

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N°31/2022 PROMOSSA DA INPS CONRO****PREMESSA**

La sottoscritta arch. Vitalba Canino, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Palermo al n.4.882, con studio in Palermo, via Giacomo Serpotta n.94, in data 27/02/2023 veniva nominata C.T.U. dal G.E. dott.ssa Valentina Imperiale per il procedimento n.31 del 2022 promosso da INPS contro C. Canino registro

Veniva chiamata a rispondere ai seguenti quesiti:

1. Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento
2. Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto
3. procedere alla identificazione catastale del bene pignorato
4. procedere alla descrizione di schema sintetico descrittivo del lotto
5. procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato
6. verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico
7. indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile
8. specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene
9. verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale
10. verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo
11. fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso
12. procedere alla valutazione del beni

**Svolgimento delle operazioni di consulenza tecnica**

La sottoscritta C.T.U. innanzi tutto prendeva visione del fascicolo con la documentazione inerente il procedimento, verificava la completezza della documentazione (atti di precetto e di pignoramento, trascrizioni a favore e contro). Non trovava invece, tra la documentazione, la visura catastale attuale e storica dell'immobile e provvedeva personalmente ad estrarla.

La sottoscritta con il custode avv. Angela Salvo, nonostante previa comunicazione a mezzo raccomandata, provava ad effettuare un primo sopralluogo in data 12/05/2023, ma non riusciva ad accedere all'immobile oggetto del procedimento perché l'esecutata non si faceva trovare sui luoghi.

Su autorizzazione del Giudice il custode avv. Angela Salvo procedeva dunque ad effettuare l'accesso forzoso all'immobile con l'aiuto delle forze dell'ordine, nella persona dell'Ispettore Sant'Agata con n.3 unità e di un fabbro, sig. ...

In occasione del sopralluogo la sottoscritta CTU, munita di planimetria, effettuava rilievo planimetrico e fotografico. Riscontrava immediatamente, entrando nel salotto, il crollo di una porzione del solaio ligneo, dovuto ad infiltrazione di acqua piovana causata dalla rottura della parte terminale del pluviale.

Alle ore 11.15 si concludevano le operazioni peritali.

A fine agosto, parlando coi vicini della sig.ra , sig.ri , la sottoscritta rilevava che l'appartamento dei medesimi, al piano sottostante rispetto a quello dell'esecutato, mostrava delle vistose tracce di umidità, dovute, probabilmente, al deterioramento del solaio del vano salotto nell'appartamento della signora . Effettuava dunque, in data 31 agosto, un breve sopralluogo per prendere visione dei suddetti danni ed in particolare: presenza di muffe e macchie nere sopra la porta d'ingresso all'appartamento, nonché macchie giallastre di umidità nel vano d'ingresso e nel piccolo soggiorno adiacente prospiciente su via Juvara. La sottoscritta CTU non ha effettuato saggi, si riserva di effettuarli qualora il Giudice lo ritenesse necessario.

### **Risposta al quesito 1**

#### **Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento**

L'immobile catastalmente risulta di proprietà della signora , nata a Palermo il .

### **Risposta al quesito 2**

L'immobile oggetto di vendita è ubicato in Palermo via Filippo Juvara n..25 piano terzo.

Il lotto per la vendita è uno ed è l'intero appartamento di cui sopra.

E' composto dai seguenti vani:

- ingresso, di forma rettangolare, comunicante con salotto, con corridoio e con chiostrina interna;
- salotto a destra del vano ingresso, con balcone su via Filippo Juvara, comunicante con ingresso e con cucina;
- cucina, con finestra su chiostrina, comunicante sia con salotto che con sgabuzzino;
- antisgabuzzino e sgabuzzino;
- lavanderia, sul retro dell'appartamento
- camera (al posto della cucina nella planimetria catastale), a sinistra del vano ingresso;
- corridoio ad "L"
- bagno, con finestra sulla chiostrina,
- altra camera da letto, con balcone su via Filippo Juvara.

