



STUDIO TECNICO
Cusmano

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



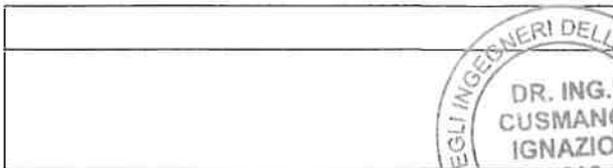
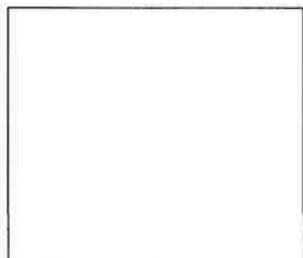
OGGETTO

UNITÀ IMMOBILIARI SITE IN REGALBUTO, AL VICO SAN FRANCESCO
N. 5, INDIVIDUATE IN CATASTO AL FG. 90, PART. 4162, SUB 5,6 E 7

PERIZIA DI STIMA



DATA:
30/04/2020



IL TECNICO



(ING. IGNAZIO CUSMANO)
Ignazio Cusmano

OGGETTO: Unità immobiliari site in Regalbuto al Vico San Francesco n. 5, individuate in catasto al Fg 90, Part 4162, Sub 5, 6 e 7.

PERIZIA DI STIMA

SOMMARIO

- 1. PREMESSA**
- 2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE**
- 3. DESCRIZIONE GENERALE**
- 4. METODO DI STIMA APPLICATO**
- 5. UNITÀ IMMOBILIARE SITA IN REGALBUTO AL FG 90, PART. 4162 SUB 5**
- 6. UNITÀ IMMOBILIARE SITA IN REGALBUTO AL FG 90, PART. 4162 SUB 6**
- 7. UNITÀ IMMOBILIARE SITA IN REGALBUTO AL FG 90, PART. 4162 SUB 7**
- 8. CONCLUSIONI**

Allegati:

- Certificati Catastali;
- Planimetrie catastali;
- Titolo di provenienza;
- Concessione Edilizia Prat. n. 57/2002 Prot n. 2321 del 03/09/2001;
- Concessione Edilizia di variante Prat. n. 21/2005 Prot. 14386/04 del 24/02/2005;
- Perizia Giurata attestante la conformità al contenuto delle Concessioni Edilizie e alle norme igienico sanitarie

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 immobiliari site in Regalbuto al Vico San Francesco n. 5, individuate in catasto al Fg 90, Part 4162, Sub 5, 6 e 7, redige la seguente relazione.

Al fine di espletare l'incarico affidatogli, il sottoscritto tecnico ha proceduto in data 22 Aprile 2020 alle ore 11,00 ad apposito sopralluogo negli immobili siti in Regalbuto ed individuati in catasto al Fg.90 Part. 4162 sub 5, 6 e 7, 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.

compendio
immobiliare in oggetto

, al momento dell'acquisto risultava composto da due U.I.:

- vano terreno adibito a deposito con ingresso dal civico 5 esteso mq 36, distinto in catasto alla Sez B, Fg 90, Part. 1466 e 1510 Sub 5, Categoria C/2, Classe 5.
- abitazione con ingresso dal civico 3, ed ingresso secondario da Piazza della Repubblica n. 39, composto da 6 vani al primo piano e da un vano e terrazzo al secondo piano, distinta in catasto alla Sez B, Fg 90, Part, 1510 sub 2, 1511 sub 3, 1512 sub 2 e 3336 sub 5, Categoria A/2, Classe 1.

Subito dopo l'acquisto le due unità immobiliari (il deposito a piano terra e l'abitazione al pino primo e secondo), sono stati oggetto di trasformazione urbanistica, in forza dei seguenti provvedimenti:

- Concessione Edilizia n. 57/2002 rilasciata dal Comune di Regalbuto in data 03/09/2001 prot. n. 2321;
- Concessione Edilizia n. 21/2005 rilasciata dal Comune di Regalbuto in data 24/02/2005 prot. n. 14386/04;

I lavori hanno interessato prevalentemente l'unità immobiliare con destinazione "abitazione" posta al primo e secondo piano. In particolare sono stati seguiti lavori necessari all'ottenimento di due nuove unità immobiliari (frazionamento), entrambe da destinate a civile abitazione, inclusi: la diversa distribuzione interna, lavori di ammodernamento, realizzazione dei nuovi impianti tecnologici, il rifacimento di quasi tutti i solai e di tutti i massetti interni di sottofondo (pronti per la pavimentazione), il rifacimento delle coperture con le stesse orditure e pendenze di quelle esistenti, gli intonaci interni e gli intonaci esterni, le scale di collegamento, il rifacimento di tutti gli infissi esterni in legno e il completamento di tutte le terrazze/balconi con pendenze, impermeabilizzazione e pavimenti.

2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il Comune di Regalbuto sorge sul versante occidentale del monte S. Calogero che si protende a Nord-Est a 525 m di altezza sul livello del mare; confina a Nord con Troina, ad Ovest con Gagliano Castelferrato ed Agira, ad Est con il territorio dei comuni di Centuripe e Randazzo mentre a Sud confina con Catenanuova. Dista circa 15,00 Km dallo svincolo autostradale di Catenanuova della A/19 Palermo-Catania.

Riguardo alle attività economiche il settore primario è caratterizzato da un'agricoltura prevalentemente cerealicola, coltivazioni olivicole ed agrumicole; la zootecnia è concentrata sull'allevamento di bovini, ovini e caprini da latte.

Nel settore secondario fiorente è l'attività di lavorazione della plastica con stabilimenti che si occupano della produzione di attrezzature subacquee, tubi in polietilene per l'irrigazione, supporti per installazioni elettriche, prodotti per l'antinfornistica; nel recente passato inoltre si è ben avviata la produzione locale di ceramica e l'attività della decorazione a mano delle stesse.

