

ORIGINALE

TRIBUNALE DI PALERMO

ESECUCIONI IMMOBILIARI

GIUDICE ISTRUTTORE :

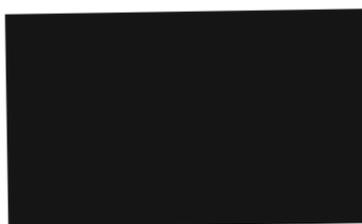
DOTT. ALDO DE NEGRI

RELAZIONE DI CONSULENZA

TECNICA D'UFFICIO

(Causa iscritta al R.Es. 963/96)

LOTTO " A "



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**Ill.mo Signor Giudice Delegato della Sezione Esecuzioni
Immobiliari del Tribunale di Palermo Dott. Aldo De Negri.**

La presente relazione è composta da una premessa, quattro capitoli e le conclusioni, così come di seguito specificato :

Premessa.

Il sottoscritto Architetto Fabio Amico, nato a Palermo il 09.07.72, iscritto all' Ordine degli Architetti della Provincia di Palermo al n° 3908, veniva nominato C.T.U dalla S.V. Giudice della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Palermo Dott. Aldo De Negri, nella causa promossa da [REDACTED] iscritta al R.Es. n° 963/96.

In data 10.05.2005, il sottoscritto Arch. Fabio Amico, accettava l' incarico, e dopo avere effettuato il giuramento di rito si impegnava a rispondere al quesito entro il termine di 90 giorni.

1. Istruttoria

Il sottoscritto dopo avere avvisato tempestivamente le parti con raccomandata A.R., e dopo avere esaminato attentamente le produzioni fornite, si recava sui luoghi.

Il giorno 08.06.2005, alle ore 15.00, a Villabate in Provincia di Palermo, in Via Giulio Cesare n° 44, piano primo, (All. " A ") alla presenza del C.T.U. e della [REDACTED]

██████████ si dichiaravano aperte le operazioni di Consulenza
Tecnica D'ufficio.

Pertanto, dopo avere effettuato una sommaria ricognizione
dei luoghi, si procedeva al rilievo metrico e fotografico
dell'immobile in oggetto.

Le operazioni si concludevano alle ore 16.00 .

2. Stato dei luoghi

2.1 Descrizione dell'immobile sito a Villabate (Pa) in Via Giulio Cesare n° 44 piano primo, identificato al N.C.E.U. di Palermo al foglio n. 2, p.lla n. 2415, sub. 26 .

L'immobile oggetto del pignoramento, è ubicato al primo
piano dell'edificio "B" del complesso edilizio, costruito alla fine
degli anni 80, sito a Villabate in Provincia di Palermo in Via
Giulio Cesare n° 44 .

L'edificio "B" , del complesso edilizio, è costituito da un corpo
di fabbrica di numero sei elevazioni fuori terra, ad uso civile
abitazione e magazzini al piano terra. (All. " C")

La regolarità della costruzione, sotto il profilo urbanistico, si
evince dalla Concessione Edilizia n° 28 rilasciata in data
30.06.1989 , per la costruzione di due edifici denominati "A" e "B"
a sei elevazioni fuori terra, dalla Concessione Edilizia in variante
n° 22 rilasciata in data 27.09.1990 (All. " G ") . e dal successivo

Certificato di Abitabilità rilasciato dal comune di Villabate in data
21.11.1990 . (All. " H "

L'area in cui sorge l'immobile è caratterizzata prevalentemente da edilizia a destinazione residenziale, i cui piani terra hanno per la maggior parte destinazione ad uso commerciale.

Alla luce dei rilievi eseguiti, è stato possibile constatare che la struttura portante dell'edificio risulta in conglomerato cementizio armato del tipo intelaiato; i solai sono costituiti da travetti prefabbricati e laterizi in conglomerato cementizio; i tramezzi interni sono realizzati con laterizi forati e malta cementizia.

L'immobile è composto da: ingresso-salotto, soggiorno, cucina abitabile ricavata dalla chiusura della veranda, un bagno, due camere da letto, ripostiglio, disimpegno. (All. " B "

L'appartamento è dotato di un'ampia terrazza, prospiciente sulla Via Giulio Cesare, cui si accede dalla cucina.

In sede di sopralluogo si è constatato che l'appartamento presenta rispetto alla planimetria catastale alcune variazioni e precisamente: la chiusura a veranda per circa la metà della superficie dell'ampia terrazza prospiciente sulla Via Giulio Cesare con la destinazione a cucina.

Della chiusura a veranda della terrazza non è stata presentata alcuna richiesta di sanatoria o domanda di regolarizzazione

come previsto dalla legge regionale n. 4 del 16/04/2003 art. 20 comma n. 5, unitamente al versamento a favore del Comune dell'importo di euro venticinque per ogni metro quadrato di superficie chiusa previsto al comma n. 3 dell'art. 20 della medesima Legge.

