

**TRIBUNALE DI PALERMO – SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO NELLA**

**ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA**

**ISLAND REFINANCING S.r.l. (R.G. ES. N° 303/2013)**

**LOTTO A**

**Appartamento sito a Capaci (PA) in via Primo Carnera n. 12/D piano terra (a destra rispetto l'ingresso), individuato al N.C.E.U. al foglio 2 – p.lla 331 – sub 1 - r.c. € 548,74 composto da ingresso, salone doppio, due vani, cucina, doppi servizi, due ripostigli, un disimpegno e relativa pertinenza (giardino con ingresso autonomo) individuato al N.C.E.U. al foglio 2 – p.lla 331 – sub 11 e graffato con il suddetto sub 1**

La presente relazione di consulenza, da leggere unitamente al fascicolo introduttivo di cui costituisce parte integrante, si suddivide nei seguenti capitoli:

- DESCRIZIONE E DATI RELATIVI ALL'EDIFICIO OVE RICADONO GLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA
- DATI E DESCRIZIONI DEI BENI OGGETTO DI STIMA
- VALUTAZIONE ECONOMICA OPERE EDILI-ONERI PROFESSIONALI-ONERI DI SANATORIA
- VALORE DI MERCATO DEI BENI
- SCHEDA RIASSUNTIVA

**1. DESCRIZIONE E DATI RELATIVI ALL'EDIFICIO OVE RICADONO I BENI OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**1.1. DESCRIZIONE**

Il lotto è composto da un appartamento con giardino – catastalmente individuato con graffatura – posti al piano terra di un edificio sito a Capaci (PA), via che fiancheggia la linea ferroviaria, a valle della statale 113 (che in quel tratto assume la denominazione di Corso Vittorio Emanuele). Si tratta di una zona di espansione

del comune, ben collegata con l'arca metropolitana di Palermo, non lontana dalla costa. La dotazione di infrastrutture primarie e secondarie è discreta e buoni risultano i collegamenti con il centro e con le principali arterie di traffico, anche se temporaneamente si risente del disagio dovuto ai lavori di abbassamento della quota della linea ferroviaria.

L'immobile fa parte di un fabbricato che presenta struttura intelaiata in conglomerato-cementizio-armato con n.ro 5 elevazioni fuori-terra e copertura piana (vedi allegata documentazione fotografica - All. n.1 e All n.2 - foto nn.1-4).

L'edificio presenta un ingresso comune, sito sul fronte sud-ovest (in una traversa di via Primo Carnera attualmente priva di denominazione e indicata con n.ro civico 12/D), scala condominiale di accesso ai vari livelli e ascensore.

I prospetti versano complessivamente in discreto stato di conservazione e manutenzione, sono rifiniti con intonaco del tipo Li Vigni. Gli infissi esterni, con serrande in PVC, risultano realizzati in alluminio anodizzato. I balconi presentano ringhiera e corrimano in ferro verniciato.

#### 1.2. CONFINI

Il lotto all'interno del quale trovasi ubicato l'edificio confina:

- A nord-est : con lotto di proprietà aliena;
- A sud-est: con via Primo Carnera;
- A sud-ovest: con strada interna priva di denominazione;
- A nord-ovest: con lotto di proprietà aliena.

#### 1.3. REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla lettura dell'atto di compravendita stipulato tra il Sig. [REDACTED] che agisce in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della [REDACTED] e i sigg. coniugi (A) e (B), atto stipulato dal notaio Vincenzo Guccione in data 15.01.1996 con n. repertorio 13864 - 4990 raccolta e trascritto il 07.02.1976 ai nn. 4602/3731 (vedi All. n. 3) *la piena proprietà di due appartamenti di civile abitazione non di lusso*

*facenti parte dello stabile di nuova costruzione siti nel Comune di Capaci via Primo Carnera palazzina n. 12/D, e precisamente quello a destra entrando nell'androne, interno 2; confinante con proprietà [REDACTED] con proprietà società venditrice, con stradella condominiale e con via Primo Carnera, la cui scheda di dichiarazione è stata registrata al n. 1237 del Mod. 97 il 12 Novembre 1975 presso il NCED relativo al Comune di Capaci; e quello di piano terra a sinistra dell'androne interno, confinante: con proprietà [REDACTED] con proprietà fratelli [REDACTED] con stradella condominiale e con la via Primo Carnera, la cui scheda di dichiarazione è stata registrata al n. 1236 del Mod. 97 il 12 Novembre 1975 presso il NCED relativo al Comune di Capaci.*

