

INDICE

1. Premessa
2. Elenco dei beni da valutare
3. Svolgimento delle operazioni peritali
4. Caratteristiche generali e tecniche dei beni
5. 5 A - Metodo di valutazione dei beni 1 - 2 - 4 - 5 bis - 6 - 7 - 8

SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA - INDAGINI DI MERCATO - APPLICAZIONE DEL RELATIVO METODO ESTIMATIVO

5 B - Superficie virtuale e valutazione dei beni 3 e 5

INDAGINI DI MERCATO - VALUTAZIONE - SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA E APPLICAZIONE DEL RELATIVO METODO ESTIMATIVO - ESECUZIONE DEL CALCOLO ESTIMATIVO MEDIANTE PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO IN BASE AL VALORE DI MERCATO.

6. Conclusioni

ALLEGATI

Allegati Bene 1

Allegati Bene 2

Allegati Bene 3

Allegati Bene 4

Allegati Bene 5

Allegati Bene 6

Allegati Bene 7

Allegati Bene 8

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ILL.MO SIG. GIUDICE DEL TRIBUNALE DI AGRIGENTO DOTT. MASSARELLI

MESSA

finanza pronunciata in data 14 febbraio 2003, la S.V. nominava lo scrivente arch.
a, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Agrigento con il n. 771,
cnico di Ufficio nella causa civile n. 192/1997 R.G.E. (riunito al 243/1997, 06/00 e
sa da Curatela Fallimentar contr (fallito),

nza del 25 marzo 2003 il sottoscritto compariva alla Sua presenza per prestare il
rito e acquisire il quesito che di seguito si trascrive:

a l'esperto

*esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ovvero facenti parte del
pendio fallimentare ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la
lita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice,
necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa
i debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

*verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di
re abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n.
/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici
unali competenti;*

*identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza
dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando
esi gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di
ferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del
isto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39, oltre
acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in*

onale

Dr. Arch. Carmelo Maira

caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

4. Determinazione del valore dello stesso con indicazione dei criteri seguiti per la stima;

La S.V. concedeva il termine per il deposito della relazione scritta, 60 giorni prima udienza fissata per il 5 marzo 2004.

2 - BENI DA VALUTARE.

Cespite n° 1 - Appezzamento di terreno su cui insiste un fabbricato sito in Ravanusa c\da e, di proprietà di

Cespite n° 2 - Appezzamento di terreno sito in Campobello di Licata c\da D'Agostino
are 17.90 e 14.80 di proprietà per 1/3 d
l'usufrutto

Cespite n° 3 - Appezzamento di terreno sul quale insiste un fabbricato di civile abitazione
Ravanusa c\da Dominici oggi via Lazio di proprietà d

Cespite n° 4 - Appezzamento di terreno in Campobello di Licata c\da Piano di Marco
are 01.65 di proprietà per 1/2 di

Cespite n° 5 e 5 bis - Casa sita in Ravanusa nella via Lazio 35 costituita da un
tamento al primo piano e un magazzino al piano terra, di proprietà di

Cespite n° 6 - Appezzamento di terreno in Ravanusa c\da Dominici, esteso are 0.54 di
ietà d

Cespite n° 7 - Appezzamento di terreno in Mazzarino c\da Piraini, esteso Ha 2.03.80, di
ietà per 1/2 d
e per l'usufrutto

Cespite n° 8 - Appezzamento di terreno in Mazzarino c\da Madone, esteso are 44.40,
e 51.60, di proprietà d

3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.

Dopo aver esaminato i fascicoli in cancelleria e i documenti consegnatemi dal Giudice, si

Professionale

Dr. Arch. Carmelo Maira



richiedeva agli Uffici del Catasto di Agrigento e di Caltanissetta le planimetrie catastali e nuove visure per verificarne la rispondenza all'attuale situazione planivolumetrica.

Si comunicava ai debitori, con nota trasmessa tramite raccomandata con ricevuta di ritorno n° 12294432595-9 del 2 maggio 2003 e tramite fax del 2 maggio 2003 ai creditori, tranne l'avv. Iolanda Caruselli Vassallo avvisata tramite raccomandata con ricevuta di ritorno n° 11894982704-1 del 5 maggio 2003, l'inizio delle operazioni peritali per lunedì 19 maggio 2003 alle ore 9.30, presso l'immobile dell'esecutato sito in Ravanusa viale Lazio n. 14.

Al sopralluogo era presente, oltre al sottoscritto ed un mio collaboratore, il signor Russo Salvatore, al quale viene spiegato l'iter del procedimento per una eventuale transazione, in quanto si voleva trovare un accordo con i creditori, passando poi alla esamina dei fascicoli in mio possesso, dei singoli dei beni. Quindi alle ore 12.30, data l'impossibilità dell'esecutato a continuare, per motivi di lavoro, venivano rinviati le stesse a sabato 31 maggio c.a. alle 9.30.

Al sopralluogo di sabato 31 maggio, oltre al sottoscritto ed un mio collaboratore, era presente il sig. il quale ci accompagna alla effettuazione dei rilievi dei singoli cespiti, nel seguente ordine:

- 1) Appezamento di terreno, **Cespite n° 1**, con annesso fabbricato di circa 400 mq. sito in Ravanusa Cda Pianta esteso are 07.50 in Catasto nel Comune di Campobello di Licata al Foglio 23 particella 441 (si precisa che la particella 441 non è inserita in mappa) composto da un piano interrato, un piano terra, primo e secondo. Le operazioni consistevano in una ricognizione generale, un rilievo architettonico e fotografico dell'immobile, annotando gli elementi più importanti sia metrico dimensionali che descrittivi dei vari ambienti e dei vari locali che lo compongono;
- 2) Appezamento di terreno **Cespite n° 8** sito in Mazzarino c\da Madone, esteso are 44.40 + 97.60 e 51.60, in catasto al foglio 11 particelle 111 - 74 - 88, venivano scattate delle fotografie e veniva riscontrata la rispondenza agli atti processuali e catastali;
- 3) Appezamento di terreno **Cespite n° 7** sito in Mazzarino c\da Piraini, esteso Ha 2.03.80, in catasto al foglio 11 particella 277, venivano scattate delle fotografie e veniva riscontrata la rispondenza agli atti processuali e catastali;

4) Appezamento di terreno **Cespite n° 2**, sito in Campobello di Licata c\da D'Agostino esteso are 17.90 e 14.80 in catasto al foglio 21 particelle 141 e 227, venivano scattate delle fotografie e veniva riscontrata la rispondenza agli atti processuali e catastali;

5) Appezamento di terreno **Cespite n° 4**, sito in Campobello di Licata c\da Piano di Marco esteso are 01.65 in catasto al foglio 22 particella 248 (frazionata ora 864), venivano scattate delle fotografie e veniva riscontrata la rispondenza agli atti processuali e catastali;

6) Appezamento di terreno **Cespite n° 6** sito in Ravanusa c\da Dominici, esteso are 0.54 in catasto al foglio 25 particella 554, anche in questo caso venivano scattate delle fotografie e veniva riscontrata la rispondenza agli atti processuali e catastali;

Data l'ora tarda, venivano sospese le operazioni che riprendevano, dopo ripetuti contatti telefonici con la parte debitrice per poterli ultimare, il 17 dicembre 2003, alla presenza del sig. Russo Salvatore sempre sul luogo oggetto della lite, il quale ci accompagna alla effettuazione dei rilievi dei cespiti, nel seguente ordine: 1) Ex Appezamento di terreno, oggi infatti vi insiste un fabbricato di civile abitazione **Cespite n° 3**, sito in Ravanusa c\da Dominici oggi via Lazio (erroneamente identificato al foglio 25 p.lla 330/c esteso mq. 124, come dall'atto di acquisto del terreno) in realtà dagli accertamenti effettuati risulta censito al catasto di Agrigento, Comune di Ravanusa al foglio 19 p.lla 1480;

2) **Cespite n° 5** Casa sita in Ravanusa nella via Lazio (confinante con il **cespite n° 6**) costituita da piano terra e appartamento al primo piano, in catasto al Foglio 25 particella 553 sub 3 e 4. Le operazioni consistevano in una ricognizione generale, un rilievo architettonico e fotografico degl'immobili, annotando gli elementi più importanti sia metrico-dimensionali che descrittivi dei vari ambienti e dei vari locali che li compongono.

4 - CARATTERISTICHE
GENERALI E TECNICHE DEGLI
IMMOBILI

4 A) BENE 1

Località: Ravanusa, Contrada Piante,
oggi via Olimpica (cfr. foto di copertina);

Tipologia: Terreno edificabile con
fabbricato di tre elevazioni fuori terra, non
completato.

