

PERIZIA GIURATA

Relazione sulla Stima di Beni Immobili



Oggetto: Unità immobiliare sita in via Madonna della Via n. 221, palazzina A7, scala D, interno 7 nel Comune di Caltagirone (CT), in catasto al foglio n. 108, p.lla n. 1083 sub 37

PREMESSE

In esecuzione dell'incarico, riguardante la stima del valore dell'unità immobiliare (u.i.) di cui in oggetto, ricevuto dagli ivi recidari

il sottoscritto ing. Francesco Cagnes, neoiscritto al n° 1414 dell'albo degli Ingegneri di Caltanissetta (già n° 7645 dell'albo di Palermo e non ancora in possesso del nuovo timbro), con studio in Gela, via Ettore Romagnoli n°96, in esito al sopralluogo effettuato il 02/07/19 presso l'immobile in esame, ha svolto le indagini del caso ed eseguito le operazioni necessarie a restituire la presente relazione.

DESCRIZIONE DEL CONTESTO IMMOBILIARE E DEL FABBRICATO

L'unità immobiliare in valutazione, come già esaustivamente individuata in oggetto, è sita nel Comune di Caltagirone (CT) in via Madonna della Via n. 221, al quarto ed ultimo piano di una palazzina non dotata di ascensore che fa parte di un complesso di edilizia popolare ex dei primi anni 60.

Il complesso immobiliare ricade in una zona periferica del Comune, in prossimità del Tribunale, che è caratterizzata da una certa disomogeneità di tipologie edilizie, essendo presenti contemporaneamente abitazioni di tipo civile (categoria catastale A/2) e abitazioni di tipo economico (categoria catastale A/3); a quest'ultima appartiene l'u.i. oggetto di stima.

Il fabbricato, risalente ai primi anni 60, non sembra aver mai usufruito di recenti o importanti interventi di manutenzione straordinaria e pertanto si presenta in evidente stato di degrado (vedasi allegato fotografico), con particolare riferimento alla presenza di varie crepe nei muri, segni di infiltrazione con scrostamento di pitture e intonaci e formazione di sali e muffe, ammaloramento del prospetto a causa della perdita di funzionalità della protezione dalle intemperie, ruggine perforante nelle inferriate dei balconi.

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

L'appartamento in oggetto è censito al catasto fabbricati del Comune di Caltagirone (CT), foglio n. 108, p.lla n. 1083 sub 37, categoria A/3 classe 5, consistenza 6,5 vani, superficie 110 mq, rendita € 258,49 (allegata visura catastale T296207 del 10/07/2019).

Come da titolo di proprietà, l'appartamento è dotato di una cantina di pertinenza esclusiva sita al piano terra, alla quale si accede, sia dal vano scala che dall'esterno, attraverso un locale di sgombero, di proprietà comune ai quattro appartamenti sovrastanti sullo stesso lato della scala, che disimpegna l'accesso alle relative cantine; tale locale risulta accatastato al sub 40, stesso foglio e particella dell'appartamento, e i committenti ne risultano proprietari di una quota indivisa (1/4) pari a circa 11 mq; quanto appena descritto è un palese errore di accatastamento, poiché il descritto locale di disimpegno, insieme al corrispondente dall'altro lato della scala, devono essere accatastati come beni comuni non censibili proprio insieme alla scala e all'androne principale di cui costituiscono il prolungamento per l'accesso alle cantine.

L'appartamento si presenta in uno stato di conservazione medio-cattiva, sono presenti diverse crepe nell'intonaco e macchie d'umidità, i pavimenti sono parzialmente rimaneggiati, tanto che ne risultano applicate 5 tipologie, gli impianti sono obsoleti, in particolare l'impianto elettrico, benché dotato di "salvavita" non ha un impianto di messa a terra a norma, né risponde ai requisiti minimi prestazionali richiesti, l'impianto di riscaldamento ha i tubi in vista e in parte attaccati dalla ruggine e alcuni radiatori sembrano ancora quelli di primo impianto, mentre altri sono stati sostituiti.

STIMA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Si procede alla stima parametrica valutando, nel caso, alcuni coefficienti di differenziazione.

$$V = C \cdot V_m \cdot K$$

Dove V è il probabile valore di mercato del bene, C è la consistenza del bene espressa in metri quadrati, V_m è il valore medio di mercato in €/mq e K è un coefficiente correttivo dato dal prodotto di vari coefficienti di differenziazione.

Il più probabile valore di mercato sarà attribuito all'immobile oggetto di stima come media aritmetica di due probabili valori di mercato ottenuti dalle due seguenti separate analisi.