*(omissis)*

*La Società venditrice con rispetto del progetto approvato dalla Commissione Edile il 27 settembre 1974 per cui il Municipio di Capaci ha rilasciato il nulla osta alla esecuzione de avori con licenza edile n. 656 del sette novembre 1975 dichiara di aver eseguito a sua cura e spese la costruzione delle predette unità immobiliari, fra il 24 novembre 1974 e il 10 ottobre 1975 e che sotto la stessa data sono state dichiarate abitabili dallo stesso Comune.*

Dalla consultazione del fascicolo relativo alla citata concessione (vedi All. n.4) e relativo provvedimento di abitabilità (All. n. 5) conservati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Capaci, risulta che:

- Il corpo scale di accesso ai vari livelli della palazzina è stato realizzato non già in corrispondenza del fronte opposto all'androne di accesso comune, così come previsto nel progetto allegato alla licenza di costruzione su menzionata, ma in adiacenza a questo sulla destra. Tale difformità, seppur non citata in sede di rilascio di Titolo di Abitabilità, risulta chiaramente coeva alla realizzazione dell'intero immobile e non ha alterato significativamente la consistenza delle unità abitative. Inoltre tale difformità è riportata nelle attuali planimetrie catastali (All. nn. 6 e 7);



- Un ambiente originariamente appartenente all'appartamento relativo al lotto indicato con lettera B è stato tecnicamente scorporato da esso e accorpato al lotto individuato dalla lettera A, oggetto di stima del presente fascicolo (vedi grafico allegato - **All n.9**); tale frazionamento/accorpamento non risulta autorizzato e non si evince dalle planimetrie catastali. Ai fini di una migliore distribuzione interna di entrambi gli appartamenti, la scrivente ritiene opportuno ripristinare lo stato dei luoghi così come da titolo di proprietà e da planimetrie catastali. Al punto 3.1 della perizia di stima si riporta la valutazione economica relativa alle opere edili necessarie;
- La cucina risulta attualmente accorpata a uno degli ambienti interni; tale accorpamento si configura con una diversa distribuzione interna, facilmente sanabile con art. 9 L.R. 37/85. A tal fine si riporta al punto 3.3 la valutazione economica relativa agli oneri connessi al suddetto art. 9 L.R. 37/85 per opere già eseguite, così come elaborata a corpo da chi scrive;
- La pertinenza individuata al N.C.E.U. ai foglio n. 2 - p.lia 331 - sub 11 'graffata' con il sub 1 oggetto di stima, risulta attualmente divisa in due parti, una afferente all'immobile indicato con lettera A e una all'immobile indicato con lettera B. La scrivente propone di convalidare tale divisione di fatto, adeguandola opportunamente alla distribuzione interna riportata nella planimetria catastale e individuando così una pertinenza per entrambi i beni. A tal fine si riporta al punto 3.1. la valutazione economica relativa alle opere edili necessarie, così come elaborata a corpo da chi scrive.

#### 1.4. TITOLARITÀ

I beni in oggetto risultano essere di proprietà dei sigg. coniugi (A) e (B) per il su citato atto di compravendita stipulato dal notaio Vincenzo Guccione in data 15.01.1996 con n. repertorio 13864 - 4990 raccolta e trascritto il 07.02.1976 ai nn. 4602/3731. Nel summenzionato atto si legge: *'I detti tre appartamenti (omissis) si compongono rispettivamente come segue: quello a piano terra a*

*destra entrando nell'androne interno due da salone, quattro camere, cucina, ingresso, gabinetto con bagno, gabinetto con doccia, corridoio, ripostiglio e villetta circostante. (omissis) (vedi All. n.3).*

## 2. DATI E DESCRIZIONE RELATIVI AI BENI OGGETTO DI STIMA

2.1 DATI E DESCRIZIONE RELATIVI ALL'IMMOBILE SITO A CAPACI (PA) IN VIA PRIMO CARNERA N. 12/D CONTRADDISTINTO CATASTALMENTE PRESSO IL N.C.E.U. AL FOGLIO 2 - P.LLA 331 SUB 1 E SUB 11 - PIANO TERRA

### 2.1.1 DATI CATASTALI

#### 2.1.1 DATI CATASTALI

L'immobile sito a Capaci (PA) in via Primo Carnera n. 12/D risulta essere contraddistinto presso il N.C.E.U. di Capaci con i seguenti identificativi catastali (vedi All. n.10):

- Foglio: 2
- Particella: 331
- Sub: 1
- Classe: 2
- Categoria: A/2
- Consistenza: 8,5 vani
- Rendita: € 548,74.

