

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

SICILSTRADE S.R.L. *contro* A)

G. ES.: Dott.ssa ALESSIA LUPO - R. G. ES. n. 16/2013

RELAZIONE DI STIMA LOTTO A

Il lotto A è composto dalla piena proprietà di un appartamento sito in Caltavuturo, Via A. Gramsci n° 1, al piano terra, annotato in Catasto al foglio 19, p.lla 3567, sub. 4.

1. TITOLO DI PROPRIETÀ

L'edificio dove è ubicato l'appartamento oggetto della presente relazione è stato costruito dalla società A) con regolari concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Caltavuturo (per i dettagli si rimanda al successivo paragrafo 11).

Dalla relazione notarile allegata alla produzione risulta che il terreno dove è stato edificato l'edificio è pervenuto alla società A) in virtù di atto di compravendita del 14/06/2002 a rogito Notaio Angelo Piscitello, rep. 10664, trascritto il 20/06/2002 ai nn. 23529/18117. Così come richiesto al punto 6 dell'incarico ricevuto il Consulente ha prodotto copia dell'atto di provenienza facendone richiesta al Notaio Piscitello (All. 1).

2. DATI CATASTALI

L'appartamento risulta censito al catasto Fabbricati del Comune di Caltavuturo al foglio 19, p.lla 3567, sub 4, categoria A/3 (Abitazione di tipo economico), classe 2, consistenza 152 m², Rendita € 361,52 in testa alla società A) (All. 2 - visura e planimetria catastale).

2.1. ADEMPIMENTI CATASTALI A SEGUITO DELL'ENTRATA IN VIGORE DEL D.L. 78/10

L'articolo 19 del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito con modificazioni dalla legge 30 luglio 2010, n. 122 ha introdotto novità di rilievo in materia di aggiornamento del catasto. L'articolo 19 prevede l'obbligo di comunicare le variazioni subite dagli edifici; a tal fine assumono rilevanza catastale tutti gli interventi che influiscono sul classamento e la rendita degli immobili. Alla luce di quanto

previsto dall'art. 19, eseguito un confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi si può affermare che le stesse non coincidono per delle modifiche interne nella zona dell'ingresso e del ripostiglio, pertanto occorre eseguire l'aggiornamento della planimetria catastale. Così come richiesto al punto 2 lettera c) dell'incarico ricevuto il CTU ha provveduto ad eseguire l'aggiornamento della planimetria catastale (All. 3).

3. CONFINI

NORD:	Spazio esterno ed edificio identificato con la particella 3296
OVEST:	Corpo scala (sub. 1) ed Area a parcheggio (sub. 3)
SUD:	Spazio esterno (sub 2) - via Gramsci
EST:	Via Terravecchia

4. ACCESSORI E SPESE CONDOMINIALI

L'appartamento ha come pertinenza l'area a parcheggio identificata con il sub 3 ed uno spazio esterno ubicato sul lato nord.

La palazzina dove è ubicato l'appartamento non è dotato di condominio.

5. DESCRIZIONE DELLA ZONA

La via Gramsci è ubicata ai margini del centro abitato di Caltavuturo (All. 4 - viste dal satellite) in una zona caratterizzata dalla presenza di poche abitazioni e servita dalla via Terravecchia che corre lungo tutta la parte a monte del paese. La relativa vicinanza col centro abitato, la tranquillità della zona e la presenza di servizi primari e secondari rende questa area appetibile dal punto di vista immobiliare.

6. DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO

L'edificio condominiale in cui è ubicato l'appartamento planimetricamente è composto da due rettangoli accostati e presenta 3 piani fuori terra ed un piano interrato (All. 6 - Foto 1-2), ha una struttura portante in c.a., è rifinita all'esterno con intonaco colorato, presenta un'unica scala ed è privo di portineria ed impianto elevatore.

L'appartamento oggetto di stima è ubicato al piano terra e vi si accede dalla via Gramsci n° 1; come

risulta dalla planimetria rilevata in sede di operazioni peritali (All. 5) è composto: da un ingresso (All. 6 - Foto 3), un disimpegno (Foto 4), un salone (Vano 2 - Foto 5), da 2 camere (Vani 4-5 - Foto 6-7), una cameretta (Vano 5 - Foto 8), una cucina abitabile con balcone (Vano 1 - Foto 9-10), tre ripostigli e due servizi igienici (Foto 11-12).

