

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SCIACCA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INERENTE LA ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 39/2015 R.G. ES.
PROMOSSA DA
UNICREDIT S.P.A.
CONTRO
A e B

*STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE
UBICATO IN PARTANNA (TP),
VIA CAVOUR, 68*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ELABORATO 1.1

RELAZIONE LOTTO 1

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO



(Arch. Giuseppe Parisi)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ARCHITETTO GIUSEPPE PARISI
Studio Tecnico Via Triolo – C.le dei Mulè n. 12
92019 Sciacca (AG)

Tel./Fax 092524373– cell. 373.8732780
e-mail: arch.giuseppe.parisi@archiworld.it
studioarchitettoparisi@gmail.com
pec: giuseppe.parisi@archiworldpec.it



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SCIACCA

**** *

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 39/2015

Promossa da
UNICREDIT S.P.A.

contro

A e B

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. FILIPPO MARASA'

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: Arch. GIUSEPPE PARISI

*** **

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE LOTTO 01

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Sommario

1.	IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA.....	3
1.1.	Calcolo superficie commerciale.....	3
2.	DESCRIZIONE SOMMARIA	4
3.	STATO DI POSSESSO	4
4.	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	4
4.1.	Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	4
4.1.1.	Convenzioni matrimoniali e provv. di assegnazione casa coniugale:	4
4.2.	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	5
4.2.1.	Iscrizioni:.....	5
4.2.2.	Pignoramenti:	5
4.3.	Regolarità urbanistico-edilizia e catastale	5
4.3.1.	Conformità urbanistico edilizia.	5
4.3.2.	Conformità catastale:.....	6
5.	ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	6
6.	ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	7
6.1.	Attuali proprietari	7
6.2.	Precedenti proprietari	7
7.	VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:	8
7.1.	Criterio di Stima	8
7.2.	Fonti di informazione	9
7.3.	Adeguamenti e correzioni della stima	9
7.3.1.	METODO 1.....	10
7.3.2.	METODO 2.....	11
7.4.	Valutazioni delle superfici	12
7.4.1.	METODO 1.....	12
7.4.2.	METODO 2.....	12
7.5.	Valore attuale dell'immobile	12



RELAZIONE Lotto 01
Bene in Partanna (TP) – Via Cavour n. 68

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

A. Piena proprietà relativamente ad un immobile sito nel Comune di Partanna (TP), Via Cavour n. 68, costituito da un'abitazione unifamiliare suddivisa in cinque elevazioni fuori terra e un piano interrato, così distribuita:

Piano interrato: vano tecnico/ripostiglio – sup. utile mq. 5,48 (escluso il vano scala con sup. mq. 3,25);

Piano terra: ingresso-soggiorno, ingresso-disimpegno, vano scala, disimpegno, camera (studio), bagno – sup. utile mq. 47,19 (escluso vano scala con sup. mq. 3,19);

piano primo ammezzato: camera ripostiglio, vano scala, balcone – sup. utile mq. 21,64 (escluso vano scala con sup. mq. 10,27 e il balcone con sup. mq. 2,12)

piano secondo: disimpegno 1, vano scala, disimpegno 2, bagno, cucina, soggiorno, n. 2 balconi – sup. utile mq. 48,99 (escluso vano scala con sup. mq. 5,97, balconi con sup. totale mq. 4,88 e porzione non calpestabile con sup. mq. 1,26)

piano terzo: disimpegno 1, vano scala, disimpegno 2, bagno, n. 2 camere, n. 2 balconi – sup. utile mq. 47,71 (escluso vano scala con sup. mq. 7,10, balconi con sup. totale mq. 4,88 e porzione non calpestabile con sup. mq. 1,26)

piano quarto: disimpegno, vano scala, terrazza, camera, balcone – sup. utile mq. 23,32 (escluso vano scala con sup. mq. 7,14, balcone con sup. mq. 2,76, porzione non calpestabile con sup. mq. 1,26, terrazza con sup. calpestabile mq. 23,17 e lorda mq. 30,26).

