

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

contro A)

G. ES.: Dott.ssa ALESSIA LUPO - R. G. ES. n. 16/2013

RELAZIONE DI STIMA LOTTO F

Il lotto F è composto dalla piena proprietà di un magazzino sito in Caltavuturo, Via A. Gramsci n°7, al piano S1, annotato in Catasto al foglio 19, p.lla 3567, sub. 15 (ex 9).

1. TITOLO DI PROPRIETÀ

L'edificio dove è ubicato il magazzino oggetto della presente relazione è stato costruito dalla società A) con regolari concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Caltavuturo (per i dettagli si rimanda al successivo paragrafo 11).

Dalla relazione notarile allegata alla produzione risulta che il terreno dove è stato edificato l'edificio è pervenuto alla società A) in virtù di atto di compravendita del 14/06/2002 a rogito Notaio Angelo Piscitello, rep. 10664, trascritto il 20/06/2002 ai nn. 23529/18117. Così come richiesto al punto 6 dell'incarico ricevuto il Consulente ha prodotto copia dell'atto di provenienza facendone richiesta al Notaio Piscitello (All. 1).

2. ADEMPIMENTI CATASTALI A SEGUITO DELL'ENTRATA IN VIGORE DEL D.L. 78/10

L'articolo 19 del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito con modificazioni dalla legge 30 luglio 2010, n. 122 ha introdotto novità di rilievo in materia di aggiornamento del catasto. L'articolo 19 prevede l'obbligo di comunicare le variazioni subite dagli edifici; a tal fine assumono rilevanza catastale tutti gli interventi che influiscono sul classamento e la rendita degli immobili. Alla luce di quanto previsto dall'art. 19, eseguito un confronto tra la planimetria catastale attuale (All. 3) e lo stato dei luoghi si può affermare che le stesse non coincidono per delle modifiche interne, pertanto occorre eseguire l'aggiornamento della planimetria catastale. Così come richiesto al punto 2 lettera c) dell'incarico ricevuto il CTU ha provveduto ad eseguire l'aggiornamento della planimetria catastale (All.

2) e del tipo mappale (All. 2 bis) a seguito della variazione della sagoma del magazzino (cfr. successivo paragrafo 12.1).

3. NUOVI DATI CATASTALI A SEGUITO DELL'AGGIORNAMENTO DELLA PLANIMETRIA

Il magazzino risulta censito al catasto Fabbricati del Comune di Caltavuturo al foglio 19, p.lla 3567, sub 15 (ex 9), categoria C/2 (Magazzini e locali deposito), classe 3, consistenza 278 m², Rendita € 344,58 in testa alla società A) (All. 2 - visura e planimetria catastale).

4. CONFINI

| | |
|--------|----------------------------------|
| NORD: | Via Terravecchia |
| OVEST: | Particella catastale 3296 |
| SUD: | Particella catastale 3567, sub 3 |
| EST: | Particella catastale 3567, sub 2 |

5. ACCESSORI E SPESE CONDOMINIALI

Il magazzino ha come pertinenza l'area a parcheggio identificata con il sub 3. La palazzina dove è ubicato il magazzino non è dotato di condominio.

6. DESCRIZIONE DELLA ZONA

La via Gramsci è ubicata ai margini del centro abitato di Caltavuturo (All. 4 - viste dal satellite) in una zona caratterizzata dalla presenza di poche abitazioni e servita dalla via Terravecchia che corre lungo tutta la parte a monte del paese. La relativa vicinanza col centro abitato, la tranquillità della zona e la presenza di servizi primari e secondari rende questa area appetibile dal punto di vista immobiliare.

7. DESCRIZIONE DEL MAGAZZINO

L'edificio condominiale in cui è ubicato il magazzino planimetricamente è composto da due rettangoli accostati e presenta 3 piani fuori terra ed un piano interrato (All. 6 - Foto 1-2), ha una struttura portante in c.a., è rifinita all'esterno con intonaco colorato, presenta un'unica scala ed è privo di portineria ed impianto elevatore.

