

TRIBUNALE ORDINARIO DI TERMINI IMERESE
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione fallimentare n. 115/2016
Giudice Dott. Daniele Gallucci

Relazione di Consulenza tecnica d'ufficio
per la stima del bene pignorato

Parte ricorrente (creditore): Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

Controparte (debitore): A e B

Palermo, 23/12/2016

IL C.T.U.

(Arch. Carolina Taragnolini)



The image shows a handwritten signature in blue ink that reads "Carolina Taragnolini". To the right of the signature is a circular blue stamp. The stamp contains the text: "ARCHETTI P.P.C. DELLA PROVINCIA DI PALERMO", "Arch. CAROLINA TARAGNOLINI", and "N. 5319".



Indice:

- Premessa e dichiarazione di conformità normativa;
- Esame degli atti di causa;
- Quesiti ed organizzazione delle operazioni peritali;
- Svolgimento delle operazioni di consulenza

Lotto Unico:

- Individuazione del bene oggetto del pignoramento;
- Identificazione catastale;
- Conformità dati catastali;
- Regolarità edilizia ed urbanistica;
- Diritto sul bene del debitore;
- Regime patrimoniale del debitore;
- Indicazione dell'esistenza di oneri condominiali;
- Individuazione lotto;
- Confini lotto unico;
- Descrizione dello stato dei luoghi;
- Stato di possesso;
- Attestato di conformità energetica;
- Superficie immobile;
- Criteri estimativi adottati;
- Stima sintetica;
- Stima analitica per capitalizzazione del reddito;
- Scheda sintetica e valore del lotto.

Elenco allegati:

- Allegato 1: Visura storica catastale;
- Allegato 2: Planimetria catastale;
- Allegato 3: Verbale sopralluogo del 04/11/2016;
- Allegato 4: Comunicazioni inizio operazioni peritali;
- Allegato 5: Ricevute consegna raccomandate e posta certificata;
- Allegato 6: Richiesta proroga del 25/10/2016, 07/11/2016 e 11/11/2016;
- Allegato 7: Documentazione urbanistica;
- Allegato 8: Rilievo metrico;



- Allegato 9: Rilievo fotografico;
- Allegato 10: DOCFA;
- Allegato 11: Dati debitore;
- Allegato 12: Avvisi di deposito alle parti.



PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA

La sottoscritta Dott. Arch. Carolina Taragnolini nata a Palermo il 29/07/1981, C.I. n. AS9324465, C.F. TRGCLN81L69G273L, P. IVA. n.06118190823, iscritta all' Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservativi della Provincia di Palermo sez. A al n. 5319, con studio a Palermo in Piazza Principe di Camporeale n. 102, tel. 329/4195260.

In data 15/07/2016 riceveva la nomina di **Consulente Tecnico di Ufficio** dal Giudice delle Esecuzione Immobiliari del Tribunale di Termini Imerese Dott. *Daniele Gallucci*, relativamente al procedimento di cui in oggetto, con la precisazione di procedere alla stima dell'immobile, indicato nell'atto di pignoramento notificato in data 13/05/2016, riportato in N.C.E.U. al foglio 1, particella1352 , sub 4, sito in Altavilla Milicia (PA). Il creditore è rappresentato e difeso dall'Avv. Vittorio Barbera.

La scrivente C.T.U. si atteneva scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l' attività di esperto per le stime immobiliari.

Il C.T.U.

Arch. Carolina Taragnolini



ESAME DEGLI ATTI DI CAUSA

Successivamente al conferimento dell'incarico, la sottoscritta esaminava la documentazione presentata dal creditore, costatandone la completezza, con riferimento al punto n. 1 del verbale di giuramento e di incarico dell'esperto(ex art. 498 c.p.c., ex art. 599 c.p.c., art. 567 c. 2° c.p.c.

