258,31.**

3.3.2 Difformità catastale

L'unità immobiliare risulta censita in F3 in corso di costruzione e si compone di un piano terra a valle, di un piano terra a monte e di un piano primo. Effettivamente il piano terra a monte ed il piano primo risultano non completi (sprovvisti di tamponatura, tramezzature interne, pavimentazione, infissi e di impiantistica), ma il piano terra a valle, oltre che essere materialmente diviso dal resto dell'abitazione (attraverso la realizzazione di tramezzatura di recente costruzione), risulta rifinito in ogni sua parte completo di pavimentazione, intonaci e idropittura finale. Pertanto, al fine di regolarizzare catastalmente

l'unità immobiliare individuata con il sub 3, occorre presentare pratica docfa di variazione per divisione e ultimazione di fabbricato. In pratica si dovrà sopprimere il sub 3 e creare due nuovi sub, di cui uno rimarrà con categoria F3 mentre all'altro verrà assegnata la categoria catastale C6 (locale garage di pertinenza all'abitazione). Prima di presentare pratica catastale occorrerà regolarizzare l'opera dal punto di vista urbanistico

Il costo da sostenere per la regolarizzazione catastale del lotto B, comprensivo dei tributi catastali e delle competenze tecniche, è pari a ca. **Euro 1.000,00.**

3.3.3 Difformità sismico-strutturale:

- La variante in corso d'opera è stata presentata e approvata solo dal Comune di Bivona (Concessione in Variante 42/06) mentre agli atti non risulta alcuna richiesta in variante all'Autorizzazione sismica rilasciata dal Genio Civile di Agrigento (Autorizzazione n° 46635 del 18.02.2002). Per regolarizzare il vizio strutturale, occorre presentare al Genio Civile di Agrigento progetto con Variante riduttiva. Il costo complessivo del progetto e delle spese vive da sostenere per la regolarizzazione strutturale è pari a ca. Euro 2.600. La somma che spetta al Lotto B è pari a **€ 1.300,00.**
- Non è stata presentata al Genio Civile di Agrigento né la relazione a struttura ultimata (ex art. art. 6 L.1086/71), né il collaudo statico (ex art. art. 7 L.1086/71). Successivamente al rilascio dell'autorizzazione sismica in variante, occorre che il direttore dei lavori presenti

relazione a struttura ultimata e il collaudatore il collaudo statico.

Costo forfettario pari ad Euro 2.200,00 (struttura ultimata, collaudo statico e prove di laboratorio sui materiali). La somma che spetta al

Lotto B è pari a **€ 1.300,00**

3.4. Attestazione energetica (Risposta al Punto 3.f)

Trattandosi di immobile incompleto (in corso di costruzione), non è necessario redigere attestato di prestazione energetica.

4. CRITERIO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO - STIMA DEL BENE IMMOBILE: LOTTO "B"

Si è deciso di procedere sulla base della comparazione dei valori di mercato determinati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (vedi ALLEGATO 24) che con cadenza semestrale pubblica le quotazioni del mercato immobiliare stabilite con criteri scientifici, con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato con riguardo al periodo di riferimento della stima. La determinazione del valore normale dell'immobile è ottenuta dal prodotto tra la superficie commerciale in mq rilevata ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I.; i valori ottenuti sono stati opportunamente moltiplicati per i coefficienti correttivi del valore di riferimento relativi alle caratteristiche che influenzano il valore dell'immobile.

Si ritiene doveroso precisare che nella presente stima si è tenuto conto della discesa dei prezzi del mercato immobiliare in questa zona della Sicilia. Le

poche opportunità lavorative, la continua emigrazione verso i grossi centri e verso l'estero, hanno drasticamente abbassato il valore degli immobili. Prezzi in forte ribasso per gli immobili, più bassi del 20% rispetto a tre anni fa. Molta l'offerta e poca la domanda, cala il potere d'acquisto e con esso anche i prezzi.

4.1. Calcolo del più probabile valore di mercato LOTTO "B"

Il calcolo viene effettuato tenendo in considerazione che il piano terra a valle (seminterrato) risulta rifinito in ogni sua parte (porzione X), mentre i piani superiori sono al grezzo (porzione Y - incompleti di tamponatura, tramezzatura, pavimentazione, intonaci, infissi interni ed esterni, impiantistica).

4.1.1 Calcolo porzione rifinita (piano terra a valle)

Sulla base dei dati acquisiti si riporta di seguito il calcolo del valore normale medio da adottare secondo il procedimento di stima scelto:

Ubicazione: Provincia di Agrigento – Comune di Bivona

Zona: Zona D1 – Periferica/-VIA LUNGA-MOLINO-P.ZZA
S.ANTONIO-S.CHIARA-PROLUNGAM SS PER ALESSANDRIA
DELLA ROCCA.

Non avendo trovato valori di quotazioni immobiliari per questa zona si adotteranno le interrogazioni della banca dati quotazioni immobiliari "OMI" 2° semestre 2018 della zona D1 pubblicate dall'Agenzia delle Entrate.