Identificato in catasto: N.C.E.U. del comune di Partanna, Foglio di mappa n. 35, particella n. 959, subalterno 20, Zona Censuaria U, Categoria A/3, Classe 4[^], Consistenza 10,5 vani, Rendita € 677,85, Piano T – 1 – 2 – 3 – 4.

Confini: lato Ovest Via Cavour e particella di altra proprietà, lato Est Largo Giuliano Guazzelli e particella di altra proprietà, lati Nord Sud particelle di altra proprietà.

1.1. Calcolo superficie commerciale

Dai rilievi effettuati, dalla restituzione grafica e a seguito dell'esame degli elaborati grafici di progetto depositati presso il Comune di Partanna (cfr. allegati), le superfici coperte lorde (comprese i muri esterni) dei singoli piani risultano le seguenti:

piano interrato: mq. 12,40;

piano terra: mq. 66,45;
piano primo ammezzato: mq. 46,46;
piano secondo: mq. 69,85;
piano terzo: mq. 69,85;
piano quarto: mq. 39,47.



La superficie commerciale si ottiene considerando il vano scala una sola volta in proiezione orizzontale, detraendone pertanto le superfici corrispondenti ai piani superiori, e sommando le superfici omogeneizzate dei balconi e delle terrazze scoperte.

Dal calcolo risulta che l'immobile sviluppa una superficie commerciale complessiva di **mq 279,04¹**.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: Centrale;
Caratteristiche zone limitrofe: Centrale, Semi-centrale, aree completamente urbanizzate.
Principali collegamenti pubblici: Autolinee urbane
Servizi offerti dalla zona: caratteristici dei centri urbani

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta occupato dalla proprietaria, Sig.ra **B** e dai figli, in conseguenza del verbale di separazione consensuale con cui la casa coniugale è stata assegnata alla madre e ai figli minori, in cui questi ultimi mantengono il domicilio prevalente.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.1.1. Convenzioni matrimoniali e provv. di assegnazione casa coniugale:

- Atto Giudiziario – Verbale di separazione consensuale con assegnazione della casa familiare – Rep. 2437/2015 del 16.05.2015, Trascrizione Registro Generale n. 11747 e Registro Particolare n. 9265 del 02.07.2015, con cui il Tribunale di Sciacca omologa la separazione consensuale dei soggetti **A** e **B**, “alle condizioni di cui al ricorso e confermate in sede Presidenziale ed in particolare i coniugi vivranno separati e la casa

¹ per superficie commerciale si intende comprensiva delle murature, delle superfici scoperte computate al 25%, delle verande computate al 60% e del posto auto esclusivo al 50% (Norma UNI 10750).



coniugale, in cui continueranno ad abitare i figli, mantenendone il domicilio prevalente, verrà assegnata alla madre”.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria nascente dal Contratto di Mutuo Fondiario del 15.06.2007 ai rogiti del Notaio Saverio Camilleri da Valderice, repertorio n. 7432/3239 iscritta il 19.06.2007 ai nn. 17899/3801 in favore del **BANCO DI SICILIA S.p.a.** con sede in Palermo C.F. 05102070827, e contro **A**, e **B**, per la quota di 1/2 indiviso ciascuno della proprietà, per un montante di € 141.000,00, a garanzia di un capitale di € 94.000,00, gravante sul bene oggetto di esecuzione.

4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento immobiliare del 15.04.2015 Rep. N. 276/2015, trascritto a Trapani il 16.06.2015 ai numeri 10636/8427 a favore di **UNICREDIT S.P.A.** con sede in Roma, C.F. 00348170101, e contro **A**, e **B**.

4.3. Regolarità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia.

Si ritiene opportuno precisare, preliminarmente che il fabbricato attuale è stato realizzato a seguito di ricostruzione in conseguenza dei danni causati dal sisma del 1968, usufruendo del contributo dello stato ai sensi del D.L. 27.02.1968 e della Legge n. 241 del 18.03.1968, come risultante dalla documentazione acquisita dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Partanna.