Il magazzino oggetto di stima è ubicato al piano interrato e vi si accede dalla via Gramsci n° 7 tramite

una rampa (Foto 3); al magazzino si accede anche dalla scala condominiale ubicata nella parte centrale (Foto 7). Come risulta dalla planimetria rilevata in sede di operazioni peritali (All. 5) presenta un grande ambiente con altezza utile pari a 4,35 metri contraddistinto:

- nella parte dell'ingresso, da un ampio spazio con un pilastro centrale con luce abbastanza ampia da consentire il transito di mezzi anche pesanti (Foto 4-5-6);
- nella parte centrale dalla presenza del corpo scala condominiale (Foto 7) e di un piccolo vano (Vano 5) di altezza pari a 2,53 metri;
- nella parte ubicata ad est, da tre ambienti di altezza interna pari a 2,41 metri (Vani 2-3-4 - Foto 8-9-10-11-12), da un servizio igienico (Foto 13) e da una scala in acciaio (Foto 14) che conduce in una zona soppalcata ubicata proprio sopra i vani 2-3-4;
- da una zona soppalcata adibita a locale tecnico di altezza pari a 1,65 metri (Vano 6 - Foto 15) ed a locale di sgombero di altezza pari a 1,80 metri (Vano 7 - Foto 16).

Per quel che riguarda le finiture interne, il magazzino presenta i pavimenti in battuto di cemento e le pareti intonacate; il servizio igienico fornito di lavabo e vaso presenta la pavimentazione ed il rivestimento delle pareti con piastrelle di ceramica.

Riguardo la parte impiantistica:

- L'impianto elettrico del magazzino è fornito di certificazione ai sensi della L. 46/90 e smi così come risulta dal certificato di agibilità (All. 15);
- Il magazzino non è fornito di impianto di riscaldamento;
- L'impianto idrico è collegato alla rete idrica comunale ed è fornito di certificazione di conformità come risulta dal certificato di agibilità (All. 15).

Lo stato di manutenzione generale del magazzino è buono.

8. STATO DI POSSESSO

All'atto del sopralluogo l'accesso al magazzino è stato eseguito grazie alla presenza del sig. E) che deteneva le chiavi; il liquidatore della società A) ha prodotto contratto di concessione del diritto d'uso a

favore del sig. F) riportante la data del 31/05/2013 e privo di registrazione. La durata della concessione del diritto d'uso termina in data 31/05/2021 (All. 7).

9. VINCOLI ED ONERI

Il contratto di concessione del diritto d'uso descritto nel precedente paragrafo non rappresenta un vincolo giuridico che resterà opponibile all'acquirente in quanto privo di registrazione e di data posteriore alla trascrizione del pignoramento avvenuta il 31/01/2013.

10. REGIME PATRIMONIALE DEI DEBITORI

Il debitore è una società in nome collettivo.

11. ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

A decorrere dal 2005 in Italia si deve procedere alla certificazione energetica degli edifici; il D.lgs. 192/05, in vigore dall'8/10/2005, recepisce infatti le Direttive Europee 2002/91/CE e 2006/32/CE. L'attestato energetico o "Attestato di Certificazione Energetica" è il documento che stabilisce in valore assoluto il livello di consumo dell'immobile inserendolo in una apposita classe di appartenenza. L'attestato è un documento ufficiale, valido 10 anni, prodotto da un soggetto accreditato (certificatore energetico) e dai diversi organismi riconosciuti a livello locale e regionale. L'Attestato di Certificazione energetica di un immobile è indispensabile per gli atti notarili di compravendita dal 1° luglio 2009 e per i contratti di locazione dal 1° luglio 2010.

L'immobile oggetto della presente relazione è sprovvisto di "Attestato di Certificazione Energetica", pertanto ai fini della stima del bene si provvederà a detrarre dal suo valore finale il costo necessario alla sua produzione.

