ALLEGATO "C"

Relazioni di Stima

Cespite n. 14 – 15 - 16

C ITTÀ DI CANICATTÌ
(CONS. DI AGRIGENTO)
****

DIREZIONE III^
(Ufficio Condono Edilizio)
Via C. Battisti,5 Canicattì
g.nuara@comune.canicatti.ag.it

RELAZIONE TECNICA VALUTAZIONE ALLOGGI POPOLARI

La sottoscritto Giuseppina Nuara , con le mansioni di geometra, in data 12/12/2019 , ha ricevuto l'incarico verbale da parte del Dott. Saia Pietro, responsabile della P.O. N°4, per la determinazione del prezzo di vendita di alcuni alloggi popolari di proprietà Comunale.
Subito dopo l'incarico la sottoscritto si è premurata di individuare l'esatta ubicazione degli alloggi, gli stessi sono risultati essere ubicate nelle seguenti vie:

1) Viale della Vittoria, topini 63 e 69, negli edifici vi sono degli alloggi con entrata indipendenti siti a piano terra distinti ai topini 61,65, 67(relativi all'edificio identificato con il topino 63) e 71 , con accesso da via Turati, 1 - 3 e 5- 7 e 9- 11 e 13.

Catastalmente corrispondenti:
il topino 63 al foglio 68 particella 91 sub dal n° 1 al n° 12;
il topino 69 al foglio 68 particella 87 sub dal n° 1 al n° 12;

2) Via Sorelle Sciabbarrasi, topino n° 2 / 4 , vi sono degli alloggi con ingresso indipendente che corrispondono ai topini 1 – 3 – 5 e 6;

il topino n° 2 al foglio 68 particella 992 ex part. 90 sub dal n° 1 al n° 12;
il topino n° 4 al foglio 68 particella 88 sub dal n° 1 al n° 12;

3) Largo Don Giacomo Alberione, topino 5 , vi sono degli alloggi con ingresso indipendente corrispondenti ai topini 1 – 3 - 9;

il topino n° 5 al foglio 68 particella 89 sub dal n° 1 al n° 12

tutti gli edifici sono stati costruiti nell'anno 1959, data che è stata rilevata dagli archivi del Comune, classificati catastalmente nella categoria 4 , alla classe 3^ con reddito catastale 103,03

Gli edifici sono complessivamente 5 (cinque) composti da 12 (dodici) alloggi ciascuno per complessivi 60 alloggi di cui già n° 3 alienati, disposti su tre piano fuori terra.

Stato di manutenzione:

La sottoscritto ha proceduto ad una verifica cartacea al fine di verificare se sono stati fatti degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, da tale verifica è emerso che sono stati fatto solo alcuni interventi di sistemazione interna di singoli alloggi ma non risulta che sia stati fatti interventi di manutenzione straordinaria ne nella parte esterna degli immobili ne all'interno.
Gli immobili sono di vecchia costruzione, i prospetti esterni realizzati con tonachina in calce di colore paglierino si presentano invecchiati e in parte discrostati; gli infissi sono in legno ad eccezione di qualcuno , molto probabilmente, sostituito da chi vi abita; il tetto risulta coperto con tegole in terracotta con le pensiline discrostate; i portoni di ingresso sono tutti fatiscenti.

Si nota alla base degli edifici umidità di risalita, dovuta , molto probabilmente, alle fondazioni non isolate e ad un non idoneo isolamento delle strutture portanti costruiti con mattoni in conci di tufo e pietra.
I balconi sono in pessime condizioni, qualcuno si presenta ristrutturato, molto probabilmente, gli interventi sono stati fatti dagli assegnatari onde evitare il pericolo di crollo.
In alcuni edifici vi si accede mediante una scala esterna , le stesse sono in ferro non in linea con norme sulla sicurezza e non adeguate per l'accesso ai portatori di handicap.
La presenza esterna di vasche per l'acqua di fortuna pone in evidenza la strutturale insufficiente presenza di contenitori e/o vasche per la riserva di acqua potabile, nella considerazione che nella Città l'acqua viene erogata periodicamente.
Le scale interne sono tutte fatiscenti e con le pareti discrostate, gli ambienti sono maleodoranti a causa, molto probabilmente, della presenza di muffe fatte proliferare dall'incessante risalita di umidità.
La sottoscritto ha avuto modo di visionare , a campione, gli interni dei singoli alloggi, si notano immediatamente le caratteristiche costruttive degli anni 50: pavimenti in scaglia di cemento; pareti in muratura rifinite con tonachina in calce; impianto elettrico di vecchia concezione, senza presa di terra e senza salvavita; servizi igienici fatiscenti , impianti idrici , molto probabilmente, composti di vecchi tubi in ferro zincato che, per quello che emerge , sembrano già pesantemente attaccati dalla ruggine.
Come si evince chiaramente la suddetta sintesi strutturale, tutti gli edifici necessitano di una profonda ristrutturazione .
Tutti gli alloggi non sono muniti di certificato di abitabilità.
Determinazione del prezzo di vendita : il prezzo di vendita degli alloggi popolari viene determinato secondo i criteri previsti dall'art. 1 comma 10 della legge 24 dicembre 1993 n° 560, tale norma fa riferimento al sistema di calcolo dell'IMU , quindi determina il valore moltiplicando la rendita catastale per il moltiplicatore 100.
Tale sistema che è stato stabilito nell'anno 1993 oggi deve essere aggiornato con i nuovi indici infatti gli indici con il tempo sono stati rivalutati , sono stati determinati nel modo seguente: per quanto riguarda la rendita catastale deve essere rivalutata dell'1,05% mentre il moltiplicatore per gli alloggi è stato aumentato a 160.

La base di calcolo sarà la seguente:

redd. Cat. € 103,03 x 1,05 (indice di rivalutazione) x 160 (moltiplicatore)

al prezzo così determinato si dovrà applicare l' 1% per ogni anno di costruzione fino al percentuale massima del 20 %.

Inoltre il comma 10/bis prevede l'ipotesi della necessità di interventi di manutenzione straordinaria, in questo caso i costi dovranno essere sommati al prezzo determinato come sopra.
Tale comma che è stato inserito nell'anno 2015 e nasce nel presupposto essenziale che l'alloggio posto in vendita deve essere adeguatamente abitabile.

In esecuzione a quanto sopra si sono redatte le allegate tabelle.

La Relatrice
Geom. Giuseppina Nuara

Farmacia Nicoletti
Carta & Ufficio
Mordi&fuggi
Via Luigi Einaudi
Via Nicola Pistelli
Via Bertani

ALLOGGI POPOLARI SITI IN VIALE DELLA VITTORIA N° 63

foglio	part.	sub.	ubicazione	piano	categ.	classe	reddito cat.	ind. Riv. 1,05	moltiplic. X 160	riduzione	valore riduzione per vetustà	VALORE
68	91	1	V.le della Vittoria n° 63	T	A/4	3^	103,03 €	108,18 €	17.309,04 €	20%	3.461,81 €	13.847,23 €
68	91	2	V.le della Vittoria n° 63	T	A/4	3^	103,03 €	108,18 €	17.309,04 €	20%	3.461,81 €	13.847,23 €
68	91	3	V.le della Vittoria n° 63	T	A/4	3^	103,03 €	108,18 €	17.309,04 €	20%	3.461,81 €	13.847,23 €
68	91	4	V.le della Vittoria n° 63	T	A/4	3^	103,03 €	108,18 €	17.309,04 €	20%	3.461,81 €	13.847,23 €
68	91	5	V.le della Vittoria n° 63	1	A/4	3^	103,03 €	108,18 €	17.309,04 €	20%	3.461,81 €	13.847,23 €
68	91	6	V.le della Vittoria n° 63	1	A/4	3^	103,03 €	108,18 €	17.309,04 €	20%	3.461,81 €	13.847,23 €
68	91	7	V.le della Vittoria n° 63	1	A/4	3^	103,03 €	108,18 €	17.309,04 €	20%	3.461,81 €	13.847,23 €
68	91	8	V.le della Vittoria n° 63	1	A/4	3^	103,03 €	108,18 €	17.309,04 €	20%	3.461,81 €	13.847,23 €
68	91	9	V.le della Vittoria n° 63	2	A/4	3^	103,03 €	108,18 €	17.309,04 €	20%	3.461,81 €	13.847,23 €
68	91	10	V.le della Vittoria n° 63	2	A/4	3^	103,03 €	108,18 €	17.309,04 €	20%	3.461,81 €	13.847,23 €
68	91	11	V.le della Vittoria n° 63	2	A/4	3^	103,03 €	108,18 €	17.309,04 €	20%	3.461,81 €	13.847,23 €
68	91	12	V.le della Vittoria n° 63	2	A/4	3^	103,03 €	108,18 €	17.309,04 €	20%	3.461,81 €	13.847,23 €

Canicattì 13/01/2020

IL TECNICO COMUNALE
Geom. Giuseppina Nuara

Gli alloggi popolari sono stati costruiti nell'anno 1959 non risultano essere mai ne sottoposti a manutenzione ne adeguati alle norme igienico sanitarie ciò fa ritenere che necessitano di una adeguata ristrutturazione.
Il Sottoscritto Dott. Pietro Saia P.O.n. 4 della II^ Direzione del Comune di Canicattì, vista la relazione del Geom. Giuseppina Nuara del 13/01/2020, tenendo conto dello stato dell'Edificio e degli Alloggi catastalmente descritti nella tabella sovrastante e dei necessari interventi di ristrutturazione , determina un abbattimento di €.5.604,83 (cinquemilaseicentoquattrovirgolaottantatre,) sul valore stimato dal Geom. Giuseppina Nuara relativo agli Alloggi in oggetto, attribuendo quindi ad ogni singolo Alloggio un prezzo di vendita di €. 8.242,40.