2.2 Caratteristiche dell'immobile.

a) Finiture.

Per ciò che concerne le finiture dell'immobile, esso presenta una pavimentazione con mattoni in grès porcellanato di cm. 40x40 con battiscopa dello stesso materiale; pavimento e rivestimento delle pareti del bagno con piastrelle di ceramica smaltata di cm. 20x20; pavimento della cucina con mattoni in grès porcellanato di cm. 40x40 e pareti della cucina rivestite con mattonelle di cm. 10x10. (All. " C")

Le pareti delle camere da letto sono rifinite con ducotone di colore avorio, mentre le pareti del salotto sono rifinite con carta da parati.

Gli infissi interni e la porta d'ingresso sono in legno del tipo tamburato multistrato, tinteggiati colore noce chiaro.

Gli infissi esterni sono costituiti da telai in alluminio a vetri e avvolgibili in plastica, tinteggiati di colore avorio.

Lo stato di conservazione dell'immobile risulta essere buono; non necessitano, infatti, opere di manutenzione straordinaria, ad eccezione di una camera dove è stata riscontrata la presenza di alcune macchie di umidità riconducibili ad infiltrazioni d'acqua localizzate.

b) Impianti.

Per ciò che concerne gli impianti, l'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato e impianto elettrico sottotraccia.

L'appartamento è dotato, inoltre, di un impianto idrico, con cisterna condominiale e tubazione separata per acqua calda e fredda.

3. Metodi di stima.

3.1. Metodo sintetico comparativo.

In letteratura esistono vari metodi di stima per determinare il valore di un immobile tutti ugualmente validi.

Il metodo di stima delle abitazioni di gran lunga più usato nella realtà professionale è quello sintetico-comparativo, che consiste nell'effettuare una indagine di mercato volta ad individuare il valore unitario di beni con caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima e la successiva applicazione di

coefficienti correttivi di differenziazione mediante procedimento a parametri fisici.

Partendo, dalla determinazione del valore di mercato medio al metro quadrato di un appartamento di civile abitazione, situato in zona cittadina analoga a quella dell'immobile oggetto di stima, si risale al valore di mercato del bene da stimare.

Determinato, quindi, il valore di mercato, vengono individuati dei parametri, dei veri e propri coefficienti di differenziazione, che consentono la caratterizzazione della stima, in funzione delle particolarità del bene da stimare.

Il valore dei coefficienti di differenziazione per la caratterizzazione dell'immobile viene desunto dalla rivista "Consulente Immobiliare" e dalla pubblicazione "Stima degli Immobili" Graziano Castello.

Il prodotto dei coefficienti di differenziazione consente di ricavare il Coefficiente di Differenziazione Globale, CDG, il quale, moltiplicato al valore di mercato, consente di ottenere il valore al metro quadrato del bene oggetto di stima.

Moltiplicando, poi, il risultato precedente per l'estensione dell'immobile si ottiene il valore di mercato del bene.

Il calcolo della estensione dell'immobile viene effettuato in base alla superficie convenzionale o superficie commerciale.

calcolata come la superficie che include oltre a quella utile, anche l'area sulla quale insistono i muri d'ambito e la metà dell'area sulla quale insistono le murature a confine con le parti condominiali, o a confine con altre unità immobiliari.

3.2. Metodo per capitalizzazione del reddito.

Un altro metodo di stima è il metodo per capitalizzazione del reddito che consiste nell'attualizzare finanziariamente la redditività costante e continuativa futura di un immobile.

Per determinare il valore attuale dell'immobile si applica la formula :

$$C = a \times Q$$

dove "C" indica il capitale finale o valore attuale dell'immobile, "a" indica il reddito annuo e "Q" il numero di annualità attuali necessarie a coprire l'intero valore dell'immobile.

Il valore "Q" ovvero il coefficiente da moltiplicare per la redditività annuale detto anche tasso di capitalizzazione varia tra il 2% ed il 6%; in presenza di un investimento sicuro, senza rischi, si opererà con un tasso piuttosto basso; in presenza di un investimento rischioso, si opererà con un tasso piuttosto sostenuto.

4. Valutazione dell'immobile.

4.1. Stima con metodo comparativo a parametri fisici.

Il metodo di stima sintetico-comparativo, consiste nell'effettuare una indagine di mercato volta ad individuare il valore unitario di beni con caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima e la successiva applicazione di coefficienti correttivi di differenziazione mediante procedimento a parametri fisici.

Moltiplicando l'estensione dell'immobile per il suo valore al metro quadro, si ottiene il valore di mercato del bene.

Il calcolo della estensione dell'immobile sarà effettuato in base alla superficie convenzionale o superficie commerciale.

Per calcolare la superficie dell'immobile si considera, oltre alla superficie utile, anche quella occupata dalla muratura.