Sono presenti due balconi su via Fiilippo Juvara.

Lo stato di fatto è pressochè uguale alla planimetria catastale, ad eccezione della stanza sul retro sul lato sinistro, nella planimetria catastale come già detto adibita a cucina mentre nello stato di fatto è una camera.

La superficie utile è la seguente:

- salotto: mq.(3,80 x 7,40) = mq.28,12;
- cucina: mq.(3,80 x 2,80) = mq 10,64;
- antigabuzzino + ripostiglio: mq.(2,30 x 1,30) + (2,80 x 1,30) = mq.(2,99 + 3,64) = mq.6,63
- lavanderia: mq.(2,00 x 1,80) = mq.3,60
- camera da letto 1: mq (3,80 x 3,10)= mq.11,78
- corridoio: mq.(1,20 x 4,00)+ (2,60 x 4,00) = mq.14,80
- camera da letto 2: mq.(3,80 x 4,30)= mq.16,34

La superficie utile è dunque di mq. (28,12 +10,64 + 6,63 + 3,60 + 11,78 + 14,80 + 16,34) = mq.91,91.

La superficie coperta è di mq.(10,60 x 12,20) = **mq.129,32**

L'appartamento si trova al terzo piano di un edificio di quattro piani, di cui l'ultimo di poco rientrato. La porta d'ingresso è blindata, le porte interne sono invece in legno noce, ad eccezione di quella del soggiorno e della cucina, in legno e vetro. Gli infissi sulla chiostrina sono invece in alluminio anodizzato e vetro.

I pavimenti sono in ceramica.

L'edificio è dei primi anni del '900 (non si conosce al momento l'anno esatto di costruzione), la copertura è costituita da solaio in legno, come si evince in seguito a crollo di parte del solaio nel salotto. E' presente inoltre un controsoffitto in cartongesso. La struttura è in muratura. L'altezza da pavimento a soffitto è di m.3,00.

Le pareti sono rivestite di intonaco con strato finale a tonachina,

L'appartamento, da indicazioni fornite dai vicini, è stato ristrutturato negli anni '90. L'impianto elettrico è dotato di quadro ed impianto citofonico, al momento non funzionante. L'impianto idrico è da rifare.

Non è presente riscaldamento autonomo ma pompe di calore.

### **Risposta al quesito 3**

L'immobile in oggetto ricade al foglio 125 particella 232 sub 7, zona censuaria 3 categoria A/3 classe 2 consistenza 6 vani, superficie mq.117, escluse le aree scoperte 116, rendita € 309,87.

### **Risposta al quesito 4**



Il lotto per la vendita è uno, ed e' l'intera proprietà dell'appartamento in Palermo via Filippo Juvara 25 piano terzo. Esso confina a nord, ovest ed est con immobili adiacenti, a sud con via Filippo Juvara.

#### **Risposta al quesito 5**

L'immobile è soggetto a pignoramento notificato il 29/12/2021 e trascritto in data 25/01/2022 ai numeri 3201 generale 2605 particolare a favore di I.N.P.S. contro **Carmen Maggano** Registro.

L'immobile è pervenuto all'esecutata **Carmen Maggano** con atto del 22/11/2006 trascritto al numero di repertorio 17984.

Precedentemente l'immobile era dei seguenti proprietari

- **Isabella D'Amore** dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 al 25/09/1987
- **Letizia Rotondo**, nata a Palermo il **28/04/1962**, dal 25/09/1987 al 22/11/2006, con atto del 25/09/1987 registrato al n.3294 il 06/10/1987;
- **Giuseppe Sacco**, nato a Palermo il **07/09/1958**, dal 25/09/1987 al 22/11/2006

#### **Risposta al quesito 6**

L'immobile in oggetto è stato costruito agli inizi del Novecento, non si conosce l'anno esatto di costruzione. La sottoscritta non ha indicazioni precise in merito, ha richiesto l'accesso agli atti presso il Comune di Palermo Settore Edilizia Privata; il Comune le ha risposto che non ha rintracciato nessuna licenza edilizia per l'immobile in oggetto; non è inoltre riuscita a reperire altra documentazione tramite i proprietari. Trattandosi comunque di edificio storico, antecedente al 1942, anno della legge urbanistica fondamentale, la licenze edilizia non era necessaria. Non si tratta dunque d immobile abusivo.

