

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONTRO

(A)

GIUDICE PER LE ESECUZIONI DOTT. GIANFRANCO PIGNATARO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 129/19

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

LOTTO N. 1

IL C.T.U.

ARCH. GIACOMO COLLURA



PREMESSA E OPERAZIONI DI CONSULENZA

Con provvedimento del 29.01.2020 il Giudice dell'Esecuzione Dott. Francesco Gallegra nominava il sottoscritto Arch. Giacomo Collura, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Palermo al n. 1429 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 31.01.2020 si provvedeva al deposito telematico del Verbale di Accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c.

Preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, il sottoscritto esperto stimatore ha provveduto, con la collaborazione del nominato Custode, Avv. Giuseppina Lacca, così come richiesto al primo punto dei quesiti posti dal Giudice, a controllare la completezza della documentazione presentata dal creditore in ordine agli avvisi notificati ai creditori con diritto di prelazione (ex art. 498 c.p.c.) e in ordine agli atti di cui all'art. 567 c.p.c. In data 18.06.2020 si provvedeva a depositare le Schede di Controllo della Documentazione relativa alla procedura con riferimento ai diversi immobili indicati nell'Atto di Pignoramento, da cui è risultato che la documentazione depositata risultava completa, per gli immobili indicati ai numeri 1-2-3-4-5-6-7 delle schede di verifica della documentazione, mentre per gli immobili indicati ai numeri 8-9-10-11 la documentazione risultava incompleta in quanto non risultava trascritta l'accettazione dell'credità (avente ad oggetto, tra gli altri, il bene pignorato) relitta dal de cuius (...) da parte della figlia/erede (...), quest'ultima dante causa del debitore esecutato. Inoltre mancava l'avviso ex art. 498 c.p.c. da notificare ad Unipol Banca S.p.A., in cui favore risulta iscritta un'ipoteca. In data 29.09.2020 il G.E. Dott. Gianfranco Pignataro emetteva provvedimento con cui onerava il creditore procedente di procedere alla trascrizione della suddetta



accettazione di eredità in modo da garantire la continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente la data di pignoramento.

Successivamente in data 18.03.2021, il fallimento di "(A)", creditore surrogatosi all'originario, depositava documentazione tra cui la copia della nota di trascrizione dell'accettazione tacita di eredità relitta dal de cuius (...) da parte della figlia/erede (...), dante causa del debitore esecutato, afferente i beni immobili pignorati di cui ai punti 8, 9, 10, 11 delle schede di verifica della documentazione, per cui potevano proseguire le attività di stima.

Pertanto, in data 17.05.2021, si procedeva ad effettuare i sopralluoghi presso gli immobili pignorati, siti in Partinico (PA), Via Ferruccio n. 66, nonché presso l'immobile sito in Partinico Via Dante Alighieri n. 55, ed infine presso il terreno sito in Partinico (p.lle 269-538-539-540), alla presenza del debitore esecutato signor (A), previamente avvisato a mezzo racc.a/r del 3.05.2021 dal Custode Giudiziario Avv. Giuseppina Lacca, nonché alla presenza del Curatore del Fallimento, Avv. Daniele Di Cristina e della stessa Avv. Lacca.

Si eseguiva quindi una visita dei suddetti immobili pignorati, effettuando un rilievo metrico degli stessi, scattando alcune fotografie, prendendo appunti su foglio separato, constatando eventuali difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali. In data 02.08.2021 è stato poi effettuato un accesso presso l'immobile pignorato sito in Partinico, Via Moro nn. 120-120/A, alla presenza del debitore esecutato, signor (A) e del Custode Giudiziario. Anche in questo caso si sono verificate eventuali difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale. Sempre in pari data il sottoscritto, unitamente all'Avv. Lacca, è tornato sugli immobili di via Ferruccio in quanto si erano nel frattempo verificati fenomeni di distacco di intonaco dai soffitti sia nell'appartamento di piano



primo sia nell'appartamento di piano terzo, generando situazioni di pericolo per gli occupanti, che nel frattempo avevano abbandonato gli appartamenti.

