

TRIBUNALE DITERMINIIMERESE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell' Esecuzione : [Dr.ssa Debernardi Giovanna](#)

Esecuzione n° 143 del 2023 promossa da [REDACTED]

contro [REDACTED]

Stimatore : Dr. Zaffuto Giovanni Sito di esecuzione : Via Polizzi n.58 - Collesano

Data conferimento incarico : 19/12/2023

Accesso peritale : 26/02/2024

Termine deposito CTU : 19/03/2024 Udienza : 18/04/2024

Custode Giudiziario : Avv. Battaglia Alessandra

RELAZIONE TECNICA DI SUPPORTO ALLA CONSULENZA DI STIMA

La presente relazione intende evidenziare le modalità di calcolo e le procedure tecniche intraprese dallo scrivente, finalizzate alla stima del corpo di fabbrica, oggetto della presente procedura esecutiva.

L'immobile de quo si ubica nella **Via Polizzi n° 58** del centro urbano del Comune di **Collesano**, catastalmente distinto dal foglio di mappa urbana Particella n° 1349 sub 15.

Architettonicamente si ubica al piano **quinto** (attico) di un corpo di fabbrica

multipiano, realizzato con struttura portante in c.a.

L'edificio, nella sua interezza, nell'anno 2022 è stato oggetto di richiesta di Segnalazione Certificazione di Inizio attività (SCIA) in sanatoria, ai sensi dell'art. 37 del DPR n° 380/2001.

Tale richiesta è scaturita dalla necessità di dovere sanare alcune difformità, eseguite successivamente al rilascio della originaria Concessione Edilizia.

REGOLARITA' URBANISTICA DELL'IMMOBILE CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALL'UNITA' ABITATIVA OGGETTO DI ESECUZIONE

Come sopra riferito, l'unità immobiliare in oggetto si ubica al piano quinto o attico di un edificio multipiano costituito da un piano seminterrato e sei elevazioni f,t ricadente nella zona "B" del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Collesano,

Per l'edificio in questione sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi ed amministrativi :

- ✓ Concessione edilizia n° 9 del del 26/08/1968;
- ✓ Parere igienico-sanitario del 16/12/1971;
- ✓ Parere igienico-sanitario del piano seminterrato del 19/12/1971;
- ✓ Collaudo strutturale rilasciato dal Prefetto di Palermo in data 28/01/1972;
- ✓ Certificato di abitabilità rilasciato dal Sindaco del Comune di Collesano in data 03/02/1972.

I suddetti titoli sono stati rilasciati alla ditta XXXXXXXXXX.

E' da premettere che per l'immobile in questione, è stata presentata istanza di Scia in sanatoria o tardiva, finalizzata alla regolarizzazione di alcune difformità

Il manufatto ricade in Zona “B1” del vigente strumento urbanistico del Comune di **Collesano**, come anche desumibile dal progetto relativo alla Scia in sanatoria redatto [REDACTED].

L'esecutato è venuto in possesso dell'immobile a seguito di atto di compravendita stipulato in Termini Imerese dal [REDACTED] in data 17/09/2019 Rep. N° [REDACTED], registrato all'Agenzia dell'Ufficio delle Entrate di Palermo 1 in data 19/09/2019.

Dall'esito della visura catastale eseguita presso l'Ufficio del Territorio della Provincia di Palermo, ed a seguito della misurazione eseguita dallo scrivente, è emerso che la superficie calpestabile dell'appartamento è pari a circa Mq. **67,95** mentre il balcone/terrazzo esterno detiene una superficie dell'ordine di Mq. **14,50**.

Dal rilievo eseguito, non sono emersi rilevanti difformità rispetto al progetto approvato di cui alla Concessione Edilizia n° 9 del 26/08/1968, ma soltanto una modesta diversa distribuzione spaziale degli ambienti interni.

In buona sostanza, l'appartamento in questione, risulta costituito da 5,5 vani, così distinti

Ambiente	Ingresso - Corridoio	Letto 1	Letto 2	Saloncino	Cucina	Ripostiglio	Wc	Terrazza
Superficie (in mq.)	13,98	15,17	11,7	9,45	9	2,4	6,25	14,5

STIMA DELL'APPARTAMENTO

Come sopra riferito, trattasi di un fabbricato multipiano costituito da un piano seminterrato e da sei elevazioni f.t. oltre piano copertura a terrazza praticabile.

L'immobile si ubica nell'ambito del centro urbano del Comune di Collesano in zona edificabile, caratterizzata dalla zona di destinazione urbanistica "B1".

