

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. ES. : Dott. F. Minutoli

Esecuzione immobiliare R. Es. 356/2021

Relazione integrativa alla Consulenza Tecnica d'Ufficio

CTU

Arch . Paolo Lombardo

Via G. Sciuti n. 138 – 90144 Palermo – Tel./fax 0916252124

Mail: paololombardoarch@gmail.com - *pec* : paolo.lombardo@archiworldpec.com

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. ES. : Dott. F. Minutoli

Esecuzione immobiliare (R. G. 356/2021)

Ill.mo Sig. G. Es. Dott. F. Minutoli della Sezione Esecuzioni immobiliari del Tribunale Civile di Palermo.

In armonia all'incarico conferitomi dalla S. V. e sulla base degli accertamenti e dei rilievi effettuati, ho redatto la presente Relazione integrativa alla Consulenza Tecnica d'Ufficio

IL MANDATO

La S. V. all'udienza del 22.05.2024 onerava me arch. Paolo Lombardo, con studio in Palermo, Via Sciuti n. 138, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento inerente l'espropriazione in oggetto, per “ ... *stimare il bene staggito secondo il suo valore d'uso ...*” integrando la Relazione di CTU già depositata agli atti.

Si riassumono, di seguito: oggetto del pignoramento, dati metrici, calcolo della superficie commerciale.

OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Piena proprietà di appartamento in villa trifamiliare, sito nel Comune di Carini, Via A. Vespucci n. 48, piano primo; identificato al NCEU di Carini al foglio 8, particella 1825, sub. 2.

L'intero edificio è ubicato su un terreno di pertinenza, contrassegnato in catasto al NCT di Carini al foglio 8, particella 2757.

Su detto terreno è stata riscontrata la presenza di: una grande piscina semi-interrata, un locale limitrofo di servizio ad essa (spogliatoio-servizio igienico), un corpo basso ad uso ripostiglio.

Si evidenzia che lo scrivente ha appurato, come meglio specificato nel corpo della relazione di consulenza, che l'intero edificio è stato costruito in abusivismo; inoltre ricade all'interno della fascia dei 60 metri di rispetto della sede autostradale, all'interno della fascia dei 150 metri dal mare.

Pertanto, sebbene sia stata presentata richiesta di sanatoria edilizia, la stessa non potrà essere accolta e l'intero edificio resta passibile di demolizione, comprese le opere accessorie (corpo basso, piscina e locale spogliatoio).

Dati metrici e superficie netta

La superficie lorda coperta è pari a mq. 116,16;

I due balconi, entrambi scoperti, hanno ciascuno superficie pari a mq. 3,84;

La terrazza scoperta ha una superficie pari a mq. 14,12.

QUESITO – “...stimare il valore del bene secondo il suo valore d'uso ...”

Premessa.

L'ill.mo sig. G.Es. onera il CTU di stimare il valore del bene staggito secondo il suo valore d'uso.

A tal fine lo scrivente, applicando le indicazioni della manualistica d'estimo corrente, provvederà alla computazione del valore di mercato del bene staggito mediante il metodo della capitalizzazione del reddito, avente funzione propedeutica e di verifica alla determinazione del valore d'uso.

Per l'applicazione del metodo di stima a *capitalizzazione del reddito* è stato necessario reperire almeno n. 3 offerte locative, tramite annunci pubblicati sul sito web www.idealista.it, relative ad unità immobiliari simili all'immobile in esame e ricadenti nella stessa zona di appartenenza (cfr. alleg. 02).

Elemento fondamentale per l'elaborazione della stima è costituito dalla consistenza degli immobili.

La *consistenza* che si considera nelle comuni trattative è riferita, per le abitazioni, alla composizione degli alloggi. Ad evitare un eccesso d'approssimazione, la consistenza si determina quindi di norma, ai fini delle stime, in base alla *superficie* dell'immobile. Nel paragrafo successivo si procederà al calcolo della superficie secondo le regole dell'estimo corrente.

▣ Calcolo della superficie commerciale

Al fine di procedere alla stima dell'immobile, applicando il *metodo per confronto di mercato*, è necessario computarne la *superficie commerciale*, in pratica la superficie normalmente considerata nel mercato immobiliare.

L'immobile in esame presenta tutti i locali ad unica altezza, pari a m. 2,90 compresa nella misura minima di m. 2,70 fino ad un max. di m. 3,30.

La superficie commerciale comprende, oltre la superficie utile netta (superficie calpestabile), anche l'ingombro dei muri, dei pilastri ed i cavedi.

Pertanto, si calcolerà tutta la superficie lorda occupata in pianta dall'immobile, inclusi i muri perimetrali (tompagni) nonché la metà spessore dei muri confinanti con parti comuni o in condivisione con altre unità.