Un ulteriore balcone è ubicato sul lato sud e serve le camere identificate con i numeri 4 e 5 nella planimetria di rilievo.

Sul lato nord si trova un area esterna di pertinenza dell'abitazione in parte pavimentata con ceramica ed in parte a terreno (Foto 13-14-15-16).

I balconi sono pavimentati con piastrelle di marmo e presentano ringhiere in ferro; gli infissi esterni sono in legno con vetro-camera e persiane esterne anch'esse in legno. L'altezza utile interna è pari a 2,70 metri.

Per quel che riguarda le finiture interne, l'appartamento presenta: i pavimenti di tutti gli ambienti in ceramica; pareti rifinite con idropittura a meno dei servizi igienici che presentano le pareti rivestite con piastrelle di ceramica sino ad una altezza di due metri; gli infissi interni sono in legno tamburato mentre la porta d'ingresso è blindata. Il servizio igienico ubicato sul lato est presenta vaso, bidet, lavabo e doccia mentre quello ubicato sul lato ovest presenta vaso, bidet, lavabo e vasca. Riguardo la parte impiantistica:

- L'impianto elettrico dell'appartamento è fornito di certificazione ai sensi della L. 46/90 e smi così come risulta dal certificato di abitabilità (All. 16);
- L'appartamento è fornito di impianto di riscaldamento con piastre radianti in alluminio alimentato da una caldaia ubicata sul balcone esterno lato sud (Foto 10) ed è fornito di certificazione di conformità come risulta dal certificato di abitabilità (All. 16);
- L'impianto idrico è collegato alla rete idrica comunale con caldaia esterna descritta al precedente punto per la produzione di acqua calda sanitaria, inoltre l'appartamento presenta una riserva idrica costituita da serbatoi ubicata al piano seminterrato. L'impianto è fornito di certificazione di

conformità come risulta dal certificato di abitabilità (All. 16)

Lo stato di manutenzione generale dell'appartamento è buono.

7. STATO DI POSSESSO

All'atto del sopralluogo l'appartamento risultava occupato dalla famiglia del Sig. B); il liquidatore della società A) ha prodotto contratto di comodato di beni immobili registrato all'Agenzia delle Entrate di Bagheria in data 16/02/2009. Il comodato ha una durata dal 30/01/2009 al 29/01/2019 (All. 7).

8. VINCOLI ED ONERI

Il contratto di comodato descritto nel precedente paragrafo rappresenta un vincolo giuridico che resterà opponibile all'acquirente essendo stato registrato in data 16/02/2009 quindi prima della trascrizione del pignoramento immobiliare che è avvenuta il 31/01/2013.

Per la valutazione del bene, al fine di tenere conto che l'immobile è occupato, si opererà una riduzione al valore del bene. Considerato che la locazione terminerà il 29/01/2019 si può ritenere congruo un abbattimento del valore finale pari al 4%.

9. REGIME PATRIMONIALE DEI DEBITORI

Il debitore è una società in nome collettivo.

10. ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

A decorrere dal 2005 in Italia si deve procedere alla certificazione energetica degli edifici; il D.lgs. 192/05, in vigore dall'8/10/2005, recepisce infatti le Direttive Europee 2002/91/CE e 2006/32/CE. L'attestato energetico o "Attestato di Certificazione Energetica" è il documento che stabilisce in valore assoluto il livello di consumo dell'immobile inserendolo in una apposita classe di appartenenza. L'attestato è un documento ufficiale, valido 10 anni, prodotto da un soggetto accreditato (certificatore energetico) e dai diversi organismi riconosciuti a livello locale e regionale. L'Attestato di Certificazione energetica di un immobile è indispensabile per gli atti notarili di compravendita dal 1° luglio 2009 e per i contratti di locazione dal 1° luglio 2010.

L'immobile oggetto della presente relazione è sprovvisto di "Attestato di Certificazione Energetica",

pertanto ai fini della stima del bene si provvederà a detrarre dal suo valore finale il costo necessario alla sua produzione.

11. REGOLARITA' URBANISTICA

Al fine di verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico il sottoscritto, con richiesta fatta al Comune di Caltavuturo in data 02/12/2015, prot. 14904 ha preso visione della pratica relativa all'immobile producendo copia dei seguenti documenti:

- 1) Concessione edilizia n° 16 del 21/08/1997 (All. 8);
- 2) Autorizzazione di variante del 04/01/2002 prot. 8527 (All. 9);
- 3) Concessione edilizia per l'esecuzione delle opere di completamento n° 2 del 26/02/2004 (All. 10);
- 4) Concessione edilizia in variante al progetto di completamento n° 4 del 05/04/2005 con grafici allegati (All. 11-12-13-14-15);
- 5) Certificato di abitabilità/agibilità del 10/08/2006 prot. 11694 (All. 16).