Inoltre risulta graffato con la pertinenza individuata presso il N.C.E.U. di Capaci con i seguenti dati identificativi (vedi All. n.11):

- Foglio: 2
- Particella: 331
- sub: 11

Dalle visure catastali su menzionate si evince che non è stata fatta alcuna voltura e seguito dell'atto di compravendita con il quale i beni sono stati trasferiti agli esecutati, risultando ancora intestati a [REDACTED]

[REDACTED] E' necessario quindi effettuare tale voltura. Per quanto attiene ai

relativi oneri professionali, chi scrive prevede una spesa così come valutata al punto 3.2.

#### 2.1.2 CONFINI

L'immobile confina:

- A nord-est: con lotto di proprietà aliena;
- A sud-est: con via Primo Carnera;
- A sud-ovest: con strada interna priva di denominazione;
- A nord-ovest: con proprietà stessa ditta (sub 2).

#### 2.1.3 DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene oggetto di valutazione al momento del sopralluogo risultava occupato dal locatario sig. ██████████, giusto i contratti di locazione a uso abitativo stipulati in data 01.10.1999 e in data 26.11.2012 (vedi All. nn. 13 e 14).

Detto bene si compone di: ingresso, salone doppio, cucina, un ripostiglio, tre camere da letto (di cui una da scorporare dalla valutazione ed evidenziata nel grafico allegato), bagno con doccia, bagno con vasca, due disimpegni e giardino (vedi All n.8).

Oltrepassando la porta di ingresso si accede a un ingresso con adiacente ripostiglio. Segue ampio salone dal quale, attraverso un disimpegno, si accede alla cucina abitabile. Alla sinistra dell'ingresso per chi entra si accede a un disimpegno di distribuzione che conduce alle tre camere e ai due bagni. Si rileva come l'accesso alla camera abusivamente 'accorpata' avviene attraverso una delle camere da letto, che risulta pertanto di passaggio (vedi documentazione fotografica allegata - All n. 1 - foto nn. 5-15).

Vi è infine un ampio giardino, con ingresso carrabile autonomo, al quale si accede sia dal salone che dalla cucina (vedi documentazione fotografica allegata - All n. 1 - foto nn. 16-22).

Le caratteristiche di finitura e quelle impiantistiche dell'immobile in oggetto sono descritte secondo le voci di seguito elencate:

▪ **Pavimenti:** gli ambienti presentano una pavimentazione con mattonelle di monocottura da cm 20\*20. Anche la cucina e i bagni presentano pavimentazione con mattonelle di monocottura da cm 20\*20. Il giardino è parzialmente pavimentato con mattonelle 'simil-cotto' da cm 10\*20.

▪ **Rivestimenti interni:** le pareti di tutti gli ambienti risultano essere intonacate e tinteggiate. La zona cottura della cucina presenta un rivestimento parietale con mattonelle di monocottura da cm 20\*20 fino a una altezza di cm 160 (vedi documentazione fotografica allegata - All n. 1 - foto n. 10).

▪ **Infissi esterni:** gli infissi, recentemente sostituiti, risultano essere in alluminio anodizzato, su pre-esistenti ammalorati telai in ferro e con serrande in PVC.

▪ **Infissi interni e battiscopa:** in legno tamburato.

▪ **Wc grande:** provvisto di n. 4 pezzi sanitari: lavabo, vaso, bidet e vasca da bagno di qualità commerciale, le pareti risultano piastrellate con elementi in monocottura da cm 15\*15 fino a una altezza di cm 225 (vedi documentazione fotografica allegata - All n. 1 - foto n. 12);

▪ **Wc piccolo:** provvisto di n. 4 pezzi sanitari: lavabo, vaso, bidet e doccia di qualità commerciale; le pareti risultano piastrellate con elementi in monocottura da cm 15\*15 fino a una altezza di cm 225; nel bagno vi è pure una lavatrice con relativo impianto 225 (vedi documentazione fotografica allegata - All n. 1 - foto n. 13);

▪ **Impianto elettrico:** non a norma secondo le prescrizioni della L. 46/90 e successive modifiche ed integrazioni, con frutti di buona qualità ma privo di certificazione;

▪ **Impianto di riscaldamento:** con piastre radianti in alluminio pressofuso e caldaia a gas;

▪ **Impianto idrico:** del tipo sottotraccia;

▪ **Altezza interna utile:** cm 300.