- L'unità immobiliare ubicata in Partanna, Via Cavour n. 68, è localizzata in Zona Territoriale Omogenea “**A2a**”², disciplinata da apposito Piano Particolareggiato di Risanamento (Rivisitato alla luce del Nuovo PRG approvato con D.A. n. 260/DRU in data 05-06-1998), compresa in un complesso edilizio ubicato nel centro storico, in corrispondenza del settore posto a settentrione della via Vittorio Emanuele, da cui dista poche decine di metri.

² NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – Art. 13 - Zona A2a - Tessuto edilizio con caratteri storico ambientali (ex zona A1 del PPR) compresa tra le vie: XX Settembre, via Roma, via Caprera, Via Garibaldi, via Del Popolo, via Bartolomeo Vita, via Discesa Bastioni, via Normanni, via Discesa Castello, via Selinunte, via Vernagallo e via Vespri.

Sono consentiti interventi volti alla conservazione dell'impianto tipologico e delle opere di finitura degli edifici (lesene, cornici, finestre e portoni, motivi decorativi ecc.) che ne caratterizzano l'epoca, lo stile e la tecnologia.

Non sono ammessi aumenti di cubatura né per sopraelevazioni né per corpi aggiunti.

Sono ammessi interventi di manutenzione, consolidamento e ristrutturazione edilizia.

Nel caso in cui le particolari situazioni di stabilità richiedano, ai sensi della Legge 25.11.1962, n.1684 e successive modifiche ed integrazioni, interventi radicali nella struttura esistente, questi sono consentiti nel rispetto della tipologia e dei volumi esistenti, computati senza tenere conto delle sovrastrutture di epoca recente.”

- il fabbricato in cui è ubicato l'immobile risulta regolarmente realizzato a seguito di Concessione Edilizia n. 109/88 del 24.10.1988, Pratica Edilizia N. 1787/178, rilasciata dal Sindaco del Comune di Partanna alle ditte, tutti comproprietari;
- Come riportato nel certificato di regolare esecuzione del 16.10.1991 redatto dal D.L., Arch. Francesco Restivo, successivamente all'inizio dei lavori (06.12.1988) è stata redatta n. 1 Perizia di Variante i cui contenuti sono stati approvati dalla Commissione Edilizia Comunale con delibera n. 8128 del 26.05.1989;
- Certificato di Collaudo Statico delle strutture redatto dal Collaudatore, Ing. Matteo Restivo in data 27.07.1989.
- Per completezza di informazioni, sebbene non sia oggetto della presente relazione, si è rilevato che in data 27.07.1991 viene rilasciata dal Comune di Partanna, relativamente all'immobile di proprietà Errante Antonino, l'Autorizzazione di Abitabilità Pratica n. 1845.

Dagli controlli effettuati emerge che l'immobile corrisponde al progetto approvato e risulta quindi regolare sotto il profilo urbanistico ed edilizio; l'Autorizzazione di Abitabilità, di cui non si è reperita copia presso gli archivi comunali, secondo quanto indicato nell'atto di compravendita dell'immobile Rep. 7431/3238 del 15.06.2007, risulta rilasciata in data 17.10.1991. Per il trasferimento del bene, sarà altresì necessario produrre l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) dell'immobile, che dovrà essere redatto da un certificatore energetico³.

4.3.2. Conformità catastale:

L'unità in oggetto risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Partanna al foglio di mappa 35, particella n. 959, subalterno 20, Zona Censuaria U, Categoria A/3, Classe 4^a, Consistenza 10,5 vani, Rendita € 677,85, Piano T – 1 – 2 – 3 – 4. L'esame della planimetria catastale ha evidenziato che il vano a piano interrato, sebbene indicato nell'Atto di compravendita, non risulta accatastato, pertanto sarà necessario effettuare la variazione al fine di regolarizzare la effettiva consistenza dell'immobile.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

L. 0

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora

³ L'A.P.E. deve essere allegato al contratto di vendita (art. 6 comma 3 del D.Lgs 192/05); in caso di locazione, può non essere allegato al contratto ma va comunque, obbligatoriamente, redatto e deve essere consegnato all'affittuario al momento della registrazione del contratto.

scadute al momento della consulenza tecnica d'ufficio: **L. 0**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della consulenza tecnica d'ufficio: **L. 0**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1. Attuali proprietari

- **A**, separato da **B**, con Atto di separazione consensuale Rep. 2437/2015 del 16.05.2015.
- **B**, separata da **A**, con Atto di separazione consensuale Rep. 2437/2015 del 16.05.2015.

