

2438

TRIBUNALE DI PALERMO
Ufficio Esecuzioni
G. Es.: Dott.ssa Angela Notaro

ASTE
GIUDIZIARIE.it
N.S. P.OT. E/5330/G

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione Immobiliare n. 1128/95

Delega Notaio n.84/05 – Custode Notaio Pietro Costamante
Creditore Procedente : MPS

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Oggetto: Aggiornamento del valore dell'immobile al 2014

(appartamento in via del Tifone 1, p.t., sx - Palermo)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

il c.t.u.
Arch. Laura Mulé
via Leonardo Ximenes, 19
90139 Palermo
tel. 091/6251123

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Esecuzione Immobiliare n. 1128/95
Delega Notaio 84/05
G. Es.: Dott.ssa Angela Notaro

.....
Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Angela Notaro della Sezione Esecuzioni Immobiliari
del Tribunale Civile di Palermo.

All'udienza del 17/11/2014 la S.V. ha disposto il richiamo di me, sottoscritta arch.
Laura Mulé, con studio in Palermo via Leonardo Ximenes n.19, già nominato
consulente tecnico d'ufficio nella esecuzione immobiliare n.1128/95 promossa dal
Monte Paschi di Siena per l'aggiornamento della stima del solo immobile indicato come
Lotto 5 nella precedente relazione da me stilata nel 2001 (appartamento in via del
Tifone 1, p.t. a sx).

In armonia all'incarico conferitomi dalla S.V., e sulla base degli accertamenti e dei
rilievi effettuati, ho redatto la seguente relazione suddivisa nei seguenti capitoli:

CAP. I - Il mandato

CAP. II - Il LOTTO 5 nel 2014

1) Opere da eseguire per eliminare l'abuso

CAP. III - Aggiornamento della stima dell'immobile al 2014

- 1) Scelta del criterio di stima
- 2) Determinazione del prezzo di vendita

CAP. IV - Conclusioni riepilogative

RELAZIONE DI PERIZIA

CAP. I - Il mandato

Il quesito posto ha come oggetto l'aggiornamento della stima (*anche tenendo conto
degli abusi non regolarizzabili e dei costi da sostenere per le demolizioni e il ripristino
delle parti abusivamente costruite e non sanabili*) del solo immobile indicato come Lotto
5 nella precedente relazione da me stilata nel 2001. Gli abusi cui fa riferimento il
quesito sono stati da me stessa rilevati in occasione del sopralluogo effettuato il

18/9/2014 per verificare la natura delle opere realizzate dal sig. [REDACTED]. Tali opere abusive, infatti, sono già state dettagliatamente descritte nella relazione depositata lo scorso ottobre.

CAP. II – II LOTTO 5 nel 2014

Allo stato attuale l'appartamento risulta abitato dal sig. [REDACTED] con la sua famiglia. Come relazionato nella precedente relazione depositata nell'ottobre del 2014 l'immobile ha recentemente subito opere di manutenzione ordinaria e piccole opere di manutenzione straordinaria. L'appartamento appare in buone condizioni ma i problemi legati all'umidità da risalita, trattandosi di un piano terra, non sono stati di certo risolti e si ripresenteranno prestissimo. Le condizioni generali sono comunque discrete. L'intera palazzina ha comunque 13 anni in più. Anni in cui non è stata fatta la dovuta manutenzione ordinaria costante, importante per gli immobili con questa tipologia.

1) Opere da eseguire per eliminare l'abuso

Appartamento in via del Tifone 1, p.t. a sx

Si ricorda ancora che in occasione del sopralluogo, confrontando quanto da me stessa rilevato e dichiarato nella relazione depositata nel 2001 ho riscontrato una difformità nella zona cucina. Sono stati fatti dei cambiamenti che hanno comportato un aumento del volume interno con la realizzazione di un doppio servizio con accesso dalla cucina. Tale costruzione è stata realizzata sfruttando il balcone aggettante soprastante che fa da tetto al piccolo w.c. doccia.

