

TRIBUNALE DI PALERMO  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE:  
CASSA SAN GIACOMO  
CONTRO  
"A"

R.ES.: N.261/93  
GIUDICE DELL'ESECUZIONE:  
DR. VINCENZO LIOTTA

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE PERITALE

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it  
C.T.U. ARCHITETTO ANTONINO PALEOLOGO  
VIA VALERIO VILLAREALE 35, 90141 PALERMO - TEL/FAX 091 2511180

*La presente relazione tecnica è redatta onde provvedere all'aggiornamento della stima dell'immobile pignoriato, così come disposto dal giudice dell'esecuzione, dr. Vincenzo Liotta, con provvedimento notificato il 20 ottobre 2019, al sottoscritto architetto Antonino Paleologo iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Palermo al n. 3733.*

**Consulenza Tecnica d'Ufficio**

DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
15 NOV. 2019  
*[Signature]*

**I - Scopo**

La presente relazione tecnica è redatta onde provvedere all'aggiornamento della stima dell'immobile pignoriato, così come disposto dal giudice dell'esecuzione, dr. Vincenzo Liotta, con provvedimento notificato il 20 ottobre 2019, al sottoscritto architetto Antonino Paleologo iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Palermo al n. 3733.

**II - Stima dell'immobile**

**a. Premessa**

La stima ha ad oggetto un lotto di terreni di circa 3600 m<sup>2</sup> su cui esiste un fabbricato residenziale in Villabate, Via Abate Agnello, snc.

Il sottoscritto CIU esaminata la relazione di consulenza in atti, ha provveduto a reperire presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Palermo la documentazione catastale aggiornata del bene pignoriato, e presso il comune di Villabate, 5° settore, Pianificazione Territoriale ed edilizia privata, la documentazione urbanistica, in particolare dal momento che negli atti in copia della concessione edilizia in sanatoria del fabbricato, si è richiesta la documentazione relativa alla destinazione urbanistica del lotto di terreno che è seguita all'approvazione del PRG di Villabate, pubblicata sull'G.U. RS il 12/20/2007, e variata da

1) Parti del territorio destinate ad usi agricoli a CI- Espansione residenziale di carattere intensivo inserita in contesti già edificati della città

La stima è stata elaborata in riferimento al criterio di stima del 20/11/2007 art. 10 del D.M. 11/01/2007, con riferimento al valore di mercato, e con riferimento alla documentazione in atti del

#### b. Identificazione dell'immobile pignorato

I dati catastali aggiornati, al 22 ottobre 2010 sono: Comune di Villabate, Sezione Urbana, foglio di mappa 3, particella 951, categoria A/7, classe 2, consistenza 7 vani, rendita euro 524,20; Via Abate Agnello, piano T - 1, è stata anche fatta una ricerca al catasto terreni per la particella 951 del foglio 3 di Villabate, e in visura è riportato: Qualità Classe: Eure Urbano, Superficie (m2) 3600.

#### c. Regolarità edilizia

Il fabbricato realizzato abusivamente è stato regolarizzato ai sensi della L. 47/85 con concessione in sanatoria n.48 del 2 agosto 1994 rilasciata dal Comune di Villabate.

Al momento del sopralluogo non si è rilevata alcuna difformità tra quanto rappresentato in planimetria catastale e lo stato dei luoghi, tranne che l'ingresso indicato in planimetria è stato destinato a camera e la cucina ha un accesso dal porticato non rappresentato

Tali difformità, di lieve entità, non pregiudicano la commerciabilità del bene

#### d. Inquadramento Urbanistico

Il lotto di terreno su cui insiste l'immobile ha una consistenza catastale di 3600 m2 e ad oggi ai sensi del PRG di Villabate, ricade in zona **C1- Espansione residenziale di carattere intensivo inserita in contesti già edificati della città**, inoltre il lotto si trova all'interno di una più ampia area racchiusa da un **Perimetro Prescrizioni Esecutive** che indica che la stessa ricade all'interno della zona interessata dalla **Prescrizione Esecutiva Residenziale nell'area di espansione urbana lungo l'asse di via Giulio Cesare**, (in allegato) un progetto urbanistico attuativo che comprende la realizzazione di insediamenti residenziali, delle urbanizzazioni e dei servizi connessi, il progetto prevede il mantenimento del fabbricato.