Ciò premesso si procede con il calcolo della superficie convenzionale, considerando per metà le murature a confine con parti condominiali o con proprietà aliena e per intero le altre.

Superficie convenzionale :

Superfici parziali :		mq.
m. 10,15 x m. 11,31	=	114,80
terrazze :		
m. 8,70 x m. 1,40		12,18
m. 5,90 x m. 1,40		8,26
m. 10,20 x m. 5,03		51,30
sommano		71,74
1/2 di mq. 71,74	=	23,91
Sup. conv.=mq. 114,80 + mq. 23,91	=	138,71

Coefficienti di differenziazione per la stima con metodo
a parametri fisici.



Per effettuare la stima con il metodo a parametri fisici, è necessario individuare dei coefficienti di differenziazione.

I valori dei coefficienti e le tabelle di seguito riportate sono state estrapolate dall'elaborazione comparata Studio Castello. (Stima degli immobili –Fondamenti per la valutazione della proprietà immobiliare, Graziano Castello)

a) Coefficiente di livello del piano ;

Le stime delle unità immobiliari differiscono di valore a seconda del livello del piano; è necessario, quindi, tenere in considerazione il piano in cui esse si trovano ed attribuire il coefficiente come da tabella di seguito riportata :

piano	con ascensore	senza ascensore
terra e rialzato	0,90	1,00
primo	0,94	1,00
secondo	0,96	0,90
terzo	0,98	0,80
piani superiori	1,00	0,55
ultimo	1,05	0,40
attico	1,10	0,40

Poiché l'immobile in oggetto è dotato di ascensore ed è ubicato al piano primo, si applica il seguente coefficiente di livello:

Valore del coefficiente 0,94

b) Coefficiente di vetustà, qualità, e stato di manutenzione;

Per operare l'opportuna differenziazione tra un appartamento nuovo e l'immobile oggetto di stima, caratterizzazione che nasce in base all'età, alla qualità e allo stato di manutenzione del bene da stimare, si ha la seguente tabella :

età e qualità	stato ottimo	stato buono	stato mediocre	stato pessimo
10-20 anni				
lusso	0,90	0,85	0,80	-
signorile	0,85	0,80	0,75	-
medio	0,80	0,75	0,70	-
popolare	0,75	0,70	0,65	-
ultrapopolare	-	-	-	-
21-40 anni				
lusso	0,85	0,80	0,75	0,65
signorile	0,80	0,75	0,70	0,60
medio	0,75	0,70	0,65	0,55
popolare	0,70	0,65	0,60	0,50
ultrapopolare	-	-	-	-
41-60 anni				
lusso	0,80	0,75	0,70	0,60
signorile	0,75	0,70	0,65	0,55
medio	0,70	0,65	0,60	0,50
popolare	0,65	0,60	0,55	0,45
ultrapopolare	-	-	-	-
Oltre 60 anni				
lusso	0,75	0,70	0,65	0,55
signorile	0,70	0,65	0,60	0,50
medio	0,65	0,60	0,55	0,45
popolare	0,60	0,55	0,50	0,40
ultrapopolare	0,55	0,50	0,45	0,35

Alla luce della tabella sopra indicata, quindi, l'immobile in oggetto è da considerarsi con coefficiente di vetustà da 10 a 20 anni, con architettura di qualità media e stato di conservazione buono.

Per quanto sopra detto, si ha il seguente valore del coefficiente:

Valore del coefficiente.....0,75

c) Coefficiente di distribuzione interna:

La distribuzione interna degli spazi, l'altezza utile dei vani e le dimensioni delle superfici illuminanti, danno luogo al seguente coefficiente:

Coefficiente di distribuzione interna:

funzionale	1,00
poco funzionale	0,95
non funzionale	0,90

Come si evince dalla descrizione dell'immobile nei capitoli precedenti, esso presenta una funzionale distribuzione degli spazi interni che induce ad applicare il seguente valore :

Valore del coefficiente.....1,00

Coefficiente di Differenziazione Globale

Moltiplicando tra loro i precedenti coefficienti si ottiene il valore del Coefficiente di Differenziazione Globale, C D G, il quale, moltiplicato al valore per metro quadro di un immobile nuovo aventi le stesse caratteristiche, consente di trovare il valore al metro quadro del bene oggetto di stima.

Esso, quindi, risulta essere pari a :

$$C D G = 0,94 \times 0,75 \times 1,00 = 0,71$$

Da accurate indagini di mercato, mediante anche la consultazione di numerose Agenzie Immobiliari, volte a stabilire il valore di mercato medio di un immobile nuovo con

caratteristiche simili a quello in oggetto, è emerso che il valore unitario di un immobile nuovo con destinazione a civile abitazione, ubicato nella stessa zona in cui sorge l'immobile in oggetto, varia tra € 1.300,00 e € 1.500,00 al mq. di superficie commerciale.

