

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

ABBATE FRANCESCO

CONTRO

SIG. (A) E SIG.RA (B)

GIUDICE PER LE ESECUZIONI DOTT. FRANCESCO GALLEGRA

ESECUZIONE IMMOBILIARE 456/2016

ALLEGATO VI

RELAZIONE DI STIMA DEL BENE DEL LOTTO N.4 E RELATIVI

ALLEGATI

IL C.T.U.

ARCH. GIACOMO COLLURA



Individuazione del bene del Lotto n.4

Il Lotto n.4 è costituito dall'usufrutto, per la quota pari a 3/3, di un immobile, identificabile con l'appartamento per civile abitazione, sito in Carini (PA), Cortile San Paolo n. 10, piano primo.

L'immobile è confinante ad Est con cortile delle Milizie, ad Ovest con Cortile San Paolo, a Nord e a Sud con proprietà ricadenti in fabbricati limitrofi.

In catasto l'abitazione è individuata al NCEU del Comune di Carini, al Foglio MU, Particella 1976, Sub. 12, Cat. A/2, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale Totale 99 mq, Rendita 199,87 euro.

L'edificio in cui ricade l'immobile ha un primo nucleo, corrispondente al piano terra al primo piano, di antica costruzione, probabilmente antecedente il 1942.

Dalla ricerca edilizia effettuata presso il Comune di Carini è infatti emerso che il piano terra è stato acquistato dal sig. (F) nel 1950, mentre nel 1963 il sig. (F) acquistò porzione del primo piano. Successivamente, con Nulla Osta n. 3193 del 07/05/1968, vennero autorizzati dei lavori di riattamento del fabbricato, mentre i piani superiori, secondo, terzo e quarto con lastrico solare, vennero realizzati in assenza di titolo edilizio. Successivamente venne presentata dal sig. (F) un'istanza di condono edilizio, pratica n.1850 del 28/03/1986, prot. n. 843, per le opere realizzate in difformità dal precedente nulla-osta relativamente agli immobili di piano terra e di piano primo e per la sanatoria della costruzione degli immobili agli altri piani. La suddetta istanza di condono, pur avendo parere favorevole da parte del Comune di Carini, risulta ancora non conclusa a causa del mancato pagamento degli oneri di urbanizzazione, relativi al piano terra e al primo piano, nonché relativi al piano terzo, di cui si terrà conto nella valutazione dell'immobile. Per quanto riguarda l'appartamento al



primo piano, da quanto emerge dalle visure catastali storiche, sembra che, intorno al 1998, sia stato soggetto ad opere di divisione e poi fusione, in quanto originariamente parte del primo piano era fuso con l'appartamento al secondo piano ed un secondo momento venne diviso dal secondo piano e fuso con la restante porzione al primo piano. In sede di istruttoria della pratica di condono edilizio, il Comune di Carini, accortosi di tali difformità, ha inserito le opere di fusione/accorpamento nella stessa pratica di sanatoria, in quanto è stato verificato che gli abusi sono stati realizzati entro il 01/10/1983. Tuttavia lo stato di fatto dell'appartamento al primo piano risulta difforme rispetto alla planimetria presente agli atti del Comune di Carini e allegata all'istanza di condono, per quanto riguarda una diversa distribuzione interna dei locali. Per cui nella valutazione dell'immobile occorrerà tenere conto della sanatoria di dette opere di diversa distribuzione interna, sanabili tramite la presentazione di una pratica di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata.

L'immobile, rispetto alla planimetria catastale del 1998, risulta conforme se non per la presenza di una porta di collegamento con il magazzino sito in cortile delle Milizie n.11, realizzata in assenza di autorizzazione per cui si calcoleranno nel prosieguo i costi per la chiusura, che saranno sottratti al valore di vendita.

Descrizione del bene del Lotto n.4 e del contesto.

