



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE FINALIZZATO ALLA
RICERCA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO
DELL'EDIFICIO SEDE DELLA CAMERA DI COMMERCIO DI ENNA,
UBICATO NEL COMUNE DI ENNA IN PIAZZA G. GARIBALDI CIV.
N. 1**

Il sottoscritto Ing. Giorgio Agrifoglio con studio in Palermo, via Titano n.1 ha ricevuto specifico incarico dalla Camera di Commercio di Palermo ed Enna con nota 0033499/U del 30/09/2019, la quale lo incaricava di determinare il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare descritto in epigrafe.



INDICE DEI CONTENUTI

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | PREMESSA | 1 |
| 2 | DESCRIZIONE DEL FABBRICATO DIREZIONALE OGGETTO DI VALUTAZIONE | 2 |
| | 2.1 Inquadramento storico | 2 |
| | 2.2 Dislocazione | 2 |
| | 2.3 Caratteristiche del fabbricato | 3 |
| 3 | DUE DILIGENCE | 5 |
| | 3.1 Analisi della titolarità dei diritti reali..... | 5 |
| | 3.2 Verifica della regolarità urbanistico-edilizia | 5 |
| | 3.3 Verifica della conformità edilizia | 6 |
| 4 | LE ASSUNZIONI ALLA VALUTAZIONE | 7 |
| 5 | METODOLOGIE DI STIMA ADOTTATA | 8 |
| | 5.1 Market Comparison Approach | 8 |
| | 5.1.1 Indagini di mercato..... | 8 |
| | 5.1.2 Tabella dei dati..... | 9 |
| | 5.1.3 Analisi Dei Prezzi Marginali..... | 9 |
| | 5.1.4 Tabella Di Valutazione | 10 |
| | 5.1.5 Analisi della Divergenza..... | 11 |
| | 5.2 Capitalizzazione diretta | 11 |
| 6 | INDAGINI DI MERCATO: IL CAMPIONE RILEVATO | 13 |
| | 6.1 Rilevazioni di mercato ai fini dell'applicazione dell'MCA..... | 13 |
| | 6.2 Rilevazioni di mercato ai fini dell'applicazione del metodo di Capitalizzazione Diretta | 13 |
| | 6.3 Compravendite di edifici ad uso direzionale presenti nel territorio di Palermo..... | 14 |
| 7 | VALUTAZIONI..... | 15 |
| | 7.1 Stima a mezzo del Market Comparison Approach..... | 15 |
| | 7.2 Stima a mezzo della Direct Capitalization | 16 |
| 8 | SINTESI FINALE DI STIMA | 18 |
| 9 | CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE | 19 |

1 PREMESSA

La Camera di Commercio di Palermo ed Enna con nota 0033499/U del 30/09/2019 ha incaricato lo scrivente Ing. Giorgio Agrifoglio con studio in Palermo, via Titano n.1, per la valutazione del più probabile valore di mercato dei propri immobili al fine dell'inserimento a bilancio del loro valore.

Nell'ambito dell'incarico conferito, la presente valutazione immobiliare riguarda il Fabbricato Direzionale sito in Enna con ingresso dalla Piazza G. Garibaldi,1 finalizzato alla ricerca del più probabile prezzo di mercato.

A seguito della formalizzazione dell'incarico, lo stesso ha ricevuto dalla committenza delega di accesso agli atti del 23/10/2019 e conferma delle condizioni di stima con nota 0045767/U del 31/10/2019.

Nell'ambito dell'incarico conferito, si è altresì proceduto ad effettuare degli accertamenti tecnici sui luoghi con l'ausilio di riprese fotografiche, al fine di rilevare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Inoltre si è acquisita ulteriore documentazione, richiesta verbalmente in sede di sopralluogo e fornita dalla proprietà per le vie brevi. Si è proceduto quindi ad eseguire le opportune indagini di mercato necessarie all'espletamento dell'incarico.

I risultati cui si è pervenuti, hanno consentito la formulazione del giudizio di stima che nel seguito si espone. Per gli immobili oggetto di stima e per quelli presi a confronto, nel corso dei sopralluoghi, si sono effettuate misurazioni cartacee e alcune riprese aerofotogrammetriche.

Il sottoscritto ha ricevuto la seguente documentazione:

- a. Planimetrie generale del lotto ove ricade il corpo di fabbrica;
- b. Planimetrie di tutti i piani del corpo di fabbrica;

L'esame della documentazione prodotta ha consentito di procedere ai necessari sopralluoghi presso l'immobile da valutare per verificare la rispondenza delle planimetrie all'attuale situazione dei luoghi e per accertare tutte quelle caratteristiche tecniche ed economiche che hanno influenza sul valore di mercato; Sono state svolte comunque le opportune indagini di mercato per acquisire i parametri economico estimativi utili per l'espletamento della presente perizia estimativa.

Lo svolgimento dell'incarico, secondo quanto richiesto, ha riguardato la verifica della stima e la valutazione eseguita sull'intera unità immobiliare, oggetto probabile di futura divisione. Le metodologie di valutazione applicate sono:

- ◆ MCA (Market Comparison Approach);
- ◆ Capitalizzazione diretta (Direct Capitalization);

I risultati cui si è pervenuti hanno consentito la formulazione del giudizio di stima che nel seguito si espone.

L'accesso all'immobile avviene da un portone di ingresso in Piazza G. Garibaldi n. 1 posto frontalmente al prospetto principale dell'edificio, situato alla latitudine di 37.567868, e longitudine 14.279578, espressi in gradi decimali, con il prospetto su Piazza G. Garibaldi orientato in direzione Nord.

La presente relazione si basa sui documenti consegnati ed allegati alla corrente relazione, sul sopralluogo eseguito sul posto, sulle informazioni fornite dalla proprietà e sullo studio del caso in esame.

2 DESCRIZIONE DEL FABBRICATO DIREZIONALE OGGETTO DI VALUTAZIONE

2.1 Inquadramento storico

La Camera di Commercio, Industria Artigianato e Agricoltura di Enna rientra nel progetto urbano firmato da Salvatore Caronia Roberti che trasformò radicalmente l'aspetto e l'assetto della antica piazza. Il progetto imposta Piazza Garibaldi come punto focale attorno al quale dovevano trovare ubicazione le più importanti sedi istituzionali: la Prefettura, la Banca d'Italia, il Palazzo del Consiglio e delle Corporazioni, la palazzina dell'INCIS e proprio all'entrata che un tempo avveniva attraverso la Porta Palermo, una grande "Casa del Fascio" però mai realizzata.

Per la costruzione di questo nuovo polo di rappresentanza politica e di potere, furono abbattuti il convento di San Marco e modificato il palazzo Grimaldi Geracello, mentre fu risparmiato il palazzo I.N.C.I.S. appena realizzato per dare comoda abitazione ai burocrati della nuova provincia.

Originariamente denominato Palazzo del Consiglio dell'Economia Corporativa oggi sede della Camera di Commercio di Enna, presenta le superfici esterne rivestite sui quattro fronti da una fascia in basalto sopra cui è posta la pietra Sabucina mentre gli ornati sono in pietra di Billiemi lucidata.

La facciata principale è ripartita simmetricamente dal modulo delle cinque finestre che si ripete su tutti e quattro i lati e in prossimità delle aperture affiorano semi-colonne che dal basamento raggiungono la balaustra che un tempo sorreggeva la scritta, visibile per l'alone rimasto sulla facciata, "Consiglio Provinciale delle Corporazioni".

Oltre la scritta furono eliminati gli stemmi e le lapidi a simbologia fascista mentre permangono una spiga di grano sul portale d'ingresso e i fasci littori ai lati (privati delle scuri) e i decori raffiguranti le attività commerciali e artigianali che si ripetono su ogni fronte. Internamente dell'arredo originale è rimasto ben poco, esso è stato oggetto di restauro e conservato soprattutto in alcuni ambienti come la Sala delle Conferenze o in qualche ufficio.

2.2 Dislocazione

Il fabbricato direzionale oggetto di valutazione, ubicato nella Piazza G. Garibaldi, si trova in posizione Centrale del centro urbano di Enna.



Figura 1 - Vista aerea della Piazza G Garibaldi e del fabbricato direzionale oggetto di valutazione

Situato in una piazza ove sono presenti i principali edifici ed istituzioni del capoluogo (Palazzo della Prefettura e Provincia di Enna, Banca d'Italia) e contornata da numerosi edifici ad interesse storico ed artistico, è situato nel cuore del centro storico di Enna, caratterizzato altresì dalla presenza di negozi e di residenze di pregio.