Il doppio servizio è di circa mq 4.5 (h 3.00) con accesso dalla cucina. Il volume aggiunto al preesistente è di mc 16.

Inoltre, nel realizzare questo ampliamento sono state fatte altre modifiche. Allo stato attuale la cucina si trova dove c'erano lavanderia e ripostiglio, e parte dell'area della cucina precedente è stata inglobata nel salone. L'abbattimento del tramezzo interno che c'era tra la cucina e il soggiorno non comporta però abuso edilizio. Le opere

abusivamente realizzate non possono essere regolarizzate. Per eliminare la parte abusivamente realizzata, data la situazione attuale, i lavori da eseguire sono i seguenti:

- Demolizione manuale del volume aggiunto costruito e trasporto a discarica del materiale di risulta;
- Realizzazione del muro di tombagno dello spessore di almeno cm 25 con creazione piccola finestra della lavanderia;
- Rifacimento completo dell'intonaco per ricoprire esternamente il nuovo tombagno con strato di finitura e colorazione finale per esterni, (senza ponteggio);
- Rifacimento completo dell'intonaco per ricoprire internamente il nuovo tombagno con strato di finitura e colorazione finale per interni;
- Rifacimento del sottobalcone modificato sia per l'abuso che per la demolizione dello stesso;
- Acquisto ed installazione di infisso in alluminio per la lavanderia;
- Riorganizzazione degli spazi interni che l'aumento di volume ha comportato con realizzazione di tramezzi interni e modifica dell'impianto idrico esistente per il ripristino della lavanderia.

Nel determinare il costo per il ripristino dei luoghi e la rimozione della parte abusivamente realizzata, ho scelto una quantificazione forfettaria (cosiddetta a corpo) che tiene di certo conto dell'Elenco Prezzi della Regione Sicilia e della mia esperienza professionale trattandosi di volumi e superfici modesti.

L'importo che occorre non è superiore a € 4.000.

Cap. III – Aggiornamento della stima dell'immobile al 2014

1-Scelta del criterio di stima: Per determinarne il valore di mercato si scelgono sia il metodo di **stima sintetico**, paragonando il bene in oggetto a beni di uguali caratteristiche

recentemente venduti e facenti parte della stessa zona censuaria, sia il metodo di stima analitica con la capitalizzazione del reddito.

Si tratta di una delle quattro unità immobiliari che insistono in un'unica villa con spazi condominiali comuni per il quale la richiesta da parte del mercato immobiliare non è per nulla alta pur trattandosi di una zona censuaria interessante.

Per determinarne il valore di mercato con il *metodo di stima sintetico per comparazione* la ricerca dei dati è stata effettuata contattando le agenzie immobiliari della zona censuaria interessata e consultando il sito internet dell'Agenzia del Territorio. Sono stati anche studiati gli atti di trasferimento dei beni già venduti facenti parte dello stesso complesso ed esecuzione immobiliare.

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio la zona suburbana Partanna Mondello - Tommaso Natale, in cui insiste il bene in oggetto, prevede, per abitazione di tipo economico (A3) un prezzo che oscilla da € 900 a € 1.250 al mq, riferiti alla superficie lorda.

Oggi la situazione del mercato immobiliare palermitano è veramente critica in quanto c'è una spropositata offerta a buon prezzo ma pochissimi compratori. Se fino a poco tempo fa le vendite all'asta erano, o apparivano, economicamente allettanti con prezzi più vantaggiosi rispetto ad una tradizionale compravendita, oggi, data la debolezza del mercato, si possono concludere affari interessanti anche nelle comuni compravendite.

Il mercato immobiliare nel 2001 era in una situazione praticamente opposta all'attuale. I prezzi al mq di tutti gli immobili erano altissimi in quanto si investiva con vantaggio soprattutto "sul mattone" e in più non era entrato in vigore l'euro e tutto ciò che il nuovo conio ha comportato nel nostro Paese. Infine in questo aggiornamento si tiene in considerazione che, pur essendosi mantenuto discretamente, l'immobile ha ben tredici anni in più e che vi è sempre la domanda in concessione in sanatoria sull'intera palazzina.