L'immobile ricade, come detto, in un edificio avente il primo nucleo (piano terra e piano primo) di antica costruzione e i restanti piani realizzati successivamente al 1968; in particolare la palazzina in cui si colloca l'immobile si trova proprio tra il Cortile San Paolo e il Cortile delle Milizie e ricade in una zona centrale del paese, a pochi passi da piazza Duomo. La zona è



caratterizzata da edilizia residenziale di antica costruzione con pochi livelli fuori terra ed attività commerciali ai piani terra.

Da un punto di vista costruttivo l'edificio è realizzato con struttura in calcestruzzo di cemento armato, solai laterocementizi e copertura piana a lastrico solare. Nel complesso il condominio è in discrete condizioni generali nei prospetti esterni e negli interni (vano scala).

In particolare l'immobile in questione si colloca al piano primo con un duplice accesso: il primo dalla scala comune con ingresso da Cortile San Paolo n.10 e il secondo da scala indipendente con ingresso da Cortile delle Milizie n. 5, erroneamente indicato in catasto al n. 8.

Esso è dotato di doppia esposizione, ad Est sul Cortile delle Milizie e ad Ovest su Cortile San Paolo.

L'appartamento è costituito da una camera da letto, dotata di balcone, una cameretta, priva di aperture, un vano soggiorno di passaggio, una cucina abitabile, dotata anch'essa di balcone, un wc-bagno e un ripostiglio.

Complessivamente l'immobile ha una consistenza di circa 74,80 mq utili e 93,20 mq lordi.

Nel complesso si trova in buone condizioni: le pareti sono tinteggiate con ductone, ad eccezione di quelle del bagno e dell'angolo cottura, rivestite con piastrelle di ceramica 20x20 a tutt'altezza; la pavimentazione è anch'essa in ceramica, con piastrelle 30x30 cm.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice e dotati di serrande in PVC, gli infissi interni sono anch'essi in legno. Da un punto di vista impiantistico, l'appartamento è dotato di impianto elettrico, presumibilmente a norma, impianto idrico e di scarico, mentre è assente l'impianto di riscaldamento, so-



stituito da pompe di calore.

Stato di possesso dell'immobile

L'immobile è occupato dall'usufruttuaria, sig.ra (B) e dalla sua famiglia.

Esistenza di formalità, vincoli e oneri

Su tale immobile gravano le seguenti formalità:

- Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Palermo, servizio di Pubblicità Immobiliare in data 30/08/2016 ai nn. 33330/25752, giusto verbale di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Palermo in data 05/07/2016.

Per quanto riguarda le spese di gestione, il condominio in cui ricade l'immobile non è legalmente costituito, per cui non vi sono spese ordinarie per la gestione dello stesso e al momento non sono previste spese straordinarie.

L'immobile è sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica, per cui saranno valutati i costi per l'ottenimento di tale documento, costi che rimarranno a carico dell'acquirente.

Criterio di stima dell'immobile

I due metodi fondamentali, con cui determinare il più probabile valore di mercato di un bene immobile, sono il *metodo sintetico-comparativo* ed il *metodo analitico per capitalizzazione del reddito*.

La valutazione finale del valore di mercato sarà data dalla media delle due valutazioni ottenute con i suddetti metodi, qui di seguito esposti. Sulla base del valore di mercato, sarà calcolato il valore dell'usufrutto.

Metodo Sintetico-Comparativo

Il metodo "*sintetico-comparativo*" si basa sul confronto con valori commerciali al mq di immobili della stessa tipologia, della stessa zona e dello



stesso periodo di costruzione. Questi valori sono stati desunti, trovando conferma anche da ricerche effettuate presso Agenzie specializzate della zona, dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, che oltre a riportare valutazioni nei capoluoghi di provincia, estende la ricerca a ben 8.100 comuni italiani suddivisi in 43.000 zone su tutto il territorio nazionale. I dati raccolti riguardano i settori residenziali, commerciali, direzionali ed industriali. I valori si riferiscono al mercato delle locazioni ed a quello delle compravendite ed investono le principali tipologie edilizie esistenti:

- A destinazione residenziale (ville o villini, abitazioni in edifici residenziali intensivi, abitazioni in edifici residenziali non intensivi, autorimesse o box auto);
- A destinazione commerciale (negozi);
- A destinazione direzionale (uffici, uffici strutturati);
- A destinazione produttiva (capannoni tipici ed industriali, magazzini, laboratori).