12. REGOLARITA' URBANISTICA

Al fine di verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico il sottoscritto, con richiesta fatta al Comune di Caltavuturo in data 02/12/2015, prot. 14904 ha preso visione della pratica relativa all'immobile producendo copia dei seguenti documenti:

- 1) Concessione edilizia n° 16 del 21/08/1997 (All. 8);

- 2) Autorizzazione di variante del 04/01/2002 prot. 8527 (All. 9);
- 3) Concessione edilizia per l'esecuzione delle opere di completamento n° 2 del 26/02/2004 (All. 10);
- 4) Concessione edilizia in variante al progetto di completamento n° 4 del 05/04/2005 con grafici allegati (All. 11-12-13-14-15);
- 5) Certificato di abitabilità/agibilità del 10/08/2006 prot. 11694 (All. 16).

Confrontando i grafici allegati alla concessione edilizia in variante al progetto di completamento n° 4 del 05/04/2005 (All. 15) con lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo (All. 5) si può affermare che le stesse non coincidono.

12.1. ACCERTAMENTO DI OPERE ABUSIVE NEL MAGAZZINO

Al fine di accertare l'esistenza di opere abusive nel magazzino oggetto di stima è stato eseguito un confronto tra la planimetria di piano interrato allegata alla concessione edilizia in variante al progetto di completamento n° 4 del 05/04/2005 (All. 14) e la planimetria rilevata durante il sopralluogo (All. 5).

Tale confronto ha evidenziato quanto segue:

- È stata ampliata la sagoma del magazzino sul lato est operando un aumento di volume rispetto alla sagoma assentita con la concessione (vani 4 e 6);
- È stata realizzata una scala in acciaio che immette in delle zone soppalcate di altezza variabile da 1,65 a metri a 1,80 metri adibiti a locali tecnici ed a locali di sgombero;
- Sono state demolite le tramezzature sul lato est del magazzino che immettevano nei vani "WC" e "Ripostiglio" come riportati nella pianta di piano interrato dell'allegato 14.
- Sono state eseguite delle tramezzature all'interno del magazzino per ricavare nuovi ambienti.

Le suddette opere sono state graficizzate e riportate nell'allegato 17.

Riguardo l'ampliamento di volume, considerato che tale abuso è stato realizzato in assenza di concessione edilizia e che per lo stesso non è stata presentata domanda di sanatoria edilizia, tale opera va considerata abusiva ed insanabile in quanto non rientra tra le opere previste dall'art. 9 della L.R.

37/85 essendo all'interno di un piano di lottizzazione. Pertanto, ai fini della valutazione del bene, si provvederà a sottrarre dal valore finale i costi necessari al ripristino dei luoghi ante abuso secondo il grafico riportato nella planimetria allegata alla concessione edilizia in variante al progetto di completamento n° 4 del 05/04/2005 (All. 14).

Riguardo la realizzazione del soppalco identificato col vano 7 non rappresenta aumento di volume o di superficie utile in quanto locali di sgombero di altezza inferiore ai 2,00 metri; va detto inoltre che le strutture di sostegno, realizzate in acciaio, non interagiscono con la struttura portante dell'edificio.

Sia la realizzazione dei soppalchi che la realizzazione di nuove tramezzature, rientrano tra le modifiche previste dall'art. 9 della legge regionale n° 37 del 1985 che non considera tali interventi abusivi in quanto non comportano aumento della superficie utile dell'appartamento, variazione del numero di unità immobiliari, modifica dei rapporti ottimali di aerazione ed illuminazione, modifica della sagoma esterna dell'edificio.

Ai fini della loro regolarizzazione andrà presentato una comunicazione tardiva di opere interne ai sensi dell' art. 26 della L. 47/85, sostituito dall'art. 9 della L.R. 37/85; i relativi costi saranno anche in questo caso detratti dal valore finale del bene.

Pertanto l'immobile non è in regola dal punto di vista urbanistico in quanto presenta opere realizzate abusivamente.