Per la stima dell'immobile si é ritenuto di dovere considerare due criteri fondamentali, che sebbene risultino differeti traal ato, risutano accomunati da un unico fattore, ovvero la tipologia di calcolo sintetico-comparativo.

Esso, muovendo da un concetto base, ossia dalle caratteristiche peculiari dell'immobile, considera i cosiddetti **"coefficienti di merito"**, secondo i criteri generali previsti dall' M.C.A. (Market Comparison Approach), che considera, appunto, quali elementi significativi, l'esposizione, panoramicità, posizione toponomastica, vetustà, luminosità, etc..

Il market comparison approach (MCA) è il metodo di stima più noto e diffuso al mondo. La stima con il metodo del confronto attraverso la ricerca dei beni comparabili è una metodologia basata sulla rilevazione dei dati immobiliari ed è applicabile a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti ed attendibili transazioni.

In particolare sono stati considerati i seguenti due sistemi :

- ✓ (OMI) Osservatorio Mercato Immobiliare;
- ✓ (BII) Borsino Immobiliare Italiano.

Sistema di valutazione di stima con il criterio OMI

Si è ritenut, preeto, di dovere consultare il Mercato Immobiliare Italiano (OMI), individuando la zona urbana del Comune di Collesano, considerando i fabbricati di normale grado di conservazione.

Esso presenta forbice compresa tra i valori di € 470 e € 640 con un valore medio di € 555 /mq.

Naturalmente i coefficienti in gioco non sono soltanto quelli relativi alla vetustà dell'immobile.

Il metodo moltiplicativo è una variante del metodo additivo proposto dall'autore **Forte** e fa riferimento alle caratteristiche che contribuiscono al valore dell'immobile oggetto di stima.

Il coefficiente che sintetizza il contributo delle caratteristiche K è il prodotto dei coefficienti attribuiti ai singoli gruppi ed è pari a: $K = (K_{pe} * K_{pi} * K_{i1} * K_{i2} * K_{pr})$.

Il più probabile valore di mercato è dato dalla seguente formula: $V_{medio} * K$;

$V_{stima} = € 555/mq. \times K$, dove $K = (K_{pe} * K_{pi} * K_{i1} * K_{i2} * K_{pr})$.

I coefficienti moltiplicatori consentono di ponderare i valori medi di riferimento per stimare il valore di beni con caratteristiche diverse da quelle del bene di riferimento:

1. se si assume un coefficiente inferiore di 1 si considera il bene di stima inferiore rispetto al bene di riferimento;
2. i coefficienti maggiori di 1 indicano il bene di stima superiore al bene di riferimento;
3. il coefficiente è pari ad 1 se i beni sono perfettamente analoghi sotto un certo profilo.

Nella ipotesi, invece, in cui i beni di riferimento (comparables) presentino delle differenze rispetto al bene oggetto di stima è possibile ricorrere a coefficienti di ponderazione (o di differenziazione) che consentono di stabilire una corretta comparazione tra i due beni.

Sotto il profilo operativo si tratta di:

- ✓ individuare le differenze che esistono tra il bene oggetto di stima e i beni compravenduti;
- ✓ i coefficienti sono stimati mediante metodi qualitativi o quantitativi, secondo il criterio dell' M.C.A.(MarketComparisonApproach)

I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori (solo in alcuni casi eccezionali espressamente indicati sono numeri divisori) che permettono di correggere le quotazioni medie delle tabelle per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media;

Essi possono essere applicati, indifferentemente, sia alla quotazione unitaria (per mq), sia alla quotazione complessiva (cioè al prodotto tra quotazione media e superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima), sia alla superficie reale, che risulterà virtualmente ridotta o aumentata, applicando poi il valore di riferimento senza alcuna modificazione.

In altre parole, i coefficienti di differenziazione servono a stabilire con la maggiore possibile approssimazione l'equivalente matematico di una proporzione rispetto al valore base uguale a 1".

Nel nostro caso, saranno considerati i seguenti coefficienti:

- ✓ le caratteristiche *posizionali estrinseche* (**Kpe**) considerano la localizzazione dell'immobile nel contesto urbano e si riflettono nel criterio della localizzazione - qualificazione infrastrutturale - dell'immobile nel mercato urbano;
- ✓ le caratteristiche *posizionali intrinseche* (**Kpi**) che tengono conto dei parcheggi

e della tipologia di altri immobili della stessa tipologia presenti; le intrinseche si riferiscono alla tipologia dell'immobile, alla data di costruzione/ristrutturazione e al suo stato di conservazione e si riflettono in:

- 1) criterio (**Ki2**) che considera la qualità edilizia, tipologica dell'immobile e all'epoca di costruzione e allo stato manutentivo (signorile; media; economica);
- 2) criterio (**Ki1**) che considera l'agibilità e le caratteristiche degli impianti e la presenza di accesso carrabile.