L'Agenzia, inoltre, nel tentativo di rendere più dettagliata l'analisi, ha suddiviso il territorio urbanizzato di ogni comune in zone o fasce omogenee per condizioni economiche e socio-ambientali (pregiata, centrale, semi-centrale, periferica, sub-urbana e degradata). E' intuitivo comprendere che la pubblicazione consultata possiede un profilo rigoroso e per questo è ritenuta ampiamente attendibile dal Consulente.

Nel caso in questione si è fatto riferimento agli ultimi valori disponibili, risalenti al secondo semestre dell'anno 2017, per il Comune di Carini, Zona Centrale/CENTRO URBANO.



In particolare, tali valori sono compresi tra 800 e 1200 €/mq per le Abitazioni civili in stato conservativo Normale. La stima del valore di mercato dell'immobile secondo il metodo *sintetico-comparativo* si ottiene, quindi, moltiplicando il valore unitario considerato per la superficie commerciale dell'immobile e per dei coefficienti correttivi che tengano conto delle condizioni specifiche dell'immobile stesso (stato, usura, zona, superficie etc.):

- coefficiente edificio: tiene conto della dotazione impiantistica dell'edificio, della qualità dei materiali e delle rifiniture, dello stato d'uso e di manutenzione complessivo;

- coefficiente funzionalità: tiene conto della distribuzione interna degli ambienti, della dimensione degli ambienti, della illuminazione e ventilazione naturali, del numero di servizi e di sanitari;

- coefficiente posizionale: tiene conto del piano dell'immobile e dell'esposizione;

- coefficiente qualità materiali: riferito a pavimentazione, pareti, soffitti, infissi, impianti, sanitari;

- coefficiente stato d'uso e manutenzione: riferito a pavimentazione, pareti, soffitti, infissi, impianti, sanitari;

- coefficiente dotazione impiantistica dei singoli appartamenti e locali;

- coefficiente commerciabilità: per gli appartamenti è maggiore di 1,00 per superfici commerciali inferiori a 100,00 mq, minore di 1,00 per superfici commerciali maggiori di 120,00 mq, pari a 1,00 per superfici commerciali comprese tra 100,00 e 120,00 mq; per gli altri tipi di immobili dipende dalle caratteristiche dell'immobile stesso, per i box auto/posti auto dipende ad esempio dalla disponibilità di aree o di altri immobili adibiti a parcheggio nella



zona.

In particolare per superficie commerciale di un immobile, con destinazione residenziale ovvero con destinazione diversa da quella abitativa, si intende la superficie data dalla somma:

- a) delle superfici coperte calpestabili, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, mentre i muri in comunione nella misura del 50%;
- b) delle superfici scoperte quali terrazzi e balconi, computate al 30%;
- c) delle superfici di terrazzi coperti, tipo patii e porticati, computate al 35%;
- d) delle superfici coperte di verande, computate al 60%.

Stima del valore di mercato secondo il metodo *sintetico-comparativo*

Considerata la zona centrale, a pochi metri dalla piazza principale del paese, in cui ricade l'immobile e lo stato generale in cui versa, nonché i materiali e le dotazioni impiantistiche, si ritiene di poter assumere per esso un **valore unitario di mercato pari a 1000 €/mq**, ossia un valore medio rispetto a quelli offerti dall'Agenzia del Territorio. Questo valore verrà ulteriormente e opportunamente corretto tramite l'utilizzo dei coefficienti su esposti, in base alle peculiarità del singolo immobile.