Per questo motivo, in data 05.08.2021 il sottoscritto, avendo effettuato le opportune verifiche sulla stabilità e sicurezza dello stabile di via Ferruccio, relazionava al Giudice consigliando, in via precauzionale, lo sgombero anche dell'appartamento di secondo piano il più presto possibile, pur non sembrando che ci fosse un pericolo imminente per gli occupanti. In seguito il sottoscritto si è recato altre volte presso il fabbricato di via Ferruccio al fine di valutare, con imprese di propria fiducia, le lavorazioni di messa in sicurezza dei solai.

Successivamente ai sopralluoghi e allo studio della documentazione catastale ed ipotecaria, il sottoscritto ha reperito la documentazione edilizia riguardante gli immobili pignorati, in parte presso gli Uffici del Comune di Partinico e in parte fornita dal sig. ; si otteneva inoltre nota di risposta da parte del Demanio riguardo ad un paio di beni ricadenti su suolo demaniale, come comunicato prontamente al G.E.

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

La presente relazione riguarda il bene identificato alla lettera A dell'Atto di Pignoramento, ossia il fabbricato a destinazione residenziale, classificato come abitazione di tipo economico, sito a Partinico (PA), via Moro n. 120 e n. 120/A, piano terra, primo, secondo e terzo, identificato al N.C.E.U. del Comune di Partinico al Foglio 58, p.lla 588, sub 1, come correttamente indicato nell'Atto di Pignoramento.

Il diritto reale del sig. (A) sul bene pignorato è pari alla nuda proprietà per il diritto di Livellario; si rappresenta che nell'atto di pignoramento nonché nella

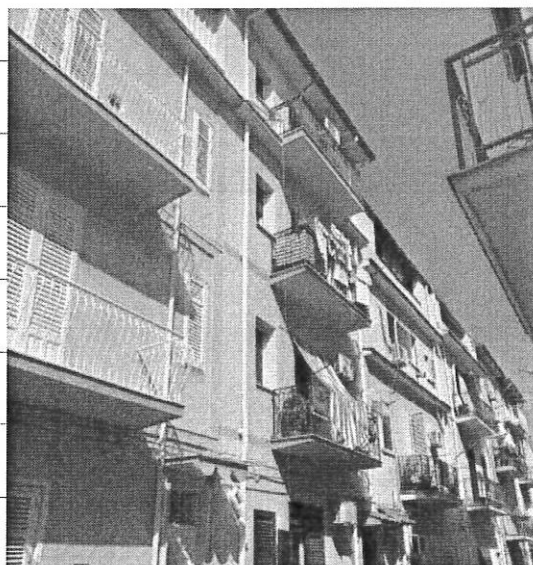


unità immobiliari abitative, una per piano, avente accesso dalla via Moro 120/A a Partinico, ad eccezione dell'appartamento di piano terra avente accesso indipendente da persiana al civico 120.

Il fabbricato ha una struttura presumibilmente in muratura portante con solai verosimilmente laterocementizi e copertura ad unica falda inclinata; esso confina con la via Moro e con i fabbricati alle particelle 1515, 518 e 940.

Esso ricade in una zona semicentrale del paese di Partinico, caratterizzata da edilizia di tipo residenziale, costituita da palazzine di tre/quattro livelli fuori terra, con poche attività commerciali in zona, nelle immediate vicinanze della via Principe Umberto (SP2).

Esternamente la palazzina si trova in ottime condizioni generali, essendo stata oggetto di recenti interventi di ristrutturazione totale.



Come detto, la palazzina è suddivisa in quattro distinti appartamenti di cui soltanto il piano terra si distingue leggermente dagli altri e ha accesso indipendente; gli altri sono tutti e tre disposti nello stesso modo e dotati di un balcone.

Tutti gli appartamenti sono dotati di una sola esposizione su strada ad Est e hanno ingresso direttamente su cucina/soggiorno, una camera da letto cieca,



un vano ripostiglio/spogliatoio (quello dell'appartamento di piano terra ricavato in parte nel sottoscala) e un wc con doccia. Gli appartamenti di piano primo, secondo e terzo hanno accesso da portoncino metallico al civico 120/A e sono disimpegnati da un corpo scala di uso comune.

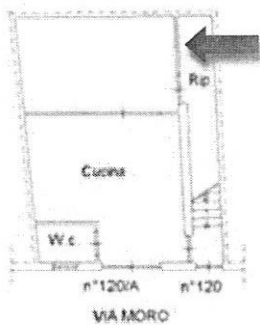
Ogni appartamento ha una consistenza lorda di circa 54,00 mq mentre la consistenza lorda complessiva, conteggiando una sola volta la superficie del corpo scala, è pari a circa 223,35 mq.

