

SEZIONE TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO

SEZIONE IV CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE R.Es. n. 578/2014

PROMOSSA DA

CREDITORE A

(rappresentata dall'Avv. Mario Milone)

CONTRO

DEBITORE "B"¹

Oggetto: Consulenza Tecnica di Ufficio nell'Esecuzione

Immobiliare R.Es. n. 578/2014

LOTTO "7"

***"Piena proprietà di un appartamento di piano terzo interno 5/A,
sito in Carini, via Elba n.10, distinto al N.C.E.U. al Foglio 13
p.lla 58 sub. 21."***

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Rossana Guzzo

C.T.U.: Ing. Salvatore Agrusa

¹ Il nominativo dell'esecutato è stato omesso ed inserito in una busta come quanto disposto dal

Garante per la protezione dei dati personali con provvedimento del 7.2.2008



SOMMARIO**Risultati degli accertamenti**

1. Dati catastali aggiornati	1
2. Descrizione ed identificazione del bene	2
3. Conformità in materia urbanistica	5
4. Determinazione del valore di mercato del bene	5
5. Conclusioni	8

Allegati

A.01 Visura e planimetria catastale;

A.02 Assi viari e foto aerea;

A.03 Documentazione fotografica;

A.04 Documentazione urbanistica;

A.05 Osservatorio dei valori immobiliari.

Circa i quesiti posti, il C.T.U. è nelle condizioni di riferire e sottoporre alla cortese attenzione del Sig. Giudice quanto segue:

1. DATI CATASTALI AGGIORNATI

Dopo le opportune verifiche presso l'Agenzia delle Entrate, si riporta di seguito l'identificazione catastale dell'immobile oggetto del pignoramento:

Unità immobiliare. Dati identificativi (Vedi Allegato n. 1):

(Immobile) Comune censuario: Carini

- Ubicazione: Via Elba n. 10 piano terzo ;
- Foglio: 13;



- Particella: 58;
- Sub: 21;
- Zona Cens.: //;
- Categoria: A/2 (Abitazioni di tipo civile);
- Classe: 6;
- Consistenza: 5 vani;
- Superficie catastale: 108 mq
- Rendita: € 374,43.

Intestatario:

- **Debitore "A" - Proprietà per 1/1 bene personale;**

L'immobile è pervenuto al debitore a seguito dell'atto di divisione del
10.07.2008 Rep. n. 44604 rogato dal Not. Marino Mario a Carini.

2. DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Il lotto oggetto della presente relazione di consulenza è ubicato nel
Comune di Carini - Frazione di Villagrazia di Carini, più precisamen-
te nella Via Elba all'altezza del civico 10 (Vedi Allegato n. 2).

Il Comune confina a nordest con il comune di Capaci, ad est con il
comune di Torretta, a sudest con il comune di Monreale, a sud con il
comune di Montelepre e Giardinello, a sudovest con il comune di Par-
tinico, ad ovest con il comune di Terrasini ed a nordovest con il co-
mune di Cinisi, mentre il versante nord è bagnato dal golfo di Carini.

Il titolo di città è stato concesso con decreto del presidente della Re-
pubblica il 20 gennaio 1998.

La città è facilmente raggiungibile, in ogni suo punto, grazie alla rete



stradale che la attraversa. Conta tre svincoli autostradali (Carini, Villagrazia di Carini, Montelepre-Zucco) e l'attraversamento della S.S. 113, che permettono un semplice e rapido collegamento con il capoluogo, con l'aeroporto internazionale "Falcone e Borsellino" e con i comuni limitrofi del versante ovest. Le Strade Provinciali 1, 1 bis, 40, 3 e 3 bis permettono invece il collegamento con i comuni limitrofi del versante sud ed est. La linea ferroviaria Palermo - Trapani presenta invece quattro stazioni nel territorio Carini - Torre Ciachea, Carini - Centrale, Piraineto, Lo Zucco - Montelepre.