6.2. Precedenti proprietari

- **E**, proprietaria per la quota di 1/2;
- **H**, proprietaria per la quota di 1/2.

Descrizione **immobile** di cui al punto **A**

Piena proprietà di immobile, sito in Partanna, via Cavour n. 68.

Composto da: n. 5 elevazioni fuori terra e n. 1 piano interrato, così distribuiti:

Piano interrato: vano tecnico/ripostiglio – sup. utile mq. 5,48 (escluso il vano scala con sup. mq. 3,25);

Piano terra: ingresso-soggiorno, ingresso-disimpegno, vano scala, disimpegno, camera (studio), bagno – sup. utile mq. 47,19 (escluso vano scala con sup. mq. 3,19);

piano primo ammezzato: camera ripostiglio, vano scala, balcone – sup. utile mq. 21,64 (escluso vano scala con sup. mq. 10,27 e il balcone con sup. mq. 2,12)

piano secondo: disimpegno 1, vano scala, disimpegno 2, bagno, cucina, soggiorno, n. 2 balconi – sup. utile mq. 48,99 (escluso vano scala con sup. mq. 5,97, balconi con sup. totale mq. 4,88 e porzione non calpestabile con sup. mq. 1,26)

piano terzo: disimpegno 1, vano scala, disimpegno 2, bagno, n. 2 camere, n. 2 balconi – sup. utile mq. 47,71 (escluso vano scala con sup. mq. 7,10, balconi con sup. totale mq. 4,88 e porzione non calpestabile con sup. mq. 1,26)

piano quarto: disimpegno, vano scala, terrazza, camera, balcone – sup. utile mq. 23,32 (escluso vano scala con sup. mq. 7,14, porzione non calpestabile con sup. mq. 1,26, balcone con sup. mq. 2,76 e terrazza con sup. calpestabile mq. 23,17 e lorda mq. 30,26).

Pertinenze esclusive: **Nessuna**

Pertinenze comuni: **Nessuna**

L'immobile è accessibile per mezzo di due ingressi, quello principale, corrispondente al civico 68 della via Cavour, e quello secondario, sito su Largo Giuliano Guazzelli.

L'immobile sviluppa una superficie commerciale complessiva di **mq 279,04¹**

L'edificio è stato completato nel 1988, a seguito di Concessione Edilizia prot. n. 109/88 del 24.10.1988, Pratica Edilizia N. 1787/178, rilasciato dal Sindaco del Comune di Partanna alle ditte **C, I, E** ed **F**, allora tutti comproprietari.

Il fabbricato in cui è compreso l'immobile in oggetto è costituito da complessivi 5 piani fuori terra.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna che varia in relazione alle due porzioni dell'immobile suddivise dal corpo scala in cui lo stesso si può suddividere; mediamente è di circa ml 2,75, fatta eccezione per il piano primo ammezzato, in cui è pari a m 2,06 e per il quarto piano con copertura a falda, in cui l'altezza media è pari a m. 2,80.

Stato manutentivo: ottimo

Caratteristiche descrittive:

