

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

Sezione civile

ESIM N° 161/2011

Giudice incaricato: Dott.ssa Laura Di Bernardi

Creditore procedente: *****

Legale rappresentante di parte attrice: *****

Debitore: *****

ACCERTAMENTI RICHIESTI CON ORDINANZA DEL 30.03.2023

Termini Imerese, lì 27 Novembre 2023

Il C.T.U.
Ing. Caterina Giacona



PREMESSA

Con ordinanza del 30.03.2023, in riferimento alla procedura esecutiva n.161/2011, codesto Ill.mo Giudice invitava la scrivente a «*Rideterminare il valore del magazzino e del negozio*».

RISPOSTA AI QUESITI

Rideterminare il valore del magazzino e del negozio

1. *Negozio con ingresso da via IV Novembre n.32 iscritto al N.C.E.U. al foglio 16 del Comune di Baucina, p.lla 1239 sub 1, piano T.*

L'unità in esame è ubicata al piano terra di un edificio multipiano posto ad angolo tra le vie IV Novembre e Verga del Comune di Baucina. Esso gode di ingresso autonomo ed indipendente rispetto al resto dell'edificio e risulta iscritto al N.C.E.U. al foglio 16 del Comune di Baucina, p.lla 1239 sub 1, piano T.

L'immobile è posto nella zona semi-centrale del paese, a breve distanza da tutte le strutture ed uffici pubblici cittadini.

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Vista la variabilità del mercato immobiliare negli ultimi tempi, anche in funzione della crisi economica in atto, per la determinazione del prezzo a base di vendita si è effettuata una stima a valore di mercato col metodo sintetico, prendendo a riferimento i valori riportati nell'Osservatorio Immobiliare edito dall'Agenzia del Territorio nel primo semestre del 2023 per immobili ad uso commerciale ubicati nel centro urbano [Cfr. tabella OMI allegata], poi confrontati con valori di mercato di immobili simili quotati da agenzie immobiliari. Nella



valutazione si è comunque tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato in oggetto. A tal proposito si sono utilizzati dei coefficienti correttivi che tengono conto della zona di ubicazione, delle condizioni dell'edificio e delle caratteristiche dell'immobile in relazione allo standard della zona. A riferimento sono stati presi i valori riportati nel testo "Guida alla stima delle abitazioni", casa editrice DEI tipografia del Genio Civile, Va edizione, autore Prestinenzia Puglisi. I coefficienti adoperati sono:

- Lo standard sociale K1: questo coefficiente tiene conto delle caratteristiche del palazzo in relazione alla zona.
- Lo standard dei servizi K2: questo coeff. tiene in considerazione tutti i servizi condominiali [es. posti auto ect...];
- Lo standard di manutenzione K3: questo coeff. tiene conto delle spese prevedibili per la manutenzione dell'edificio e delle parti comuni [i prospetti degradati, le scale, problemi alla statica dell'edificio];
- L'esistenza di introiti K4: questo coeff., a differenza dei precedenti [coeff. di deprezzamento] che tenevano conto delle spese, considera gli eventuali introiti [es. ex alloggio portiere dato in affitto, ect...];
- La dimensione K5: questo coeff. tiene conto delle dimensioni dell'appartamento;
- La posizione K6: questo coefficiente tiene conto del piano, della vista, dell'esposizione e del rumore;
- Il manufatto K7: questo coefficiente tiene conto della qualità e dello stato dei materiali impiegati nell'immobile e degli interventi di manutenzione necessari.

