

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. Esecutivo: Dott. re GIUSEPPE SIDOTI



**Proc. Esecuzione Immobiliare 62\2010**

**Data del rinvio 06\07\2011**



“consulenza tecnica”

C.T.U.

**architetto Cristina Bonanno**



## Premessa

La sottoscritta architetto **Cristina Bonanno**, iscritta all'albo degli architetti della Provincia di Palermo al n°3362, e residente in Palermo via Tramontana n° 28, è stata incaricata con provvedimento del 14\10\2010 dall'Ill.mo Sig. G.es. **dott.re G. Sidoti** all'esecuzione immobiliare n°62\10, procedendo allo stimare i beni dei sopra elencati debitori, al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato.

La sottoscritta sottopone alla S.V.III.ma la seguente relazione premettendo che, riguardo alla stima dell'immobile è valido il principio della ripetitività dei prezzi per i beni omogenei, ma come prima indicazione; sono necessarie, infatti, condizioni di assoluta omogeneità delle caratteristiche sia intrinseche che estrinseche dei beni stessi giacché, anche tra immobili simili, si rilevano delle differenze di ubicazione, esposizione, vetustà, tipologia, caratteristiche costruttive, etc.

Ai fini della perizia è necessario dunque, per il confronto estimativo individuare i parametri di valutazione sulla base dell'uguale destinazione, eguale area di mercato, periodo economico, classe economica, caratteristiche generali dell'immobile, dei suoi locali, della sua consistenza, come anche nel nostro caso sono riportati.

Per la valutazione verrà quindi esposta una descrizione degli immobili, l'ubicazione, la posizione catastale, le caratteristiche generali e peculiari, gli impianti, la consistenza, lo stato di conservazione, la provenienza della proprietà e quant'altro concorra all'espressione di un giudizio di stima. L'immobile citato nell'atto di pignoramento sono due appartamenti siti in Partinico (Pa) in via Ragona n. 65 piano 2° e piano 3°, accatastati al N.C.E.U. al foglio 1 part. 11165 sub. 1987 (piano secondo) e sub. 87 (piano terzo).

La sottoscritta in data 27 ottobre 2010 ha effettuato il sopralluogo, visitando i due appartamenti ed in tale occasione sono stati effettuati i rilievi sia fotografici che metrici, che hanno consentito di acquisire i

dati necessari per ottemperare all'incarico ricevuto e redigere la seguente relazione di stima, così organizzata:

- 1). **Completezza della documentazione**
- 2). **Descrizione analitica delle proprietà. Punti a) b) c).**
- 3). **Criterio e metodo di stima. Punti a) b) c) d) e).**
- 4). **Valutazione. Punti a) b) c).**
- 5). **Conclusioni**
- 6). **Allegati**



#### **CAPITOLO 1). Completezza della documentazione**

- La documentazione inerente l'articolo 498 del codice di procedura civile ossia, l'avviso ai creditori con diritto di prelazione risulta completa, in quanto, nel fascicolo ho rinvenuto le notifiche con la data dell'udienza.

- la documentazione inerente l'articolo 599 del c.p.c, ossia l'avviso ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, era anch'essa completa in quanto l'unica comproprietaria risultante è la moglie dell'esecutato e vive presso l'appartamento oggetto di esecuzione insieme al marito, ai quali ho inviato la raccomandata con ricevuta di ritorno di inizio delle operazioni peritali e non ho ricevuto alcuna obiezione, così da essere entrambi presenti al momento del sopralluogo.

- la documentazione inerente l'articolo 567 del c.p.c., ossia la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente risulta completa in quanto, nella relazione notarile risultano tutti i movimenti inerenti alla proprietà negli ultimi vent'anni.

- La relazione notarile risulta completa ed è in linea con l'atto di pignoramento.