Per quel che concerne il settore terziario Regalbuto è sede di una Banca di Credito Cooperativo che conta 18 filiali ed agenzie dentro e fuori provincia.

Da sempre a Regalbuto l'investimento immobiliare, ha offerto ottime possibilità, con rendimenti, sia da locazione che in conto capitale, decisamente migliori che negli altri paesi vicini (Agira, Catenanuova, Centuripe); negli ultimi cinque anni, in verità, si registra una situazione di stazionarietà, se non addirittura di regressione per tutti i segmenti, sia sul versante delle compravendite sia dei valori.

Nel corso degli ultimi anni si registra un andamento demografico decrescente con una popolazione attuale di circa 7.300 abitanti.

Non è superfluo sottolineare, in un inquadramento più generale, la profonda crisi economica che sta attraversando l'intero **territorio ennese**. La fragilità dell'economia dell'intera provincia 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.

3. DESCRIZIONE GENERALE

3.1 Descrizione ed identificazione

Le tre unità immobiliari allo studio, di cui oggi è composto il complesso immobiliare sono così individuati in catasto:

Unità Immobiliari site nel Comune di REGALBUTO(Codice H221) - Catasto dei Fabbricati

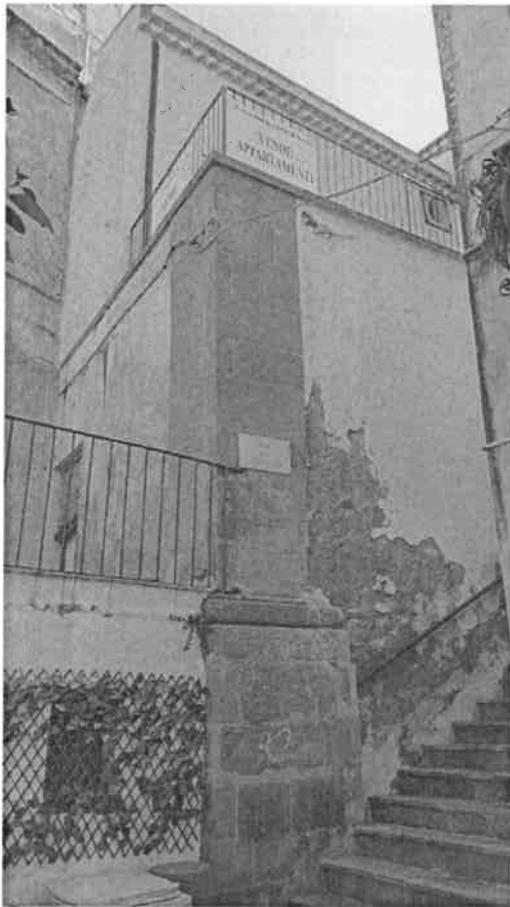
<i>Intestazione</i>										
<i>Identificativo catastale</i>										
Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Ubicazione	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Catastale	Rendita €	
	90	4162	5	VICO SAN FRANCESCO, 5 piano: T	C/2	5	35 m ²	Totale: 45 m ²	97,6	
			9							
	90	4162	6	VICO SAN FRANCESCO, 5 piano: T-1-2	A/2	1	8 vani	Totale: 213 m ² Totale escluse aree scoperte**: 206 m ²	409,03	
		4238	57							
		4239	11							
	90	4162	7	VICO SAN FRANCESCO, 5 piano: T-1-2	A/2	1	8 vani	Totale: 213 m ² Totale escluse aree scoperte**: 206 m ²	409,03	
		4238	58							
		4239	12							

Fanno parte di un fabbricato di vecchia costruzione (realizzato ben prima del 1967, con caratteristiche costruttive ed architettoniche del tempo) ristrutturato a seguito del rilascio da parte del Comune di Regalbuto della C.E. n. 57/2002 del 03.09.2001 prot. 2321 e C.E. n. 21/2005 del 24.02.2005 prot. 14386/04, sito nel centro storico di Regalbuto, in un luogo molto apprezzato dal punto di vista residenziale. Si trova ad una distanza di circa 50 m dalla piazza principale. Data la sua posizione vi è una scarsa disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio. Il sub 7, rispetto al sub 6, ha una maggiore caratteristica di prospicienza, luminosità e panoramicità, poiché si affaccia sulla via Gian Filippo Ingrassia (corso principale del comune).

Le strutture portanti verticali sono in muratura ordinaria costituita da blocchi di pietrame squadrato, forte e omogeneo e/o blocchi pieni, legati tra loro da malta, mentre

relativamente agli orizzontamenti si riscontrano solai costituiti da volte reali e solai con travi in legno.

Le coperture con orditura del tipo non spingente sono realizzate tutte in legno con manto di coppi siciliani. I sottotetti al primo piano hanno aperture sul tetto del tipo lucernario, apribili.



La struttura negli ultimi 10 anni non ha avuto nessun tipo di manutenzione; ciò nonostante non vi sono particolari segni di umidità o infiltrazioni.