Le caratteristiche produttive (**Kp**) invece, considerano la capacità reddituale dell'immobile e si riflettono sul criterio di segmentazione che considera la sua disponibilità temporale

Determinazione del valore di mercato dell'immobile

Valore medio unitario (euro/mq comm.) = V medio = **555,00** (€/mq)

Considerando i valori dei coefficienti desunti dalle tabelle sotto riportate. si computa quanto segue:

CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE		K _{pe}
Caratteristica	Distanza	Coefficiente
Centralità	Sotto i mt 100	1,15
	Tra i mt 101 e i mt 300	1,12
	Tra i mt 301 e i mt 500	1,09
	Tra i mt 501 e i mt 1000	1,05
	Tra i mt 1000 e i mt 3000	1,0
	Oltre i mt 3000	0,95

CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE			K _{p1}
Caratteristica	Presenza	Assenza	
Zona residenziale	1,20	0,95	
Presenza di immobili con caratteristiche analoghe	0,90	1,10	

CARATTERISTICHE INTRINSECHE (funzionali)			K _{i1}
Caratteristica	Presenza	Assenza	
Agibilità	1,10	0,80	
Impianti a norma	1,10	0,90	
Ingresso Carrabile	1,10	0,95	
Disposizione degli spazi con dimensioni sufficienti per l'attività svolta	1,10	0,90	

CARATTERISTICHE INTRINSECHE (età, qualità e stato) - K _{i2}				
età e qualità dell'edificio	stato ottimo	stato buono	stato mediocre	stato pessimo
<i>1 - 9 anni</i>				
signorile	1,00	0,95	0,90	-
non signorile	0,95	0,90	0,85	-
<i>10 - 40 anni</i>				
signorile	0,90	0,85	0,80	-
non signorile	0,85	0,80	0,80	-
<i>41 - 60 anni</i>				
signorile	0,85	0,80	0,75	0,50
non signorile	0,80	0,75	0,70	0,50
<i>oltre 60 anni</i>				
signorile	0,80	0,75	0,70	0,50
non signorile	0,75	0,70	0,65	0,50

CARATTERISTICHE PRODUTTIVE		K _p
Caratteristica	Coefficiente	
Unità immobiliare libera	1,00	
Unità immobiliare occupata dal proprietario	0,99	
Unità immobiliare locata con contratto di fitto a canone libero	0,97	
Unità immobiliare locata con contratto di fitto a canone stagionale	0,95	

✓ **Posizionali estrinseche** (inferiore a m. 100 dal centro) K_{pe} = 1,15;

✓ **Posizionali intrinseche**: K_{pi} = 1,20; 1,00

Intrinseche: K_i = K_{i1} * K_{i2} = K_{i1} (1,10 presenza di abitabilità) x 1,10 (impianto a norma) in quanto l'appartamento è dotato di certificazione APE redatto in data a firma del Geom. [REDACTED] e valido fino al 24/10/2025, mentre per il coefficiente K_{i2} è possibile considerare il valore di 0,90. K_i = 1,10 x 1,10 x 0,90 = **1,089**

✓ **Produttive**: K_p = 0,99.

Coefficiente sintetico: $K=(K_{pe} \cdot K_{pi} \cdot K_i \cdot K_p) = (1,15 \times 1,20 \times 1,089 \times 0,99) = 1,4877$

Valori unitario ponderato $V_m = 555 \text{ (€mq)} \times 1,4877 = 825,72 \text{ (€/mq)}$

Considerato che la consistenza del manufatto, è pari a mq. 67,95 e che la superficie del balcone è pari a Mq. 14,50, stante che la superficie di quest'ultimo è valutata al 25% di quella effettiva, si computa quanto segue : $Mq, 14,50 \times 25\% = Mq. 3,625$.

In totale la superficie da computare ammonta a complessivi Mq. $67,95 + 3,625 = Mq. 71,575$.

$$V_s = 825,72 \text{ (€/mq)} \times 71,575 = \text{€ } \mathbf{59100,90}$$

Criterio di valutazione di stima con il criterio Borsino Immobiliare

Come riferito in premessa, per la valutazione di stima dell'appartamento oggetto di esecuzione, è stato considerato, in aggiunta al criterio OMI, anche il metodo del Borsino Immobiliare Italiano, che rappresenta l'unica piattaforma in grado di potere disporre, oltre alle quotazioni degli immobili residenziali, anche dei reali valori di mercato di tutte le altre tipologie.