Per il calcolo della superficie commerciale dell'immobile è necessario considerare che le pertinenze (balconi, terrazze, cantine, ecc.) hanno valore diverso rispetto ai locali principali. Pertanto, è necessario applicare per essi i *coefficienti di differenziazione* indicati dall'estimo corrente. Nella fattispecie si ha:

-	<i>superf. lorda coperta</i>		<i>mq. 116,16 +</i>
-	<i>superf. balconi scoperti = mq. 7,68 * 0,25 =</i>		<i>mq. 1,92</i>
-	<i>superf. terrazza scoperta (mq. 14,12 * 0,33) =</i>		<i><u>mq. 4,66</u></i>
		<i>tot. superf. commerciale</i>	<i>mq. 122,74</i>

Appetibilità del bene.

Riassumendo le principali caratteristiche peculiari dell'immobile (meglio e diffusamente esposte nel corpo della relazione), avremo:

- appartamento facente parte di un edificio di tipologia a villa trifamiliare, con pertinenza di terreno in quota indivisa, su cui ricadono alcuni corpi accessori (piscina, spogliatoio, locali ripostiglio);

- Tutti i volumi edificati sul lotto sono abusivi sotto il profilo

urbanistico, non sanabili e passibili di demolizione:

- Allo stato attuale non risulta agli atti alcun diniego della sanatoria edilizia ed emissione di Ordinanza di demolizione dell'edificio;

- Ricade in zona turistico-residenziale, a poca distanza dal litorale;

- La zona è ampiamente urbanizzata e provvista di servizi;

- L'immobile è ben ripartito in pianta, ben esposto, ottimamente illuminato e ventilato;

- È stato realizzato negli anni '70, con materiali correnti;

- Allo stato mantiene i materiali originari;

- Il livello di finitura è discreto e la manutenzione sufficiente;

- necessita di lavori di manutenzione ordinaria delle parti comuni (prospetti);

- è occupato dalla famiglia degli esecutati.

Per quanto sopra espresso ne consegue che il grado di appetibilità da parte del mercato è basso.

Valori immobiliari di riferimento.

Al fine di attribuire all'immobile il più probabile valore d'uso, si è fatto riferimento alle seguenti fonti:

- *dati OMI (osservatorio del mercato immobiliare) dell'Agenzia del Territorio;*

- *annunci immobiliari telematici relativi alle offerte di locazione.*

In particolare, sono stati rilevati gli ultimi dati pubblicati dall'OMI per il mercato immobiliare della zona d'appartenenza dell'immobile: territorio comune di Carini (PA); microzona catastale: E3; periodo: II semestre, anno 2023 (cfr. alleg. 01).

STIMA CON IL METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Secondo gli insegnamenti dell'estimo uno dei metodi per la stima degli immobili è costituito dalla metodo della capitalizzazione del reddito "R" netto annuale (prima del pagamento delle imposte) ad un tasso "i", denominato tasso di capitalizzazione. Ovvero:

$$V = R/i$$

Nel caso in esame il metodo si applicherà per la stima di un immobile sfitto, del quale quindi non è noto il reddito annuale.

In considerazione del particolare assetto attuale del mercato delle locazioni e del mercato immobiliare in genere, si farà riferimento a quanto indicato dalla manualistica corrente al fine di pervenire ad un tasso di capitalizzazione "i" che dia luogo ad una stima attendibile.

Il manuale di settore "*Prestinzenza - Puglisi, guida alla stima delle abitazioni (ed. DEI)*", indica un tasso medio di capitalizzazione, compreso tra il 3% ed il 4%.

Il testo degli autori "*De Rossi – Forte, principi di economia ed estimo (ed. Etas)*", ha enumerato una serie di fattori *D* che fanno diminuire il tasso "i", unitamente ai fattori "A" che tendono a farlo aumentare.

Pertanto, scelti i fattori di differenziazione pertinenti, occorre sommare algebricamente la loro percentuale di decremento o incremento al tasso di capitalizzazione "i".

Nel caso in esame si applicano i seguenti fattori:

- *D11 = 0,5% - politica edilizia che limita l'espansione urbana;*
- *D 13 = 0,5% - previsioni di migliorie della zona;*
- *A1 = 0,10 % - necessità di interventi di manutenzione.*

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile (stabile di qualità media, dotato di accessori per la zona esterna, in zona immobiliare turistico-residenziale di buon pregio, buona appetibilità della tipologia, immobile non sanabile e passibile di demolizione), si ritiene di applicare il tasso di riferimento "i" pari al 3,90 %, sommando algebricamente ad esso i fattori sopraelencati.

Avremo:

$$i = 3,90 \% + A1 - (D11 + D 13) = 3,90 + 0,10 - 0,5 - 0,5 = 3,00 \%$$

▣ Calcolo del reddito dell'immobile.