Strutture verticali (struttura):	Materiale: cemento armato (struttura intelaiata).
Solai (struttura):	tipologia: solaio misto con pignatte e travetti prefabbricati in c.a.p. e completamento in opera.
Copertura (struttura):	tipologia: una parte a falda inclinata e una parte a terrazza praticabile.
<i>Infissi esterni</i> (componente edilizia):	tipologia: anta a battente, materiale: metallo; protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica.
<i>Infissi interni</i> (componente edilizia):	tipologia: a battente, materiale: legno.
<i>Pareti esterne</i> (componente edilizia):	materiale: muratura di conci di tufo, muratura di laterizi forati coibentazione: inesistente; rivestimento: intonaco civile per esterni.
<i>Pavim. interna</i> (componente edilizia):	materiale: piastrelle di grès porcellanato e di monocottura. ubicazione: bagno, piastrelle di ceramica smaltata;
<i>Rivestimento</i> (componente edilizia):	ubicazione: bagno, e cucina, piastrelle di ceramica smaltata;
<i>Portone di ingresso</i> (componente edilizia):	tipologia: anta singola a battente, materiale: blindato con pannellature in alluminio effetto legno e porzione laterale con anta fissa in alluminio e vetro.
<i>Impianto elettrico</i>	di tipo sottotraccia, conforme alla normativa vigente in materia.
<i>Impianto idrico sanitario</i>	di tipo sottotraccia, conforme alla normativa vigente in materia.
<i>Smaltimento dei reflui</i>	rete fognaria interna allacciata alla rete fognaria comunale.

7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

7.1. Criterio di Stima

Alla determinazione del valore venale dell'unità immobiliare, il sottoscritto è pervenuto adottando il metodo comunemente detto "sintetico-comparativo", che consiste nel

determinare direttamente l'entità del valore tramite la comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto della stima, con quelle analoghe di altri beni esistenti in loco e di cui si è a conoscenza del valore di mercato.

La comparazione ha reso possibile l'inserimento del bene oggetto di stima nella classe dei beni con simili caratteristiche estrinseche, per questo l'immobile da stimare ha assunto quale più probabile valore venale, quello dato dal prezzo medio rappresentativo della classe di appartenenza.

7.2. Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate di Trapani – Servizi catastali e ipotecari e Servizi Osservatorio del Mercato Immobiliare, I.S.T.A.T., Ufficio Tecnico di Partanna, agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, siti internet specializzati, società di consulenza che hanno effettuato ricerche di mercato sul valore degli immobili nel comune di Partanna.

7.3. Adeguamenti e correzioni della stima

In considerazione di quanto descritto, subordinatamente alle fonti di informazione citate, si ritiene di attribuire un valore unitario al mq. che sia più possibile aderente alle condizioni del mercato immobiliare, e che, nella determinazione del valore venale dell'immobile in oggetto, pervenga ad un valore estremamente realistico e informato da tutte le variabili di mercato cui si è fatto riferimento in precedenza.

L'ulteriore analisi effettuata per mezzo dei dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per la Provincia di Trapani, con riferimento al Comune di Partanna localizza l'area in cui è compresa la via Cavour, in cui è situato l'immobile in oggetto, in fascia B1 Centrale/VECCHIO C.U. (CORSO V. EMANUELE - CASTELLO E STRADE LIMITROFE) e per la destinazione residenziale riferita a superfici lorde in stato di conservazione normale attribuisce, per il 1° semestre 2016, valori di mercato, per le abitazioni civili, pari ad un minimo di € 630,00 per metro quadrato e ad un massimo di € 780,00 per metro quadrato, mentre per le abitazioni di tipo economico i valori sono pari ad un minimo di € 450,00 per metro quadrato e ad un massimo di € 650,00 per metro quadrato; i dati analoghi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, riferiti al 2° semestre 2015, sono analoghi, mentre per il 1° semestre 2015 si nota una variazione solo nei valori riferiti alle abitazioni civili, che variano da un minimo di € 600,00 per metro quadrato e ad un massimo di € 800,00 per metro

quadrato; il confronto dei dati evidenzia un andamento dei valori abbastanza stabile nell'arco di un anno.

Le altre indagini di mercato svolte dallo scrivente, hanno permesso di accertare un andamento dei valori effettivo nettamente inferiore rispetto ai dati forniti dall'O.M.I., con valori attuali di mercato, per la tipologia in esame, che variano da un minimo di € 250,00 per metro quadrato ad un massimo di € 550,00; tali importi sono certamente condizionati dall'ubicazione e dall'attuale congiuntura economica, che anche nel comune di Partanna ha determinato una sensibile flessione dei prezzi di mercato degli immobili.