Superficie utile:

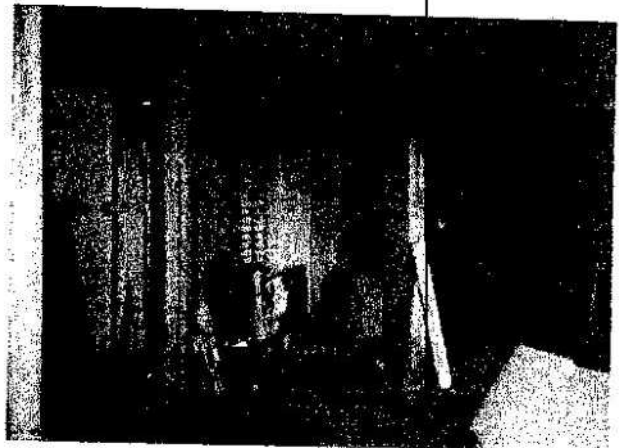
Terreno	mq. = 350
Piano interrato	mq. = 360
Piano terra	mq. = 360
Piano primo	mq. = 290
Piano secondo	mq. = 290

Identificativi catastali:

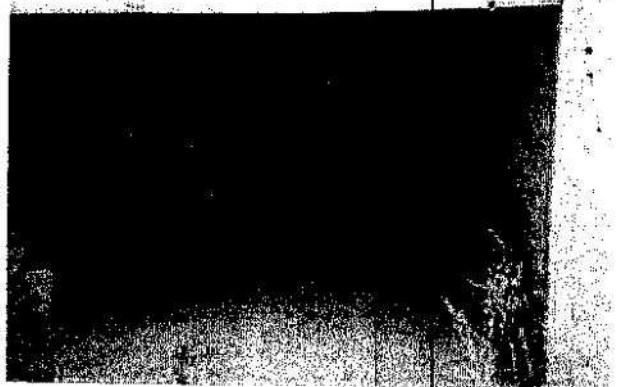
Terreno - Catasto Terreni di Agrigento
comune di Campobello di Licata contrada
Piante, foglio di mappa 23 particella 441 (si
precisa che la particella non è inserita negli atti
informatizzati del Catasto e che deriva dalla
particella 9); *qualità seminativo*, classe 1,
superficie are 7.50, R.D. € 5,42 R.A. € 1,16;



2 - Edificio di Via Olimpica, prospetto esterno



3 - Piano terra, vista dell'interno e dei macchinari e materiali utilizzati per la lavorazione



4 - Particolare dello scivolo per accedere al piano interrato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

L'immobile fa parte di un edificio residenziale, composto come da progetto una volta ultimato, da un piano interrato e cinque elevazioni fuori terra, attualmente è stato solo realizzato il piano interrato, il piano terra e il primo piano, mentre il secondo piano è composto solo da pilastri senza solaio di copertura.

Costruito nel 1996, realizzato con struttura intelaiata in travi e pilastri in c.a. (cfr. foto 7,8), con solai in latero-cemento del tipo a travetti prefabbricati, geometricamente è di forma trapezoidale, ben posizionato ad angolo tra due importanti arterie urbane, presenta tutti i lati liberi. Come detto precedentemente, l'edificio si trova allo stato grezzo, risulta tamponato solo il piano interrato e il piano terra che sono utilizzati dal proprietario, come deposito per le attrezzature edili di cantiere inerenti la propria attività (cfr. foto 3,4,6,9) senza alcune opere di rifinitura sia interna che esterna. Si può accedere al piano interrato dall'esterno, da uno scivolo, attraverso una saracinesca in ferro, e dall'interno dell'edificio attraverso il vano ascensore e la scala. Al piano terra l'immobile presenta l'androne per accedere ai piani superiori e al piano interrato, e cinque ingressi, accessibili dall'esterno chiusi da saracinesche. Il primo piano è completo di solaio mentre il secondo è composto solo da pilastri senza solaio di copertura (cfr. foto 7,8). La zona, dove ricade l'immobile è fornita di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Non esiste alcun tipo di impianto eccetto un contatore per l'energia elettrica.

REGOLARITÀ EDILIZIA - VINCOLI



8 - Piano primo, particolare dei pilastri in c.a. e dei solai in travetti e laterizi



9 - Piano terra, saracinesca su via Olimpica

Urbanisticamente l'immobile ricade secondo il P.R.G. del Comune di Ravanusa approvato con D.A. n° 440/DRU del 30.05.1994, adottato dal Consiglio Comunale, in zona B2. E' in possesso di regolare concessione edilizia n° 32 del 13.08.1996 (cfr. allegato I) per la realizzazione di un immobile ad uso residenziale (cfr. foto di copertina) di circa 400 mq composto da un piano interrato, un piano terra, un piano primo, secondo e terzo. Bisogna dire che l'area su cui insiste l'immobile e la maggior parte della zona di espansione di Ravanusa, in catasto risulta nel territorio del comune di Campobello di Licata, mentre per quanto riguarda la zonizzazione risulta inserita nel P.R.G. di Ravanusa. Il Comune è soggetto a un ampio fenomeno di dissesto geologico che interessa buona parte del centro abitato (da studi e indagini svolte dal Dipartimento di Geologia e Geodesia dell'Università degli Studi di Palermo e dall'Ufficio del Genio Civile di Agrigento), già interessato da un vincolo idrogeologico - Regio Decreto n. 3267 del 31.12.1923; L'area su cui insiste l'immobile oggetto di valutazione non è interessata dal fenomeno precedentemente esposto;

Quindi dagli atti amministrativi non risultano esserci vincoli di particolare interesse o comunque pregiudizievoli, oltre quelli esposti, ai fini estimativi dell'immobile di cui trattasi.

4 B) BENE 2

Località: Campobello di Licata, contrada D'Agostino (cfr. foto 10, 11);

Tipologia: appezzamento di terreno;

Superficie utile:

Part. 141	mq.	1790,00
Part. 227	mq.	1480,00

Identificativi catastali: Catasto Terreni di Agrigento, Comune di Campobello di Licata, foglio 21 - part. 141, qualità seminativo, classe 2, superficie are 17.90, R.D. € 8,78, R.A. € 2,77
part. 227, qualità vigneto, classe 3, superficie are 14.80, R.D. € 15,29, R.A. € 6.11;



10 - Particolare del terreno di contrada D'Agostino coltivato con un campo di cipolle

Proprietari

(usufruttuaria)

C.F.

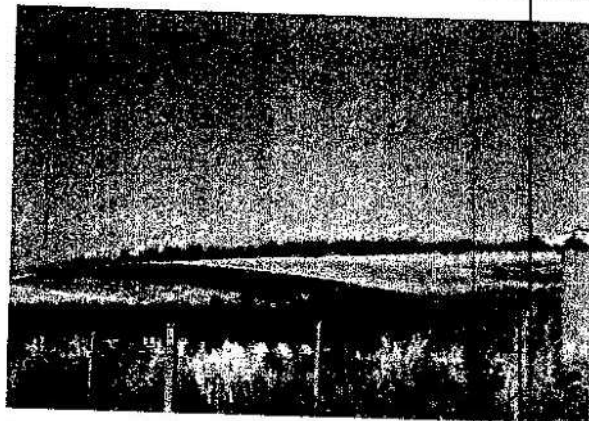
proprietari per 1/3

C.F.

... , pervenuto a seguito dell'atto di successione ereditaria presentata all'Ufficio del Registro di Canicatti n. 537 vol. 148 del 26.8.1987, trascritta in Agrigento il 09.12.1989 ai nn. 23400/20826, in seguito alla morte di

(cfr. allegato 2);

Caratteristiche del terreno: Esso ricade nel territorio comunale di Campobello di Licata, lungo la strada che porta a Ravanusa, non lontano dal centro abitato di Ravanusa. Gode di una buona posizione planimetrica, quasi pianeggiante, coltivato per tutta la sua estensione, campo di cipolle (particolare molto frequente per i terreni del circondario), senza irrigazione e luce (cfr. foto 10, 11);



REGOLARITÀ URBANISTICA - VINCOLI

Il terreno ricade in Zona Agricola "E" del vigente P.R.G. del Comune di

11 - Vista panoramica del terreno di contrada D'Agostino

Campobello di Licata, ove è consentita l'edificazione previa la piena osservanza delle disposizioni in atto in vigore in materia urbanistico-edilizia, di tutela dei vincoli, nonché previo il pieno rispetto delle prescrizioni esecutive contenute nelle norme di attuazione del P.R.G. vigente; Non è assoggettato ai vincoli di cui alle leggi 20 giugno 1909 n. 364 e 1 giugno 1939 n. 1089; si può affermare che possiede la regolarità sotto il profilo urbanistico, quindi non risultano esserci vincoli di particolare interesse o comunque pregiudizievoli, ai fini estimativi della porzione di terreno di cui si tratta.

4 C) BENE 3

Località: Ravanusa, ex Contrada Dominici oggi via Lazio n° 14,

Studio Professionale

Dr. Arch. Carmelo Maira

Tipologia: Fabbricato di civile abitazione, piano terra e primo (cfr. foto 12);

Superficie:

Piano terra	mq.	110,00
Piano primo	mq.	46,00

Identificativi catastali: si precisa che il cespite (erroneamente identificato al foglio 25 p.lla 330/c esteso mq. 124, come dall'atto di acquisto del terreno) in realtà dagli accertamenti effettuati e

dalla denuncia di cambiamento n. 2391 presentata il 28.11.1992 al Catasto di Agrigento (cfr. allegato 3), risulta censita nel Comune di Ravanusa al foglio 19 p.lla 1480;

Proprietario:

_____ C.F. _____
pervenuto con atto di compravendita del 7 settembre 1964 al rogito del Notaio Giuseppe Lo Leggio Rep n° 18.841 Raccolta n° 5393, da potere di _____
(cfr. allegato 3).