Nel dettaglio è stata analizzata la seguente documentazione presente in atti:

- Provvedimento G.E. del 15/07/2016: Decreto di nomina dell'esperto (Arch. Carolina Taragnolini) per la stima dei beni pignorati e di contestuale fissazione dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita, contenente le raccomandazioni ed i quesiti posti al C.T.U.;
- Provvedimento del G.E. del 15/09/2016: invito a prestare giuramento entro il 30/09/2016;
- Giuramento C.T.U. del 21/09/2016;
- Attestazione di conformità del 27/05/2016 dell'Avv. Vittorio Barbera;
- Nota di trascrizione ruolo del 27/05/2016;
- Atto di pignoramento del 28/04/2016 notificato il 13/05/2016;
- Atto di precetto del 09/02/2016 notificato il 18/02/2016 ;
- Contratto di mutuo rep. n. 13130, raccolta n. 6803 del 22/09/2008;
- Attestazione di conformità relazione notarile ipocatastale del 06/07/2016;
- Estratto di mappa;
- Nota di trascrizione del 13/06/2016;
- Relazione notarile ipocatastale redatta dal Notaio Dott. Maria Carmela Ressa il 06/07/2016 nella quale è stata verificata lo storico del dominio nel ventennio antecedente al pignoramento;

Inoltre, è stata acquisita la seguente documentazione:

- Visura catastale;
- Planimetria catastale;
- Documentazione urbanistica.



QUESITI E ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Acquisita ed analizzata la documentazione su indicata, la scrivente C.T.U. procedeva a **(cfr. Verbale Conferim. Incarico e Raccomandazioni in All.1)**:

- **Controllare** la completezza della documentazione presentata dai creditori /ex art. 498 c.p.c., ex art. 599 c.p.c.) nonché dei documenti di cui all'art. 567 c. 2° c.p.c.;
- **Comunicare**, con comunicazione scritta, la data ed il luogo delle operazioni peritali;
- **Identificare** i beni oggetto del pignoramento;
- **Identificare** catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali;
- **Accertare** la conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto;
- **Verificare** la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico;
- **Verificare** che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico
- **Identificare** il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;
- **Verificare** l'esistenza di vincoli o oneri gravanti sul bene;
- **Indicare** ogni utile informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese condominiali non pagate;
- **Individuare** i beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia dell'immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, di eventuali pertinenze e accessori;
- **Descrivere** il bene, indicando il contesto, le caratteristiche e la destinazione della zona;
- **Indicare** lo stato di possesso dell'immobile, precisando se occupato dal debitore o da terzi;
- **Indicare** l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene;
- **Indicare** se l'immobile sia dotato di attestato di conformità energetica;
- **Indicare** eventuali dotazioni condominiali;
- **Valutare** i lotti, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti;
- **Indicare**, qualora si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota;



- **Acquisire** presso i rispettivi uffici i documenti mancanti che risultino necessari.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Esaminati gli atti, acquisita la visura storica e la planimetria catastale (All. 1 e 2) presso l'Agenda delle Entrate, Ufficio provinciale di Palermo – Settore Territorio, la scrivente C.T.U., comunicava, in data 03/10/2016 (All. 4), al rappresentante legale del creditore pignorante, Avv. Vittorio Barbera, tramite posta certificata ed ai debitori pignorati, Signora "A" e Signor "B", tramite raccomandata A/R, la data del primo sopralluogo all' immobile in oggetto fissata per il giorno 12/10/2016 alle ore 16:00 presso i luoghi. In data 12/10/2016 presso i luoghi non erano presenti le parti e di conseguenza la scrivente non poteva accedere ai luoghi. Pertanto, la scrivente procedeva ad inviare nuovamente comunicazioni a mezzo posta certificata e raccomandata A/R in data 18/10/2016 (All.4) ad entrambe le parti fissando la data del nuovo sopralluogo per il giorno 4/11/2016 alle ore 16:00 presso i luoghi.

In data 25/10/2016 la scrivente inviava al Giudice Dott. Gallucci, attraverso il portale del servizio telematico, l'istanza di richiesta di proroga. In data 03/11/2016 il Giudice invitava la scrivente a depositare le ricevute di ritorno delle raccomandate, al fine di valutare la nomina di un custode per l'eventuale accesso forzoso al cespite pignorato.

In data 07/11/2016 la scrivente comunicava al Giudice l'avvenuto sopralluogo del 04/11/2016. In data 09/11/2016 il Giudice invitava l'esperto a specificare il termine della richiesta di proroga. In data 11/11/2016 la scrivente faceva richiesta affinché le veniva prorogata la data per il deposito della relazione fino al 23/12/2016. In data 21/11/2016 il Giudice disponeva la proroga del termine per il deposito della relazione di consulenza fino al 23/12/2016.

