

**Tribunale Civile di Palermo- Sezione Fallimentare**

**RELAZIONE PERITALE DI STIMA**

**Immobile sito nel Comune di Gela (CL) Via Dinomane 8**

Palermo 24 Settembre 2018

**Il Consulente Tecnico**

**Ing. TOMMASO LA ROSA**  
n° 3054 Albo Ingegneri Palermo



## 1. PREMESSA

[redacted] in liquidazione, ha incaricato il sottoscritto Ing. Tommaso La Rosa, Consulente Tecnico, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Palermo al n° 3054, con studio in Palermo, Viale Boris Giuliano 3 - tel. 3282683166, di effettuare una stima di alcuni immobili di proprietà della suddetta società, individuati e descritti come di seguito.

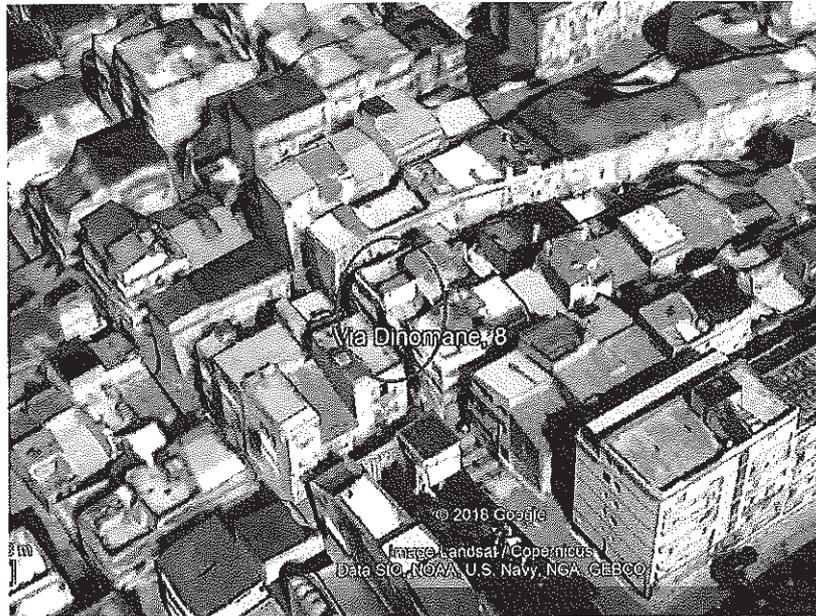
Il sottoscritto, accettato l'incarico, si è recato sui luoghi e, sulla base della documentazione grafica e amministrativa fornitagli, ha effettuato un'attenta ricognizione degli stessi.

L'immobile da periziare è il seguente:

Città	Indirizzo	Piano	F°	Part.	sub
Gela (CL)	Via Dinomane 8	Terra - 1° - 2° - 3°	187	1081	5

L'incarico comprende la redazione di una Perizia di Stima nell'ambito della quale dovranno essere precisati tutti gli adempimenti necessari al fine di poter procedere con celerità alla vendita dell'immobile.

L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Gela al Foglio 187 part. 1081 sub 5 cat. A/4 classe 3 consistenza 10 vani rendita € 441,57.



(vista satellitare - ubicazione)

## 2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

A seguito dei sopralluoghi e delle indagini condotte si riscontra quanto segue.

L'immobile è pervenuto [redacted] per atto di compravendita del 16/1/84 in Notaio [redacted], registrato a Corleone il 6/2/84 al n. 403, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta l'1/2/84 ai nn. 1753/1562.

Tribunale Civile di Palermo - Sezione Fallimentare -

RELAZIONE PERITALE DI STIMA - [redacted]

L'edificio in oggetto, costituente un'unica unità abitativa a quattro elevazioni fuori terra, è così composta:

- Il piano terra e il primo piano destinati a zona giorno si compongono entrambi di un unico grande vano più servizi;
- il secondo piano destinato alla zona notte si compone di tre vani più servizi;
- il terzo piano presenta un solo vano più servizi ed un'ampia terrazza.