- Il certificato di destinazione urbanistica, non era presente tra la documentazione del fascicolo ma l'ho richiesto all'ufficio Urbanistica del Comune di Partinico. Dal sopralluogo ed in seguito avendo fatto le adeguate ricerche presso gli uffici pubblici, risulta che la proprietà è stata oggetto di concessione in sanatoria e dunque ad oggi rispetta le indicazioni e le prescrizioni dei piani particolareggiati e della normativa vigente.

## **CAPITOLO 2). Descrizione analitica delle proprietà:**

In data immediatamente successiva all'udienza per la nomina, è stata data comunicazione scritta, tramite raccomandata con ricevuta di ritorno, sia ai creditori che ai debitori per informarli della data d'inizio delle operazioni peritali ed ottenere l'accesso all'immobile. L'accesso è avvenuto il giorno 27 ottobre del 2010 e non era presente l'esecutato, come da verbale di sopralluogo allegato erano presenti l'avvocato del creditore procedente e la cognata del debitore.

a) Pur essendo oggetto di pignoramento due appartamenti il lotto è unico, per cui si procederà con un unico fascicolo contenente tutte le informazioni riguardante entrambi i beni oggetto di esecuzione e nessuna riguardante i detentori del bene, come da legge sulla privacy. Non è dunque necessario individuare più lotti e neanche individuare ulteriori confini.

b) L'immobile sia sotto il profilo urbanistico che quello edilizio è regolare, in quanto, rispetta la destinazione urbanistica e la destinazione d'uso. Nei paragrafi seguenti verranno riportati tutti i dati riguardanti le certificazioni e le autorizzazioni, le cui copie saranno a loro volta allegate.

c) gli appartamenti sono censiti al catasto di Palermo al fg. 1 p. lla 11156 sub. 87 e 1987.

**Titolo di proprietà, autorizzazioni, regolarità edilizia:** gli appartamenti sono corredati da certificato di concessione edilizia in sanatoria, ai sensi della legge n. 47 del 1985, la n. 56 del 1999 per il

piano secondo e la n. 57 del 1999 per il piano terzo. Le planimetrie sono conformi a quelle depositate per la concessione ed a quelle del catasto.

#### **Destinazione urbanistica**

La destinazione urbanistica della particella n. 1494 del foglio n. 40 (dati catastali riguardanti la zona di sedime del fabbricato e non gli appartamenti che hanno numeri differenti), secondo il PRG approvato con l'ARTA con decreto n.° 414\DRU del 16\12\2000, ricade, in zona territoriale omogenea "B", ove l'attività edilizia viene attuata nel rispetto dell'articolo 16 punto 2.1. delle norme di attuazione.

**CAPITOLO 3). ubicazione, caratteristiche sommarie, caratteristiche generali della zona, caratteristiche strutturali e costruttive dell'immobile, impianti e determinazione della superficie commerciale, costi condominiali:**

**ubicazione:** Comune di Partinico, indirizzo, via Ragona n. 65.

**caratteristiche sommarie:** edificio di n. 4 elevazioni fuori terra, con copertura a terrazza, destinazione ad uso civile abitazione.

**differmità catastali:** l'appartamento non presenta alcuna differmità rispetto la planimetria catastale.

**Caratteristiche generali della zona:** Partinico è un grande paese servito da tutti i servizi ed opere di urbanizzazione sia primaria che secondaria, vi è pure un grande ospedale molto efficiente. In effetti il Comune è un polo di attrazione per vari motivi, il primo è quello commerciale, il secondo è quello agricolo ed infine vi sono parecchie scuole secondarie.

**Caratteristiche strutturali e costruttive, impianti, riferite all'intero immobile:** è una struttura di elevazione di quattro piani fuori terra (fot. 1), con struttura in muratura portante; le fondazioni sono a travi rovesce, i balconi in ferro. Non c'è alcuna porineria, ma direttamente un copro scala che da accesso ad un appartamento per ogni piano.