Nella data concordata, sui luoghi era presente oltre alla scrivente la Signora "C", madre del Sig. "B", la quale abita l'immobile in oggetto.

In tale data, identificato l' immobile oggetto di esecuzione, contestualmente veniva effettuato un rilievo metrico (All.7) dell'appartamento al fine di verificare la corrispondenza dello stato di fatto con la planimetria catastale in atti. Veniva effettuato altresì il rilievo fotografico dell'immobile (All. 8). Le operazioni peritali venivano chiuse alle ore 16:45.



Il verbale di sopralluogo è riportato nell'allegato 3.

Per la verifica della regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile la scrivente C.T.U. ha effettuato delle ricerche presso l'Ufficio tecnico del Comune di Altavilla Milicia acquisendo copia della documentazione presente (All.7).



LOTTO UNICO

INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

(punto 2a verbale di conferimento incarico in All.1)

Lotto unico: *Piena proprietà dell'appartamento ubicato ad Altavilla Milicia (PA), in Piazza Giacomo Leopardi n. 8, piano primo, 5 vani, categoria catastale A3, classe 2, composto da cucina, soggiorno, sala da pranzo, camera con cabina armadio, wc, disimpegno, ripostiglio e due balconi. Identificato al N.C.E.U. al foglio 1, particella 1352, sub 4. Gli identificativi catastali riportati nell'atto di pignoramento risultano esatti.*

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

(punto 2b verbale di conferimento incarico in All.1)

Dalla visura storica effettuata presso l'Agenda dell'Entrate, Ufficio Provinciale di Palermo, Agenzia del Territorio, è risultato che l'immobile è iscritto al Catasto dei Fabbricati del Comune di Altavilla Milicia dall'impianto meccanografico al foglio 1, particella 1352, sub 4, Piazza Giacomo Leopardi n. 8, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 2, consistenza 5 vani, rendita catastale € 309,87 intestato dal 08/07/2008 a Signora "A" proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

I dati catastali reperiti corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento del 28/04/2016 notificato il 13/05/2016 e nella relativa nota di trascrizione ruolo del 27/05/2016.

CONFORMITA' DATI CATASTALI

(punto 2c verbale di conferimento incarico in All.1)

La planimetria catastale presente presso l'Agenda del Territorio (All. 2) mostra delle differenze rispetto a quanto rilevato sui luoghi in fase di sopralluogo. In difformità rispetto alla planimetria catastale è presente una cabina armadio all'interno della camera da letto matrimoniale, un armadio a muro nel corridoio ed una diversa distribuzione interna del servizio igienico. Tale variazione, necessita di un aggiornamento della planimetria catastale tramite presentazione DO.C.FA (DOcumenti Catasto FABbricati). Pertanto, si è proceduto all'aggiornamento catastale, così come indicato nel punto 2c del verbale di nomina, redigendo il DOCFA protocollato in data 19/12/2016 (All.10).



REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

(punto 2d verbale di conferimento incarico in All.1)

Dalla consultazione della tavola del Piano Regolatore Generale del Comune di Altavilla Milicia, attualmente vigente, l'immobile in oggetto ricade in zona territoriale omogenea "B1- tessuti urbani completati e/o in via di completamento". Comprende le aree edificate di recente formazione, con isolati di forma irregolare, contenenti edifici di diversa tipologia, in cui sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e di nuova edificazione, nel rispetto delle norme che regolamentano gli interventi in zone sismiche.

In data 04/10/2016 è stato effettuato accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Altavilla Milicia, in tale occasione è stata visionata ed acquisita la seguente documentazione (All.7):

- nulla osta per esecuzione dei lavori edili n. 61 del 15/10/1963;
- autorizzazione di abitabilità rilasciata dal Comune di Altavilla Milicia in data 09/12/1968;
- certificazione di idoneità sismica prot. N 13220, pratica n. 1076/95 del 04/08/1995 dell'Ufficio del Genio Civile di Palermo;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 72 del 10/12/2003;
- Autorizzazione di abitabilità e autorizzazione allo scarico n. 57 del 22/05/2008.

