

## **TRIBUNALE DI PALERMO**

**ESECUZIONI IMMOBILIARE n° 315/82**

**ISLAND REFINANCING contro XXXXXXXXX**

**GIUDICE: DOTT.SSA GRAZIA GIUFFRIDA**

**CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. FABIO MAGGIORE**

### **RELAZIONE STIMA LOTTO DI VENDITA 1**

Il sottoscritto Arch. Gualtiero Ciacci, n.q. di esperto estimatore nella procedura in epigrafe con la presente relazione adempie all'incarico conferito dall'Ill.mo Giudice con provvedimento del 03.01.2023 con il quale veniva autorizzato ad operare una modifica nella consistenza del lotto di vendita 1, andando a sottrarre la parte dell'appartamento pignorata con gli estremi catastali errati, prevedendo tuttavia la formazione di un unico lotto da porre in vendita con eventuali spese di frazionamento da porre a carico dell'aggiudicatario.

L'allegato 1 alla relazione riporta la planimetria di piano primo con evidenziata la parte dell'appartamento pignorata con gli estremi catastali errati esclusa dal pignoramento.

#### **1. DATI CATASTALI**

L'abitazione è distinta in Catasto al foglio 4, p.la 231, sub 1 (All. 2 – visura e planimetria catastale) in testa a XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX proprietari per la quota di ½ ciascuno. La planimetria catastale di piano primo non comprende la parte di appartamento che insiste sopra la corte comune di piano terra.

#### **2. ESITI DEL SOPRALLUOGO ESEGUITO**

In data 6 luglio 2022 è stato eseguito un sopralluogo sui luoghi oggetto di causa alla presenza del Custode Giudiziario, Avv. Fabio Maggiore; in quella sede è stato effettuato il rilievo dimensionale degli appartamenti di piano terra e primo (All. 3) ed il rilievo fotografico dei beni (All. 4).

Rispetto allo stato dell'immobile rilevato nel 2006 sono state riscontrate delle modifiche esterne ed interne apportate al piano terra ed al piano primo. Al piano terra è stato creato un nuovo ingresso da Cortile Giacalone andando a realizzare una tramezzatura interna in corrispondenza della scala operando un frazionamento dei due piani della palazzina; al piano primo è stata invertita la posizione del servizio igienico e della cucina andando a modificare la porta di accesso a quest'ultimo ambiente. Le modifiche sono riportate nell'allegato 5 alla relazione.

#### **3. DESCRIZIONE DEI BENI**

Di seguito vengono descritti gli appartamenti di piano terra e piano primo.

##### **APPARTAMENTI DI PIANO TERRA**

L'appartamento confina a nord con Cortile Giacalone e vano scala, a sud con particella catastale 232, ad ovest con Corso Vittorio Emanuele, ad est con corte comune ad altri fabbricati.

L'appartamento presenta due ingressi uno da Corso V. Emanuele n° 382 ed uno da Cortile Giacalone; all'interno è composto, da un vano d'ingresso, da un vano centrale che comunica col cortile Giacalone e da due vani comunicanti direttamente con la corte comune ubicati sul lato est (All. 3). Un piccolo bagno è ricavato nel sottoscala e vi si accede dal vano centrale. Per quel che riguarda le finiture interne, i pavimenti sono in ceramica, in graniglia di cemento; le pareti sono rifinite con idropittura e presentano diffusi fenomeni di umidità per risalita capillare nelle parti basse; gli infissi interni sono in legno massello con sopra-porta in vetro. Gli infissi esterni sono in legno con grate in ferro sul prospetto di Cortile Giacalone mentre l'ingresso da Corso V. Emanuele presenta infisso in legno con portone metallico esterno.

Riguardo la parte impiantistica:

- L'impianto elettrico dell'appartamento non è fornito di certificazione ai sensi della L. 46/90;
- L'abitazione è priva di impianto di riscaldamento;
- L'impianto idrico dell'appartamento è obsoleto ed è collegato alla rete comunale.

Lo stato di manutenzione generale dell'appartamento è scadente.