Si rappresenta che, in difformità a quanto rappresentato nella planimetria catastale nonché nella planimetria allegata al titolo edilizio, si è riscontrata una considerevole difformità, costituita dal frazionamento, avvenuto senza alcun titolo edilizio, dell'originaria unità immobiliare in quattro distinte abitazioni.

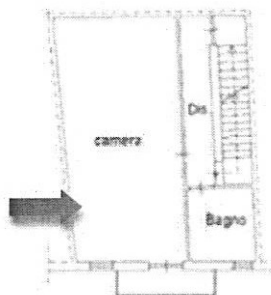
Nel prosieguo saranno indicate le modalità per la regolarizzazione sia da un punto di vista edilizio sia da un punto di vista catastale, calcolandone i relativi costi da detrarre al valore di mercato.

Si allega il confronto tra planimetria catastale e planimetria dello stato di fatto con evidenziate le difformità riscontrate:

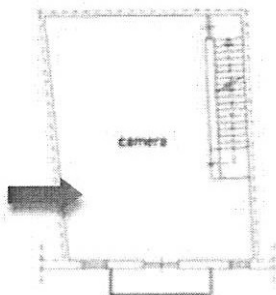




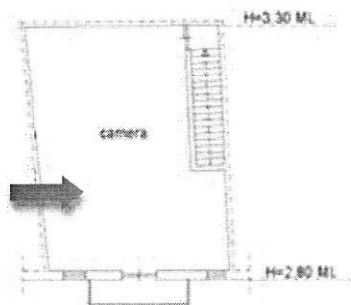
PIANO TERRA
Hm= 3.55 ml



PIANO PRIMO
Hm=3.15ml

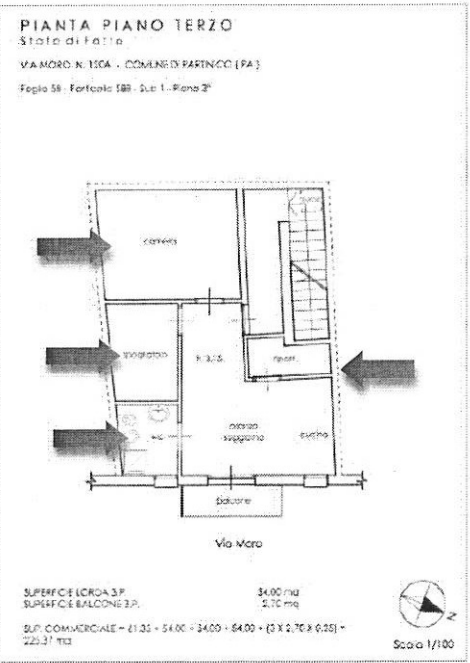
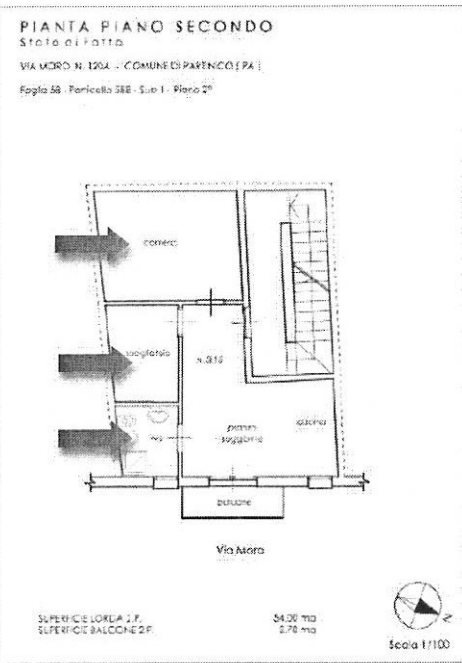
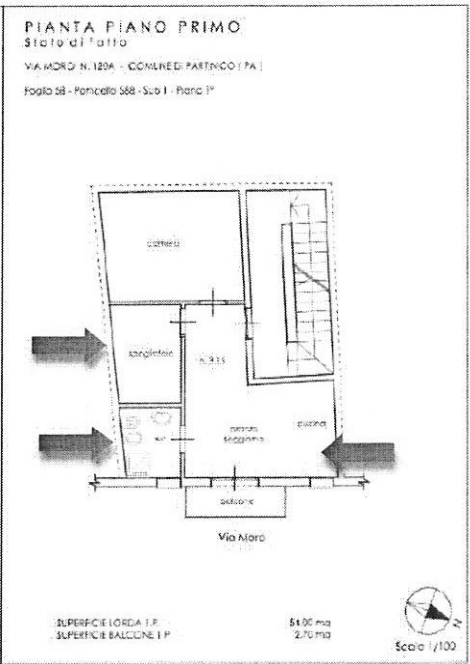
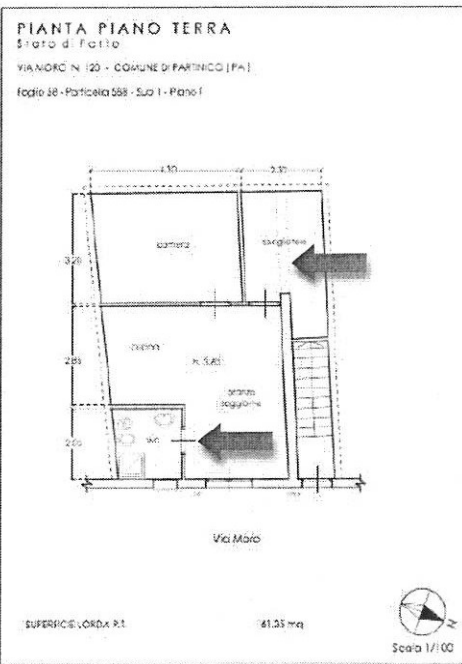


