

Voi entrate allo seg  
del del termine an  
giusto, alle parti (17.11.11)  
P. 3.11.11

# TRIBUNALE DI PALERMO

Sezione Esecuzioni

Giudice Cons. Dott. Vincenzo Liotta

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

IL CANCELLIERE  
- Dott. *[Signature]*

Esecuzione N. 620/1986 – D.N. 38/05  
contro

**Aggiornamento della stima**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Ing. Cesare Caramazza n. 6699 Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo  
studio professionale via Trapani 1/d – 90141 Palermo, tel. 091/328344 fax 091/328058

**Tribunale di Palermo**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**Esecuzione immobiliare n. 620/1986**

Giudice: Cons. Dott. Vincenzo Liotta

In data 29/09/2011 mi è stata affidata la C.T.U. per la causa di cui in epigrafe per l'aggiornamento della stima degli immobili oggetto di vendita.

In data 03/10/2011 ricevevo la notifica del provvedimento della S.V., che assegnava allo scrivente 30 gg dalla data di notifica per l'espletamento dell'incarico.

Dopo aver contattato telefonicamente l'avv. Aldo Ruffino, legale del sig. \_\_\_\_\_, proprietario degli immobili dei quali mi

è stata chiesta la stima, fissavo un sopralluogo per il giorno 11/10/2011 con la moglie di quest'ultimo per le vie brevi, in considerazione dello scarso tempo disponibile.

La S.V. ha assegnato l'incarico di provvedere all'aggiornamento della stima degli immobili oggetto di vendita ed in particolare di:

- 1) Piena proprietà di appartamento in Terrasini. Via Libertà 76, piano secondo, in catasto al fg. 10, p.lla 773 sub. 9;
- 2) 1/6 indiviso di scantinato in Terrasini. Via Leonardo Da Vinci 71, in catasto al fg. 10, p.lla 773 sub. 11;
- 3) 1/6 indiviso di terrazzo di copertura del fabbricato che ospita i precedenti immobili, in catasto al fg. 10, p.lla 773 sub. 10.

Per le caratteristiche dei beni oggetto di stima si effettuerà una unica stima dei tre cespiti, considerando i cespiti 2 e 3 come pertinenze dell'unità immobiliare 1.

In considerazione dello scarso tempo disponibile non si è potuto approfondire e verificare quanto riportato nella consulenza tecnica d'ufficio dell'ing. Morello in merito allo stato urbanistico dei beni, pertanto la stima che segue è predisposta considerando l'immobile di cui al punto 2) (il piano cantinato) senza irregolarità a meno di quanto verrà specificato, gli immobili di cui ai punti 1) e 3) costruiti in assenza di concessione edilizia (il terrazzo di fatto è copertura dell'immobile 1), così per come indicato nella precedente consulenza tecnica, si resta in ogni caso a disposizione per ulteriori approfondimenti.

Considerato che l'immobile è stato già oggetto di vendita, e sempre per il modesto tempo disponibile, si presume che la titolarità degli immobili indicata in relazione tecnica dall'ing. Morello sia aderente alla realtà e non si è di conseguenza provveduto alla ricerca dei titoli di proprietà dei beni.

Per la metodologia di stima utilizzata, la descrizione dei beni, la loro stima in dettaglio e la sanabilità degli abusi edilizi si rimanda agli allegati alla presente relazione.

## 1. Conclusioni

Appartamento per civile abitazione al piano secondo di fabbricato senza ascensore in Terrasini, Via Libertà 76, distinto in catasto al fg. 10 p.lla 773 sub. 9, esteso circa 78.7 m<sup>2</sup> commerciali, costituito da un soggiorno, camera, cameretta, cucina, un servizio e ripostiglio, il tutto disimpegnato da un corridoio, oltre a due balconi di cui uno parzialmente chiuso a veranda. L'immobile è in stato più che buono con finiture di buona qualità.

