Tribunale Civile di Palermo

Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA

Tribunale Civile di Palermo

Esecuzioni Immobiliari

Procedimento n. 473/92

Promosso da

Banco di Sicilia

Contro

G. ES. : dott. A. De Negri

CTU: arch. Simona Colajanni

- LOTTO A -

Relazione di descrizione della consistenza e dello stato dell'immobile

sito in Misilmeri (Pa) in via P/2

(c.da Caccamisi; strada provinciale Misilmeri-Belmonte Mezzagno),

e sua valutazione

Arch. Simona Colajanni

Via Leonardo da Vinci n. 65

90145 PALERMO

Palermo, Gennaio 2005

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tribunale di Palermo

Esecuzioni Immobiliari

Consulenza tecnica d'ufficio

- LOTTO A -

Relazione di descrizione della consistenza e dello stato dell'immobile

sito in Misilmeri (Pa) in via P/2

(c.da Caccamisi; strada provinciale Misilmeri-Belmonte Mezzagno),

e sua valutazione

I N D I C E

1. PREMESSA…… pag. 1

2. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE …… pag. 4

3. CRITERI DI VALUTAZIONE…… pag. 9

4. VALUTAZIONE CONCLUSIVA …….. pag. 12

APPENDICI:

Appendice A: *Planimetria d'inquadramento dell'immobile.*

Aerofogrammetria del Comune di Misilmeri - Scala 1:2.000

Appendice B: *Planimetria di rilievo dell'edificio. Scala 1:100*

Appendice C: *Documentazione fotografica*

Appendice D: *Documentazione catastale*

Appendice E: *Certificato di destinazione urbanistica*

Appendice F: *Verbale di sopralluogo*

Appendice G: *Sanatoria. Valutazione dei costi dell'oblazione e degli oneri concessori*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1. PREMESSA

La sottoscritta arch. Simona Colajanni, residente a Palermo in via Leonardo da Vinci 65, nominata Consulente Tecnico d'Ufficio per il procedimento in oggetto, ha prestato giuramento in data 28 Settembre 2004 per procedere alla valutazione dei beni immobili siti a Misilmeri (PA) in c.da Caccamisi, lungo la Strada Provinciale Misilmeri-Belmonte Mezzagno (Via P/2), così identificati nel pignoramento in esame:

- terreno esteso 14,70 are in catasto alla partita 7268 foglio 7 particella 135 (are 4,44) e alla partita 6403 foglio 7 particella 134 (are 10,26);
- appartamenti in Via P/2 n.75/b, piano terra, primo e secondo, iscritto al NCEU alla partita 6690 foglio 7 particella 136 sub 2, 3 e 4.

Nel corso dei sopralluoghi svolti si sono riscontrati altri edifici rispetto a quelli sopra citati e, in particolare (v. Planimetria Generale in Appendice A):

- Edificio in adiacenza alla pizzeria x, insistente sulle citate particelle 134 e 135, costituito da una struttura intelaiata di c.a. (piano terra, piano primo e con predisposizione ad una ulteriore sopraelevazione) ancora al rustico con tompagnature solo al piano terra; tale immobile viene indicato nel seguito come **Lotto di vendita "A"**.
- Edificio in adiacenza lotto A di cui sopra, insistente sulle particelle 134 e 135, , adibito a locale Pizzeria "x"; tale immobile viene indicato nel seguito come **Lotto di vendita "B"**.
- Edificio in Via P/2 n.75/b, con piano terra adibito a Pizzeria x, con primo e secondo piano a civile abitazione, ubicato sulla particella 136 sub 2, 3 e 4; tale immobile viene indicato nel seguito come **Lotto di vendita "C"**
- Ulteriore edificio adibito a Pizzeria x, costituito da un piano terra, con copertura a falde piane spioventi, ubicato sulla particella 136 e in adiacenza ai locali a piano terra dell'edificio lotto C; tale immobile viene indicato nel seguito come **Lotto di vendita "D";** allo stesso lotto D appartiene una veranda a piano

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

terra, sul prospetto principale dell'edificio lotto C, adibita a locali cucina della pizzeria x

Dopo aver assunto le necessarie informazioni tecniche, urbanistiche ed economiche, redige la seguente perizia in relazione al **Lotto di vendita "A"** di cui sopra (v. Planimetria in Appendice A) per quanto riguarda la descrizione della consistenza e dello stato dell'immobile, nonché la sua valutazione.

La relazione di perizia si articola nei seguenti punti:

- **Individuazione e descrizione dell' immobile;**
- **Criteri di valutazione;**
- **Valutazione conclusiva.**

Fanno altresì parte della presente relazione la documentazione grafica e fotografica, le copie dei documenti catastali e del certificato di destinazione urbanistica riportati nelle appendici.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto della presente relazione (Lotto A) è un edificio che sorge a Misilmeri (Pa) in c.da Caccamisi in vicinanza della Via P/2 (strada provinciale Misilmeri-Belmonte).

