

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE IV CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Consulenza Tecnica di Ufficio

Inerente il:

PROCEDIMENTO ESECUTIVO N. 730/1994 R.G.

GIUDICE ES.: DOTT.ssa VALENTINA IMPERIALE

CTU: ING. LAURA LANTERI

RELAZIONE DI STIMA INTEGRATIVA

LOTTO N. 4

(aggiornata e attualizzata al febbraio 2021)

L'Esperto Stimatore
Ing. Laura Lanteri



PREMESSA

Con pec del 25.01.2021 è stato disposto il richiamo del sottoscritto CTU per fornire in merito alla procedura esecutiva di cui in epigrafe i chiarimenti richiesti dal Custode con pec del 23.07.2020 con la quale si richiede che a seguito dell'avvenuto accatastamento del bene appartenente al Lotto n.4 si ritrasmetta la relativa relazione di stima aggiornata con i nuovi dati catastali ed attualizzata con i valori del mercato immobiliare attuali.

**Integrazione alla
RELAZIONE DI STIMA – LOTTO N° 4**

La presente relazione fini espositivi viene articolata nei seguenti punti:

- a) ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE CATASTALE del bene componenti il lotto;
- b) UBICAZIONE;
- c) DESCRIZIONE complessiva e sintetica dei beni;
- d) VALUTAZIONE del lotto;
- e) CONCLUSIONI.

ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE CATASTALE del bene componente il LOTTO

Piano di copertura a terrazza piana del fabbricato per civile abitazione accatastato come LASTRICO SOLARE cat. F05 ed individuato al NCEU al **Fg. 9 - p.lla 748 – Sub. 6** avente una superficie complessiva **pari a 270 mq con possibilità di sopraelevazione.**

Intestatari: Debitore “A” e “B” – proprietà per 1/1;

Dall'esame della documentazione e degli atti relativi alla procedura in oggetto, lo scrivente ha rilevato che l'immobile è di parte esecutata per averlo costruito giusta concessione in sanatoria N°3 del 13.1.2000 su terreno acquistato con atto di compravendita del 27.12.1977 ai rogiti del notaio Dr. Alberto Calì, trascritto a Palermo il 20.01.1978 ai nn. 2534/2057.



UBICAZIONE

L'immobile è sito in via Antonio Gramsci, 3 nel Comune di Villafrati in provincia di Palermo, raggiungibile dallo scorrimento veloce Palermo – Agrigento, SS 121, a 36 Km da Palermo.

Geograficamente il comune di Villafrati è sito a 475 m s.l.m. e dal punto di vista economico le attività in esso prevalenti sono quelle dell'agricoltura e del terziario.

Trattasi di un piccolo comune con popolazione inferiore ai 4.000 abitanti, comunque ricco di storia e cultura come la maggior parte dei paesi dell'entroterra siciliano.

L'immobile in esame è in prossimità dell'ingresso del paese in una zona che può definirsi periferica di sviluppo del centro urbano (D1).

DESCRIZIONE complessiva e sintetica del bene

Trattasi del terrazzo di copertura piana di un fabbricato per civile abitazione realizzato con solaio in travetti prefabbricati e pignatte e sul quale spiccano i pilastri in c.a. che rappresentano l'intelaiatura principale dell'intero corpo di fabbrica.

Il suddetto terrazzo è a quota 7,15 m dal piano di calpestio ed è raggiungibile autonomamente al piano 2° dalla scala condominiale con accesso da via Gramsci, 3.

La superficie è interamente impermeabilizzata con guaina a base di bitume e si presenta in buone condizioni.

la **Superficie Commerciale** del bene è rappresentata dalla superficie complessiva della copertura pari a **ca 270,00 mq.**



RIVALUTAZIONE del lotto

Nella presente integrazione alla stima proposta nel 2012 si conferma la scelta di utilizzare quale criterio di stima il valore di mercato di un terreno edificabile in zona si sviluppo del centro urbano e considerando inoltre il valore aggiunto che trattandosi della copertura di un edificio le opere da realizzare sono limitate alle sole strutture in elevazione.

Applicando la seguente formula:

$$\mathbf{Va} = [(\mathbf{Sc} \times \mathbf{Vum}) - (\mathbf{Cc} \times \mathbf{Sc})] \times \mathbf{K}$$

In cui:

- Va** = valore attuale da stimare
Sc = superficie commerciale in mq. (dato noto)
Vum = valore unitario medio di mercato a nuovo
Cc = costo di costruzione a mq per le sole opere in elevazione;
K = coefficiente di decurtazione per peculiarità della vendita insite nella procedura.

A seguito della consultazione della Banca Dati Nazionale sulle quotazioni immobiliari OMI istituita presso L'Agencia del Territorio (interrogazione relativa al 1 semestre anno 2020) tenendo altresì conto dell'ubicazione dell'immobile, delle potenzialità che esso possiede, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona si è posto:

$$\mathbf{Vum} = \mathbf{€} \mathbf{550,00/mq}$$

A seguito dell'indagine sui costi di costruzione della zona nonchè dall'esame dei prezzi desunti dal più recente prezzario regionale della Regione Sicilia 2019 si è posto:

$$\mathbf{Cc} = \mathbf{€} \mathbf{330/mq}$$

Considerando che generalmente il prezzo base di un immobile all'asta parte da una cifra inferiore tra il 20 ed il 30% del prezzo di mercato al momento della perizia, si è posto:

$$\mathbf{K} = 0.80$$

Quindi sviluppando i calcoli si ottiene:

$$\mathbf{Va} = \mathbf{mq.} \mathbf{270} \times (\mathbf{550,00} - \mathbf{330,00}) \times \mathbf{0.80} = \mathbf{ca} \mathbf{€} \mathbf{50.000,00}$$



CONCLUSIONI

A seguito della variazione del mercato immobiliare che ha visto una notevole diminuzione del valore di mercato nonché dell'aumento dei costi di costruzione che non può ritenersi inferiore al 10% di quanto precedentemente stimato la valutazione del bene in esame risulta oggi inferiore rispetto a quanto valutato nel 2012.

Tale risultato si ritiene ragionevole anche in considerazione del maggiore tempo intercorso dall'epoca di realizzazione del fabbricato, cui il bene appartiene, che incide notevolmente sullo stato di conservazione delle strutture in essere.

Ritenendo di aver adempiuto all'incarico, la sottoscritta ringrazia per la fiducia accordatale rimanendo a disposizione per qualsiasi, ulteriore chiarimento .

Palermo, Febbraio 2021

L'Esperto Stimatore

Ing. Laura Lanteri