Sono di pertinenza dell'immobile una cantina al piano interrato, un ampio deposito garage di oltre 80 m<sup>2</sup>, quest'ultimo in proprietà per 1/6 indiviso, con accesso dalla Via Leonardo da Vinci e da scala condominiale ed il lastrico solare del fabbricato, sempre in proprietà per 1/6 indiviso, che ha un'estensione di 140 m<sup>2</sup>.

L'immobile è stato edificato in assenza di concessione edilizia e risulta sanabile ai sensi dell'art. 39 della Legge 724/94, i costi da sostenere si sono stimati in **20.000 €**.

Il valore stimato dell'immobile è pari a **118.000 €**.

Allegati:

- A. Metodologia di stima utilizzata, descrizione dei beni, stima in dettaglio e sanabilità degli abusi edilizi
- B. Documentazione fotografica
- C. Visure catastali
- D. Planimetrie catastali

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il Consulente Tecnico  
Ing. CESARE  
(Ing. Cesare Curatella)  
n. 6699

## VERBALE DI GIURAMENTO

L'anno duemilaundici, il giorno <sup>NOVEMBRE</sup> 12 del mese di Ottobre presso lo studio del Sig. Dott. Vincenzo Liotta, Giudice dell'esecuzione n. 620/1986, si è presentato l'ing. Cesare Caramazza, consulente tecnico, nominato dalla S.V. Ill.ma, il quale chiede di depositare e di asseverare con giuramento la relazione di perizia che precede.

Alla nostra presenza ha confermato la relazione sottoscrivendola e previo gli avvertimenti sanciti dalla Legge egli presta il giuramento ripetendo: "Giuro di avere bene e fedelmente proceduto nelle operazioni a me affidate al solo scopo di fare conoscere ai Giudici la verità".

IL CONSULENTE TECNICO  
*Cesare Caramazza*  
(Ing. Cesare Caramazza)

# TRIBUNALE DI PALERMO

Sezione Esecuzioni

Giudice Cons. Dott. Vincenzo Liotta



Esecuzione N. 620/1986 – D.N. 38/05

contro

**Allegati alla relazione**



Ing. Cesare Caramazza n. 6699 Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo  
studio professionale: via Trapani 1/d - 90141 Palermo, tel. 091/328344 fax 091/328058





## ALLEGATO A

### 1. Metodo di stima

Il metodo di stima utilizzato è il procedimento a parametro fisico, il quale, partendo dalla determinazione del valore di mercato medio al metro quadro di un immobile di nuova realizzazione, situato in zona analoga a quella dell'immobile oggetto di stima, risale al valore di mercato del bene da stimare.

Il valore di mercato medio al metro quadro di un immobile di nuova realizzazione, situato in zona analoga a quella dell'immobile oggetto di stima, verrà desunto da approfondite indagini personali, dalle pubblicazioni dei dati del rapporto Casa-Monitor elaborati dal CENSIS, dall'Osservatorio del Ministero dell'Interno, dai dati diffusi dall'ISTAT, dalla rivista "Consulente Immobiliare" e dal quotidiano economico "Il Sole 24 Ore".

Dopo la determinazione del valore di mercato medio sopra citato, verranno individuati dei parametri, dei veri e propri coefficienti di differenziazione, che consentono la caratterizzazione della stima, in funzione delle particolarità del bene da stimare.

In definitiva i coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori che consentono una correzione delle quotazioni medie trovate, per ottenere una stima degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Il valore dei coefficienti di differenziazione per la caratterizzazione dell'immobile sarà desunto dalla rivista "Consulente Immobiliare" e da accurate indagini di mercato.

Il prodotto dei coefficienti di differenziazione da applicare al valore di mercato medio per ottenere una opportuna caratterizzazione delle peculiarità dell'immobile, consente di ricavare il Coefficiente di Differenziazione Globale, in breve CDG, il quale, moltiplicato al valore di mercato, consente di ottenere il valore al metro quadro del bene oggetto di stima.