Confrontando i grafici allegati alla concessione edilizia in variante al progetto di completamento n° 4 del 05/04/2005 (All. 15) con lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo (All. 5) si può affermare che le stesse coincidono a meno di alcune modifiche realizzate alle tramezzature interne.

Tali modifiche rientrano tra quelle previste dall'art. 9 della legge regionale n° 37 del 1985 che non considera tali interventi abusivi in quanto non comportano aumento della superficie utile dell'appartamento, variazione del numero di unità immobiliari, modifica dei rapporti ottimali di aerazione ed illuminazione, modifica della sagoma esterna dell'edificio, pertanto l'immobile è in regola dal punto di vista urbanistico.

Ai fini della loro regolarizzazione andrà presentato una comunicazione tardiva di opere interne ai sensi dell' art. 26 della L. 47/85, sostituito dall'art. 9 della L.R. 37/85; i relativi costi saranno detratti dal valore finale del bene.

12. METODI DI STIMA USATI PER LA VALUTAZIONE DEI BENI

Il più “probabile” valori venale dell’appartamento si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l’adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letterature di estimo.

In particolare è opportuno considerare i seguenti metodi di stima: il metodo di stima sintetico ed il metodo di stima analitico.

Il *Metodo Sintetico* corrisponde alla Stima Commerciale, definita in €/mq, che ottiene il valore di mercato del bene attraverso la comparazione dei prezzi di compravendita degli immobili con caratteristiche simili nella stessa zona. Secondo l’*International Valuation Standards* e l’*European Valuation Standards* il “Valore di Mercato” è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l’acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un’adeguata attività di *marketing* durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza e senza alcuna costrizione.

Il *Metodo Analitico (Income Approach)* corrisponde alla Stima per Capitalizzazione di Reddito, che si basa sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre; il valore viene calcolato dividendo il reddito annuo che il bene può produrre per un saggio di capitalizzazione (*direct capitalization*). La stima del reddito si svolge nel mercato, mediante acquisizione di dati sui valori di locazione corrisposti per immobili con caratteristiche simili nella stessa zona, in regime di libero mercato. Al *Reddito Lordo* così determinato andranno detratte le spese ed i costi di gestione determinando il *Reddito Netto*, a quest’ultimo si applicherà il saggio di capitalizzazione vigente alla data della stima. Il *Saggio di Capitalizzazione* non è una grandezza naturale espressa spontaneamente dal mercato, come ad esempio il saggio di interesse, bensì una grandezza derivata dal rapporto tra il fitto e il prezzo di un immobile: il primo si realizza nel segmento di mercato degli affitti, il secondo nel segmento di mercato delle compravendite. Tuttavia la sua espressione numerica e i compiti assolti nell’*income approach* lo pongono in relazione diretta con il saggio di interesse e con altri saggi di

rendimento.

Si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene oggetto della presente relazione, adottare il **metodo di stima sintetico**.

13. CALCOLO DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Il valore finale (V_f) si otterrà detraendo dal valore del bene così determinato il costo necessario per la produzione dell'Attestato di Certificazione Energetica (C_1) ed il costo necessario alla comunicazione tardiva di opere interne ai sensi dell' art. 26 della L. 47/85 (C_2).

13.1. I PARAMETRI NECESSARI PER LA STIMA

Per arrivare alla determinazione del valore dell'immobile occorre determinare due parametri fondamentali per la stima quali il valore di mercato €/mq (necessario per il metodo di stima sintetico) ed il valore delle locazioni (necessario per il metodo di stima analitico).

Questi parametri dipendono dalle caratteristiche di posizione estrinseche ed intrinseche dei beni da stimare. Le *caratteristiche estrinseche* rappresentano quelle condizioni esterne all'edificio che possono modificare il valore o lo condizionano in modo particolare quali: presenza di servizi nella zona, panoramicità, vicinanza di altre attività economiche, ceto sociale della popolazione che vi abita, ecc...

