

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONTRO

SIG. (A) E SIG.RA (B)

GIUDICE PER LE ESECUZIONI DOTT. FRANCESCO GALLEGRA

ESECUZIONE IMMOBILIARE 456/2016

ALLEGATO IV

RELAZIONE DI STIMA DEL BENE DEL LOTTO N.2 E RELATIVI

ALLEGATI

IL C.T.U.

ARCH. GIACOMO COLLURA



Individuazione del bene del Lotto n.2

Il Lotto n.2 è costituito dalla piena proprietà di un immobile, identificabile con l'abitazione di tipo popolare, sita in Carini (PA), Cortile delle Milizie n. 3, piano terra.

L'immobile è confinante ad Est con cortile delle Milizie, a Nord con altri immobili ricadenti nello stesso fabbricato, a Sud e ad Ovest con proprietà ricadenti in fabbricati limitrofi.

In catasto abitazione è individuata al NCEU del Comune di Carini, al Foglio MU, Particella 1972, Sub. 4, Cat. A/4, Classe 3, Consistenza 3 vani, Superficie Catastale Totale 69 mq, Rendita 96,06 euro.

L'edificio in cui ricade l'immobile è di antica costruzione: la ricerca ipocatastale ed edilizia sull'immobile non ha dato alcun risultato riguardo l'esistenza di Licenze Edilizie in quanto la sua costruzione risale molto probabilmente a data antecedente il 1942.

L'immobile, rispetto alla planimetria catastale del 1971, ha subito opere di modifica, comportanti una diversa distribuzione degli spazi interni e l'abolizione del vano wc. Tali opere sono classificabili come opere di manutenzione straordinaria e sanabili tramite la presentazione di una pratica di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata tardiva, purchè venga ripristinato il vano wc per mantenere la destinazione d'uso residenziale. I costi per il ripristino del vano wc e per la pratica edilizia saranno indicati nel prosieguo della presente relazione, così come i costi per procedere con l'aggiornamento della planimetria catastale.

Descrizione del bene del Lotto n.2 e del contesto.

L'immobile, con accesso indipendente al civ. 3 di Cortile delle Milizie ricade



in un edificio di antica costruzione, di tipo economico, con accesso principale su via San Pietro n. 14; in particolare il palazzo in cui si colloca l'immobile si trova proprio ad angolo tra la via San Pietro e il Cortile delle Milizie e ricade in una zona centrale del paese, a pochi passi da piazza Duomo. La zona è caratterizzata da edilizia residenziale di antica costruzione con pochi livelli fuori terra ed attività commerciali ai piani terra.

Da un punto di vista costruttivo l'edificio è realizzato con struttura in muratura portante, solai presumibilmente in legno o di nuova realizzazione in latero cemento e copertura piana. Nel complesso il condominio è in discrete condizioni nel prospetto esterno, principale e in mediocri condizioni nella facciata laterale.

In particolare l'immobile in questione si colloca al piano terra, con accesso da grande porta in metallo, ed è dotato di un'unica esposizione sul cortile delle milizie tramite la suddetta porta e un'ulteriore finestra.

Esso è costituito da due ambienti, di cui uno con sviluppo longitudinale fino al fondo dell'immobile e l'altro adiacente di più piccole dimensioni.

Complessivamente l'immobile ha una consistenza di circa 56,50 mq utili e 71,00 mq lordi.

Nel complesso si trova in mediocri condizioni: le pareti sono in muratura non intonacata, la pavimentazione è di antica realizzazione, i soffitti sono in parte in legno e in parte sostituiti con solai laterocementizi. Quasi totalmente assenti gli impianti: scarso l'impianto elettrico, presumibilmente non a norma; assente l'impianto idrico, la cui precedente esistenza è ancora riconoscibile per la presenza di vecchie tubazioni di adduzione.

Gli infissi esterni sono costituiti dalla porta di ingresso in metallo pieno e da



una finestra fornita di grata metallica priva di altro serramento; non vi sono infissi interni.

Stato di possesso dell'immobile

L'immobile è occupato dalla proprietaria, sig.ra (B).

Esistenza di formalità, vincoli e oneri

Su tale immobile gravano le seguenti formalità:

- Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Palermo, servizio di Pubblicità Immobiliare in data 30/08/2016 ai nn. 33330/25752, giusto verbale di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Palermo in data 05/07/2016.

Per quanto riguarda le spese di gestione, il condominio in cui ricade l'immobile non è legalmente costituito, per cui, avendo l'immobile accesso indipendente, esso partecipa alle spese condominiali di tipo straordinario, senza il versamento di quote ordinarie.

L'immobile è sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica, per cui saranno valutati i costi per l'ottenimento di tale documento, costi che rimarranno a carico dell'acquirente.

Criterio di stima dell'immobile

I due metodi fondamentali, con cui determinare il più probabile valore di mercato di un bene immobile, sono il *metodo sintetico-comparativo* ed il *metodo analitico per capitalizzazione del reddito*.

La valutazione finale del valore di mercato sarà data dalla media delle due valutazioni ottenute con i suddetti metodi, qui di seguito esposti.