Operando una sintesi dei dati raccolti e a seguito di quanto fin qui riportato, anche in virtù delle caratteristiche dell'immobile in oggetto, che si presenta in ottimo stato e buona esposizione degli ambienti, con l'aspetto negativo rappresentato dalla distribuzione su più livelli senza ascensore, si ritiene congruo determinare in **€ 370,00** il valore di mercato (o valore medio di zona **V_z**) per ogni metro quadrato di superficie commerciale, supponendo lo stesso in condizioni normali di manutenzione.

Per la corretta determinazione degli adeguamenti e correzioni di stima si è operato mediante due distinti metodi.

7.3.1. METODO 1

Tra i parametri di valutazione principali si è considerato lo stato di manutenzione dell'immobile, poiché il valore dello stesso è fortemente condizionato dal suddetto aspetto. L'eventuale necessità di interventi di manutenzione comporta la valutazione di costi aggiuntivi che devono essere decurtati proporzionalmente dal valore complessivo dell'immobile.

In considerazione del buono stato di manutenzione interno dell'immobile in oggetto, non si è rilevata la necessità di interventi rilevanti, fatta eccezione per quelli necessari per la eliminazione delle infiltrazioni da risalita capillare individuate al piano terra in una porzione del vano posto in corrispondenza dell'ingresso principale.

La valutazione preventiva dei **costi (C)** necessari alla realizzazione degli interventi di manutenzione, permette di quantificarli forfettariamente in misura di circa **€ 30,00** per ogni mq di superficie lorda. Tale importo è stato attribuito per difetto, adottando anche in questo caso un metodo "sintetico-comparativo", basato sull'esperienza in materia dello scrivente,

riferendosi ai costi medi degli interventi simili a quello in oggetto: **V_{a1} = V_z - C**

dove

V_{a1} = valore di mercato al mq. dell'immobile oggetto di stima

V_z = valore medio di zona al mq.

C = costi opere di manutenzione al mq.

7.3.2. METODO 2

Questo procedimento si avvale di alcuni coefficienti che hanno la funzione di apportare delle correzioni al valore medio di zona prescelto, determinati sulla base delle seguenti premesse:

- L'edificio assume valori più alti o più bassi di quelli medi della zona in funzione di tre fattori: aspetto, presenza di servizi, necessità di opere di manutenzione, beni comuni; queste differenze di valori si possono esprimere tramite i coefficienti : **K1, K2, K3, K4**.
- Il valore di un immobile varia in relazione a: dimensione, posizione – intesa sia come ubicazione all'interno dell'edificio, sia come qualità degli affacci –, qualità e stato di manutenzione del manufatto; queste differenze di valori si possono esprimere tramite i coefficienti: **K5, K6, K7**.

K1 rappresenta la qualità dell'edificio rispetto a quelli medi della zona;

K2 esprime apprezzamento per l'eventuale presenza di servizi non ordinari;

K3 rappresenta un deprezzamento per le spese di manutenzione necessarie;

K4 esprime apprezzamento per l'eventuale presenza di beni condominiali a reddito;

K5 esprime apprezzamento per gli appartamenti di taglio più piccolo e deprezzamento per quelli di taglio grande;

K6 esprime il coefficiente di posizione: piano, vista, esposizione, rumore, ecc.;

K7 rappresenta le caratteristiche intrinseche e lo stato di manutenzione dell'immobile.

Il valore di mercato al mq. dell'immobile si ottiene dal prodotto di tutti i coefficienti per il valore medio di zona:

$$V_{a2} = K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7 \times V_z$$

dove

V_{a2} = valore di mercato al mq. dell'immobile oggetto di stima

V_z = valore medio di zona al mq.

Il più probabile valore di mercato al mq. V_m dell'immobile è dato dalla media tra i valori ottenuti con i due metodi:

$$V_m = (V_{a1} + V_{a2})/2$$

Il valore di mercato V , riferito all'intera superficie, è dato dal prodotto tra la superficie commerciale Sc e il valore di mercato unitario: $V = V_m \times Sc$.