Le *caratteristiche intrinseche* rappresentano invece le caratteristiche specifiche dell'immobile quali: destinazione d'uso, stato di manutenzione, orientamento, luminosità, grado di finitura e stato degli impianti.

13.2. FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

Tutte le informazioni relative ai costi al mq utilizzate per il calcolo del valore dell'immobile, sono state desunte da una indagine di mercato effettuate presso i principali siti delle agenzie immobiliari e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Palermo, aggiornata al 2° semestre 2015 per immobili aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quelle del bene oggetto di stima.

13.3. CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Per il calcolo della consistenza delle unità immobiliari si fa riferimento al criterio dettato dal D.P.R. n° 138/98, (G.U. n° 108 del 12/05/1998), criterio seguito anche dall'Agenzia del Territorio nella determinazione della consistenza degli immobili urbani ai fini della rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e riportato nelle *“Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare”* pubblicato nel sito dell'Agenzia. L'allegato “C” al D.P.R. 138/98 riporta le *“Norme Tecniche per la determinazione della Superficie Catastale delle Unità Immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P, T)”*. L'Allegato B allo stesso D.P.R. fa rientrare nel gruppo R1 le *“Abitazioni in fabbricati residenziali”*.

Il richiamato allegato “C” cita tra i criteri generali:

- 1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.*
- 2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.*
- 3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.*
- 4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.*

Inoltre fissa dei criteri particolari per i gruppi “R”:

- 1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:*

a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali

quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:

del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

del 25 per cento qualora non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:

del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

Sulla scorta delle norme sopra citate e della planimetria rilevata durante il sopralluogo (All. 5) è stato eseguito il calcolo della superficie commerciale.

Abitazione (100%)	mq. 149,00
Balconi comunicanti lato sud e spazio esterno lato sud	
per complessivi 75 mq. (si considera il 30% per i primi 25 mq)	mq. 7,50
Balconi comunicanti lato sud e spazio esterno lato sud	
per complessivi 75 mq. (si considera il 10% per i restanti 50 mq)	<u>mq. 5,00</u>
	Totale mq. 161,50

La superficie commerciale dell'abitazione arrotondata è pari a **162,00 mq.**

13.4. STIMA DELL'IMMOBILE COL METODO SINTETICO

Il *Metodo Sintetico* corrisponde alla Stima Commerciale, definita in €/mq, che ottiene il valore del bene attraverso la comparazione dei prezzi di compravendita degli immobili con caratteristiche simili nella stessa zona. È stata eseguita una ricerca presso i siti internet delle principali agenzie immobiliari e non sono risultati magazzini in vendita con le stesse caratteristiche di quello oggetto di stima.

Sono state altresì visionati i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) relativo al 2° semestre 2015 per la zona dove è ubicato l'immobile oggetto di stima per la tipologia edilizia "Abitazioni civili" (All. 17). La tabella riporta un valore minimo pari a 435,00 €/mq ed uno massimo pari a 600,00 €/mq.

Considerato che non sono stati trovati appartamenti in vendita presso i siti internet delle principali agenzie immobiliari (All. 18) si prenderanno a riferimento i valori riportati nelle tabelle OMI; in particolare appare congruo adottare un parametro €/mq pari a 700,00 €/mq. considerato le buone condizioni dell'appartamento.

Il valore dell'immobile determinato con il metodo di stima sintetico (V_s) è il seguente:

Metodo Sintetico - Stima Commerciale €/mq

Superficie mq 162,00 x €/mq 700,00 = € 113.400,00

Il valore dell'appartamento determinato con il metodo sintetico è pari a € 113.400,00 (V_s).

13.5. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Al valore sopra determinato si opererà un riduzione del 4% che tiene conto della circostanza che l'immobile è occupato (cfr. paragrafo 7) pertanto si ha:

$$€ 113.400,00 - (113.400,00 \times 0,04) \qquad \qquad \qquad € 108.864,00 (V_p)$$

Al valore così determinato andrà detratto il costo necessario per la produzione dell'Attestato di Certificazione Energetica (C1) pari ad € 250,00 ed i costi necessari alla comunicazione tardiva di opere interne ai sensi dell' art. 26 della L. 47/85 (C2) pari ad € 600,00. Pertanto il Valore finale (V_f) dell'immobile sarà dato dalla seguente differenza:

$$(V_f) = (V_p) - (C1) - (C2) \text{ e quindi:}$$

$$€ 108.864,00 - 250,00 - 600,00 = € 108.014,00 (V_f)$$

il valore dell'appartamento è pari a € 108.014,00.