Metodo Sintetico-Comparativo

Il metodo "*sintetico-comparativo*" si basa sul confronto con valori



commerciali al mq di immobili della stessa tipologia, della stessa zona e dello stesso periodo di costruzione. Questi valori sono stati desunti, trovando conferma anche da ricerche effettuate presso Agenzie specializzate della zona, dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, che oltre a riportare valutazioni nei capoluoghi di provincia, estende la ricerca a ben 8.100 comuni italiani suddivisi in 43.000 zone su tutto il territorio nazionale. I dati raccolti riguardano i settori residenziali, commerciali, direzionali ed industriali. I valori si riferiscono al mercato delle locazioni ed a quello delle compravendite ed investono le principali tipologie edilizie esistenti:

- A destinazione residenziale (ville o villini, abitazioni in edifici residenziali intensivi, abitazioni in edifici residenziali non intensivi, autorimesse o box auto);
- A destinazione commerciale (negozi);
- A destinazione direzionale (uffici, uffici strutturati);
- A destinazione produttiva (capannoni tipici ed industriali, magazzini, laboratori).

L'Agenzia, inoltre, nel tentativo di rendere più dettagliata l'analisi, ha suddiviso il territorio urbanizzato di ogni comune in zone o fasce omogenee per condizioni economiche e socio-ambientali (pregiata, centrale, semi-centrale, periferica, sub-urbana e degradata). E' intuitivo comprendere che la pubblicazione consultata possiede un profilo rigoroso e per questo è ritenuta ampiamente attendibile dal Consulente.

Nel caso in questione si è fatto riferimento agli ultimi valori disponibili, risalenti al secondo semestre dell'anno 2017, per il Comune di Carini, Zona



Centrale/CENTRO URBANO.

In particolare, tali valori sono compresi tra 540 e 800 €/mq per le Abitazioni di tipo economico in stato conservativo Normale. La stima del valore di mercato dell'immobile secondo il metodo *sintetico-comparativo* si ottiene, quindi, moltiplicando il valore unitario considerato per la superficie commerciale dell'immobile e per dei coefficienti correttivi che tengano conto delle condizioni specifiche dell'immobile stesso (stato, usura, zona, superficie etc.):

- coefficiente edificio: tiene conto della dotazione impiantistica dell'edificio, della qualità dei materiali e delle rifiniture, dello stato d'uso e di manutenzione complessivo;

- coefficiente funzionalità: tiene conto della distribuzione interna degli ambienti, della dimensione degli ambienti, della illuminazione e ventilazione naturali, del numero di servizi e di sanitari;

- coefficiente posizionale: tiene conto del piano dell'immobile e dell'esposizione;

- coefficiente qualità materiali: riferito a pavimentazione, pareti, soffitti, infissi, impianti, sanitari;

- coefficiente stato d'uso e manutenzione: riferito a pavimentazione, pareti, soffitti, infissi, impianti, sanitari;

- coefficiente dotazione impiantistica dei singoli appartamenti e locali;

- coefficiente commerciabilità: per gli appartamenti è maggiore di 1,00 per superfici commerciali inferiori a 100,00 mq, minore di 1,00 per superfici commerciali maggiori di 120,00 mq, pari a 1,00 per superfici commerciali comprese tra 100,00 e 120,00 mq; per gli altri tipi di immobili dipende dalle caratteristiche dell'immobile stesso, per i box auto/posti auto dipende ad es-



esempio dalla disponibilità di aree o di altri immobili adibiti a parcheggio nella zona.

In particolare per superficie commerciale di un immobile, con destinazione residenziale ovvero con destinazione diversa da quella abitativa, si intende la superficie data dalla somma:

- a) delle superfici coperte calpestabili, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, mentre i muri in comunione nella misura del 50%;
- b) delle superfici scoperte quali terrazzi e balconi, computate al 30%;
- c) delle superfici di terrazzi coperti, tipo patii e porticati, computate al 35%;
- d) delle superfici coperte di verande, computate al 60%.

Stima del valore di mercato secondo il metodo *sintetico-comparativo*

Considerata la zona centrale, a pochi metri dalla piazza principale del paese, in cui ricade l'immobile e lo stato generale in cui versa, nonché i materiali e le dotazioni impiantistiche, si ritiene di poter assumere per esso un **valore unitario di mercato pari a 450 €/mq**, ossia un valore medio rispetto a quelli offerti dall'Agenzia del Territorio. Questo valore verrà ulteriormente e opportunamente corretto tramite l'utilizzo dei coefficienti su esposti, in base alle peculiarità del singolo immobile.

In assenza di superfici accessorie, la **superficie commerciale dell'immobile** coincide con la sua superficie lorda ed è pari a **71,00 mq**.