2-Determinazione del prezzo di vendita:

Metodo di stima sintetica per comparazione: Per quanto sopra esposto, data l'esecuzione immobiliare, ritengo opportuno calcolare l'attuale valore di mercato prendendo in considerazione il valore minimo (€ 800/mq) riferendolo alla superficie netta.

Si considera la superficie netta rifacendoci alle misurazioni della precedente stima, per cui si ha:

$$\text{mq } 112.5 \text{ (superficie interna) } + 25\% \text{ sup. veranda} = \text{mq } (112.5+3) = \text{mq } 115.5$$

$$Vc = \text{mq } 115.50 \times € 900 = € 103.950$$

Con un minimo arrotondamento si ha una stima di **€ 104.000**

Metodo di stima analitica: si procede determinando il valore di mercato tramite la capitalizzazione ad un opportuno saggio dei redditi netti, ordinari detraibili dell'immobile stesso, sulla base dell'ipotesi della sostanziale equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria futura scontata all'attualità; dal reddito annuo lordo ordinario si può determinare il reddito netto attraverso la detrazione di tutte le relative spese. Il canone d'affitto che prendiamo in considerazione è di € 350, quello pattuito con il [REDACTED].

Le spese gravanti sulla proprietà sono le spese di reintegrazione, manutenzione ed assicurazione, le spese dei servizi amministrativi, le imposte ed i tributi che, complessivamente, ammontano al 30% del canone lordo annuo e quindi:

$$€ 4.200 \times 0.30 = € 1.260$$

il reddito netto annuo è:

$$€ (4.200 - 1.260) = € 2.940$$

Il tasso di capitalizzazione, assunto per la ricerca del prezzo di vendita dell'immobile, è quello corrispondente al saggio di fruttuosità fornito da altri investimenti capitalistici

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

fondari in luogo a relativi fabbricati aventi un complesso di caratteristiche analogo a quello dell'oggetto della stima, ed è risultato il 2.5 %.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il valore di capitalizzazione dell'immobile è pertanto:

$$V_f = € 2.940 / 0.025 = € 117.600$$

- Valore dell'immobile

$$V = € (104.000 + 117.600) / 2 = € 110.800$$

A tale importo possiamo sottrarre € 4.000 per eliminare le opere abusive si ha pertanto che la stima aggiornata del bene è di € 106.800.

Cap. IV – Conclusioni riepilogative

Il quesito postomi dalla S.V. ha come oggetto l'aggiornamento della stima (*anche tenendo conto degli abusi non regolarizzabili e dei costi da sostenere per le demolizioni e il ripristino delle parti abusivamente costruite e non sanabili*) del solo immobile indicato come Lotto 5 nella precedente relazione da me stilata nel 2001. Gli abusi cui fa riferimento il quesito sono stati da me stessa rilevati in occasione del sopralluogo effettuato il 18/9/2014 per verificare la natura delle opere realizzate dal sig. [REDACTED].

Nel determinare il costo per il ripristino dei luoghi e la rimozione della parte abusivamente realizzata, dopo avere descritto le opere necessarie, ho scelto una quantificazione forfettaria (cosiddetta a corpo) che tiene di certo conto dell'Elenco Prezzi della Regione Sicilia e della mia esperienza professionale trattandosi di volumi e superfici modesti.

L'importo che occorre non è superiore a € 4.000.

Per la determinazione del prezzo con il quale l'immobile può essere proposto all'asta immobiliare ho applicato il metodo della stima sintetica per comparazione e quello di stima analitica e fatto la media matematica tra i due importi determinati.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



L'immobile in oggetto può essere proposto all'asta per € 106.800 sottratto quanto occorre per eliminare l'opera abusiva non regolarizzabile.



Ritenendo di avere espletato completamente l'incarico conferitomi rassegno la presente comprensiva di copertina e nel ringraziare la S.V. per la fiducia accordatami resto a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Palermo, 12 gennaio 2015
ASTE GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.
Arch. Laura Mulè