Considerate, quindi, le superfici dell'appartamento:

- superficie lorda: 93,20 mq;

- superficie accessoria balconi: 6,30 mq

la **superficie commerciale dell'immobile** si ottiene dalla somma:

$$93,20 \text{ mq} + (6,30 \text{ mq} \times 0,30) = \mathbf{95,09 \text{ mq}}$$

Si considerano a questo punto i seguenti coefficienti correttivi, per stimare le condizioni specifiche dell'immobile:



- coefficiente edificio = 0,97 (discrete condizioni generali)
- coefficiente funzionalità = 0,97 (sviluppo longitudinale con alcuni ambienti privi di aperture esterne);
- coefficiente posizionale = 1,00 (piano primo senza ascensore);
- coefficiente qualità materiali = 1,00 (materiali nella media);
- coefficiente stato d'uso e manutenzione = 1,00 (buone condizioni generali)
- coefficiente dotazione impiantistica = 0,98 (assenza impianto di riscaldamento);
- coefficiente di commerciabilità = 0,95 (discreta potenzialità di vendita per quanto riguarda l'usufrutto).

Complessivamente si stima un **coefficiente correttivo specifico dell'immobile** pari alla media dei coefficienti sopra indicati, ossia **0,98**.

Il valore di mercato dell'appartamento si ottiene, quindi, dal prodotto:

$$1000,00 \text{ €/mq} \times 95,09 \text{ mq} \times 0,98 = \text{€ } \mathbf{93.188,20}$$

Metodo Analitico per capitalizzazione del reddito

Nel caso di fabbricati, il reddito ritraibile può determinarsi con la ricerca del canone netto e del corrispondente saggio di capitalizzazione. La ricerca del canone è stata formulata tenendo conto di un regime di libero mercato.

Con questa ipotesi le fasi estimative possono riassumersi in:

- Ricerca del reddito medio annuo continuativo (effettivo o presunto);
- Ricerca del saggio di capitalizzazione;
- Applicazione della formula di capitalizzazione.

Una volta trovato il reddito lordo annuo ordinario (effettivo o presunto) questo va depurato di tutte quelle spese che gravano il bene e che possono riassumersi in: costi operativi/manutenzione, ammortamenti, sfitti, inesigibilità, oneri fi-



nanziari e imposte. Determinato così il reddito netto non rimane che definire il tasso di capitalizzazione che permette di convertire una indicazione di reddito futuro in una indicazione di valore attuale. Le indagini generali e particolari forniscono i dati per la ricerca del saggio. Individuati sul mercato prezzi e redditi riferiti ad immobili analoghi a quello da stimare in condizione di ordinarietà, si ricaverà il valore cercato. Questo sarà modificato per tenere conto di tutte quelle condizioni che possono influire sull'ordinarietà dell'immobile. Infine il tasso trovato verrà confrontato con i valori adottati, in via orientativa, dalla letteratura in materia.

Per questa metodologia si utilizzerà **la superficie convenzionale** intendendo con ciò l'intera superficie misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni (superficie di calpestio) e la quota pari ad $\frac{1}{4}$ della superficie accessoria dei balconi. In questo caso quindi la superficie convenzionale è pari a $(74,80 + (0,25 \times 6,30))$ mq = **76,37 mq.**

Stima del bene secondo il metodo analitico.

Tramite la ricerca d'informazioni utili presso privati e Agenzie immobiliari sull'entità di un canone medio di locazione, per un bene avente caratteristiche simili all'immobile preso in esame e nella stessa zona, si è pervenuti al seguente risultato:

Reddito lordo mensile presunto:	€/mq 3,90
Tasso di capitalizzazione:	3,90%
Valore di capitalizzazione:	
mq 76,37 x €/mq 3,90 =	€/mese 297,84 = €/mese 300,00
Detrazione per spese 25%	€ 75,00
Reddito mensile netto:	€/mese 225,00



Reddito annuo netto: €/mese 225,00 x 12 mesi = €/anno 2.700,00

Applicando il tasso di capitalizzazione del 3,90%,

il valore dell'unità immobiliare risulta: € 2.700,00/ 0,039 = € **69.230,77**.