Canicattì 13/01/2020

IL RESPONSABILE II^ DIREZIONE P.O. N. 4
(Dott. Pietro Saia)

ALLOGGI POPOLARI SITI IN VIALE DELLA VITTORIA N° 69

foglio	part.	sub.	ubicazione	piano	categ.	classe	reddito cat.	ind. Riv. 1,05	moltiplic. X 160	riduzione	valore riduzione per vetustà	VALORE
68	87	1	V.le della Vittoria n° 69	T	A/4	3^	103,03 €	108,18 €	17.309,04 €	20%	3.461,81 €	13.847,23 €
68	87	2	V.le della Vittoria n° 69	T	A/4	3^	103,03 €	108,18 €	17.309,04 €	20%	3.461,81 €	13.847,23 €
68	87	3	V.le della Vittoria n° 69	T	A/4	3^	103,03 €	108,18 €	17.309,04 €	20%	3.461,81 €	13.847,23 €
68	87	4	V.le della Vittoria n° 69	T	A/4	3^	103,03 €	108,18 €	17.309,04 €	20%	3.461,81 €	13.847,23 €
68	87	5	V.le della Vittoria n° 69	1	A/4	3^	103,03 €	108,18 €	17.309,04 €	20%	3.461,81 €	13.847,23 €
68	87	6	V.le della Vittoria n° 69	1	A/4	3^	103,03 €	108,18 €	17.309,04 €	20%	3.461,81 €	13.847,23 €
68	87	7	V.le della Vittoria n° 69	1	A/4	3^	103,03 €	108,18 €	17.309,04 €	20%	3.461,81 €	13.847,23 €
68	87	8	V.le della Vittoria n° 69	1	A/4	3^	103,03 €	108,18 €	17.309,04 €	20%	3.461,81 €	13.847,23 €
68	87	9	V.le della Vittoria n° 69	2	A/4	3^	103,03 €	108,18 €	17.309,04 €	20%	3.461,81 €	13.847,23 €
68	87	10	V.le della Vittoria n° 69	2	A/4	3^	103,03 €	108,18 €	17.309,04 €	20%	3.461,81 €	13.847,23 €
68	87	11	V.le della Vittoria n° 69	2	A/4	3^	103,03 €	108,18 €	17.309,04 €	20%	3.461,81 €	13.847,23 €
68	87	12	V.le della Vittoria n° 69	2	A/4	3^	103,03 €	108,18 €	17.309,04 €	20%	3.461,81 €	13.847,23 €

Canicattì 13/01/2020

IL TECNICO COMUNALE
Geom. Giuseppina Nuara

Gli alloggi popolari sono stati costruiti nell'anno 1959 non risultano essere mai ne sottoposti a manutenzione ne adeguati alle norme igienico sanitarie ciò fa ritenere che necessitano di una adeguata ristrutturazione.
Il Sottoscritto Dott. Pietro Saia P.O.n. 4 della II^ Direzione del Comune di Canicattì, vista la relazione del Geom. Giuseppina Nuara del 13/01/2020, tenendo conto dello stato dell'Edificio e degli Alloggi catastalmente descritti nella tabella sovrastante e dei necessari interventi di ristrutturazione , determina un abbattimento di €.5.604,83 (cinquemilaseicentoquattrovirgolaottantatre,) sul valore stimato dal Geom. Giuseppina Nuara relativo agli Alloggi in oggetto, attribuendo quindi ad ogni singolo Alloggio un prezzo di vendita di €. 8.242,40.

Canicattì 13/01/2020

IL RESPONSABILE II^ DIREZIONE P.O. N. 4
(Dott. Pietro Saia)

ALLOGGI POPOLARI SITI IN VIA SORELLE SCIABBARRASI N° 2

foglio	part.	sub.	ubicazione	piano	categ.	classe	reddito cat.	ind. Riv. 1,05	moltiplic. X 160	riduzione	valore riduzione per vetustà	VALORE
68	90	1	via Sorelle Sciabbarrasi n° 2	T	A/4	3^	103,03 €	108,18 €	17.309,04 €	20%	3.461,81 €	13.847,23 €
68	90	2	via Sorelle Sciabbarrasi n° 2	T	A/4	3^	103,03 €	108,18 €	17.309,04 €	20%	3.461,81 €	13.847,23 €
68	90	3	via Sorelle Sciabbarrasi n° 2	T	A/4	3^	103,03 €	108,18 €	17.309,04 €	20%	3.461,81 €	13.847,23 €
68	90	4	via Sorelle Sciabbarrasi n° 2	T	A/4	3^	103,03 €	108,18 €	17.309,04 €	20%	3.461,81 €	13.847,23 €
68	90	5	via Sorelle Sciabbarrasi n° 2	1	A/4	3^	103,03 €	108,18 €	17.309,04 €	20%	3.461,81 €	13.847,23 €
68	90	6	via Sorelle Sciabbarrasi n° 2	1	A/4	3^	103,03 €	108,18 €	17.309,04 €	20%	3.461,81 €	13.847,23 €
68	90	7	via Sorelle Sciabbarrasi n° 2	1	A/4	3^	103,03 €	108,18 €	17.309,04 €	20%	3.461,81 €	13.847,23 €
68	90	8	via Sorelle Sciabbarrasi n° 2	1	A/4	3^	103,03 €	108,18 €	17.309,04 €	20%	3.461,81 €	13.847,23 €
68	90	9	via Sorelle Sciabbarrasi n° 2	2	A/4	3^	103,03 €	108,18 €	17.309,04 €	20%	3.461,81 €	13.847,23 €
68	90	10	via Sorelle Sciabbarrasi n° 2	2	A/4	3^	103,03 €	108,18 €	17.309,04 €	20%	3.461,81 €	13.847,23 €
68	90	11	via Sorelle Sciabbarrasi n° 2	2	A/4	3^	103,03 €	108,18 €	17.309,04 €	20%	3.461,81 €	13.847,23 €
68	90	12	via Sorelle Sciabbarrasi n° 2	2	A/4	3^	103,03 €	108,18 €	17.309,04 €	20%	3.461,81 €	13.847,23 €

Canicattì 13/01/2020

IL TECNICO COMUNALE
Geom. Giuseppina Nuara

Gli alloggi popolari sono stati costruiti nell'anno 1959 non risultano essere mai ne sottoposti a manutenzione ne adeguati alle norme igienico sanitarie ciò fa ritenere che necessitano di una adeguata ristrutturazione.
Il Sottoscritto Dott. Pietro Saia P.O.n. 4 della II^ Direzione del Comune di Canicattì, vista la relazione del Geom. Giuseppina Nuara del 13/01/2020, tenendo conto dello stato dell'Edificio e degli Alloggi catastalmente descritti nella tabella sovrastante e dei necessari interventi di ristrutturazione , determina un abbattimento di €.5.604,83 (cinquemilaseicentoquattrovirgolaottantatre,) sul valore stimato dal Geom. Giuseppina Nuara relativo agli Alloggi in oggetto, attribuendo quindi ad ogni singolo Alloggio un prezzo di vendita di €. 8.242,40.