#### APPARTAMENTI DI PIANO PRIMO

L'appartamento confina a nord con Cortile Giacalone, a sud con particella catastale 232 e corte comune, ad ovest con Corso Vittorio Emanuele, ad est con corte comune ad altri fabbricati e vani esclusi dal pignoramento.

L'accesso all'appartamento avviene da Cortile Giacalone snc, dove tramite una rampa di scale si raggiunge il pianerottolo di piano primo e l'ingresso all'appartamento (All. 3). All'interno è composto da 3 camere, ed una zona servizi composta da lavanderia e servizio igienico; i pavimenti sono in ceramica ed in graniglia di cemento; gli infissi interni sono in legno massello con sopra-porta in vetro. Gli infissi esterni sono in legno persiana in alluminio (infisso su Corso V. Emanuele).

Riguardo la parte impiantistica:

- L'impianto elettrico dell'appartamento non è fornito di certificazione ai sensi della L. 46/90;
- L'abitazione è priva di impianto di riscaldamento;
- L'impianto idrico dell'appartamento è obsoleto ed è collegato alla rete comunale.

Lo stato di manutenzione generale dell'appartamento è sufficiente.

#### **4. REGOLARITÀ URBANISTICA DELLE MODIFICHE ESEGUITE**

Per le opere eseguite non è stata presentata alcuna pratica edilizia presso il Comune di Villabate così come dichiarato dai sig.ri XXXXXXXXX in sede di sopralluogo. Di seguito vengono trattate separatamente le modifiche riscontrate.

**MODIFICA PROSPETTO** - Il Decreto Semplificazioni Bis (decreto-legge 31 maggio 2021, n. 77) fa rientrare la modifica dei prospetti tra gli interventi di manutenzione straordinaria qualora non riguardino immobili soggetti "a tutela" ex d.lgs. 42/2004 e non pregiudichino "il decoro" del fabbricato. L'immobile oggetto della presente relazione non è soggetto a tutela ai sensi dell'ex d.lgs. 42/2004 e non viene pregiudicato "il decoro" del fabbricato considerato che l'apertura è stata eseguita sul prospetto laterale che si affaccia su cortile Giacalone (All. 3).

**MODIFICHE INTERNE PIANO TERRA E PRIMO** – È stato operato un frazionamento dell'unità immobiliare con modifiche interne; tale intervento era soggetto a presentazione di CILA (art. 6, comma

2, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., recepito con modifiche dall'art.3 della L.R. n. 16/2016 della Regione Siciliana).

Entrambe le modifiche possono essere regolarizzate non essendo classificati come "abusì edilizi" tramite presentazione di SCIA in sanatoria ex art. 22, co. 1, lett. a) D.P.R. 380/01 con contestuale presentazione di pratica al Genio Civile per gli interventi strutturali eseguiti a piano terra (apertura ingresso esterno) ed a piano primo (apertura nuovo accesso alla cucina) considerato che la palazzina ha una struttura portante in muratura.

## 5. FORMAZIONE LOTTO DI VENDITA 1

Considerato che l'immobile è stato frazionato e che occorre creare una zona che consenta l'accesso alla parte di appartamento di piano primo esclusa dal pignoramento, il lotto di vendita 1 è formato dalla piena proprietà di un immobile destinato ad abitazione composto da due appartamenti uno ubicato al piano terra con accesso sia dal corso Vittorio Emanuele n° 382 che da cortile Giacalone n° 1 e l'altro ubicato al piano primo con accesso da cortile Giacalone snc (All. 6). L'appartamento di piano terra è composto da tre vani più servizi mentre quello di primo piano da due vani, un ingresso, bagno, lavanderia ed un ripostiglio; al piano primo l'appartamento comprende la parte che insiste sopra la corte comune di piano terra.