L'intero fabbricato insiste su un lotto di circa 1.008,00mq e si presenta in ottimo stato di conservazione. All'interno è suddiviso in una serie di stanze molto ampie e sufficientemente luminose, distribuite nei piani, con un ampio androne ed un'ampia scala rivestita in marmo e realizzata nella parte centrale dell'edificio.

2.3 Caratteristiche del fabbricato

La tipologia edilizia e architettonica dell'immobile rispecchia quella tipica dei fabbricati pubblici realizzati nel periodo del ventennio fascista.

L'immobile oggetto di stima si sviluppa su 3 piani fuori terra ed uno semiinterrato ad oggi collegati fra loro mediante un corpo scala interno.

L'immobile nel suo complesso risulta così composto:

- ◆ piano interrato: destinato ad archivi e locali tecnici;
- ◆ piano terra: destinato a portineria, uffici, servizi e locali destinati ad attività di front-office;
- ◆ piano primo e secondo: destinati ad archivi, uffici e sale conferenza.

L'immobile nel suo complesso si presenta un buono stato manutentivo e gode di un panorama sulla Piazza Garibaldi e con scorci sul Duomo ed altri edifici ad elevato interesse artistico del capoluogo.

Le finiture interne nel suo complesso sono in buono stato, adeguate alla destinazione e non necessitano di particolari lavori di manutenzione.

L'intero fabbricato è costituito da strutture portanti in muratura e malta con solai piani in latero cemento; la copertura è prevalentemente a terrazza calpestabile con accesso da scala interna, ed i collegamenti tra i piani sono assicurati da ampia scala posta al centro del fabbricato in corrispondenza dell'entrata principale dell'edificio e da un adiacente ascensore; nell'ala di N-E del fabbricato insiste un altro vano scala che collega i piani con un ingresso laterale sulla via Gen. V. Di Benedetto.

L'intero immobile è stato oggetto nel recente passato di totale ristrutturazione ed attualmente si presenta in un ottimo stato di conservazione: i pavimenti sono principalmente in ceramica o cotto, con rari tratti in mattoni di scaglie di marmo; le pareti interne sono rifinite con stuccatura veneziana e i soffitti con intonaco del tipo civile. Dalle informazioni assunte in sede di sopralluogo l'immobile risulta dotato dei seguenti impianti:

- ◆ impianto elettrico per l'illuminazione sia ordinaria che di emergenza realizzati sottotraccia;
- ◆ impianto idrico sanitario, che appare in perfetto stato;
- ◆ impianto di riscaldamento centralizzato con alimentazione a gas metano;
- ◆ impianto di antincendio completo di sistema di rilevatore dei fumi collegato all'impianto d'allarme;
- ◆ impianto centralizzato di aria condizionata;
- ◆ impianto TV-satellitare con antenna centralizzata;
- ◆ servizi igienici ai sensi del DPR 503/96

Gli infissi esterni sono in legno; gli infissi interni sono in legno tamburato. Fa parte integrante del fabbricato un ampio cortile interno posto al piano seminterrato. Il piano seminterrato sul lato Nord si affaccia sulla via Roma esclusivamente tramite finestre; sul lato N-E del medesimo piano insiste un locale adibito a deposito. L'edificio è composto in ogni piano da molteplici stanze adibite principalmente ad uffici; fanno eccezione alcuni ambienti che vengono utilizzati come archivi e locali di deposito. Alla luce di quanto sopra descritto, si può affermare che, al fine della valutazione dell'immobile in esame, la principale e attualmente unica destinazione d'uso consentita è proprio quella ad "Ufficio".

Il corredo di planimetrie e la documentazione fotografica allegati chiariscono ancora meglio quanto fin qui esposto.

Ai fini del conteggio delle superfici, ci si è riferito alle misurazioni così come indicate negli elaborati planimetrici forniti dalla proprietà e dai quali sono stati estrapolati i seguenti dati:

| Denominazione | Acronimo | Superficie | | | |
|--------------------|----------|---------------|---------------|-------------|----------|
| | | Esterna Lorda | Corte Interna | Corpo Scala | Terrazzo |
| Piano Seminterrato | S1 | 498,23 | 78,33 | | |
| Piano Terra | T | 939,68 | 0 | 46,26 | |

| | | | | | |
|---------------|---|--------|---|-------|-----|
| Piano Primo | 1 | 939,68 | 0 | 46,26 | |
| Piano Secondo | 2 | 939,68 | 0 | 46,26 | 204 |

Si è constatato che l'immobile è strutturato prevalentemente in piani aventi simile distribuzione degli spazi, e che gli stessi sono ad oggi suddivisi in 2 unità immobiliari ad uso uffici per ciascun piano.

Come specificato nel paragrafo relativo alle assunzioni, le superfici sopra esposte sono state desunte a partire dagli elaborati forniti dalla proprietà.

3 DUE DILIGENCE

3.1 Analisi della titolarità dei diritti reali

Dalle visure ipocatastali effettuate, il fabbricato direzionale è annotato al N.C.E.U. del Comune di Enna con i seguenti identificativi:

☑ Foglio 39/E, particella 10051, Classe 3 Cat. B/4 Consistenza Mc 13.463 Rendita Euro: 11.124,88.

Tali unità immobiliari risultano intestati a:

| Nominativo o denominazione | Codice fiscale | Titolarità | Quota |
|---|----------------|------------|-------|
| CAMERA DI COMMERCIO DI PALERMO ED ENNA con sede in PALERMO (PA) | 06530500823 | Proprieta' | 1/1 |

3.2 Verifica della regolarità urbanistico-edilizia

- ◆ Lo strumento urbanistico vigente è il PRG adeguato alla Delibera d'adozione N°108 del 5-12-2017
- ◆ Dal punto di vista urbanistico l'intero edificio, in base al P.R.G. attualmente in vigore nel Comune di Enna, ricade in zona F (attrezzature urbane e comprensionali) destinate alla realizzazione di attrezzature pubbliche ed impianti di interesse generale di livello urbano o comprensoriale
- ◆ Le prescrizioni delle N.T.A (Norme Tecniche Attuative) della zona in analisi sono:

Le zone F comprendono gli spazi per le attrezzature pubbliche di interesse generale, si distinguono secondo le seguenti destinazioni:

Zona F: aree per attrezzature di interesse generale

1. Sono le aree con destinazione d'uso per attrezzature e servizi di interesse generale previsti, ai sensi del punto 5, art. 4 del D. I. 2 aprile 1968, n. 1444 e successive modifiche e/o integrazioni.
2. Riguardano le aree per le scuole superiori non dell'obbligo, i parchi territoriali e le attrezzature sanitarie; e le attrezzature e i servizi di interesse territoriale di tipo culturale, lo sport, la protezione civile, acquedotto comunale e serbatoi idrici, ecc.
3. Le aree per attrezzature e servizi di livello territoriale o sovracomunale sono state previste in funzione del loro ruolo nella struttura urbana e dei rapporti intercomunali, sono volte anche alla costruzione di infrastrutture, impianti, attrezzature ed altre opere pubbliche o di interesse generale di carattere infrastrutturale.
4. E' ammessa ed incoraggiata la stipula di convenzioni tra l'Amministrazione Comunale ed enti pubblici o singoli privati, per la concessione di aree allo scopo di realizzare e/o gestire attrezzature ed impianti di uso pubblico. Ogni concessione dovrà prevedere in ogni caso, l'utilizzo pubblico, i tempi ed i modi di intervento e di gestione.
5. L'edificazione delle zone destinate a servizi pubblici avverrà secondo le leggi ed i regolamenti specifici emanati dalle Autorità competenti per ciascuna materia. In mancanza di tali disposizioni l'Amministrazione Comunale, sentito il parere della Commissione urbanistica, determinerà di volta in volta indirizzi e parametri urbanistici.
6. Nei grafici del P.R.G., contraddistinte con la sigla "Fn" sono state indicate le attrezzature esistenti o previste. Per l'elenco completo si rimanda all'elaborato "Legenda delle tavole a scala 1:2.000. Disciplina dei suoli e degli edifici".
7. Per esigenze discendenti da norme igienico-sanitarie e tecniche emanate successivamente all'adozione del Piano ovvero per soddisfare esigenze di progetti di eccezionale rilevanza architettonica, il Consiglio Comunale, previo parere della C. U. C., può autorizzare la deroga alle densità fondiarie previste.
8. In tutte le zone F, quando la superficie sia maggiore di mq. 10.000, l'attuazione dovrà essere regolata attraverso la preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi estesi all'intera area da predisporre a cura dell'Ente interessato, che dovranno essere sottoposti all'approvazione del Consiglio Comunale, previo parere della Commissione Urbanistica.