Destinazione d'uso prevista: Abitazioni civili

Valore OMI min = 500,00 €/mq

Valore OMI max = 700,00 €/mq

Il metodo di stima sintetico comparativo si basa sulla seguente

formula:

$V_x = S_c \times (V_m \times K_n)$ dove:

V è il più probabile valore di mercato del bene preso in esame;

S_c è la superficie commerciale;

V_m è il valore medio al metro quadro di immobili appartenenti alla stessa categoria e ubicate in aree omogenee e limitrofe;

K_n è il prodotto dei coefficienti di correzione che tengono conto sia del contesto che della specifica u.i.

Per gli immobili appartenenti alla categoria di “Commerciale” ubicati nella parte rurale del Comune di Bivona il prezzo medio della vendita al metro quadrato desunto dalla pubblicazione O.M.I. (vedi ALLEGATO 24) e preso in riferimento è **$V_m = (\text{Valore OMI min} + \text{Valore OMI max}) / 2 = (500,00 + 700,00) / 2 = 600,00 \text{ €/mq}$**

Superficie Commerciale Calcolata secondo UNI 10750:2005

Pianta Piano Terra a valle : Foglio 17 part. 905 sub 3 (per il calcolo della superficie commerciale si rimanda all'ALLEGATO 22 – Calcolo superfici LOTTO “B”)

Piano terra a valle. Superfici calpestabili e pareti divisorie interne più pareti perimetrali e portanti di immobili indipendenti. Superficie al 100%. Calcolata $25,84 \times 100\% = \text{mq } 25,84$;



- Pertinenza Esclusiva. Superficie al 10%. Calcolata $129,18 \times 10\% =$

mq 12,91.

Totale superficie commerciale piano terra a valle = 38,75 mq

Approssimata a mq 39.

Calcolo coefficienti di correzione (solo porzione rifinita piano terra a valle):

K1 = Esprime la qualità dell'orientamento Sud/Est – Est Sud. Non si attribuisce alcun deprezzamento. K1 = 1,00

K2 = Esprime la qualità dell'Esposizione. Esposto solo su un lato. Si attribuisce un deprezzamento del 10%. K2 = 0,90

K3 = Esprime la qualità sull' Affaccio. Non si attribuisce alcun deprezzamento. K1 = 1,00

K4 = Esprime la qualità del taglio in Pianta. > Non si attribuisce alcun deprezzamento. K4 = 1,00

K5 = Esprime la qualità sui balconi. Non si attribuisce alcun deprezzamento. K1 = 1,00

K6 = Esprime la qualità sulla distribuzione. Distribuzione interna Normale. Non si attribuisce alcun deprezzamento. K6 = 1,00

K7 = Esprime la qualità sulla Luminosità. Molto Luminoso. Si attribuisce un apprezzamento del 5%. K7 = 1,05

K8 = Esprime la qualità sulle Finiture. Ordinarie. Non si attribuisce alcun deprezzamento. K8 = 1,00



RELAZIONE DI STIMA- LOTTO B
VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

K9 = Esprime la qualità sulla Vetustà. Considerando che l'immobile è stato costruito nel 2006 la vetustà è di 13. Si attribuisce un deprezzamento del 18%. $K9 = 0,92$

K10 = Esprime la qualità sulla manutenzione dell'immobile. Manutenzione normale. Non si attribuisce alcun deprezzamento. $K10 = 1,00$

K11 = Esprime la qualità dello stabile. Manutenzione normale. Non si attribuisce alcun deprezzamento. $K11 = 1,00$

K12 = Esprime la qualità sullo stabile. Nella media della zona. Non si attribuisce alcun deprezzamento. $K12 = 1,00$

K13 = Esprime la qualità sulla possibilità di parcheggio. Più facile. Si attribuisce un apprezzamento del 5%. $K13 = 1,05$

K14 = Esprime la qualità sui trasporti. Nella media della Zona. Non si attribuisce alcun deprezzamento. $K14 = 1,00$

K15 = Esprime la qualità sul traffico. Non si attribuisce alcun deprezzamento. $K15 = 1,00$

K16 = Esprime la qualità sulla zona. Zona nella media. Non si attribuisce alcun deprezzamento. $K17 = 1,00$

$K = K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7 \times K8 \times K9 \times K10 \times K11 \times K12 \times K13 \times K14 \times K15 \times K16 = 0,91287$

Calcolo del più probabile valore di mercato porzione rifinita al piano terra a valle (porzione X)

$$V_x = S_c * (V_m * K) = 39 \text{ mq} * (600 \text{ €} * 0,91287) = \text{€ } 21.361,16$$

Che si approssima in eccesso ad **€ 21.400,00 (PORZIONE X)**

ASTE
GIUDIZIARIE.it



4.1.1 Calcolo porzione al grezzo (piano terra a monte e piano primo)

Trattandosi di determinare il valore di mercato di una porzione di fabbricato non terminata, ancora in fase di costruzione, è stato stimato la porzione di edificio come se fosse regolarmente ultimato ed è stato moltiplicato tale valore per dei coefficienti riduttivi in base alle opere non ancora realizzate.