12.2. COMPUTO DEI COSTI NECESSARI AL RIPRISTINO DEI LUOGHI

L'allegato 18 alla presente relazione riportata l'elaborato "Computo Metrico Estimativo" delle opere da realizzare per eseguire il ripristino dei luoghi secondo la planimetria allegata alla concessione edilizia in variante al progetto di completamento n° 4 del 05/04/2005 (All. 14).

L'elaborato è stato redatto sulla scorta dei Prezzi contenuti nel "Nuovo prezzario unico regionale per i lavori pubblici" pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Regione Sicilia il 15/03/2013, mentre per i prezzi ivi non contenuti sono state eseguite delle analisi tenendo conto dei prezzi di mercato correnti e del costo della manodopera vigente nella Provincia di Palermo secondo le ultime rivelazioni vigenti alla

data del 01/01/2015.

L'importo delle opere da realizzare per ripristinare lo stato dei luoghi è pari a € 7.474,39; tale importo è al netto di IVA (22%) pertanto l'importo da detrarre al lordo dell'IVA è pari a:

$$€ 7.474,39 + (€ 7.474,39 \times 22\%) = € 9.119,00$$

che rappresenta la somma necessaria ad operare il ripristino dei luoghi secondo la planimetria allegata alla concessione edilizia in variante al progetto di completamento n° 4 del 05/04/2005 (All. 14); tale importo andrà detratto dal valore finale del bene.

1. METODI DI STIMA USATI PER LA VALUTAZIONE DEI BENI

Il più "probabile" valori venale dell'appartamento si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letterature di estimo.

In particolare è opportuno considerare i seguenti metodi di stima: il metodo di stima sintetico ed il metodo di stima analitico.

Il *Metodo Sintetico* corrisponde alla Stima Commerciale, definita in €/mq, che ottiene il valore di mercato del bene attraverso la comparazione dei prezzi di compravendita degli immobili con caratteristiche simili nella stessa zona. Secondo l'*International Valuation Standards* e l'*European Valuation Standards* il "Valore di Mercato" è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di *marketing* durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza e senza alcuna costrizione.

Il *Metodo Analitico (Income Approach)* corrisponde alla Stima per Capitalizzazione di Reddito, che si basa sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre; il valore viene calcolato dividendo il reddito annuo che il bene può produrre per un saggio di capitalizzazione (*direct capitalization*). La stima del reddito si svolge nel mercato, mediante acquisizione di dati sui valori di

locazione corrisposti per immobili con caratteristiche simili nella stessa zona, in regime di libero mercato. Al *Reddito Lordo* così determinato andranno detratte le spese ed i costi di gestione determinando il *Reddito Netto*, a quest'ultimo si applicherà il saggio di capitalizzazione vigente alla data della stima. Il *Saggio di Capitalizzazione* non è una grandezza naturale espressa spontaneamente dal mercato, come ad esempio il saggio di interesse, bensì una grandezza derivata dal rapporto tra il fitto e il prezzo di un immobile: il primo si realizza nel segmento di mercato degli affitti, il secondo nel segmento di mercato delle compravendite. Tuttavia la sua espressione numerica e i compiti assolti nell'*income approach* lo pongono in relazione diretta con il saggio di interesse e con altri saggi di rendimento.

Si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene oggetto della presente relazione, adottare il metodo di stima sintetico.

2. CALCOLO DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Il valore finale (V_f) si otterrà detraendo dal valore del bene così determinato il costo necessario per la produzione dell'Attestato di Certificazione Energetica (C1), quello per la comunicazione tardiva di opere interne ai sensi dell' art. 26 della L. 47/85, sostituito dall'art. 9 della L.R. 37/85 (C2) ed il costo necessario ad effettuare il ripristino dei luoghi (C3).

2.1. I PARAMETRI NECESSARI PER LA STIMA

Per arrivare alla determinazione del valore dell'immobile occorre determinare due parametri fondamentali per la stima quali il valore di mercato €/mq (necessario per il metodo di stima sintetico) ed il valore delle locazioni (necessario per il metodo di stima analitico).