- ◆ relativamente alla liceità dell'immobile in argomento, risulta che lo stesso è stato edificato in data anteriore al 1942, nel rispetto della normativa urbanistica allora vigente.
- ◆ Le destinazioni d'uso dell'immobile sono conformi alle destinazioni urbanistiche ammesse per la zona.

Per quanto evidenziato la costruzione è da ritenersi, allo stato, sostanzialmente regolare.

3.3 Verifica della conformità edilizia

- ◆ Fabbricato storico realizzato i primi anni del '900 e ristrutturato nel 2017.
- ◆ L'immobile è immediatamente utilizzabile
- ◆ Lo stato dei luoghi, le distanze dai confini, la forma, l'altezza da terra, il numero di piani fuori terra e interrati oltre la distribuzione interna degli spazi, la loro destinazione d'uso, l'altezza interna, la posizione delle aperture (porte e finestre) risultano conformi ai documenti edilizi approvati e utilizzati per la verifica di conformità.

Nulla osta per la circolazione giuridica del bene.

4 LE ASSUNZIONI ALLA VALUTAZIONE

Come specificato nell'offerta, riguardo alla conformità alla norma internazionale ISO/IEC 17024:2012, ed alla norma nazionale UNI 1155:2014, questo studio ha proceduto, su vostra espressa autorizzazione, all'espletamento delle attività di seguito elencate effettuando delle rilevazioni di prevalente natura indiretta assumendo come valide le rilevazioni dirette desumibili dalle precedenti valutazioni e dalla documentazione pervenuta allo scrivente il 10/10/2019 e dalle successive integrazioni documentali fornite dalla proprietà.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dal cliente; nè il valutatore nè altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

Il committente è consapevole che il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile; alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonchè per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dal committente sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

Si espongono di seguito i fatti, le condizioni e le situazioni che influiscono sull'immobile oggetto della valutazione e sui procedimenti di stima adottati.

Per il fabbricato direzionale oggetto di stima, si prefigura un segmento di mercato: compravendita in un mercato di concorrenza monopolistica.

Per la valutazione nello specifico segmento di mercato, fabbricati direzionali, si è verificato nel corso delle indagini di mercato eseguite per l'occasione, e anche in relazione agli archivi dei dati raccolti in numerosi anni di attività in questo segmento di mercato, che i prezzi di compravendita sono principalmente reperibili sul mercato locativo per una marcata tendenza all'utilizzo di questo genere di fabbricati per generare redditività attraverso la loro locazione.

Meno agevole è invece il reperimento dei dati relativi alle compravendite dovuto principalmente all'elevata dimensione di tali tipologie immobiliari.

5 METODOLOGIE DI STIMA ADOTTATA

5.1 Market Comparison Approach

Il valore di mercato viene definito come: "il più probabile prezzo in contanti, ovvero in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, per il quale un immobile è liberamente venduto in un mercato competitivo, nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni".

Questo valore è stato determinato mediante il procedimento del MCA, Market Comparison Approach, un metodo comparativo pluriparametrico, fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere concepito come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno riferito ad una specifica caratteristica. Ogni caratteristica partecipa alla formazione del prezzo in maniera diversa, secondo il suo apprezzamento sul mercato.

Pertanto, il MCA si fonda sull'assioma elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Tale metodologia si basa sul confronto tra l'immobile oggetto di stima (subject) e più immobili omogenei ad esso, compravenduti di recente e facenti parte dello stesso segmento di mercato (comparabili).

L'omogeneità del campione, è ricercata basandosi su elementi di comparazione che permettano di far emergere, in maniera oggettiva, le necessarie similitudini e pertanto all'interno del segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima. Il segmento di mercato viene, difatti, definito come l'unità elementare non ulteriormente scindibile dell'analisi economico estimativa. Al suo interno sono stati altresì rilevati e verificati tutti gli indici mercantili necessari per lo svolgimento della stima.

La metodologia di stima proposta si sviluppa su più fasi di seguito riportate:

- ◆ rilevazioni atte a determinare i parametri del segmento di mercato e le caratteristiche immobiliari;
- ◆ Tabella dei Dati
- ◆ Analisi dei Prezzi Marginali
- ◆ Tabella di Valutazione
- ◆ Analisi della Divergenza
- ◆ Sistema Generale di Stima

5.1.1 Indagini di mercato

Si riportano di seguito le rilevazioni verificate ed eseguite nel segmento di mercato analizzato:

| Indici Mercantili | |
|---|------------|
| indice e informazione | importo |
| p(DAT)/PRZ (annuale) | 0,015 |
| p(BAL)/p(SUP)=p(TER)/p(SUP) | 0,300 |
| costo manutenzione da 1 a 2 (euro/anno) | 25.000,000 |
| saggio del livello di piano | 0,010 |
| p(COR)/p(SUP) | 0,5 |

La scheda di rilevazione del segmento di mercato utilizzata per la raccolta dei dati in ingresso è allegata alla presente relazione.

Definizione delle caratteristiche immobiliari:

Nella formazione del prezzo di mercato degli immobili, una delle fasi principali dell'analisi estimativa è rappresentata dalla misura delle caratteristiche quantitative e qualitative. Nel caso si tratti di caratteristiche quantitative sono misurate in base alla reale consistenza fisica (misura metrica di superfici e volumi ecc.). Le caratteristiche qualitative di un immobile (stato di manutenzione, panoramicità, luminosità, inquinamento ecc.) si descrivono attraverso i nomenclatori e si misurano generalmente con la scala nominale e la scala ordinale.

Di seguito sono indicate le caratteristiche analizzate:

- ◆ Data del contratto (DAT): riferita a quella del contratto è rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. È contata retrospettivamente a partire dalla data di stima. L'unità di misura è il mese.
- ◆ Superficie principale (SUP): riferita alla consistenza dell'immobile comprende tutti i locali di maggiore importanza che costituiscono l'immobile. L'unità di misura è il mq;
- ◆ Superficie balconi (BAL): riferita alla consistenza dei balconi. L'unità di misura è il mq.
- ◆ Superficie corte (CORTE): riferita alla consistenza della corte interna. L'unità di misura è il mq.
- ◆ Stato di manutenzione (STM): riferita al grado di deterioramento fisico dell'immobile. Di seguito si riporta il nomenclatore di riferimento:

| CARATTERISTICA IMMOBILIARE | CLASSE | NOMENCLATORE | PUNTO | PREZZO MARGINALE |
|----------------------------|-------------|--|-------|--------------------------|
| Stato di manutenzione STM | Buono | L'edificio nel complesso si presenta in buono stato senza necessità di interventi manutentivi. | 2 | $p_{STM}=25.000\text{€}$ |
| | Sufficiente | L'edificio nel complesso si presenta in sufficiente stato manutentivo con necessità di interventi di lieve entità. | 1 | |

- ◆ **Prezzo di compravendita o di offerta (PRZ):** il prezzo **di compravendita** è riferito all'effettivo importo di transazione registrato sugli immobili comparabili. Il prezzo **di offerta** è riferito al valore esposto in offerta per gli immobili comparabili deprezzata del 20% in funzione delle risultanze delle analisi di mercato condotte. La sua unità di misura è l'euro.

☑ **Caratteristiche coeteris paribus:**

Nella valutazione non si è tenuto conto di alcune caratteristiche in quanto comuni a tutti gli immobili e che presentano eguale ammontare o mancanti in tutte le unità abitative e quindi ininfluenti per la determinazione del valore di mercato.

5.1.2 Tabella dei dati

La tabella dei dati è costituita da un certo numero di righe dove vengono inserite tutte le caratteristiche immobiliari e nelle colonne sono presenti gli immobili compravenduti nel breve periodo e definiti quindi comparabili (**A, B, C**) e l'immobile oggetto di stima (**S**).

5.1.3 Analisi Dei Prezzi Marginali

L'analisi dei prezzi marginali viene eseguita per ogni caratteristica quantitativa presa in esame e per ciascun comparabile, calcolandone il prezzo marginale della singola caratteristica.

Le caratteristiche qualitative verranno analizzate mediante il metodo del sistema genarle di sima.