PIANO SECONDO
Hm= 2.95 ml

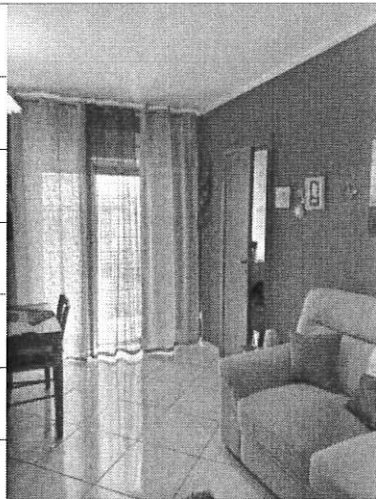
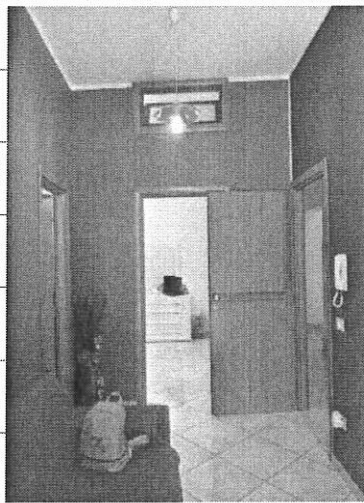
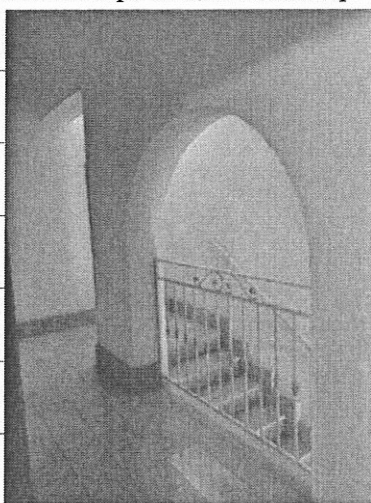


PIANO TERZO
Hm= 3.05 ml





Nel complesso gli appartamenti si trovano in condizioni quasi ottime, considerando che sono tutti utilizzati. La pavimentazione è in grès, ad eccezione del corpo scala e dei pianerottoli in cui è in marmo; la pavimentazione e il rivestimento dei servizi igienici, così come il rivestimento della parete cucina, sono in piastrelle di ceramica. Le restanti pareti dell'appartamento sono tinteggiate con idropittura, anche di tipo decorativo, così come i soffitti.



Ogni appartamento è dotato di proprio servizio igienico, completo dei quattro sanitari, con doccia.





Gli infissi interni e la porta d'ingresso sono in laminato; mentre gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera e serrande in pvc, mentre al piano terra sono presenti le persiane anch'esse in alluminio.