Inoltre successivamente all'approvazione del PRG e della Prescrizione Esecutiva Residenziale nell'area di espansione urbana lungo l'asse di via Giulio Cesare, il Comune di Villabate con Deliberazione di Consiglio Comunale del 26/10/2009 (in allegato) ha destinato l'area a **Edilizia Residenziale Pubblica** ai sensi degli artt. 16 e 17 L.R.71/78, per edilizia residenziale pubblica (così le norme più recenti, dalla L. 865/1971 in poi, hanno ridenominato la precedente "edilizia economica e popolare") s'intende il patrimonio immobiliare realizzato con il concorso finanziario dello Stato o di altri enti pubblici per la costruzione di abitazioni a costo contenuto per i cittadini meno abbienti.

Costituendo effettiva opera pubblica, ad essa possono essere applicate le norme

espressamente previste per le opere dello Stato e degli enti pubblici (semplificazione delle procedure per l'occupazione delle aree e l'esecuzione delle opere).

I principali soggetti attuatori (anche in forma indiretta) degli interventi di edilizia residenziale pubblica, sono gli Iacp e le cooperative edilizie.

Riassumendo il lotto ricade in una zona con un indice di fabbricabilità territoriale pari a 1,5 mc/mq, ma viene identificato nella Prescrizione Esecutiva Residenziale, quale particella già edificata (indicata come particella 5292, identificativo erroneamente assegnato che successivamente ha comportato il ripristino della particella 951) e quindi ai sensi dell'art 4 delle Norme Tecniche di Attuazione della Prescrizione Esecutiva, per la stessa "non si applica il principio della partecipazione alla costruzione di nuova edilizia residenziale" nel senso che la particella non esprimerebbe volumeria pur essendo parte del progetto urbanistico tanto che, fatto salvo il fabbricato esistente, sulla stessa ricade un intero edificio di progetto oltre a porzioni di altri due edifici di progetto, inoltre l'area è destinata a **Edilizia Residenziale Pubblica**, e potrebbe quindi essere oggetto di esproprio per pubblica utilità.

#### e. Inquadramento territoriale

L'immobile oggetto di perizia è al margine nord est della città compresa all'interno della S.S.121, in aderenza alla rotonda di via Giulio Cesare, zona naturale d'espansione dell'abitato, la zona in virtù della vicinanza al centro urbano e ben servita e ben collegata con l'autostrada.

L'intensità di traffico è normale, buona la possibilità di parcheggio, buono il contesto urbano.

#### f. Caratteristiche del fabbricato

Villino unifamiliare e terreno di pertinenza esclusiva, il villino, è composto da due elevazioni fuori terra e locali accessori, al piano terra: ingresso attraverso il portico sulla cucina e sul soggiorno, una stanza, attraverso la scala interna si accede al secondo piano composto da un piccolo disimpegno, due stanze e servizio, nei corpi accessori con accesso indipendente dalla corte: locale caldaia, cucina esterna e un ripostiglio.

L'abitazione in sufficiente stato manutentivo, è pavimentata al piano terra con piastrelle in gres, la cucina, in muratura e rivestita interamente con piastrelle in ceramica, le camere al primo piano sono pavimentate con parquet, il servizio è pavimentato e rivestito con piastrelle in ceramica.

Le pareti dell'appartamento sono tinteggiate, gli infissi interni sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in legno con sportelli esterni oscuranti sempre in legno, al primo piano la stanza più piccola è rivestita con carta da parati in pessimo stato.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo, camino nel soggiorno e di impianti idrico ed elettrico sottotraccia, le camere al primo piano sono dotate di condizionatori d'aria del tipo a split con macchina esterna.

Si possono notare al piano terra tracce di umidità da risalita sia all'interno che all'esterno del fabbricato, ulteriori tracce di umidità, probabilmente da condensa, sono evidenti al primo piano.

Discrete le condizioni dei corpi accessori e più in generale degli spazi esterni, curato il terreno di pertinenza coltivato ad agrumi

#### g. Superficie commerciale del bene pignorato

La norma UNI 10750, riporta i seguenti criteri di computo della "superficie commerciale".

Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare: la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- b) 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- c) 35% dei patii e porticati;
- d) 60% delle verande;
- e) 15% dei giardini di appartamento;
- f) 10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

Nel caso particolare per il computo della superficie commerciale non si è tenuto conto di quella parte del terreno di pertinenza che la prescrizione esecutiva identifica come area di



sedime di insediamenti residenziali, delle urbanizzazioni e dei servizi connessi. Tale area sarà oggetto di autonoma valutazione.

superficie commerciale del bene oggetto di perizia:

destinazione	mq	coefficienti di ponderazione	mq ponderati
abitazione	101	1	101
Porticati al piano terra	42,7	0,4	17,08
accessori esterni (cucina e ripostiglio)	28	0,5	14
Locale caldaia	8	0,2	1,6
		<b>totale</b>	<b>133,68</b>

#### h. Valutazione commerciale

La superficie ponderata del fabbricato e delle sue pertinenze, escluso il lotto di terreno oggetto di autonoma valutazione, è in cifra tonda di 134,00 m<sup>2</sup>, il valore di mercato dell'appartamento è stato determinato sulla base degli atti acquisiti, di informazioni sull'andamento del mercato immobiliare in zona, sullo stato manutentivo dell'immobile e delle sue pertinenze. Il risultato ottenuto è frutto di una media tra il valore calcolato secondo il criterio di stima analitica ed il valore al quale si è pervenuti tramite l'applicazione della stima sintetica. Si ritiene utile un chiarimento sulla scelta dei metodi estimativi applicati:

*Metodo di Stima Sintetico*

*Metodo di Stima Analitico*

Lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene in esame con riferimento all'attualità.

Si procederà quindi alla stima dell'immobile in oggetto innanzi tutto con il metodo di *stima sintetica* per coefficienti di merito, sulla base dei prezzi correnti nella zona per unità immobiliari congruamente rapportati al tipo di costruzione.

I parametri riduttivi o maggiorativi tengono conto delle condizioni obiettive e soggettive del manufatto.

I riferimenti di mercato sono relativi a immobili in vendita nel raggio di 500 metri. I valori a mq rilevati vanno da un minimo di 1.913,00 euro/mq ad un massimo di 2.200 euro/mq, per immobili di nuova costruzione o ristrutturati.

Il valore attribuito all'immobile, che sul mercato è da considerarsi come un immobile da ristrutturare, è di 1.000 euro/mq.

Ulteriore elemento di approfondimento del più probabile valore di mercato può scaturire dall'applicazione della *stima analitica*.

Per la ricerca di tale valore si è seguito il criterio della stima per capitalizzazione di reddito, che si determina sulla base del canone locativo annuo calcolato in regime di libero mercato, la procedura da seguire si articola nelle seguenti fasi:

- ricerca del reddito lordo attraverso il mercato locativo e determinazione del reddito netto medio, da capitalizzare attraverso la decurtazione di tutte le spese a carico del proprietario;
- ricerca del saggio di capitalizzazione dell'immobile da stimare attraverso l'indagine diretta di mercato.

## VALUTAZIONE

### STIMA SINTETICA:

a) Superficie convenzionale (a) =	<u>mq</u> <b>134,00</b>
b) valore unitario €/mq:	€. 1.000,00
c) Valore del bene:(a x b) =	<u>€.</u> <b>134.000,00</b>

### STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO:

1. Reddito lordo annuo:	€. 4.313,75
2. Spese:	€. 1.078,44

(manutenzione, assicurazione, di amministrazione, imposte e tasse) = 25% del reddito lordo annuo

3. Reddito netto annuo: (a - b) = € 3.235,31

4. Saggio di capitalizzazione r = 0,027

5. Valore del bene: (c / d) = € 119.826,39

(€ 134.000,00 + € 119.826,39) / 2 = € 126.913,19

Si precisa che non sono state valutate le lievi difformità segnalate al punto "c" della presente relazione, avendo valutato l'immobile come da ristrutturare e considerate le opere per il ripristino tra quelle da eseguire per la ristrutturazione.

Per quanto esposto il valore in cifra tonda del villino è pari a **127.000,00 euro.**

Come già detto parte del terreno di pertinenza è oggetto di autonoma valutazione, e per quanto esposto al punto "d" della presente relazione il valore minimo attribuibile al lotto di terreno si è considerato quello espropriativo, calcolato secondo la norma inserita nella Finanziaria 2008 (art. 2, commi 89 e 90, Legge 24.12.2007 n. 244) che modifica i criteri di calcolo dell'indennità di espropriazione delle aree edificabili che è ora determinata nella misura pari al valore venale del bene.