Per il calcolo dell'ipotetico reddito prodotto dall'immobile si è fatto riferimento sia ai valori OMI di zona, sia alle quotazioni delle locazioni espresse dal mercato negli annunci immobiliari.

Si riportano, di seguito tali valori.

La quotazione OMI di zona, relativa al mercato delle locazioni, rileva:

- *valore locazione min.* = €/mq*mese 2,70;
- *valore locazione max.* = €/mq*mese 4,00.

Il valore locazione OMI medio = $(2,7 + 4,00) / 2 = \text{€/mq} \cdot \text{mese } 3,35$

Riguardo ai valori di mercato delle locazioni si è fatto riferimento, nel caso in esame, alla zona immobiliare compresa nelle vicinanze dell'immobile.

Sono stati riscontrati i seguenti dati:

ELENCO ANNUNCI LOCAZIONI							
n. elenco	indirizzo	stato d'uso	piano	vani	prezzo affitto €/mese	superficie lorda	prezzo €/mq.
1	Via dei Mughetti snc	normale	terra	3	600,00	70,00	8,57
2	Via del loto snc	normale	terra	3	500,00	90,00	5,55

3	Villagrazia, Carini	normale	1° p.	2	500,00	80,00	6,25
---	------------------------	---------	-------	---	--------	-------	------

Il valore locativo medio di mercato = (8,57 + 5,55 + 6,25) / 3 = €/mq. x mese 6,79.

Di seguito si calcola il *Valore Locativo medio Complessivo*, risultante dalla media della somma algebrica del valore medio OMI e quello di mercato, ciò al fine di omogeneizzare il dato di stima.

$$\begin{aligned} \text{valore locativo medio compless.} &= \text{valore medio OMI} + \text{valore medio di mercato} \\ &= (\text{€/mq. x mese } 3,35 + \text{€/mq. x mese } 6,79) / 2 = \text{€/mq.*mese } 5,07 \end{aligned}$$

▣ **valore commerciale ipotetico, calcolato con il metodo della capitalizzazione del reddito**

Sulla scorta di quanto sopra espresso, avremo:

Il reddito lordo annuale R è dato dal *valore locativo medio compl.* moltiplicato per la superficie commerciale lorda dell'immobile, per 12 mesi.

Ovvero:

$$\begin{aligned} R &= \text{valore locativo medio c.} * \text{superficie commerciale} * 12 \text{ mesi} = \\ &= \text{€/mq. x mese } 5,07 * \text{mq. } 122,74 * \text{mesi } 12 = \text{€ } 7.467,50 \end{aligned}$$

Il valore sopra espresso è pari al reddito lordo RL.

Il reddito annuale netto Rn, prodotto dall'immobile, è pari al reddito lordo detratte le spese; queste ultime ammontano mediamente al 40% del reddito lordo, come di specificato di seguito:

- 5% spese condominiali gravanti sul proprietario;
- 5% incidenza annua lavori straordinari;
- 25% tasse;
- 5 % altre voci.

$$\begin{aligned} R_n \text{ netto} &= RL \text{ lordo} - \text{spese} = RL \text{ lordo} - (RL * 0,40) = \\ &= € 7.467,50 - (€ 7.467,50 * 0,40) = \\ &= € 7.467,50 - € 2.987,00 = € 4.480,5 \end{aligned}$$

A questo punto si applica la formula iniziale, calcolando il valore commerciale dell'immobile. Si avrà:

$$V = R / i = € 4.480,50 / 3,00 \% = € 149.350,00$$

Pertanto, il valore commerciale teorico dell'immobile, calcolato con il metodo della capitalizzazione del reddito, è pari ad € 172.326,92.

STIMA VALORE D'USO

Nel caso specifico, abbiamo un immobile completamente abusivo e non sanabile, “le nullità” di cui al comma 2 dell'art. 40 legge n 47 del 28 febbraio 1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall'articolo 46 del D.P.R. n 380/2001), tale immobile può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita.

Il valore di un immobile abusivo non sanabile deve essere calcolato come “Valore d' Uso”.

Esso è sicuramente inferiore al valore di mercato di un immobile regolare.

L'immobile oggetto di causa, come ampiamente descritto nel paragrafo regolarità edilizia nel corpo della Relazione, non è sanabile ma allo stesso tempo non ha subito procedimento di Diniego della Sanatoria edilizia e non è gravato da Ordinanza di Demolizione.

Nel territorio ove ricade l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva (Comune di Carini) l'abusivismo totale è molto diffuso; nel corso degli ultimi venti anni alcune decine di immobili abusivi e non sanabili, situati nella zona di fascia costiera compresa tra il mare e l'arteria autostradale, sono stati demoliti.

L'immobile staggito ricade invece nella zona a monte dell'autostrada, nella fascia costiera compresa entro i m. 150,00 dal mare. È questa un'area dove finora è stata effettuata un'unica demolizione riguardante un edificio commerciale molto noto (bar Johnnie Walker) e per anni oggetto di contenzioso amministrativo.

