

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE IV CIVILE E PROCEDURE CONCORSUALI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE n° 61/2024



Giudice Delegato : Dr. Giulio CORSINI
Liquidatore: Avv. Corrado Baldo
Consulente Tecnico: *Ing. Luciano Simone*
Oggetto: Stima del valore dell'immobile acquisito

Palermo li, 20 Dicembre 2024



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**Premessa**

Il sottoscritto Ing. Luciano Simone, iscritto al n° 6751 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Palermo con studio in Viale Praga n° 14 Palermo, è stato autorizzato dal Giudice Delegato Dr. Giulio Corsini a *“procedere alla stima dell'immobile acquisito all'attivo della procedura”* sito in Montelepre (PA) alla via Circonvallazione n° 13F, piano seminterrato, (meglio identificato al catasto Fabbricati del Comune di Montelepre con il foglio n° 2, particella n° 989, sub. 40) *“provvedendo alla determinazione del valore di mercato del cespite alla luce di quanto stabilito dall'art. 568 c.p.c, come di recente novellato dal D.L. n° 83/2015, convertito, con modificazioni, nella legge n° 132/2015”*.

Svolgimento dell'incarico.

A seguito dello studio degli atti e dei documenti acquisiti dall'Avv. Corrado Baldo, quali la planimetria catastale (**doc. 1**) e la Visura storica per soggetto (**doc. 2**), lo scrivente in data 04.10.2024 alle ore 17:00 circa, previo appuntamento, si recava unitamente al Liquidatore presso l'immobile sito in Montelepre (PA), Via Circonvallazione n° 13F, meglio identificato al Catasto Urbano del Comune di Montelepre (PA) al foglio n° 2, particella n° 989, sub. 40, Cat. C/6, piano seminterrato, **superficie totale 199 mq**, per dare avvio alle operazioni peritali, prendere visione dei luoghi e contestualmente eseguire gli accertamenti ritenuti necessari. Alla data e all'ora stabilita sui luoghi era personalmente presente il [REDACTED] ([REDACTED]) che ha consentito allo scrivente di accedere all'interno dell'immobile in atto, interamente occupato da materiale edile e di risulta.

L'immobile oggetto di stima è ubicato al primo piano seminterrato di un palazzo in condominio a destinazione residenziale realizzato negli anni 1985 di complessivi tre piani elevati fuori terra, ed un piano seminterrato. L'immobile è sito in zona periferica, nel Comune di Montelepre (PA) alla Via Circonvallazione n° 13F e si accede tramite scivolo carrabile. Il Condominio (di cui l'immobile fa parte) presenta tutti i prospetti in stato di manutenzione con impalcature perimetrali ivi allocate. Successivamente, in data 13.11.2024 ho eseguito un accesso all'ufficio tecnico del Comune di Montelepre per estrarre copie delle autorizzazioni e dei progetti eseguendo contestualmente altro rilievo tecnico esterno nel



palazzo in condominio cui l'immobile oggetto di stima fa parte.

Verifica della regolarità Edilizia ed Urbanistica.

L'immobile oggetto di stima, di cui al precedente paragrafo, fa parte di un complesso immobiliare in Condominio sito in Montelepre (PA) Via Circonvallazione n° 13F, costituito da due corpi di fabbrica costruiti in aderenza tramite apposito giunto tecnico edificati in epoche diverse. Il **primo** corpo di fabbrica, costituito da dodici appartamenti per un'altezza complessiva di mt. 12,80 fuori terra sviluppantesi su una pianta a forma trapezoidale dalle dimensioni massime di mt. 27,30 x 15,80, è stato realizzato giusto progetto approvato dalla Commissione Edilizia del Comune di Montelepre nella seduta del 22.09.1981 con parere n. 110 e rilasciata concessione edilizia n° 18 del 05.03.1982 previo nulla osta concesso dal Genio Civile di Palermo in data 12.10.1981 n° 9657.

Il **secondo** corpo di fabbrica, **di cui fa parte il bene oggetto della presente stima**, ha previsto la realizzazione di un piano attico sull'ultimo piano del progetto originario oltre la costruzione di un nuovo corpo di fabbrica, in aderenza a quello esistente, formato da tre piani fuori terra per un'altezza massima di mt 9,50 oltre un piano scantinato avente superficie in pianta di circa 168,75 mq [forma trapezia $\frac{1}{2} \times (7,50+5,00) \times 27,00$]. Detto immobile è stato realizzato giusto progetto di variante approvato dalla Commissione Edilizia del Comune di Montelepre nella seduta del 24.02.1984 con parere n. 126 e rilasciata concessione edilizia n° 2 del 26.01.1985 previa autorizzazione del Genio Civile di Palermo in data 19.03.1984 n° 19108/25675 (**doc. 3**). Tutte le u.i. presenti nei due corpi di fabbrica (ciascuna per la propria categoria) sono stati dichiarati abitabili ed agibili con certificati rilasciati dal Comune di Montelepre nelle date del 06.06.1984, 03.12.1985, 08.05.1986, 15.02.1988 (**doc. 4**).