Moltiplicando il risultato precedente per l'estensione dell'immobile si ottiene il valore di mercato del bene.

Il calcolo dell'estensione dell'immobile sarà calcolato in base alla superficie convenzionale o superficie commerciale calcolata, con le tolleranze consentite, per le quali occorre tener conto della forma dell'immobile e delle difficoltà oggettive incontrate per il suo rilievo.

La superficie commerciale di un immobile è da intendersi, come da usanze locali, come la superficie che include l'area sulla quale insistono i muri d'ambito e la metà dell'area delle murature a confine con altre unità immobiliari.

Per le verande verrà applicato un coefficiente correttivo della superficie pari a 0,95, per i balconi scoperti pari a 0,25.



## 2. Descrizione dei beni

I tre beni oggetto di stima ricadono nello stesso fabbricato, che si trova in prossimità del porticciolo di Terrasini. la cui realizzazione apparentemente risale ai primi anni '70.

Il bene 1) è un appartamento per civile abitazione che si trova al piano secondo di una palazzina a 3 elevazioni fuori terra, con accesso dal civico 76 della Via Libertà.

Il fabbricato che lo ospita è privo di ascensore, il cespite può essere raggiunto attraverso una scala condominiale, l'accesso si ha dalla porta che si trova di fronte le scale al piano secondo.

Esso è costituito da un soggiorno, un'ampia camera da letto, una cameretta, un servizio, una cucina e un ripostiglio, il tutto disimpegnato da un lungo corridoio.

E' dotato di due balconi, uno su Via Leonardo Da Vinci ed uno su via Trieste.

Il balcone più ampio su via Trieste è stato in parte chiuso a veranda per una larghezza di circa 3,9 m ed è stato realizzato in tale parte chiusa un cucinino.

L'immobile ha una forma stretta e lunga e l'accesso su uno dei lati corti non consente un pieno utilizzo della superficie disponibile, essendo stato realizzato un corridoio di disimpegno che occupa ben 10 m<sup>2</sup>.

Le porte e gli infissi esterni sono in legno, questi ultimi con vetro singolo, la pavimentazione è di buona qualità, con marmo nelle

camere da letto e nel soggiorno, lo stato d'uso del bene è più che buono.

Si allega alla presente relazione la planimetria catastale dell'immobile, anche se si ritiene che la stessa presenti una leggera rappresentazione in eccesso della larghezza dell'immobile (dell'ordine dei 30 cm) dovuta forse ad un fuori squadra che ha ingannato il tecnico che si è occupato della catastazione. inoltre in essa non è rappresentato il balcone su Via Trieste.

I rilievi svolti in sede di sopralluogo mostrano che l'immobile ha una superficie commerciale complessiva approssimativamente pari a  $78,7 \text{ m}^2$ , a cui vanno aggiunte le estensioni dei balconi, pari a  $4,2$  e  $2,8 \text{ m}^2$  oltre all'estensione del balcone chiuso a veranda, pari a  $3,5 \text{ m}^2$  circa.

L'immobile 2 è uno scantinato che si trova nello stesso fabbricato dell'immobile 1.

Si accede ad esso dalla scala condominiale o dalla Via Leonardo Da Vinci 71 attraverso un ingresso carrabile.

Il bene è oggetto di vendita per 1/6 indiviso ma al suo interno è stato parzialmente frazionato realizzando 6 cantine raggiungibili da un corridoi, una a servizio di ciascuno dei 6 appartamenti del fabbricato.

La parte non frazionata del seminterrato è di fatto un garage-deposito comune di modesta altezza, appena  $2,06 \text{ m}$  nonostante in planimetria catastale sia riportata pari a  $2,7 \text{ m}$ .