- ◆ Caratteristica DAT:

il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi rilevato, mediante la seguente formula:

$$P_{DAT} = PRZ \cdot \left(-\frac{i}{12}\right)$$

- ◆ Caratteristica SUP:

il prezzo marginale della superficie principale è stimato mediante il primo teorema del prezzo, in quanto l'immobile è composto, oltre alla superficie principale, dalle superfici secondarie. Pertanto, il prezzo marginale della superficie principale è calcolato mediante la seguente formula:

$$\bar{p} = \frac{PRZ}{S_1 + \sum_{i=2}^k \pi_i \cdot S_i}$$

$$\bar{p}_{\text{minimo}} = P_{SUP}$$

Ovvero il minimo dei tre prezzi medi dei comparabili.

◆ **Caratteristica BAL:**

il prezzo marginale delle superfici secondarie è calcolato mediante il prodotto del relativo rapporto mercantile, rilevato nel segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima, riferito alla superficie secondaria, per il prezzo marginale della superficie principale.

$$P_i = \pi_i \cdot P_{SUP}$$

◆ **Caratteristica CORTE:**

il prezzo marginale delle superfici secondarie è calcolato mediante il prodotto del relativo rapporto mercantile, rilevato nel segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima, riferito alla superficie secondaria, per il prezzo marginale della superficie principale.

$$P_i = \pi_i \cdot P_{SUP}$$

◆ **Caratteristica STM:**

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione è rilevato da indagini di mercato nel segmento dell'immobile oggetto di stima.

$$P_{STM}=25.000\text{€}$$

5.1.4 Tabella Di Valutazione

La tabella di valutazione è costituita da un certo numero di righe dove vengono inserite tutte le caratteristiche immobiliari con gli aggiustamenti e nelle colonne sono presenti i comparabili (A, B, C). Nell'ultima riga, sono presenti i prezzi corretti.

Tali aggiustamenti, per ciascuna caratteristica, sono calcolati mediante la differenza dell'ammontare della caratteristica del subject meno l'ammontare della caratteristica del comparabile, per il relativo prezzo marginale.

I prezzi corretti sono calcolati mediante la sommatoria di tutti gli aggiustamenti per ciascun comparabile.

5.1.5 Analisi della Divergenza

La divergenza è calcolata come rapporto tra la differenza fra il prezzo corretto massimo e il prezzo corretto minimo ed esprime la divergenza massima dei prezzi nel modo seguente.

$$D\% = \frac{(P_{max} - P_{min})}{P_{min}}$$

5.2 Capitalizzazione diretta

La Direct Capitalization converte il reddito annuale atteso nel valore di mercato di un immobile. Il reddito è diviso per il saggio di capitalizzazione nel modo seguente:

$$V = \frac{R}{i},$$

dove:

- ◆ V = valore di mercato dell'immobile da stimare (euro);
- ◆ R = reddito annuo lordo dell'immobile da valutare (euro/anno);
- ◆ i = saggio di capitalizzazione annuo (lordo).

Il reddito lordo è costituito dal canone di mercato e da altre eventuali entrate. Il canone di mercato deve esprimere la redditività dell'immobile, nel senso che il canone deve aumentare o diminuire in funzione delle caratteristiche dell'immobile apprezzate dal mercato. Il canone si realizza nel segmento di mercato degli affitti, il prezzo nel segmento di mercato delle compravendite.

Il criterio reddituale anche nel procedimento della **Direct Capitalization** si compone di due elementi:

- ✔ la stima del canone di mercato dell'immobile;
- ✔ la ricerca del saggio di capitalizzazione.

Il canone unitario è un canone medio calcolato con la rilevazione di m immobili di canone di mercato noto R_{Tj} (con $j=1,2,\dots,m$) e superficie commerciale nota S_j ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il canone medio è calcolato in una distribuzione di frequenza, dove la media dei canoni totali è ottenuta considerando come modalità il canone unitario e come frequenza la superficie, nel modo seguente:

$$r = \frac{\sum_{j=1}^m R_j \cdot S_j}{\sum_{j=1}^m S_j};$$

in altri termini come rapporto tra la sommatoria dei canoni totali e la sommatoria delle superfici:

$$r = \frac{\sum_{j=1}^m RT_j}{\sum_{j=1}^m S_j}$$

Nel metodo della capitalizzazione diretta, il saggio di capitalizzazione si calcola dal rapporto tra redditi lordi e prezzi di mercato di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima eccetto che per il tipo di contratto (rispettivamente affitto e compravendita). Pertanto, trattasi di un saggio lordo. La ricerca si basa sulla rilevazione dei canoni e dei prezzi di mercato. Il numero degli affitti può differire da quello delle compravendite.

Quando i canoni e i prezzi di mercato non sono appaiati, ossia non sono riferiti allo stesso immobile di confronto ma a immobili che ricadono negli stessi segmenti di mercato dell'immobile da valutare, si procede rilevando i canoni annui e le rispettive superfici e i prezzi di mercato con le rispettive superfici.

Nel caso in esame, rilevato il campione di affitti RA, RB, ..., RM degli immobili A, B, ... ed M, con superfici commerciali rispettivamente SA, SB, ... SM e il prezzo totale PN, PO e PP degli immobili N, O e P con superficie commerciali SN, SO e SP, il saggio di capitalizzazione lordo i riferito ai canoni di mercato è allora pari a:

$$i = \frac{\frac{R_A + R_B + \dots + R_M}{S_A + S_B + \dots + S_M}}{\frac{P_N + P_O + P_P}{S_N + S_O + S_P}};$$

6 INDAGINI DI MERCATO: IL CAMPIONE RILEVATO

Si precisa che altri dati sono stati rilevati, ma si è verificato che detti dati, sia pure omogenei tra di loro, si discostavano da quelli degli immobili scelti per la comparazione: per questo motivo non sono stati presi in considerazione in quanto, per le loro caratteristiche commerciali, possono considerarsi appartenenti ad un diverso segmento di mercato.

6.1 Rilevazioni di mercato ai fini dell'applicazione dell'MCA

Per la stima del valore di mercato mediante l'applicazione dell'MCA sono stati rilevati n.3 immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima e a destinazione uffici, nominati rispettivamente (A, B, C).

Gli immobili comparabili selezionati presentano caratteristiche tecnico-economiche simili a quelle possedute dall'immobile oggetto di valutazione.

La rilevazione è stata eseguita nel mercato delle compravendite effettuate e degli asking price, data l'esiguità delle risultanze ottenute.

Gli stessi sono elencati e caratterizzati nella seguente tabella.

| Compara bile | Fonte | Codice rif. | Localizzazio ne | Prezzo | Superfici commerci ali (mq) | stato di manutenzione STM (n) | Livello di piano | di destinazione |
|-----------------|----------------------|------------------|---------------------|------------|-----------------------------------|--|------------------------|-----------------|
| A | comprav endita | 244797/ 12713 | Via Trieste n. 9 | 200.000,00 | 165,8 | Sufficiente | 2 | ufficio |
| B | casadapri vato.it | 99902 | via pergusa 50 | 243.000,00 | 200 | Sufficiente | T | ufficio |
| C | cercacasa .it | 568680 | via G. Fava | 135.000,00 | 130 | Buono | T | ufficio |

Ai fini della qualità dei dati sopra riportati si evidenzia che, fra i comparabili utilizzati, ci si riferisce una compravendita effettiva il cui atto è stato ricavato da ispezioni ipotecarie effettuate. Pertanto nel presente elaborato vengono riportati, oltre ai dati di interesse, il n° di repertorio e raccolta nella colonna Codice rif.

Inoltre, in allegato alla presente, si fornisce l'atto di compravendita integrale così come fornito dal servizio di Pubblicità Immobiliare.

6.2 Rilevazioni di mercato ai fini dell'applicazione del metodo di Capitalizzazione Diretta

Per la stima del valore di mercato mediante l'applicazione del metodo di Capitalizzazione Diretta sono stati rilevati n.4 immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima e a destinazione uffici, nominati rispettivamente (L1, L2, L3, L4) e sono stati altresì utilizzati i dati relativi alle compravendite sopra citate.

Gli immobili comparabili selezionati presentano caratteristiche tecnico-economiche simili a quelle possedute dall'immobile oggetto di valutazione.

La rilevazione è stata eseguita nel mercato delle locazioni.