Per quanto riguarda gli impianti, ogni immobile è dotato di impianto elettrico (sezionato e dotato di proprio quadretto elettrico) e di impianto idrico-sanitario e di scarico. Non è presente un impianto termico in nessuno degli appartamenti, ma soltanto alcuni climatizzatori; l'acqua calda è garantita per ogni appartamento da uno scaldacqua elettrico.

Gli appartamento non sono inoltre dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica, il cui costo rimarrà a carico dell'acquirente e pertanto sottratto al valore di mercato.

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

L'immobile, di cui al Lotto n. 1, è identificato al N.C.E.U. del Comune di Partinico al Foglio 58, Particella 588, Sub. 1, Cat. A/3, Classe 3, Consistenza 9 vani, Superficie Catastale Totale 221 mq, Rendita 743,70 euro.

Esso risulta intestato al Demanio dello Stato per la quota di 1/1 del Diritto del



concedente, al sig. (A) per la quota di 1/1 del Diritto di Nuda Proprietà come Livellario e al sig. (B) per la quota di 1/1 del Diritto di Usufrutto come Livellario.

Si segnala l'esatta rispondenza dei dati catastali a quelli riportati nell'Atto di Pignoramento; tuttavia nella Nota di Trascrizione è indicato il pignoramento della quota di Nuda Proprietà senza indicazione della qualità di Livellario. Si segnala inoltre che la planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto in quanto l'immobile è stato frazionato da abitazione unifamiliare su più livelli ad appartamenti indipendenti e che i costi per l'aggiornamento catastale saranno detratti dal valore di mercato.

L'immobile è stato inserito nel catasto fabbricati del Comune di Partinico in data 25/01/2008, come riportato nella planimetria catastale, in corrispondenza del rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria. La particella 588 al catasto fabbricati trova esatta corrispondenza nella particella 588 al catasto terreni.

Le spese per la regolarizzazione catastale dovute alla presentazione della pratica Docfa per l'aggiornamento planimetrico delle quattro unità abitative si possono computare in € 1.500,00 per spese tecniche e in € 200,00 per diritti (€ 50,00 per ogni unità), per un totale di € 1.700,00.

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO n. 1: Nuda proprietà per il diritto di Livellario di un immobile, abitazione di tipo economico, sito a Partinico (PA), via Moro n. 120 e 120/A, piano terra, primo, secondo e terzo, composto da quattro appartamenti indipendenti, ciascuno con cucina/soggiorno, camera, ripostiglio e wc, confinante con la via Moro ad Est, con fabbricato alla particella 1515 a Nord, con fabbricato alla



particella 518 ad Ovest e con fabbricato alla particella 940 a Sud; riportato al N.C.E.U. del Comune di Partinico al foglio 58, p.lla 588, sub 1; in difformità alla Concessione Edilizia in sanatoria n. 73/2008 per il frazionamento in quattro distinte unità immobiliari.

PREZZO BASE euro 53.465,00.

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

L'immobile, di cui al Lotto 1, è di proprietà (per il diritto di Livellario) dei sig.ri (A), come nudo proprietario, e (B), come usufruttuario, in forza di Atto di compravendita in Notaio Antonio Marsala del 23/06/2008 rep n. 39642, trascritto in data 22/07/2008 ai nn.44477/29943, da potere della Sig.ra (C), a sua volta proprietaria per averlo ricevuto in eredità dal marito sig. (D) con testamento olografo del 23/09/1996.

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Il fabbricato oggetto di pignoramento è stato edificato in assenza di titolo edilizio negli anni '60; successivamente è stata presentata istanza di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 prot. n. 9622 del 29/05/1986, intestata al sig. (D), precedente proprietario, il quale aveva costruito l'immobile su terreno di cui risultava Livellario rispetto al Demanio dello Stato (concedente).