Esso ricade nel territorio comunale di Ravanusa, nella parte centrale della città, prospiciente su tre vie, via Lazio- via Sicilia - via Romagna, con ingresso principale in via Lazio (cfr. foto 12).

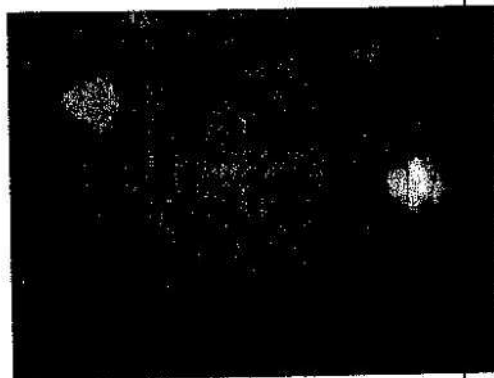
Il quartiere è completamente urbanizzato, in prossimità gravitano negozi, scuole dell'obbligo, istituti di credito, farmacia, uffici comunali di quartiere e chiese. Le strade sono asfaltate, i mezzi di trasporto pubblico collettivo servono le vie adiacenti. L'immobile oggetto della consulenza è un fabbricato di civile abitazione di due elevazioni fuori terra, attualmente è utilizzato come abitazione dalla signora _____

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

L'immobile è un edificio di civile abitazione, realizzato giusta concessione n° 1237 del 7 febbraio 1964 rilasciata dalla Commissione Igienico Edilizia del Comune di Ravanusa nella seduta del 6 febbraio 1964 (cfr. allegato 3), composto da un piano terra e una camera al primo piano;

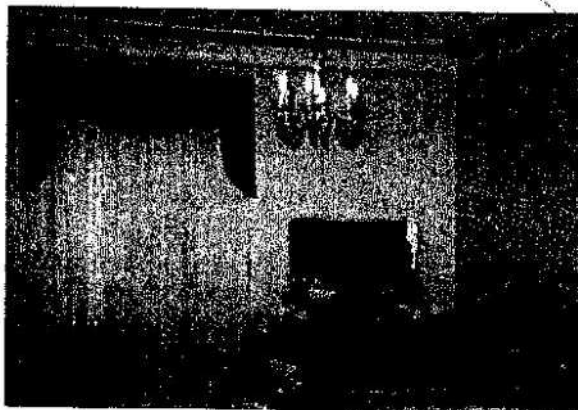
Studio Professionale

Dr. Arch. Carmelo Maira



12 - Veduta angolo via Lazio e via Sicilia

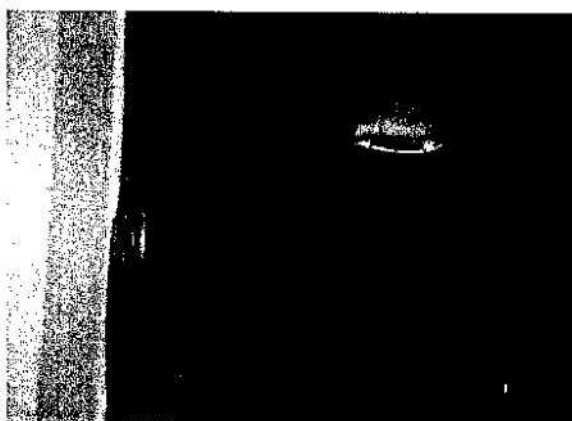
Realizzato con struttura portante in
ura in conci di tufo, fondazioni a trave
ue, con solai composti da travi in ferro
pio T e laterizi, geometricamente è di
i rettangolare allungata. Il piano terra è
osto da un vano ingresso-soggiorno con
so dalla via Lazio, da cui si susseguono



13 - Particolare della stanza da letto

ietro l'altra tre stanze, cucina, camera e salotto, un bagno e ripostiglio, (cfr. foto 14, 15), per
lessivi m² 110,00 in tale misurazione non sono stati inclusi i muri perimetrali esterni, l'altezza
interna è di mt. 3,00. Il piano terra presenta pavimenti in ceramica, le pareti rifinite con
ittura e carta da parati, soffitti tinteggiati a ducotone con stucchi e cornici di gesso, piastrelle
zona cottura e nel bagno (cfr. foto 14). Gli infissi esterni sono in legno a persiana, le porte
e in legno tamburato.

Alla camera del primo piano si accede
verso una scala tra due muri, è formato
ma camera con vista su via Lazio
verso un balcone e un bagno che riceve
da via Sicilia per complessivi m² 46,00
le misurazione non sono stati inclusi i
perimetrali esterni, l'altezza utile media
na è di mt. 3,00; Presenta pavimenti in



13 bis - Particolare della cucina

lie di marmo, le pareti rifinite con idropittura, soffitti tinteggiati a ducotone. Gli infissi esterni
in legno a persiana, le porte interne in legno tamburato. La costruzione è dotata di impianto
o di adduzione e di scarico collegato con la rete urbana, impianto elettrico. La maggior parte
vani si presenta in buone condizioni, spazi salubri sufficientemente illuminati. L'appartamento è
in metricamente ben distribuito e riceve luce diretta da tre lati. Il prospetto, la scala e gli infissi
mi non sono ben mantenuti.

REGOLARITÀ EDILIZIA - VINCOLI

Urbanisticamente l'immobile ricade secondo il P.R.G. del Comune di Ravanusa approvato con D.A. n° 440/DRU del 30.05.1994, adottato dal Consiglio Comunale, in zona B2. E' in possesso di regolare concessione n° 1237 del 7 febbraio 1964 rilasciata dalla Commissione Igienico Edilizia del Comune di Ravanusa nella seduta del 6 febbraio 1964; Il Comune è soggetto a un ampio fenomeno di dissesto geologico che interessa buona parte del centro abitato (da studi e indagini svolte dal Dipartimento di Geologia e Geodesia dell'Università degli Studi di Palermo e dall'Ufficio del Genio Civile di Agrigento), già interessato da un vincolo idrogeologico - Regio Decreto n. 3267 del 31.12.1923; L'area su cui insiste l'immobile oggetto di valutazione non è interessata dal fenomeno precedentemente esposto;

Quindi dagli atti amministrativi non risultano esserci vincoli di particolare interesse

o comunque pregiudizievoli, oltre quelli esposti, ai fini estimativi dell'immobile di cui trattasi.

4 D) BENE 4

Località: Campobello di Licata, contrada Piano di Marco (ceduto al comune di Ravanusa);

Tipologia: appezzamento di terreno edificabile (cfr. foto 16, 17);

Superficie utile:

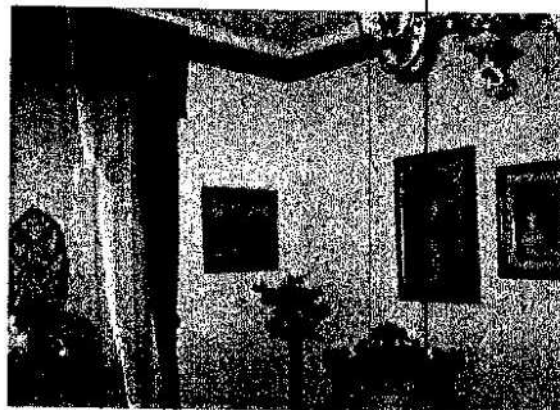
terreno	mq.	165,00
---------	-----	--------

Studio Professionale

Dr. Arch. Carmelo Maira



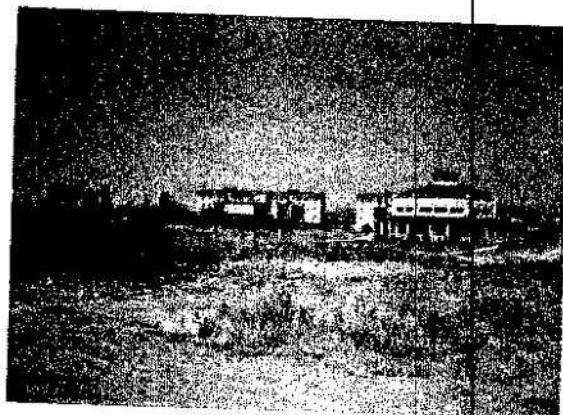
14 - Particolare del bagno



15 - Particolare del salotto

Identificativi catastali: Catasto Terreni di Agrigento, Comune di Campobello di Licata, foglio 22, part. 864, qualità seminativo, classe I, superficie are 1,65 - R.D. € 1,19 - R.A. € 0,26;

Proprietari:



16 - Veduta del terreno di Piano di Marco e dello stato di incuria in cui versa la zona

pervenuto a seguito dell'atto di successione ereditaria (denuncia suppletiva per variazione della precedente erronea devoluzione per testamento n. 181 vol. 150 del 24.3.1989) presentata all'Ufficio del Registro di Canicatti n. 266 bis. vol. 150, trascritta in Agrigento il 21.10.1991 ai nn. 19562/17541, in seguito alla morte di



17 - Veduta dell'area con le costruzioni adiacenti

(cfr. allegato 4).

Caratteristiche del terreno: Esso ricade nel territorio comunale di Campobello di Licata, inserito nel Piano Regolatore di Ravanusa in località Piano di Marco, dentro il centro abitato, in parte edificata con case sparse di recente costruzione, gode di una buona posizione planimetrica in quanto pianeggiante (cfr. foto 16, 17). Nell'area insistono una chiesa, scuole, banche, farmacia. Le strade non sono asfaltate, illuminate, i mezzi di trasporto pubblico collettivo attraversano le vie adiacenti (cfr. foto 16, 17).