L'immobile di che trattasi insiste su terreno pervenuto in proprietà del debitore , per atto di vendita del 14.06.89 in notaio Falletta trascritto il 3.7.89 ai nn. 26915/20154 in regime di comunione legale con la Sig.ra

L'edificio ricade in una zona di villeggiatura di buon pregio paesistico nell'ambito del noto Piano Stoppa in territorio comunale di Misilmeri a poca distanza da Gibilrossa. I tempi di percorrenza per raggiungere Misilmeri e Gibilrossa sono di pochi minuti e rendono, di fatto, la zona ad uso residenziale periferico abitata tutto l'anno.

Sotto il profilo urbanistico (v. Certificato di Destinazione Urbanistica in Appendice E) l'area di sedime in questione, da Programma di Fabbricazione e da Regolamento Edilizio Comunale, approvato dall'assessorato regionale. TT. AA. nel 1980, appartiene alla zona territoriale omogenea di tipo C/4 (zona di villeggiatura attrezzata). Nel P.R.G. adottato nel 2002 l'area è destinata a zona E/1 (verde agricolo normale); inoltre sull'area insistono i vincoli sismico, idrogeologico e, in parte, la fascia di protezione del nastro stradale della S.P. 38 Belmonte-S. Cristina Gela. In pendenza dell'approvazione del P.R.G. saranno applicate, quali misure di salvaguardia, le sospensioni delle determinazioni sulle domande di concessioni edilizie quando si riconosca che queste siano in contrasto con il piano adottato. Inoltre, per l'edificio risulta emessa ordinanza sindacale di sospensione n.40 del 18.3.1992 ed ingiunzione di demolizione di opere edili n. 60 dell'8.5.1992 intestate a . Dagli atti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

disponibili la struttura risulta sottoposta a sequestro giudiziario. Le procedure amministrative di repressione di abusivismo edilizio non risultano definite secondo quanto reso noto dal Comune di Misilmeri (v. Appendice E).

La stessa amministrazione comunale precisa, con riguardo ai punti trattati che è in corso di definizione il registro relativo al condono L. 326/03 i cui termini di presentazione delle domande sono scaduti il 10.12.04.

Inoltre, per l'edificio non risultano agli atti del Comune di Misilmeri rilasci di concessioni e/o autorizzazioni e/o presentate richieste di condono edilizio e/o accertamento di conformità ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85.

Da colloqui intercorsi con il competente ufficio comunale (Area V – U.T.C.) è emersa la disponibilità dell'Amministrazione a sanare l'abuso ancorché già emessa l'ordinanza di demolizione.

Si tratta di una struttura intelaiata di cemento armato costruita nei primi anni '90, di 2 piani fuori terra e con la predisposizione ad un'ulteriore sopraelevazione, ancora al rustico, con tamponature solo al piano terra ancora senza intonaco, e senza alcuna altra finitura o impianto in virtù della citata ordinanza di sospensione lavori (foto 1 e 2).

L'edificio è dotato di un solo corpo scala, senza ascensore.

Lo stato complessivo delle strutture si può definire buono.

Il solaio di piano terra di cui alla documentazione fotografica prodotta in Appendice C è alla stessa quota di quello dell'edificio del Lotto B, posto in adiacenza, a cui è collegato con una porta interna (foto 9).

L'edificio in esame non è ancora registrato al NCEU e ricade nei terreni identificati catastalmente dal foglio 7, particelle 134 e 135. L'immobile è confinante con proprietà . A tergo dell'edificio è presente una

piccola striscia di terreno non edificata che potrebbe consentire l'accesso indipendente all'edificio che, attualmente, avviene, invece, dalla Pizzeria x di cui al Lotto

B e dal balcone al piano primo dell'edificio residenziale di cui al Lotto C (foto 4 e 5).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Attualmente, considerata la sospensione lavori a suo tempo emessa, sono presenti solo due vani a piano terra non abitati (fot 6, 7, 8 e 9) con relativo balcone; quest'ultimo, come sopra accennato, è in comunicazione con il balcone a piano primo dell'edificio al Lotto C.

Al piano primo, attualmente incompleto, non esiste alcuna tramezzatura (foto 1, 2 e 3); il solaio al di sopra del piano primo di fatto, costituisce la copertura dell'edificio anche se sono visibili gli spiccati dei pilastri con barre di armatura di attesa per i getti successivi di calcestruzzo necessari al completamento del secondo piano. Per l'impiego futuro dell'edificio, poiché l'immobile è abusivo, e non potrà eseguirsi alcuna soprelevazione, i suddetti pilastri dovranno essere demoliti.

Non sono state eseguite finiture e impianti.