Canicattì 13/01/2020

IL RESPONSABILE II^ DIREZIONE P.O. N. 4
(Dott. Pietro Saia)

ALLOGGI POPOLARI SITI IN VIA SORELLE SCIABBARRASI N° 4

foglio	part.	sub.	ubicazione	piano	categ.	classe	reddito cat.	ind. Riv. 1,05	moltiplic. X 160	riduzione	valore riduzione per vetustà	VALORE
68	88	1	via Sorelle Sciabbarrasi n° 4	T	A/4	3^	103,03 €	108,18 €	17.309,04 €	20%	3.461,81 €	13.847,23 €
68	88	2	via Sorelle Sciabbarrasi n° 4	T	A/4	3^	103,03 €	108,18 €	17.309,04 €	20%	3.461,81 €	13.847,23 €
68	88	3	via Sorelle Sciabbarrasi n° 4	T	A/4	3^	103,03 €	108,18 €	17.309,04 €	20%	3.461,81 €	13.847,23 €
68	88	4	via Sorelle Sciabbarrasi n° 4	T	A/4	3^	103,03 €	108,18 €	17.309,04 €	20%	3.461,81 €	13.847,23 €
68	88	5	via Sorelle Sciabbarrasi n° 4	1	A/4	3^	103,03 €	108,18 €	17.309,04 €	20%	3.461,81 €	13.847,23 €
68	88	6	via Sorelle Sciabbarrasi n° 4	1	A/4	3^	103,03 €	108,18 €	17.309,04 €	20%	3.461,81 €	13.847,23 €
68	88	7	via Sorelle Sciabbarrasi n° 4	1	A/4	3^	103,03 €	108,18 €	17.309,04 €	20%	3.461,81 €	13.847,23 €
68	88	8	via Sorelle Sciabbarrasi n° 4	1	A/4	3^	103,03 €	108,18 €	17.309,04 €	20%	3.461,81 €	13.847,23 €
68	88	9	via Sorelle Sciabbarrasi n° 4	2	A/4	3^	103,03 €	108,18 €	17.309,04 €	20%	3.461,81 €	13.847,23 €
68	88	10	via Sorelle Sciabbarrasi n° 4	2	A/4	3^	103,03 €	108,18 €	17.309,04 €	20%	3.461,81 €	13.847,23 €
68	88	11	via Sorelle Sciabbarrasi n° 4	2	A/4	3^	103,03 €	108,18 €	17.309,04 €	20%	3.461,81 €	13.847,23 €
68	88	12	via Sorelle Sciabbarrasi n° 4	2	A/4	3^	103,03 €	108,18 €	17.309,04 €	20%	3.461,81 €	13.847,23 €

Canicattì 13/01/2020

IL TECNICO COMUNALE
Geom. Giuseppina Nuara

Gli alloggi popolari sono stati costruiti nell'anno 1959 non risultano essere mai ne sottoposti a manutenzione ne adeguati alle norme igienico sanitarie ciò fa ritenere che necessitano di una adeguata ristrutturazione.
Il Sottoscritto Dott. Pietro Saia P.O.n. 4 della II^ Direzione del Comune di Canicattì, vista la relazione del Geom. Giuseppina Nuara del 13/01/2020, tenendo conto dello stato dell'Edificio e degli Alloggi catastalmente descritti nella tabella sovrastante e dei necessari interventi di ristrutturazione , determina un abbattimento di €.5.604,83 (cinquemilaseicentoquattrovirgolaottantatre,) sul valore stimato dal Geom. Giuseppina Nuara relativo agli Alloggi in oggetto, attribuendo quindi ad ogni singolo Alloggio un prezzo di vendita di €. 8.242,40.

Canicattì 13/01/2020

IL RESPONSABILE II^ DIREZIONE P.O. N. 4
(Dott. Pietro Saia)

ALLOGGI POPOLARI SITI IN VIA DON GIACOMO ALBERIONE N° 5

foglio	part.	sub.	ubicazione	piano	categ.	classe	reddito cat.	ind. Riv. 1,05	moltiplic. X 160	riduzione	valore riduzione per vetustà	VALORE
68	89	1	Largo Don Giacomo Alberione n° 5	T	A/4	3^	103,03 €	108,18 €	17.309,04 €	20%	3.461,81 €	13.847,23 €
68	89	2	Largo Don Giacomo Alberione n° 5	T	A/4	3^	103,03 €	108,18 €	17.309,04 €	20%	3.461,81 €	13.847,23 €
68	89	3	Largo Don Giacomo Alberione n° 5	T	A/4	3^	103,03 €	108,18 €	17.309,04 €	20%	3.461,81 €	13.847,23 €
68	89	4	Largo Don Giacomo Alberione n° 5	T	A/4	3^	103,03 €	108,18 €	17.309,04 €	20%	3.461,81 €	13.847,23 €
68	89	5	Largo Don Giacomo Alberione n° 5	1	A/4	3^	103,03 €	108,18 €	17.309,04 €	20%	3.461,81 €	13.847,23 €
68	89	6	Largo Don Giacomo Alberione n° 5	1	A/4	3^	103,03 €	108,18 €	17.309,04 €	20%	3.461,81 €	13.847,23 €
68	89	7	Largo Don Giacomo Alberione n° 5	1	A/4	3^	103,03 €	108,18 €	17.309,04 €	20%	3.461,81 €	13.847,23 €
68	89	8	Largo Don Giacomo Alberione n° 5	1	A/4	3^	103,03 €	108,18 €	17.309,04 €	20%	3.461,81 €	13.847,23 €
68	89	9	Largo Don Giacomo Alberione n° 5	2	A/4	3^	103,03 €	108,18 €	17.309,04 €	20%	3.461,81 €	13.847,23 €
68	89	10	Largo Don Giacomo Alberione n° 5	2	A/4	3^	103,03 €	108,18 €	17.309,04 €	20%	3.461,81 €	13.847,23 €
68	89	11	Largo Don Giacomo Alberione n° 5	2	A/4	3^	103,03 €	108,18 €	17.309,04 €	20%	3.461,81 €	13.847,23 €
68	89	12	Largo Don Giacomo Alberione n° 5	2	A/4	3^	103,03 €	108,18 €	17.309,04 €	20%	3.461,81 €	13.847,23 €

Canicattì 13/01/2020

IL TECNICO COMUNALE
Geom. Giuseppina Nuara

Gli alloggi popolari sono stati costruiti nell'anno 1959 non risultano essere mai ne sottoposti a manutenzione ne adeguati alle norme igienico sanitarie ciò fa ritenere che necessitano di una adeguata ristrutturazione.
Il Sottoscritto Dott. Pietro Saia P.O.n. 4 della II^ Direzione del Comune di Canicattì, vista la relazione del Geom. Giuseppina Nuara del 13/01/2020, tenendo conto dello stato dell'Edificio e degli Alloggi catastalmente descritti nella tabella sovrastante e dei necessari interventi di ristrutturazione , determina un abbattimento di €.5.604,83 (cinquemilaseicentoquattrovirgolaottantatre,) sul valore stimato dal Geom. Giuseppina Nuara relativo agli Alloggi in oggetto, attribuendo quindi ad ogni singolo Alloggio un prezzo di vendita di €. 8.242,40.

Canicattì 13/01/2020

IL RESPONSABILE II^ DIREZIONE P.O. N. 4
(Dott. Pietro Saia)

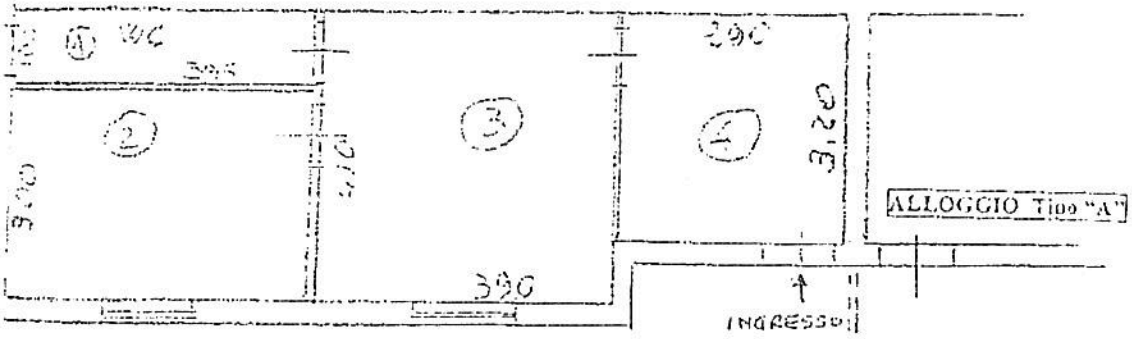
CALCOLO SUPERFICI

Appartamento tipo "A"

Ingresso da strada - piano terra

	Vano n°	Calcolo Superficie Utile					
WC	1	3,95	x	1,00	=	mq	3,95
	2	3,95	x	3,00	=	mq	11,85
	3	3,90	x	4,10	=	mq	15,99
K	4	2,90	x	3,20	=	mq	9,28
				SOMMANO		mq	*41,07*

ALLOGGIO Tipo "A"



CALCOLO SUPERFICI

Appartamento tipo "B"

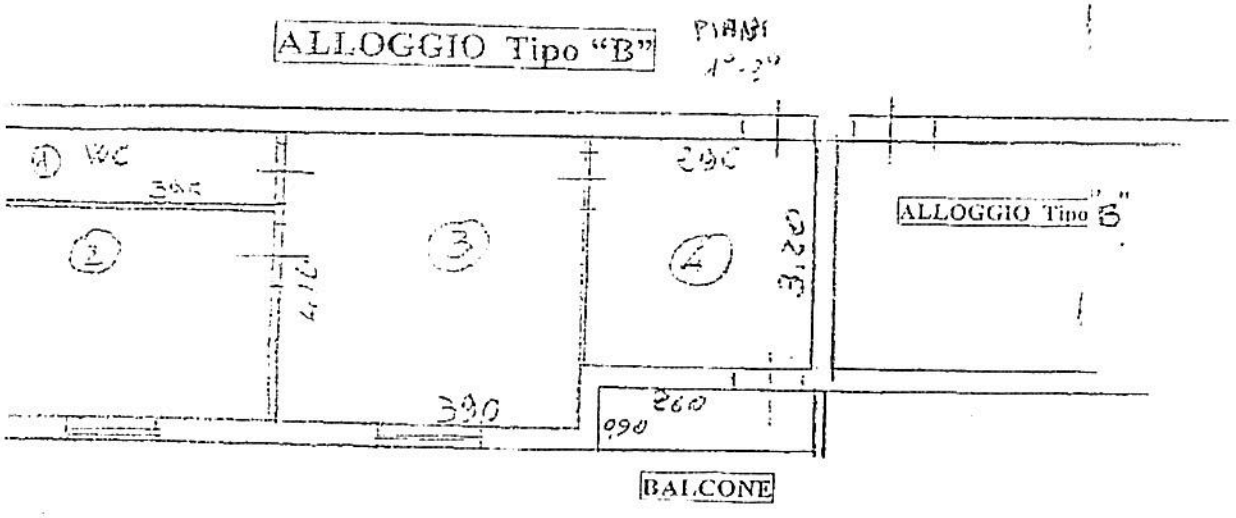
piani 1° e 2° , sup come tipo "A" +balcone