Al piano primo per consentire di disimpegnare la zona esclusa dal pignoramento e realizzare un appartamento funzionale sarà necessario eseguire dei lavori edili i cui principali interventi consistono in:

- 1) Realizzazione tramezzo con porta di accesso all'appartamento di piano primo;
- 2) Realizzazione di un ripostiglio nella zona di ingresso;
- 3) Chiusura della porta che attualmente comunica con il vano pignorato con estremi catastali errati;
- 4) Realizzazione nuovo tramezzo in modo da disimpegnare la stanza da letto dal servizio igienico;
- 5) Modifica alla zona servizi con realizzazione nuova apertura dal nuovo disimpegno.

La planimetria di piano primo con le opere da realizzare è riportata nell'allegato 7 alla relazione mentre i costi degli interventi sono riportati nell'allegato 8 (computo metrico estimativo); tali costi verranno detratti dal valore finale del bene.

Il computo metrico estimativo è stato predisposto utilizzando i prezzi contenuti nel "Prezzario infrannuale regionale Sicilia" approvato con Decreto dell'assessorato delle infrastrutture e della mobilità del 29/06/2022, mentre per i prezzi ivi non contenuti sono state eseguite delle analisi tenendo conto dei prezzi di mercato correnti e del costo della manodopera vigente nella Provincia di Palermo secondo le ultime rivelazioni vigenti.

Tutti i prezzi sono al netto dell'I.V.A. e sono comprensivi della maggiorazione delle spese generali ed utili dell'impresa nella misura complessiva del 26,50%, ottenuta sommando l'aliquota del 15,00% per spese generali e l'ulteriore aliquota del 10% per utili d'impresa.

L'importo delle lavorazioni ammonta ad € 22.715,47 oltre IVA al 22% per un totale di € 27.712,87 che si arrotonda ad € 27.700,00.

Al valore finale dei due lotti andranno altresì detratti i costi necessari al nuovo accatastamento ed alla

presentazione delle pratiche edilizie al Comune (SCIA ex art. 22, co. 1, lett. a) D.P.R. 380/01) ed al Genio Civile (artt. 65 e 93 del DPR 380/2001), che si possono quantificare complessivamente in € 7.500,00.

## 6. METODO DI STIMA

Per la stima del lotto di vendita si adatterà il metodo di “*stima sintetico*” che 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.

Nel metodo di stima sintetico le caratteristiche degli edifici che si andranno a considerare sono quelle estrinseche ed intrinseche, le prime sono rappresentate dalle condizioni esterne all'edificio che possono modificare il valore o lo condizionano in modo particolare come: la presenza di servizi nella zona, panoramicità, la vicinanza di altre attività economiche, il ceto sociale della popolazione che vi abita, ecc.... Le caratteristiche intrinseche sono invece quelle specifiche dell'immobile quali: destinazione d'uso, stato di manutenzione, orientamento, luminosità, grado di finitura e stato degli impianti.

## 7. VALUTAZIONE

Per arrivare alla determinazione del valore di mercato occorre determinare due parametri fondamentali: la superficie commerciale del bene ed il valore unitario di mercato €/mq.

### 7.1 SUPERFICIE COMMERCIALE

Per il calcolo della superficie commerciale 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.

Dalle planimetrie del lotto 1 (All. 6) si ricavano i dati relativi alla superficie commerciale; la tabella che segue ne riporta il calcolo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione PT	superf. esterna lorda	76,00	1,00	76,00
Abitazione P1	superf. esterna lorda	80,20	1,00	80,20
Balcone P 1	superf. esterna lorda	2,80	0,30	0,80
<b>TOTALE</b>		<b>159,00</b>		<b>157,00</b>

La superficie commerciale del lotto 1 è pari a 157,00 mq. di cui mq 76 è la superficie dell'appartamento di piano terra e mq 81 quella di piano primo.

## 7.2 VALORE UNITARIO DI MERCATO (euro/mq)

Per la determinazione del parametro €/mq verrà eseguita una ricerca sui siti web delle principali agenzie immobiliari che operano nel comune di Villabate e verranno altresì visionati i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) relativi al 2° semestre 2021 ultimo disponibile.