Effettuando, una media tra i due valori si applica un valore unitario pari a € 1.400,00 per ogni metro quadrato di superficie commerciale.

Moltiplicando, quindi, € 1.400,00 che rappresenta il valore al metro quadrato di un immobile nuovo aventi le stesse caratteristiche di quello in oggetto ed ubicato nella stessa zona, per il Coefficiente di Differenziazione Globale, si avrà il valore di mercato per ogni metro quadrato di superficie commerciale :

$$€ 1.400,00 \times 0,71 = € 994,00$$

moltiplicando, infine, il suddetto valore per la superficie convenzionale totale dell'immobile si avrà il valore di mercato attuale dell'immobile :

$$€ 994,00 \times \text{mq. } 138,71 = € 137.877,74$$

Il valore attuale dell'immobile oggetto di stima, calcolato con il Metodo Comparativo a parametri fisici è pari a € 137.877,74.

Sostituendo i valori precedentemente trovati si ha :

$$C = \frac{\underline{\text{€ } 4.620,00}}{3/100} = \text{€ } 4.620,00 \times 100/3 = \text{€ } 154.000,00$$

Il valore attuale dell'immobile oggetto di stima, calcolato con il Metodo per Capitalizzazione del Reddito è pari a **€ 154.000,00**.

Al fine, quindi, di determinare il valore di mercato attuale dell'immobile oggetto di stima si opera una valutazione media tra i due valori calcolati sia con il metodo diretto comparativo con parametri fisici, sia con quello indiretto per capitalizzazione del reddito:

Metodo Comparativo per parametri fisici : € 137.877,74

Metodo per Capitalizzazione del Reddito : € 154.000,00

$$(\text{€ } 137.877,74 + \text{€ } 154.000,00) / 2 = \text{€ } 145.938,87$$

La stima dell'immobile in oggetto risulta essere quindi pari a **€ 145.938,87**.

Conclusioni.

Il C.T.U., eseguiti i rilievi necessari, esaminati gli atti e i documenti prodotti, valutati i dati assunti dalle indagini espletate e ultimate le operazioni peritali, è pervenuto alla individuazione e alla stima dell'immobile oggetto del pignoramento.

Esso è sito a Villabate in Provincia di Palermo in Via Giulio Cesare n° 44, piano primo ed è identificato al N.C.E.U. di Palermo al foglio n. 2, p.lla n. 2415, sub. 26 . (All. " E ")

Per ciò che concerne la regolarità della costruzione, sotto il profilo urbanistico, essa si evince dalla Concessione Edilizia n° 28 rilasciata in data 30.06.1989 , dalla Concessione Edilizia in variante n° 22 rilasciata in data 27.09.1990 (All. " G ") e dal successivo Certificato di Abitabilità rilasciato dal comune di Villabate in data 21.11.1990 . (All. " H ")

L'immobile presenta un abuso edilizio consistente nella chiusura in parte a veranda della terrazza prospiciente la Via Giulio Cesare. (All. " B ")

Tale modifica non prevista negli elaborati grafici di cui alle licenze edilizie n. 28/89 e n. 22/90 può essere regolarizzata applicando la Legge regionale n. 4/2003 art. 20 con il pagamento al Comune di Palermo di un importo pari ad euro 528,25 pari al prodotto di euro venticinque per la superficie della terrazza di mq. 21,13.

La valutazione dell'immobile oggetto del pignoramento è stata calcolata mediante indagini di mercato, informazioni assunte da Agenzie Immobiliari e attraverso l'acquisizione di numerosi dati estrapolati da pubblicazioni quali: "Consulente Immobiliare" e "Stima degli Immobili. Fondamenti per la

valutazione della proprietà immobiliare”, Graziano Castello, con l'applicazione di due differenti criteri di stima; quello diretto Sintetico-Comparativo e quello indiretto per Capitalizzazione del Reddito.

Con il metodo sintetico-comparativo per parametri fisici è risultato un valore di mercato pari ad € 137.877,74; con il metodo per capitalizzazione del reddito è risultato un valore di mercato pari ad € 154.000,00 .

Effettuando la media delle due valutazioni, si ottiene il valore commerciale attuale dell'immobile, che risulta essere pari ad € 145.938,87 .

Sottraendo al valore ottenuto la somma in c. t. di euro 530,00, per la regolarizzazione urbanistico-edilizia della veranda, si ottiene il valore commerciale dell'immobile:

$$€ 145.938,87 - € 530,00 = € 145.408,87$$

Il C.T.U, ritenendo di avere esaurientemente risposto ai quesiti formulati dal Sig. G.I. rimette alla S.V. Ill.ma il seguente elaborato peritale.

Palermo 08.09.2005

IL C.T.U

Arch. Fabio Amico