In Appendice B si riporta il rilievo planimetrico dell'immobile.

La superficie abitabile lorda dei due piani (terra e primo) è pari a:

piano terra	99.00 mq
piano primo	163.50 mq
totale	262.50 mq

La superficie abitabile netta è pari a:

piano terra	84.00 mq
piano primo	160.00 mq
totale	244.00 mq

La superficie totale dei balconi è pari :

piano terra	17.50 mq
piano primo	32.50 mq
copertura a terrazza	196.00 mq
totale	246.00 mq

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La superficie ragguagliata dell'immobile (S_r), che deve valutarsi come la somma della superficie abitabile lorda ($S_{a,l}$) e del 25% di quella dei balconi (S_b), è pari a:

$$S_r = S_{a,l} + 0{,}25 \times S_b = 265{,}50 + 0{,}25 \times 246{,}00 = 327{,}00 \text{ mq}$$

L' altezza libera dell'interpiano degli ambienti è pari a 3,15 m.

Nella tabella seguente si riporta una sintesi dei principali dati relativi all'immobile in esame con riferimento ai quesiti posti dal G. Es..

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

QUESITO			DESCRIZIONE
A	IDENTIFICAZIONE IMMOBILE	Tipologia immobile	edificio per abitazione civile
		Comune	Misilmeri
		Quartiere	Contrada Caccamisi - Piano Stoppa
		Ubicazione	via P/2 (strada provinciale Misilmeri - Belmonte Mezzagno)
		Accesso	Via P/2
		Dati catastali	N.C.T: foglio 7, particelle 134 e 135 (a cavallo fra le due)
		Pertineneze e accessori	nessuna
		Concessione edilizia	nessuna
		Abitabilità	nessuna
B	DESCRIZIONE IMMOBILE	Complesso immobiliare	—
		Destinazione zona	zona agricola
		Periodo costruzione	prima del 1992
		Struttura portante	intelaiata di cemento armata
		N. vani	—
		N. servizi igienici	nessuno
		N. cucine	nessuno
		N. balconi	2 + terrazzo di copertura edificio
		Superficie lorda abitabile (mq)	262,5
		Superficie netta abitabile (mq)	244
		Superficie balconi (mq)	246
		Superficie ragguagliata (mq)	327
		Impianto distribuzione acqua calda/fredda	non presente
		Impianto di scarico	non presente
		Impianto distribuzione gas	non presente
		Pavimenti	non presente
		Rivestimenti pareti	non presente
		Infissi interni	non presente
		Infissi esterni	non presente
		Stato tramezzature	mediocre (tramezzi e muri solo a piano terra)
		Stato strutture portanti	buono
		Stato dell'appartamento	discreto
		Stato del palazzo	discreto
		N. ascensori	nessuno
		Servizio di portineria	no
		Esposizione media appartamento	buona
C	POSSESSO	Occupazione del debitore	no
		Occupazione di terzi	no
		Titolo dei terzi	—
		VALUTAZIONE (euro)	84.000,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3. CRITERI DI VALUTAZIONE

Il mandato assegnato alla sottoscritta prevede la stima del bene così come indicato nel mandato del G.E., salvo verificarne la rispondenza alla realtà, determinandone il valore di mercato ai fini della vendita.

Per quanto esposto al paragrafo 2, in considerazione della disponibilità dell'Amministrazione a sanare l'abuso edilizio, nel seguito si riporta la stima dell'immobile nell'ipotesi di vendita e sanatoria.

La previsione del valore di un bene, che costituisce la stima, dipende dall'aspetto economico, funzione dello scopo della stessa. Si hanno, cioè, per un medesimo bene più valori, generalmente diversi tra loro, a seconda dello scopo della valutazione. Nel caso in esame il fine della stima è la determinazione della quantità di denaro che il bene potrà rendere alienandolo mediante un'asta giudiziaria.

I criteri utilizzati nell'estimo classico per la determinazione del valore del bene di un immobile sono riconducibili a due, denominati criterio *analitico* o *di capitalizzazione del reddito* e criterio *sintetico* o *comparativo*.

Il primo si fonda sulla possibile equivalenza tra il valore di mercato di un bene ed il reddito che esso è in grado di produrre nel presente e, per quanto possibile, negli anni a venire. Il secondo, invece, consiste nel determinare direttamente l'entità del valore del bene tramite una comparazione tra il bene da stimare ed un bene immobile analogo, il cui prezzo sia noto.

Dall'esperienza degli ultimi anni, fatta dai tecnici del settore, sì è consolidato, prevalentemente, l'uso del metodo sintetico; la stima analitica, infatti, ha spesso prodotto valori del bene che erano distanti dal reale valore di mercato, influenzato sensibilmente dal particolare momento economico.