Più in dettaglio l'immobile è così suddiviso:

- ✓ il piano terra è composto di un vano (salotto, salotto1) più accessori (ingresso, bagno, ripostiglio) di complessivi mq 65,35;
- ✓ il primo piano è composto di un vano (cucina-soggiorno) più wc di complessivi mq 56,75 ed un balcone di mq 3,96;
- ✓ il secondo piano è composto di 3 vani (camere da letto) più servizi (due bagni, ripostiglio e corridoio) di complessivi mq 58,10 ed un balcone di mq 3,96;
- ✓ il terzo piano è composto di 1 vano (camera da letto) più servizi (bagno, ripostiglio) di complessivi mq 29,03 ed un'ampia terrazza di mq 35,38.

### 3. REGOLARITÀ URBANISTICA

L'immobile oggetto della stima è stato costruito in assenza di concessione edilizia ma la ditta ha provveduto a presentare istanza di condono ai sensi della L. 47/85 in data 30/9/86 prot. 67965 pratica n. 6045.

L'abuso edilizio, stante la documentazione fornita [redacted], tecnico incaricato [redacted] è stato realizzato rispettivamente, il piano terra, il primo piano ed il secondo nell'anno 1974, mentre il terzo piano è stato ultimato nel 1982.

In data 4/11/16 con prot. 138888-13 il comune di Gela comunicava alla Società proprietaria che l'istanza di sanatoria era "improcedibile" per mancanza di integrazione documentale, nei termini di legge, della documentazione necessaria.

La ditta non ha presentato nei termini di legge (30 Giorni) alcuna osservazione alla nota di cui sopra; tuttavia, considerato che, nei fatti la ditta aveva già inoltrato una esaustiva documentazione per definire l'istanza di sanatoria (vedasi nota del 7/6/2004 a firma del tecnico incaricato [redacted] [redacted] si ritiene che ci siano i presupposti per rivedere e definire la stessa sanatoria.

### 4. REGOLARITÀ CATASTALE

L'immobile risulta nel N.C.E.U. di Gela (CL) nella consistenza attuale come sopra indicato e precisamente F° 187 part. 1081 sub 5 cat. A/4 classe 3 consistenza 10 vani rendita € 441,57.

Non necessita di alcune variazioni.

### 5. COEFFICIENTI UTILIZZATI AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DEL VALORE IMMOBILIARE e SUPERFICIE COMMERCIALE

- C = 1,0 per la Superficie Residenziale;
- C = 0,10 per le superfici balconi/giardino/terrazza;

Applicando alle superfici rilevate i coefficienti sopra individuati si perviene a quelle commerciali, di seguito riportate:

Immobile	piano	Sup. Mg.	Coefficiente	Sup. Commerciale
----------	-------	----------	--------------	------------------

Tribunale Civile di Palermo -Sezione Fallimentare-

RELAZIONE PERITALE DI STIMA [redacted]

				Mq.
F° 187 part. 1081 sub 5	Terra	209,23	1,00	209,23
Balconi		43.30	0,10	4.33
<b>TOTALE</b>				<b>213,53</b>

Occorre inoltre tener conto dello stato d'uso e manutenzione del bene da valutare.

In tal senso lo stato di manutenzione e conservazione dell'edificio è scadente in quanto da molti anni è disabitato e necessita inevitabilmente di una serie di interventi prima del suo utilizzo.

In particolare, insieme ad una tinteggiatura di tutte le pareti e dei soffitti ed alla revisione degli infissi esterni, occorre rivedere e/o rifare l'impianto elettrico, sprovvisto tra l'altro di dichiarazione di conformità ai sensi del DM 37/08 (ex L. 46/90), gli impianti di adduzione e distribuzione dell'acqua.

Di tutto quanto si terrà conto nella stima dell'edificio decurtando dal valore il costo dell'intervento economico per la piena fruibilità del bene.

#### 6. CRITERI ADOTTATI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

La determinazione di quel "più probabile valore venale tra ordinari venditori e ordinari compratori" che è alla base di ogni corretto criterio di stima oggi appare assai ardua, soprattutto nella situazione urbanistico-edilizia nonché economico-finanziaria oggi esistente.

La determinazione di tale valore è infatti resa ancor più incerta dalla situazione economica generale e dalla continua variabilità dei valori monetari che rendono assai difficile la formulazione di ipotesi realizzative che trovino nella realtà economica una concreta corrispondenza ed una accettabile durata nel tempo.