7.3.3. ULTERIORI CORREZIONI DI STIMA: COSTI AGGIUNTIVI

A seguito dei riscontri effettuati sull'immobile, si è accertato che è necessario effettuare una variazione catastale al fine di regolarizzare la effettiva consistenza dell'immobile, inserendo il piano interrato, come indicato nel paragrafo 4.3.2; per l'effettuazione di tale variazione, si prevede un costo lordo pari a € 1.000,00 (C_{A1}).

Per l'immobile sarà, inoltre, necessario far redigere da un certificatore energetico l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.); si ritiene congruo prevedere un costo lordo pari a complessivi € 350,00 (C_{A2}).

7.4. Valutazioni delle superfici

7.4.1. METODO 1

Il valore medio di zona al mq. V_z è pari a € 370,00.

Il costo al mq. C per gli interventi di manutenzione è pari a € 30,00.

Il valore di mercato al mq. V_{a1} è dato da: $V_{a1} = V_z - C$

$$V_{a1} = € (370,00 - 30,00) = € 340,00$$

7.4.2. METODO 2

Il valore medio di zona al mq. V_z è pari a € 350,00.

I coefficienti correttivi riferiti all'unità immobiliare in esame che lo scrivente ha ritenuto di attribuire sono i seguenti:

$$K1 = 1,00$$

$$K4 = 1,00$$

$$K7 = 1,00$$

$$K2 = 0,95$$

$$K5 = 0,80$$

$$K3 = 1,02$$

$$K6 = 1,00$$

Il valore di mercato al mq. V_{a2} è dato da: $V_{a2} = K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7 \times V_z$

$$V_{a2} = 1,00 \times 0,95 \times 1,02 \times 1,00 \times 0,80 \times 1,00 \times 1,00 \times € 350,00$$

$$V_{a2} = 0,775 \times € 350,00 = € 271,25 \cong € 271,00$$

7.5. Valore attuale dell'immobile

Il più probabile valore di mercato al mq. V_m dell'immobile è dato da:

$$V_m = (V_{a1} + V_{a2})/2$$

$$V_m = € (340,00 + 271,00)/2 = € 305,50$$

Il valore di mercato V , riferito all'intera superficie, è dato da: $V = V_m \times Sc$

$$V = € 305,50 \times mq \ 279,04 = € 85.246,72 \cong € 85.250,00$$

Al valore così determinato occorre detrarre le spese previste al paragrafo 7.3.3, relative ai costi da affrontare per la regolarizzazione catastale e per la redazione dell'A.P.E.; l'importo lordo di tali costi (C_A) è stato valutato complessivamente in € 1.350,00.

Pertanto, il valore finale di mercato V_F è il seguente:

$$V_F = V - C_A = € 85.250,00 - € 1.350,00 = € 83.900,00$$

Superficie commerciale: mq 279,04

VALORE FINALE APPROSSIMATO

€ 83.900,00

Il valore complessivo dell'immobile in esame, approssimato per difetto, è pari a € 83.900,00 (diconsi euroottantatremilanovecento/00).

Lo scrivente fa presente al sig. G.E. l'inevitabilità di alcuni elementi soggettivi nei criteri valutativi adottati; è stata particolare cura del sottoscritto tentare di ridurli al minimo e far sì che essi risultassero, comunque, quanto più possibile "bilanciati" tra loro.

Tanto si doveva in ottemperanza all'incarico conferito; si resta, comunque, a disposizione del G. E. per qualsiasi chiarimento.

Si allegano alla presente:

- n. 1 stralcio P.R.G. Partanna con indicazione dell'immobile - scala 1: 2000;
- n. 1 Legenda P.R.G. Partanna;
- n. 4 foto aeree con indicazione dell'immobile;
- n. 6 piante dell'immobile - scala 1: 100;
- n. 5 piante dell'immobile con indicazione delle superfici - scala 1: 100;
- n. 1 scheda planimetrie catastali - scala 1: 200;
- Documentazione fotografica con n. 2 fotografie dell'esterno e n. 14 fotografie dell'interno.

Sciacca, 01.03.2017

Il C.T.U.

(Arch. Giuseppe Parisi)


ASTE
GIUDIZIARIE.it