Considerato che il lotto di vendita si compone di due appartamenti non comunicanti tra di loro ubicati uno a piano terra ed uno a piano primo con caratteristiche intrinseche differenti appare corretto operare due valutazioni separate per appartamento per poi ottenere il valore complessivo del lotto di vendita.

### APPARTAMENTO PIANO TERRA

Per la determinazione del parametro €/mq è stata eseguita una ricerca sui siti web delle principali agenzie immobiliari ed è stata rinvenuta la vendita di due appartamenti ubicati a piano terra nella stessa via di quello oggetto di stima per una superficie commerciale di 70 mq (All. 9 e 10). Il prezzo richiesto è in entrambi i casi di € 55.000,00 per un parametro unitario pari a 785 €/mq.

Sono stati altresì visionati i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) relativi al 2° semestre 2021 per il comune di Villabate e per la zona "Centrale/CENTRO STORICO" e per la tipologia edilizia "Abitazioni di tipo economico"; la tabella fornisce un parametro minimo pari a 500 €/mq ed uno massimo pari a 750 €/mq (All. 11).

Vista l'ubicazione dell'immobile su una strada principale che comunica con un cortile interno, lo scadente stato di conservazione, per l'appartamento di piano terra si può ritenere congruo un parametro unitario pari a **650 €/mq**, che rappresenta il valore medio rispetto ai valori forniti dalle tabelle OMI.

### APPARTAMENTO PIANO PRIMO

Per l'appartamento di piano primo si prende a riferimento il valore unitario del piano terra che viene aumentato a **750 €/mq** per tenere conto del piano e del miglior stato di manutenzione.

## 7.3 CALCOLO DEL VALORE DEL LOTTO DI VENDITA 1

Una volta calcolata la superficie commerciale ed il parametro €/mq è possibile stabilire il valore commerciale del lotto 1 andando a sommare i valori dei due appartamenti che lo compongono.

Appartamento Piano Terra

$$(V_1) = \text{Superficie mq } 76 \times \text{€/mq } 650,00 = \text{€ } 49.400,00$$

Appartamento Piano Primo

$$(V_2) = \text{Superficie mq } 81 \times \text{€/mq } 750,00 = \text{€ } 60.750,00$$

Il valore del lotto di vendita 1 è pari a:

$$(V_L) = (V_1) + (V_2) = \text{€ } 49.400,00 + \text{€ } 60.750,00 = \text{€ } 110.150,00$$

Al valore così determinato andranno detratti l'importo delle lavorazioni necessarie a consentire l'accesso alla parte di bene esclusa dal pignoramento e per le opere interne da effettuarsi al piano primo pari € 23.150,00 ed i costi necessari al nuovo accatastamento ed alla presentazione delle pratiche edilizie al Comune ed al Genio Civile pari ad € 7.500,00.

Il valore del lotto di vendita 1 al netto delle detrazioni è il seguente:

$$(V_N) = \text{€ } 110.150,00 - \text{€ } 27.700,00 - \text{€ } 7.500,00 = \text{€ } 74.950,00$$

## **8. RIEPILOGO LOTTO DI VENDITA 1**

Il lotto di vendita 1 consiste nella piena proprietà di un immobile destinato ad abitazione composto da due appartamenti: uno ubicato al piano terra con accesso sia dal corso Vittorio Emanuele n° 382 che da cortile Giacalone n° 1 e l'altro ubicato al piano primo con accesso da cortile Giacalone snc. L'appartamento di piano terra è composto da tre vani più servizi mentre quello di primo piano da due vani, un ingresso, bagno, lavanderia ed un ripostiglio. La superficie commerciale è pari a 157,00 mq. di cui 76 mq a piano terra ed 81 mq a piano primo. L'immobile non presenta abusi ma irregolarità che possono essere sanate con presentazione di pratiche edilizie al Comune ed al Genio Civile. Il prezzo di vendita al netto degli oneri di regolarizzazione è pari ad **€ 74.950,00**.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto deposita la presente relazione presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Palermo, lì 21.04.2023

Il CTU  
(dott. arch. Gualtiero Ciacci)