	Vano n°	Calcolo Superficie Utile					
WC	1	3,95	x	1,00	=	mq	3,95
	2	3,95	x	3,00	=	mq	11,85
	3	3,90	x	4,10	=	mq	15,99
K	4	2,90	x	3,20	=	mq	9,28
				SOMMANO		mq	*41,07*

Superficie non residenziale : *BALCONE*

(S.N.R.) -2,60 X 0,90 = mq 2,34 x 0,25 = mq *0,59*

Superficie convenzionale mq *41,66*



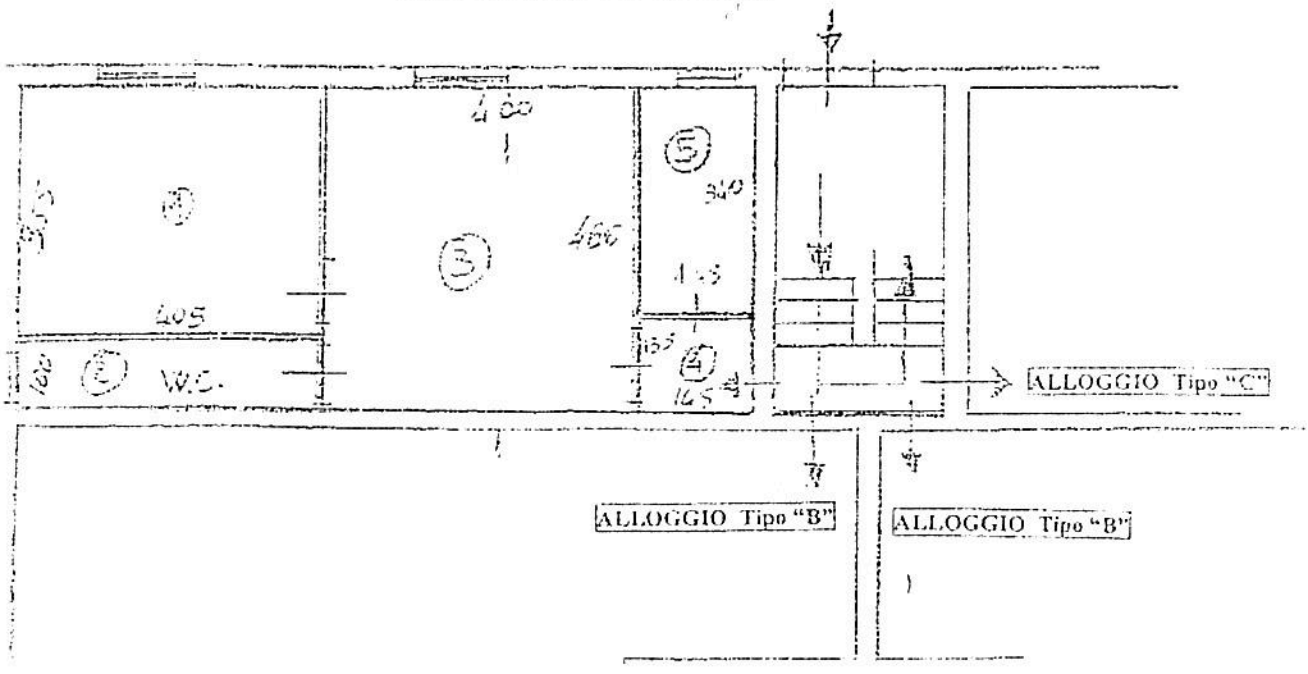
CALCOLO SUPERFICI

Appartamento tipo "C"

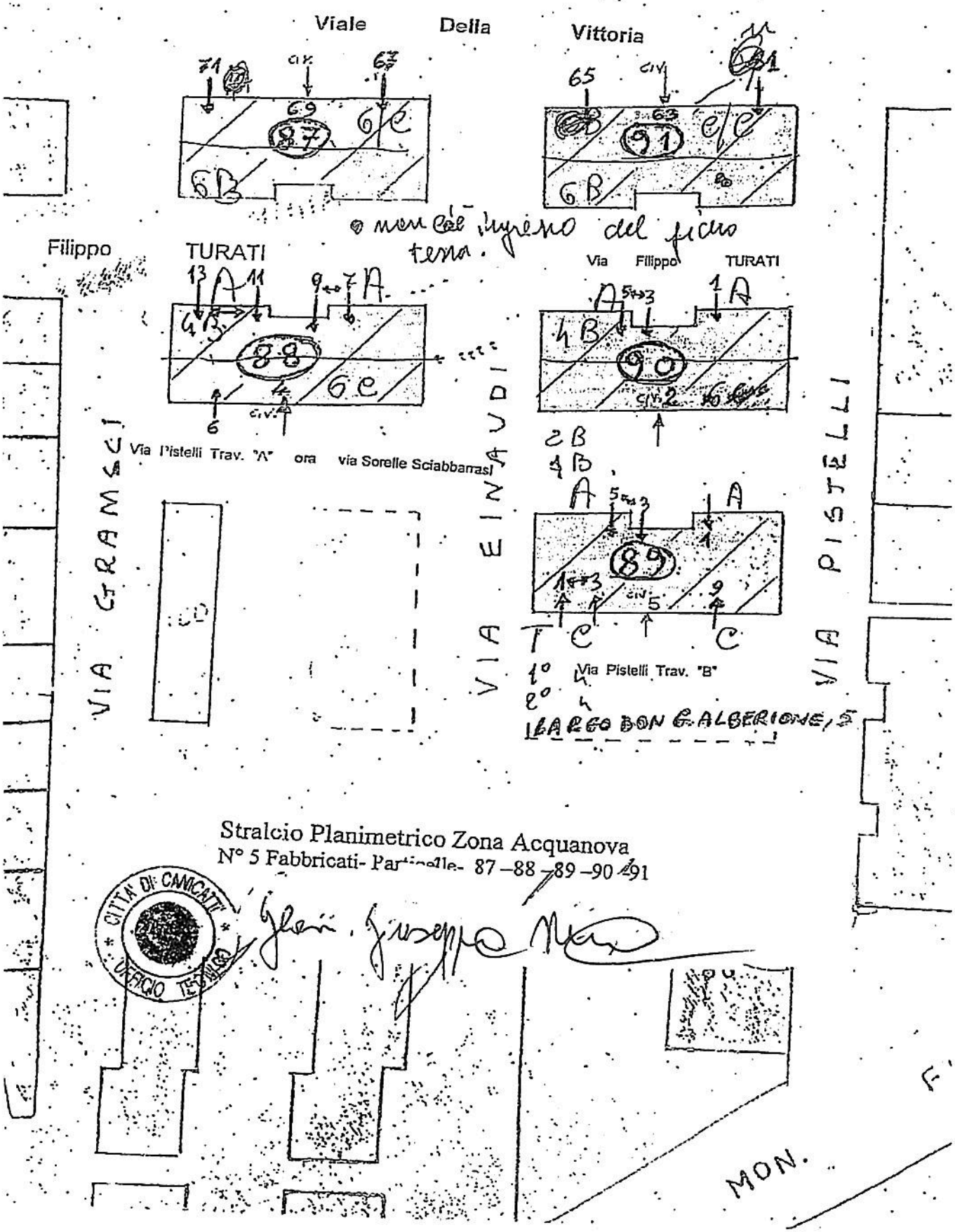
Ingresso da scala condominiale- senza balcone

	Vano n°	Calcolo Superficie Utile					
	1	3,55	x	4,05	=	mq	14,38
WC	2	1,00	x	4,05	=	mq	4,05
	3	4,00	x	4,60	=	mq	18,40
	4	1,35	x	1,45	=	mq	1,96
K	5	3,40		1,45	=	mq	4,93
				SOMMANO		mq	*43,72*

ALLOGGIO Tipo "C"



COMUNE DI CANICATTI'



Stralcio Planimetrico Zona Acquanova
N° 5 Fabbricati- Particelle- 87 –88 –89 –90 –91

CITTA' DI CANICATTI'
UFFICIO TECNICO

ALLEGATO "C"