Verifica conformità dati catastali delle planimetrie e debiti Condominiali.

A seguito degli accertamenti effettuati nell'immobile oggetto di stima, previo esame dell'ultima planimetria estratta dall'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Palermo del 04.10.2024, è emersa una difformità tra la planimetria presente negli archivi dell'Agenzia del Territorio (**cf. doc. 1**) e l'effettiva distribuzione interna dell'immobile (**cf. doc. 5**).



Catastalmente si presenta come unico vano senza pilastri interni a forma di parallelogramma includendo nella superficie anche una zona non prevista in progetto costituente volume tecnico se inquadrata come una indiana perimetrale (e/o scannafosso) per il drenaggio delle acque di filtrazione provenienti da monte e, quindi, a protezione delle strutture di fondazione del palazzo da infiltrazioni idriche ed umidità nonché un piccolo vano posto a destra entrando adibito a wc. I pilastri, come riscontrato dalle tavole progettuali depositate in uno alla pratica autorizzatoria presso il Comune di Montelepre, sono previsti in progetto e regolarmente realizzati. Invero, lo stato di fatto è difforme dal catastale, in quanto entrando a sinistra è presente un vano trapezio adibito a ripostiglio della superficie di circa 80 mq ottenuto mediante tramezzatura adagiata lungo la prima fila di pilastri ubicata a sinistra entrando e posti alla distanza variabile dal perimetro da 3 mt a 1,75 mt.. Si accede al detto vano tramite due aperture di circa 90 cm.. Altra fila di pilastri è presente a destra entrando alla distanza variabile da 3,80 mt a 4,80 mt. Per regolarizzare tale difformità, dovuta alla presenza del vano (*cd. indiana e/o scannafosso*), si potrebbe riempire lo stesso con materiale inerte chiudendo i due accessi. Il piccolo vano adibito a wc, ubicato a destra entrando e non riportato in catasto (creato da poco per gli operai del cantiere edile che stanno eseguendo i lavori nel condominio come riferito dal Sig. Iacona), andrebbe demolito. Successivamente, andrebbe presentato un aggiornamento catastale per includere sia i pilastri interni (previsti in progetto ed autorizzati) e per escludere la parte di superficie facente parte dell'indiana, rappresentandola come superficie e/o volume tecnico quale bene condominiale eliminando il wc. Si precisa che la superficie misurata del locale oggetto di perizia al netto del detto vano indiana risulta comparabile con quella esposta nella visura catastale (Mq. 199). Dal punto di vista condominiale, non risultano alla data 19 Dicembre 2024 debiti a carico del cespite immobiliare oggetto di stima nei confronti del Condominio cui fa parte giusta comunicazione a mezzo pec del 19.12.2024 resa dall'Amministratrice del Condominio [REDACTED] (*cfr. doc. 6*).

Criteria e metodi di stima per la valutazione patrimoniale.

A) - STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Tale procedimento di capitalizzazione si basa sul principio che il valore di un bene immobile sia proporzionale alla sua capacità reddituale; il risultato si ottiene applicando la seguente formula



$$V_m = R_n / r$$

Dove:

R_n = reddito netto = $R_l - S_p$

r = tasso di capitalizzazione

Dove:

R_l = reddito lordo reale o presunto realizzabile dall'immobile

S_p = spese annue medie

Il tasso di capitalizzazione (r) in base ad una effettiva indagine dei rendimenti (valori di locazione) di immobili simili di cui siamo a conoscenza del relativo valore di mercato si attesta, nella zona, intorno al 4,85%.

Per il calcolo del **Reddito Lordo (Rl)**, si possono prendere a riferimento i valori medi di affitto ricavati dalla serie storica della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), gestito dall'Agenzia delle Entrate. Per immobili C/6, ricadenti nella zona in esame (*cf. dati OMI doc. 7*) si perviene ad un valore medio di affitto mensile di €/mq 1,7 calcolato per superficie lorda. Pertanto nel caso in esame $R_l = \text{mq. } 199$ (superficie totale lorda catastale) x €/mq. 1,70 x 12 mesi = Euro/mese 338,30 x 12 mesi = **€/anno 4.059,60** (quattromilacinquantanove/60).

Per il calcolo delle **spese annue medie (Sp)** bisogna considerare la somma degli oneri a carico della proprietà quali manutenzione, ammortamento, assicurazione, amministrazione sfitti ed insolvenze.