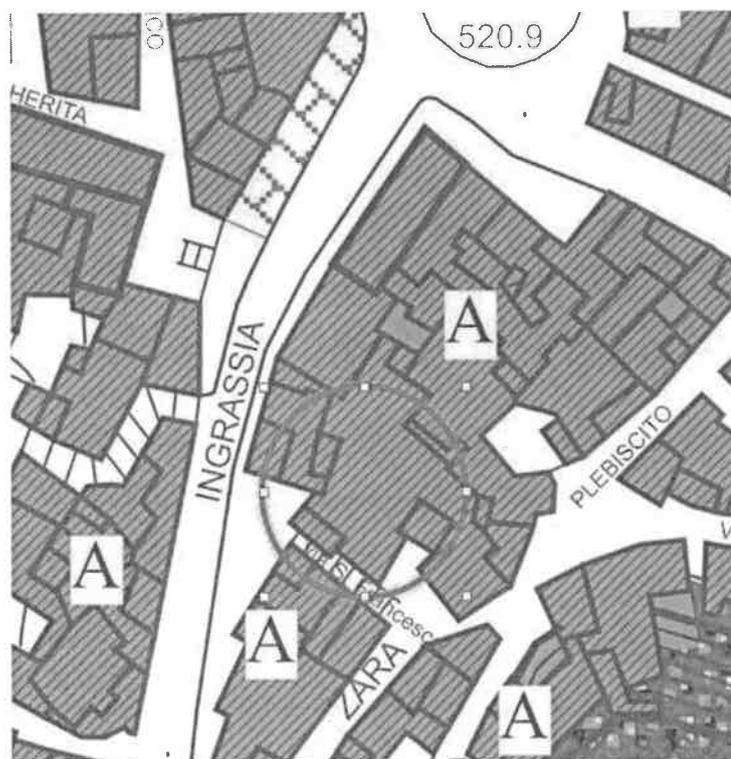
Gli infissi esterni, in legno, hanno bisogno di manutenzione ordinaria.

3.2 Dati urbanistici

L'intero edificio ricade in zona "A" - Agglomerato urbano storico, artistico, amb.. L'art. 17 delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Regalbuto definisce la zona "A" l'antica struttura urbana contraddistinta da valori storici, urbanistici, artistici ed ambientali, anche se manomessi o degradati o non presenti tutti contestualmente.



Stralcio catastale su Google Maps



Stralcio PRG

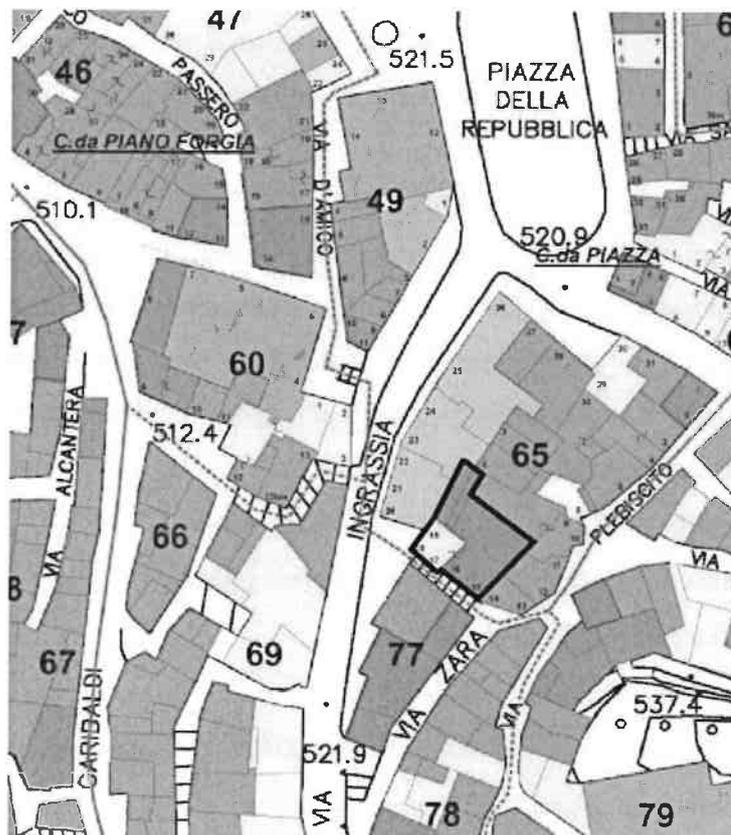
Il recupero del patrimonio edilizio esistente è disciplinato dalla L.R. 10 luglio 2015 n. 13 - Norme per favorire il recupero del patrimonio edilizio di base dei centri storici.

Il Comune di Regalbuto, in ottemperanza alla succitata legge, ha predisposto lo Studio di Dettaglio del Centro Storico zona Omogenea A, per l'individuazione delle diverse tipologie edilizie presenti, aggiornandolo alle indicazioni prescritte dalla Soprintendenza Beni Culturali ed Ambientali di Enna. Tale studio di dettaglio è stato approvato con D.C.C. n. 6 del 28/03/2017. In esso l'immobile in oggetto rientra in parte nella Tipologia **Tb - “Edilizia di base parzialmente qualificata”** e cioè “unità edilizie con caratteristiche dimensionali planimetriche, originari o modificati, e permanenza totale di caratteri architettonici tipici, che hanno subito alterazioni ovvero addizioni di volumi”, ed in parte nella Tipologia **Tc - “Edilizia di base qualificata”** e cioè “unità edilizie con caratteristiche dimensionali planimetriche, originari o modificati, e permanenza totale di caratteri architettonici tipici”. Per quest'ultima tipologia gli interventi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- accorpamento di più unità edilizie ovvero di unità immobiliari.

Ulteriori condizionamenti sono:

- Vincolo Sismico L. 02/02/74 n. 64, D.M. 16/01/1996 e s.m.i.



Stralcio Studio di Dettaglio

4. METODO DI STIMA APPLICATO

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, attraverso l'esperienza personale e la conoscenza dei luoghi.

A seguito dell'incarico ricevuto, il sottoscritto, dopo aver proceduto ad eseguire i necessari sopralluoghi, generali e di dettaglio, eseguire indagini presso l'U.T.C. di Regalbuto, indagini all'U.T.E. di Enna, 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 considerazione di quanto finora detto, il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello da stimare. Nel merito si è proceduto ad applicare due distinti metodi: uno diretto (sintetico-comparativo o stima sintetica) e uno indiretto (capitalizzazione del reddito o stima analitica).