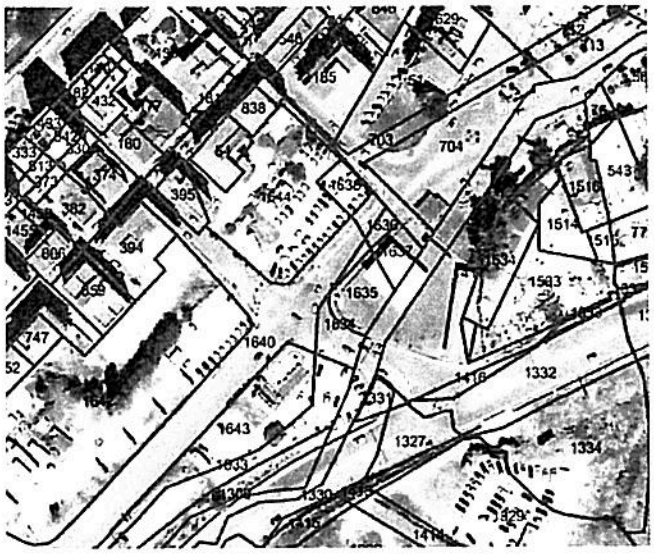
Relazioni di Stima

Cespite n. 24

CITTA' DI CANICATTI'
Lib. Cons. Agrigento

RELAZIONE DI STIMA DEL VALORE DI AREE DI PROPRIETA' COMUNALE

UBICAZIONE DELL'AREA
VIA TEN.COL. LA CARRUBBA
TRA LA VIA GIARROCCO E LA VIA CALVI



Geom. Giuseppina Nuara
2019

La Relatrice
Geom. Giuseppina Nuara

C ITTÀ DI CANICATTÌ
(CONS. DI AGRIGENTO)
****

DIREZIONE III^
(Ufficio Condono Edilizio)
Via C. Battisti,5 Canicattì
g.nuara@comune.canicatti.ag.it

PERIZIA DI STIMA PER VALUTAZIONE DI AREE

OGGETTO DI POSSIBILE ALIENAZIONE DI PROPRIETA' COMUNALLE

La sottoscritto Geom. Giuseppina Nuara in servizio presso la DIREZIONE III^ Ufficio Condono Edilizio del Comune di Canicattì, su richiesta del Responsabile della P.O. n° 4-Ufficio Patrimonio, procede alla valutazione delle aree localizzate nel prolungamento ella via Ten. Col. La Carrubba – tra la via Giarrocco e la via Calvi :

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

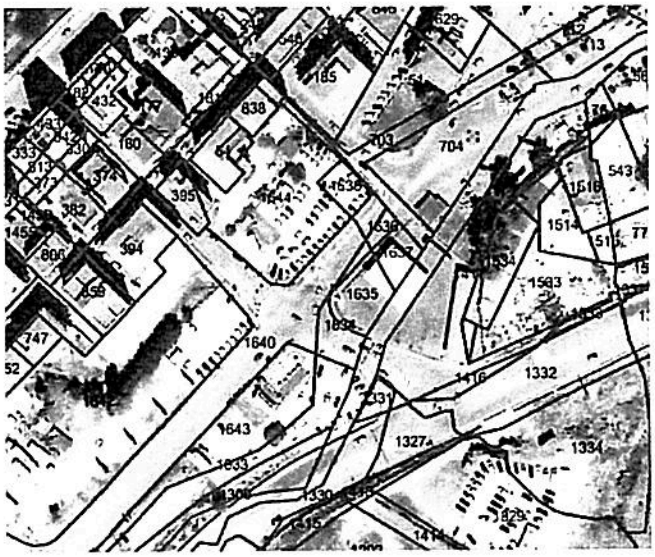
Le are prese in considerazione sono due-in direzione Naro: una posta sul lato sinistro e l'altra posta sul lato desto e sono estese come segue

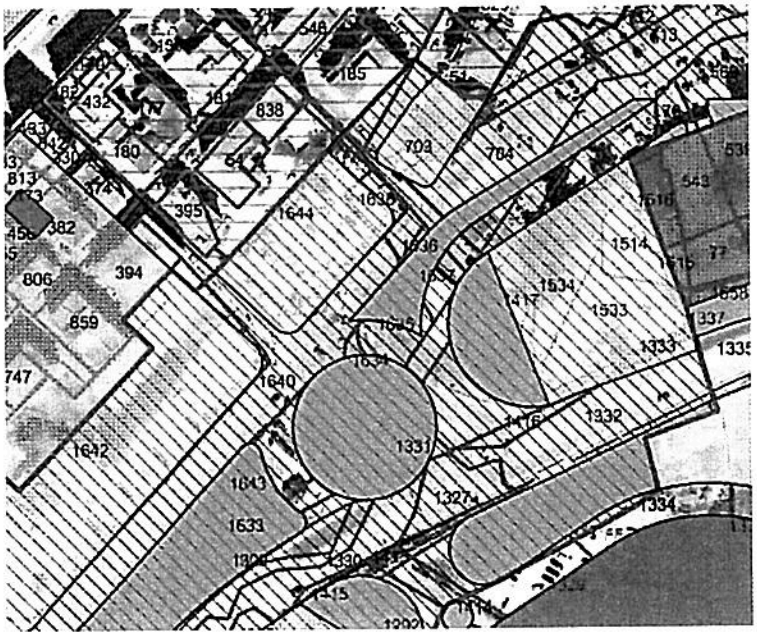
foglio	Part.	Qualità catastale	Estensione in Are
69	1637	Orto irriguo	02.39
69	1638	Orto	01.95
Totale: Are			04.34

Le aree si trovano nel centro Cittadino in particolare l'area individuata al foglio 69 part. 1637 si trova integrata con altra area dove insiste un distributore di carburante; l'area individuata al foglio 69 part. 16 38 si trova integrata con altra area dove insiste una rivenditore di auto usate. Quindi entrambe le aree si trovano ad essere utilizzate per attività economiche quindi si evidenzia la loro vocazione a produrre reddito.

IDENTIFICAZIONE URBANISTICA

Le aree risultano ubicate entrambe nel foglio catastale n° 69 rispettivamente la particella 1637 in zona del PRG P1(parcheggi in elevazione o sotterranei); la particella 1638 in zona del PRG V2 (verde pubblico attrezzato) e verde stradale





CONSIDERAZIONI E STIMA

Gli elementi utili alla stima sono l'ubicazione delle aree, la consistenza e configurazione della superficie.

Pur essendo delle aree non edificabili di fatto si prestano ad essere utilizzate per lo svolgimento di attività lucrative.

Per le predette particelle si ipotizzano due diversi criteri di valutazione la prima riguarda la particella 1637 tale area è parte indispensabile di un distributore di carburante, per tale area la sottoscritto ha preso atto che di recente il Comune di Canicattì ha venduto un'area simile nella stessa zona destinata alla stessa attività, l'area sita in V.le della Vittoria dove è installato il distributore di carburante ENI, l'area è stata venduta al prezzo di € 320,00 mq. Tale area però non si ritiene assimilabile a quella oggetto della presente valutazione stante che l'area si trova in una zona con vincolo di inedificabilità e nelle immediate adiacenze del collettore fognario quindi tendenzialmente un'area meno pregiata rispetto alla prima.

Pertanto si ritiene di dovere attribuire una valutazione inferiore , valutazione assimilabile a quella calcolata ai fini dell'IMU relativa al foglio 69 zona via Mons. Ficarra ovvero € 70,00 mq.

In considerazione di quanto sopra, si individua per l'area oggetto della presente valutazione il seguente valore:

€ 70,00 x 239 mq = € 16.730,00 (prezzo totale dell'area). Per quanto riguarda la particella 1638 si può assimilare ai valori determinati quale valore ai fini dell'IMU per zona meno pregiata ovvero foglio 69 zona via Giglia ovvero € 15,00 mq

In considerazione di quanto sopra, si individua per l'area oggetto della presente valutazione il seguente valore:

foglio 69 valore per mq € 15.00(prezzo totale area)

€ 15,00 X 195 mq = € 2.925 (valore da attribuire all'area)

CONCLUSIONE

Il probabile valore medio complessivo delle aree sopra determinate si può determinare in € 19.655,00(€ 16.730,00 +€ 2.925,00)

ALLEGATO "C"

Relazioni di Stima

Cespite n. 25

CITTA' DI CANICATTI'
Lib. Cons. Agrigento

RELAZIONE DI STIMA DEL VALORE DI UN'AREA DI PROPRIETA' COMUNALE

UBICAZIONE DELL'AREA TRA LA VIA BERTANI E LA VIA TIZIANO foglio 55 part.lle 7506/7507

Geom. Giuseppina Nuara
2019

La Relatrice
Geom. Giuseppina Nuara

C ITTÀ DI CANICATTÌ
(CONS. DI AGRIGENTO)
****

DIREZIONE III^
(Ufficio Condono Edilizio)
Via C. Battisti,5 Canicattì
g.nuara@comune.canicatti.ag.it