- ✓ Le spese di **manutenzione** annue, ordinarie e straordinarie dipendenti dai materiali impiegati nella costruzione, nel caso di specie si possono considerare con una percentuale variabile dal 5% al 10% del Rl.
- ✓ L'onere di **ammortamento** per fabbricati in buone condizioni di statica ha valori compresi tra 1% e il 2% del Rl.
- ✓ Le spese per l'**assicurazione contro incendio** si può considerare una percentuale dello 0,2% del Rl; mentre quelle per l'**assicurazione per danni contro terzi** pari allo 0,3% del Rl.
- ✓ Le spese per **Amministrazione**, costituite dagli oneri necessari per il compenso



dell'Amministratore per la gestione delle parti comuni, per la riscossione delle quote condominiali e pagamenti, per assemblee, ecc, possono considerarsi mediamente pari al 2,50% della RI (variabili dal 2% al 5%).

- ✓ Gli oneri per sfitti ed insolvenze, calcolati in funzione delle condizioni economiche e sociali del sito cui l'immobile ricade incidono, nel caso di specie tra il 2% ed il 4% del RI.

Riassumendo si perviene al valore venale dell'immobile, calcolato con il metodo della capitalizzazione del reddito, pari ad Euro 74.077,32 (settantaquattromilasettantasette/32) il tutto come sotto meglio specificato:

$$V_m = R_n / r$$

$$R_n = R_I - S_p = € 4.059,60 - 11,50\% \times € 4.059,60 = € 3.592,75$$

$$r = 4,65\%$$

$$V_m = \text{Euro } 3.592,75 / 0,0465 = \text{Euro } 77.263,44$$

B)- STIMA CON IL METODO SINTETICO COMPARATIVO

Per la valutazione dell'immobile con il metodo di stima *sintetico comparativo*, utilizzando quindi un metodo di calcolo diretto, bisogna prendere a riferimento i valori ricavati dalla serie storica della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), gestito dall'Agenzia delle Entrate. Per tale ragione, si è estratta copia dei valori immobiliari indicati dall'OMI, per immobili ad uso autorimesse e/o box (Cat. catastale C/6), ricadenti nella zona in esame (*cf. dati OMI doc. 7*). Per eseguire una corretta valutazione estimativa bisognerà "correggere" i valori forniti dall'OMI con degli opportuni coefficienti che tengano conto delle caratteristiche *intrinseche* ed *estrinseche* dell'immobile in oggetto. A tal fine, saranno presi a riferimento i valori riportati nel testo "*Guida alla stima delle abitazioni*", casa editrice DEI tipografia del Genio Civile, V^a edizione, autore Prestinzenza Puglisi.

I coefficienti adoperati sono :



- Lo standard sociale K_1 : questo coefficiente tiene conto delle caratteristiche del palazzo in relazione alla zona;
- lo standard dei servizi K_2 : questo coefficiente tiene in considerazione tutti i servizi condominiali presenti nel condominio (es. posti auto, ecc);
- lo standard di manutenzione K_3 : questo coefficiente tiene conto delle spese prevedibili per la manutenzione dell'edificio e delle parti comuni (i prospetti degradati, le scale, gli impianti ascensore ed idrico, problemi alla statica dell'edificio, ecc);
- l'esistenza di introiti K_4 : questo coefficiente, a differenza del precedente (coeff. di deprezzamento) che teneva conto delle spese, considera gli eventuali introiti (es. ex alloggio del Portiere dato in affitto, ecc);
- la dimensione K_5 : questo coefficiente tiene conto delle dimensioni dell'immobile e della sua regolarità o meno geometrica in pianta, si è dimostrato infatti che il prezzo per unità di superficie è più elevato per immobili di piccole dimensioni e regolari geometricamente;
- la posizione K_6 : questo coefficiente tiene conto del piano, della vista, dell'esposizione e del rumore di fondo;
- il manufatto K_7 : questo coefficiente tiene conto della qualità e dello stato dei materiali impiegati nell'immobile e degli interventi di manutenzione necessari.

Per il computo della *superficie commerciale* ci si riferirà alle indicazioni fornite dalla norma **UNI 10750** in base alla quale il tecnico stimatore, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico), deve considerare:

- ✓ La somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

Stato di fatto e valutazione di mercato dell'immobile.

L'immobile oggetto della presente perizia estimativa è sito nel Comune di Montelepre (PA) Via Circonvallazione n° 13F, piano seminterrato. La struttura edilizia in condominio



cui l'immobile fa parte è stata realizzata negli anni 1981-1985 ed è costituita da un telaio in cemento armato, balconi e rompagnature perimetrali. L'accesso al palazzo, avviene tramite un portone condominiale posto nel prospetto principale raggiungibile tramite la Via pubblica Circonvallazione, mentre l'accesso al piano seminterrato (oggetto della presente stima) avviene tramite scivolo carrabile posto sempre sulla Via pubblica Circonvallazione.