Gli stessi sono elencati e caratterizzati nella seguente tabella.

| Compara bile | Fonte | Localizzazio ne | Canone Annuo | Superfici commerci ali (mq) | stato di manutenzione STM (n) | Livello di piano | destinazi one |
|-----------------|---------------------------|---------------------|-----------------|-----------------------------------|-------------------------------------|---------------------|------------------|
| L1 | Agenzia del Territorio | Piazza Mazzini | 67.062,00 € | 2371,4 | Buono | 3 | ufficio |
| L2 | Agenzia del Territorio | Piazza Villadoro | 78.070,00 € | 1000 | Buono | 1 | ufficio |

6.3 Compravendite di edifici ad uso direzionale presenti nel territorio di Palermo

I dati delle compravendite immobiliari rilevati sono ordinati nella tabella 2 che riporta nelle righe gli immobili di confronto e nelle colonne il prezzo e le superficie delle singole caratteristiche.

Tabella 2 - Campione dei dati di compravendite immobili ad uso direzionale

| Immobili Di Confronto | Prezzo | Superfici commerciali (mq) |
|------------------------------|---------------|-----------------------------------|
| 1 | € 200.000,00 | 165,8 |
| 2 | € 243.000,00 | 200 |
| 3 | € 135.000,00 | 130 |

Ai fini della stima i valori d'offerta (immobili di confronto 2-3) sono stati ridotti del 10% cioè dello scarto che nell'attuale situazione congiunturale si registra tra il livello dell'offerta e gli effettivi canoni che si realizzano.

7 VALUTAZIONI

7.1 Stima a mezzo del Market Comparison Approach

L'applicazione del procedimento sopra esposto per la stima dell'immobile oggetto di valutazione a mezzo del Market Comparison Approach viene di seguito riportata, esponendo le risultanze per ciascuna fase.

La seguente tabella espone i dati strutturati in ingresso per i comparabili selezionati, considerandone le caratteristiche peculiari espresse in forma parametrica.

| TABELLA DEI DATI | | | | |
|--|---------------|------------|------------|---------|
| prezzo / caratteristiche | compravendite | | | subject |
| | Unità A | Unità B | Unità C | S |
| prezzo totale PRZ (euro) | 200.000,00 | 243.000,00 | 135.000,00 | |
| dati DAT (mesi) | 35 | 0 | 0 | 0 |
| superficie SUP (m ²) | 161,00 | 200,00 | 130,00 | 939,68 |
| balconi BAL - terrazze TER (m ²) | 16,00 | 0,00 | 0,00 | 204,00 |
| stato di manutenzione STM (n) | 1 | 1 | 2 | 2 |
| corte interna COR (mq) | 0 | 0 | 0 | 78,33 |

Gli indici mercantili di seguito esposti sono funzionali all'applicazione del metodo ed in particolare per il calcolo dei prezzi marginali:

| Indici Mercantili | |
|---|------------|
| indice e informazione | importo |
| p(DAT)/PRZ (annuale) | 0,015 |
| p(BAL)/p(SUP)=p(TER)/p(SUP) | 0,300 |
| costo manutenzione da 1 a 2 (euro/anno) | 25.000,000 |
| saggio del livello di piano | 0,010 |
| p(COR)/p(SUP) | 0,5 |

La seguente tabella espone i prezzi marginali delle caratteristiche analizzate calcolati attraverso le formule esposte al par. 5.1.3 Analisi Dei Prezzi Marginali.

| ANALISI PREZZI MARGINALI | | | |
|--------------------------|-----------|-----------|-----------|
| Prezzo marginale | p(...) A | p(...) B | p(...) C |
| p(DAT) (euro/mese) | -250,00 | -303,75 | -168,75 |
| p(SUP) (euro/mq) | 1.038,46 | 1.038,46 | 1.038,46 |
| p(BAL) (euro/mq) | 311,54 | 311,54 | 311,54 |
| p(STM) (euro/n) | 25.000,00 | 25.000,00 | 25.000,00 |
| p(COR) (euro/n) | 519,23 | 519,23 | 519,23 |

La seguente tabella di valutazione espone gli aggiustamenti effettuati per ciascun comparabile ed i prezzo corretti calcolati definito al par 5.1.4 Tabella Di Valutazione

TABELLA DI VALUTAZIONE

| Prezzo e caratteristiche | Unità A | Unità B | Unità C |
|--------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| PRZ (euro) | 200.000,00 | 243.000,00 | 135.000,00 |
| DAT (mesi) | 8.750,00 | 0,00 | 0,00 |
| SUP (mq) | 808.629,23 | 768.129,23 | 840.821,54 |
| BAL (mq) | 58.569,23 | 63.553,85 | 63.553,85 |
| STM (n) | 25.000,00 | 25.000,00 | 0,00 |
| CORTE (mq) | 40.671,35 | 40.671,35 | 40.671,35 |
| PREZZI CORRETTI | 1.141.619,81 | 1.140.354,42 | 1.080.046,73 |

Da tali valori emerge una divergenza risultante pari a **5,70%** (<10%)

Il valore determinato per il piano tipo è pari alla media dei prezzi corretti ovvero: € 1.120.673,65

Il valore complessivo ottenuto applicando il valore attribuito al piano tipo per i 3 piani di cui si compone l'edificio oggetto di valutazione, si ottiene:

| |
|--|
| Valore di Mercato da Market Comparison Approach |
| 3.362.020,96 € |

7.2 Stima a mezzo della Direct Capitalization

Il valore di mercato, calcolato mediante la direct capitalization, è funzione del reddito annuo stimato e del saggio di capitalizzazione.

Il canone annuo viene ricavato calcolando il canone annuo unitario relativo ai comparabili L1, L2, L3, L4 esposti al par. 5.1.1 Indagini di mercato, ricavandone il valore medio e ponderandolo per le superfici delle unità immobiliari suddivise tenendo conto del coefficiente di qualità in funzione della prospicienza.

| Comparabile | Canone Annuo | Superficie Commerciale (mq) | Canone Annuo Unitario |
|--|--------------|-----------------------------|-----------------------|
| L1 | 67.062,00 € | 2371,4 | 28,28 € |
| L2 | 78.070,00 € | 1000 | 78,07 € |
| Valore medio Canone Anno Unitario | | | 53,17 € |

Il saggio di capitalizzazione è calcolato mediante i dati riportati nel par. 5.1.1 Indagini di mercato ovvero il campione di affitti L1, L2, ..., L4 dei relativi immobili fratto le superfici commerciali dei rispettivi immobili e il prezzo totale degli immobili A, B e C fratto le superfici commerciali dei rispettivi immobili.

Di seguito si riporta la tabella con il calcolo della somma dei prezzi unitari calcolati:

| Comparabile | Prezzo | Superficie | Prezzo Unitario |
|--------------------------------------|------------|------------|-------------------|
| A | 200.000,00 | 165,8 | 1.206,27 € |
| B | 243.000,00 | 200 | 1.215,00 € |
| C | 135.000,00 | 130 | 1.038,46 € |
| Somma prezzi unitari rilevati | | | 1.153,24 € |

Il saggio è pari al rapporto fra la Somma Canoni Annui Unitari e la Somma prezzi unitari rilevati, pari a 0,04:

il valore di mercato con la Direct Capitalization si ottiene utilizzando la seguente formula:

$$V = \frac{R}{i},$$

Valore di Mercato da Direct Capitalization

3.366.788,40 €

8 SINTESI FINALE DI STIMA

Dalle risultanze ottenute dalle metodologie di stima applicate, ovvero:

- ◆ MCA (Market Comparison Approach);
- ◆ Capitalizzazione diretta (Direct Capitalization);

Si ottiene il **Valore medio di Stima** di seguito riportato:

| | |
|--|-----------------------|
| Valore di Mercato da Market Comparison Approach | 3.362.020,96 € |
| Valore di Mercato da Direct Capitalization | 3.366.788,40 € |
| Divergenza (D%) | 0,14% |
| Valore Medio | 3.364.404,68 € |

La solidità di tale valore è confortata altresì dal calcolo della divergenza fra i valori stimati che si mantiene al %

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione, è pari a:

| | |
|-----------|-----------------------|
| V= | 3.364.404,68 € |
|-----------|-----------------------|

9 CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

La valutazione sopra esposta si basa sugli standard internazionali di valutazione (International Valuation Standards, IVS), ovvero sulla rilevazione di dati immobiliari veridici e sull'applicazione delle più recenti elaborazioni teoriche in materia di estimo civile. La rilevazione campionaria dei dati immobiliari ha riguardato i canoni di affitto e prezzi di mercato di uffici e le caratteristiche immobiliari di immobili dello stesso segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima; la metodologia estimativa ha riguardato l'MCA (Market Comparison Approach) la Capitalizzazione diretta (Direct Capitalization) e l'Analisi dei flussi di cassa (Cash Flow Analysis).