PERIZIA DI STIMA PER VALUTAZIONE DI TERRENI

OGGETTO DI POSSIBILE ALIENAZIONE DI PROPRIETA' COMUNALLE

La sottoscritto Geom. Giuseppina Nuara in servizio presso la DIREZIONE III^ Ufficio Condono Edilizio del Comune di Canicattì, su richiesta del Responsabile della P.O. n° 4-Ufficio Patrimonio, procede alla valutazione di un terreno sito tra la via Bertani e la via Tiziano a ridosso del convento di Santo Spirito :

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

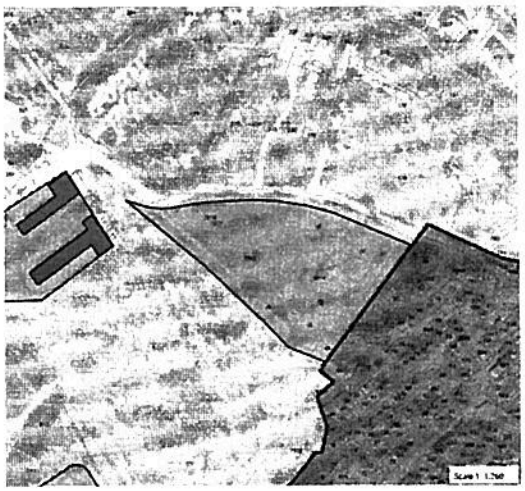
Il fondo della complessiva superficie di are 14.10 è individuato catastalmente nel modo seguente:

foglio	Part.	Qualità catastale	Estensione in Ha
55	7506	PASCOLO	13.98
55	7507	FU. DA ACCERT.	00.12
Totale			14.10

Il fondo si trova ubicato tra la via Bertani e la via Tiziano fuori dal centro abitato raggiungibile attraverso la via Bertani a ridosso del complesso ecclesiastico Santo Spirito.
La conformazione morfologica è composta da una pietraia , allo stato il fondo risulta incolto e in stato di abbandono, nello stesso insiste una servitù di passaggio che costituisce il prolungamento della via Tiziano verso la via Bertani, tale servitù si estende per circa ml 80 x ml 5,(spazio sufficiente a due corsie di marcia), se ne consiglia il frazionamento .

IDENTIFICAZIONE URBANISTICA

L'area risulta ubicata in foglio catastale n° 55 zona del PRG F (Attrezzature di interesse generale).



CONSIDERAZIONI E STIMA

Gli elementi utili alla stima sono l'ubicazione delle aree, la consistenza e configurazione della superficie. Trattandosi di un'area posta in prossimità del centro abitato si farà riferimento ai valori della Tabella dei Valori calcolati ai fini del pagamento dell'IMU.

In specie è risultato estremamente difficoltoso rilevare i valori di mercato stante che per la realtà commerciale locale sono terreni non richiesti e non commerciabili quindi il valore commerciale corrente non è determinabile.

In considerazione di quanto sopra, si individua per l'area oggetto della presente valutazione il seguente valore:

foglio 55 valore per mq € 7.00(valore calcolato ai fini dell'IMU)

mq 1410(estenzione totale dell'area) – mq 400(su cui grava la servitù di passaggio) = mq 1010(superficie da vendere)

mq 1010 X € 7,00 = € 7.070,00(valore da attribuire all'area)

CONCLUSIONE

Il probabile valore medio complessivo del fondo per la superficie totale di Are 10.10(decurtato dall'area su cui grava la servitù) può essere determinato in € 7.070,00(settemilasettanta/00).

ALLEGATO "C"

Relazioni di Stima

Cespite n. 26

CITTA' DI CANICATTI'
Lib. Cons. Agrigento

RELAZIONE DI STIMA DEL VALORE DI IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE

INDIRIZZO DELL'IMMOBILE
VIA ALESSANDRIA, 37

Geom. Giuseppina Nuara
2019

La Relatrice
Geom. Giuseppina Nuara

C ITTÀ DI CANICATTÌ
(CONS. DI AGRIGENTO)
****

DIREZIONE III^
(Ufficio Condono edilizio)
Tel. 0922/734360
Via C. Battisti, 5 Canicattì
g.nuara@comune.canicatti.ag.it

OGGETTO: RELAZIONE TECNICA e PERIZIA DI STIMA DELL' IMMOBILE SITO IN VIA ALESSANDRIA,37 – ALLOGGIO DI EDILIZIA POPOLARE

Su incarico del Responsabile della P.O.n°4 la sottoscritto Geom. Giuseppina Nuara , dopo aver svolto gli opportuni rilievi e lo studio dell'immobile sito in via Alesssandria n°37, riassume il proprio lavoro nella seguente

RELAZIONE

Che contiene l'individuazione catastale del bene, la localizzazione territoriale, le caratteristiche tipologiche, la consistenza e lo stato dell'immobile, i criteri di valutazione e le valutazioni.

DESCRIZIONE GENERALE

Al fine di potere espletare il proprio incarico la sottoscritto ha effettuato un sopralluogo presso il sito dove sorge l'immobile, non potendo entrare , ha effettuato dei rilievi esterni al fabbricato onde verificare le caratteristiche dello stesso , le rifiniture strutturali, il contesto dove si trova ubicato, lo stato di conservazione e di manutenzione generale , questo al fine di determinare un valore di stima quanto più vicino al valore reale/commerciale dell'immobile.

DATI CATASTALI

L'immobile si trova ubicato in via Alessandria n° 37 piano T/1 identificato catastalmente al foglio 56 particella 1186 sub 1 categoria A3 Classe 2 consistenza 7,5 vani superficie totale di mq 142 esclusa aree esterne 135 rendita € 283,53 .

Tutti i dati sono stati rilevati dalla visura immobiliare dell'Agenzia delle Entrate n. T83267 del 07/03/2018.

CARATTERISTICHE GENERALI

La zona dove insiste l'immobile è ubicata in una collina nella periferia della Città dove si giunge attraverso la Via Carlo Alberto percorrendo la via Inghilterra e quindi la via Alessandria.
L'immobile è composta da una singola unità immobiliare posta su due piani circondato da un lato da strada da

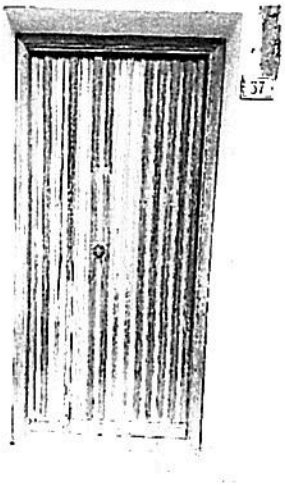
due lati da terreno incolto, facente parte della corte della stessa unità immobiliare, e da una parte da altre unità immobiliare a schiera.
La zona è composta da un grande complesso immobiliare economico popolare , nelle immediate vicinanze non vi sono uffici, farmacie, centri commerciali l'unico edificio pubblico che insiste nella zona è una scuola per l'infanzia.
Ad una distanza di circa trecento metri si trovano la scuola elementare e la scuola media. La farmacia Comunale si trova a circa cinquecento metri.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILIARE.

L'immobile è costituito da una unità monofamiliare , in un complesso edilizio di unità immobiliari a schiera costruito negli anni 1980, risulta accatastato nell'anno 1988, con caratteristiche costruttive e architettoniche del tempo con sistema misto calcestruzzo e muratura, composto da piano terra e primo piano in elevazione con copertura a tetto.
L'ossatura in elevazione in muratura portante con travi in cemento armato, collegati con i solai gettati in opera , costituiscono in uno l'ingabbiatura portante e muratura di mattoni in laterizi.
La facciata esterna di intonaco civile parzialmente scrostata , si nota in particolare una notevole scrostatura alla base , segno evidente della presenza di umidità in risalita.

L'appartamento ha diverse finestre di cui due sembra che siano stati sostituiti di recente, due risultano mancanti di struttura, una di queste è protetta con lamierino ondulato zingato, un'altra finestra da accesso in un balcone sottotetto

Dalla visura planimetrica storica risulta che i due piani sono collegati all'interno con una scala .
La porta di ingresso è in legno in cattivo stato di manutenzione



L'appartamento sembra sia stato modificato rispetto all'originaria configurazione interna, all'origine l'immobile era composto da due stanze con servizi al piano terra , scala di accesso al primo piano , piano composto da due stanze e servizi con le seguenti superfici:

La superficie totale lorda catastale risulta essere mq 142

Piano	Vani	Servizi	Vano scala	Balcone mq	Mq tot.
Terra	2	1	1	4	71
Piano primo	2	1	1	3	71
				Superficie complessiva	142

Oggi nel piano terra sembra sia stato commesso un abuso invero risulta che è stato chiuso il balcone e ricavato nel piano un unico ambiente con un'apertura verso l'esterno, un'apertura non protetta da porta o saracinesca, allo stato è protetta da elementi di fortuna.