#### **Risposta al quesito 7**

L'immobile attualmente non è occupato. La proprietaria sig. **Carmen Maggano** risiede a Fermo.

#### **Risposta al quesito 8**

L'immobile è attualmente gravato soltanto dal pignoramento oggetto della presente esecuzione, trascritto in data 25/01/2022 ai nn.3201 generale 2605 particolare a favore di I.N.P.S. contro **Carmen Maggano** Registro. Non ci sono altre procedure esecutive gravanti sull'immobile.

#### **Risposta al quesito 9**

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale..

#### **Risposta al quesito 10**

L'immobile non è gravato da censo, livello o uso civico.

#### **Risposta al quesito 11**

Da colloquio coi vicini signori **Alagna**, la sottoscritta CTU ha appreso che non c'è un amministratore esterno, che attualmente non c'è nessuna spesa condominiale da computare.

### **Risposta al quesito 12**

#### **Stima**

La scelta del criterio di stima dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare.

Il criterio del più probabile valore di mercato appare, quindi, il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, poiché esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

Alla determinazione del valore dell'immobile la sottoscritta è pervenuta adottando il metodo "sintetico-comparativo", verificato poi con l'applicazione del "metodo indiretto e della capitalizzazione dei redditi".

Il metodo "sintetico – comparativo" consiste nel determinare direttamente l'entità del valore tramite una comparazione delle caratteristiche intrinseche, estrinseche, tecniche e produttive del bene immobile oggetto della stima con le analoghe di altri beni esistenti in loco.

Si intendono per **caratteristiche estrinseche** le condizioni esterne all'edificio, che possono modificare il valore o lo condizionano in modo particolare. I parametri o le caratteristiche principali sono:

- **Prossimità ad un centro/i** di particolare importanza sociale o di richiamo di flussi per interessi commerciali, turistici o altro.
- **Salubrità della zona**, la presenza di parchi o aree attrezzate, bassa concentrazione di fabbriche o industrie inquinanti
- **Efficienza dei servizi e della viabilità** della zona, in particolare la densità di traffico e la presenza di attività rumorose.
- **Panoramicità**, in particolare si fa riferimento al piano in cui è posizionata l'unità abitativa;
- **La presenza di attività economiche** nella zona ad esempio negozi etc.
- **Ceto sociale della popolazione** presente;
- **Le categorie delle unità abitative** presenti nella zona: ville, alloggi signorili, alloggi popolari etc.
- **La possibilità di parcheggiare** nella zona, se a pagamento o gratuito
- **La densità edilizia** della zona (bassa, media, alta)
- **Presenza di aree degradate nella zona.**

**Caratteristiche intrinseche** le condizioni o caratteristiche specifiche dell'immobile o dell'unità abitativa; in particolare possiamo distinguere:

- **La sua destinazione d'uso** (residenza, ufficio, negozio, magazzino, basso fabbricato etc.)
- **La sua composizione**, e disposizione degli ambienti interni, la presenza di logge o balconi o lastrici solari. Lo stato e le caratteristiche dei prospetti esterni
- **La vetustà dell'immobile** ed il relativo grado di manutenzione e condizioni attuali in generale
- **L'orientamento e la luminosità** con particolare riferimento alla superficie finestrata complessiva
- **Il grado di isolamento termico, acustico e stato degli impianti;** la verifica delle normative; in particolare Legge 10/91 e D.P.R. 412/93. Legge 46 del 5 marzo 1990
- **La prospicienza rispetto a vie o piazze** che caratterizzano la zona
- **Il grado di rifinitura dell'immobile** si individuano le caratteristiche dei materiali adoperati (se materiali di pregio, o di tipo economico), se prefabbricato o costruito interamente in opera.