Dall'esame delle planimetrie relative alla concessione in sanatoria n. 72 del 10/12/2003 e dal confronto con lo stato dei luoghi si è accertato che l'immobile ha subito alcune modifiche della distribuzione interna di alcuni ambienti, in particolare:

- All'interno della stanza da letto è stata ricavata una piccola cabina armadio di circa 2,73 mq;
- Nel corridoio è stato ricavato un armadio a muro;
- Il vano del servizio igienico risulta poco più grande rispetto all'elaborato progettuale della concessione edilizia, a causa dello spostamento di un tramezzo.

Tali interventi, rientrando nella fattispecie della "manutenzione straordinaria leggera" ai sensi del D.Lgs 222 del 25 novembre 2016 recepito dalla Regione Sicilia con la L.R. 16/2016 in vigore dall'11/12/2016, possono essere regolarizzati attraverso la presentazione di una



Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata tardiva (CILA) con allegata relazione tecnica a firma di un tecnico abilitato che asseveri il rispetto delle normative igienico sanitarie e dietro il pagamento di un'ammenda di € 1.000,00, oltre spese di istruttoria pari a € 100,00. Si è stimato che il costo per la regolarizzazione edilizia dell'immobile sia pari ad € 1.500,00, comprensive di spese tecnico professionali, spese di istruzione e sanzioni.

DIRITTO SUL BENE DEL DEBITORE

(punto 2e verbale di conferimento incarico in All.1)

La scrivente C.T.U., esaminata la visura storica dell'immobile e la relazione notarile ipocatastale, risulta che il bene pignorato è di piena proprietà e libera disponibilità della Signora "A". Il bene non è gravato da alcun vincolo, peso, censo, livello, uso civico, onere reale, servitù passiva e vincoli di piano regolatore e di qualsiasi natura, iscrizioni, trascrizioni ed annotazioni ad eccezione delle seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Palermo – Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare in data 24/09/2008 ai nn. 55834/11444, atto notaio Sanfilippo Maria n. 13130/6803 di rep. del 22/09/2008, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A., con sede in ROMA (RM), c.f. 00651990582, contro "A", grava l'unità immobiliare in oggetto, durata 30 anni. Debitore non datore di ipoteca: "B".
- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Palermo - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 13/06/2016 ai nn. 23020/17874, atto del UNEP presso il Tribunale di Termini Imerese n. 1083 di rep. del 13/05/2016, a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA, con sede in ROMA (RM), c.f. 09339391006, contro "A", grava l'unità immobiliare in oggetto.

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

(Punto 2 f verbale di conferimento incarico in All.1)

- "A" nata a omissis residente nel Comune di omissis;
- "B" nato a omissis residente nel Comune di omissis.

I debitori risultano coniugati con regime di separazione dei beni.



INDICAZIONE DELL' ESISTENZA DI ONERI CONDOMINIALI

(Punto 2j verbale di conferimento incarico in All.1)

Da colloqui emersi durante il sopralluogo con la Signora "C", inquilino dell'immobile in oggetto, non è presente un amministratore all' interno del condominio in quanto la palazzina risulta a gestione familiare, pertanto non sussistono oneri condominiali.

INDIVIDUAZIONE LOTTO

(punto 3a verbale di conferimento incarico in All.1)

LOTTO UNICO (E.I. 115/2016): N.C.E.U. Foglio n°1, Part. n°1352 Sub.4): Appartamento Piano primo 5 vani, sito in Piazza Giacomo Leopardi n. 8 Comune di Altavilla Milicia (PA).

CONFINI LOTTO UNICO

(Punto 3a verbale di conferimento incarico in All.1)

LOTTO UNICO: foglio n.1, Part. n. 1352 Sub.4, piano primo, cat A/3 , classe 2.

Come desunto sia dalle planimetrie catastali che dai sopralluoghi del 4/11/2016 il sub. 4 (civile abitazione) confina :

