

Ill.mo Signor Giudice Delegato della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Palermo Dott. Aldo De Negri.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

La presente relazione è composta da una premessa, quattro capitoli e le conclusioni, così come di seguito specificato :

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Premessa.

Il sottoscritto Architetto Fabio Amico, nato a Palermo il 09.07.72, iscritto all' Ordine degli Architetti della Provincia di Palermo al n° 3908, veniva nominato C.T.U dalla S.V. Giudice della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Palermo Dott. Aldo De Negri, nella causa promossa da ██████████ contro ██████████ iscritta al R.Es. n° 963/96.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

In data 10.05.2005, il sottoscritto Arch. Fabio Amico, accettava l'incarico, e dopo avere effettuato il giuramento di rito si impegnava a rispondere al quesito entro il termine di 90 giorni.

I. Istruttoria

Il sottoscritto dopo avere avvisato tempestivamente le parti con raccomandata A.R., e dopo avere esaminato attentamente le produzioni fornite, si recava sui luoghi.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il giorno 08.06.2005, alle ore 17.00. il C.T.U , recandosi nel magazzino sito a Villabate, Provincia di Palermo in Via Catalano Fonduta n° 18, piano terra, (411.24") alla presenza della Signora ██████████ dichiarava parte le operazioni di

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Consulenza Tecnica D'ufficio, e dopo avere effettuato una sommaria ricognizione dei luoghi, procedeva al rilievo metrico e fotografico dell'immobile in oggetto. (All. " B ")

Le operazioni si concludevano alle ore 17.30 .

2. Stato dei luoghi

2.1 Descrizione dell'immobile sito a Villabate (Pa) in Via Catalano Fonduta n° 18 piano terra, identificato al N.C.E.U. di Palermo al foglio n. 1, p.lla n. 1421 .

L'immobile oggetto del pignoramento, costruito agli inizi degli anni 60 è ubicato a Villabate in Provincia di Palermo in Via Catalano Fonduta n° 18, piano terra.

La costruzione è caratterizzata da un corpo di fabbrica di un'unica elevazione fuori terra, realizzata su di un lotto di terreno a forma di rettangolo , con destinazione d'uso a magazzino. (All. " C")

Sotto il profilo urbanistico, la regolarità della costruzione si evince dalla Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Villabate in data 07.08.1961 per la costruzione di un piano terra da adibire a magazzino e di un piano primo da adibire a civile abitazione, (All. " G ") e dal successivo Certificato di Agibilità rilasciato dal Comune di Villabate in data 06.04.1982 , relativa al solo piano terra ad uso magazzino non essendo mai stato costruito il primo piano.

In sede di sopralluogo, è stato possibile constatare che la struttura portante dell'edificio risulta in setti murari portanti; i solai sono costituiti da travi in ferro e laterizi forati.

Il magazzino è composto ; da un ampio vano cui si accede da un portone prospiciente la via Catalano Fonduta, da un locale di piccole dimensioni, adibito peraltro a cella frigorifera, cui si accedeva ad una terrazza di pertinenza del magazzino, e da un vano scala per l'accesso al primo piano mai costruito. (All. " B ")

Alla luce del sopralluogo effettuato, durante le operazioni di rilievo, è emerso che la porta del magazzino di accesso al vano scala, così come indicata sia nel progetto originario (All. " I ") sia nella planimetria catastale (All. " F ") è stata tompagnata , allo stato attuale, infatti, l'accesso al vano scala è consentito soltanto dall'esterno.

Il magazzino allo stato attuale non risulta essere utilizzato, ed è sprovvisto di rifiniture, esso infatti è privo di pavimentazione, di rivestimenti, e necessità di interventi di manutenzione ordinaria. (All. " C ")

2.2 Caratteristiche dell'immobile.

a) Finiture.

Per ciò che concerne le finiture dell'immobile, esso è sprovvisto di pavimentazione e non presenta intonaco nelle murature, esso si presenta infatti allo stato grezzo. (All. " C")

Lo stato di conservazione dell'immobile risulta essere mediocre, al fine del suo utilizzo, infatti, sono indispensabili lavori di manutenzione sia ordinaria che straordinaria.

b) Impianti.