**Caratteristiche strutturali e costruttive, impianti, riferite del piano secondo:** (fot. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8)

- L'appartamento è di circa 130 mq. con balconi a giro. Ci sono tre stanze da letto un salotto, un soggiorno\cucina, una cucina, un bagno.
- i pavimenti sono in mattoni di segato di marmo tranne per i servizi che sono rivestiti in piastrelle decorate.
- la porta d'ingresso non è blindata.
- gli infissi interni non sono in legno massello ma sono impiallacciati.
- gli infissi esterno sono in legno con persiane e senza avvolgibili.
- l'appartamento non è mai stato ristrutturato, presenta pareti affrescate.
- non è fornito di impianto di riscaldamento.

**Sono presenti questi impianti:**

- impianto TV.
- impianto elettrico a norma 46/90.
- impianto idrico sotto traccia.
- impianto fognario comunale sotto traccia.

impianto citofonico.

**Determinazione della superficie commerciale dell'appartamento:**

superficie dell'immobile mq. 116, superficie balconi 1/3 di 40,8 = mq. 13,6, totale superficie valutabile = mq. 129,60.

**Caratteristiche strutturali e costruttive, impianti, riferite del piano terzo:**

**Caratteristiche strutturali e costruttive, impianti, riferite del piano secondo:** (fot. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8)

la struttura dell'appartamento del terzo piano è la stessa del secondo, tranne per il fatto che il terzo piano è stato ristrutturato e presenta un w.c. in ottime condizioni.

- L'appartamento è di circa 130 mq. con balconi a giro. Ci sono tre stanze da letto un salotto, un soggiorno\cucina, una cucina, un bagno.

- i pavimenti sono in ceramica tranne per i servizi che sono rivestiti in piastrelle decorate.

- la porta d'ingresso non è blindata.

- gli infissi interni non sono in legno massello ma sono impiallacciati.

- gli infissi esterno sono in legno con persiane e senza avvolgibili.

- l'appartamento non è mai stato ristrutturato, presenta pareti affrescate.

- non è fornito di impianto di riscaldamento.

#### **Sono presenti questi impianti:**

- impianto elettrico a norma 46/90.
- impianto idrico sotto traccia.
- impianto fognario comunale sotto traccia.
- impianto citofonico.
- impianto TV

#### **Determinazione della superficie commerciale dell'appartamento 2° piano:**

superficie dell'immobile mq. 116, superficie balconi 1/3 di 40,8 = mq. 13,6, totale superficie valutabile = mq. 129,60.

#### **Determinazione della superficie commerciale dell'appartamento 3° piano:**

superficie dell'immobile mq. 116, superficie balconi 1/3 di 40,8 = mq. 13,6, totale superficie valutabile = mq. 129,60.

#### **Stato di possesso dell'immobile ed esistenza di formalità:**

Gli appartamenti sono abitati dalle famiglie dei legittimi proprietari.

Non vi sono formalità vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, ma non vi sono nè pertinenze né dotazioni condominiali di alcun genere.

**Costi condominiali, formalità e pertinenze:**

Come pertinenze non ce ne sono, in quanto non ci sono posti macchina, garage, cantina e nient'altro legati alla proprietà.

Inoltre (sino alla data del sopralluogo) non risultano formalità, vincoli ed oneri che gravano sul bene e che andranno a carico dell'acquirente.

I costi condominiali sono quelli di un normale condominio con servizio di portineria, si aggirano compreso di acqua e pulizia delle scale, a circa € 20,00 mensili.

Non esistono formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno opponibili all'acquirente.

**CAPITOLO 4). Criterio e metodo di stima:**

La stima è stata preceduta da accurate indagini di mercato, attraverso le quali si è cercato di conoscere i prezzi che normalmente sono praticati nelle libere contrattazioni di compravendita, a quel certo tipo d'immobile che più o meno si avvicina, per le sue caratteristiche costruttive e di posizione, a quello in esame.

Oggetto d'indagini sono stati anche i fitti medi di locazione che normalmente si realizzano per immobili analoghi nella zona circostante, il parametro tecnico adottato per tale determinazione è il metro quadrato.