CONSISTENZA E NORME DI ATTUAZIONE DEL P.R.G. - VINCOLI

Urbanisticamente l'immobile ricade secondo gli elaborati del P.R.G. del Comune di Ravanusa approvato con D.A. n° 440/DRU del 30.05.1994, in zona omogenea di completamento e

Studio Professionale

Dr. Arch. Carmelo Maira

sostituzione **B3** del riordino urbanistico (cfr. allegato 4), dove le costruzioni dovranno rispettare i seguenti indici e prescrizioni:

1. Indice di fabbricabilità fondiaria massima	mc./mq. 5
2. Rapporto di copertura massimo	1
3. Altezza massima	ml. 10
4. Numero massimo di piani fuori terra	3
5. Rapporto massimo altezza/distanza	1.2
6. Massima superficie per la quale è consentito il rilascio di singola concessione	mq. 300
7. Allineamento sul preesistente filo stradale	
Non sono consentiti i cortili chiusi	
Sono consentite le costruzioni a confine	

Non è assoggettato ai vincoli di cui alle leggi 20 giugno 1909 n. 364 e 1 giugno 1939 n. 1089; Quindi dagli atti amministrativi non risultano esserci vincoli di particolare interesse o comunque pregiudizievoli ai fini estimativi della porzione di immobile di cui si tratta.

4 E) BENE 5

Località: Ravanusa, via Lazio n. 35,

Tipologia: Fabbricato di civile abitazione, piano terra e primo (cfr. foto 18, 19);

Superficie utile:

Piano terra	mq. 125
Piano primo	mq. 125



18 - Veduta dell'edificio con le costruzioni adiacenti ed il terreno limitrofo di proprietà

Identificativi catastali: Nuovo catasto edilizio urbano di Agrigento comune di Ravanusa foglio di mappa 25 - particella 553 sub. 3 - cat. A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, R.C. € 411,87 - particella 553 sub. 4 - cat. C/6, classe 4, consistenza mq. 98, superficie catastale mq. 106, R.C. € 22,70 (cfr. allegato 5).

pervenuto a seguito dell'atto di successione ereditaria (denuncia suppletiva per variazione della precedente erronea devoluzione per testamento n. 181 vol. 150 del 24.3.1989) presentata all'Ufficio del Registro di Cancicelli n. 266 bis. vol. 150 del 28.4.1989, trascritta in Agrigento il 21.10.1991 ai nn. 19562/17541, in seguito alla morte di

(cfr. allegato 5).



Esso ricade nel territorio comunale di 19 - Prospetto su via RI Ravanusa, nella parte quasi periferica della città, con ingresso principale da via Lazio.

Il quartiere, completamente urbanizzato è servito da negozi, scuole dell'obbligo, istituti di credito, farmacia, uffici comunali e chiese. Le strade in parte sono asfaltate, i mezzi di trasporto pubblico collettivo servono le vie adiacenti. L'immobile oggetto della consulenza è un fabbricato di civile abitazione di due elevazioni fuori terra, attualmente è utilizzato come abitazione dalla famiglia del sig. _____ quando torna dalla Germania dove lavora (cfr. foto 18,19).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

L'immobile è un edificio di civile abitazione, realizzato abusivamente nel 1978 senza licenza edilizia, ma conforme alle norme ed alle prescrizioni dello strumento urbanistico vigente all'inizio dei lavori, per cui in data 29.10.1986 prot. n. 17674 il sig. _____ ha presentato domanda di sanatoria ai sensi della Legge 47/85, pratica che non risulta ancora ultimata (cfr. allegato 5). L'edificio è composto da due elevazioni fuori terra, collegati tra loro da una scala a due rampe (cfr. foto 21), realizzato con struttura intelaiata in travi e pilastri in c.a., solaio con travetti prefabbricati e pignatte di laterizi gettato in opera. La copertura a due falde con travi in legno e tegole sovrastanti.

La tompagnatura esterna è costituita da conci di tufo al piano terra e in laterizi al primo piano, con il prospetto non rifinito. Il piano terra, adibito a magazzino-garage, si trova allo stato grezzo con una apertura in ferro a quattro ante, con una porta interna in legno, per accedere al piano superiore, il pavimento in battuto di cemento. La superficie complessiva è di m^2 125, in tale misurazione non sono stati inclusi i muri perimetrali esterni, l'altezza interna è di mt. 4.00.



L'appartamento al primo piano, da cui si accede attraverso una scala a due rampe non rifinita, risulta internamente completo e ben rifinito, con pavimenti in ceramica, le pareti rifinite con idropittura, tranne il bagno rivestito con piastrelle, soffitti tinteggiati a ducotone. Gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni sempre in legno con persiane in alluminio (cfr. foto 22, 23).

Risulta composto da cucina, soggiorno, una camera matrimoniale e due stanzette, bagno, lavanderia e ripostiglio per un superficie interna complessiva di m^2 125,00 + 16 m^2 di balcone;

L'edificio è fornito di impianto idrico di adduzione e di scarico collegato con la rete urbana, impianto elettrico, impianto citofonico, non dispone di impianto di riscaldamento. La maggior parte dei vani presenta in buone condizioni, spazi salubri e sufficientemente illuminati.



21 – Scala interna per accedere al primo livello

L'appartamento è planimetricamente ben distribuito. Il prospetto e la scala sono allo stato grezzo, gli infissi esterni sono mantenuti.

REGOLARITÀ EDILIZIA - VINCOLI.

Urbanisticamente l'immobile ricade secondo il P.R.G. del Comune di Ravanusa approvato con D.A. n° 440/DRU del 30.05.1994, adottato dal Consiglio Comunale, in zona B2. E' stato realizzato abusivamente nel 1978 senza licenza edilizia, ma conforme alle norme ed alle prescrizioni dello strumento urbanistico vigente all'inizio dei lavori, per cui in data 29.10.1986 prot. n. 17674 il sig.

ha presentato domanda di sanatoria ai sensi della Legge 47/85, pratica che non risulta ancora ultimata perché mancante della documentazione e dei versamenti di cui alla Legge 47/85 (cfr. allegato 5).

Il Comune è soggetto a un ampio fenomeno di dissesto geologico che interessa buona parte del centro abitato (da studi e indagini svolte dal Dipartimento di Geologia e Geodesia dell'Università degli Studi di Palermo e dall'Ufficio del Genio Civile di Agrigento), già interessato da un vincolo idrogeologico - Regio

Decreto n. 3267 del 31.12.1923; L'area su cui insiste l'immobile oggetto di valutazione non è interessata dal fenomeno precedentemente esposto;

Studio Professionale



22 - Spazio centrale-disimpegno



23 - Particolare della cucina

Dr. Arch. Carmelo Maira

Quindi dagli atti amministrativi non risultano esserci vincoli di particolare interesse o comunque pregiudizievoli, oltre quelli esposti, ai fini estimativi dell'immobile di cui trattasi.

4 F) BENE 6

Località: Ravanusa, c/da Dominici oggi via Lazio;

Tipologia: Terreno edificabile (cfr. foto 24);

Superficie:

Terreno mq. 100

Identificativi catastali: Nuovo catasto terreni di Agrigento comune di Ravanusa foglio di mappa 25, particella 554, qualità mandorleto, classe 1, are 0,54, R.D. € 0,50 R.A. € 0,22 (cfr. allegato 6).

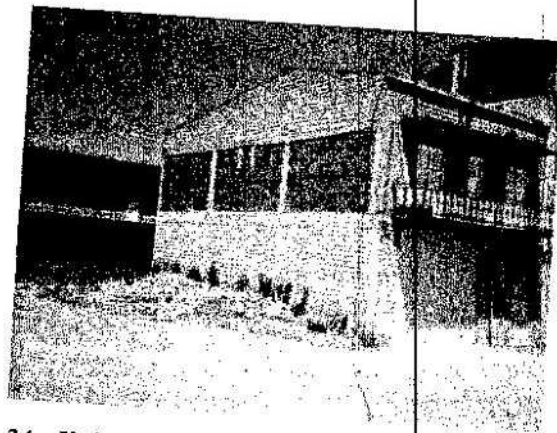
Proprietario:

compravendita del 27 ottobre 1993 al rogito del Notaio Antonina Ferraro Rep n° 33061 Raccolta n° 8109, da potere di (al catasto il terreno risulta ancora in possesso ai vecchi proprietari) (cfr. allegato 6).

Caratteristiche: Esso ricade nel territorio comunale di Ravanusa, nella parte quasi periferica della città, confinante con proprietà degli stessi. Gode di una buona posizione planimetrica, pianeggiante, non coltivato.

Il quartiere, completamente urbanizzato è servito da negozi, scuole dell'obbligo, istituti di credito, farmacia, uffici comunali e chiese. Le strade sono in parte asfaltate, i mezzi di trasporto pubblico collettivo attraversano le vie adiacenti.