Percorrendo la Strada Statale n.113 da Palermo in direzione Trapani, giunti nel frazione di Villagrazia di Carini a circa 700 metri dall'entrata della stessa sulla sinistra si di parte via Elba.

Giunti all'inizio in fondo la via Elba si trova il corpo di fabbrica dove è sito l'immobile oggetto della presente, il quale è costituito da cinque elevazione fuori terra, con struttura portante in cemento armato (Vedi Allegato n. 1 - 3)

L'immobile, oggetto della presente, ha una **superficie commerciale di circa mq 108,00** calcolata sulla base delle indicazioni del DPR 138/1998, di cui:

1. Circa mq 104,00 coperti.
2. Circa mq 4,00 relativi all'incidenza della superficie ragguagliata dei balcone, valutata con l'incidenza del 30% della superficie effettiva fino a mq 25,00;

Procedendo da Via Elba a circa 100 dall'ingresso della pubblica via si trova la corte comune dell'edificio di cui fa parte integrante l'immobile



oggetto della presente.

Varcato la soglia d'ingresso dell'edificio giunti al terzo piano, di fronte, si accede all'immobile oggetto della presente relazione di stima; varcato l'ingresso un corridoio disimpegna i vani dell'unità; a sinistra si trova una ampia cucina-soggiorno con annesso balcone, mentre a sinistra dell'ingresso lungo il corridoio da sinistra in senso orario si trovano: il servizio igienico dotato di vasca da bagno, in successione la prima stanza da letto con annesso balcone, la seconda camera da letto, un piccolo ripostiglio (*Vedi Allegato n. 3*)

Si può asserire che, il complesso nel suo insieme risulta in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

Di seguito si articolano le caratteristiche tecniche ed impiantistiche dell'immobile:

Rivestimenti esterni: i prospetti sono rifiniti con intonaco di tipo Li Vigni (*Vedi Allegato n. 4*)

Rivestimenti interni: le pareti ed i soffitti risultano intonacati, ad eccezione dei servizi igienico, della cucina, le cui pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica. (*Vedi Allegato n. 4*)

Impianti: L'impianto elettrico è presumibilmente rispondente alla normativa vigente (L. 37/08).

Lo stato di conservazione dell'immobile è buono.

Pertinenze e servitù: Corte comune censita alla particella 58 subalterno 1 del foglio 13;

Stato di possesso: l'immobile risulta in uso a soggetto terzo.



3. CONFORMITA' IN MATERIA URBANISTICA

Dalla documentazione fornita dall'esecutato durante lo svolgimento dei,, risulta che l'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto della presente relazione di stima, per il suddetto immobile il Comune di Carini - Ripartizione VII - Abusivismo e Repressione rilasciava la Concessione Edilizia in Sanatoria n.40/08 in data 04.04.2008, inoltre si precisa che l'intero fabbricato sono state presentate pratiche di sanatorie nell'anno 1995 Prat. n. 785-786-787-805-806-807-808-809.

Successivamente, a seguito dell'istanza avanzata da parte dell'esecutato e dei Soggetti B/C/D/E con prot. n.29611 del 11.08.2008, in data 03.09.2008 il Comune di Carini - Ripartizione VII - Abusivismo e Repressione dichiarava abitabile/agibile l'intero edificio. *(Vedi Allegato n. 4)*

4. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di estimo.

In particolare è opportuno considerare i seguenti metodi di stima:

- Sintetico comparativo in base al valore di mercato: basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche similari a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato;
- Analitico per capitalizzazione del reddito: mediante capitalizzazione del reddito o del canone di affitto con le opportune aggiunte e



detrazioni.

Si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene in oggetto l'applicazione del metodo sintetico, per cui bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si ritiene opportuno scegliere il *metro quadrato di superficie lorda commerciale*. Per la ricerca il sottoscritto si è basato sui dati a sua disposizione e sulla scorta di riviste specializzate; in particolare è stato utilizzato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con l'ausilio dei dati aggiornati al **2° semestre 2015**.