Questi parametri dipendono dalle caratteristiche di posizione estrinseche ed intrinseche dei beni da stimare. Le *caratteristiche estrinseche* rappresentano quelle condizioni esterne all'edificio che possono modificare il valore o lo condizionano in modo particolare quali: presenza di servizi nella zona, panoramicità, vicinanza di altre attività economiche, ceto sociale della popolazione che vi abita, ecc...

Le *caratteristiche intrinseche* rappresentano invece le caratteristiche specifiche dell'immobile quali:

destinazione d'uso, stato di manutenzione, orientamento, luminosità, grado di finitura e stato degli impianti.

2.2. FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

Tutte le informazioni relative ai costi al mq utilizzate per il calcolo del valore dell'immobile, sono state desunte da una indagine di mercato effettuate presso i principali siti delle agenzie immobiliari e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Palermo, aggiornata al 2° semestre 2015 per immobili aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quelle del bene oggetto di stima.

2.3. CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Per il calcolo della consistenza delle unità immobiliari si fa riferimento al criterio dettato dal D.P.R. n° 138/98, (G.U. n° 108 del 12/05/1998), criterio seguito anche dall'Agenzia del Territorio nella determinazione della consistenza degli immobili urbani ai fini della rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e riportato nelle *“Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare”* pubblicato nel sito dell'Agenzia. L'allegato “C” al D.P.R. 138/98 riporta le *“Norme Tecniche per la determinazione della Superficie Catastale delle Unità Immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P, T)”*. L'Allegato B allo stesso D.P.R. fa rientrare nel gruppo T/2 *“Magazzini, locali da deposito e laboratori artigianali”*.

Il richiamato allegato “C” cita tra i criteri generali:

- 1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.*
- 2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.*
- 3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e*

simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Inoltre fissa dei criteri particolari per i gruppi "T":

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T, la superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;

b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura:

- del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a);

- del 25 per cento se non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.

Sulla scorta delle norme sopra citate e della planimetria rilevata durante il sopralluogo (All. 5) è stato eseguito il calcolo della superficie commerciale.

| | |
|-----------------------|------------------|
| Magazzino (100%) | mq. 279,00 |
| Area soppalcata (50%) | <u>mq. 20,00</u> |
| Sommano | mq. 299,00 |

La superficie commerciale del magazzino è pari a 299,00 mq.

2.4. STIMA DELL'IMMOBILE COL METODO SINTETICO

Il *Metodo Sintetico* corrisponde alla Stima Commerciale, definita in €/mq, che ottiene il valore del bene

attraverso la comparazione dei prezzi di compravendita degli immobili con caratteristiche simili nella stessa zona. È stata eseguita una ricerca presso i siti internet delle principali agenzie immobiliari e non sono risultati magazzini in vendita con le stesse caratteristiche di quello oggetto di stima.

Sono state altresì visionati i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) relativo al 2° semestre 2015 per la zona dove è ubicato l'immobile oggetto di stima per la tipologia edilizia "Magazzini" (All. 16). La tabella riporta un valore minimo pari a 160,00 €/mq ed uno massimo pari a 260,00 €/mq.

Considerato che non sono stati trovati magazzini in vendita presso i siti internet delle principali agenzie immobiliari (All. 17) si prenderanno a riferimento i valori riportati nelle tabelle OMI; in particolare appare congruo adottare un parametro €/mq pari a 230,00 €/mq. considerato le condizioni del magazzino.

Il valore dell'immobile determinato con il metodo di stima sintetico (V_s) è il seguente:

Metodo Sintetico - Stima Commerciale €/mq

Superficie mq 299,00 x €/mq 230,00 = € 68.770,00

Il valore del magazzino determinato con il metodo sintetico è pari a € 68.770,00 (V_s).