Di tale situazione si è fatto interprete anche il mercato immobiliare che, dopo anni di continua crescita dei propri valori, mostra - ormai da qualche tempo - evidenti segni di cedimento non riuscendo a concretizzare valutazioni che trovino effettivo riscontro nella realtà.

Ciò posto il sottoscritto ha ritenuto di giungere alla formulazione della valutazione richiesta, facendo riferimento ai metodi maggiormente utilizzati quali il "metodo sintetico comparativo" e il "metodo analitico o della capitalizzazione del reddito", entrambi in grado di raggiungere, alla luce delle considerazioni sopra esposte, un risultato il più possibile corrispondente alla realtà.

Il "metodo sintetico comparativo" consente l'individuazione del valore ricercato anche attraverso la comparazione dei dati, operando una suddivisione tra immobili di prezzo noto, aventi caratteristiche tipologiche e funzionali simili a quelli in esame.

Con il "metodo analitico o della capitalizzazione del reddito" si fa, invece, riferimento ai benefici economici derivanti dalla proprietà del bene, capitalizzando, quindi, il reddito prodotto dallo stesso. Quanto sopra determinando il reddito stesso, individuando un appropriato saggio di capitalizzazione e trasformando, così, il reddito stesso in valore per l'immobile.

Da una sintesi dei risultati ottenuti con l'applicazione dei due metodi sopra sinteticamente illustrati si giungerà a quel "più probabile valore venale tra ordinari venditori e ordinari compratori" che è l'obiettivo della presente Relazione Peritale di Stima.

## 7. VALUTAZIONE DEL BENE SECONDO IL "METODO SINTETICO COMPARATIVO"

Come precedentemente già accennato, la valutazione con il "metodo sintetico comparativo" dell'immobile di che trattasi discende da un esame obiettivo della consistenza dell'immobile.

Sono state, quindi, svolte le necessarie indagini sul mercato immobiliare della zona in esame, avvalendosi delle notizie assunte presso le maggiori Agenzie operanti nella stessa e reperendo ed esaminando le offerte presenti; stante, poi, la particolarità dell'immobile da valutare, si è ritenuto di acquisire anche le valutazioni ufficialmente fornite dall'Agenzia delle Entrate - che, per le varie possibili destinazioni connesse con l'immobile in esame, mostra i seguenti valori :

Provincia: CALTANISSETTA

Comune: GELA

Fascia/zona: Centrale/VIE: CAIROLI, MARCONI, MEDITERRANEO. PIAZZE: V. VENETO, ROMA

Codice di zona: B3

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	590	830	L	2	2,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	410	600	L	1,4	2	L
Box	NORMALE	370	550	L	1,4	2	L

Come sopra esposto nella descrizione occorre tener conto dei lavori da eseguire che, così possono sintetizzarsi : impianti di riscaldamento, idrico sanitari, elettrici, revisione di infissi interni ed esterni, pavimenti, rivestimenti, tinteggiature interne ed esterne, ecc..

Si può ipotizzare un intervento in economia per un valore di € 250,00/mq., quale valore minimo da decurtare al valore stimato di € 650,00/mq. quale valore realisticamente congruo per il quale sarebbe possibile reperire eventuali futuri compratori pur nelle attuali, non facili, condizioni di mercato.

Il valore nuovo per quanto sopra ha, quindi, portato all'individuazione di € 400,00/mq quale valore realisticamente congruo per il quale sarebbe possibile reperire eventuali futuri compratori pur nelle attuali, non facili, condizioni di mercato.

Tabella Stima

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE: F° 187 part. 1081 sub 5 (mq. 209,2+4,33) mq. 213,53 Piano terra, primo, secondo e terzo - Residenziale	Mq. 213,53	€ 400,00	€ 85.412,0
--	------------	----------	------------

Ci si è, quindi, resi conto che una media tra i valori minimi elaborati dall'Agenzia delle Entrate costituisce quello maggiormente corrispondente all'effettivo valore di mercato.