1) DATI OMI

Dall'analisi delle quotazioni rilevabili dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per la zona in cui risulta inserito l'immobile (D5/Periferica) e in relazione alla sua tipologia (abitazioni di tipo economico), risulta un forte calo del mercato immobiliare come si evince dalla seguente tabella riassuntiva.

semestre/anno	valore minimo (€/mq)	valore massimo (€/mq)
2/2018	330	490
1/2018	350	520
2-2017	400	600
1-2017	420	630
2/2016	440	660
1/2016	440	660

I valori sono riferiti a condizioni di conservazione "normali" e alla superficie "lorda".

Al fine stabilire il valore più probabile da attribuire all'immobile in questione, in considerazione del fatto che per tenere conto delle particolari condizioni dell'immobile da stimare si applicheranno alcuni coefficienti di differenziazione, si ritiene opportuno partire dal valore medio della fascia che risulta pari a $(330 + 490)/2 = 410 \text{ €/mq}$, con riferimento a condizioni normali.

2) DATI DI MERCATO

Al fine di avere riscontro ed eventualmente mediare, i dati rilevati dall'OMI, è stata eseguita una breve indagine del mercato immobiliare, facendo attenzione a ricercare solo immobili della stessa tipologia (di tipo economico), vista la citata variabilità e contemporanea presenza nella zona di immobili di diversa natura.

Nelle immediate adiacenze sono stati trovati i seguenti due annunci:

Prezzo: 50.000 €
 Comune: Caltagirone (CT)
 Locali: 5
 Superficie: 120 mq

Prezzo: 40.000 €
 Comune: Caltagirone (CT)
 Locali: 6
 Superficie: 90 mq

Da questi si può procedere al calcolo del probabile valore medio di mercato, considerando i coefficienti di differenziazione riassunti tramite la seguente tabella:

	Annuncio 1	Annuncio 2
Prezzo (€)	50.000,00	40.000,00
Superficie (mq)	120	90
Coefficiente di piano	1,00	1,10
Finiture	0,98	1,00
Ascensore	1,00	0,90
Vetustà	0,95	0,95
Margine di trattativa	1,10	1,10
Valore desunto (€/mq)	407,00	429,00

Da quanto sopra si ottiene un valore medio di mercato relativo al 2° metodo pari a 418,00 €/mq

Effettuando la media aritmetica dei due probabili valori medi di mercato, ottenuti separatamente dalle due precedenti analisi, si ottiene il valore $V_m = (410 + 418)/2 = 414 \text{ €/mq}$

Si procede, quindi con la determinazione dei coefficienti di differenziazione rispetto alle condizioni normali a cui sono stati riportati i valori di mercato; i coefficienti che si ritengono significativi sono i seguenti:

- Ultimo piano: 1,10
- Finiture: 0,95
- Ascensore: 0,90
- Vetustà: 0,90

Si perviene, in tal modo, ad un coefficiente correttivo K pari a 0,846 (arrotondato alla terza cifra), dato dal prodotto dei coefficienti.

CONCLUSIONI

Per tutto quanto sopra, considerando che la consistenza dell'u.i. oggetto di stima può assumersi pari a 110 mq (compresa la superficie ragguagliata delle pertinenze), il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta:

$$V = C \cdot V_m \cdot K = 110 \cdot 414 \cdot 0,846 = 38.527,00 \text{ €}$$

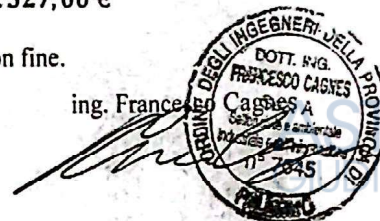
Tanto per adempiere il mandato ricevuto, si restituisce ad ogni buon fine.

Gela, 11/07/2019

ing. Francesco Cagnes



Cron. 166/19



In data 12/07/19 nella Cancelleria del Tribunale di Gela, davanti al sottoscritto Cancelliere IL CANCELLIERE è personalmente comparso l'ing. Francesco Cagnes, nato a Palermo il 03/02/1979, residente a Gela in via Ettore Romagnoli n° 96, neoiscritto al n° 1414 dell'albo degli Ingegneri di Caltanissetta (già n° 7645 dell'albo di Palermo e non ancora in possesso del nuovo timbro), identificato per mezzo di carta d'identità n° AT6606181 rilasciata dal comune di Gela il 26/02/2013, il quale ha chiesto di volere asseverare con giuramento la su estesa relazione di perizia redatta per conto

Pertanto, dopo le ammonizioni di legge, ha prestato giuramento ripetendo le seguenti parole "giuro di avere bene e fedelmente proceduto alle operazioni a me commissionate, al solo scopo di fare conoscere ai Giudici la verità".

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Cancelliere

Gela 12/07/19

IL CANCELLIERE
Miriam Siciliano

Il Tecnico