Stima per consistenza (o stima sintetica)

Il criterio di stima per consistenza è quello sintetico comparativo 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. In particolare il valore medio unitario al mq è stato determinato con riferimento alle seguenti caratteristiche:

- ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano;
- presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici);
- qualificazione dell'ambiente esterno;
- livello di inquinamento ambientale;
- disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio;
- caratteristiche di panoramicità;
- caratteristiche di prospicienza e di luminosità;

- quota rispetto al piano stradale;
- dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti;
- grado di finitura interna ed esterna;
- livello tecnologico e di efficienza degli impianti;
- necessita di manutenzione ordinaria o straordinaria.
- sicurezza delle situazioni strutturali.
- età dell'edificio;
- suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione.

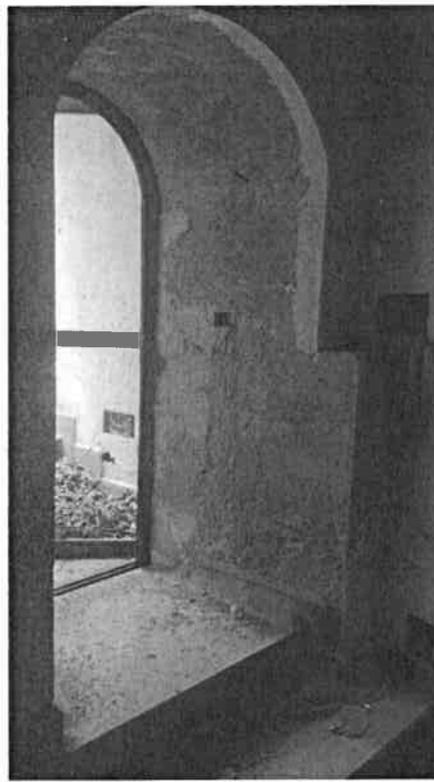
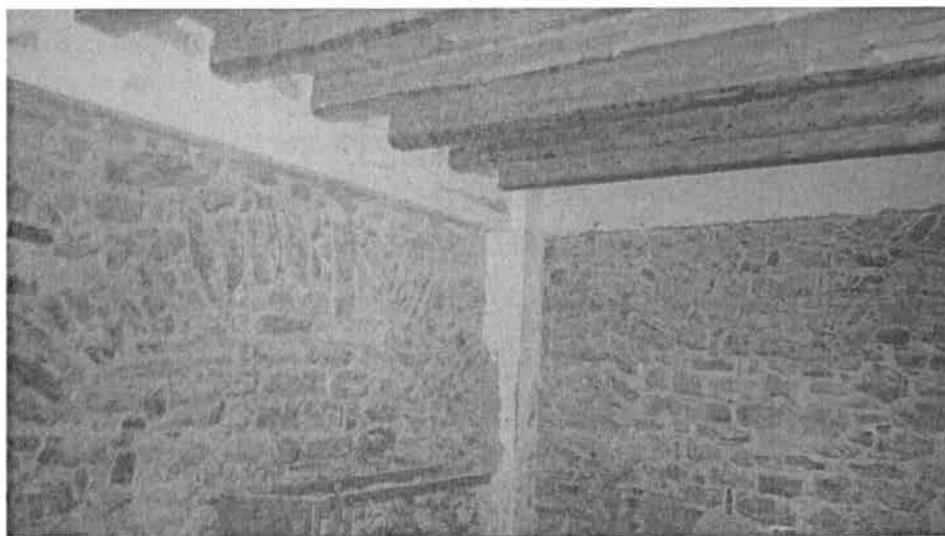
Stima per capitalizzazione del reddito (o stima analitica)

Tale metodo di stima si risolve nella capitalizzazione - ad un opportuno saggio - del reddito netto, ordinario ritraibile dall'immobile stesso sulla base dell'ipotesi di una sostanziale equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria futura scontata all'attualità. Dal reddito lordo annuo ordinario può - quindi - determinarsi il reddito netto attraverso la detrazione di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario (manutenzione, servizi, improduttività, assicurazioni, reintegrazioni, amministrazione, imposte) in genere si agirono intorno al 25% del reddito lordo. Il saggio di capitalizzazione - ottenuto a partire da un saggio medio di mercato al quale si sono aggiunti incrementi e decrementi dipesi delle caratteristiche dell'immobile e della zona - si può assumere pari al 3,00 %,

5. UNITÀ IMMOBILIARI SITA IN REGALBUTO AL FG 90, PART. 4162 SUB 5

LOTTO 1

Il magazzino-deposito al piano terra, distinto in catasto al Fg. 90 Part. 4162 sub 5, risulta completo di tutte le finiture interne ed esterne. Le pareti sono in parte intonacate ed in parte lasciate con muratura a faccia vista. E' presente un piccolo WC. Il solaio di copertura è con volte reali per un parte e per l'altra con ossatura in legno. Gli impianti sono adeguati alla destinazione.



Si certificata la regolarità urbanistica e 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.

L'unità immobiliare risulta sfitta e libera da qualsiasi tipo di rapporto contrattuale.

5.1 Stima

Per il calcolo della consistenza della predetta unità immobiliare oggetto di studio è stata utilizzata la superficie al netto delle murature, calcolata sulla base della documentazione grafica reperita (planimetrie catastali) e verificata con misurazioni dirette sul posto.

Sup. mq 37,48

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 adottato, è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello da stimare. Nel merito si è proceduto ad applicare due distinti metodi: uno diretto (sintetico-comparativo o stima sintetica) e uno indiretto (capitalizzazione del reddito o stima analitica).

Stima per consistenza (o stima sintetica)

Tenuto conto di qualsiasi elemento intrinseco ed estrinseco influente nella presente valutazione, assolti gli accertamenti del caso, consultata la banca dati immobiliare dell'Agenzia del Territorio e la banca dati personale, il sottoscritto ritiene di assegnare un valore medio unitario pari a:

$V_m = 500,00$ €/mq al magazzino-deposito.