Lo scrivente, a seguito delle informazioni raccolte sul tema delle future demolizioni da compiere nel territorio di Carini, ritiene che L'Amministrazione comunale provvederà, nel corso dei prossimi anni, a continuare la campagna di bonifica della fascia costiera posta immediatamente a ridosso della battigia (lato a valle dell'autostrada).

Pertanto la possibilità che l'immobile staggito venga demolito nel corso dei prossimi 10 anni è molto remota.

In questa sede, a seguito di quanto sopra considerato, è possibile calcolare il Valore d'Uso dell'immobile **nell'ipotesi prudentiale che questi non venga demolito entro 10 anni.**

Per la determinazione del valore d'uso, lo scrivente utilizzerà il metodo di stima analitica mediante capitalizzazione del reddito, applicando un saggio

opportuno, calcolando i redditi netti che l'immobile è in grado di produrre nei futuri 10 anni.

Pertanto, si applicherà la seguente formula suggerita dalla manualistica corrente:

$$Af = a (q^n - 1)/r$$

Dove:

- Af = *il valore finale del bene*
- a = *il reddito netto annuo*
- q = *il montante unitario = 1+r*
- n = *le annualità*
- r = *il saggio di capitalizzazione.*

E, nel caso in esame, utilizzando il valore locativo annuo netto (pari a 4.480,50 €), determinato in precedenza con il procedimento di stima analitica, avremo:

- Af = *il valore finale del bene*
- a = *il reddito netto annuo = € 4.480,50*
- q = *il montante unitario = 1+r = 1+ 0,030 = 1,030*
- n = *le annualità = 10 anni*
- r = *il saggio di capitalizzazione = 0,030*

Pertanto si avrà:

$$\underline{Af = € 4.480,50 (1,030^{10} - 1)/0,030 = € 51.363,91}$$

Quindi il Valore d'Uso stimato, dell'immobile in oggetto, è pari a € 51.363,91.

Considerando inoltre l'adeguamento e la correzione da apportare al valore complessivo stimato, per l'assenza della garanzia per vizi, può farsi riferimento alla seguente tabella:

Adeguamento o correzione	Modalità di determinazione	Valore [€]
Riduzione per l'assenza della garanzia per vizi	Pari al 5% del valore di stima, arrotond.	48.800,00

In conclusione, si stima che il più probabile **valore d'uso dell'immobile staggito, calcolato per un periodo di 10 anni, è pari a € 48.800,00 (leggasi EURO quarantottomilaottocento/00).**

In ultimo si annota che il valore commerciale teorico dell'immobile, in precedenza stimato con il metodo della capitalizzazione del reddito, è pari ad € 149.350,00.

Il confronto tra i due dati mostra un abbattimento del prezzo pari a circa il 67%; esso è da ritenere congruo in relazione alle anomalie riscontrate nel bene staggito.

CONCLUSIONI

Il presente elaborato costituisce un'integrazione alla Relazione di CTU già agli atti del procedimento.

Oggetto della vendita ad asta pubblica è la piena proprietà di un appartamento in villa trifamiliare, sito nel Comune di Carini, via A. Vespucci n. 48, piano primo; identificato al NCEU di Carini al foglio 8, particella 1825, sub. 2.

L'intero edificio è ubicato su un terreno di pertinenza, contrassegnato in catasto al NCT di Carini al foglio 8, particella 2757.

Su detto terreno sono presenti: una grande piscina semi-interrata, un locale limitrofo di servizio ad essa (spogliatoio-servizio igienico), un ampio corpo basso ad uso ripostiglio/magazzino.

L'intero edificio è stato costruito in abusivismo; inoltre ricade all'interno della fascia dei 60 metri di rispetto della sede autostradale, all'interno della fascia dei 150 metri dal mare.

Pertanto, sebbene sia stata presentata richiesta di sanatoria edilizia, la stessa non potrà essere accolta e l'intero edificio resta passibile di demolizione, comprese le opere accessorie (corpo basso, piscina e locale spogliatoio).

L'immobile è stato stimato secondo il suo valore d'uso, ipotizzandone una durata prudenziale pari ad anni dieci.

Il valore d'uso determinato è pari al valore a base d'asta ed ammonta ad € 48.800,00 (leggasi EURO quarantottomilaottocento/00).

Il sottoscritto ritenendo di avere espletato il mandato assegnatogli; ringrazia per la fiducia accordata e restando a disposizione per qualunque chiarimento dovesse necessitare.

Si allega alla presente:

- 1. valori OMI, II sem. 2023;*
- 2. raccolta annunci di locazione.*
- 3. Ricevuta invio alle parti*

Con Osservanza.

Palermo, 05 luglio 2024

il CTU

arch. Paolo Lombardo