14. SCHEDA RIEPILOGATIVA LOTTO A

Il lotto A consiste nella piena proprietà di un appartamento sito in Caltavuturo, Via A. Gramsci n°1, al

piano terra. L'appartamento risulta composto da un ingresso, un disimpegno, un salone, 2 camere, una cameretta, una cucina, tre ripostigli, due servizi igienici, due balconi ed uno spazio esterno; la superficie commerciale dell'appartamento è pari a 162,00 mq. L'appartamento risulta censito al N.C.E.U. di Caltavuturo, al foglio 19, p.lla 3567, sub. 4, in testa alla ditta A). L'immobile confina a nord con spazio esterno ed edificio identificato con la particella 3296, ad ovest con corpo scala (sub. 1) ed area a parcheggio (sub. 3), a sud con spazio esterno (sub 2) e via Gramsci, ad est con la via Terravecchia. L'appartamento è in regola dal punto di vista urbanistico, è fornito di certificato di abitabilità ed è privo di attestato di certificazione energetica. L'appartamento risulta occupato dal sig.ra B) con regolare contratto di comodato di beni immobili con scadenza 29/01/2019 che resterà opponibile all'acquirente in quanto stipulato prima della trascrizione del pignoramento.

1) Valore Commerciale dell'appartamento

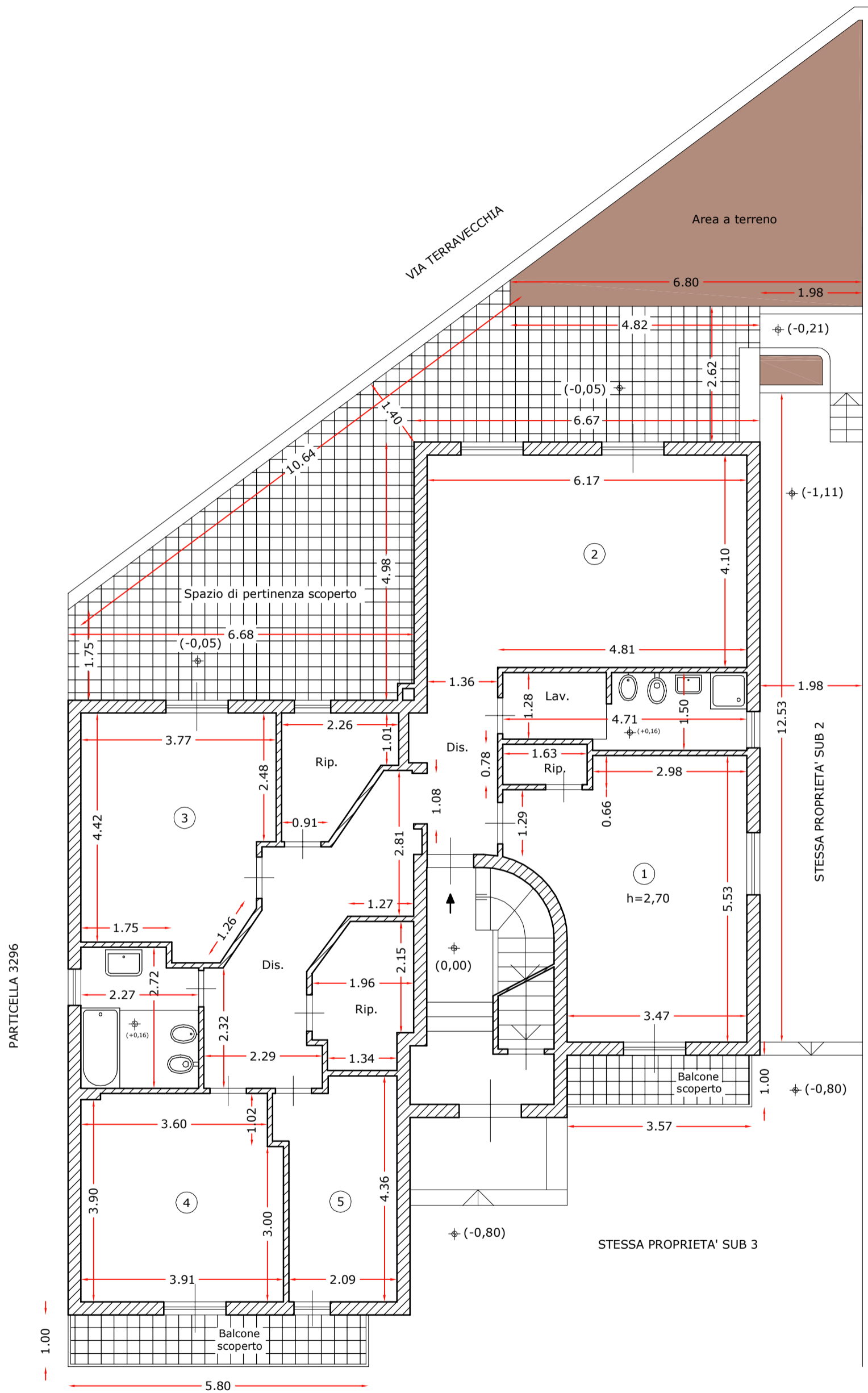
€108.014,00

Ritenendo di avere assolto il mandato conferito, si rimette la presente relazione di stima restando a disposizione dell'Autorità Giudiziaria per eventuali chiarimenti ed ulteriori indagini.

Palermo, lì 30/05/2016

Il C.T.U.

(dott. arch. Gualtiero Ciacci)



PARTICELLA 3296

VIA GRAMSCI

Planimetria appartamento - P terra
 Caltavuturo - via Gramsci, 1
 Foglio 19, particella 3567, sub 4