Alla luce di quanto sopra:

- Il valore del magazzino-deposito identificato in catasto al Fig. 90 part. 4162 sub. 5, dalla consistenza di 37,48 mq, allo stato attuale, è così determinato:

$$\text{€/mq } 500,00 \times \text{mq } 37,48 = \text{€ } 18.740,00$$

Quindi il valore globale di mercato dell'unità immobiliare sita in Regalbuto magazzino-deposito al piano terra, distinta in catasto al Fig. 90 part. 4162 sub. 5, allo stato attuale, determinato con il metodo diretto sintetico comparativo assomma a:

€ 18.740,00

Stima per capitalizzazione del reddito (o stima analitica)

Nella zona in cui trovasi, il canone di immobili del genere (magazzino-deposito) può oscillare intorno a 60,00 - 80,00 € mensili. Considerando, nel caso in questione, un canone mensile di € 70,00 il conseguente reddito lordo annuo risulta di € 840,00 (€ 70,00 x 12 mesi). Le spese e gli oneri imputabili al proprietario si agirono intorno al 25% del reddito lordo. Il reddito netto, da prendere a base per la capitalizzazione, ammonta, pertanto a € 630,00 (€ 840,00 x 0,75).

Il reddito netto capitalizzato al saggio assunto (3%), permette di calcolare il valore dell'immobile, che segue:

$$\mathbf{€\ 630,00 / 0,03 = €\ 21.000,00}$$

Da quanto precede si ricava che il valore complessivo dell'unità immobiliare sita in Regalbuto, magazzino-deposito al piano terra, distinta in catasto al Fg. 90 part. 4162 sub. 5, con il metodo indiretto assomma a:

$$\mathbf{€\ 21.000,00}$$

Conclusione

I valori ottenuti con i due metodi adottati sono in buon accordo tra loro e comunque con scarto compreso nell'usuale alea estimale. Pertanto si opera la riconciliazione convenzionale dei valori assumendone la media aritmetica. Si ottiene perciò il valore finale in euro riportato:

$$\mathbf{(€\ 18.740,00 + €\ 21.000,00) / 2 = €\ 19.870,00}$$

Il valore complessivo dell'unità immobiliare sita in Regalbuto, al vico San Francesco n. 5, magazzino-deposito al piano terra, distinta in catasto al Fg. 90 part. 4162 sub. 5, una volta effettuata la media aritmetica dei due valori, in cifra tonda assomma a:

$$\mathbf{€\ 20.000,00}$$

diconsi euro ventimila/00.

LOTTO 2

6. UNITÀ IMMOBILIARI SITA IN REGALBUTO AL FG 90, PART. 4162 SUB 6

L'abitazione individuata in catasto al Fg. 90 Part. 4162 sub 6 che si sviluppa in due piani - primo e secondo - allo stato attuale, ancorché accatastata con indicata data di fine lavori e già servibili all'uso a cui è destinata, risulta ancora in corso di costruzione poiché priva di tutte le finiture interne. In particolare l'immobile allo stato attuale risulta completo di tutte le finiture esterne compresi gli infissi in legno, mentre all'interno ancora al grezzo con tramezzature, intonaci e predisposizione di tutti gli impianti. Terrazzo e balcone finito di pavimentazione.

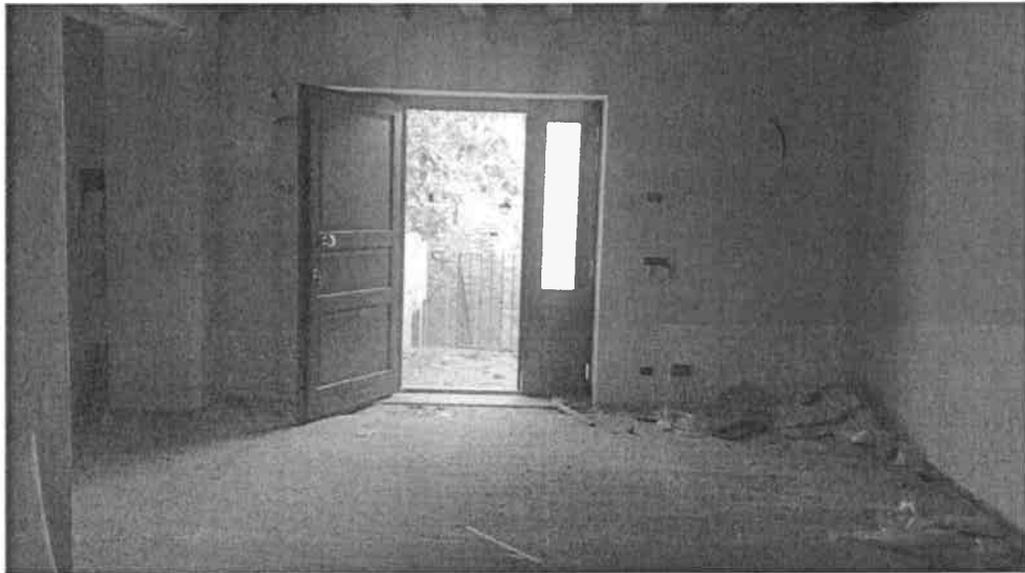
Si accede da un cortile comune tramite una scala esterna che porta al primo piano dove vi è l'ingresso che apre direttamente alla zona giorno, da qui con una scala autoportante in ferro si accede al piano superiore adibito a zona notte; a destra della zona giorno vi è un vano buio ed un piccolo ripostiglio, a sinistra, mediante un disimpegno si accede alla cucina e al bagno. La cucina si affaccia su un balcone/terrazzo. Al secondo piano sono ricavati, una camera da letto che volge su un ampio terrazzo, un bagno un ripostiglio ed una camera sottotetto.