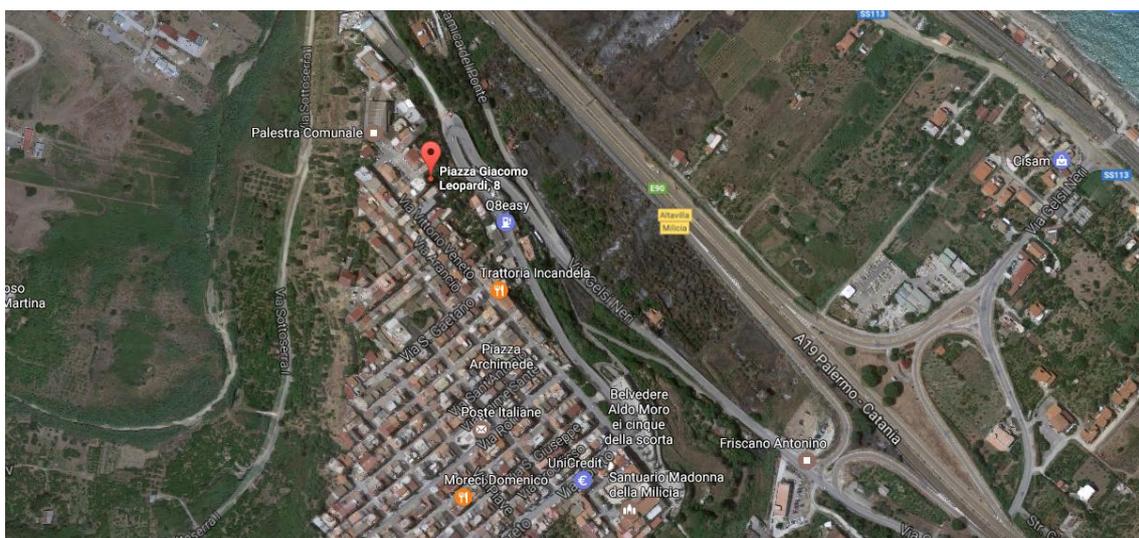
- A SUD- EST: con altra proprietà particella 1351;
- A SUD-OVEST: con Piazza Giacomo Leopardi;
- A NORD-EST: con strada comunale;
- A NORD-OVEST: con altra proprietà particella 1460.



DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

(punto 3b verbale di conferimento incarico in All.1)

Il bene oggetto della presente relazione è ubicato ad Altavilla Milicia, comune della Provincia di Palermo, situato a circa 24 Km dal capoluogo siciliano. Ricadente in zona omogenea B1 (tessuti urbani completati e/o in via di completamento) e comunque all'interno del perimetro del centro storico, coma da piano regolatore generale.



Il fabbricato di cui fa parte il Lotto unico, è costituito da 4 elevazioni fuori terra e si sviluppa in modo perpendicolare rispetto alla strada. La struttura del fabbricato è stata realizzata in cemento armato con muratura e tramezzi in conci di tufo.

Entrando dal piccolo portoncino in legno prospiciente Piazza Giacomo Leopardi si accede ai vari piani mediante unica scala a due rampe rivestita in marmo.

Il condominio non risulta essere provvisto di amministratore, in quanto a gestione familiare, come affermato dalla signora "C", madre del Sig. "B", unico interlocutore a causa dell'assenza durante il sopralluogo dei debitori e dei proprietari.

Non sono presenti dotazioni condominiali, quali posti auto e/o giardini.

L'appartamento, è sito al primo piano con unico ingresso mediante porta in legno non blindata posta sul pianerottolo. Esso presenta una superficie interna netta di mq 78,5 con due balconi rispettivamente di 3,78 mq e mq 12 mq con affaccio sulla strada comunale e su Piazza Gaicomo Leopardi.

L'appartamento è costituito da un piccolo ingresso, bagno di circa mq 5, salone di circa mq 14,47, sala da pranzo di circa mq 17,13, cucina di circa mq 7,14 , stanza da letto di



circa mq 14,11 con una cabina armadio di mq 2,73, ripostiglio di mq 8,65, corridoio di mq 9,12.

La pavimentazione dell'intero appartamento è in parquet con listoni disposti a correre ad eccezione della cucina e della sala da pranzo che presentano una pavimentazione in ceramica e, del bagno che invece mostra una pavimentazione in marmo. La cucina è rivestita da mattonelle in ceramica nella parete nord-est fino ad un'altezza di circa 1,50 m. Il servizio igienico è dotato di tutti i sanitari, lavabo, bidet, vaso, doccia e presenta un rivestimento in marmo alle pareti fino ad un'altezza di circa 1,20 m. Gli infissi sono in pvc, di recente installazione. Gli impianti idrico ed elettrico sono sotto traccia ed in buone condizioni. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo ed è provvisto di caldaia. Le condizioni di esposizione, aerazione ed illuminazione sono ottimali.

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione. I pavimenti non presentano segni di degrado. Gli ambienti sono in buone condizioni, non presentano crepe o tracce di umidità, le pareti sono tinteggiate di vari colori.