CONSISTENZA E NORME DI ATTUAZIONE DEL P.R.G. - VINCOLI



24 - Veduta dell'area su cui insiste il terreno di contrada Dominici

Urbanisticamente il terreno ricade secondo gli elaborati del P.R.G. del Comune di Ravanusa

approvato con D.A. n° 440/DRU del 30.05.1994, in zona omogenea di completamento e sostituzione **B2** delle espansioni recenti (cfr. allegato 6), dove le costruzioni dovranno rispettare i seguenti indici e prescrizioni:

1. Indice di fabbricabilità fondiaria massima	mc./mq. 5
2. Rapporto di copertura massimo	1
3. Altezza massima	ml. 13
4. Numero massimo di piani fuori terra	4
5. Rapporto massimo altezza/distanza	1.2
6. Massima superficie per la quale è consentito il rilascio di singola concessione	mq. 500
7. Allineamento sul preesistente filo stradale	

Sono consentiti i cortili chiusi e le costruzioni a confine

Il Comune è soggetto a un ampio fenomeno di dissesto geologico che interessa buona parte del centro abitato (da studi e indagini svolte dal Dipartimento di Geologia e Geodesia dell'Università degli Studi di Palermo e dall'Ufficio del Genio Civile di Agrigento), già interessato da un vincolo idrogeologico - Regio Decreto n. 3267 del 31.12.1923; L'area su cui insiste l'immobile oggetto di valutazione non è interessata dal fenomeno precedentemente esposto;

Quindi dagli atti amministrativi non risultano esserci vincoli di particolare interesse o comunque pregiudizievoli ai fini estimativi della porzione di terreno di cui si tratta.

4 G) BENE 7

Località: Mazzarino, contrada Piraini;

Tipologia: appezzamento di terreno (cfr. foto 25, 26);

Superficie utile:

part. 277 Ha. 2.03.80

Identificativi catastali: Catasto Terreni di Caltanissetta, Comune di Mazzarino, foglio 11, part. 277, qualità seminativo, classe 4, superficie ha. 2.03.80, R.D. € 47,36 R.A. € 7,37 (cfr. allegato 7);

Studio Professionale

Dr. Arch. Carmelo Maira

Proprietari:

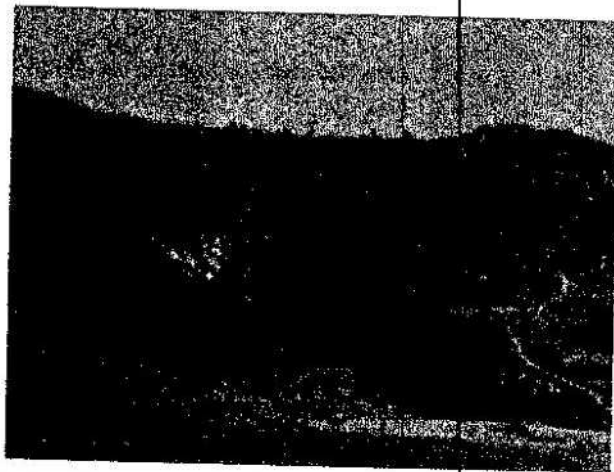
pervenuto a seguito
dell'atto di successione ereditaria presentata
all'Ufficio del Registro di Canicatti n. 537

vol. 148 del 26.8.1987, trascritta in Caltanissetta ai nn. 13360/11316, in seguito alla morte d

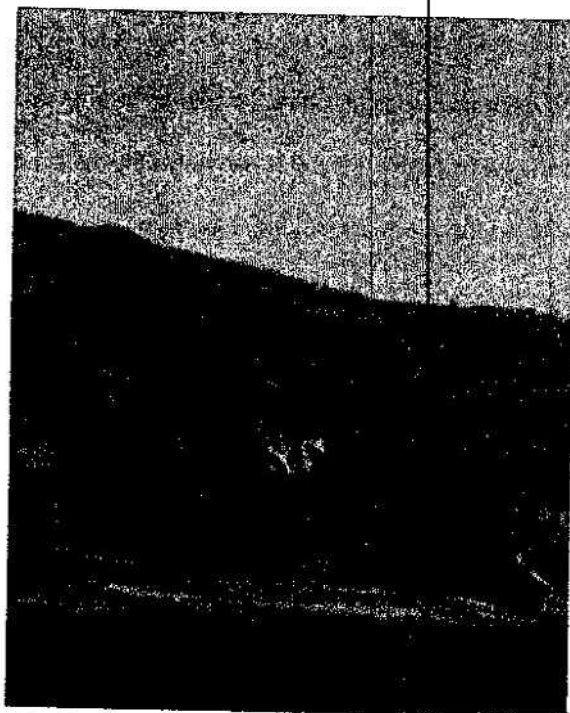
Caratteristiche del terreno: Esso ricade
nel territorio comunale di Mazzarino, lungo la
strada 626 per Licata, lontano dal centro abitato
di Ravanusa circa 20 Km.. Gode di una buona
posizione planimetrica, coltivato per tutta la sua
estensione con alberi di mandorle (cfr. foto 25,
26).

REGOLARITÀ URBANISTICA - VINCOLI

Il terreno ricade in Zona Agricola E/1 del
vigente P.R.G. del Comune di Mazzarino,
approvato con D.A. N.170/1980, destinato fondamentalmente ad uso agricolo. In esse è ammessa la
costruzione di case isolate d'abitazione con indice di fabbricabilità fondiario di **0,03 Mc./Mq.**.
L'altezza massima delle costruzioni è di **ml. 7,50** ed il numero massimo di piani **due**, le distanze
dalle strade sono quelle previste dal D.M. 1.04.1968, quelle minime dai confini sono **ml. 4,00**. Vi
sono ammesse inoltre costruzioni di esclusivo carattere agricolo (stalle, fienili, silos, ricoveri) in



25 - Vista panoramica del terreno di contrada Piraini



26 - Particolare della configurazione, in leggero pendio, del terreno e degli alberi che vi insistono

relazione ai fabbisogni delle singole aziende. Vi sono ammesse attrezzature per il rifornimento, le riparazioni ed il ristoro del movimento veicolare, nonché attrezzature industriali, purché non rechino danno o molestia alle zone residenziali ed all'agricoltura e secondo i criteri di ubicazione e di edificazione che verranno di volta in volta concordati con l'Amministrazione Comunale, su conforme parere della Commissione Edilizia. Sono ammessi altresì, con le modifiche di cui all'Art.6 della L.R. n.17 del 31.05.1994, impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione o trasformazione dei prodotti agricoli o zootecnici locali ovvero allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali nella zona tassativamente individuate nello strumento urbanistico, secondo le seguenti indicazioni : a) rapporto di copertura non superiore ad un decimo dell'area di proprietà proposta per l'insediamento; b) distacchi tra fabbricati non inferiore a metri 20; c) distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dall'Art.26 del D.P.R. 16.12.1992, n.495; d) parcheggi in misura non inferiore ad un quinto dell'area interessata; e) rispetto delle distanze stabilite dall' Art.15 della L.R. 12.06.1976, n.78 come interpretato dall'Art. della L.R. 30.04.1991, n.15.

Quindi dagli atti amministrativi non risultano esserci vincoli di particolare interesse o comunque pregiudizievoli ai fini estimativi della porzione di terreno di cui si tratta.

4 H) BENE 8

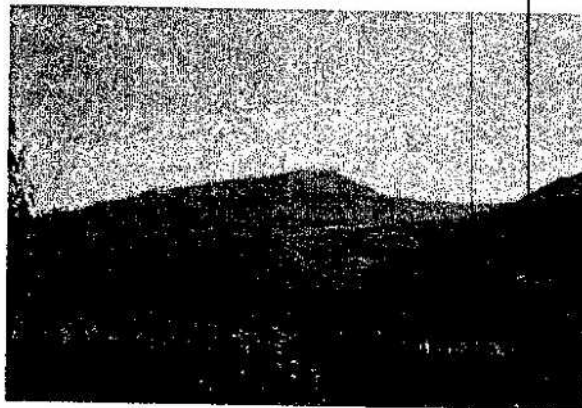
Località: Mazzarino, contrada Madone;

Tipologia: appezzamento di terreno (cfr.

foto 27, 28).

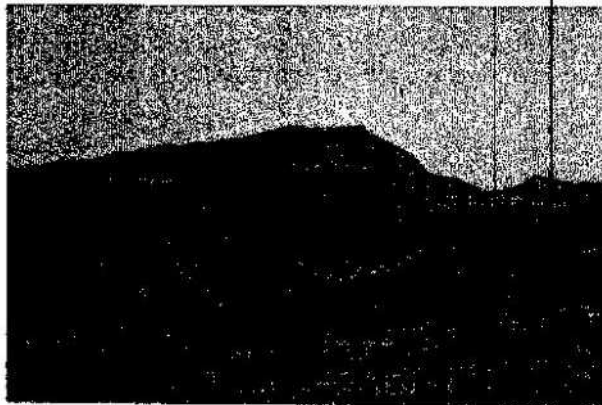
Superficie utile:

part. 74	are	97,60
part. 88	are	51,60
part. I I I	are	44,40



27 - Vista panoramica dei terreni di contrada Madone

Identificativi catastali: Catasto Terreni di Caltanissetta, Comune di Mazzarino, foglio 11: part. 74, qualità pascolo, classe 2, superficie are 97,60 R.D. € 10,08 R.A. € 2,53; part. 88, qualità seminativo, classe 5, superficie are 51,60 R.D. € 7,99 R.A. € 1,33; part. 111, qualità pascolo, classe 2, superficie are 44,40 R.D. € 4,59 R.A. € 1,61;



28 - Particolare delle stradine impervie per accedere al terreno

Proprietari:

pervenuto a seguito dell'atto di successione ereditaria presentata all'Ufficio del Registro di Caltanissetta n. 538 vol. 148 del 26.8.1987, trascritta in Caltanissetta ai nn. 13360/11316, in seguito alla morte di

(cfr. allegato 8).