La parte interna del primo piano , sembra, secondo informazioni assunte dai vicini, totalmente inabitabile, l'intero immobile risulta mancante di impianto elettrico e idrico a norma, di impianto di riscaldamento, di servizi igienici adeguati, di una adeguata pavimentazione.
L'immobile per consentirne l'abitazione necessita di essere interamente ristrutturato.

OPERE NECESSARIE PER LA RISTRUTTIRAZIONE

Poiché la presente stima riguarda un appartamento popolare che deve essere posto in vendita in ossequio alla legge m. 560/1993 , al fine della determinazione del prezzo sarebbe necessario, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1 comma 10 bis, che il Comune procedesse alla sua ristrutturazione per renderlo abitabile e quindi aumentare la valutazione determinata ai sensi dell'art. 1 comma 10 della somma necessaria alla ristrutturazione, lavori che il Comune non intende realizzare , quindi si procederà alla determinazione del prezzo per la sua ristrutturazione ondesottrarli al presso di vendita determinato così secondo il calcolo previsto dall'art. 1 comma 10.

I i costi e i lavori occorrenti per la ristrutturazione sono i seguenti:

1) **Costo rifacimento prospetto**:

Il prezzo per realizzare la ristrutturazione di una facciata è variabile. Dipenderà dal tipo di materiale che si impiegherà in questo nostra ipotesi si considererà sinteticamente un materiale di medio consumo.
In modo corrente nella nostra Città si applicano due tipi di variabili una a cottimo , quindi con un prezzo totale , ovvero che comprende tutto dal ponteggio alla rifinitura, ed un frazionato , ovvero con la possibilità di scegliere chi deve montare il ponteggio , la scelta delle maestranze, la scelta dei fornitori dei materiali.
In questa nostra trattazione prenderemo in considerazione il costo a cottimo.
Il rifacimento della facciata comprende le seguenti fasi:

- costruzione Ponteggio
- Demolizione intonaco
- La pulizia
- L'intonaco nuovo
- Impermeabilizzazione
- Isolamento a cappotto termico
- Tinteggiatura finale

Il prospetto da rifare è circa mq 150 il costo medio rilevato tra le imprese che svolgono tale lavoro si può determinare in € 30,00 per mq (il prezzo di mercato oscilla tra € 25,00 e € 40,00).
Quindi il prezzo presunto per la ristrutturazione del prospetto si può quantificare in € 4.500,00.

2) **Costo rifacimento impianto elettrico**:

Il rifacimento dell'impianto elettrico richiede opere murarie come aprire e chiudere tracce a muro, a pavimento o soffitto per innestare i corrugati al cui interno scorrono i fili dell'impianto.
Un impianto elettrico per essere considerato a norma deve avere le seguenti caratteristiche:
La messa a norma deve essere fatta da un'azienda registrata, ovvero tutti gli interventi devono essere stati eseguiti da professionisti con requisiti verificati dalla camera di commercio.
Deve avere un salvavita, ovvero un dispositivo in grado di interrompere il flusso elettrico in caso di dispersione e folgorazione.
Deve essere fornito di interruttori magnetotermici che devono accompagnare quelli differenziali (salvavita) per la protezione dell'immobile in casi di cortocircuito o sovracorrente
I cavi utilizzati devono essere bilanciati sulla portata dell'impianto
Deve esserci la messa a terra la quale disperde nel terreno il flusso elettrico e che deve rispettare le disposizioni della normativa vigente
Possiamo comunque affermare che in media in un appartamento di 140 mq sono installati all'incirca 90 punti luce .

Il prezzo di mercato , utilizzando una serie media di frutti , è rappresentato da circa € 35,00 a punto lucecompreso la manodopera ed i materiali necessari per la realizzazione del punto luce.
Chiaramente un impianto elettrico può essere fatto con moltissime configurazioni, noi abbiamo considerato una configurazione media.
Il costo totale presumibilmente sarà di € 35,00 x 140 = € 4.900,00.

3) **Costo rifacimento impianto idrico**:

In una casa per impianto idraulico, o impianto idrico-sanitario, si intende l'insieme dei tubi, accessori e apparecchi, necessari a trasportare e distribuire l'acqua calda e l'acqua fredda da un punto ad un altro di un'abitazione.
Nel nostro caso, consideriamo un appartamento con un impianto idraulico standard. L'impianto è composto da una caldaia, rete di adduzione, di distribuzione, di scarico ed infine i sanitari e rubinetti. In pratica un tipico impianto idrico per la cucina ed il bagno.
Come prima cosa dobbiamo ricordare che il calcolo di un impianto idraulico di casa non si calcola sulla base dei metri quadri dell'appartamento, ma sulla base dei punti acqua da collegare nel nostro impianto termo idraulico.
Volendo stimare un impianto idraulico in punti acqua considera che il costo di un punto acquaoscilla tra i 100€ ed i 120€ come prezzo medio completo. Cioè con la realizzazione delle tracce nel pavimento e/o muratura, la fornitura e posa in opera della tubazione di scarico dei vari elementi e della tubazione per l'acqua calda e l'acqua fredda
Una casa grande (140 mq): due bagni completi con doccia e vasca per 8 punti acqua, ed un bagno con doppio lavandino quindi più uno, una cucina con lavello e presa per lavatrice e lavastoviglie con 3 punti acqua, un terrazzo con due prese d'acqua. Totale: 14 punti acqua

Il costo si può riassumere in € 110,00(costo medio) x 14 = € 1.540,00.

4) **Costo impianto di riscaldamento:**

Un impianto di riscaldamento autonomo per un appartamento di 140 mq comprensivo di caldaia, 8-9 termosifoni, linee con tubi nuovi, lavori in muratura, collaudo, certificato di conformità, può costare grosso modo circa € 4.000 .
In tale prezzo è considerata una caldaia di prezzo medio(da € 600,00 a € 700,00) gli elementi dei radiatori in alluminio del costo medio di € 17,00 per elemento con adeguata raccorderia.

5) **Costo rifacimento pavimentazione:**

Anche in questo caso il prezzo per realizzare la ristrutturazione del pavimento. Dipenderà dal tipo di materiale che si impiegherà in questo nostra ipotesi si considererà sinteticamente un materiale di medio consumo.
In modo corrente nella nostra Città si applicano due tipi di variabili una a cottimo , quindi con un prezzo totale , , ed un frazionato , ovvero con la possibilità di scegliere chi deve montare il pavimento , la scelta delle maestranze, la scelta dei fornitori dei materiali.
In questo nostro preventivo abbiamo scelto il rifacimento a cottimo ivi compreso la fornitura delle piastrelle(considerando un costo medio delle piastrelle in ceramica di € 10,00)
Il prezzo medio rilevato tra le imprese che svolgono questo lavoro è di € 35,00 mq , nel prezzo compreso la demolizione dell'esistente, il rifacimento del massetto in c.l.s., la messa in opera delle piastrelle e le rifiniture ad opera d'arte.
Considerando la piastrellatura delle pareti dei servizi igienici e, cucina e scala si valuta in complessive mq 165 la superficie da piastrellare.

Si assomma il costo complessivo di € 35,00 x 165 mq = € 5.775,00.

Costo rifacimento gessatura interna:

L'appartamento deve essere rifinito all'interno con gessatura con gesso scagliola onde dare un aspetto decoroso alle pareti un appartamento di circa mq 140 , diviso all'interno, mediamente si contano circa mq 240 di pareti interne , il prezzo medio riscontrato tra le imprese che svolgono questo lavoro è di € 5,00 per metro quadrato compreso di materiale.

Si assomma il costo di € 5,00 x 240 mq =€ 1.200,00.

6) **Costo rifacimento delle grondaie:**

L'immobile presenta le grondaie divelte e non idenee ad assicurare il normale deflusso delle acque piovane, quindi è necessario intervenire con il loro rifacimento.
La grondaia è un canale di scolo il cui scopo è far defluire le acque meteoriche dal tetto fino al suolo. Per acque meteoriche, per inciso, si intendono quelle derivanti dagli agenti atmosferici .
La grondaia è formata da due sezioni. La prima si sviluppa lungo il lato più basso della terrazza o del tetto, e ha lo scopo di raccogliere l'acqua che altrimenti si accumulerebbe sulla superficie. In genere, è agganciata alla copertura per mezzo di tasselli o cicogne. Questa prima sezione è posizionata leggermente in pendenza, in modo da far scorrere l'acqua verso la seconda sezione, ossia verso le cosiddette tubazioni fluviali.
Sostituire una grondaia non costa molto specialmente se viene realizzata in concomitanza con il rifacimento del prospetto.

Il costo può essere riassunto nel modo seguente:

- Manodopera (al mt): 7,00 €.
- Grondaia con pluviale in PVC (al mt.): 8,00 €.

Si devono installare circa ml 40 di grondaia con tubo di scarico.

Si sommano complessivamente € 15,00 x 40 ml = € 600,00

7) **Costo per finestre, porte interne e porta di ingresso:**

Da quanto si rileva dall'esterno è necessario installare due finestre una porta nel lato posteriore dell'immobile e il portone di ingresso:

Il costo considerato prende in considerazione l'utilizzo di un profilato in alluminio di medio costo , porte interne di tipo industriale e un portone di ingresso del tipo porta corazzata industriale.