Per l'intero fabbricato è stata applicata la metodologia estimativa in accordo con gli standard internazionali di valutazione che indicano come possibili saggi da utilizzare nella stima per capitalizzazione del reddito solo quelli provenienti dal mercato.

Questi valori sono perfettamente in linea con i correnti prezzi di mercato.

- ◆ La relazione di valutazione, l'analisi di Mercato e l'applicazione degli strumenti di stima secondo le prescrizioni tecnico-pratiche e metodologiche dello Standard di rilevazione dei dati immobiliari e i principi del Codice di comportamento dei professionisti che operano nel campo delle stime immobiliari sono stati ottenuti in collaborazione diretta con Myestimate s.r.l.
- ◆ Gli strumenti operativi utilizzati per i procedimenti di calcolo sono:
 - Lo specifico software di calcolo denominato STIMATRIX® PRO (Versione 3.0.1 Build 703 del 14/01/2019) il quale, oltre a generare un Rapporto di Valutazione dettagliato, assicura il rispetto degli Standard Internazionali.
 - Il software di calcolo Microsoft Excel per calcoli di stima e per l'analisi di regressione (nello specifico è stata utilizzata la funzione REGR.LIN)

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) ed in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari il valutatore dichiara che:

- ◆ è iscritto all'Elenco Nazionale Valutatori Immobiliari al n.01051 e Socio E-Valuations n.1262
- ◆ è in possesso di certificazione di competenza in accordo alla norma internazionale ISO/IEC 17024 : 2012, alla norma nazionale uni 11558:2014 (certificato n°EVI_543/17 rilasciato da Knowhow Certification Bureau Italia)
- ◆ la versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- ◆ le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- ◆ non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- ◆ ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- ◆ possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- ◆ ha visionato personalmente la proprietà;

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dal cliente; nè il valutatore nè altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

La committenza è consapevole che il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile; alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonchè per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dalla committenza sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

E' vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento ed ogni riferimento allo stesso o alle stime in esso contenute, ai nomi dei valutatori e alle associazioni a cui sono iscritti, senza il consenso scritto del valutatore.

Tanto dovevasi a completamento dell'incarico.

Palermo, li 08/11/2019


Ing. Giorgio Agrifoglio

Repertorio n.24479

Raccolta n.12713

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilasedici, il giorno ventinove del mese di agosto

29 agosto 2016

In Enna, in una sala della Banca **Intesa Sanpaolo S.p.A.**, sita in questa Piazza VI Dicembre, angolo Via Varisano s.n., ove richiesto.

Innanzi a me Avv.**Alberto Maida, Notaio in Troina**, con studio ivi alla via Nazionale n.131, iscritto nel Ruolo del Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Enna e Nicosia, sono presenti i signori:

da una parte detta venditrice:

- GALESI DIEGO, nato a Caltagirone (CT) il 29 luglio 1946, ivi residente alla Via Santa Maria Di Gesù n. 23, Codice fiscale: GLS DGI 46L29 B428H, il quale dichiara di essere celibe;

dall'altra parte, detta acquirente:

- MONTESANO GIUSEPPE, nato ad Enna (EN) il giorno 1 ottobre 1963, ivi residente al Viale Dell'Unità D'Italia n. 79, Codice fiscale: MNT GPP 63R01 C342J, e

- GAROFALO ANTONINO FABIO, nato ad Enna (EN) il 12 agosto 1971, ivi residente alla Via G. Fava n. 73, Codice fiscale:

GRF NNN 71M12 C342V, i quali dichiarano di intervenire al presente atto nella qualita' di unici Soci, Amministratori e Legali Rappresentanti della società in nome collettivo

corrente sotto la ragione sociale **"ENCAL DI MONTESANO GIUSEPPE**

E GAROFALO ANTONINO FABIO - SOCIETA' IN NOME COLLETTIVO", con

sede in Enna, Via Trieste n.13, ove per la carica domiciliario,

codice fiscale, partita Iva e numero d'iscrizione al Registro

delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di Enna 01105790867, numero

REA: EN-59702, capitale sociale di Euro 6.000,00 (seimila

virgola zero zero), al presente atto autorizzati in virtù dei

poteri ai medesimi conferiti dai vigenti patti sociali.

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono

certo, mi richiedono di ricevere il presente atto, mediante il

quale si conviene e stipula quanto segue.

CONSENSO, IMMOBILE E DATI CATASTALI

Il signor Galesi Diego, con ogni garanzia di legge, vende e

trasferisce alla società in nome collettivo corrente sotto la

ragione sociale **"ENCAL DI MONTESANO GIUSEPPE E GAROFALO**

ANTONINO FABIO - SOCIETA' IN NOME COLLETTIVO" che, come sopra

rappresentata, accetta ed acquista, la piena proprietà della

porzione immobiliare, adibita ad ufficio, di vani fiscali sei,

posta al secondo piano del complesso edilizio, sito in Comune

di Enna, Via Trieste n. 9 (catastalmente Via Trieste nn.9-13);

confinante con la detta Via, con la Via Palermo e con il vano

scala, salvo altri e censita nel N.C.E.U. di detto Comune, al

Foglio 37, particella 916, subalterno 38, Piano 2, categoria

A10, classe 2, vani 6, superficie catastale totale mq.161,

R.C. Euro 948,21.

Ai sensi e per gli effetti dell'art.29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985 n. 52, si precisa che i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano l'unità immobiliare raffigurata nella planimetria depositata in catasto, presentata a corredo della denuncia in data 10 febbraio 2004, prot. n. EN0008583.

La parte venditrice dichiara e garantisce e parte acquirente ne prende atto aderendo e confermando:

- che i dati catastali relativi all'unità in oggetto, quali sopra riportati, e la planimetria depositata in Catasto sopra citata, sono conformi allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, ed in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa.

PRECISAZIONI ED ESCLUSIONI

Quanto venduto viene trasferito nella situazione di fatto e nella situazione di diritto in cui si trova, ben nota ed accettata dalla parte acquirente, con tutte le inerenti accessioni, accessori, pertinenze, servitù attive e passive, con la proporzionale comproprietà dei corpi, servizi ed impianti condominiali, tali per legge o per destinazione e con tutti i diritti e gli obblighi derivanti dai titoli di provenienza il cui contenuto deve qui intendersi integralmente

riportato e trascritto.

GARANZIE E PROVENIENZA

La parte venditrice garantisce che quanto oggetto della presente vendita è di sua piena proprietà e libera disponibilità, è franco e libero da pesi, oneri, vincoli, iscrizioni e trascrizioni comunque pregiudizievoli, eventuali diritti di prelazione comunque spettanti a terzi, privilegi di ogni genere, anche fiscali, ed altri vincoli di sorta, volendo in caso contrario rispondere per l'evizione sia totale che parziale che possa derivare da chiunque.

Quanto in oggetto è pervenuto alla parte venditrice in virtù dell'atto di vendita per Notaio Salvatore Argento di Enna del 4 agosto 1995, repertorio n.160806/28811, registrato ad Enna il 10 agosto 1995, al n.1940 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna in data 7 agosto 1995 ai nn.6654/5893.

La parte acquirente dichiara di avere ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici.

All'uopo parte venditrice dichiara che l'immobile in oggetto è di classe energetica "G", per come risulta dall'attestato di prestazione energetica, rilasciato in data 13.07.2016, dal Geometra Fabio Bertuccio, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Enna al n.1172 e nell'elenco dei soggetti abilitati alla Certificazione

Energetica degli edifici della Regione Siciliana al n.4377,
consegnato alla parte acquirente, per come la stessa parte
conferma; detto attestato, al presente atto, si allega sotto
la lettera "A".

PREZZO

Il prezzo è stato convenuto a corpo in Euro 200.000,00
(duecentomila virgola zero zero).

Di detto prezzo, quanto ad Euro 50.000,00 (cinquantamila
virgola zero zero), sono stati già pagati dalla parte
acquirente alla parte venditrice che dichiara di averli
ricevuti ed incassati e ne rilascia quietanza.