Si considerano a questo punto i seguenti coefficienti correttivi, per stimare le condizioni specifiche dell'immobile:

- coefficiente edificio = 0,90 (discrete condizioni, necessari interventi di manutenzione dei prospetti)



- coefficiente funzionalità = 0,95 (locali con poca illuminazione e ventilazione naturali);

- coefficiente posizionale = 0,97 (piano terra);

- coefficiente qualità materiali = 0,90 (pareti e pavimenti allo stato grezzo);

- coefficiente stato d'uso e manutenzione = 0,90 (necessaria ristrutturazione totale)

- coefficiente dotazione impiantistica = 0,90 (presente soltanto impianto elettrico non a norma);

- coefficiente di commerciabilità = 0,85 (scarsa potenzialità di vendita come immobile residenziale, più probabile come locale deposito).

Complessivamente si stima un **coefficiente correttivo specifico dell'immobile** pari alla media dei coefficienti sopra indicati, ossia **0,91**.

Il valore di mercato dell'appartamento si ottiene, quindi, dal prodotto:

$$450,00 \text{ €/mq} \times 71,00 \text{ mq} \times 0,91 = \text{€ } 29.074,50$$

Metodo Analitico per capitalizzazione del reddito

Nel caso di fabbricati, il reddito ritraibile può determinarsi con la ricerca del canone netto e del corrispondente saggio di capitalizzazione. La ricerca del canone è stata formulata tenendo conto di un regime di libero mercato.

Con questa ipotesi le fasi estimative possono riassumersi in:

- Ricerca del reddito medio annuo continuativo (effettivo o presunto);
- Ricerca del saggio di capitalizzazione;
- Applicazione della formula di capitalizzazione.

Una volta trovato il reddito lordo annuo ordinario (effettivo o presunto) questo va depurato di tutte quelle spese che gravano il bene e che possono riassumersi in: costi operativi/manutenzione, ammortamenti, sfitti, inesigibilità, oneri fi-



nanziari e imposte. Determinato così il reddito netto non rimane che definire il tasso di capitalizzazione che permette di convertire una indicazione di reddito futuro in una indicazione di valore attuale. Le indagini generali e particolari forniscono i dati per la ricerca del saggio. Individuati sul mercato prezzi e redditi riferiti ad immobili analoghi a quello da stimare in condizione di ordinarietà, si ricaverà il valore cercato. Questo sarà modificato per tenere conto di tutte quelle condizioni che possono influire sull'ordinarietà dell'immobile. Infine il tasso trovato verrà confrontato con i valori adottati, in via orientativa, dalla letteratura in materia.

Per questa metodologia si utilizzerà **la superficie convenzionale** intendendo con ciò l'intera superficie misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni (superficie di calpestio). In questo caso quindi la superficie convenzionale coincide con la superficie netta dell'immobile ed è pari a **56,50 mq.**

Stima del bene secondo il metodo analitico.

Tramite la ricerca d'informazioni utili presso privati e Agenzie immobiliari sull'entità di un canone medio di locazione, per un bene avente caratteristiche simili all'immobile preso in esame e nella stessa zona, considerando che, in assenza di impianto idrico l'utilizzo attuale del bene è soltanto a scopo deposito, si è pervenuti al seguente risultato:

Reddito lordo mensile presunto:	€/mq 2,5
Tasso di capitalizzazione:	3,60%
Valore di capitalizzazione:	
mq 56,50 x €/mq 5,35 =	€/mese 141,25 = €/mese 140,00
Detrazione per spese 25%	€ 35,00
Reddito mensile netto:	€/mese 105,00



Reddito annuo netto: €/mese 105,00 x 12 mesi = €/anno 1.260,00

Applicando il tasso di capitalizzazione del 3,60%,

il valore dell'unità immobiliare risulta: € 1.260,00/ 0,036 = € **35.000,00**.

Valutazione del valore di mercato

Valore ottenuto da una stima sintetica € 29.074,50

Valore ottenuto da una stima analitica € 35.000,00

Media dei due valori $(29.074,50 + 35.000,00)/2 = € 32.037,25$

A tale valore occorre sottrarre le spese relative alla sanatoria delle opere interne realizzate nell'immobile, ai sensi della L. R. 16/2016, le spese per il ripristino del wc bagno e dell'angolo cottura per il mantenimento della destinazione d'uso residenziale nonché le spese per l'aggiornamento catastale e quelle per la redazione dell'attestato di prestazione energetica, così distribuite:

- Sanzione per Comunicazione di inizio lavori asseverata tardiva € 1.000,00

- Diritti di segreteria C.I.L.A. € 52,00

- Diritti per aggiornamento catastale € 50,00

- Opere edilizie per il ripristino del vano

e degli impianti di wc e cucina € 3.000,00

- Spese tecniche per pratica C.I.L.A., pratica Docfa di aggiornamento catastale

e redazione dell'A.P.E. € 1.800,00

Per un totale di € 5.902,00.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile è dato da:

$€ 32.037,25 - € 5.902,00 = € 26.135,25$

Approssimando tale cifra, **il valore di mercato della piena proprietà degli immobili si stima pari a € 26.100,00 (€ ventiseimilacenti/00).**



Allegati:

- Documentazione catastale (Visura storica e Planimetria);
- Planimetria con indicazione delle superfici;
- Fotografie dell'immobile.

Palermo, 31/07/2018

Il C.T.U.

Arch. Giacomo Collura