Al seminterrato, oggetto della presente stima, si accede tramite ampia saracinesca posta al termine dello scivolo carrabile. Dal rilievo planimetrico eseguito e dall'esame dei documenti catastali in possesso risulta che l'immobile ha una **superficie catastale totale** pari a **mq. 199**.

Il valore unitario medio ultimo proposto dall'OMI, per immobili cat. Catastale C/6 facenti parte di immobili in condominio di tipo "**economiche**" e in stato di conservazione "**normale**" ubicate nella zona periferica (zona D1), microzona catastale n° 1 (Periferica/zona sviluppo centro urbano) del Comune di Montelepre, nel secondo semestre del 2023 è pari a €/mq 322,50 (trecentoventidue/50). Tale importo, può incrementarsi del 4,00% per riferirlo al 2° semestre del 2024 (stante l'andamento del mercato edilizio nel Comune di Montelepre e, in particolare, nella zona in questione), portandosi a complessive **€/mq 335,40** (trecentotrentacinque/40) deve essere moltiplicato per i coefficienti correttivi che tengono conto delle reali caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile in questione. Le caratteristiche del palazzo in funzione della zona e della larghezza della strada pubblica di accesso porta a considerare il coefficiente **K1** pari a **1,05**; In considerazione delle prevedibili spese per la manutenzione dell'edificio e delle parti comuni è lecito assumere il coefficiente **K3** pari a **0,98**; la presenza di pilastri interni e, quindi, una geometria utile interna dell'immobile non regolare, porta a valutare il coefficiente **K5** pari a **0,95**; la buona posizione di piano e di vista (primo seminterrato), unitamente alla assenza di rumori di fondo causati dal traffico porta ad assumere il coefficiente **K6** pari a **1,05**; tutti gli altri coefficienti potranno assumersi pari all'unità in virtù delle particolari condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Pertanto, ad avviso dello scrivente i coefficienti da applicare si considerano pari a: $K1 = 1,05$; $K2 = 0,98$; $K5 = 0,95$; $K6 = 1,05$. Il valore unitario così determinato risulta pari a: €/mq. $335,40 \times 1,05 \times 0,98 \times 0,95 \times 1,05 =$ €/mq $335,40 \times 1,02643 =$ **€/mq 344,26**. Tale valutazione è comparabile con i prezzi medi di compravendita per immobili simili nella zona di riferimento adottati dalle principali agenzie immobiliari della zona, tra cui **Re-Max Platinum 9** che propone in vendita un magazzino in Montelepre in Via Castrenze di Bella



della superficie di 109 mq al prezzo di richiesta di € 48.000 (€/mq 440,37).

Questo valore verrà assunto quale prezzo unitario al metro quadrato per il calcolo del valore commerciale dell'immobile, ottenendo così un valore di mercato (lordo) equivalente a: $199 \text{ mq} \times 344,26 \text{ €/mq} = \text{€uro } 68.507,74$ (sessantottomilacinquecentosette/74).

VALORE FINALE IMMOBILE

Il valore finale dell'immobile sarà dato dalla media dei valori determinati dai due criteri di stima ($\text{€ } 77.263,44 + \text{€ } 68.507,74$)/2 detratte le spese occorrenti per la demolizione del wc e per la chiusura e riempimento del vano indiana oltre quelle tecniche ed amministrative occorrenti per regolarizzare la diversa distribuzione interna riscontrata con aggiornamento della planimetria catastale Docfa, pari a complessive €uro 10.000 (diecimila/00) pervenendo al **valore di mercato netto del bene pari ad €uro 62.885,59 (Sessantaduemilaottocentoottantacinque/59)**.

Con l'auspicio di aver ottemperato all'incarico ricevuto, ringrazio la S.V.Ill.ma per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione, rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti o integrazioni che dovessero rendersi necessari.

La presente relazione si compone di otto pagine intere e quanto della nona, oltre agli allegati di cui ai docc. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8 come meglio specificato sotto.

ELENCO ALLEGATI

- Doc.1) Planimetria catastale dell'unità immobiliare.
- Doc.2) Visura storica per soggetto.
- Doc.3) Autorizzazioni Comunali
- Doc.4) Certificati abitabilità e agibilità
- Doc.5) Planimetria stato di fatto.
- Doc.6) Comunicazione pec Amm. Condominio
- Doc.7) Dati Osservatorio Mercato Immobiliare.
- Doc.8) Documentazione fotografica.

Palermo lì, 20 Dicembre 2024

In fede, il CTU
Ing. Luciano Simone