A differenza del metodo Omi, tale criterio considera anche altre variabili dell'immobile, quali ascensore, disposizione al piano, presenza di attico, eventuale presenza di box, etc...

COLLESANO

VIA POLIZZI N. . 58
Zona CENTRO URBANO

DATI IMMOBILE

Abitazioni in stabili civili di **78 Mq Commerciali**

Condizioni immobile	Buono stato		
Piano	5 Piano		
Attico	Si		
Ascensore	Con ascensore		
Mq coperti	75		
Mq balconi	14	Mq terrazzo	0
Mq giardino	0	Cantina	-
Soffitta	-	Box auto	-
Posto auto coperto	-	Posto auto scoperto	-

VALUTAZIONE STATISTICA RISULTANTE

Euro
44.573,00
Valore minimo

Euro
53.672,00
Valore medio

Euro
62.771,00
Valore massimo

Dalla valutazione statistica che precede, si evincono tre scaglioni, minimo, medio e massimo. Dallo studio eseguito, sulla scorta della tipologia di immobile, nonché dalla caratterizzazione urbanistica in cui ricade il medesima unità abitativa, e non ultimo dal livello di conservazione del manufatto, si ritiene di potere considerare il valore medio tra l'importo medio e quello massimo, pervenendo dunque al valore di **€ 58221,50**.

Operando la media tra il valore desunto utilizzando il metodo dell' *OMI* (Osservatorio del Mercato Immobiliare) con quello del *Borsino Immobiliare*, si determina il valore di **€ 58661,20**.

Valutazione finale dell'immobile : € 58661,20.

VALUTAZIONE DEPURATA DEL BENE OGGETTO DI VENDITA

La valutazione depurata del bene è generalmente determinata da due elementi di seguito riportati :

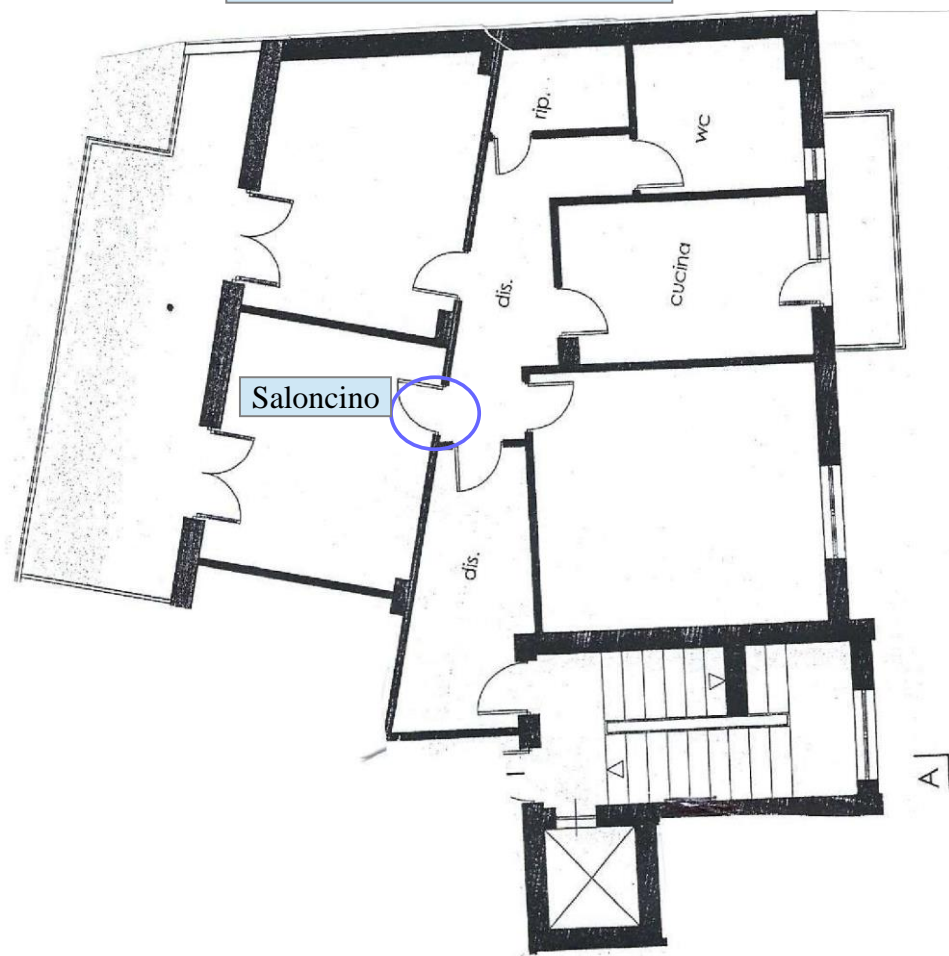
- ✓ Riduzione del valore del 15% per assenza di assicurazione della garanzia dei vizi del bene venduto e per l'immediatezza della vendita giudiziaria ai sensi dell'art. **568, comma 2, c.p.c.** (€ 58661,20 x 15%= € 8799,18);
- ✓ Detrazione delle spese per regolarizzazione urbanistica del bene ai sensi del DPR del 6 Giugno 2001 n° 380. Nel caso in questione, per l'intero immobile, in data 21/01/2022, prot. 826 Pratica Edilizia n° 03, è stata presentata presso il Collesano istanza di **Scia in sanatoria**, ai sensi dell'art. 37 del DPR n° 380 del Giugno 2001.