L'interno nel suo complesso è ben curato.

In difformità rispetto alla planimetria catastale è presente una cabina armadio all'interno della camera da letto matrimoniale, un armadio a muro nel corridoio ed una diversa distribuzione interna del servizio igienico.

STATO DI POSSESSO

(punto 3c verbale di conferimento incarico in All.1)

Al momento dei sopralluoghi l'immobile era nella disponibilità della sig. "C", madre del Signor "B".

ATTESTATO DI CONFORMITA' ENERGETICA

(punto 3f verbale di conferimento incarico in All.1)

Ai sensi del D.Lgs 192/2005, D.Lgs 311/2006 e della L. 90/2013, ai fini di una compravendita, è necessario redigere l'attestato di Prestazione Energetica del quale l'immobile è sprovvisto. Tale spesa si può ragionevolmente considerare di circa **€ 250,00**. Pertanto, tale costo verrà detratto dal valore di stima.



SUPERFICIE IMMOBILE

Per il calcolo della superficie commerciale dell'immobile si ricorre a quanto stabilito dal D.P.R. 138/98 Allegato C.

Destinazione	Superficie	coefficiente	superficie commerciale
vani principali	93,23	1	93,23
pertinenze esclusive (balconi)	3,78 + 11,98	0,3	4,728
Totale			97,958

La superficie commerciale è arrotondata al metro quadrato per eccesso o per difetto (D.P.R.138/98), e risulta pari a **98 mq.**

CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA

Per la stima del più probabile valore dell'immobile oggetto della presente perizia di stima si procede, inizialmente con il metodo di valutazione di tipo sintetico attraverso l'utilizzo di fonti dirette ed indirette. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici del bene oggetto della presente stima.

Successivamente, il valore più probabile è stato determinato attraverso il metodo analitico per capitalizzazione del reddito con aggiunte e detrazioni.

STIMA SINTETICA

Da una ricerca nel mercato immobiliare di Altavilla Milicia, sono state confrontate le informazioni desunte da due fonti:

1. Fonti indirette, ricavate dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio (OMI), raccogliendo i valori di mercato a metro quadrato per le abitazioni di tipo economico;
2. Fonti dirette, ricavate da riviste immobiliari, agenzie immobiliari del luogo e siti web (immobiliare.it, casa, ecc), ricercando immobili con caratteristiche simili al bene oggetto di stima.



Fonti indirette – Agenzia del Territorio

Sono stati presi in considerazione i valori delle abitazioni di tipo economico ad Altavilla Milicia, riferiti alla zona centrale/centro urbano, codice di zona B1, destinazione residenziale.

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato €/mq		Superficie (L/N)	Valori di locazione €/mq		Superficie (L/N)
		min	max		min	max	
Abitazioni di tipo economico	normale	600	800	L	1,9	2,7	L

Il valore di mercato che risulta dall'analisi è pari al valore medio tra € 600,00 e € 800,00 e cioè **€ 700,00/mq**.

Il valore di mercato risulta pari alla superficie commerciale moltiplicato per il valore di mercato medio:

$$98 \text{ mq} \times 700,00 \text{ €} = \mathbf{€ 68.600,00}$$

Fonti dirette

Dalle indagini condotte presso le agenzie immobiliari locali e dall'analisi di compravendite di beni assimilabili, il valore medio di mercato del bene è approssimabile ad **€/mq 550,00**.

Questo metodo permette di pervenire al valore più probabile di mercato mediante la preventiva attribuzione di coefficienti di merito basati su parametri fisici, architettonici, di servizio, funzionali, zionali, etc... Le attribuzioni dei valori dei coefficienti sono state date a seguito di indagini approfondite, sopralluoghi, verifiche, analisi storiche e documentali, etc...

Si riportano a seguire i valori dei coefficienti determinati:

Coefficienti di zona		Coefficienti interni edificio		Coefficienti interni unità immobiliare	
zona	1,012	coeff.funzionale edificio	0,95	coeff.funz.	1,066
Zona	1,003	elem. architett.	0,98	caratt.estetiche	1,014
urbanizzazione	0,952	parametri sociali	1,008	affaccio	0,987



Elementi estetici	1,033	conservazione	0,98	taglio	1
Panoramicità	0,952	Totale	0,929	Totale	1,06
Elementi artificiali verde	1,033				
	1,061				
scorci	1				
Attraversamenti artificiali	1,001				
Soc. quartiere	1				
Coeff. globale zona	1,068				
Totale	1,06				

Considerando i tre coefficienti relativi a zona, edificio e unità immobiliare e moltiplicandoli tra loro, si ottiene il coefficiente correttivo pari a **1,04**.