Valutazione del valore di mercato

Valore ottenuto da una stima sintetica € 93.188,20

Valore ottenuto da una stima analitica € 69.230,77

Media dei due valori (93.188,20+ 69.230,77)/2 = € **81.209.48**

A tale valore occorre sottrarre le spese per:

- la chiusura del vano porta di collegamento con il magazzino sito in Cortile delle Milizie n.11, computate in € 500,00

- la conclusione della pratica di condono edilizio con il pagamento degli oneri di urbanizzazione e il saldo dei relativi interessi legali a partire dal 28/02/2006: gli oneri di urbanizzazione sono pari ad € 1.307,36 per gli abusi commessi al piano terra e al primo piano, pertanto in tale sede considereremo la metà della somma, cui sommare gli interessi legali. Tali costi sono computati in € 653,68 + € 131,47 (interessi legali dal 28/02/2006 al 01/09/2018)= € 785,15

- Diritti di segreteria e d'istruttoria C.I.L.A. tardiva (€ 100,00 +51,65) = € 151,65

- Spese tecniche per la redazione della C.I.L.A. tardiva € 800,00

- le spese tecniche per la redazione dell'A.P.E. € 150,00

- le spese relative alla redazione e ai diritti di segreteria e di istruttoria della Segnalazione Certificata di Agibilità € 800,00

Per un totale di € 3.186,80.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile è dato da:



€ 81.209,48 - € 3.186,80 = € 78.022,68

Calcolo del Valore dell'Usufrutto

Una volta ottenuto il valore commerciale dell'immobile, il calcolo del valore dell'usufrutto avviene in maniera molto semplice applicando la seguente tabella, che stabilisce i coefficienti per la stima dei valori di usufrutto e nuda proprietà in relazione all'età dell'usufruttuario:

Prospetto dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite (o pensioni) vitalizie calcolate al saggio di interesse legale del 0,30%

Anno di riferimento: 2018

Età Usufruttuario	Coefficiente	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
da 0 a 20	317,50	95,25	4,75
da 21 a 30	300,00	90,00	10,00
da 31 a 40	282,50	84,75	15,25
da 41 a 45	265,00	79,50	20,50
da 46 a 50	247,50	74,25	25,75
da 51 a 53	230,00	69,00	31,00
da 54 a 56	212,50	63,75	36,25
da 57 a 60	195,00	58,50	41,50
da 61 a 63	177,50	53,25	46,75
da 64 a 66	160,00	48,00	52,00
da 67 a 69	142,50	42,75	57,25
da 70 a 72	125,00	37,50	62,50
da 73 a 75	107,50	32,25	67,75
da 76 a 78	90,00	27,00	73,00
da 79 a 82	72,50	21,75	78,25
da 83 a 86	55,00	16,50	83,50
da 87 a 92	37,50	11,25	88,75
da 93 a 99	20,00	6,00	94,00

Considerando l'età dell'usufruttuaria di 58 anni, si utilizza un coefficiente pari al 58,50%.

Il valore totale dell'usufrutto sarà quindi pari a:

Valore della piena proprietà € 78.022,68



Età dell'usufruttuario	58 anni
------------------------	---------

Tasso di interesse legale	0,30%
---------------------------	-------

Coefficiente moltiplicatore	195
-----------------------------	-----

Valore dell'usufrutto	€ 45.643,27
-----------------------	-------------

Valore della nuda proprietà	€ 32.379,41
-----------------------------	-------------

Pertanto, approssimando tale somma, il valore di mercato del bene del Lotto n.4, ossia il diritto di usufrutto sull'immobile sito in Carini, Cortile San Paolo n. 10, piano primo, si stima pari a **€ 45.600,00 (€ quarantacinquemilaseicento/00).**

Allegati:

- Documentazione catastale (Visura storica e Planimetria);
- Planimetria con indicazione delle superfici;
- Fotografie dell'immobile;
- Documentazione edilizia.

Palermo, 03/09/2018

Il C.T.U.

Arch. Giacomo Collura