La segnalazione Certificazione Inizio Attività in sanatoria, è stata presentata al fine di regolarizzare le difformità riscontrate in ordine al rilascio della originaria Concessione Edilizia n° 9 del 26/08/1968.

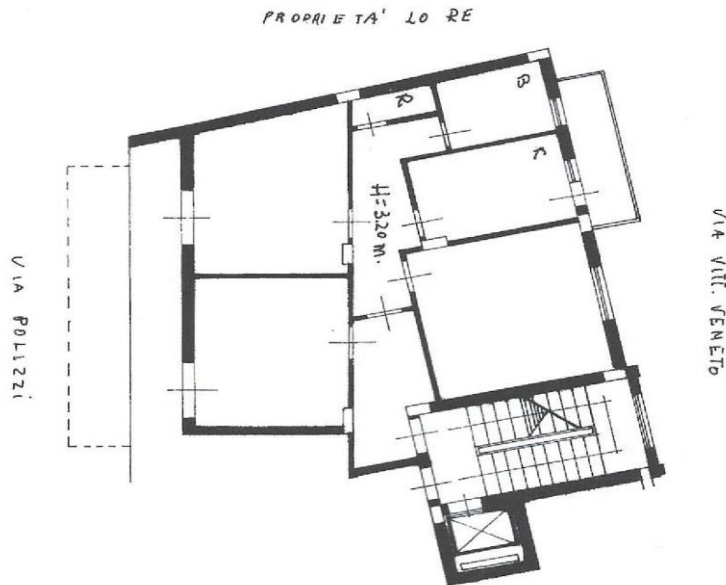
Se da un lato, dal punto di vista urbanistico, sono state sanate le difformità, a seguito dell'accesso eseguito, è stata riscontrata una diversa disposizione della porta di ingresso al vano "Saloncino" dell'immobile.

Le planimetrie sotto riportate, relative, rispettivamente, allo dello stato dei luoghi, ed a quella di cui alla Concessione Edilizia n° 9 del 26/08/1968, evidenziano la diversa posizione della porta di ingresso di accesso al vano.

STATO ATTUALE



Dalla superiore planimetria, riferita allo stato attuale, si nota come il vano porta sia posizionato **dopo** il tramezzo del corridoio, quando invece, sulla planimetria sotto riportata, relativa alla data del 21/11//1972, il medesimo è posizionato **prima** del medesimo tramezzo.



Pertanto, se dal punto di vista urbanistico, tale difformità è stata sanata con la presentazione della Scia in sanatoria del 21/01/2022 Prot. 826, dal punto di vista catastale, deve essere apportata tale variazione presso l'Ufficio del Territorio di Palermo.

Infine, lo scrivente ha contattato l'Amministratore Condominiale dell'immobile, **[redacted]**, con studio in **[redacted]** **[redacted]**, la quale ha trasmesso la rendicontazione dell'ammontare dei canoni Condominiali ordinari e straordinari arretrati a carico dell'esecutato.

In definitiva, quindi, si riporta il seguente quadro riepilogativo :

Valutazione di stima del bene determinato	Decurtazione per assenza della garanzia dei vizi del bene	Decurtazione per regolarizzazione variazione catastale	Canoni condominiali ordinari arretrati	Valore complessivo netto del bene
€ 58.661,20	€ 8.799,18	€ 300,00	€ 3.850,88	€ 45.711,14

La valutazione di stima dell'immobile, oggetto di esecuzione, depurato dagli importi per assenza della garanzia dei vizi, per la regolarizzazione di cui alla variazione catastale e per i canoni Condominiali ordinari e straordinari arretrati, ammonta, dunque, a complessivi **€ 45.711,14.**

L'Esperto Stimatore :

(Dr. Zaffuto Giovanni)