2.5. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Al valore così determinato andrà detratto il costo necessario per la produzione dell'Attestato di Certificazione Energetica (C1) pari ad € 250,00, quelli relativi alla comunicazione tardiva di opere interne ai sensi dell' art. 26 della L. 47/85 pari ad € 600,00 (C2) e quelli relativi al ripristino dei luoghi (C3) pari ad € 9.119,00 pertanto il Valore finale (V_f) dell'immobile sarà dato dalla seguente differenza:

$(V_f) = (V_s) - (C1) - (C2) - (C3)$ e quindi:

€ 68.770,00,00 - 250,00 - 600,00 - 9.119,00 = € 58.801,00 (V_f)

il valore del magazzino è pari a € 58.801,00.

3. SCHEDA RIEPILOGATIVA LOTTO F

Il lotto F consiste nella piena proprietà di un magazzino sito in Caltavuturo, Via A. Gramsci n°7, al piano

interrato. Il magazzino risulta composto da un grande ambiente dove sono ricavati vani ad uso deposito e da una zona soppalcata; la superficie commerciale del magazzino è pari a 299,00 mq. Il magazzino risulta censito al N.C.E.U. di Caltavuturo, al foglio 19, p.lla 3567, sub. 9, in testa alla ditta A). L'immobile confina a nord con la particella catastale 3296, ad ovest con rampa d'accesso (sub 3), a sud con spazio esterno condominiale (sub 2) e con la via Gramsci ad est con spazio esterno e con la via Terravecchia.

Il magazzino non è in regola dal punto di vista urbanistico, è fornito di certificato di abitabilità ed è privo di attestato di certificazione energetica. Il magazzino risulta occupato dal sig. F) con contratto di concessione del diritto d'uso privo di registrazione e di data posteriore alla trascrizione del pignoramento avvenuta il 31/01/2013; il contratto non rappresenta un vincolo giuridico che resterà opponibile all'acquirente.

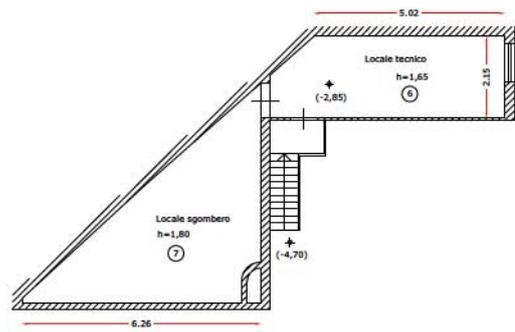
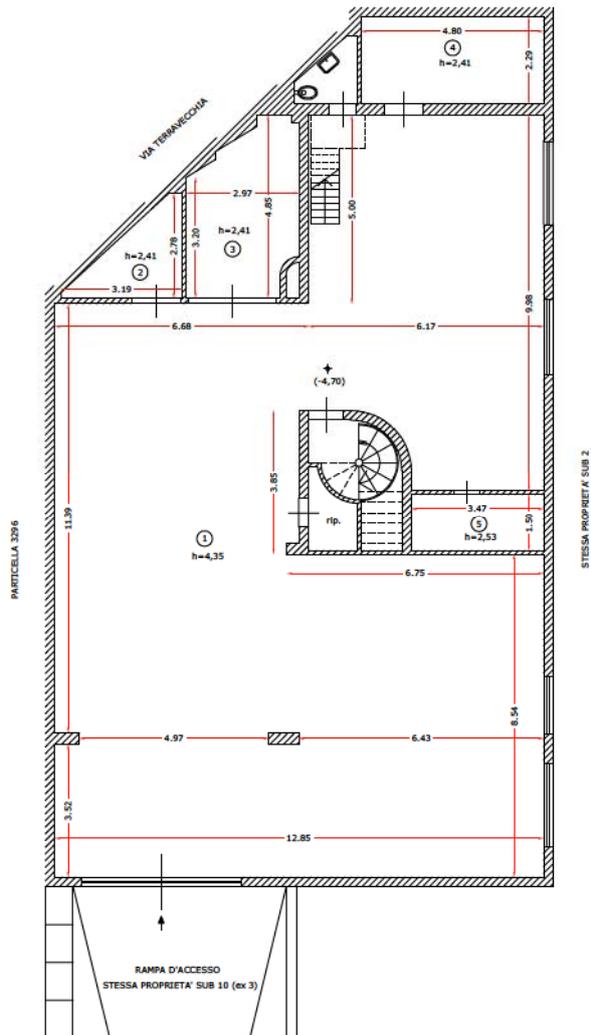
1) Valore Commerciale dell'appartamento € 58.801,00