L'appartamento versa in un mediocre stato di manutenzione per quanto riguarda le finiture ma presenta un diffuso e importante quadro fessurativo in corrispondenza della base di tutti i pilastri portanti (vedi documentazione fotografica allegata - **All n. 15 e 16**). Tale condizione è stata considerata nell'ambito della valutazione del coefficiente di merito dell'immobile.

#### 2.1.4 SUPERFICIE DELL'IMMOBILE

La superficie dell'immobile calcolata al netto dell'ambiente da scorporare e al lordo dei muri interni, è di mq 145,06; la superficie del giardino, così come da delimitazione proposta, è di mq 273,28 e va computata al 15% (mq 40,99). La superficie complessiva risulta quindi pari a **mq 186,05**.

#### 2.1.5 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile in oggetto è privo di Attestato di Prestazione energetica. Il costo per tale certificazione è variabile ma si stima mediamente intorno ad € 300,00.

### 3. VALUTAZIONE ECONOMICA OPERE EDILI - ONERI PROFESSIONALI - ONERI DI SANATORIA

#### 3.1. VALUTAZIONE ECONOMICA OPERE EDILI

Per la realizzazione delle opere edili necessarie per ripristinare la suddivisione interna dei due appartamenti così come da planimetrie catastali citate, la scrivente stima i seguenti costi, valutati a corpo:

- a) Chiusura di vano porta, compreso i rappezi di intonaco e la tinteggiatura dell'intera parete, incluso il trasporto a rifiuto della porta con in suo telaio e relativo conferimento a discarica autorizzata € 150,00 + IVA;
- b) Apertura di vano porta, compreso i rappezi di intonaco e la tinteggiatura dell'intera parete, compresa la porta in tamburato e relativo telaio, incluso il trasporto a rifiuto e relativo conferimento a discarica autorizzata € 200,00 + IVA;
- c) Adeguamento di impianto elettrico € 250,00 + IVA;
- d) Adeguamento di impianto di riscaldamento € 350,00 + IVA.



Per un totale di € 950,00 + IVA

Per la realizzazione della nuova divisione del giardino, la scrivente stima i seguenti costi, valutati a corpo:

- e) Realizzazione di nuova inferriata con realizzazione di cordoletto di appoggio, incluso il trasporto a rifiuto della vecchia inferriata e relativo conferimento a discarica autorizzata € 500,00 + IVA;

Le somme sopra indicate saranno divise in parti uguali per i due lotti

### 3.2. VALUTAZIONE ECONOMICA ONERI PROFESSIONALI

Per la voltura dei due immobili oggetto di stima e per la variazione catastale a seguito della nuova suddivisione del giardino la scrivente stima i seguenti costi, valutati a corpo:

- f) Per voltura e variazione catastale € 1.200,00 incluso IVA e cassa di previdenza;

### 3.3. VALUTAZIONE ECONOMICA ONERI DI SANATORIA

Per la sanatoria relativa alla diversa distribuzione interna mediante art. 9 L.R. 37/85, inclusa la relativa prestazione professionale la scrivente stima il seguente costo, valutati a corpo: € 1.000,00 inclusa IVA e cassa di previdenza.

## 4. VALORE DI MERCATO DEI BENI

Alla determinazione del valore venale dei beni testé descritti, oggetto del mandato conferito dal S.G.Es., la sottoscritta è pervenuta adottando il metodo sintetico-comparativo secondo le indicazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate .

Com'è noto, il metodo sintetico-comparativo si basa sulla comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto della stima con le analoghe di altri beni esistenti in loco e di cui si è a conoscenza del valore di mercato.

La comparazione rende possibile l'inserimento del bene oggetto di stima nella classe di beni aventi consimili caratteristiche estrinseche, per cui l'immobile da stimare assumerà, quale più probabile valore venale, quello dato dal prezzo medio

rappresentativo della classe in cui è stato inserito.

#### 4.1. PREZZI UNITARI MEDI

Al fine dell'applicazione del succitato metodo sintetico, bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si è ritenuto opportuno scegliere il metro quadrato di superficie lorda commerciale.