Per ciò che concerne gli impianti, il magazzino presenta un impianto elettrico fatiscente, che necessita tuttavia di un adeguamento secondo le normative vigenti

3. Metodi di stima.

3.1. Metodo sintetico comparativo.

In letteratura esistono vari metodi di stima per determinare il valore di un immobile tutti ugualmente validi.

Il metodo di stima delle abitazioni di gran lunga più usato nella realtà professionale è quello sintetico-comparativo, che consiste nell'effettuare una indagine di mercato volta ad individuare il valore unitario di beni con caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima e la successiva applicazione di

coefficienti correttivi di differenziazione mediante procedimento a parametri fisici.



Partendo, dalla determinazione del valore di mercato medio al metro quadrato di un appartamento di civile abitazione, situato in zona cittadina analoga a quella dell'immobile oggetto di stima, si risale al valore di mercato del bene da stimare.



Determinato, quindi, il valore di mercato, vengono individuati dei parametri, dei veri e propri coefficienti di differenziazione, che consentono la caratterizzazione della stima, in funzione delle particolarità del bene da stimare.

Il valore dei coefficienti di differenziazione per la caratterizzazione dell'immobile viene desunto dalla rivista "Consulente Immobiliare" e dalla pubblicazione "Stima degli Immobili" Graziano Castello.



Il prodotto dei coefficienti di differenziazione consente di ricavare il Coefficiente di Differenziazione Globale, CDG, il quale, moltiplicato al valore di mercato, consente di ottenere il valore al metro quadrato del bene oggetto di stima.

Moltiplicando, poi, il risultato precedente per l'estensione dell'immobile si ottiene il valore di mercato del bene.



Il calcolo della estensione dell'immobile viene effettuato in base alla superficie convenzionale o superficie commerciale.



calcolata come la superficie che include oltre a quella utile, anche l'area sulla quale insistono i muri d'ambito e la metà dell'area sulla quale insistono le murature a confine con le parti condominiali, o a confine con altre unità immobiliari.

3.2. Metodo per capitalizzazione del reddito.

Un altro metodo di stima è il metodo per capitalizzazione del reddito che consiste nell'attualizzare finanziariamente la redditività costante e continuativa futura di un immobile.

Per determinare il valore attuale dell'immobile si applica la formula :

$$C = a \times Q$$

dove "C" indica il capitale finale o valore attuale dell'immobile, "a" indica il reddito annuo e "Q" il numero di annualità attuali necessarie a coprire l'intero valore dell'immobile.

Il valore "Q" ovvero il coefficiente da moltiplicare per la redditività annuale detto anche tasso di capitalizzazione varia tra il 2% ed il 6%; in presenza di un investimento sicuro, senza rischi, si opererà con un tasso piuttosto basso; in presenza di un investimento rischioso, si opererà con un tasso piuttosto sostenuto.

4. Valutazione dell'immobile.

4.1. Stima con metodo comparativo a parametri fisici.

Il metodo di stima sintetico-comparativo, consiste nell'effettuare una indagine di mercato volta ad individuare il valore unitario di beni con caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima e la successiva applicazione di coefficienti correttivi di differenziazione mediante procedimento a parametri fisici.

Moltiplicando l'estensione dell'immobile per il suo valore al metro quadro, si ottiene il valore di mercato del bene.

Il calcolo della estensione dell'immobile sarà effettuato in base alla superficie convenzionale o superficie commerciale.

Per calcolare la superficie dell'immobile si considera, oltre alla superficie utile, anche quella occupata dalla muratura.

Ciò premesso si procede con il calcolo della superficie convenzionale, considerando per metà le murature a confine con parti condominiali o con proprietà aliena e per intero le altre.

Superficie convenzionale :

Superfici parziali :	mq.
m. 7,80 x m. 9,60 =	74,88
m. 8,10 x m. 1,80 =	14,58
1/3 di mq. 14,58 =	4,86
Sup. conv.=mq. 74,88 + mq. 4,86 =	79,74

Coefficienti di differenziazione per la stima con metodo a parametri fisici.

Per effettuare la stima con il metodo a parametri fisici, è necessario individuare dei coefficienti di differenziazione.



I valori dei coefficienti e le tabelle di seguito riportate sono state estrapolate dall'elaborazione comparata Studio Castello.