Ritenendo di avere assolto il mandato conferito, si rimette la presente relazione di stima restando a disposizione dell'Autorità Giudiziaria per eventuali chiarimenti ed ulteriori indagini.

Palermo, li 30/05/2016

Il C.T.U.

(dott. arch. Gualtiero Ciacci)



Planimetria magazzino - P seminterrato
Caltavuturo - via Gramsci, 7
Foglio 19, particella 3567, sub 15 (ex9)

scala 1:100

N



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7

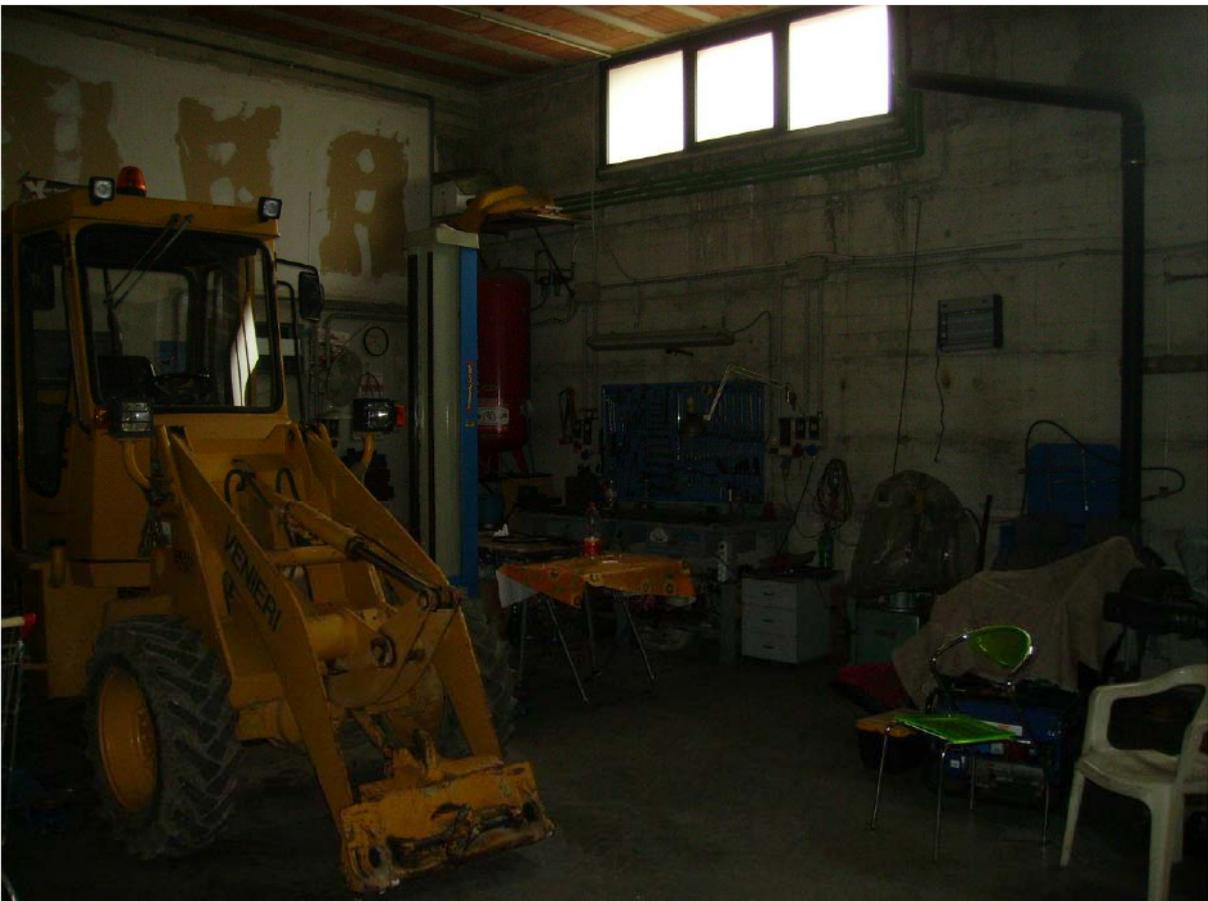


Foto 8



Foto 9

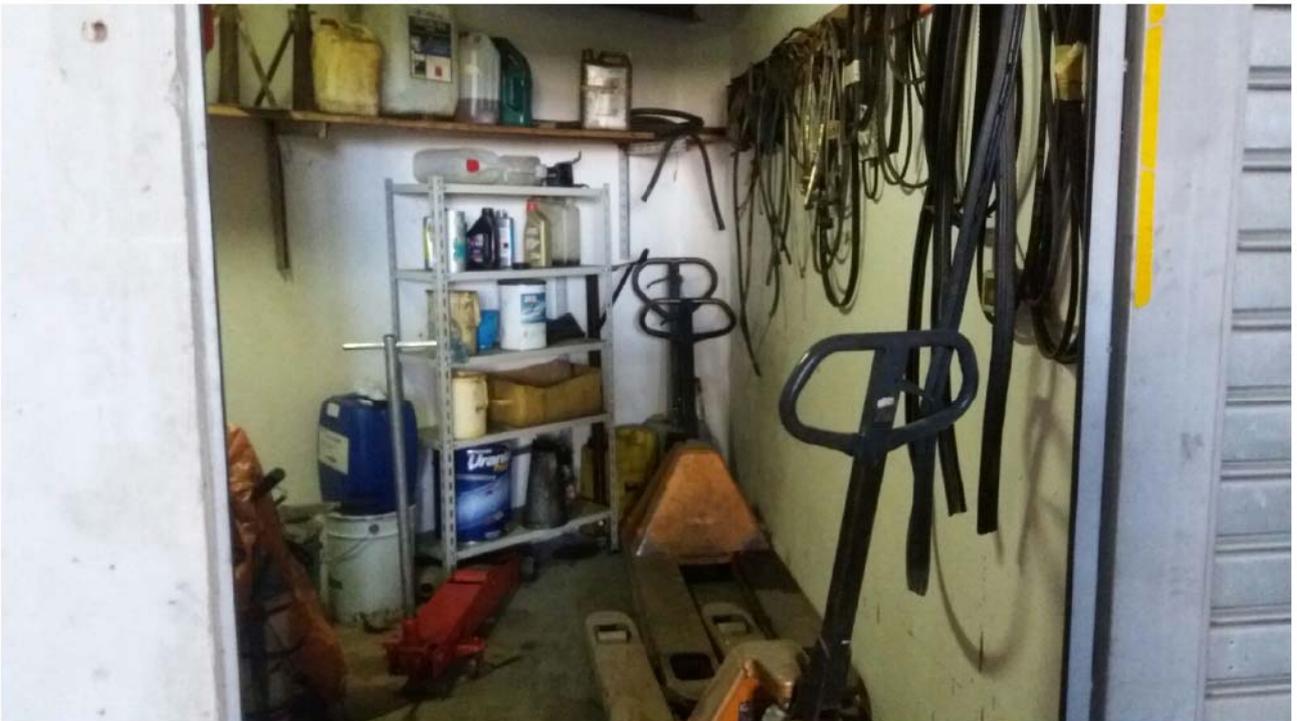


Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16