E' stato pertanto adottato la stima per costo di costruzione (metodo sintetico) basata sulla determinazione del costo da sostenere per la realizzazione del fabbricato a nuovo con tecniche e prezzi attuali. Successivamente, calcolato il più probabile valore di mercato in regime di ordinarietà, quest'ultimo è stato deprezzato con dei coefficienti per le opere non ancora eseguite.

Da indagini effettuate nel mercato degli appalti, da un confronto con più imprese edili operanti in territorio di Bivona e nelle zone limitrofe e dalla comparazione con tipologie edilizie simili a quella in valutazione, si può cautelativamente assumere, per un fabbricato dalle rifiniture medie, un valore del costo di costruzione al metro quadro pari a **750 €**.

Il valore dell'immobile sarà dato dalla moltiplicazione tra la superficie totale commerciale ragguagliata ed il costo di costruzione al metro quadro:

Superficie Commerciale Calcolata secondo UNI 10750:2005

Pianta Piano Terra a valle, Piano terra a monte e primo piano: Foglio 17 part. 905 sub 3 (per il calcolo della superficie commerciale si rimanda all'ALLEGATO 21 – Calcolo superfici LOTTO “B”)

Piano terra a monte. Superfici calpestabili e pareti divisorie interne più pareti perimetrali e portanti di immobili indipendenti. Superficie al 100%. Calcolata $123,40 \times 100\% = \text{mq } 123,40$;

- Verande. Superficie al 60%. Calcolata $28,14 \times 60\% = \text{mq } 16,84$;
- Balconi e terrazzi coperti, patii e porticati al 35%. Calcolata $9,25 \times 35\% = \text{mq } 3,24$.

Piano Primo. Superfici calpestabili e pareti divisorie interne più pareti perimetrali e portanti di immobili indipendenti. Superficie al 100%. Calcolata $123,40 \times 100\% = \text{mq } 123,40$;

- Balconi e terrazzi coperti, patii e porticati al 35%. Calcolata $19,40 \times 35\% = \text{mq } 6,79$;
- Balconi e terrazzi scoperti al 25%. Calcolata $8,15 \times 25\% = \text{mq } 2,04$.

Superficie Commerciale porzione al grezzo mq 275,75

Approssimata a mq 276.

Valore porzione Fabbricato al grezzo

V_f = Valore porzione Fabbricato al grezzo

V_c = Valore Costo di costruzione al metro quadro

S_c = Superficie Commerciale

$$V_f = V_c \times S_c = 750 \times 276 = 207.000,00 \text{ €}$$

Dopo aver determinato il valore della porzione di immobile come se fosse regolarmente ultimato, mediante il metodo di stima per costo di costruzione, è ora possibile calcolare il valore della costruzione non ancora terminata, utilizzando la seguente formula:

$$V = V_f \times k$$

dove:

V = valore della costruzione non ancora ultimata

Vf = valore della costruzione terminata

k = coefficiente di svalutazione



Calcolo coefficiente di svalutazione

- Copertura 0,85
- Tamponatura 0,85
- Tramezzi 0,95
- Intonaci esterni 0,98
- Intonaci interni 0,98
- Pavimenti 0,98
- Rivestimenti 0,98
- Tinteggiature 0,98
- Infissi e porte 0,98
- Cancellate e ringhiere 0,98
- Impianto elettrico 0,98
- Impianto idrosanitario 0,98
- Impianto riscaldamento 0,98

Considerando i coefficienti di svalutazione relativi alle varie opere non eseguite, e moltiplicandoli tra loro otteniamo un coefficiente complessivo pari a **0,5722** tramite il quale è possibile ottenere il valore dell'immobile oggetto della stima.

Calcolo del valore della costruzione non ancora ultimata (porzione Y)

$$V_y = V_f \times k = 207.000 \text{ €} \times 0.5722 = \text{€ } 118.445,4$$



RELAZIONE DI STIMA- LOTTO B
VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

che sia approssima in eccesso a **€ 118.450,00 (PORZIONE Y)**

Pertanto il valore venale del lotto B ammonta a (PORZIONE X +
PORZIONE Y):

$$V = V_x + V_y = 21.400,00 + 118.450,00 = \mathbf{139.850,00}$$

5. RIEPILOGO

Il valore venale del Lotto B ammonta ad € 139.850,00 a cui vanno detratte
le spese da sostenere meglio individuate nel paragrafo 3.3 , pertanto si ha:

Valore calcolato	€	139.850,00
Variante urbanistica ed oneri (sanatoria)	-€	1.316,00
Oneri Concessori	-€	8.258,31
Variazione catastale	-€	1.000,00
Variante riduttiva Genio Civile	-€	1.300,00
Struttura ultimata, prove di laboratorio, e collaudo statico Genio Civile	-€	1.100,00
		Euro 126.875,69

Che si approssima in eccesso a **Euro 126.900,00**
(centoventiseimilanovecento/00)

Santo Stefano Quisquina, 13/08/2019

Il C.T.U.

Arch. Claudio Sarcone

ASTE
GIUDIZIARIE.it