Caratteristiche del terreno: Esso ricade nel territorio comunale di Mazzarino, percorrendo la provinciale per Riesi, attraverso una strada non asfaltata, difficilmente raggiungibile, in particolare modo nei periodi di pioggia, lontano dal centro abitato di Ravanusa circa 18 km. Gode di una buona esposizione, posizione planimetrica in pendio, non coltivato (cfr. foto 27, 28).

REGOLARITÀ URBANISTICA - VINCOLI

Il terreno ricade in Zona Agricola E/1 del vigente P.R.G. del Comune di Mazzarino, approvato con D.A. N.170/1980, destinato fondamentalmente ad uso agricolo. In esse è ammessa la costruzione di case isolate d'abitazione con indice di fabbricabilità fondiario di 0,03 Mc./Mq.; l'altezza massima delle costruzioni è di ml. 7,50 ed il numero massimo di piani due, le distanze dalle strade sono quelle previste dal D.M. 1.04.1968, quelle minime dai confini sono ml. 4,00. Vi sono ammesse inoltre costruzioni di esclusivo carattere agricolo (stalle, fienili, silos, ricoveri) in relazione ai fabbisogni delle singole aziende. Vi sono ammesse attrezzature per il rifornimento, le

riparazioni ed il ristoro del movimento veicolare, nonché attrezzature industriali, purché non rechino danno o molestia alle zone residenziali ed all'agricoltura e secondo i criteri di ubicazione e di edificazione che verranno di volta in volta concordati con l'Amministrazione Comunale, su conforme parere della Commissione Edilizia. Sono ammessi altresì, con le modifiche di cui all'Art.6 della L.R. n.17 del 31.05.1994, impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione o trasformazione dei prodotti agricoli o zootecnici locali ovvero allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali nella zona tassativamente individuate nello strumento urbanistico, secondo le seguenti indicazioni : a) rapporto di copertura non superiore ad un decimo dell'area di proprietà proposta per l'insediamento; b) distacchi tra fabbricati non inferiore a metri 20; c) distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dall'Art.26 del D.P.R. 16.12.1992, n.495; d) parcheggi in misura non inferiore ad un quinto dell'area interessata; e) rispetto delle distanze stabilite dall' Art.15 della L.R. 12.06.1976, n.78 come interpretato dall'Art. della L.R. 30.04.1991, n.15.

Quindi dagli atti amministrativi non risultano esserci vincoli di particolare interesse o comunque pregiudizievoli ai fini estimativi della porzione di terreno di cui si tratta.

5. 5 A - METODO DI VALUTAZIONE DEI BENI 1 - 2 - 4 - 5 BIS - 6 - 7 - 8

SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Per determinare il valore venale di tali beni all'attualità, procederò con l'applicazione del criterio del più probabile valore di mercato, che appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto *"esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato"*. Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico e analitico, ma si traslascia quest'ultimo, che si fonda sulla capitalizzazione dei redditi, vale a dire sullo sconto all'attualità del reddito netto, futuro, costante e continuativo che è capace di produrre il bene qualora sia immesso nel libero mercato, in quanto nella zona i dati disponibili per i canoni di locazione sono inesistenti o di scarsa attendibilità (poiché gli abitanti hanno tutti la casa di proprietà). La stima verrà, pertanto,

definita con il procedimento di stima sintetico, facendo riferimento per le quotazioni immobiliari ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari (fabbricati) dello stesso tipo ed effettuate contattando di persona agenzie immobiliari e privati, le cui informazioni sono state prese durante i sopralluoghi effettuati. La stessa cosa per i terreni, però si è reso necessario ricercare dei terreni simili a quello oggetto di stima, considerando le diverse caratteristiche come coltura, conformità planimetrica del terreno e caratteristiche morfologiche, vicinanze a strade e altre situazioni intrinseche o estrinseche che sono applicabili anche al bene da stimare.

Le descrizioni come vengono determinati i valori ai fini della valutazione dei beni sono stati descritti soltanto in questo paragrafo, per evitare una noiosa ripetizione. Dopo avere studiato attentamente le condizioni estrinseche ed intrinseche, la situazione immobiliare dei comuni interessati, si ritiene che il più probabile valore dei Beni deve essere riferito senz'altro alla superficie effettiva, la quale moltiplicata per il valore del bene a €/m² (a seguito di una ricerca di operazioni immobiliari avvenute in questo ultimo anno, tenendo presenti la zona di ubicazione, la superficie del lotto oggetto della compravendita, la coltura, la destinazione urbanistica, il prezzo e la qualità delle finiture) indica il valore in Euro del bene oggetto della stima.

INDAGINI DI MERCATO

Il mercato immobiliare del territorio di Ravanusa si presenta molto differente da quartiere a quartiere, ma considerando le aree interne al centro abitato, possiamo affermare che le zone maggiormente appetibili sono quelle di Via Fanaco, Via Tintoria, Via Olimpica, Via Galilei, Viale Lauricella. Il centro storico non manifesta particolare interesse in quanto, ancora ad oggi, non sono stati approntati i Piani Particolareggiati di Recupero. Un discorso a parte va fatto sulla dinamicità attuale del mercato immobiliare di Ravanusa. La Città ha attraversato una grave crisi economica che ha visto ridurre enormemente i movimenti di denaro, tutte le persone interpellate (del settore immobiliare o tecnici del comune) evidenziano un inizio di ripresa (che potrebbe essere maggiore se regolamentato il centro storico) dopo il momento di stasi del mercato che è durato più anni. A ciò

però si aggiunge che vi sono nel territorio di Ravanusa più di 1000 pratiche di sanatoria, delle quali solo il 40% evase, senza però che le aree su cui insistono gli ex abusi, siano interessate dalle previste urbanizzazioni.

Considerato ciò, il mercato immobiliare della zona potrebbe essere particolarmente interessante se fossero realizzate le opere di urbanizzazione principali, consentendo di dare un aspetto diverso all'attuale stato di incuria in cui versano parte delle aree (come si evince dalle foto ed evidenziato dagli addetti ai lavori interpellati), in quanto si consentirebbe di realizzare delle nuove costruzioni o ultimare le esistenti e di dare linfa vitale a quelle attività commerciali-artigianali che insistono o potrebbero insistere nei luoghi.

APPLICAZIONE DEL RELATIVO METODO ESTIMATIVO

BENE 1 Il valore dell'immobile è legato principalmente alla sua regolarità edilizia, alle sue condizioni fisiche (conservazione del fabbricato, ubicazione, accessibilità ecc.) e al suo potenziale inserimento nel mercato immobiliare; Nel caso in esame il bene è stato costruito con regolare licenza, non completato, infatti sono utilizzati per deposito solo il piano interrato e il piano terra, è destinato ad essere ampliato (numero di piani realizzabili complessivamente 5), può trovare facile inserimento nel mercato (vista la zona di ubicazione), soprattutto il piano terra può essere adibito a qualsiasi attività commerciale, in quanto l'area è meta estiva di quasi tutti i giovani di Ravanusa, fornita di urbanizzazione primaria e secondaria, di opere di particolare interesse, come la fontana e il chioschetto-bar, attrezzature sportive, aree a posteggio, strade larghe ed alberate.

Si ritiene che la valutazione unitaria più probabile, in considerazione del fatto che i locali sono allo stato grezzo, senza alcun tipo di rifiniture eccetto le saracinesche, sia:

Piano	Valutazione mq.	Superficie utile	Valutazione unitaria	Valutazione complessiva
piano interrato	€ 500,00/mq.	360 mq.	€ 180.000,00	
piano terra	€ 700,00/mq.	360 mq.	€ 252.000,00	
piano primo	€ 600,00/mq.	290 mq.	€ 174.000,00	

Incremento del 15 % per i due piani che possono essere realizzati in quanto previsti nel progetto approvato	€ 90.900,00	€ 696.000,00
---	-------------	--------------

Pertanto la stima complessiva del bene è di € 696.000,00

BENE 2 Il valore del terreno è legato alle sue diverse caratteristiche: non è edificabile, coltura: vigneto; conformità planimetrica del terreno: pianeggiante; caratteristiche morfologiche, vicinanze a strade e altre situazioni intrinseche o estrinseche.

Si ritiene che la valutazione unitaria più probabile sia di € 11.512,60 per Ettaro (10.000 mq)

La superficie del fondo è di:

Part. 141	mq.	1790,00
<u>Part. 227</u>	<u>mq.</u>	<u>1480,00</u>
complessivi	mq.	3270,00

Pertanto la stima del bene a €/mq $1,15 \times 3270 \text{ mq} = € 3.706,50$ in cifra tonda € 3.700,00

BENE 4 Il valore del bene è legato principalmente alla regolarità edilizia e alle sue condizioni fisiche (stato del terreno, ubicazione, accessibilità ecc.) e alle potenzialità costruttive - zona omogenea di completamento e sostituzione **B3** del riordino urbanistico - considerando anche lo sviluppo futuro e l'area di completamento edilizio del paese, verso questa zona.