Allo scrivente non risultano accordi scritti in merito alla attribuzione delle cantine, la moglie dell'esecutato ha dichiarato che la cantina di propria pertinenza è quella della terza porta a sinistra entrando nel corridoio di disimpegno.

L'ampio vano comune è con pavimentazione in battuto di cemento e muri con intonaco grezzo.

La cantina è risultata pavimentata con piastrelle di bassa qualità ed è chiusa dal corridoio da una vecchia porta in legno.

La planimetria catastale non è risultata esattamente rispondente allo stato di fatto in quanto il piccolo locale di fianco all'ingresso non è risultato esistente, la larghezza dell'immobile è superiore a quella rappresentata (di circa 40 cm) e la zona di accesso lato scale è diversa in quanto il muro divisorio con il vano scale è più arretrato rispetto al catastale di circa 60 cm.

L'estensione commerciale della cantina che è stata indicata come pertinenziale dell'unità immobiliare dell'esecutato è pari a circa 6,8 m<sup>2</sup>, mentre l'estensione commerciale dell'ampio vano comune è pari a circa 83 m<sup>2</sup>.

Ai fini della stima si applicherà un coefficiente di differenziazione pari a 0,2 per la cantina ed un coefficiente di differenziazione pari a 0,60 per il garage-deposito, considerato come deposito senza permanenza di persone vista anche la modesta altezza e il fatto che si tratta di un bene in proprietà indivisa.

Si fa notare come il coefficiente che si applicherà all'estensione della cantina, pari a 0.2, minimizzerà l'eventuale errore che si potrebbe compiere qualora la cantina di pertinenza dell'appartamento oggetto di vendita fosse in realtà una di quelle di dimensioni minori e non la più grande, oppure qualora successivamente si attribuisse altra cantina all'unità immobiliare oggetto di stima a seguito della costituzione di un condominio e della emanazione del relativo regolamento.

L'estensione del garage-deposito sarà considerata per 1/6 in considerazione della quota di proprietà oggetto di stima.

L'immobile di cui al punto 3 è il lastrico solare del fabbricato, è raggiungibile direttamente dalla scala condominiale e risulta ammattonato.

E' in parte occupato da recipienti dell'acqua ed in esso vi è il lucernaio del pozzo luce, di dimensioni 1,6x1,6 m, non riportato nella planimetria catastale.

L'estensione complessiva è pari a circa 140 m<sup>2</sup>. ai fini della stima in considerazione delle peculiarità del bene e del fatto che si tratta di proprietà indivisa si applicherà un coefficiente di differenziazione pari a 0.1 corrispondente ai lastrici solari praticabili accessibili da scala interna, la sua estensione verrà considerata per 1/6 in considerazione della quota di proprietà oggetto di vendita.

Sulla liceità e la sanabilità degli immobili si preciserà in seguito.

### 3. Regolarità urbanistica del fabbricato

Da quanto appreso attraverso la relazione tecnica precedente dell'ing. Morello l'unità immobiliare I, e di conseguenza anche il lastrico solare, sono frutto di una sopraelevazione abusiva del fabbricato.

Sempre dalla relazione tecnica, e per quanto appreso durante il sopralluogo, per tale abuso edilizio non è stata mai presentata domanda di concessione in sanatoria al comune di Terrasini.

In merito alla realizzazione della veranda sul balcone su Via Trieste non ha senso parlare di abuso edilizio, essendo l'intero immobile un abuso.

Il piano scantinato sembrerebbe costruito con concessione edilizia ma per il modesto tempo a disposizione non si è potuto avere riscontro a tale informazione se non attraverso la moglie del debitore, che ha dichiarato che è stato costruito con progetto depositato in comune in data 05/02/1973, si resta a disposizione per eventuali approfondimenti.

#### 3.1 Sanabilità ai sensi della Legge n. 47/85

In merito alla sanabilità dell'immobile ai sensi della Legge 47/85 non si concorda con quanto riportato dal precedente tecnico.