Il valore unitario lordo proposto dall'OMI per negozi ubicati nella zona centrale del Comune di Baucina è compreso tra 500,00 e 740,00 €/mq. Vista l'ubicazione e l'anno di costruzione dell'edificio si assume come base per il calcolo della stima il valore medio di 620,00 €/mq, questo importo è stato successivamente moltiplicato per dei coefficienti correttivi che tengono conto delle reali caratteristiche del bene. I coefficienti correttivi [K1 K7] calcolati sono:

$$\bullet K1 = K2 = K3 = K4 = K5 = K6 = 1$$



- K7 = 0,90 per tenere conto dello stato manutentivo dell'immobile

Il valore unitario così determinato risulta pari a: € 620,00*0,90 = 558,00 €/mq

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------------|
| Negozi con ingresso da via IV Novembre n.32 iscritto al N.C.E.U. al foglio 16 del Comune di Baucina, p.lla 1239 sub 1, piano T | 45,00 mq | 558,00 €/mq | € 25.110,00 | 100,00% | € 25.110,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 25.110,00 |

Valore di stima: € 25.110,00

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|----------|------|
| Rilascio APE | 250,00 | € |
| Spese per regolarizzazione ex art. 36 del DPR 380/01 e L.R. n.16/16, art. 96 DPR 380/01 | 6.000,00 | € |
| Rischio assunto per mancata garanzia | 15,00 | % |
| Arrotondamento | -31,00 | € |

Valore finale di stima: € 16.000,00

Per quanto attiene alla regolarità urbanistica ed alle attività necessarie per conseguire la legittimità del bene, si rileva quanto segue.

Il bene, seppur costituente un'unità catastale autonoma, secondo il progetto assentito dagli enti preposti, aveva una diversa consistenza che lo vedeva unito agli ambienti di piano primo mentre il piano secondo era previsto come corpo annesso agli ambienti di pari livello dell'edificio limitrofo, all'epoca identificato con la particella 1717. Ebbene, da quanto sopra si rileva come l'unità di cui alla p.lla 1239 sub 1, di fatto costituita dal negozio ubicato al piano terra del civico n.32 della via IV Novembre, al fine di conseguire anche la regolarità urbanistica necessita di una pratica in sanatoria ai sensi dell'art.36 del DPR 380/2001, così per come recepito con la L.R. 16/2016 e ss.mm.ii., corredata anche di parere di sussistenza delle difformità strutturali con costi che possono in questa sede stimarsi in € 6.000,00 per i soli adempimenti tecnici. Sennonché, per conseguire il parere di sussistenza per le difformità

3



strutturali si rende necessario effettuare una verifica strutturale dell'intero edificio che sappiamo essere interessato da altre difformità quali, tra gli altri, anche un aumento di volume non sanabile al piano ultimo. Pertanto, il buon esito della pratica di regolarizzazione del bene in esame è condizionato dalla messa in pristino della porzione di edificio di ultimo piano il quale risulta di proprietà terzi. Quindi le condizioni sono tali che l'eventuale acquirente del solo negozio si troverebbe nell'impossibilità di procedere alla regolarizzazione dell'immobile se non dopo la rimozione del volume aggiuntivo, attività che non potrebbe svolgere in forma autonoma e senza il coinvolgimento del proprietario dell'altra unità costituente la palazzina.

2. Magazzino con ingresso da via V.E. Orlando n.6 iscritto al N.C.E.U. al foglio 16 del Comune di Baucina, p.lla 1921, piani T-1°.

L'unità in esame è ubicata civico n.6 della Via V.E. Orlando del Comune di Baucina e risulta iscritto al N.C.E.U. al foglio 16 del Comune di Baucina, p.lla 1921 Piani T-1°.