**Caratteristiche tecniche** il grado di finitura del fabbricato

- **Numero di unità abitative per piano**, la grandezza media dei singoli vani, in riferimento al D.M. 5 luglio 1975 n.190
- **Il grado di funzionalità ed efficienza** degli impianti interni dell'immobile (doppi ascensori, scale di sicurezza, condizionamento, tipo di riscaldamento etc)
- **La presenza di box auto o garage**, di pertinenza alle singole unità abitative e/o la presenza di vincoli pertinenziali con dette unità abitative
- **La presenza di portineria o custode**

**Caratteristiche produttive** sono caratteristiche correlate con la redditività del fabbricato stesso ed in particolare

- **Reddito da affitto**
- **Eventuale inesigibilità** degli inquilini
- **Eventuale vincolo storico ambientale** o altro

Al fine dell'applicazione del succitato metodo sintetico, bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nell'estimo edilizio; nel caso in esame si è ritenuto opportuno scegliere il mq di superficie lorda commerciale essendo ormai in disuso il vano.

L'adozione del metodo sintetico ha richiesto quindi l'analisi del mercato di immobili consimili per ubicazione e tipologia a quello in oggetto; per la ricerca la sottoscritta si è basata sui dati a sua disposizione verificandoli con quelli raccolti nelle pubblicazioni a cura degli operanti del settore.

La formula adoperata per calcolare il valore medio è:

$$V_{\text{medio}} = \frac{\sum V_i}{\sum p_{\text{vero}}}$$



Il valore medio di mercato è uguale alla sommatoria dei valori di mercato di beni simili diviso la sommatoria dei beni similari. Alla quotazione testè indicata, nel caso specifico vanno applicati i coefficienti di deprezzamento dell'immobile che, alla luce di quanto precedentemente esposto tengano conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile, dell'età, dello stato di conservazione e manutenzione, di quelle estrinseche legate alla localizzazione e alla vicinanza con assi viari rilevanti e di quelle produttive e tecnologiche.

Secondo i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, per le abitazioni in zona si può considerare per la vendita un prezzo medio di €1.375,00/mq mentre per l'affitto di € 4,00 /mq.

### **Metodo della capitalizzazione dei redditi**

L'ipotesi su cui si basa è che il valore dei beni immobiliari dipende da ciò che essi possono rendere, ed inoltre, che sia possibile esprimere un giudizio di previsione su questi redditi futuri e sui relativi saggi di sconto. Il procedimento analitico pone il  $V_c$  eguale al rapporto tra il "reddito" e il "saggio di capitalizzazione". Secondo i principi della matematica finanziaria la capitalizzazione è un'operazione che si configura come una sommatoria di redditi futuri scontati all'attualità, ed equivale all'accumulazione iniziale  $A_0$  di  $n$  annualità  $a$  costanti e posticipate.

Il risultato si ottiene applicando la seguente formula

$$V_o = (R - S)/r$$

#### **Dove:**

R= reddito lordo reale o presunto realizzabile dall'immobile

S= spese annue medie (pari ad un terzo del reddito)

r= tasso di capitalizzazione.

### **Valutazione dell'immobile**

#### **Metodo sintetico**

La sottoscritta ha constatato che si tratta di un appartamento inserito all'interno di una palazzina di tre elevazioni edificata nei primi del '900, di non particolare pregio, con facciata da rifare e priva di ascensore, in una zona comunque centrale e ben servita. L'immobile mostra finiture di livello medio ma ha buone potenzialità, è ampio, luminoso e ben distribuito anche se gli impianti, idrico ed elettrico, sono da rifare. Allo stato attuale, come già detto, si evince il crollo di una porzione di solaio nel salotto dovuto ad infiltrazione di acqua piovana.