Pertanto:

$$V_{stima} = V_{mercato} \times K$$

$$V_{stima} = € 550,00 \times 1,04 = € 572,00$$

Pertanto, moltiplicando tale valore per la superficie commerciale, si ottiene il seguente valore:

$$€ 572,00 \times 98 \text{ mq} = € 56.056,00$$

STIMA ANALITICA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Per verificare il risultato ottenuto mediante la stima sintetica, si procede tramite la stima del valore di mercato del bene mediante il procedimento analitico per capitalizzazione del reddito al netto, dato dalla seguente formula:

$$V_{mercato} = \text{Reddito netto} / \text{Saggio di capitalizzazione netto}$$

Tale procedimento avviene mediante la determinazione di:

- Stima del reddito lordo ordinario;
- Stima delle spese in detrazione e conseguente determinazione del reddito netto;
- Stima del saggio di capitalizzazione ordinario;
- Apporto delle aggiunte e detrazioni al saggio di capitalizzazione in funzione delle caratteristiche dell'immobile;
- Formulazione del giudizio di stima.



Stima del reddito lordo

Per la determinazione del reddito lordo si fa riferimento ai valori medi dei canoni di locazione forniti dall' Agenzia del Territorio (OMI).

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato €/mq		Superficie (L/N)	Valori di locazione €/mq		Superficie (L/N)
		min	max		min	max	
Abitazioni di tipo economico	normale	600	800	L	1,9	2,7	L

Il valore medio di locazione è pari ad **2,3 €/mq al mese**.

Quindi, il reddito lordo annuale è pari :

R_{lordo} = mensilità (€/mq*mese) x superficie utile lorda (mq) x 12 mesi

R_{lordo} = (€ 2,3 x 98 mq) x 12 mesi = € 2.704,80

Spese in detrazione – reddito netto

Forte- De rossi	
Manutenzione 3%	€ 81,14
Imposte 7%	€ 189,00
Totale	€ 270,14

Reddito netto = reddito lordo(€/anno) – spese in detrazione(€/anno) = € 2.704,80 – € 270,14 = **€ 2.434,66**

Saggio di capitalizzazione medio ordinario

Si considera il saggio riportato da Orefice per i centri di limitata dimensione pari a 4%.

Pertanto:

$V_{mercato} = R_{netto} / S_{cap. netto} = € 2.434,66 / 4\% = € 60.866,50$



VALORE DI MERCATO

Al fine dunque di determinare il valore di mercato più probabile dell'immobile in oggetto, si procederà quindi ad una media aritmetica dei valori su determinati.

Sommando e dividendo otteniamo:

$$(V_{\text{sint.ind}} + V_{\text{sint.dir}} + V_{\text{anal.}}) / 3$$
$$V_{\text{fin.}} = (\text{€ } 68.600,00 + \text{€ } 56.056,00 + \text{€ } 60.866,50) / 3 = \text{€ } \mathbf{61.840,83}$$

Pertanto si ritiene congruo come valore più probabile di mercato del bene oggetto della presente stima il seguente:

Valore mercato = € 61.841,00 (in c.t.)

Come già espresso precedentemente è opportuno far presente che vi sono delle difformità riscontrate dal punto di vista edilizio.

Tali difformità sono da considerarsi ostative ad una commercializzazione del bene e propedeutiche ad una qualunque attività sull'immobile.

Pertanto, il valore del bene va decurtato dalle spese vive da sostenere per la regolarizzazione edilizia.

Tali spese, comprensive sia di oneri per gli enti preposti che delle competenze tecniche per il professionista che dovrà essere incaricato, possono essere indicativamente ammontare a **€ 1.500,00**.

Inoltre si rammenta che ai sensi del D.Lgs 192/2005, D.Lgs 311/2006 e della L. 90/2013, ai fini di una compravendita, è necessario redigere l'attestato di Prestazione Energetica del quale l'immobile è sprovvisto. Andrà quindi decurtata anche tale spesa che si può ragionevolmente considerare di **€ 250,00**.