Come si vedrà però gli oneri per le oblazioni, in considerazione degli attuali elevatissimi costi di costruzione per il comune di



Terrasini, hanno un peso modestissimo rispetto al costo complessivo da sostenere per la sanatoria delle opere abusive.

Con riferimento alle disposizioni della legge n. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni, è di interesse l'art.40, il quale afferma che "Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge [...]" (comma così modificato dall'art.8-bis, d.l. 23 Aprile 1985, n. 146, convertito in legge il 21 Giugno 1985, n. 298). Poiché la procedura esecutiva è del 1986, quindi successiva all'entrata in vigore della legge, l'abuso non risulta sanabile.

### **3.2 Sanabilità ai sensi della Legge n. 724/94**

Con riferimento alla legge n. 724/1994 si ha dall'art. 39 una modifica delle ipotesi di sanabilità presenti nella legge 47/1985 e nelle sue successive modifiche e integrazioni. il quale al primo comma afferma che "Le disposizioni di cui ai capi IV e V della Legge 28 Febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni e integrazioni, come ulteriormente modificato dal presente articolo, si applicano alle opere abusive che risultano ultimate entro il 31



Dicembre 1993, e che non abbiano comportato un ampliamento del manufatto superiore al 30% della volumetria della costruzione originaria ovvero, indipendentemente dalla volumetria iniziale o assentita, un ampliamento superiore a  $750 \text{ m}^3$  [...]

Per quanto riportato, poiché la cubatura realizzata è ampiamente inferiore al limite di  $750 \text{ m}^3$ , essendo pari a circa  $251 \text{ m}^3$ , l'immobile risulta sanabile ai sensi dell'art. 39 della Legge 724/94.

### *3.2.1 Determinazione del costo della sanatoria*

Con riferimento alla legge n. 724/94, essendo un'opera realizzata in assenza o difformità del titolo abilitativo edilizio e non conforme alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, è previsto, per immobili costruiti dal fino al 15 marzo 1985 un pagamento come oblazione pari a due volte quanto previsto nelle tabelle della legge 47/85, pertanto pari a  $37,18 \text{ €/m}^2$  ( $72.000 \text{ £/m}^2$ ).

Con riferimento agli oneri di urbanizzazione ed ai costi di costruzione, per le vie brevi si è appreso che per il comune di Terrasini, per la zona B1 in cui ricade l'immobile, tali costi sono i seguenti:

Oneri di urbanizzazione:

$3,47 \text{ €/m}^3$

Costo di costruzione:

$225,48 \text{ €/m}^2$

In considerazione di una superficie utile di  $64 \text{ m}^2$  e di una superficie dei balconi pari a  $7 \text{ m}^2$ , considerata per 0.6 come superficie non residenziale per il calcolo del costo di costruzione.

e una cubatura pari a  $251 \text{ m}^3$ , il costo stimato della sanatoria edilizia sarà approssimativamente pari a:

$$37,18 \times 78,7 + 225,48 \times (64 + 0,60 \times 7) + 3,47 \times 251 = 19.174,77 \text{ €}$$

Arrotondando per considerare spese tecniche e altre spese accessorie il costo approssimativo della sanatoria edilizia ai sensi della Legge 724/94 sarà pari a 20.000 €.

#### 4. Stima dei beni

Come già accennato la stima verrà effettuata sull'immobile 1 considerando gli immobili 2 e 3 come pertinenze del primo, applicando i coefficienti di differenziazione opportuni già citati nel paragrafo 2.

In considerazione di quanto indicato nel paragrafo descrittivo del metodo di calcolo e di quanto riportato al paragrafo 2, la superficie equivalente  $S_{eq}$  dell'immobile ai fini della stima, incluse le sue pertinenze (cantinato e lastrico solare), considerando per queste ultime la quota di proprietà oggetto di vendita, sarà pari a:

$$S_{eq} = 78,7 + (0,95 \times 3,5) + (0,25 \times 7) + (0,2 \times 6,8) + 1/6(0,6 \times 83) + 1/6(0,1 \times 140) = 95,77 \text{ m}^2$$

arrotondata pari a  $96 \text{ m}^2$ .