La sottoscritta ha quindi effettuato il classamento degli immobili da stimare, ossia l'inserimento nella classe di beni di analoghe caratteristiche estrinseche ed intrinseche; i beni, di conseguenza, verranno ad assumere quale più probabile valore venale quello dato dal prezzo medio rappresentativo della classe in cui sono stati inseriti. L'adozione del metodo sintetico, in relazione al caso in esame, ha richiesto l'analisi del mercato di immobili consimili per ubicazione e tipologia; per la ricerca la sottoscritta si è basata sui dati a sua disposizione, verificando tali dati con le indagini raccolte nelle pubblicazioni a cura degli operatori del settore. In ogni caso vale la pena sottolineare che la posizione degli immobili, nell'ambito cittadino, è elemento predominante nella formazione del prezzo unitario, ma non è la sola componente. Lo stato d'uso, l'età, le condizioni degli impianti, il grado di finitura, sono aspetti intrinseci che vanno debitamente tenuti in conto, essendo elementi specifici di stima. Tali elementi intrinseci possono influire o positivamente o negativamente sul prezzo unitario di stima.

In merito alle caratteristiche estrinseche degli immobili (quali ubicazione, servizi, infrastrutture ecc.), bisogna ricordare che i beni oggetto della presente relazione sono ubicati in una zona residenziale periferica caratterizzata però dalla presenza di buone infrastrutture e da buoni collegamenti.

#### 4.2. VALUTAZIONE DEI BENI

La sottoscritta ha quindi proceduto a calcolare il valore degli immobili seguendo le indicazioni del citato provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 27.7.2007

(Vedi All. n. 17). Questo viene determinato sulla base dei valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), riferiti alla relativa zona omogenea.

Per l'appartamento la valutazione viene riferita anche a coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile che attengono in particolare al taglio, al livello del piano e alla categoria catastale. I valori OMI (vedi. All. n. 18), espressi in €/mq, relativamente ad unità immobiliari consimili a quella in esame in zone consimili a quella in cui ricadono i beni in oggetto nel primo semestre 2014 risultano essere compresi tra € 1.000,00 e € 1.500,00.

Si avrà quindi:

**Valore normale** = valore unitario \* superficie (mq)

**Valore normale unitario** = [Val OMI MAX + (Val OMI MAX - Val OMI MIN)] \* K

dove **Val OMI MIN** e **VAL OMI MAX** indicano rispettivamente i valori minimi e massimi sopraesposti e K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:  $K = (K1 + 3 * K2) / 4$  dove i valori di  $K1 = 0$  e  $K2 = 0,2$  sono dati dalle tabelle allegate al n. 6; dalle tabelle allegate al n. 8 è stato calcolato il coefficiente di merito pari a - 37,8% (vedi All. n. 19).

**Valore normale unitario** =  $1.000,00 + [(1.500,00 - 1.000,00) * (3 * 0,2 / 4)] =$   
 $= 1.000,00 + (500,00 * 0,15) = 1.000,00 + 75,00 = € 1.075,00$

#### 4.3. VALORE DI MERCATO DEL LOTTO IN OGGETTO

Tenuto conto del valore a mq. testé determinato, il valore commerciale dell'unità immobiliare in oggetto, con riferimento all'anno 2014, sarà pari a:

Superficie commerciale = 186,05 mq

mq 186,05 \* € 1.075,00 = € 200.003,75 \* 0,622 = € 124.402,34

a cui vanno detratte:

▪ € 300,00 per APE;

- $(€ 1.450,00 + IVA)/2$ , per opere edili per un totale di € 884,50;
- € 1.200,00 per voltura e variazione catastale
- € 1.000,00 per oneri di sanatoria

Per un totale di € 121.017,84.

5. SCHEDA RIASSUNTIVA

Appartamento sito a Capaci (PA) in via Primo Carnera n. 12/D piano terra a destra dell'ingresso comune che si compone di: ingresso, salone doppio, cucina, due disimpegni, un ripostiglio, tre camere da letto, due servizi igienici e ampio giardino, confina con a nord-est con lotto di proprietà aliena, a sud-est con via Primo Carnera, a sud-ovest con strada interna priva di denominazione nord ovest con proprietà stessa ditta (sub 2).

Iscritta al N.C.E.U. di Palermo al foglio 2 - p.lla 1 - sub 1 graffato con sub 11.

Superficie commerciale appartamento (con giardino): mq 186,06

**Valore commerciale complessivo: € 121.017,84**

**Valore a base d'asta: € 121.000,00**

li 15.04.2015

Allegati:

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Coni ottici
- 3) Atto di compravendita;
- 4) Concessione edilizia;
- 5) Abitabilità
- 6) Planimetria catastale sub 1;
- 7) Planimetria catastale sub 2;
- 8) Mappa catastale
- 9) Planimetria stato di fatto;

Arch. Beatrice Caffarelli