Quanto ai restanti Euro 150.000,00 (centocinquantamila virgola
zero zero), detto prezzo verrà versato dalla società
acquirente al venditore, a mezzo utilizzo di parte del netto
ricavo del contratto di mutuo bancario che, in data odierna,
con atto immediatamente successivo alla presente
compravendita, parte acquirente andrà a contrarre con la **Banca**
Intesa Sanpaolo S.p.A., Filiale di Enna.

Alla conclusione di tale contratto di mutuo parte acquirente
rilascerà al suddetto Istituto disposizione irrevocabile di
pagamento, relativa a parte della somma presa a mutuo, in
favore della parte venditrice, per l'importo di Euro
150.000,00 (centocinquantamila virgola zero zero),
corrispondente al saldo di prezzo del presente contratto di
compravendita.

Le parti, presenti e rappresentate, espressamente convengono e danno atto che la documentazione bancaria comprovante il pagamento della residua somma di Euro 150.000,00 (centocinquantamila virgola zero zero) costituirà prova dell'effettivo ed avvenuto saldo di pagamento.

Si rinunzia all'ipoteca legale.

In ottemperanza a quanto disposto dall'art.35, comma 22, del D.L. 4 luglio 2006 n.223, e successive modifiche ed integrazioni le parti, presenti e rappresentate, previo richiamo da me Notaio fatto sulle conseguenze anche penali previste in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi del D.P.R. 445/2000, sotto la loro personale responsabilità dichiarano:

a) che il pagamento del corrispettivo di vendita è stato regolato secondo le seguenti modalità:

- quanto ad Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero), sono stati già pagati mediante assegno bancario non trasferibile numero 8279587122-01, intestato al venditore, tratto sul conto corrente intrattenuto presso la Banca Intesa Sanpaolo S.p.A., Filiale di Enna, in data 22.05.2015;

- quanto ad Euro 40.000,00 (quarantamila virgola zero zero), sono stati già versati al venditore, a mezzo dieci bonifici bancari di Euro 4.000,00 (quattromila virgola zero zero) ciascuno, aventi numero ordine: 9999920150804UR445142217331 (in data 04.08.2015), 9999920150904UR445150133731 (in data 04.09.2015), 9999920151002UR445161691779 (in data 02.10.2015),

Allegato 1 - Comparabile A - atto di compravendita integrale così come fornito dal servizio di Pubblicità immobiliare
EDIFICIO SEDE DELLA CAMERA DI COMMERCIO DI ENNA - P.zza Garibaldi n.1

9999920151104UR445175887119 (in data 04.11.2015),

9999920151218UR445197671216 (in data 18.12.2015),

9999920160115UR445209755581 (in data 15.01.2016),

9999920160208UR445220491189 (in data 08.02.2016),

9999920160303UR445232439914 (in data 03.03.2016),

9999920160412UR445250959196 (in data 12.04.2016) e

9999920160510UR445264398306 (in data 15.01.2016), eseguiti sul

conto corrente intrattenuto dal signor Galesi Diego presso la

Banca Nazionale del Lavoro, Filiale di Enna, codice IBAN

IT52R0100516800000000000084;

- quanto alla somma di Euro 150.000,00 (centocinquantamila

virgola zero zero), mediante parte del netto ricavo del

contratto di mutuo sopra detto;

b) che per la contrattazione della presente vendita non si

sono avvalsi di alcun mediatore.

POSSESSO

La proprietà ed il possesso legale e materiale di quanto

oggetto del presente atto vengono da oggi trasferiti alla

parte acquirente per ogni effetto utile ed oneroso.

CLAUSOLE URBANISTICHE E FISCALI

La Parte venditrice, previo richiamo da parte di me Notaio, ai

sensi degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 445/2000, sulle

sanzioni previste in caso di dichiarazioni false o mendaci,

dichiara, ai sensi della legislazione urbanistica vigente:

- che il fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare

oggetto del presente atto e' stato costruito in data anteriore

al primo settembre 1967, in conformita' con l'allora vigente

legislazione urbanistica;

- che per il cambio di destinazione d'uso da appartamento ad

ufficio, è stata rilasciata, dal Comune di Enna, in data 25

novembre 2003, l'autorizzazione edilizia n.53/03, pratica

n.51/03, rettificata con provvedimento del Comune di Enna

n.029/2016, del 25 luglio 2016;

- che non sono state eseguite altre opere che richiedessero il

rilascio di provvedimenti autorizzativi di alcun genere.

Le spese del presente atto come per legge.

Il presente atto, dattiloscritto da persona di mia fiducia e

scritto in parte di mio pugno, e' stato da me Notaio letto,

unitamente all'allegato, ai comparenti che lo approvano e

viene sottoscritto alle ore nove e minuti dodici.

Consta di due fogli di cui occupa otto pagine fin qui.

F.to Diego Galesi, Montesano Giuseppe n.q., Garofalo Antonino

Fabio n.q.

ALBERTO MAIDA NOTAIO

Logo Regione

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

APE

Allegato **A**
all'Atto ricevuto il **29 AGO, 2016**
Repertorio n. **24679**
Raccolta n. **12913**

| DATI GENERALI | Oggetto dell'attestato | |
|---|---|---|
| Destinazione d'uso <input type="checkbox"/> Residenziale <input checked="" type="checkbox"/> Non residenziale Classificazione D.P.R. 412/93: E.2 - Edifici adibiti a uffici e assimilabili | <input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari Numero di unità immobiliare di cui è composto l'edificio: 1 | <input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input checked="" type="checkbox"/> Passaggio di proprietà <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualficazione energetica <input type="checkbox"/> Altro |

| Dati identificativi | | |
|--|--|--|
| Regione: Sicilia Comune: Enna Indirizzo: VIA TRIESTE, 9-13 Piano: 2 Interno: - Coordinate GIS: 37.5681 14.2723000 | Zona climatica: E Anno di costruzione: 1952 Superficie utile riscaldata (m²): 140,00 Superficie utile raffrescata (m²): 0,00 Volume lordo riscaldato (m³): 450,00 Volume lordo raffrescato (m³): 0,00 | |

| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|------------------|----|------|---|--|---------|--|---|---|----|--------|--|----|---|------------|--|-----|--|
| Comune catastale | | C342 | | | Sezione | | | - | | Foglio | | 37 | | Particella | | 916 | |
| Subalterni | da | 38 | a | | da | | a | | da | a | | da | a | | | | |
| Altri subalterni | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| Servizi energetici presenti | | | |
|---|---|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale | <input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica | <input type="checkbox"/> Illuminazione | |
| <input type="checkbox"/> Climatizzazione estiva | <input checked="" type="checkbox"/> Prod. acqua calda sanitaria | <input type="checkbox"/> Trasporto di persone o cose | |

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

| Prestazione energetica del fabbricato | Prestazione energetica globale | Riferimenti | | | | |
|--|--------------------------------|-------------|------|------|--|---|
| <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="width: 50%;">INVERNO</th> <th style="width: 50%;">ESTATE</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"> </td> <td style="text-align: center;"> </td> </tr> </table> | INVERNO | ESTATE | | | <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> Più efficiente </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO </div> </div> <div style="text-align: center; margin-top: 20px;"> + Più efficiente </div> <div style="text-align: center; margin-top: 20px;"> EP_{gl,nren} 107,88 kWh/m² anno </div> <div style="text-align: center; margin-top: 20px;"> - - - - - Meno efficiente </div> | Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione: Se nuovi: Se esistenti: |
| INVERNO | ESTATE | | | | | |
| | | | | | | |

Handwritten signatures and stamps at the bottom left of the page.