(Stima degli immobili -Fondamenti per la valutazione della proprietà immobiliare, Graziano Castello)



a) Coefficiente per zone commerciali eccezionalmente favorevoli-sfavorevoli:

Nel caso in cui un locale commerciale ricada in una zona assai particolare, sia in positivo che in negativo, che causi un discostamento del suo valore da quello di altri immobili identici che si trovano nella medesima zona cittadina, magari distanti solo qualche isolato, si considererà un coefficiente correttivo che caratterizzerà ancor di più la stima dell'immobile, differenziandone il valore se esso si trova in una via o piazza di prestigio unico, su una via secondaria di scarso passaggio, su una via a fondo cieco, ecc.



Per questo coefficiente si avrà la seguente tabella :

Coefficiente per zone commerciali eccezionalmente favorevoli-sfavorevoli;



zone eccezionalmente favorevoli	1.20 - 1.40
zone eccezionalmente ordinarie	1.00
zone eccezionalmente sfavorevoli	0.85 - 0.75



In relazione alla zona in cui è ubicato il magazzino in oggetto si può affermare che esso si trova in una zona ordinaria, pertanto il valore del coefficiente da applicare sarà :

Valore del coefficiente..... 1,00

b) Coefficiente di vetustà, qualità, e stato di manutenzione:

Per operare l'opportuna differenziazione tra un appartamento nuovo e l'immobile oggetto di stima, caratterizzazione che nasce in base all'età, alla qualità e allo stato di manutenzione del bene da stimare, si ha la seguente tabella :

età e qualità	stato ottimo	stato buono	stato mediocre	stato pessimo
10-20 anni				
lusso	0,90	0,85	0,80	-
signorile	0,85	0,80	0,75	-
medio	0,80	0,75	0,70	-
popolare	0,75	0,70	0,65	-
ultrapopolare	-	-	-	-
21-40 anni				
lusso	0,85	0,80	0,75	0,65
signorile	0,80	0,75	0,70	0,60
medio	0,75	0,70	0,65	0,55
popolare	0,70	0,65	0,60	0,50
ultrapopolare	-	-	-	-
41-60 anni				
lusso	0,80	0,75	0,70	0,60
signorile	0,75	0,70	0,65	0,55
medio	0,70	0,65	0,60	0,50
popolare	0,65	0,60	0,55	0,45
ultrapopolare	-	-	-	-
Oltre 60 anni				
lusso	0,75	0,70	0,65	0,55
signorile	0,70	0,65	0,60	0,50
medio	0,65	0,60	0,55	0,45
popolare	0,60	0,55	0,50	0,40
ultrapopolare	0,55	0,50	0,45	0,35

Alla luce della tabella sopra indicata, quindi, l'immobile in oggetto è da considerarsi con coefficiente di vetustà da 41 a 60

anni, con architettura di qualità media e stato di conservazione mediocre.



Per quanto sopra detto, si ha il seguente valore del coefficiente:

Valore del coefficiente.....0,60

c) Coefficiente di distribuzione interna:



La distribuzione interna degli spazi, l'altezza utile dei vani e le dimensioni delle superfici illuminanti, danno luogo al seguente coefficiente:

Coefficiente di distribuzione interna:

funzionale	1,00
poco funzionale	0,95
non funzionale	0,90

Come si evince dalla descrizione dell'immobile nei capitoli precedenti, esso presenta una funzionale distribuzione degli spazi interni che induce ad applicare il seguente valore :



Valore del coefficiente.....1,00

d) Coefficiente di altezza:

Questo coefficiente è di tipo maggiorativo in quanto aumenta il valore al metro quadro del locale commerciale medio preso come base di partenza per la formulazione della stima.



Per questo coefficiente si ha la seguente tabella:

altezza netta interna di piano > m. 4,5	1,20
altezza netta interna di piano < m. 4,5	1,00



Poiché l'altezza del locale commerciale in oggetto è inferiore a m. 4,5 si avrà il seguente valore del coefficiente:

Valore del coefficiente.....1,00

e) Coefficiente di estensione;

Risulta intuitivo che il valore al metro quadro di un immobile particolarmente esteso non può essere identico, a parità degli altri parametri, al valore al metro quadro di un immobile di dimensioni ridotte.