Va dunque rifatto sicuramente il solaio del vano salotto, anche se non sono stati effettuati saggi.

In base alle considerazioni di cui sopra si può attribuire un valore alle caratteristiche posizionali come di seguito indicato:

$K_{pe}$  (caratteristiche posizionali estrinseche) = 0.33      tra un max di 0.35 e min di 0.18

$K_{pi}$  (caratteristiche posizionali intrinseche) = 0.22      tra un max di 0.25 e min di 0.18

$K_t$ (caratteristiche tecnologiche) = 0.18      tra un max di 0.20 e min di 0.18

$K_p$ (caratteristiche produttive) = 0.09      tra un max di 0.10 e min di 0.09

La sommatoria delle caratteristiche totali è di 0,82.

Considerato il valore indicato dall'Osservatorio del mercato immobiliare ed effettuando un'indagine sugli affitti in zona (circa € 4,00/mq), si può considerare per l'appartamento oggetto di pignoramento un affitto di € (4,00 x 129,32) = € 517,28, arrotondabile ad € 510,00 considerato che l'immobile non è di particolare pregio.

Il  $V_{medio}$  = € 510,00 x 0,82 = € 418,20.

La superficie dell'immobile è di mq 129,32; il valore dello stesso è dunque di € (418,20 x 129,32) = € **54.081,62**.

### **Metodo analitico**

E' possibile verificare il valore calcolato in precedenza attraverso l'applicazione del "metodo indiretto e della capitalizzazione dei redditi".

Si è considerato il reddito prodotto dall'immobile, tramite un canone d'affitto mensile determinato da un'analisi di mercato di beni o simili, pari ad € 400,00 al mese.

La formula adoperata per calcolare il valore dell'immobile è:

$$V = R/r$$

Ovvero:

il valore del mercato del bene è = al reddito netto annuo (R) del bene diviso il tasso di capitalizzazione (r).

Sulla base delle valutazioni fatte, conoscendo il canone medio di locazione della zona per immobili simili a quello oggetto della stima, si può stabilire in maniera empirica ma con buona approssimazione quale sia il valore di un immobile.

Dai valori di mercato riscontrati si può considerare un affitto medio in zona pari ad € 4,10/mq.



In base alle valutazioni suesposte si può considerare un affitto pari ad € 530,21.

Rlordo = € 530,21 x 12 mesi = € 6.362,54 l'anno

Rnetto = Rlordo - Spp = € 6.362,54 - 25% = € 4.740,00 - 1.590,63 = € 4.549,37, considerato che Spp sono spese di parte padronale che oscillano tra il 25% ed il 35%.

Il prezzo medio di mercato in zona è invece pari a € 1.375,00/mq.

Il saggio di capitalizzazione, in base ai parametri OMI, è per l'immobile in oggetto di 0,045

**Vm = Rnetto/r = € 4.590,37/0.045 = € 102.008,22.**

Il valore definitivo sarà dato dalla media aritmetica tra il valore di mercato ottenuto attraverso il procedimento di stima sintetica e quello ottenuto attraverso il procedimento di stima analitica.

**V = € (91.800,00 + 102.008,22) / 2 = € 96.904,11.**

A questo valore va detratto il costo delle spese necessarie per eliminare il pericolo nel vano salotto, il rifacimento del solaio e l'eliminazione dei danni nell'appartamento sottostante abitato dai signori [Alagna](#). L'ammontare di queste spese è pari ad € 2.001,45.

**Il valore dell'appartamento è dunque d € (96.904,11 - 2.001,45) = € 94.902,66.**

Palermo, 23 ottobre 2023

Con osservanza

Il C.T.U.

Arch. Vitalba Canino