Le finestre e la porta posteriore si sommano in complessive mq 13 per il costo medio di € 150,00 mq sommano € 1.950,00;
le porte interne si sommano in n° 6 per il costo medio di € 120, ciascuna € 720,00
il portone di ingresso del tipo blindato industriale € 600,00.

Per il costo complessivo di € 3.270,00

8) **Costo rifacimento pareti interne**

Il piano terra nel tentativo di ricavarne un magazzino è stato svuotato dalle pareti interne conseguentemente necessita che venga ricostruita l'originaria disposizione planimetrica.
Seguendo la moderna tecnica costruttiva le pareti interne possono essere ricostruite con pannelli in cartongesso

da 12,5 mm in doppio coibentati all'interno con intelaiatura in metallo.
Si prevede il montaggio di circa mq 40 di pareti interne complete di rifinitura con gesso scagliola e tinteggiatura.

I prezzi correnti sono i seguenti:

1) Montaggiopannelli in cartongesso € 30,00 mq
2) Rifinitura in gesso scagliola € 4,00 mq
3) Tinteggiatura con idropittura lavabile € 3,50 mq

Costo dell'intervento finito ad opera d'arte € 37,50 x 40 mq = € 1.500,00

Il costo della ristrutturazione complessiva viene riassunto nelle seguenti voci:

Intervento	costo
Costo rifacimento prospetto	€ 4.500,00
Costo rifacimento impianto elettrico	€ 4.900,00
Costo rifacimento impianto idrico	€ 1.540,00
Costo impianto di riscaldamento	€ 4.000,00
Costo rifacimento pavimentazione	€ 5.775,00
Costo rifacimento gessatura interna	€ 1.200,00
Costo rifacimento delle grondaie	€ 600,00
Costo per finestre, porte interne e porta di ingresso	€ 3.270,00
Costo rifacimento pareti interne	€ 1.500,00
Costo complessivo presunto per la totale ristrutturazione	**€ 27.285,00**

STIMA DEL VALORE

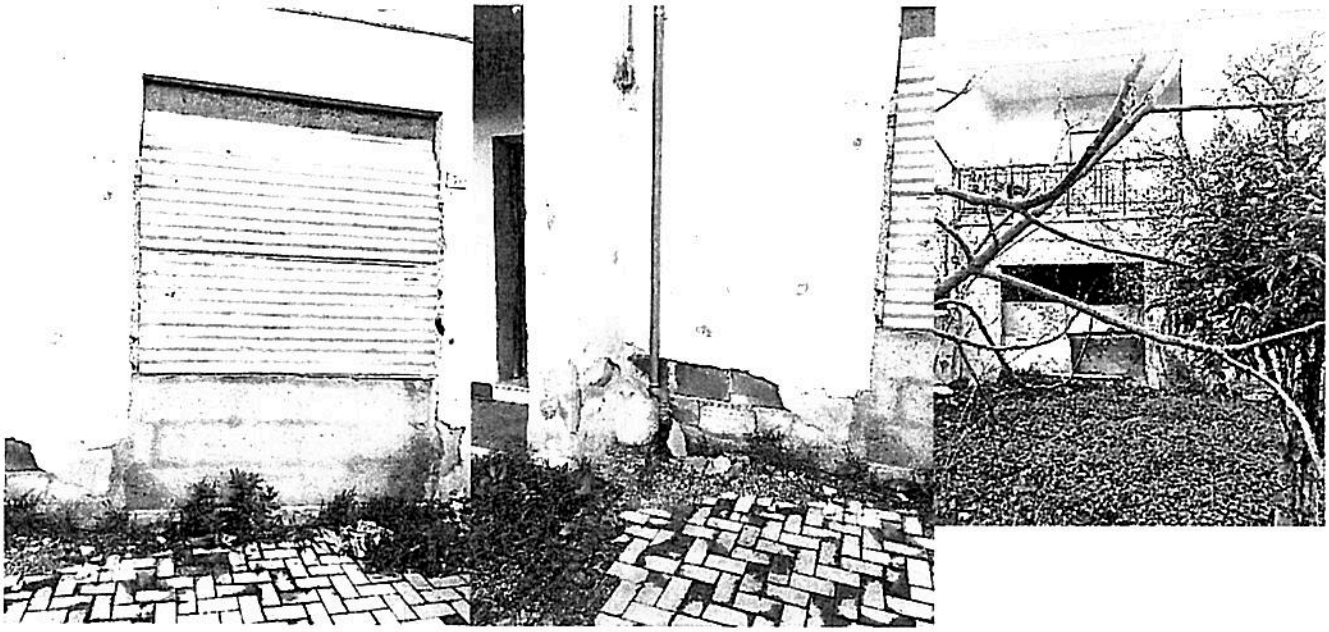
Le modalità di calcolo del valore di alienazione degli immobili popolari viene stabilito dalla legge n° 560/1993 in specie all'art. 1 comma 10 . In ottemperanza a tale norma il valore dell'appartamento che si intende stimare viene calcolato moltiplicando la rendita catastale di riferimento per il moltiplicatore 100. Con abbattimento dell'1% per ogni anno di anzianità e per un massimo del 20%.
Tali coefficienti si riferivano pero all'anno 1993, anno dell'entrata in vigore della legge, tali coefficienti devono essere attualizzati oggi risultano essere i seguenti:

Rendita catastale x 1,05(coefficiente di rivalutazione) x 160(moltiplicatore aggiornato)

Pertanto si esegue il seguente calcolo € 283,53(rendita)x1,05(coefficiente di rivalutazione) = 297,71 x 160(coeff. base aggiornato) = **€ 47.633,60**(valore dell'immobile come indicato dalla legge n° 560/1993))

Il valore così determinato dovrebbe essere ridotto del 20% (percentuale di abbattimento a causa della vetustà), tale riduzione in virtù del significato normativo dovrebbe essere applicato nell'ipotesi di un appartamento abitabile, tanto che la legge n° 560/1993 all'art. 1 comma 10Bis prevede la possibilità di intervenire con lavori di manutenzione e/o restauro e risanamento ed indi sommare i costi al valore determinato dell'immobile.

Nel caso in esame l'immobile non è abitabile ne l'Ente intende intervenire per il suo restauro. Per tale motivo la sottoscritto ha proceduto ad un calcolo presunto del costo dell'eventuale interventi di restauro , costi che in



questo caso devono essere sottratti al valore determinato. Con ciò si presume che l'immobile viene consegnato attualizzato in piena efficienza.

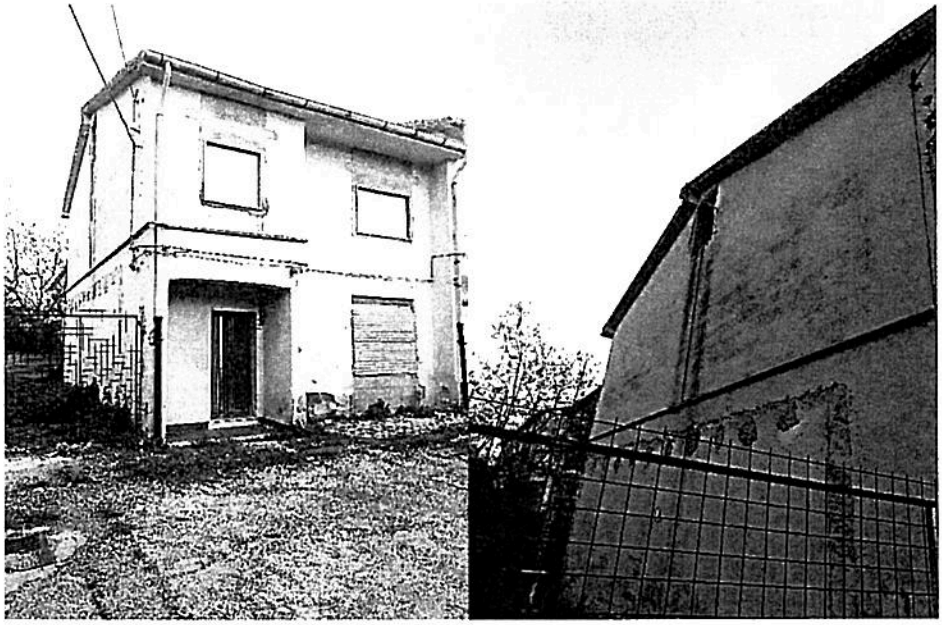
Con queste premesse il valore dell'immobile viene determinato nel modo seguente:

(valore dell'immobile) € 47.633,60 - € 27.285,00(costo presunto degli interventi di ristrutturazione) = € 20.348,60.

CONCLUSIONE

Il più probabile valore di mercato del bene in oggetto di stima, ottenuto attraverso le analisi sopra descritte ed operando le dovute approssimazioni è pari a:

€ 20.348,60

Tale valore peraltro si ritiene congruo in funzione dei valori di mercato oggi esistenti nel Comune di Canicattì , in riferimento alla tipologia e all'ubicazione dell'immobile.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA