



STUDIO TECNICO
Cusmano

P.zza V. Veneto n. 20 - 94017 Regalbuto (EN)
Tel./Fax 093571736 - cusmanoignazio@hotmail.com
Partita IVA: 00575900865



OGGETTO

UNITÀ IMMOBILIARE SITA IN ENNA, C.DA FERRANTE, INDIVIDUATA IN CATASTO AL FG. 79, PART. 1095 E UNITÀ

PERIZIA DI STIMA

	DATA:	

	IL TECNICO
	(ING. IGNAZIO CUSMANO)



Ignazio Cusmano

OGGETTO: Unità immobiliare sita in Enna, C.da Ferrante, individuata in catasto al Fg. 79,
Part. 1095

PERIZIA DI STIMA

SOMMARIO

- 1. PREMESSA**
- 2. UNITA IMMOBILIARE SITA IN ENNA AL FG 79, PART 1095**
- 4. CONCLUSIONI**

Allegati:

- Certificati Catastali
- Planimetrie catastali

1. PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Ignazio Cusmano iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Prov. di Enna al n. 316, con studio tecnico in Regalbuto alla Piazza Vittorio Veneto n. 20, su incarico professionale ricevuto

al fine di procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato della unità immobiliare sita in Enna, C.da Ferrante, individuata in catasto al Fg. 79, Part. 1095

redige la seguente relazione.

Gli immobile oggetto della presente relazione sono così meglio individuati in catasto:

<i>Unità Immobiliari site nel Comune di ENNA(Codice C342) - Catasto dei Fabbricati</i>								
<u>Sez.</u>	<u>Fg.</u>	<u>Part.</u>	<u>Sub.</u>	<u>Ubicazione</u>	<u>Cat.</u>	<u>Cl.</u>	<u>Cons.</u>	<u>Rendita €</u>
79		1095		C.da Ferrante SNC	In corso di costruz			

Al fine di espletare l'incarico affidatogli, il sottoscritto tecnico ha proceduto

in data 6 Novembre 2019 alle ore 9,00 ad apposito sopralluogo nell'immobile sito ad Enna ed individuato in catasto al Fg 79 Part. 1095, allo scopo di accertare l'esatta ubicazione degli stessi, la consistenza plano-volumetrica e le principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche che possono influire in modo determinante sul valore di mercato, le caratteristiche tecnico-costruttive e le finiture.

Per la stima dei beni in oggetto, dato lo stato attuale del mercato immobiliare, non è possibile riferirsi ai sistemi dettati dall'estimo, in quanto il valore commerciale degli immobili non è più basato sulla rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza e sulla

commerciabilità della zona in cui si trovano nonché dalla offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato esprime in quel dato momento. In dipendenza di ciò la stima in oggetto è stata effettuata attraverso un'indagine di mercato immobiliare, l'esperienza personale e la conoscenza dei luoghi.

Il sottoscritto, dopo aver proceduto ad eseguire i necessari sopralluoghi, generali e di dettaglio, indagini presso l'U.T.E. Provinciale, indagini di mercato e lavori di studio con i rilievi e i conteggi del caso, ha maturato il giudizio di stima che viene esposto ed argomentato nella presente relazione.

Il valore, di libero mercato all'attualità, è stato determinato nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili versano.

In questa premessa non è superfluo sottolineare la profonda crisi economica locale. La fragilità dell'economia locale dell'intero **territorio ennese** oltre che dalla percezione che chi vive in questo tratto di Isola ha ogni giorno e dopo l'allarme lanciato più volte dalle associazioni di categoria, adesso viene certificato dai dati diffusi dalla **Banca d'Italia** sullo stato di salute degli istituti bancari nel nostro territorio. Gli ultimi dati rilevano che nell'ennese negli ultimi anni si sono persi sportelli bancari, sono aumentati i depositi e sono diminuite le richieste di prestiti, chiaro segnale di una contrazione degli investimenti anche di quelli privati, dovuti soprattutto all'aumento dell'emigrazione nelle fasce giovanili.

2. UNITA IMMOBILIARE SITA IN ENNA AL FG 79, PART 1095

2.1 Inquadramento territoriale

Il Comune di Enna, si attesta a 931 m s.l.m. sorge nella parte più elevata di un'ampia dorsale montuosa. Dista circa 6,00 Km dall'omonimo svincolo autostradale della A/19 Palermo-Catania e si divide in due "macro-aree": Enna Alta e Enna Bassa, cui si aggiunge Pergusa, che è una frazione.

Enna Bassa si sviluppa a valle sul versante Sud; dagli anni sessanta in poi sono sorti gradatamente quartieri residenziali, aree commerciali, uffici e attività varie. La nascita dell'Università ha avuto un ulteriore effetto propulsivo.

Pergusa dista 10 km dal centro, è presente una sviluppata edilizia di villeggiatura e strutture ricettive e turistiche quali hotel, bed and breakfast e agriturismo, molti dei quali affacciati sul lago, principale meta turistica della località.

L'economia di Enna è stata nei secoli incentrata nella produzione agricola. A partire dal XVIII secolo ha sviluppata l'estrazione dello zolfo, oggi definitivamente chiusa. Una debole attività turistica è sostenuta dalla presenza delle varie aree di interesse archeologico mentre alcune attività commerciali e artigianali si sono insediate nell'area industriale del fiume Dittaino; un agglomerato gestito dall'ASI (Aria di Sviluppo Industriale) che si estende lungo la valle del Dittaino, di fianco all'autostrada A19 e alla ferrovia Palermo-Catania. Accanto all'area industriale, ma su territorio di Agira, è sorto nel 2010 il centro commerciale Sicilia Fashion Village, riproposizione di un antico borgo siciliano che ospita 120 negozi di marca e punti di ristorazione.

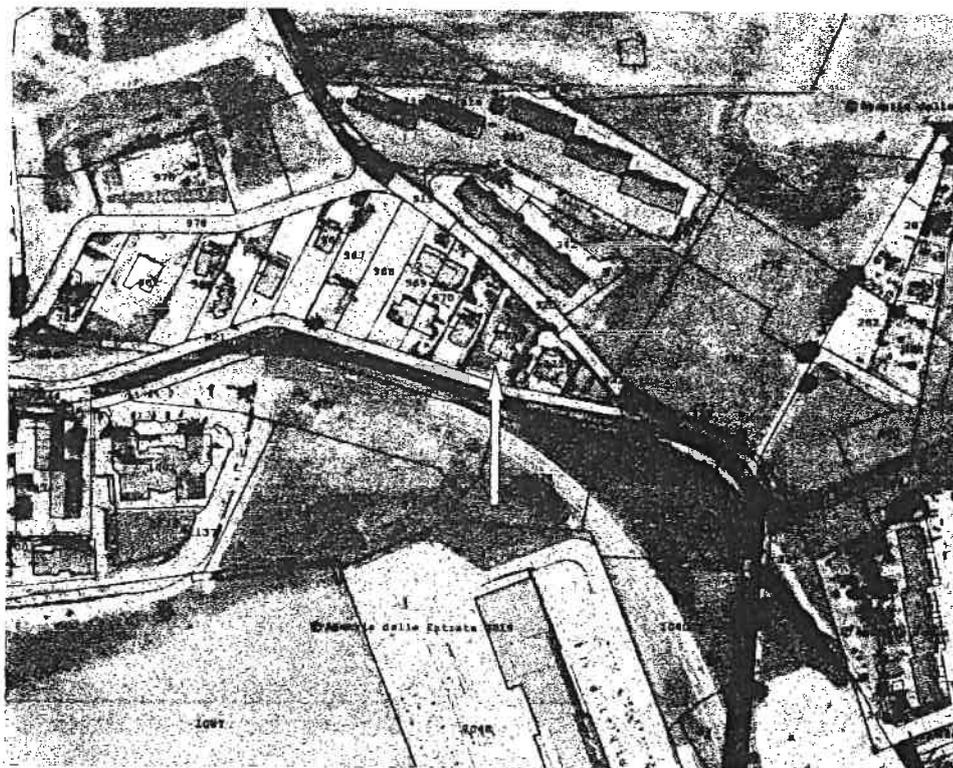
Il mercato immobiliare ennese già da qualche anno, sta vivendo una fase riflessiva, producendo un rallentamento nel numero delle transazioni eseguite ed un ridimensionamento, sia pur contenuto, dei prezzi delle compravendite.

Durante gli anni 2012-2019 la domanda di immobili residenziali è divenuta più cauta, mentre l'offerta si è mantenuta molto accentuata. Enna, negli ultimi anni, con un PIL di circa 16.000 euro pro capite, si piazza tra le province più povere d'Italia.

2.2 Descrizione

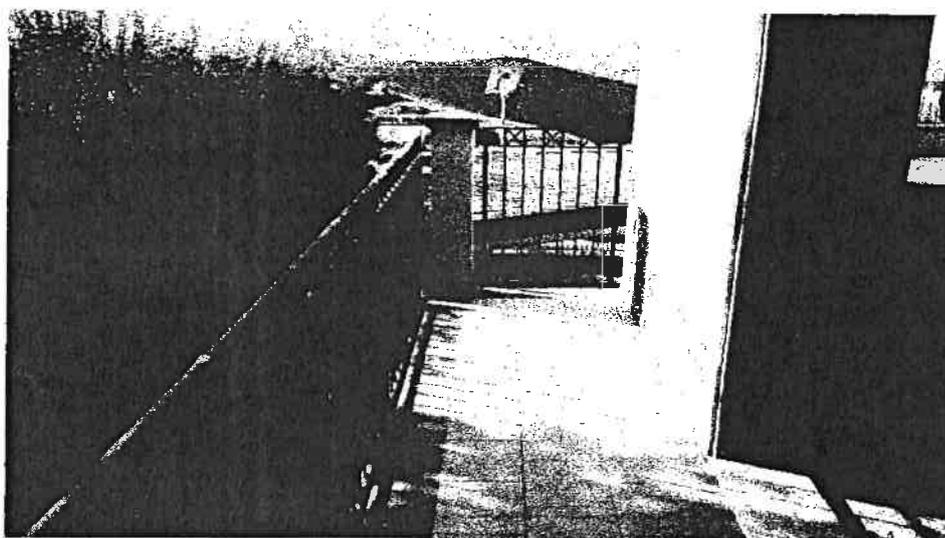
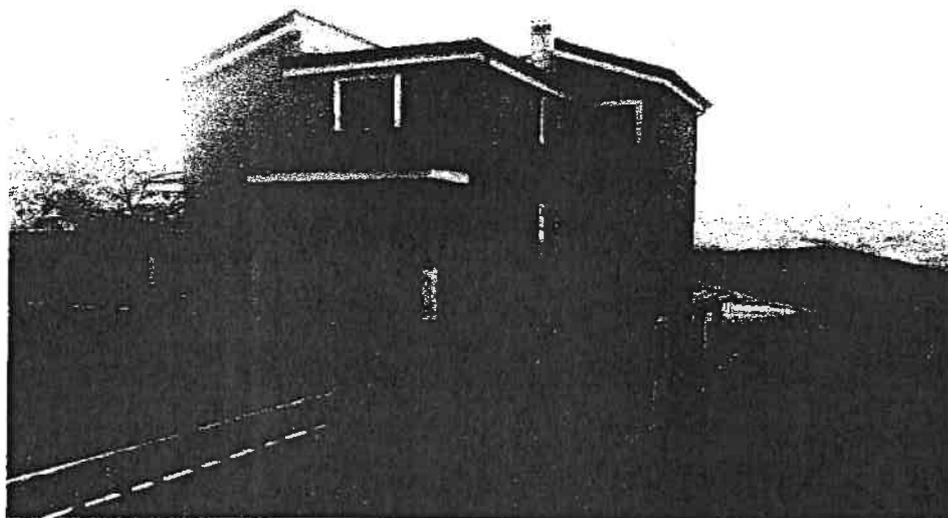
L'immobile di cui si discute sorge in località "Ferrante" di Enna (Enna Bassa) e rientra nel piano di lottizzazione denominato "Corona" lotto "O"; oggi è accatastato in corso di costruzione ed individuato in catasto al Fg. 79 Part. 1095. La superficie dell'intero lotto è di mq 875. E' un immobile di recente costruzione, realizzato tra il 2006 e il 2009 ancora non finito. La

zona di Enna Bassa, risulta apprezzata da un punto di vista residenziale, poiché prossima alla città, di facile accesso, vicina anche alle grandi vie di comunicazione, al raccordo autostradale ed servita da attività commerciali e servizi pubblici in generale. Le strade su cui prospetta il lotto (superiore ed inferiore) non risultano essere molto transitate, poiché, essendo strade interne di lottizzazione, sono percorse solo dal traffico di quartiere: quindi la zona risulta piuttosto tranquilla.

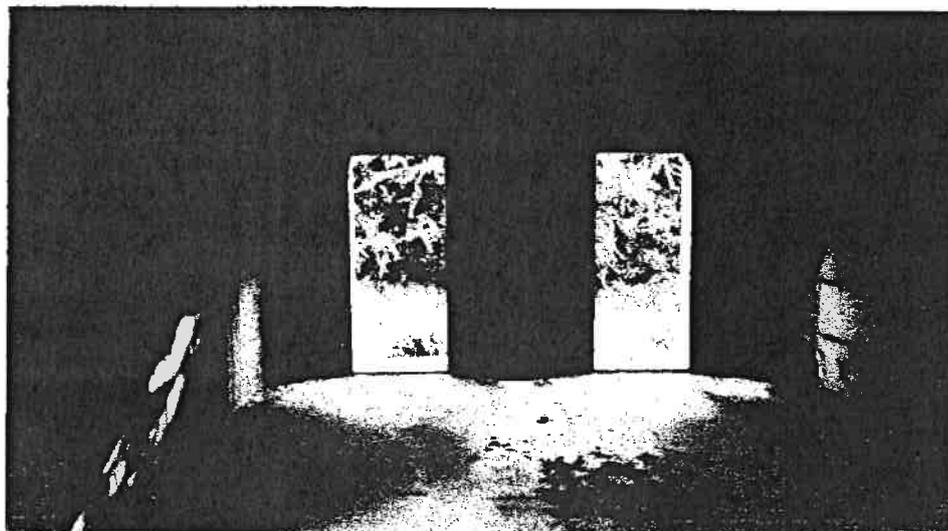


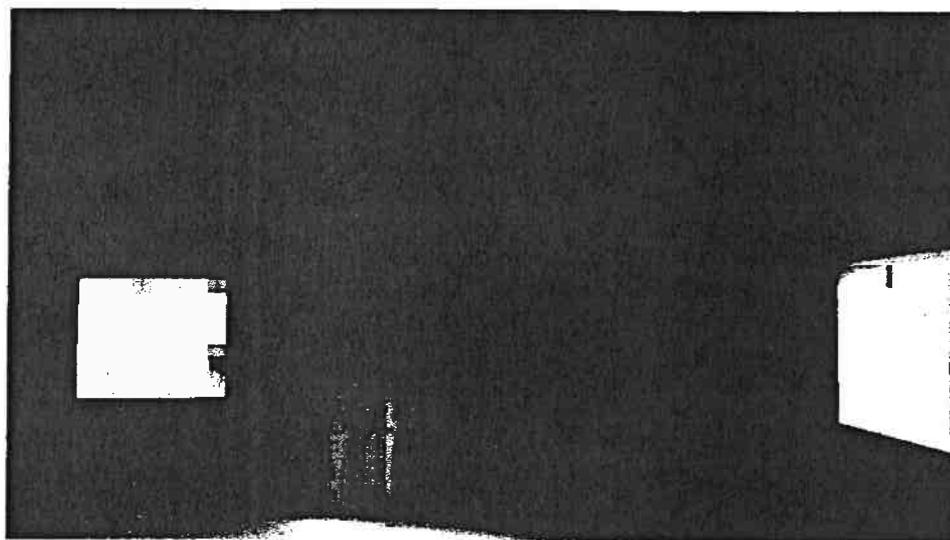
La struttura portante del fabbricato è intelaiata in c.a. costituita da un piano interrato, un piano terra, un primo ed un piano sottotetto. Il collegamento tra la struttura ed il suolo avviene con fondazioni indirette su pali. I solai sono in latero-cemento ed alcuni con soletta piena, così pure anche gli sbalzi. La copertura è a tetto a più falde. Il vano scala posto in una posizione laterale collega i vari piani. La sistemazione esterna è completa di tutte le opere di contenimento costituiti da muri con fondazioni dirette e pareti a mensola.

Il piano interrato ha una destinazione a box-garage, mentre, il piano terra ed il primo piano sono destinati a civile abitazione; l'ultimo piano è un sottotetto non abitabile. L'edificio esternamente risulta completo di tutte le finiture: tamponatura, intonaci esterni, manto di copertura, grondaie, pluviali, stipiti nelle aperture, pavimentazione di terrazze e balconi, ringhiere, etc, ad eccezione degli infissi.

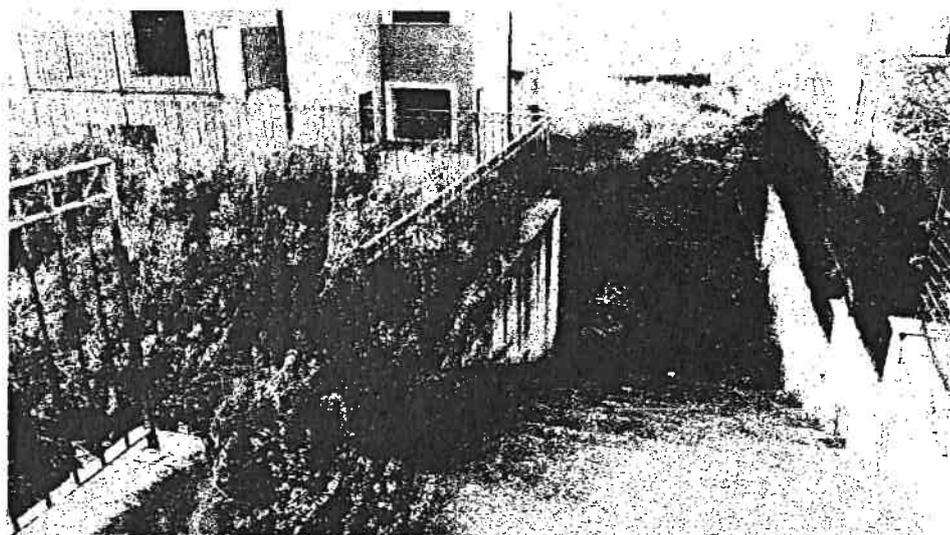
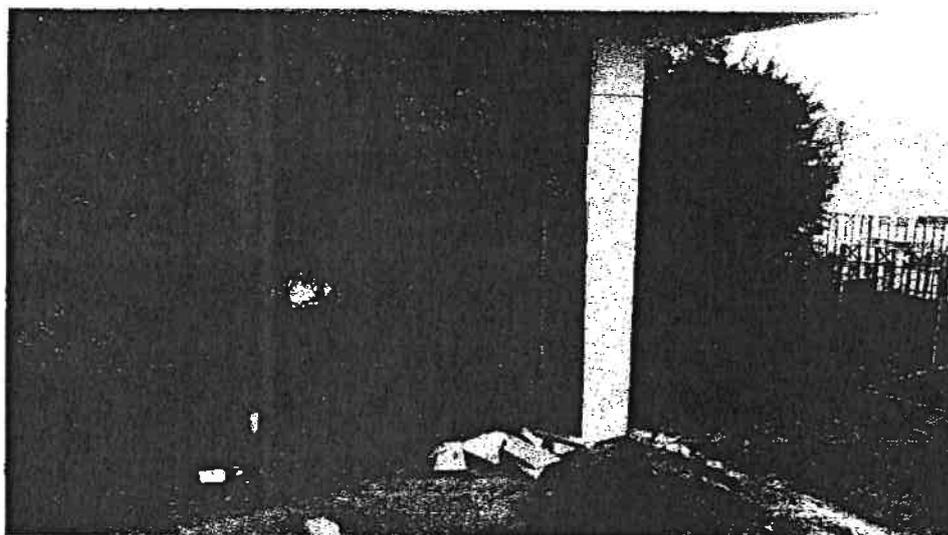


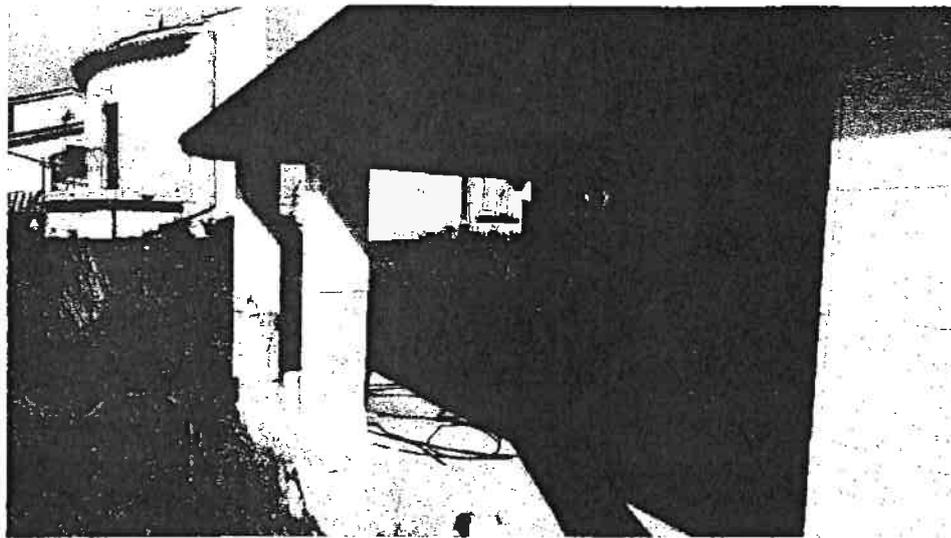
All'interno risulta grezzo e senza tramezzature; naturalmente privo di qualsiasi tipo di impianto. Risulta ancora da realizzare tutta la sistemazione esterna (giardino, muretti, percorsi, verde, etc).





La struttura negli ultimi 10 anni non ha avuto una manutenzione adeguata è risulta completamente abbandonata; ciò nonostante non vi sono segni di umidità o infiltrazioni.





Ai fini della regolarità urbanistica si dichiara che per tale costruzione è stata rilasciata dal Comune di Enna Concessione Edilizia n. 62/06 del 23/06/2006 e successivamente sono state presentate D.I.A. in variante n. 25094 del 14/06/2007 e D.I.A. in variante n. 39599 del 09/10/2007.

Si dichiara inoltre la precisa corrispondenza fra lo stato di fatto dell'immobile in analisi ed i suoi dati catastali e, ovviamente, della sua corrispondente planimetria (in questo caso Elaborato Planimetrico).

2.3 Stima

Tutto ciò premesso il sottoscritto Ing. Ignazio Cusmano al fine di determinare alla data odierna il valore venale dell'immobile in argomento ha proceduto previa ispezione dei luoghi, ai rilievi e conteggi del caso, esponendo come appreso i risultati.

Per il calcolo della consistenza di tutto il compendio immobiliare è stata utilizzata la superficie al netto delle murature, calcolata sulla base della documentazione grafica reperita e verificata con misurazioni dirette sul posto; la consistenza può essere riassunta come segue:

- il piano interrato, da adibire a box-garage, ha una superficie di circa 165 mq (al riguardo occorre precisarlo, la superficie rilevata è un po' maggiore poiché vi sono delle intercapedine previste nell'ultimo D.I.A. di variante ancora da chiudere con tramezzature);
- il piano terra, da adibire a civile abitazione, ha una superficie di circa 92 mq. E' presente, inoltre, un porticato con copertura in c.a. di circa 54 mq;
- il primo piano, da adibire a civile abitazione, ha una superficie di circa 65 mq. Sono presenti inoltre terrazze per una superficie totale di circa 28 mq;

- il secondo ed ultimo piano è un sottotetto non abitabile dalla superficie di circa 65 mq.

Grado di commerciabilità

Viste tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche, l'immobile in oggetto riscuote un buon grado di commerciabilità.

Considerazioni di stima

Il criterio di stima scelto per determinare il più probabile valore di mercato in oggetto è quello sintetico comparativo (o stima per consistenza) in base al parametro del mq di superficie, perché meglio si adatta a riassumere considerazioni dettate dall'esperienza personale, dallo stato degli immobili, dall'uso, dalla zona in cui ricadono gli immobili e dai prezzi medi applicati in essa. Non si è ritenuto attendibile il metodo analitico basato sulla capitalizzazione del reddito, poiché legato a variabili, quali il reddito dell'immobile ed il saggio d'interesse troppo opinabili e difficilmente individuabili nell'attuale contesto di mercato, trattandosi, tra l'altro, di beni non locabili. Pertanto tenuto conto di qualsiasi elemento intrinseco ed estrinseco influente nella presente valutazione, di quanto esposto nei punti precedenti, assolti gli accertamenti del caso, assunte informazioni in loco e con le agenzie immobiliari sul territorio, consultata la banca dati immobiliare dell'Agenzia del Territorio e la banca dati personale, si è determinato il più probabile, presunto ed indicativo valore medio di mercato dell'immobile, allo stato descritto, nella piena ed immediata disponibilità del bene e perdurando le attuali condizioni del mercato immobiliare.

Il sottoscritto ritiene di assegnare un valore medio unitario pari a:

- **V_m = 500,00 € /mq alla sup da dest a garage;**
- **V_m = 900,00 € /mq alla sup da dest ad abitazione.**
- **V_m = 750,00 € /mq alla sup da dest a sottotetto;**

I prezzi sopra indicati includono e tengono conto sia le aree esterne (giardino) che le pertinenze (portici, balconi e terrazze).

Alla luce di quanto sopra:

- Il valore dell'U.I. sita in Enna identificata in catasto al Fg. 79, Part. 1095, allo stato attuale (in corso di costruzione), è così determinato:

€/mq 500,00 x mq 165 = € 82.500,00 (piano interrato - garage)

€/mq 900,00 x mq 92 = € 82.800,00 (piano terra - abitazione)

€/mq 900,00 x mq 65 = € 58.500,00 (piano primo - abitazione)

€/mq 750,00 x mq 65 = € 48.750,00 (secondo piano - sottotetto)

Quindi il valore globale di mercato del compendio immobiliare situato in Enna alla C.da Ferrante, distinta in catasto al Fg. 79 Part. 1095 determinato con il metodo diretto sintetico comparativo assomma a:

€ 272.550,00

ed in cifra tonda è pari a

€ 273.000,00

diconsi euro duecentosettantatremila/00.

4. CONCLUSIONI

Sulla scorta delle considerazioni espresse, delle risultanze ottenute con l'applicazione dei procedimenti estimativi narrati si attribuiscono alle unità immobiliari sopra descritte, il seguente valore:

- al compendio immobiliare di Enna e precisamente l'intero immobile individuato in catasto al Fg. 79 Part. 1095, viene attribuito allo stato attuale un valore complessivo pari a € 273.000,00 (diconsi euro duecentosettantatremila/00), con un'oscillazione in più o in meno del 5%;

nel presupposto che perdurano le attuali condizioni di mercato, che le predette unità immobiliari siano esenti da pesi, oneri, servitù, vincoli, diritti di terzi e gravami di qualsiasi genere e natura e che gli stessi rispettino le norme vigenti in materia urbanistico-edilizia.

Sembra opportuno evidenziare che la ricerca del valore di mercato di un bene immobile è di natura probabilistica, con ciò intendendo che la stima di un bene, fondando le sue radici sull'osservazione dei dati economici registrati dallo specifico settore del mercato immobiliare, risente sempre dell'incertezza tipica di qualsivoglia previsione. Infatti in dottrina e nella corrente prassi estimale, una stima si dice attendibile e congrua se, rispetto al valore effettivo, la stessa oscilla nell'ambito del +/- 5% (ordinaria tolleranza estimativa).

Tanto si doveva per l'incarico conferito.

Regalbuto li 08/11/2019

IL TECNICO
(Ing. Ignazio Cusmano)
F. 11210



DR. ING. CUSMANO
IGNAZIO
N. 316
ORDINE DEI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI ENNA

Alla presente relazione fanno parte integrante:

- Visure catastali;
- Planimetrie catastali;