Si ritiene opportuno specificare che gli elementi economici che vanno a costituire tale strumento di raffronto, prendono spunto dallo studio di mercato svolto dagli Uffici dell'Agenzia del Territorio, in collaborazione con la FIAP e la FIMAA. Nello specifico l'Osservatorio è una banca dati che raccoglie informazioni del mercato immobiliare in tutti i Comuni d'Italia; i dati sono strutturati sulla base della suddivisione del territorio comunale in zone omogenee nelle quali si registra uniformità di apprezzamento del mercato, per condizioni economiche e socio-ambientali.

I valori scaturenti sono localmente inseriti nel sistema informativo sul sito dell'Agenzia delle Entrate ed oscillano in intervalli i cui estremi rappresentano "medie" dei valori minimi e massimi riferiti a quella tipologia edilizia *per zona omogenea comunale, ad una determinata fascia o zona, con specifica destinazione, tipologia edilizia, stato di conservazione e manutenzione*.

Dalle indagini di mercato effettuate al fine di ottenere il più probabile



valore di mercato del lotto, è stata utilizzata la tipologia relativa a
Abitazioni civili.

Utilizzando **tale tipologia con stato di conservazione normale** si
ottiene una valutazione che oscilla da un minimo di **€ 740,00/mq** ad
un massimo di **€ 1.100,00/mq** (V. allegato n. 6).

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto:

- dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile oggetto di stima;
- delle rifiniture interne;
- delle condizioni generali della zona in cui esso è ubicato;
- della disponibilità di unità immobiliari nella stessa zona;
- dei margini di oscillazione delle quotazioni in €/mq relative ad immobili consimili a quello in esame;

si ritiene equo fissare il prezzo unitario in **€ 1.100,00/mq.**

Superficie commerciale lorda di mq 108,00

Prezzo unitario = € 1.100,00/mq.

Si ottiene : mq 108,00 x € 1.100,00/mq. = € 118.800,00 (Valore A)

Stante la genericità della sola valutazione scaturita dall'analisi dell'OML, si ritiene opportuno implementare con i seguenti coefficienti

2:

1. Coefficiente di vetustà : 0,80;
2. Coefficiente per edifici con ascensore e/o di piano: 0,98;
3. Coefficiente per edifici con parcheggi ad uso comune: 1,01;

² cfr. "Consulente immobiliare – Il Sole 24Ore" per il periodo Autunno 2015, n°988 "coefficienti di età, qualità e stato" e "Correttivi per ipotesi particolari" alle pagine 2057-2064



4. Coefficiente per edifici ad elevato grado di sicurezza: 1,05

Il valore dell'immobile, considerando i coefficienti sopra esposti e de-
traendo:

Il costo necessario per redigere l'attesto di certificazione ener-
getica, quantificato in € 250,00 (Valore B;

resta così determinato:

$$\text{Valore A} \times 0,80 \times 0,98 \times 1,01 \times 1,05 - \text{Valore B} =$$

$$€ 118.800,00 \times 0,80 \times 0,98 \times 1,01 \times 1,05 - € 250,00 =$$

$$€ 98.524,12 \cong \text{in c.t. } € 99.000,00$$

(leggasi euro novantanovemila/00)

5. CONCLUSIONI

Vengono di seguito riportati, per una sintetica riepilogazione, la de-
scrizione del bene ed il valore ad esso attribuito:

IMMOBILE	CONSISTENZA	VALORE
	<i>sup. comm. lorda</i>	STIMATO
<i>Piena proprietà di un appartamento di piano terzo interno 5/A, sito in Carini, via Elba n.10, distinto al N.C.E.U. al Foglio 13 p.lla 58 sub. 21.</i>	<i>Mq 108,00</i>	<i>€ 99.000,00</i>

Certo di aver adempiuto all'incarico conferitogli, il sottoscritto C.T.U.
rassegna la presente ringraziando il Sig. Giudice dell'Esecuzioni per
la fiducia accordatagli.

Monreale, lì 14 Ottobre 2016

Il C.T.U.



Dott. Ing. Salvatore Agrusa