Si ritiene che la valutazione unitaria più probabile sia di € 370,00/mq.

La superficie del lotto è di mq. 165

Pertanto la stima del bene a €/mq $370,00 \times 165 \text{ mq} = € 61.050,00$ in cifra tonda € 61.000,00

BENE 5 bis (Magazzino di via Lazio n° 35) Il valore dell'immobile è legato principalmente alla sua regolarità edilizia, alle sue condizioni fisiche (conservazione del fabbricato, ubicazione, accessibilità ecc.) e al suo potenziale inserimento nel mercato immobiliare; Nel caso in esame il bene è stato costruito abusivamente ma è stata presentata richiesta di sanatoria, è destinato a magazzino, può trovare facile inserimento nel mercato l'area è fornita in parte di urbanizzazione primaria e secondaria;



Si ritiene che la valutazione unitaria più probabile sia di € 400,00/mq.

La superficie del magazzino è di mq. 106

Pertanto la stima del bene a €/mq $400,00 \times 106 \text{ mq} = \text{€ } 42.400,00$

BENE 6 Il valore del bene è legato principalmente alla regolarità edilizia e alle sue condizioni fisiche (stato del terreno, ubicazione, accessibilità ecc.) e alle potenzialità costruttive - zona omogenea di completamento e sostituzione **B2** delle espansioni recenti - considerando anche lo sviluppo futuro e l'area di completamento edilizio del paese, verso questa zona.

Si ritiene che la valutazione unitaria più probabile sia di € 400,00/mq.

La superficie del lotto è di mq. 100

Pertanto la stima del bene a €/mq $400,00 \times 100 \text{ mq} = \text{€ } 40.000,00$

BENE 7 Il valore del terreno è legato alle sue diverse caratteristiche: non è edificabile, coltura: mandorleto ben tenuto ; conformità planimetrica del terreno: in leggero pendio; caratteristiche morfologiche, vicinanze a strade e altre situazioni intrinseche o estrinseche.

Si ritiene che la valutazione unitaria più probabile sia di € 10.574,65 per Ettaro (10.000 mq)

La superficie del fondo è di Ha 2.03.80

Pertanto la stima del bene a €/mq $1,06 \times 20.380 \text{ mq} = \text{€ } 21.602,80$ in cifra tonda **€ 21.600,00**

BENE 8 Il valore del terreno è legato alle sue diverse caratteristiche: non è edificabile, coltura: in parte pascolo e seminativo; conformità planimetrica del terreno: in pendio; caratteristiche morfologiche, vicinanze a strade e altre situazioni intrinseche o estrinseche.

Si ritiene che la valutazione unitaria più probabile sia di € 5.533,88 per Ettaro (10.000 mq)

La superficie del fondo è di:

part. 74	mq.	9.760
part. 88	mq.	5.160

part. I I I	mq.	4.440
complessivi	mq.	19.360

Pertanto la stima del bene a €/mq $0,55 \times 19.360 \text{ mq} = \text{€ } 10.648,00$ in cifra tonda € **10.600,00**

5. 5 B - SUPERFICIE VIRTUALE E VALUTAZIONE DEI BENI 3 E 5

Il presente metodo è stato utilizzato per la stima dell'abitazione di via Lazio n° 14 bene 3 e dell'abitazione di via Lazio n° 35 bene 5. Le descrizioni di come vengono determinati i coefficienti ai fini della valutazione dei beni sono stati riportati soltanto nel primo caso, mentre nel secondo, per evitare una noiosa ripetizione, abbiamo i soli risultati. Dopo avere studiato attentamente le condizioni estrinseche ed intrinseche, la situazione immobiliare del comune di Ravanusa e altro ancora, si ritiene che il più probabile valore dei Beni 3 e 5 deve essere riferito senz'altro al valore della superficie dell'intero appartamento che rispettivamente è di m² 156 per il bene 3 e di m² 125 per il bene 5.

Per effettuare la valutazione dell'immobile si procede col misurare la superficie effettiva, si assegnano dei coefficienti che consentono di valutare il grado di appetibilità del bene e dal prodotto di questi due fattori si ottiene un valore che rappresenta la superficie virtuale (*cfr. tabelle 1 e 2*).

Nella individuazione dei coefficienti di merito si pone I il coefficiente che considera la situazione più appetibile per un bene ipotetico e coefficiente inferiore per situazioni meno interessanti, i coefficienti I e II si riferiscono al quartiere su cui insiste l'immobile, il coefficiente III si riferisce allo stato dell'edificio nel suo complesso, in ultimo i coefficienti IV, V, VI, VII e VIII individuano il singolo appartamento.

BENE 3. Coefficienti considerati e valutazioni di merito:

I. *Coefficiente riferito alla standard sociale.* Con tale coefficiente si evidenzia la rappresentatività dell'immobile e di conseguenza le rifiniture che lo compongono; si rileva altresì l'ubicazione dell'edificio rispetto all'abitato della Città di Ravanusa e se in tale area insistono edifici signorili ovvero se l'edilizia è prevalentemente sovvenzionata. Coefficiente assegnato all'immobile oggetto della perizia: **0,50**.

II. *Coefficiente riferito allo standard dei servizi nel quartiere.* Con tale coefficiente si evidenzia l'esistenza di servizi, strutture ed altro di utilità pubblica nelle vicinanze del manufatto da valutare. Coefficiente assegnato all'immobile oggetto della perizia: 0,50.

III. *Coefficiente di manutenzione dell'edificio e delle parti comuni.* Con tale coefficiente si rileva lo stato di manutenzione dell'edificio, dei prospetti, della scala, dell'androne e di tutte le altre parti. Si assegna coefficiente 1 a quegli edifici da poco ultimati dove lo stato di manutenzione risulta ottimo. Coefficiente assegnato all'immobile oggetto della perizia: 0,40.

IV. *Coefficiente di posizione dell'appartamento.* Tale coefficiente riferito all'appartamento indica la posizione del bene riguardo l'edificio nel complesso. Fattore fondamentale è l'esistenza o meno dell'ascensore e del piano dove è situato l'appartamento. Coefficiente assegnato all'immobile oggetto della perizia: 0,60.

V. *Coefficiente di esposizione dell'appartamento.* Tale coefficiente si riferisce all'esposizione alla luce dell'appartamento, si evidenzia l'orientamento delle camere. Si dà coefficiente 1 a quegli appartamenti che hanno la zona giorno orientata a Sud e la zona notte a Nord e dove la superficie finestrata apribile è idonea alla salubrità dei locali. Coefficiente assegnato all'immobile oggetto della perizia: 0,50.

VI. *Coefficiente di dimensione dell'appartamento.* Tale coefficiente si riferisce all'appartamento e indica l'appetibilità del bene riguardo le dimensioni dello stesso, un appartamento di civile abitazione ha il massimo della appetibilità quando sono disponibili da 80 a 120 metri quadri, pertanto ad essi si assegna coefficiente 1. Coefficiente assegnato all'immobile oggetto della perizia: 0,60.

VII. *Coefficiente di finiture dell'appartamento.* Tale coefficiente si riferisce all'appartamento e indica le finiture del bene, la pavimentazione, gli infissi sia interni che esterni, gli eventuali rivestimenti delle pareti, gli impianti tecnici presenti e la loro qualità.

Coefficiente assegnato all'immobile oggetto della perizia: 0,65.

VIII. *Coefficiente di manutenzione dell'appartamento.* Tale coefficiente si riferisce all'appartamento e indica lo stato di manutenzione del bene. Si da coefficiente 1 a quegli appartamenti da poco ultimati dove lo stato dei locali appare ancora non deteriorato.

Coefficiente assegnato all'immobile oggetto della perizia: 0,65.

Calcolando la media si ottiene un coefficiente di 0,55 che moltiplicato per la superficie reale (m^2 156) da un valore di m^2 85,30 che indica la superficie virtuale dell'appartamento oggetto della presente stima.

BENE 5. Coefficienti considerati e valutazioni di merito assegnati:

- I. *Coefficiente riferito alla standard sociale:* 0,50
- II. *Coefficiente riferito allo standard dei servizi nel quartiere:* 0,50
- III. *Coefficiente di manutenzione dell'edificio e delle parti comuni:* 0,50
- IV. *Coefficiente di posizione dell'appartamento:* 0,70
- V. *Coefficiente di esposizione dell'appartamento:* 0,70
- VI. *Coefficiente di dimensione dell'appartamento:* 0,95
- VII. *Coefficiente di finiture dell'appartamento:* 0,65
- VIII. *Coefficiente di manutenzione dell'appartamento:* 0,65

Calcolando la media si ottiene un coefficiente di 0,64 che moltiplicato per la superficie reale (m^2 125,00) da un valore di m^2 80,47 che indica la superficie virtuale dell'appartamento oggetto della presente stima.

INDAGINI DI MERCATO - VALUTAZIONE.