##### 4.1.1 Coefficienti di differenziazione.

La zona in cui ricade l'immobile, nel Comune di Terrasini in prossimità del porticciolo e del lungomare, è di buon interesse immobiliare rispetto al mercato immobiliare comunale.

### Coefficiente di vetustà, qualità e stato di manutenzione

Per operare l'opportuna differenziazione tra un immobile nuovo e l'immobile oggetto di stima nel presente paragrafo, caratterizzazione che nasce in base all'età, alla qualità e allo stato di manutenzione del bene da stimare, si ha la seguente tabella:

| età e qualità        | stato ottimo | stato buono | stato mediocre | stato pessimo |
|----------------------|--------------|-------------|----------------|---------------|
| <b>nuovo</b>         |              |             |                |               |
| lusso                | 1,10         | -           | -              | -             |
| signorile            | 1,05         | -           | -              | -             |
| medio                | 1,00         | -           | -              | -             |
| popolare             | 0,90         | -           | -              | -             |
| Ultrapopolare        | -            | -           | -              | -             |
| <b>Recentissimo</b>  |              |             |                |               |
| lusso                | 0,95         | 0,90        | 0,85           | -             |
| signorile            | 0,90         | 0,85        | 0,80           | -             |
| medio                | 0,85         | 0,80        | 0,75           | -             |
| popolare             | 0,80         | 0,75        | 0,70           | -             |
| Ultrapopolare        | -            | -           | -              | -             |
| <b>10-20 anni</b>    |              |             |                |               |
| lusso                | 0,90         | 0,85        | 0,80           | -             |
| signorile            | 0,85         | 0,80        | 0,75           | -             |
| medio                | 0,80         | 0,75        | 0,70           | -             |
| popolare             | 0,75         | 0,70        | 0,65           | -             |
| Ultrapopolare        | -            | -           | -              | -             |
| <b>21-40 anni</b>    |              |             |                |               |
| lusso                | 0,85         | 0,80        | 0,75           | 0,65          |
| signorile            | 0,80         | 0,75        | 0,70           | 0,60          |
| medio                | 0,75         | 0,70        | 0,65           | 0,55          |
| popolare             | 0,70         | 0,65        | 0,60           | 0,50          |
| Ultrapopolare        | -            | -           | -              | -             |
| <b>41-60 anni</b>    |              |             |                |               |
| lusso                | 0,80         | 0,75        | 0,70           | 0,60          |
| signorile            | 0,75         | 0,70        | 0,65           | 0,55          |
| medio                | 0,70         | 0,65        | 0,60           | 0,50          |
| popolare             | 0,65         | 0,60        | 0,55           | 0,45          |
| Ultrapopolare        | -            | -           | -              | -             |
| <b>Oltre 60 anni</b> |              |             |                |               |
| lusso                | 0,75         | 0,70        | 0,65           | 0,55          |
| signorile            | 0,70         | 0,65        | 0,60           | 0,50          |
| medio                | 0,65         | 0,60        | 0,55           | 0,45          |
| popolare             | 0,60         | 0,55        | 0,50           | 0,40          |
| Ultrapopolare        | 0,55         | 0,50        | 0,45           | 0,35          |

L'immobile, costruito nei primi anni '70, per larga parte è in buonissimo stato, le mediocri finiture del locale cantinato sono in linea con la destinazione d'uso di tale pertinenza. le finiture sono più che buone, pertanto si avrà:

Valore del coefficiente .....0.72

#### Coefficiente di livello del piano

Si considera un parametro correttivo che tenga conto del piano in cui si trova l'immobile.