La presente stima è stata svolta tenendo in considerazioni due fasi caratteristiche, che vengono definite oggettiva e soggettiva.



La fase oggettiva è quella tendente a rilevare tutti i dati tecnici inerenti al bene, grandezza, stato di conservazione, distanza dalla strada principale, esposizione.

La fase soggettiva è quella nella quale si attribuiscono al bene in oggetto, saggio di capitalizzazione, scelta dei beni messi a confronto, e quindi del valore unitario, e determinazione delle eventuali aggiunte e detrazioni al valore di stima, scelta dei metodi di stima.

#### **Criterio e metodo di stima dei fattori influenti nelle stime:**

Fattori intrinseci. L'esposizione. Le rifiniture e lo stato di conservazione. L'esistenza di strutture condominiali. Fattori estrinseci. Salubrità de luoghi. L'ubicazione rispetto alle strade, per la transitabilità.

#### **Valutazione**

- a) Non vi sono dotazioni condominiali, in quanto non ci sono posti auto comuni, giardino, ed altro.
- b) Non vi sono quote indivise, in quanto l'appartamento è intestato all'esecutato ed alla moglie e sono entrambi ricadenti nell'esecuzione.

#### **1. parametri per la stima dei fabbricati**

I parametri sono unità di misura relative al bene da stimare, in rapporto diretto e costante col valore del bene stesso. Essi si suddividono in tecnici ed economici, i primi esprimono la quantità fisica, mentre i secondi l'attitudine del bene a creare utilità o ricchezza.

Per l'odierna stima si adottano i seguenti:

parametri tecnici: metro quadrato.

parametri economici: fitto medio.

#### **2. tasso di capitalizzazione**

Data la particolare funzione del tasso di capitalizzazione "r", è facile immaginare quanto ne sia delicata la scelta, infatti nelle stime, operare ad esempio col tasso 0,03 anziché 0,04 o viceversa, significa

approdare a risultati notevolmente diversi, poiché aumentando il tasso diminuisce il valore del capitale da ricercarsi.

La ricerca di questo dovrebbe essere fatta da ciascun estimatore, in quanto il mercato dei beni immobili si presenta diverso da zona a zona di una stessa città.

Tuttavia, consapevole delle difficoltà che ricerche del genere comportano, sulla scorta d'esperienze svolte nell'ambito del territorio di Palermo e provincia si adottano in linea di massima, i seguenti tassi di capitalizzazione: 0,030/ 0.04 per le case, negozi, magazzini, ecc...

### **3. analisi di stima dell'unità oggetto di stima**

Scelta del metodo di stima:

Essendo nella zona avvenute compravendite di fabbricati aventi, più o meno, le medesime caratteristiche di quello da stimare, ed essendosi potuti reperire i parametri tecnici indispensabili per l'effettuazione di una stima analitica per capitalizzazione dei redditi netti; si è potuto procedere allo scopo di determinare il più' probabile valore di mercato del bene oggetto della presente stima seguendo il metodo che alla luce delle precedenti esperienze della scrivente si è rilevato più' aderente alla realtà di mercato, detto metodo consiste nella media dei valori assurti da una *stima sintetica* in base a parametri tecnici e, da una *stima analitica per capitalizzazione dei redditi netti*.

### **4. stima sintetica:**

Per la determinazione del valore di commercio, si è applicata una procedura sintetica di stima, giustificata dall'esistenza dei beni comparabili a quello in esame. Per una corretta applicazione della suddetta procedura di stima, si è svolta un'accurata indagine di mercato, intesa ad accertare beni simili oggetto di contrattazioni recenti. Successivamente, attraverso una serie d'indagini presso proprietari, operatori economici e mediante lo studio e l'esame critico delle informazioni, attinte a

sicura fonte, sono stati ricavati i prezzi medi di mercato, escludendo i valori massimi e minimi imputabili, a contrattazioni viziate.