Per come fatto in precedenza, il valore di mercato del bene in esame viene determinato mediante una stima col metodo sintetico, prendendo a riferimento i valori riportati nell'Osservatorio Immobiliare edito dall'Agenzia del Territorio nel primo semestre del 2023 per immobili ad uso commerciale destinati a magazzino [Cfr. tabella OMI allegata], poi confrontati con valori di mercato di immobili similari quotati da agenzie immobiliari. Nella valutazione si è comunque tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato in oggetto. A tal proposito si sono utilizzati dei coefficienti correttivi che tengono conto della zona di ubicazione, delle condizioni dell'edificio e delle caratteristiche dell'immobile in relazione allo standard della zona. A riferimento sono stati presi i valori riportati nel testo "Guida alla stima delle abitazioni", casa editrice DEI tipografia del Genio Civile, Va edizione, autore Prestinenzia Puglisi. I coefficienti adoperati sono:

- Lo standard sociale K1: questo coefficiente tiene conto delle caratteristiche del palazzo in relazione alla zona.
- Lo standard dei servizi K2: questo coeff. tiene in considerazione tutti i servizi condominiali [es. posti auto ect...];



- Lo standard di manutenzione K3: questo coeff. tiene conto delle spese prevedibili per la manutenzione dell'edificio e delle parti comuni [i prospetti degradati, le scale, problemi alla statica dell'edificio];
- L'esistenza di introiti K4: questo coeff., a differenza dei precedenti [coeff. di deprezzamento] che tenevano conto delle spese, considera gli eventuali introiti [es. ex alloggio portiere dato in affitto, ect...];
- La dimensione K5: questo coeff. tiene conto delle dimensioni dell'appartamento;
- La posizione K6: questo coefficiente tiene conto del piano, della vista, dell'esposizione e del rumore;
- Il manufatto K7: questo coefficiente tiene conto della qualità e dello stato dei materiali impiegati nell'immobile, degli interventi di manutenzione necessari e del vincolo a parcheggio su di esso incidente.

Il valore unitario lordo proposto dall'OMI per magazzini ubicati nella zona centro urbano del Comune di Baucina è compreso tra 210,00 e 305,00 €/mq. Vista l'ubicazione e l'anno di costruzione dell'edificio, in relazione agli altri immobili presenti nella zona, si assume come base per il calcolo della stima il valore medio di 257,50 €/mq, questo importo è stato successivamente moltiplicato per dei coefficienti correttivi che tengono conto delle reali caratteristiche del bene. I coefficienti correttivi [K1 K7] calcolati sono:

- $K1 = K2 = K3 = K4 = K5 = K6 = 1$
- $K7 = 0,75$ per tenere conto dello stato manutentivo dell'immobile, nonché dell'asservimento a parcheggio in favore delle unità immobiliari identificate con le particelle n.1239 sub 1 e 1239 sub 2 - gravame trascritto a Palermo il 27/05/1994 ai nn. 20676/15013 -.

Il valore unitario così determinato risulta pari a: $€ 257,50 * 0,75 = € /mq 193,125$

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------------|
| Magazzino con ingresso da via V.E. Orlando n.6 iscritto al N.C.E.U. al foglio 16 del Comune di Baucina, p.lla 1921, piani T-1°. | 76,80 mq | 193,13 €/mq | € 14.832,38 | 100,00% | € 14.832,38 |
| Valore di stima: | | | | | € 14.832,38 |



Valore di stima: € 14.832,38

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|----------|------|
| Spese per regolarizzazione ex art. 36 del DPR 380/01 e L.R. n.16/16, art. 96 DPR 380/01 | 6.000,00 | € |
| Rischio assunto per mancata garanzia | 15,00 | % |
| Arrotondamento | - 7,52 | € |

Valore finale di stima: € 7.500,00



Nella speranza di avere ottemperato all'incarico ricevuto, ringrazio la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione, rimanendo a disposizione per tutti gli eventuali chiarimenti o integrazioni che dovessero rendersi necessari.

Distinti saluti

Termini Imerese, lì 27/11/2023

Il C.T.U.
Ing. Caterina Giacona





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: PALERMO

Comune: BAUCINA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|-----------|--------------------|-----------------------|-----|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Magazzini | Normale | 210 | 305 | L | 1,1 | 1,5 | L |
| Negozi | Normale | 500 | 740 | L | 2,3 | 3,4 | L |

[Stampa](#)

Spazio disponibile per annotazioni