Il mercato immobiliare del territorio di Ravanusa si presenta molto differente da quartiere a

quartiere, ma considerando le aree interne al centro abitato, possiamo affermare che le zone maggiormente appetibili sono quelle di Via Fanaco, Via Tintoria, Via Olimpica, Via Galilei, Viale Lauricella. Il centro storico non manifesta particolare interesse in quanto, ancora ad oggi, non sono stati approntati i Piani Particolareggiati di Recupero. Un discorso a parte va fatto sulla dinamicità attuale del mercato immobiliare di Ravanusa. La Città ha attraversato una grave crisi economica che ha visto ridurre enormemente i movimenti di denaro, tutte le persone interpellate (del settore immobiliare o tecnici del comune) evidenziano un inizio di ripresa (che potrebbe essere maggiore se regolamentato il centro storico) dopo il momento di stasi del mercato che è durato più anni. A ciò però si aggiunge che vi sono nel territorio di Ravanusa più di 1000 pratiche di sanatoria, delle quali solo il 40% evase, senza però che le aree su cui insistono gli ex abusi, siano interessate dalle previste urbanizzazioni.

Al fine di avere una chiara visione del mercato immobiliare della città per fare chiara la situazione, sembra utile riportare di seguito una tabella riassuntiva con la indicazione di alcune operazioni immobiliari avvenute in questo ultimo anno, in essa oltre a mostrare la superficie del lotto oggetto della compravendita, si indica il prezzo e la qualità delle finiture.

1. Appartamento di civile abitazione ubicato in Via delle Scuole primo piano, composto da ingresso soggiorno, cucina, tre camere da letto, bagno e doppio servizio, con rifiniture di ottima qualità (porte, finestre e ceramica), riscaldamento autonomo, cisterna condominiale, di recente costruzione in c.a. Superficie m² 150 prezzo di vendita € 100.000,00

2. Appartamento di civile abitazione ubicato in Via Lazio al secondo piano, composto da ingresso soggiorno, salotto, cucina, due camere da letto, bagno e ripostiglio, con rifiniture di buona qualità (porte, finestre e ceramica), riscaldamento autonomo, cisterna comune, Superficie m² 120 prezzo di vendita € 40.000,00

3. Appartamento di civile abitazione ubicato in zona centrale Piazza della Repubblica al primo piano di una palazzina di 6 elevazioni, composto da ingresso salotto, cucina, due camere da letto, bagno e ripostiglio, con rifiniture di discreta qualità (porte, finestre e ceramica),

ascensore, prospetto esterno rifinito. Superficie m² 70 prezzo di vendita € 55.000,00

4. Casa singola di civile abitazione ubicata in Viale Lauricella, garage - piano terra - primo piano - terrazzo, di m² 130 al piano, con rifiniture di buona qualità (porte, finestre e ceramica), prospetto esterno rifinito. Superficie complessiva m² 260 prezzo di vendita € 150.000,00

5. Appartamento di civile abitazione ubicato in C.so Garibaldi (centro) al terzo piano di un condominio di tre elevazioni, composto da ingresso, salotto, cucina, soggiorno, tre camere da letto, bagno e ripostiglio, con rifiniture di buona qualità (porte, finestre e ceramica), riscaldamento autonomo, senza ascensore, prospetto esterno in buone condizioni. Superficie m² 125 prezzo di vendita € 60.000,00

SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA E APPLICAZIONE DEL RELATIVO METODO ESTIMATIVO.

Ai fini della stima dell'appartamento ubicato a Ravanusa in Via Lazio n° 14 e dell'appartamento di Via Lazio n° 35, si applica il *metodo Sintetico-Comparativo in base al valore di mercato* perché è possibile ottenere molti dati sulla compravendita di appartamenti avvenuti in Città, che sono paragonabili a quelli in oggetto; quindi si ritiene che con sufficiente precisione e possibile stabilire il più probabile valore.

ESECUZIONE DEL CALCOLO ESTIMATIVO MEDIANTE PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO IN BASE AL VALORE DI MERCATO.

Il procedimento consiste nel comparare l'appartamento da stimare con altri simili esistenti e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

Si tratta cioè di risolvere la nota proporzione:

$$V_x : p_x = \Sigma V : \Sigma p$$

dove:

V_x indica il valore dell'appartamento oggetto di valutazione;

p_x indica il valore della superficie virtuale dell'appartamento oggetto di valutazione;

ΣV indica la sommatoria dei prezzi di mercato di appartamenti analoghi assunti come termini di riferimento;

Σp indica la sommatoria delle superfici virtuali di appartamenti analoghi assunte come termini di riferimento;

Per evitare inutili e noiose dissertazioni sullo svolgimento di questa fase della stima, si rimanda alla lettura della *tabella di Calcolo Allegato I* della presente relazione.

I valori ottenuti sono:

	Bene 3	Bene 5
p_x	m ² 85,80	m ² 80,47
ΣV	€ 405.000,00	€ 405.000,00
Σp	m ² 412,73	m ² 412,73
$V_x = (\Sigma V / \Sigma p) p_x$	€ 84.194,08	€ 78.962,61

6 - CONCLUSIONI

Nel ringraziare la S.V. per la fiducia accordata, il C.T.U. conferma le conclusioni a cui si è giunti attraverso l'esame del fascicolo d'ufficio presso la Cancelleria della sezione espropri immobiliari del Tribunale, gli accertamenti catastali presso U.T.E. di Agrigento e Caltanissetta, ricerca di documenti relativi a concessione edilizia e sanatoria presso l'ufficio tecnico del Comune di Ravanusa, presso il Curatore Fallimentare Dott. G. Camella, ai sopralluoghi eseguiti e le analisi del mercato immobiliare.

BENE 1. L'edificio di proprietà distinto al N.C.T. al foglio di mappa 23, particella 703 sub 3/4, sito a Ravanusa via Olimpica, che si sviluppa su di una superficie utile di circa 360 mq. (al netto della muratura esterna), ha un valore di mercato alla data odierna, di **€ 696.000,00** (diconsi Euro seicentonovantaseimila/00).

Studio Professionale

Dr. Arch. Carmelo Maira

BENE 2. Quota di 2/3 - L'appezzamento di terreno, di proprietà di

(usufruttuari;

distinto al N.C.T. al foglio di mappa

21, particelle 141 e 227, sito a Campobello di Licata contrada D'Agostino, che si sviluppa per complessivi mq 3.270, ha un valore di mercato alla data odierna, di € 3.700,00, in considerazione della quota di 2/3 la valutazione è di € 2.466,660 in cifra tonda € 2.460,00 (diconsi Euro duemilaquattrocentosessanta/00).

BENE 3. L'immobile di proprietà

(erroneamente identificato al foglio

25 p.lla 330/c) censito nel Comune di Ravanusa al foglio 19 p.lla 1480 in via Lazio n° 14, piano terra e primo, che si sviluppa per mq 156 ha un valore di mercato alla data odierna, di € 78.453,57 in cifra tonda € 78.400,00 (diconsi Euro settantaottomilaquattrocento/00).

BENE 4. L'appezzamento di terreno, di proprietà di

distinto in catasto al foglio di mappa 22, particelle 864, sito a Campobello di Licata contrada Piano di Marco, che si sviluppa per mq 165, ha un valore di mercato alla data odierna, di € 61.600,00 (diconsi Euro sessantaunmilaseicento/00).

BENE 5 E 5 BIS. L'appartamento e il magazzino di proprietà di

e

distinto al N.C.E.U. al foglio di mappa 25, particella 553 sub 3, che si sviluppa per mq 125 (l'appartamento), e particella 553 sub 4, che si sviluppa per mq 106 (il magazzino) siti a Ravanusa via Lazio n° 35, hanno un valore di mercato alla data odierna rispettivamente di € 78.962,61 e di € 42.400,00, pari a complessivi € 121.362,61 in cifra tonda € 121.300,00 (diconsi Euro centoventumilatrecento/00).

BENE 6. Quota di 1/2 - L'appezzamento di terreno, di proprietà di

e

distinto in catasto al foglio di mappa 25, particella 554, sito a Ravanusa contrada Dominici (via Lazio), che si sviluppa per complessivi mq 100, ha un valore di mercato alla data odierna, di € 40.000,00 in considerazione della quota di 1/2 la valutazione è di € 20.000,00 (diconsi Euro ventimila/00).

BENE 7. L'appezzamento di terreno, di proprietà di

distinto in catasto al foglio di mappa 11, particella 277, sito a Mazzarino
contrada Piraini, che si sviluppa per complessivi mq 20.380, ha un valore di mercato alla data
odierna, di € 21.600,00 (*diconsi Euro ventunomilaseicento/00*)

BENE 8. L'appezzamento di terreno, di proprietà di

distinto in catasto al foglio di mappa 11, particelle 74, 83 e 111, sito a Mazzarino
contrada Madone, che si sviluppa per complessivi mq 19360, ha un valore di mercato alla data
odierna, di € 10.600,00 (*diconsi Euro diecimilaseicento/00*)

Specchietto riepilogativo

N. BENE	POSSESSO	VALUTAZIONE FINALE
Bene 1	Proprietà	€ 696.000,00
Bene 2	Quota di 2/3	€ 2.460,00
Bene 3	Proprietà	€ 84.100,00
Bene 4	Proprietà	€ 61.600,00
Bene 5	Proprietà	€ 121.300,00
Bene 6	Quota di 1/2	€ 20.000,00
Bene 7	Proprietà	€ 21.600,00
Bene 8	Proprietà	€ 10.600,00
Totale		€ 1.017.660,00

Tanto si doveva in adempimento all'incarico ricevuto.

San Giovanni Gemini, 6 gennaio 2004

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Dr. Arch. Carmelo Maira)