Concludendo, come già anticipato in precedenza, ai fini di una corretta e veritiera valutazione, alla cifra indicata in precedenza va sottratto quanto necessario per la regolarizzazione edilizia del bene e per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Pertanto il valore del bene è il seguente:

$$\text{€ } \mathbf{61.841,00} - \text{€ } \mathbf{1.500,00} - \text{€ } \mathbf{250,00} = \text{€ } \mathbf{60.091,00}$$

Valore di mercato finale = 60.091,00

(euro Sessantamilaenovantuno/00)



SCHEDA SINTETICA E VALORE DEL LOTTO

Piena proprietà dell'appartamento, sito in Altavilla Milicia (PA), in Piazza Giacomo Leopardi n.8, piano primo composto da soggiorno, sala da pranzo, camera con cabina armadio, cucina, wc, ripostiglio, disimpegno e due balconi.

- Dati catastali: Catasto dei Fabbricati del Comune di Palermo foglio 1, particella 1352, sub 4, Piazza Giacomo Leopardi n. 8, categ. A/3 (abitazione di tipo economico), classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita catastale € 309,87, intestato a "A" (proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni).

Allo stato attuale, in difformità alla planimetria catastale, è presente una cabina armadio all'interno della camera da letto matrimoniale, un armadio a muro nel corridoio ed una diversa distribuzione interna del servizio igienico. Tale variazione, necessita di un aggiornamento della planimetria catastale tramite presentazione DO.C.FA (DOcumenti Catasto FABbricati). Pertanto, si è proceduto all'aggiornamento catastale, così come indicato nel punto 2c del verbale di nomina, redigendo il DOCFA protocollato in data 19/12/2016 (All.9).

- Confini: sud -est con altra proprietà particella 1351; sud-ovest con Piazza Giacomo Leopardi; nord-est con strada comunale; nord-ovest con altra proprietà particella 1460;
- Superficie commerciale: mq 98,00;
- Regolarità urbanistica ed edilizia: l'immobile è stato realizzato con:
 - nulla osta per esecuzione dei lavori edili n. 61 del 15/10/1963;
 - autorizzazione di abitabilità rilasciata dal Comune di Altavilla Milicia in data 09/12/1968;
 - certificazione di idoneità sismica prot. N 13220, pratica n. 1076/95 del 04/08/1995 dell'Ufficio del Genio Civile di Palermo;
 - Concessione edilizia in sanatoria n. 72 del 10/12/2003;
 - Autorizzazione di abitabilità e autorizzazione allo scarico n. 57 del 22/05/2008.

Per le modifiche della distribuzione interna, realizzate in difformità alle piante di progetto potrà essere presentata una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata tardiva (CILA) con allegata relazione tecnica a firma di un tecnico abilitato che asseveri il rispetto delle normative igienico sanitarie e dietro il pagamento di un'ammenda di € 1.000,00, oltre spese di istruttoria pari a € 100,00. Si è stimato in via



presuntiva che il costo per la regolarizzazione edilizia dell'immobile sia pari ad € 1.500,00, comprensive di spese tecnico professionali, spese di istruzione e sanzioni.

- **Valore di mercato dell'immobile: € 60.091,00**, al netto dei costi per la per la regolarizzazione delle irregolarità riscontrate, e dei costi per la redazione dell'A.P.E.

Con il presente elaborato, il C.T.U. ritiene di avere assolto l'incarico ricevuto e resta a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Palermo, 23 dicembre 2016

Il C.T.U.

Arch. Carolina Taragnolini

Elenco allegati:

- Allegato 1: Visura storica catastale;
- Allegato 2: Planimetria catastale;
- Allegato 3: Verbale sopralluogo del 04/11/2016;
- Allegato 4: Comunicazioni inizio operazioni peritali;
- Allegato 5: Ricevute consegna raccomandate e posta certificata;
- Allegato 6: Richiesta proroga del 25/10/2016, 07/11/2016 e 11/11/2016;
- Allegato 7: Documentazione urbanistica;
- Allegato 8: Rilievo metrico;
- Allegato 9: Rilievo fotografico;
- Allegato 10: DOCFA;
- Allegato 11: Dati debitore;
- Allegato 12: Avvisi di deposito alle parti.