La pratica di condono è stata poi portata avanti e conclusa dalla sig.ra (C), erede del marito sig. (D), alla quale è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 73/2008 del 10/04/2008. Tale concessione è stata rilasciata relativamente ad un edificio costituito da n. 4 elevazioni fuori terra costituito da un'unica unità immobiliare ad uso abitazione di cui il piano terra e primo già



definiti, il secondo e il terzo piano in via di definizione. Tra le prescrizioni della Concessione era indicato il termine di un anno dal rilascio della stessa per l'inizio dei lavori di definizione del piano secondo e terzo, i quali sarebbero dovuti avvenire in conformità agli elaborati grafici allegati alla suddetta concessione. Dopo aver acquistato il bene, dopo pochi mesi dal rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria, i sig.ri (A) e (B) ristrutturavano completamente l'immobile, senza alcuna comunicazione al Comune e soprattutto in difformità al progetto depositato al Comune. Le difformità riscontrate, come già accennato, consistono nel frazionamento dell'originaria unità abitativa, distribuita su più livelli, in quattro differenti unità immobiliari ad uso residenziale, una per ogni piano con corpo scala in comune, fatta eccezione per quella di piano terra avente ingresso indipendente da strada. Tuttavia tali singole abitazioni non rispettano le prescrizioni della legge sanitaria D.M. 05/07/1975 in quanto le camere da letto non sono dotate di finestre e i servizi igienici non sono dotati di antibagno, pur aprendosi direttamente sul soggiorno. A parere del sottoscritto tale frazionamento può essere sanato con Comunicazione di inizio lavori tardiva, a fronte del pagamento di una sanzione, previa realizzazione delle opere necessarie per rendere gli ambienti conformi alla legge sanitaria che consistono nella demolizione del tramezzo della camera da letto creando degli alloggi monostanza e nella realizzazione degli antibagni e previa verifica dei rapporti aero-illuminanti. Tuttavia appare opportuno un confronto preventivo con l'Ufficio tecnico prima della presentazione di qualsiasi pratica edilizia. Le difformità riscontrate sono già state riportate nella planimetria di confronto tra stato di fatto e planimetria catastale.

I costi necessari alla regolarizzazione edilizia sono così analiticamente compu-



tati:

- Opere edilizie preventive alla regolarizzazione:	€ 10.000,00
- Diritti di istruttoria CILA tardiva	€ 40,00
- Sanzione CILA tardiva	€ 1.000,00
- Spese tecniche per CILA (esclusa IVA)	€ 1.000,00
- Certificazione impianti presenti	€ 1.500,00
- Spese tecniche per S.C.A. (esclusa IVA)	€ 3.000,00
- Diritti di istruttoria S.C.A.	€ 400,00
- Redazione Attestato di Prestazione Energetica	€ 600,00

Per un totale di € 17.540,00.

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Come detto, l'immobile, allo stato attuale, risulta suddiviso in quattro distinte unità immobiliari: il piano terra risulta occupato dallo stesso debitore sig. (A); il primo piano è occupato dalla signora (E), in virtù di contratto di locazione sottoscritto con l'usufruttuario, signor (B), e registrato telematicamente il 18.06.2021 per un canone mensile di € 280,00; il secondo piano è occupato dalla signora (F) unitamente al proprio coniuge ed alla figlia minorenni, in virtù di contratto di locazione sottoscritto con la signora (G), coniuge in regime di comunione legale dell'usufruttuario, signor (B), e registrato telematicamente il 13.08.2019 per un canone mensile di € 280,00; il terzo piano è occupato dalla signora (H), in virtù di contratto di locazione registrato telematicamente il 23.01.2020 per un canone mensile di € 280,00. Considerando che il diritto del debitore è la nuda proprietà (come livellario), l'occupazione dello stabile da parte di terzi risulta ininfluyente.

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.



Sul bene oggetto della presente relazione risultano trascritti e iscritti i seguenti oneri giuridici relativi al ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento che non rimarranno a carico dell'acquirente:

- Pignoramento trascritto in data 08/03/2019 ai nn. 9558/7115 contro il sig. (A) e a favore della _____, con sede in Castellammare del Golfo, cf. _____, derivante da Atto Giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario dell'UNEP di Palermo del giorno 22/02/2019, n. 1213 di repertorio;

- Ipoteca Giudiziale, iscritta in data 25/09/2017 ai n.ri 37024/4585, per l'importo complessivo di € 100.000,00 contro il sig. (A) e in favore della società _____ con sede in Campofelice di Roccella (PA), cf. _____ 04840280822, dipendente da Decreto Ingiuntivo del 01/09/2017 del Tribunale di Palermo, n. 5185 del repertorio.