Per operare la opportuna differenziazione tra immobili di dimensioni assai diverse si introducono i seguenti coefficienti:

Coefficiente di estensione:

sino a 100 mq.	1,00
da 100 mq. a 150 mq.	0,97
da 150 mq. a 200 mq.	0,90
oltre 200 mq.	0,91

Essendo l'immobile in oggetto di estensione pari a mq. 79,74 si avrà un coefficiente pari a :

Valore del coefficiente.....1,00

f) Coefficiente di piano per magazzini e laboratori,

depositi senza permanenza di persone;

I coefficienti di piano per i magazzini, depositi, o laboratori, locali senza permanenza di persone, si applicano alle quotazioni medie delle abitazioni nuove.

Coefficienti per magazzini e laboratori ecc. :

a livello pianterreno o rialzato	0,90
a livello seminterrato con accesso carraio	0,88
a livello seminterrato access. solo da scale	0,67
interrati con aria condizionata	0,70

Essendo l'immobile in oggetto a livello pianterreno si avrà un coefficiente pari a :

Valore del coefficiente.....0,90



Coefficiente di Differenziazione Globale



Moltiplicando tra loro i precedenti coefficienti si ottiene il valore del Coefficiente di Differenziazione Globale, C D G, il quale, moltiplicato al valore per metro quadro di un immobile nuovo aventi le stesse caratteristiche, consente di trovare il valore al metro quadro del bene oggetto di stima.

Esso, quindi, risulta essere pari a :

$$C D G = 1,00 \times 0,60 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,90 = 0,54$$



Da accurate indagini di mercato, mediante anche la consultazione di numerose Agenzie Immobiliari, volte a stabilire il valore di mercato medio di un immobile nuovo con caratteristiche simili a quello in oggetto, è emerso che il valore unitario di un immobile nuovo con destinazione a civile abitazione, ubicato nella stessa zona in cui sorge l'immobile in oggetto, varia tra € 1.400,00 e € 1.500,00 al mq. di superficie commerciale.



Effettuando, una media tra i due valori si applica un valore unitario pari a € 1.450,00 per ogni metro quadrato di superficie commerciale.



Moltiplicando, quindi, € 1.450,00 che rappresenta il valore al metro quadrato di un immobile nuovo aventi le stesse

caratteristiche di quello in oggetto ed ubicato nella stessa zona, per il Coefficiente di Differenziazione Globale, si avrà il valore di mercato per ogni metro quadrato di superficie commerciale :

$$€ 1.450,00 \times 0,54 = € 783,00$$

moltiplicando, infine, il suddetto valore per la superficie convenzionale totale dell'immobile si avrà il valore di mercato attuale dell'immobile :

$$€ 783,00 \times \text{mq. } 79,74 = € 62.436,42$$

Il valore attuale dell'immobile oggetto di stima, calcolato con il Metodo Comparativo a parametri fisici è pari a € 62.436,42 .

4.2. Stima con metodo per capitalizzazione del reddito.

Per determinare la stima con il metodo per capitalizzazione del reddito è necessario individuare il reddito prodotto dall'immobile oggetto di stima e il tasso di capitalizzazione in base alle caratteristiche peculiari dello stesso.

Da accurate indagini di mercato, mediante anche la consultazione di numerose Agenzie Immobiliari, volte a stabilire il reddito annuo lordo prodotto da un immobile con caratteristiche simili a quello in oggetto, è emerso che il canone di locazione mensile di un appartamento con destinazione a civile abitazione, ubicato nella stessa zona in cui sorge quello in oggetto, è di

€ 300,00.

Il reddito annuo netto prodotto dall'immobile si ottiene moltiplicando il reddito lordo mensile per dodici mensilità con la riduzione dello 0,70 :

$$€ 300,00 \times 12 \text{ mesi} \times 0,70 = € 2.520,00$$

Il tasso di capitalizzazione da applicare, per l'immobile in oggetto destinato a civile abitazione, poiché presenta una fonte sicura di investimento, è pari al 4% , per cui si ha :

$$C = a / 4\% \quad \text{essendo :}$$

C = capitale finale o valore attuale dell'immobile;

a = reddito annuo netto;

4% = tasso di capitalizzazione;

Sostituendo i valori precedentemente trovati si ha :

$$C = \frac{€ 2.520,00}{4/100} = € 2.520,00 \times 100/4 = € 63.000,00$$

Il valore attuale dell'immobile oggetto di stima, calcolato con il Metodo per Capitalizzazione del Reddito è pari a **€ 63.000,00** .