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

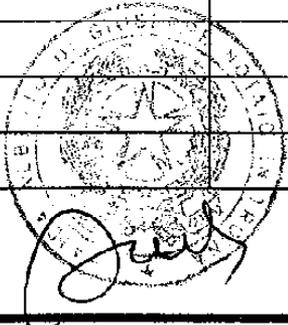
| Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia | | |
|---|---|---|
| FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE | Quantità annua utilizzata in uso standard (specificare unità di misura) | Indici di prestazione energetica globali ed emissioni |
| <input type="checkbox"/> Energia elettrica da rete | | Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} kWh/m ² anno 107,88 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Gas naturale | 1.606 (Nm ³) | |
| <input type="checkbox"/> GPL | | |
| <input type="checkbox"/> Carbone | | |
| <input type="checkbox"/> Gasolio e Olio combustibile | | |
| <input type="checkbox"/> Biomasse solide | | Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} kWh/m ² anno 0,00 |
| <input type="checkbox"/> Biomasse liquide | | |
| <input type="checkbox"/> Biomasse gassose | | |
| <input type="checkbox"/> Solare fotovoltaico | | |
| <input type="checkbox"/> Solare termico | | |
| <input type="checkbox"/> Eolico | | Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 20,2300 |
| <input type="checkbox"/> Teleriscaldamento | | |
| <input type="checkbox"/> Teleraffrescamento | | |
| <input type="checkbox"/> Altro | | |

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

| Codice | TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO | Comporta una Ristrutturazione importante | Tempo di ritorno dell'investimento anni | Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,nren} kWh/m ² anno) | CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati |
|-------------|---------------------------------|--|---|--|--|
| REN1 | INVOLUCRO OPACO | SI | 4,00 | F 82,50 | F 82,50 kWh/m ² anno |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |



Supo Jea
Allo Dublino 2010

Logo Regione

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

| | | |
|-------------------|---------------|---------------------|
| Energia esportata | 0,00 kWh/anno | Vettore energetico: |
|-------------------|---------------|---------------------|

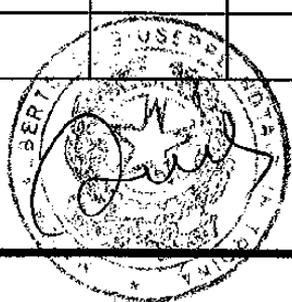
ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

| | | |
|--|--------|-------------------------|
| V - Volume riscaldato | 450,00 | m ³ |
| S - Superficie disperdente | 148,73 | m ² |
| Rapporto S/V | 0,3305 | |
| EP _{H,nd} | 82,24 | kWh/m ² anno |
| A _{sot,est} /A _{sup utile} | 0,0448 | - |
| Y _{IE} | 0,1300 | W/m ² K |

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

| Servizio energetico | Tipo di impianto | Anno di installazione | Codice catasto regionale impianti termici | Vettore energetico utilizzato | Potenza nominale kW | Efficienza media stagionale | | EP _{ren} | EP _{nren} |
|-----------------------------|---------------------|-----------------------|---|-------------------------------|---------------------|-----------------------------|----------|-------------------|--------------------|
| | | | | | | η_H | η_C | | |
| Climatizzazione Invernale | 1- Caldaia standard | 1996 | | Gas naturale | 26,60 | 0,78 | η_H | 0,00 | 105,19 |
| | | | | | | | | | |
| Climatizzazione estiva | | | | | | 0,00 | η_C | 0,00 | 0,00 |
| | | | | | | | | | |
| Prod. acqua calda sanitaria | Caldaia standard | 1996 | | Gas naturale | 26,60 | 0,87 | η_W | 0,00 | 2,69 |
| Impianti combinati | | | | | 0,00 | | | | |
| Prod. da fonti rinnovabili | | | | | | | | | |
| Ventilazione meccanica | | | | | 0,00 | | | 0,00 | 0,00 |
| Illuminazione | | | | | 0,00 | | | 0,00 | 0,00 |
| Trasporto di persone o cose | | | | | | | | 0,00 | 0,00 |

Handwritten signatures and notes at the bottom left of the page.



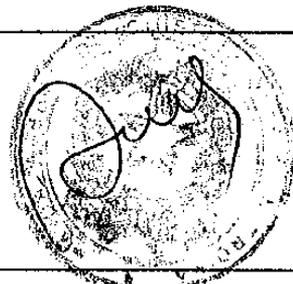
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



Logo Regione

INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.



SOGGETTO CERTIFICATORE

| | | |
|--|--|--|
| <input type="checkbox"/> Ente / Organismo pubblico | <input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato | <input type="checkbox"/> Organismo / Società |
| Nome e Cognome / Denominazione | FABIO BERTUCCIO | |
| Indirizzo | CALASCIBETTA VIA CONTE RUGGERO N.52 - 94010 | |
| E-mail | | |
| Telefono | 3473632947 | |
| Titolo | GEOMETRA | |
| Ordine/iscrizione | COLLEGIO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI ENNA AL N.1172 | |
| Dichiarazione di indipendenza | Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto nel processo di progettazione e realizzazione dell'edificio da certificare o con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere ne' coniuge, ne' parente fino al quarto grado del proprietario ai sensi del comma a), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75 | |
| Informazioni aggiuntive | ISCRITTO NELL'ELENCO REG.LE DEI SOGGETTI ABILITATI ALLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA AL N.4377 | |

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

| | |
|---|----|
| E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE? | SI |
|---|----|

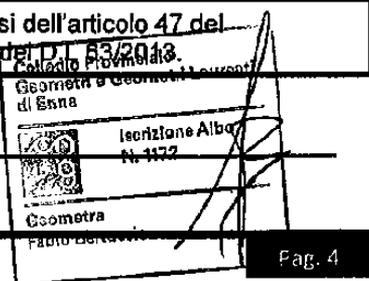
SOFTWARE UTILIZZATO

| | |
|--|----|
| Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale? | SI |
| Ai fini della realizzazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato? | No |

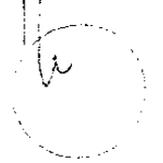
Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R.45/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013.

Data di emissione 13-07-2016

Firma e timbro del tecnico



Cognome **BERTUCCIO**
Nome **FABIO**
Data di nascita **24.08.1974**
Luogo di nascita **ENNA (EN)**
Cittadinanza **ITALIANA**
Residenza **CALASCIBETTA (EN)**
C.DA PANTANELLO, 0
Stato civile
Professione
CONVOCATI E CONTRASSEGNI SALIENTI
Statura **1,70**
Capelli **Neri**
Occhi **Castani**
Segni particolari **N.N.**


Firma del titolare *Fabio Bertuccio*
CALASCIBETTA **25.02.2020**
Il **FUNZIONARIO**
.....


Giuseppe
Antonio
Antonio



Scade il **26.03.2020**

AR 4723364



REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI CALASCIBETTA
ENNA
CARTA D'IDENTITA'
N° AR 4723364
DI
BERTUCCIO
FABIO

EDIFICIO SEDE DELLA CAMERA DI COMMERCIO DI ENNA - P.zza Garibaldi n.1

Io sottoscritto dott. Alberto Malda, Notaio in Irolina, iscritto nel

Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Enna e Nicosia, certifico, ai sensi dell'art. 23 del D. Lgs. 7.3.2005 n.82, che la presente copia su supporto informatico è conforme all'originale, firmato a norma di legge, redatto su supporto cartaceo.



CRON.
NAC 16613/19

TRIBUNALE ORDINARIO DI PALERMO

Verbale di asseverazione di perizia stragiudiziale
(art. 5 R.D. 1366-1922)

In data 12/11/2019 nella Cancelleria del Tribunale Ordinario di Palermo, avanti al sottoscritto Cancelliere, è personalmente comparso il signor Giorgio Agrifoglio nato in Palermo il 08/06/1979 identificato con documento Carta di Identità n°AT4338246 rilasciato da COMUNE DI PALERMO in data 22/06/2012 che nella qualità di perito chiede di poter asseverare ai sensi di legge la perizia, da lui effettuata, relativa a:

Valutazione Immobiliare **EDIFICIO SEDE CAMERA DI COMMERCIO - ENNA**

Su incarico Camera di Commercio di Palermo ed Enna nella qualità di Esperto nella valutazione immobiliare in accordo alla norma internazionale ISO/IEC 17024:2012 ed alla norma nazionale UNI 11558:2014

Ammonito ai sensi di legge delle responsabilità cui va incontro chi rende dichiarazioni false e reticenti.

Il comparente pronuncia la formula di rito ripetendo le seguenti parole:

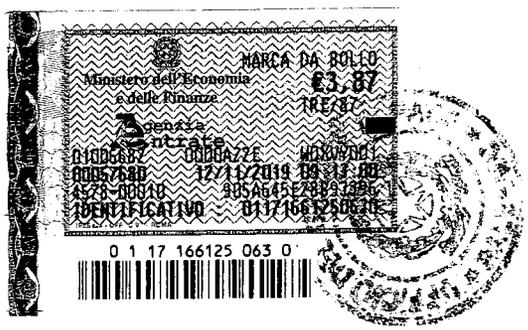
“Giuro di aver bene e fedelmente proceduto all’incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere la verità”.

Letto, confermato e sottoscritto

IL PERITO
Giorgio Agrifoglio

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

Il Funzionario Giudiziario
Teresa Chiappara
Teresa Chiappara



Funzionario
Teresa Chiappara

Funzionario
Teresa Chiappara