scala 1:100



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9

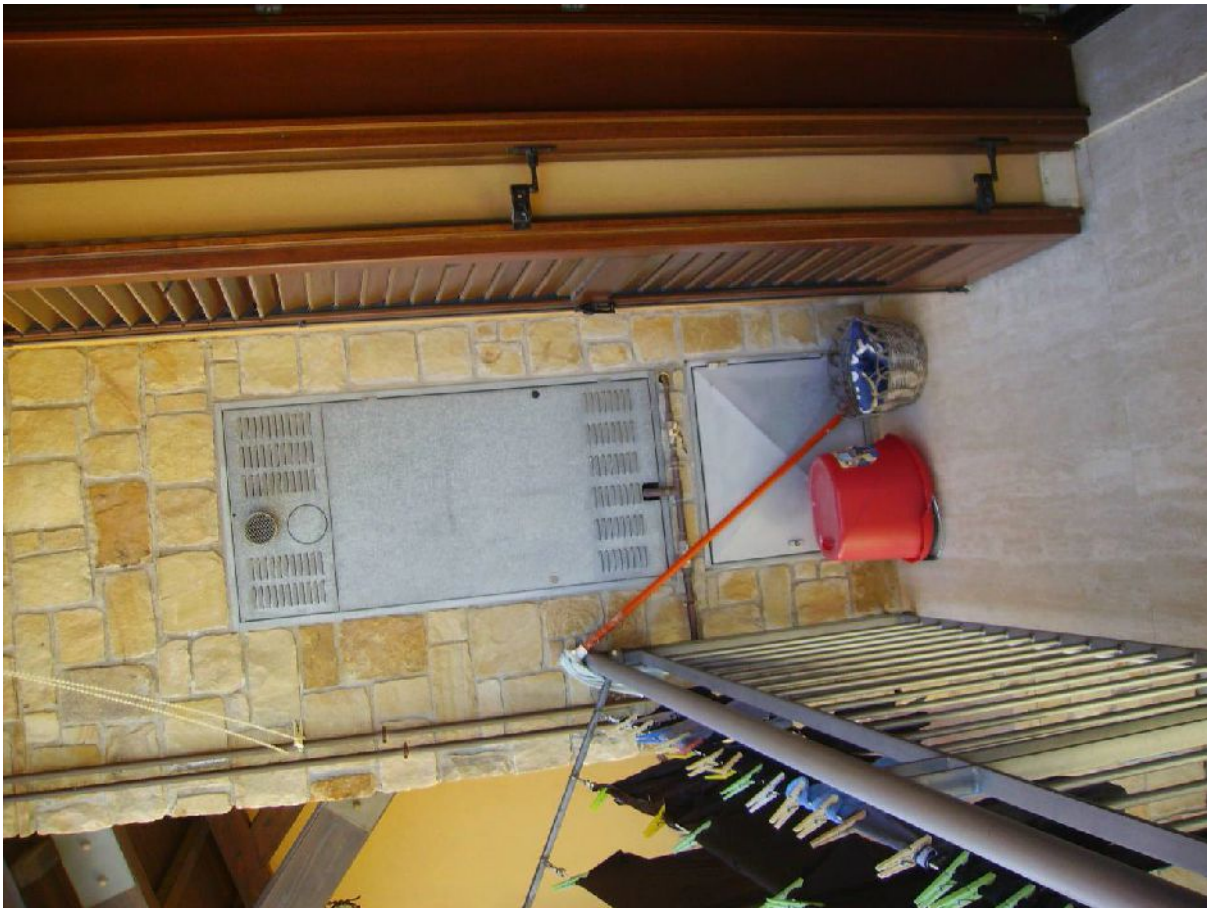


Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13

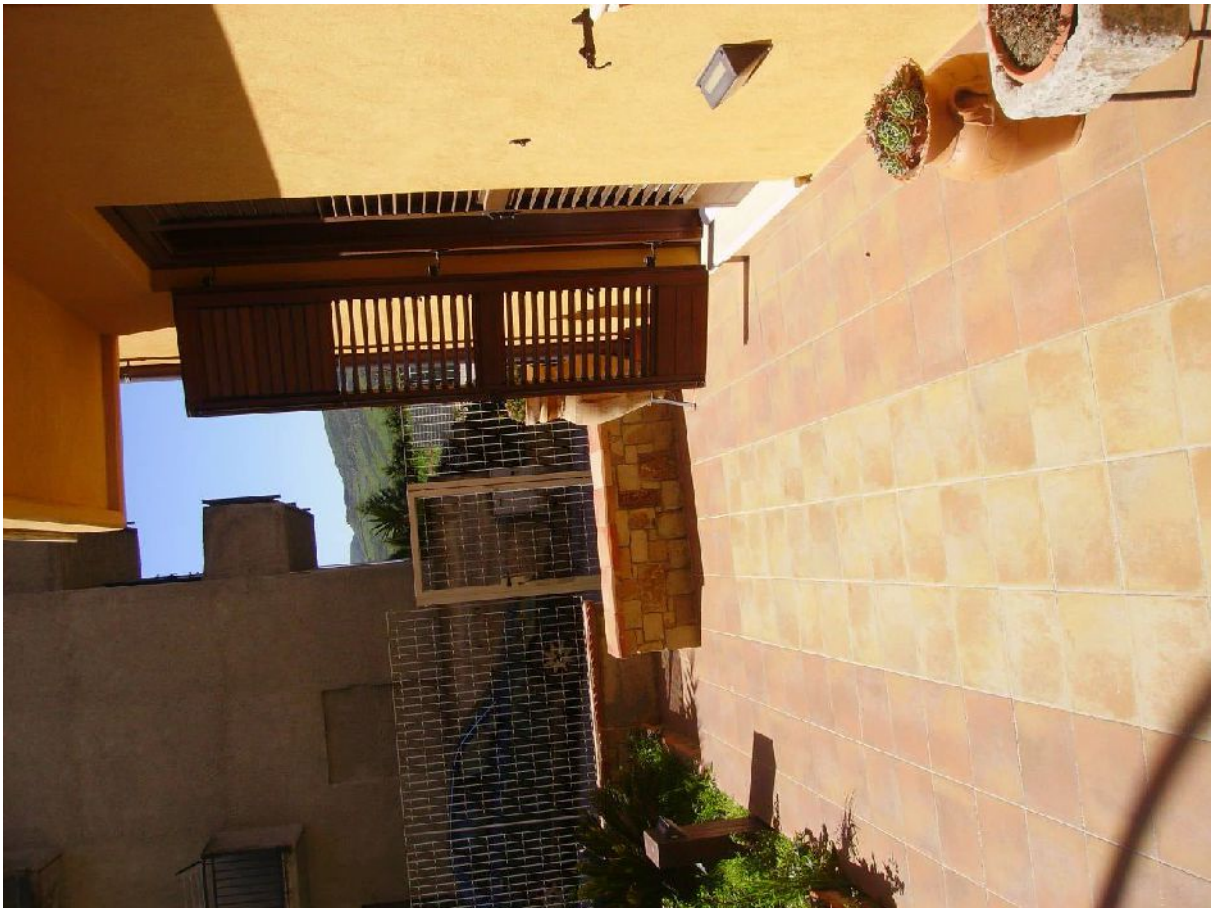


Foto 14



Foto 15



Foto 16