## 8. VALUTAZIONE DEL BENE SECONDO IL "METODO ANALITICO - CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO"

Tribunale Civile di Palermo -Sezione Fallimentare-

RELAZIONE PERITALE DI STIMA

Il metodo in questione prevede la capitalizzazione del reddito annuo attinente l'immobile, facendo riferimento ai "valori di mercato" desunti dalle indagini effettuate in sede di individuazione di un valore metrico unitario per l'immobile e dal confronto tra le stesse e gli elementi ufficialmente forniti al riguardo dall'Agenzia dell'Entrate.

Reddito da "Valori di mercato"

Il metodo in questione prevede la capitalizzazione del reddito annuo attinente l'immobile di che trattasi.

Quanto sopra con riferimento ad un possibile canone di locazione da individuarsi con i medesimi criteri utilizzati per il metodo sintetico comparativo. Anche per l'individuazione di un possibile canone di locazione si è fatto, quindi, riferimento alle indagini di mercato effettuate in zona, integrate dall'acquisizione dei dati forniti dall'Agenzia delle Entrate che valuta, per il quartiere interessato i valori di seguito riportati attinenti le corrispondenti destinazioni :

Riproponendo le medesime considerazioni esposte per il calcolo del valore dell'immobile secondo il "metodo sintetico comparativo" e facendo riferimento alla superficie virtuale dell'immobile così come calcolata al precedente Paragrafo della presente Relazione, si giunge all'individuazione di un valore unitario mensile pari a 1,90 €/mq./mese considerando l'edificio abitabile.

Si avrà, quindi:

Tabella Stima

	Superficie	Valore per 12 mesi
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE: F° 187 part. 1081 sub 5 (mq. 209,2+4,33) mq. 213.53 Piano terra, primo, secondo e terzo - Residenziale	Mq. 213,53	€ 5.112,0

<b>TOTALE VALORE COMMERCIALE</b>	<b>€ 5.122,00</b>
----------------------------------	-------------------

A tale valore occorre detrarre una cifra del 25% per imposte, tasse e oneri di manutenzione per cui il reddito annuo netto è pari ad € 3.841,00.

Si è, poi, proceduto alla valutazione del bene considerando un tasso di capitalizzazione, prudenzialmente individuato nel 4% e pertanto

$$€ . 3841,00 / 0,04 \text{ (coeff. di capitalizzazione)} = \dots\dots\dots € 96.025,00$$

Valore determinato con il metodo per capitalizzazione del reddito.

## 9. CONCLUSIONI

Dall'applicazione delle due metodologie di stima sono emersi risultati del tutto ragguagliabili, divergenti tra loro per una percentuale del 20%, che, stante le valutazioni prudenziali effettuate, rappresenta un accettabile margine di approssimazione, inevitabile in una qualsiasi operazione estimativa per beni di tale consistenza alla quale si perviene, come noto, non con un risultato matematico ma soltanto con un valore previsionale desunto dalle valutazioni e dall'esperienza dell'Estimatore.

Il risultato conseguito presuppone, inoltre, una positiva futura ulteriore verifica sull'assenza di vincoli, pesi, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ipoteche, vincolo urbanistici etc. gravanti

sull'immobile che dovrà essere approfondita in sede di stipula dell'eventuale contratto di compravendita.

Stante, quindi, quanto sopra esposto, il sottoscritto Consulente Tecnico ha provveduto a mediare i risultati conseguiti con l'applicazione del "metodo sin-tetico comparativo" e con quello "analitico o della capitalizzazione del reddito":

Valore - "metodo sintetico comparativo" € 85.412,00

Valore - "metodo analitico - capitalizzazione del reddito" € 96.025,00

Media dei due metodi - Totale € 90.718,00

Da tale cifra dovrà essere detratta una somma pari a circa € 10.000,00 per tener conto delle eventuali spese da sostenere per cancellazioni ipotecarie e per la regolarizzazione urbanistica dell'edificio.

Si ritiene, quindi, di poter individuare in cifra tonda la somma di € 80.000,00 (Euro Ottantamila/00) quale più probabile valore di mercato dell'immobile sito nel Comune di Gela (CL) riportato al F° 187 part. 1081 sub 5.

Tanto doveva il sottoscritto Consulente Tecnico ad evasione incarico ricevuto.

Palermo li 24 Settembre 2018

*Il Tecnico*  
*Ing. TOMMASO LA ROSA*  
*N° 3054 Albo Ingegneri PA*  
*PA 00354/00275 Albo MI.*  