| Coefficiente di livello per edifici senza ascensore |      |
|-----------------------------------------------------|------|
| Piano terra e rialzato                              | 0,97 |
| Piano primo                                         | 1,00 |
| Piano secondo                                       | 0,90 |
| Piano terzo                                         | 0,80 |
| Piano quarto                                        | 0,70 |
| Piano quinto                                        | 0,55 |
| Piano sesto                                         | 0,40 |

Valore del coefficiente.....0,90

#### Coefficiente di distribuzione interna

La presenza di una non ottimale distribuzione degli spazi o una altezza dell'immobile eccessivamente ridotta dà luogo ai seguenti coefficienti riduttivi:

| Coefficiente di distribuzione interna |      |
|---------------------------------------|------|
| Funzionale                            | 1,00 |
| Poco funzionale                       | 0,95 |
| Non funzionale                        | 0,90 |

L'accesso dell'immobile da uno dei due lati corti e la sua forma stretta e lunga inevitabilmente fa sì che un'ampia superficie rispetto all'estensione complessiva sia occupata dal corridoio di disimpegno, per il resto le stanze risultano soleggiate e luminose, pertanto si ha:

Valore del coefficiente.....0.95

#### Coefficiente di estensione

Il valore al metro quadrato di un immobile particolarmente esteso non può essere identico, a parità degli altri parametri, al valore al metro quadrato di un immobile di dimensioni ridotte.

Per operare la opportuna differenziazione tra immobili di dimensioni assai diverse si introducono i seguenti coefficienti:

| Coefficiente di estensione  |      |
|-----------------------------|------|
| Sino a 100 m <sup>2</sup>   | 1,00 |
| da 101 a 150 m <sup>2</sup> | 0,97 |
| da 151 a 200 m <sup>2</sup> | 0,94 |
| Oltre 200 m <sup>2</sup>    | 0,91 |

Valore del coefficiente.....1,00

#### Coefficiente di svalutazione degli immobili locati

Nel caso in cui venga a mancare la caratteristica della disponibilità, è opportuno considerare un coefficiente riduttivo del valore del bene. Poiché l'immobile non risulta locato ma occupato dal debitore, si avrà:

Valore del coefficiente.....1.00



### Coefficiente di differenziazione globale

Moltiplicando tra loro i precedenti coefficienti si ottiene il valore del Coefficiente di Differenziazione Globale, CDG, il quale, moltiplicato al valore per metro quadro di un immobile di nuova costruzione, situato in zona analoga a quella del bene oggetto di stima, consente di trovare il suo valore al metro quadro. Esso quindi è pari a:

$$CDG = 0.72 \times 0.90 \times 0.95 \times 1.00 \times 1.00 = 0.6156$$

#### 4.2 Stima

La stima dell'immobile verrà effettuata utilizzando la modalità esposta nel paragrafo 1.

Il valore per metro quadro di un immobile di nuova costruzione, tipologia di base a cui applicare i parametri di differenziazione sopra elencati, a seguito dell'accurata indagine eseguita ed a seguito delle deduzioni che si sono dovute fare in relazione alla zona in cui è ubicato il bene è di 2.000 €/m<sup>2</sup>.

Moltiplicando a questo valore il coefficiente di differenziazione globale sopra calcolato si otterrà il valore stimato del bene al metro quadro:

$$2.000 \times 0.6156 = 1231,20 \text{ €/m}^2$$

Moltiplicando il valore al m<sup>2</sup> per la superficie equivalente in m<sup>2</sup>

**dell'immobile si otterrà il valore stimato dell'immobile:**

$$96 \times 1231,20 = 118.195,20 \text{ €}$$

Arrotondato pari a 118.000 €.

Oltre questo valore si ricordi il costo presunto per la sanatoria  
delle opere abusive, pari a 20.000 €.



3-11-11

A handwritten signature and the date "3-11-11" are visible. There are also some faint, illegible handwritten notes below the date.