Considerato altresì che quando l'espropriazione è finalizzata ad attuare interventi di riforma economico-sociale, l'indennità è ridotta del 25%, prevedendo infine che l'indennità di espropriazione di un'area edificabile sia aumentata del 10% in alcuni casi particolari.

Il sottoscritto, attraverso un'indagine diretta di mercato svolta tramite agenzie immobiliari, costruttori, e annunci in zona, ha stimato il valore venale del bene, decurtato lo stesso del 25% e incrementato del 10%.

Per quanto sin qui esposto il valore attribuito per metro quadro al lotto di terreno, è di € 200,00, che a seguito della già detta riduzione del 25% raggiunge € 150,00, e infine grazie all'incremento del 10% (ipotizzando la cessione volontaria del bene), € 165,00.

L'estensione del lotto di terreno è stata calcolata sottraendo dalla consistenza catastale di 3600 mq, l'area di pertinenza del fabbricato così come identificata dalla prescrizione esecutiva e misurata in 209 mq, da cui 3600 - 209 = 3391, quindi € 165,00 x 3391,00 mq = € 559.515,00.

Per quanto esposto il valore in cifra tonda del lotto è pari a **559.500,00 euro.**

Concludendo si è sommato il valore stimato per il fabbricato al valore stimato per il terreno, da cui € 127.000,00 + € 559.500,00 = € 686.500,00 valore in cifra tonda dell'immobile pignorato, villino e terreno di pertinenza in Villabate, Via Abate Agnello, snc.

Ritenendo di aver esaurientemente risposto al quesito formulato, si rimette alla S.M. il presente elaborato peritale, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento

Palermo, 9 novembre 2010

H.C.T.C.

Architetto Antonino Paleologo

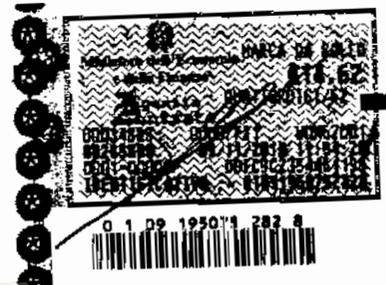


*[Handwritten signature]*



**DEPOSITATO IN CANCELLERIA**  
- 9 NOV. 2010

*[Handwritten signature]*



**ELENCO DEGLI ALLEGATI**

- |                            |            |
|----------------------------|------------|
| Documentazione catastale   | allegato 1 |
| Documentazione urbanistica | allegato 2 |
| Verbale di sopralluogo     | allegato 3 |
| Documentazione fotografica | allegato 4 |



LA BATE 27 ottobre 2010

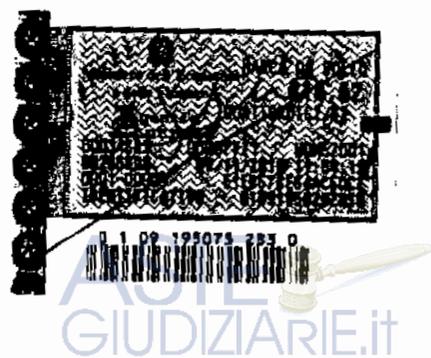
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

SOTTOSCRITTO ARCHITETTO ANTONINO PAEDLOGIO NATO A  
PALERMO IL 2/01/1968 N.9. [redacted] CTU, SI È RECATO SUI  
OGGI OGGETTO DI STIMA DIVIENI PRESSO L'IMMOBILE  
STRADA VICINALE AGNELLO S.N.C., PER EFFETTUARE CUI  
CERTIFICANTI DI RETO. ERA PRESENTE IL SIGNOR  
[redacted] N.9. DI FRATELLO DELLA  
[redacted] CHE OCCUPA L'IMMOBILE,  
LE ORE 12,05 COMINCIANO LE OPERAZIONI  
E SI CONCLUDEVANO ALE ORE 12,25.

IL CTU  
[redacted]  
[signature]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

[redacted]



ASTE  
GIUDIZIARIE.it