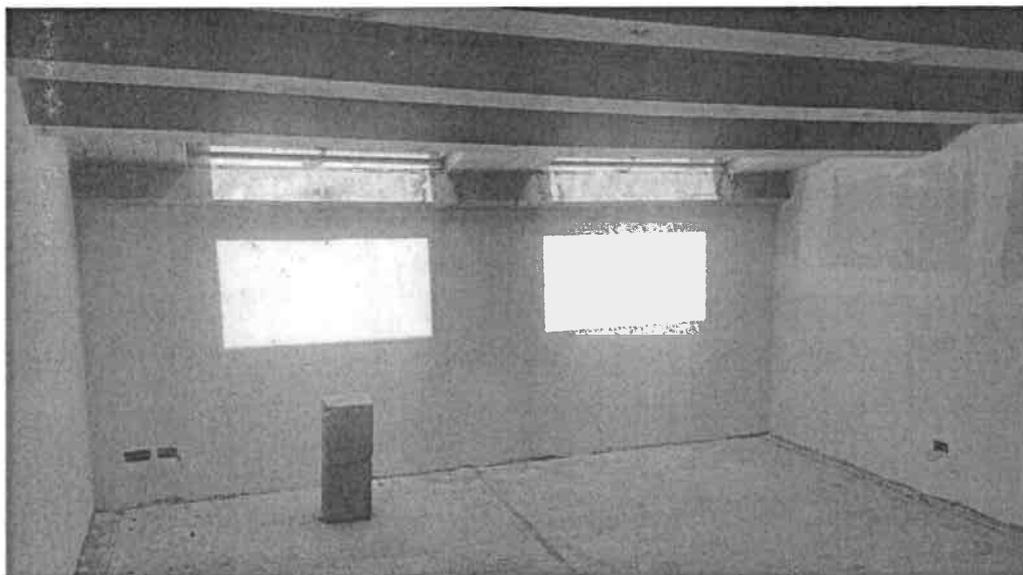
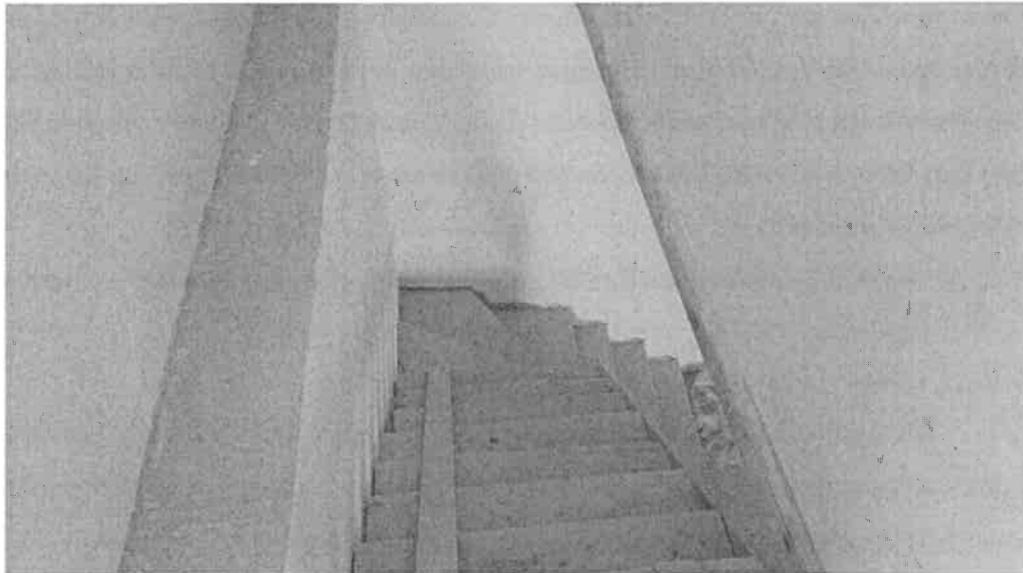


Sono ancora da realizzare:

- tutte le pavimentazioni;
- i servizi igienici sono privi di rivestimento nelle pareti e naturalmente di sanitari;

- l'impianto elettrico è privo di interruttori, prese, placche e magnetotermici nei quadri;
- l'impianto di riscaldamento risulta mancante dei radiatori e della caldaia;
- l'impianto idrico è privo di tutta la rubinetteria;
- risultano mancanti tutti gli infissi interni;
- le scale di collegamento realizzate in ferro devono essere ancora rivestite in legno (i gradini risultano già a piè d'opera (in cantiere).
- risultano ancora da scialbare per la prima volta tutte le pareti.





Da conteggi fatti a parte i lavori sopra descritti (ancora da realizzare), ammontano a circa € 32.000,00 (euro trentaduemila/00). La stima dei costi è stata ottenuta considerando un livello tecnologico, di efficienza degli impianti ed un grado di finitura interno, “**Buono**”.

Si certificata la regolarità urbanistica e 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.

E' appena il caso di evidenziare che risulta necessario, prima della vendita, redigere *Attestato di Prestazione Energetica* (APE). Un soluzione alternativa, forse quella più corretta, considerato che l'immobile risulta privo di finiture interne, è quella di ripresentare la pratica catastale all'**Agenzia del Territorio** (oggi "**Agenzia delle Entrate**") con la categoria F/3 "in corso di costruzione", evitando così la redazione dell'APE (non necessario per la categoria "F/3") e ottenendo inoltre una importante riduzione dei costi notarili.

L'appartamento risulta sfitto e libero da qualsiasi tipo di rapporto contrattuale.

6.1 Stima

Per il calcolo della consistenza della predetta unità immobiliare oggetto di studio è stata utilizzata la superficie al netto delle murature, calcolata sulla base della documentazione grafica reperita (planimetrie catastali) e verificata con misurazioni dirette sul posto:

- al primo piano vi è una sup. abitabile di mq 74,62 e da un vano buio non abitabile di mq 22,65;
- al secondo piano vi è una sup. abitabile di mq 29,12 ed un vano sottotetto non abitabile di mq 21,77.