Al fine, quindi, di determinare il valore di mercato attuale dell'immobile oggetto di stima si opera una valutazione media tra i due valori calcolati sia con il metodo diretto comparativo con parametri fisici, sia con quello indiretto per capitalizzazione del reddito.

Metodo Comparativo per parametri fisici : € 62.436,42

Metodo per Capitalizzazione del Reddito : € 63.000,00

$(€ 62.436,42 + € 63.000,00) / 2 = € 62.718,21$

La stima dell'immobile in oggetto risulta essere quindi pari a € 62.718,21 .

Conclusioni.

Il C.T.U., eseguiti i rilievi necessari, esaminati gli atti e i documenti prodotti, valutati i dati assunti dalle indagini espletate e ultimate le operazioni peritali, è pervenuto alla individuazione e alla stima dell'immobile oggetto del pignoramento. (All. " B ")

Esso, costruito agli inizi degli anni 60 è ubicato a Villabate in Provincia di Palermo in Via Catalano Fonduta n° 18, piano terra, ed identificato al N.C.E.U. di Palermo al foglio n° 1 , particella n° 1421 . (All. " E ")

L'edificio è costituito da un unico corpo di fabbrica di un'unica elevazione fuori terra, ad uso magazzino. (All. " C ")

La regolarità della costruzione, sotto il profilo urbanistico, si evince dalla Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Villabate in data 07.08.1961 (All. " G ") e dal successivo Certificato di Agibilità rilasciato dal comune di Villabate in data 06.04.1982 . (All. " H ")

La valutazione dell'immobile oggetto del pignoramento è stata calcolata mediante indagini di mercato, informazioni assunte da Agenzie Immobiliari e attraverso l'acquisizione di numerosi dati estrapolati da pubblicazioni quali: "Consulente Immobiliare" e "Stima degli Immobili, Fondamenti per la valutazione della proprietà immobiliare", Graziano Castello, con l'applicazione di due differenti criteri di stima; quello diretto Sintetico-Comparativo e quello indiretto per Capitalizzazione del Reddito.

Con il metodo sintetico-comparativo per parametri fisici è risultato un valore di mercato pari ad € 62.436,42; con il metodo per capitalizzazione del reddito è risultato un valore di mercato pari ad € 63.000,00 .

Effettuando la media delle due valutazioni, si ottiene il valore commerciale attuale dell'immobile, che risulta essere pari ad € 62.718,21 .

Il C.T.U., ritenendo di avere esaurientemente risposto ai quesiti formulati dal Sig. G.L. rimette alla S.V. Ill.ma il seguente elaborato peritale.

Palermo 08.09.2005

Arch. Fabio Amico

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ALLEGATI :

- a) Verbale del sopralluogo;
- b) Elaborati grafici;
- c) Documentazione fotografica;
- d) Raccomandate spedite alle parti;
- e) Copia della visura catastale;
- f) Copia della planimetria catastale;
- g) Copia della Licenza edilizia;
- h) Agibilità;
- i) Copia del progetto;

Il giorno otto del mese di giugno dell'anno
duecentoquindici alle ore 15.00, sui luoghi sono
presenti il sottoscritto Architetto Fabio Amato
in q. di Comedite Teo d' Ufficio nelle
Cance iscritte al Tribunale di Palermo
Esclusioni Immobiliari al n.º 863/86, la signora
~~_____~~, si procede al
rilievo metrico e fotografico degli immobili oggetto
del presente, situati: appartenente s. to nel
comune di Villabate via Giulio Cesare n.º 44
piano primo, appartenente s. to nel comune di
Villabate in corso Vittorio Emanuele n.º 240
piano secondo, e massima sala e
Villabate in via ~~_____~~ Fondata n.º 18
piano terra. Le operazioni si concludono
alle ore 17.00.

L. C. S.