Per quanto riguarda altri vincoli e oneri cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura si segnalano le difformità tra titolo edilizio e stato di fatto riguardanti il frazionamento dell'immobile in quattro distinte unità immobiliari, precisando che il costo per la regolarizzazione verrà sottratto al valore di mercato, così come l'aggiornamento della planimetria catastale. Parimenti verrà sottratto al valore di mercato il costo delle opere edili preventive alla regolarizzazione. Rimarranno a carico dell'acquirente anche i costi per l'affrancazione del terreno dal Demanio dello Stato.

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Dalle ricerche effettuate è emerso che il suolo su cui ricade l'immobile pignorato è di proprietà demaniale (diritto del concedente) e non sono stati rinvenuti atti di affrancazione dello stesso. Con nota prot. n. 2021/DR/STPA1 del



30/06/2021 l'Agenzia del Demanio, Direzione Regionale Sicilia, in risposta all'istanza presentata dal sottoscritto, ha comunicato che relativamente al fabbricato ricadente nella particella 588 del foglio 58 del Comune di Partinico il costo di affrancazione è pari ad € 1.368,00, cui occorre aggiungere i canoni livellari pregressi da corrispondere nei limiti della prescrizione quinquennale a calcolati fino all'anno 2020 in circa € 979,45; tali costi rimarranno a carico dell'acquirente e per tale motivo sarà detratto dal valore di stima.

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Come detto il bene pignorato ricade su un appezzamento di terreno, gravato da Livello nei confronti del Demanio dello Stato, i cui costi di affrancazione sono stati indicati nel paragrafo precedente.

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Il fabbricato, suddiviso in quattro differenti unità immobiliari, non è costituito in condominio; non vi sono spese di gestione, se non quelle relative alla luce della scala e pulizia della stessa, e non sono previste spese per opere di manutenzione straordinaria.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Il metodo che si è scelto di utilizzare per la stima del presente bene è il metodo sintetico-comparativo che 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 inizialmente dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, che fornisce utili informazioni basate sul prezzo di vendita degli immobili in una determinata zona della città. 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). È intuitivo comprendere che la pubblicazione consultata possiede un profilo rigoroso e per questo è ritenuta ampiamente attendibile dal Consulente, con le opportune correzioni. Infatti, basandosi sui valori rinvenuti presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, si è ristretto il campo di ricerca alla zona specifica in cui ricade l'immobile, rinvenendo informazioni relative ad immobili simili (Palazzine cielo/terra) in vendita in zone limitrofe. Nel caso in questione si è fatto riferimento agli ultimi valori disponibili dell'O.M.I., risalenti al secondo semestre dell'anno 2020, per il Comune di Partinico, Zona Centrale/Centro Storico.

In particolare, tali valori sono compresi tra 430,00 e 590,00 €/mq di superficie lorda per le abitazioni di tipo economico in stato conservativo Normale. Restringendo il campo ad immobili simili in vendita nella stessa zona, si è evidenziato un prezzo medio di vendita di circa 450,00 €/mq. 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 vetustà edificio: tiene conto della dotazione impiantistica dell'edificio, della qualità dei materiali e delle rifiniture, dello stato d'uso e di manutenzione complessivo, dell'età dello stesso;

- 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. Tale coefficiente tiene conto anche della difficoltà di vendita nel caso di immobile all'asta.



In particolare per superficie commerciale di un immobile, con destinazione residenziale ovvero con destinazione diversa da quella abitativa, facendo riferimento a quanto riportato nella Norma UNI 10750:2005, si intende la superficie data dalla somma:

- delle superfici coperte calpestabili, ove i muri interni e quelli perimetrali e-
sterni vengono computati per intero, mentre i muri in comunione nella misura del 50%;
- delle superfici scoperte quali terrazzi e balconi, computate al 25%;
- delle superfici di terrazzi coperti, tipo patii e porticati, computate al 35%;
- delle superfici coperte di verande, computate al 60%;
- delle superfici di giardini e di spazi esterni di pertinenza, computate al 10% fino al raggiungimento dei mq pari alla superficie lorda e al 2% per i mq ulteriori;
- delle superfici di locali accessori, quali magazzini, cantine ecc. computate al 70%.