Il calcolo della sup. complessiva abitabile è stato ottenuto conteggiando la superficie non abitabile al 60%.

$$\underline{\underline{Sup. complessiva abitabile = (74,62+29,12) + 0,60*(22,65+21,77) = mq 130,39}}$$

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:

$$V_m = 770,00 \text{ €/mq riferito alla sup complessiva.}$$

Il prezzo sopra indicato tiene conto della presenza dei balconi e delle terrazze e dell'ingresso comune. Alla luce di quanto sopra:

- Il valore dell'abitazione identificata in catasto al Fg. 90 part. 4162 sub. 6, dalla consistenza di 130,39 mq, allo stato attuale, è così determinato:

$$\text{€/mq } 770,00 \times \text{mq } 130,39 = \text{€ } 100.400,30$$

Quindi il valore globale di mercato dell'unità immobiliare sita in Regalbuto, al vico San Francesco, n. 5, abitazione al primo e secondo piano, distinta in catasto al Fg. 90 part. 4162 sub. 6, allo stato attuale, determinato con il metodo diretto sintetico comparativo assomma a:

$$\text{€ } 100.400,30$$

ed in cifra tonda è pari a

$$\text{€ } 100.000,00$$

diconsi euro centomila/00.

LOTTO 3

7. UNITÀ IMMOBILIARI SITA IN REGALBUTO AL FG 90, PART. 4162 SUB 7

L'abitazione individuata in catasto al Fg. 90 Part. 4162 sub 7 che si sviluppa in due piani - primo e secondo - allo stato attuale, ancorché accatastata con indicata data di fine lavori e già servibili all'uso a cui è destinata, risulta ancora in corso di costruzione poiché priva di tutte le finiture interne. In particolare l'immobile allo stato attuale risulta completo di tutte le finiture esterne compresi gli infissi in legno, mentre all'interno ancora al grezzo con tramezzature, intonaci e predisposizione di tutti gli impianti. Terrazzo e balcone finito di pavimentazione.

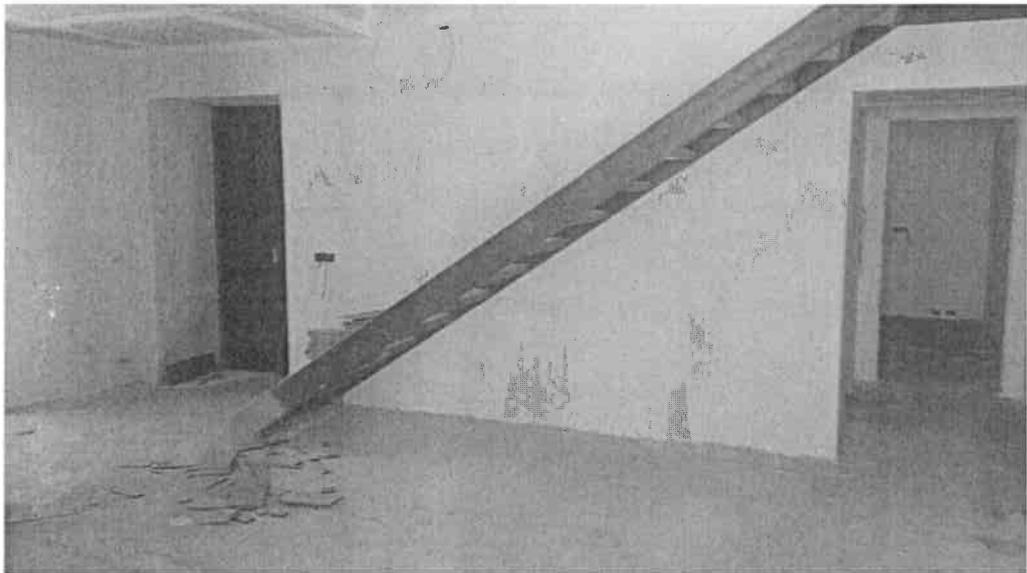
Si accede da un cortile comune tramite una scala esterna che porta al primo piano dove vi è l'ingresso che apre direttamente alla zona giorno, da qui con una scala autoportante in ferro si accede al piano superiore adibito a zona notte; a destra della zona giorno vi è un vano con balcone ed un piccolo ripostiglio, di fronte, mediante un disimpegno si accede alla cucina e al bagno. La cucina e la zona giorno si affacciano un balcone/terrazzo. Al secondo piano sono ricavati, una camera da letto, due bagni e due camere sottotetto.