**appartamento piano secondo, Partinico Via Ragona n° 65:**

avendo tenuto, dalle predette indagini, un valore unitario, applicherò il valore di €. 800,00/m<sup>2</sup>. Si è proceduto al calcolo del valore globale;

Piano secondo mq. 129,60 x €. 800,00= € 103.680,00

**Totale € 103.680,00**

**appartamento piano terzo, Partinico Via Ragona n° 65:**

avendo tenuto, dalle predette indagini, un valore unitario, grazie alle modifiche apportate dai proprietari, applicherò il valore di €. 870,00/m<sup>2</sup>. Si è proceduto al calcolo del valore globale;

Piano secondo mq. 129,60 x €. = € 112.752,00

**Totale € 112.752,00**

La proprietà è conforme, dunque il valore rimane inalterato.

---

**Stima analitica per capitalizzazione dei redditi netti:**

**Le operazioni di stima sono le seguenti:**

**Esame dei fattori intrinseci ed estrinseci del fabbricato;**

- Determinazione del reddito lordo medio annuo (R) reale presunto, ma che sia ordinario nella zona, realizzabile dal fabbricato;
- Determinazione delle spese annue (S);
- Scelta del tasso di capitalizzazione (r);
- Capitalizzazione del reddito netto medio annuo;
- Aggiunte e detrazioni al valore di stima;

Per la scelta del saggio di capitalizzazione, si è già proceduto nella parte terza a darne ampia giustificazione, esso è stato fissato al **0,036**.

---

**appartamento di Via Ragona n. 65, piano secondo**

- fitto lordo mensile €. 350,00

- Fitto lordo medio annuo attribuibile €. 4200,00

- Spese medie annui facenti carico al proprietario, il 10 % del fitto lordo  
€. 420,00

**FITTO NETTO** €. 3780,00

V= fitto netto/r

V= 3780,00/0,036= €. 105.000,00

**Valore di mercato (in base a questa stima) €. 105.000,00**

**Appartamento piano secondo via Ragona n. 65:**

\_ Dal calcolo per stima sintetica **€. 103.680,00**

\_ Dal calcolo per stima analitica **€. 105.000,00**

**VALORE DELL'IMMOBILE (tot. 208.680,00\2) €. 104.340,00**

---

**appartamento di Via Ragona n. 65, piano secondo**

- fitto lordo mensile €. 400,00

- Fitto lordo medio annuo attribuibile €. 4800,00

- Spese medie annui facenti carico al proprietario, il 10 % del fitto lordo  
€. 480,00

**FITTO NETTO** €. 4320,00

V= fitto netto/r

V= 4320,00/0,036= €. 120.000,00

<b>Valore di mercato (in base a questa stima)</b>	<b>€. 120.000,00</b>
<b>Appartamento piano secondo via Ragona n. 65:</b>	
_ Dal calcolo per stima sintetica	€. 112.782,00
_ Dal calcolo per stima analitica	€. 120.000,00
<b>VALORE DELL'IMMOBILE (tot. 232.782,00\2)</b>	<b>€. 116.391,00</b>

#### **CAPITOLO 5) conclusioni:**

In risposta ai quesiti del Giudice si ritiene espletato l'incarico conferitomi.

Palermo li,

il C.T.U.

#### **CAPITOLO 6) allegati**

1. Rilievo fotografico.
2. Rilievo grafico.
3. Copia della raccomandata inviata al creditore precedente ed al debitore.
4. Verbale di sopralluogo del 27/10/2010.
5. Copia della visura e della planimetria catastale.
6. Protocollo richiesta di abitabilità edilizia privata.
7. Certificato di destinazione urbanistica in originale.
8. lettera con i dati sensibili
9. CD con la consulenza e le fotografie
10. lettera di invio consulenza al creditore ed al debitore
11. ricevuta dell'invio telematico della consulenza e ricevuta della raccomandata della consulenza al debitore