Stima del valore di mercato secondo il metodo sintetico-comparativo

Considerata la zona in cui ricade l'immobile e l'ottimo stato generale in cui versa, nonchè i materiali e le dotazioni impiantistiche, si ritiene di poter assumere per l'immobile un valore unitario di mercato pari a 520 €/mq. 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'immobile:

- superficie lorda totale (data dalla superficie lorda dei vari piani, con eccezione del vano scala computato una sola volta): $(61,35 + 54,00 + 54,00 + 54,00)$ mq = 223,35;



- superficie accessoria balconi: $(2,70 + 2,70 + 2,70) = 8,10$ mq

la **superficie commerciale dell'immobile**, (Cfr. Allegato Grafico) si ottiene dalla somma:

$$223,35 \text{ mq} + (8,10 \text{ mq} \times 0,25) = \mathbf{225,37 \text{ mq}}$$

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

- coefficiente vetustà edificio = 1,10 (edificio ristrutturato da poco in ottime condizioni esterne ed interne)

- coefficiente funzionalità = 0,98 (appartamenti poco funzionali, dotati di unica esposizione e con camera da letto cieca);

- coefficiente posizionale = 1,00 (palazzina cielo/terra);

- coefficiente qualità materiali = 1,00 (materiali nella media);

- coefficiente stato d'uso e manutenzione = 1,05 (ottime condizioni)

- coefficiente dotazione impiantistica = 0,98 (assenza impianto termico);

- coefficiente di commerciabilità = 0,98 (immobile con discrete possibilità di commerciabilità, limitate dalle necessarie opere per la regolarizzazione edilizia e catastale).

Complessivamente si stima un coefficiente correttivo specifico dell'immobile pari alla media dei coefficienti sopra indicati, ossia 1,01.

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

$$\mathbf{520,00 \text{ €/mq} \times 225,37 \text{ mq} \times 1,01 = \text{€ } 118.364,32}$$

A questo punto occorre sottrarre al valore di mercato, così ricavato, i costi necessari per la regolarizzazione edilizia e catastale dell'immobile, nonché quelli per l'affrancazione del terreno, già calcolati in risposta ai quesiti nn. 3, 6, 8 per un totale di € 21.587,45.



Pertanto il valore di mercato dell'immobile è pari a:

$$€ 118.364,32 - € 21.587,45 = € 96.776,87$$

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Il diritto reale pignorato del sig. (A) è pari alla nuda proprietà (come livellario), pertanto va calcolato il valore della stessa rispetto alla piena proprietà.

Una volta ottenuto il valore commerciale dell'immobile, il calcolo del valore della nuda proprietà 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 dello 0,01%

Anno di riferimento: 2021

Età Usufruttuario	Coefficiente	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
da 0 a 20	9500,00	95,00	5,00
da 21 a 30	9000,00	90,00	10,00
da 31 a 40	8500,00	85,00	15,00
da 41 a 45	8000,00	80,00	20,00
da 46 a 50	7500,00	75,00	25,00
da 51 a 53	7000,00	70,00	30,00
da 54 a 56	6500,00	65,00	35,00
da 57 a 60	6000,00	60,00	40,00
da 61 a 63	5500,00	55,00	45,00
da 64 a 66	5000,00	50,00	50,00
da 67 a 69	4500,00	45,00	55,00
da 70 a 72	4000,00	40,00	60,00
da 73 a 75	3500,00	35,00	65,00
da 76 a 78	3000,00	30,00	70,00
da 79 a 82	2500,00	25,00	75,00
da 83 a 86	2000,00	20,00	80,00
da 87 a 92	1500,00	15,00	85,00
da 93 a 99	1000,00	10,00	90,00

Considerando l'età dell'usufruttuario pari a 74 anni, il corrispondente coefficiente da utilizzare per la nuda proprietà è del 65%.

Il valore della nuda proprietà sarà pari a:

$$€ 96.776,87 \times 65\% = € 62.904,96$$

Approssimando tale somma il valore di mercato del Lotto n. 1 si può conside-



rare pari ad **Euro 62.900,00** e pertanto il prezzo a base d'asta da assumere,
considerando un decremento del 15%, è pari ad **Euro 53.465,00.**

Ritenendo con ciò, in stretta aderenza allo spirito e all'oggetto dell'incarico, di
avere adempiuto al compito affidatomi rassegno la presente relazione restando
comunque a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Palermo, 10/10/2021

Il C.T.U.

Arch. Giacomo Collura