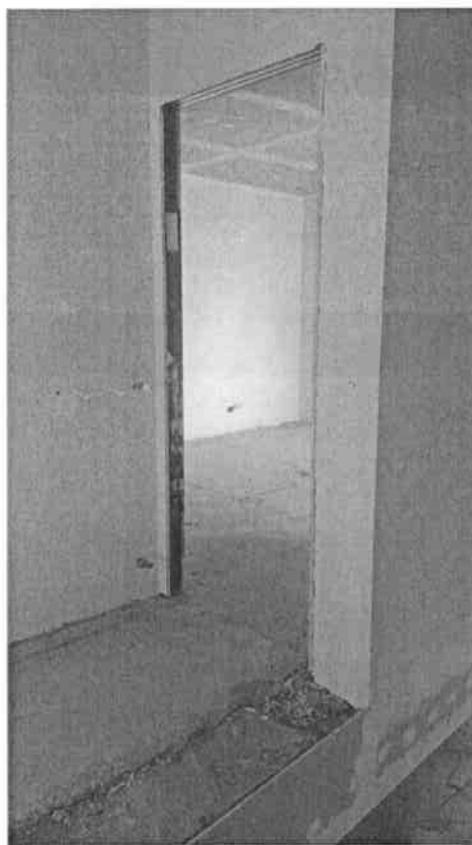
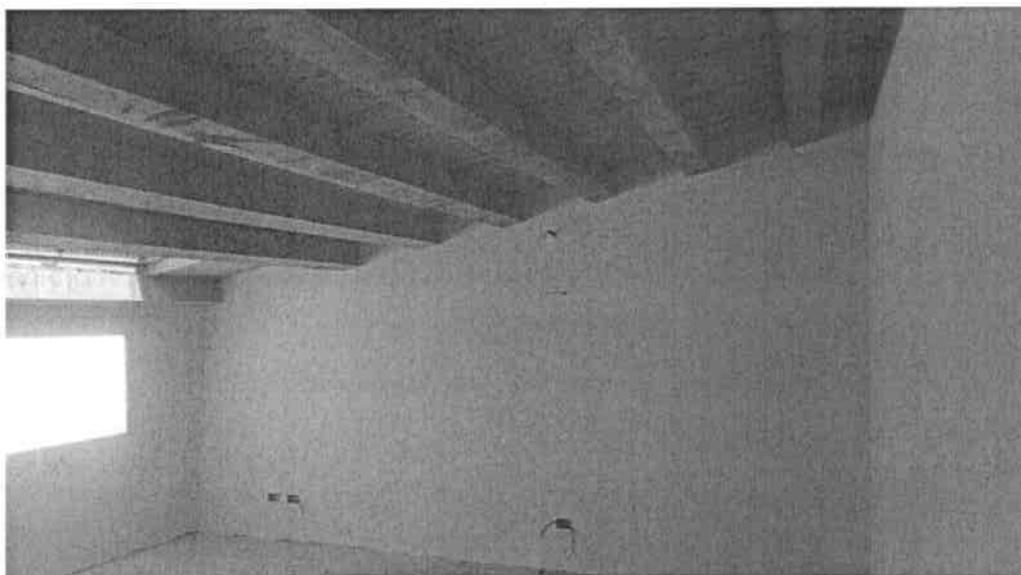


Sono ancora da realizzare:

- tutte le pavimentazioni;
- i servizi igienici sono privi di rivestimento nelle pareti e naturalmente di sanitari;

- l'impianto elettrico è privo di interruttori, prese, placche e magnetotermici nei quadri;
- l'impianto di riscaldamento risulta mancante dei radiatori e della caldaia;
- l'impianto idrico è privo di tutta la rubinetteria;
- risultano mancanti tutti gli infissi interni;
- le scale di collegamento realizzate in ferro devono essere ancora rivestite in legno (i gradini risultano già a piè d'opera (in cantiere).
- risultano ancora da scialbare per la prima volta tutte le pareti.





Da conteggi fatti a parte i lavori sopra descritti (ancora da realizzare), ammontano a circa € 35.000,00 (euro trentacinquemila/00). La stima dei costi è stata ottenuta considerando un livello tecnologico, di efficienza degli impianti ed un grado di finitura interno, “**Buono**”.

Si certificata la regolarità urbanistica e 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.

E' appena il caso di evidenziare che risulta necessario, prima della vendita, redigere *Attestato di Prestazione Energetica* (APE). Un soluzione alternativa, forse quella più corretta, considerato che l'immobile risulta privo di finiture interne, è quella di ripresentare la pratica catastale all'**Agenzia del Territorio** (oggi "**Agenzia delle Entrate**") con la categoria F/3 "in corso di costruzione", evitando così la redazione dell'APE (non necessario per la categoria "F/3") e ottenendo inoltre una importante riduzione dei costi notarili.

L'appartamento risulta sfitto e libero da qualsiasi tipo di rapporto contrattuale.

7.1 Stima

Per il calcolo della consistenza della predetta unità immobiliare oggetto di studio è stata utilizzata la superficie al netto delle murature, calcolata sulla base della documentazione grafica reperita (planimetrie catastali) e verificata con misurazioni dirette sul posto:

- al primo piano vi è una sup. abitabile di mq 74,08;
- al secondo piano vi è una sup. abitabile di mq 34,51 e due vano sottotetto non abitabile di mq 37,69.

Il calcolo della sup. complessiva abitabile è stato ottenuto conteggiando la superficie non abitabile al 60%.

$$\underline{\underline{Sup. complessiva abitabile = (74,08+34,51) + 0,60*37,69 = mq 131,20}}$$

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:

$$V_m = 840,00 \quad \text{€/mq riferito alla sup complessiva.}$$

Il prezzo sopra indicato tiene conto della presenza dei balconi e delle terrazze e dell'ingresso comune. Alla luce di quanto sopra:

- Il valore dell'abitazione identificata in catasto al Fg. 90 part. 4162 sub. 7, dalla consistenza di 131,20 mq, allo stato attuale, è così determinato:

$$\text{€/mq } 840,00 \times \text{mq } 131,20 = \text{€ } 110.208,00$$

Quindi il valore globale di mercato dell'unità immobiliare sita in Regalbuto, al vico San Francesco, n. 5, abitazione al primo e secondo piano, distinta in catasto al Fg. 90 part. 4162 sub. 6, allo stato attuale, determinato con il metodo diretto sintetico comparativo assomma a:

$$\text{€ } 110.208,00$$

ed in cifra tonda è pari a

$$\text{€ } 110.000,00$$

diconsi euro centodiecimila/00.

8. 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:

- immobile, magazzino-deposito, individuato in catasto al Fg. 90 part. 4162 sub. 5, viene attribuito allo stato attuale un valore complessivo pari a € **20.000,00 (diconsi euro ventimila/00)**, con un'oscillazione in più o in meno del 5%;
- immobile, appartamento, individuato in catasto al Fg. 90 part. 4162 sub. 6, viene attribuito allo stato attuale un valore complessivo pari a € **100.000,00 (diconsi euro centomila/00)**, con un'oscillazione in più o in meno del 5%;
- immobile, appartamento, individuato in catasto al Fg. 90 part. 4162 sub. 7, viene attribuito allo stato attuale un valore complessivo pari a € **110.000,00 (diconsi euro centodiecimila/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 30/04/2020

IL TECNICO

(Ing. Ignazio Cusmano)



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Ignazio Cusmano", written over a light blue horizontal line.