Per maggiore completezza, per il bene oggetto della presente stima, si è fatto ricorso ad entrambi i metodi.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per quanto attiene al metodo analitico, o di capitalizzazione del reddito, è necessario capitalizzare i redditi futuri del bene in questione applicando la seguente nota formulazione:

$$V_o = R_n/r$$

dove V_o è il valore attuale, R_n il reddito netto annuo ed r il saggio di capitalizzazione che il bene può presuntivamente ammettere.

In particolare, R_n è il più probabile reddito annuale, posticipato, che ordinariamente si può trarre dal bene (immobile, terreno, negozio, etc.). Esso deriva da un bilancio che prevede come voce attiva la produzione lorda vendibile e come passiva i costi di produzione e la remunerazione delle persone economiche che intervengono nel processo produttivo.

Il tasso o saggio r esprime il rapporto tra il valore del bene e la sua possibile capacità di reddito. Esso viene dedotto da apposita analisi di mercato, confrontando rediti di immobili o terreni simili per consistenza fisica o economica a quelli in esame. Il tasso tiene anche conto dei rischi connessi con il bene oggetto di stima.

Nel caso in esame dell'immobile oggetto della presente stima, il reddito netto annuo R_n è stato calcolato con riferimento ai prezzi correnti di affitto mensili di appartamenti analoghi, ricadenti nella stessa zona oggetto d'indagine, e considerando, inoltre, una detrazione del 16% per spese, manutenzioni e rischi di sfitti. Da un'indagine di mercato si è ricavato un importo di affitto mensile di circa 700,00 €/mese a cui corrisponde un reddito di affitto annuo lordo pari a

$$R_l = 700{,}00\ €/\text{mese} \times 12\text{mesi} = 8.400{,}00\ €$$

La detrazione del 16% risulta:

$$D = 0{,}16 \times R_l = 0{,}16 \times 8.400{,}00\ € = 1.344{,}00\ €$$

Pertanto, il reddito netto annuo è pari a:

$$R_n = R_l - D = 8.400{,}00\ € - 1.344{,}00\ € = 7.056{,}00\ €$$

Il tasso r, per il bene oggetto di esame, è valutabile mediamente al 2,5%.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In conclusione, applicando la formulazione sopra esposta, il valore attuale del bene è pari a:

$$V_o = R_n/r = 7.056{,}00\ € / 0{,}025 = 282.240{,}00\ €$$

Per quanto attiene al metodo di stima sintetico o comparativo, il consulente ha effettuato delle indagini di mercato nell'area in cui si trova l'immobile, raccogliendo dati sui prezzi di vendita dei beni immobili equivalenti a quello in oggetto. Quindi, dall'analisi dei dati raccolti, rapportati alle superfici ed alle condizioni di conservazione degli immobili, è stato determinato il valore di mercato del bene in oggetto per unità di superficie commerciale, pari a:

$$V_u = 850{,}00\ €/mq$$

Il valore complessivo dell'immobile è pari al prodotto fra il valore unitario (V_u) e la superficie ragguagliata dell'immobile (S_r):

$$V_o = V_u \times S_r = 850{,}00\ €/mq \times 327{,}00\ mq = 277.950{,}00\ €$$

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4. VALUTAZIONE CONCLUSIVA

Per le considerazioni sopra esposte circa i metodi di stima utilizzati, analitico e sintetico, per determinazione del valore di mercato del bene, sono state individuati due importi:

$V_{o,1}$ = 282.240,00 € metodo analitico

$V_{o,2}$ = 277.950,00 € metodo sintetico

Si assume per la valutazione finale il loro valore medio:

$$V_o = (V_{o,1} + V_{o,2}) / 2 = (282.240,00 + 277.950,00 €) / 2 = 280.095,00 €$$

Tenuto conto che l'edificio è ancora da completare con tutte le finiture (tramezzi, intonaci, infissi, rivestimenti, pavimentazione, ecc.) e impianti (elettrico, idrico, fognario, citofonico, riscaldamento, ecc.), il valore dell'immobile a base d'asta deve essere ridotto rispetto a quello di costruzione e finitura completa di cui sopra di un'aliquota che tenga conto dei costi di completamento dell'edificio. Nel caso in esame si stima che tale aliquota è pari al 30%; pertanto il valore complessivo dell'immobile è pari a:

V_o = 70% di 280.095,00 € = 84.000,00 €

In conclusione, per l'immobile di cui al presente Lotto A, il C.T.U., arrotondando il valore di cui sopra, esprime la seguente valutazione di mercato del bene:

V_o = 84.000,00 € (163.000.000 £ circa)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ritenendo con ciò, in stretta aderenza allo spirito ed all'oggetto dell'incarico affidatomi, di avere risposto a quanto richiesto, rassegno la presente relazione restando a disposizione per ogni chiarimento che la riguardi.

Palermo, gennaio 2005

Il C.T.U.

Arch. Simona Colajanni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009