

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE IV CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI - R. ES. 1278/94

G. Es. Dott.ssa Angela Notaro

RELAZIONE INTEGRATIVA

DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
NELLA ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

BANCA DI ROMA

contro

(A)+(B)

La presente relazione integrativa si suddivide nei seguenti capitoli:

Premessa	pag. 1
Svolgimento delle operazioni di consulenza	pag. 2
Descrizione dell'immobile	pag. 3
Dati metrici e consistenza dell'immobile	pag. 7
Valutazione dell'immobile	pag. 8
- Elenco allegati	

1. PREMESSA

Con provvedimento del 16.01.2012 il G. Es. Dott.ssa Angela Notaro disponeva il richiamo della sottoscritta C.T.U. Arch Maria Elisa Giammona affinché provvedesse "*all'aggiornamento della stima dell'immobile*", in considerazione del ricorso ex art. 591-ter c.p.c. avverso il provvedimento di aggiudicazione provvisoria e la contestuale istanza ex art. 586 c.p.c. depositata nell'interesse di (A) e (B) in data 11.01.2012.

L'immobile, oggetto dell'atto di pignoramento trascritto il 29.12.1994 ai

nn. 47480/35149, consiste in:

“appartamento di civile abitazione, facente parte dell’edificio sito nel comune di Palermo via Erice n. 11, posto al primo piano a sinistra salendo la scala C, individuato con l’interno 3”.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Ricevuta la notifica del suddetto provvedimento in data 17.01.2012, la sottoscritta comunicava alle parti - mediante fax del 24.01.2012 e raccomandata A.R. del 25.01.2012 inviata al legale di (A) e (B) - che il giorno 02.02.2012, alle ore 16,30, avrebbe effettuato un sopralluogo presso l’immobile oggetto della succitata procedura esecutiva (Allegato 1).

Giunta sui luoghi, la scrivente raggiungeva l’appartamento ubicato al piano primo, interno 3, dove riscontrava la presenza di (A) e (B), assistiti dal loro legale Avv. Piero Tumminello e dal consulente tecnico Geom. Paolo Di Franco, che ha redatto la relazione di c.t.p. allegata al ricorso ex art. 591-ter c.p.c.. Si eseguiva una generale ricognizione dell’immobile, effettuando il confronto tra lo stato attuale e quanto riportato nella relazione peritale depositata il 20.12.2000 e, al contempo, documentando fotograficamente quanto accertato.

Quanto fin qui descritto trova puntuale riscontro nel verbale di visita redatto al termine delle operazioni locali ed allegato alla presente relazione (Allegato 2).

In data 02.02.2012, mediante posta elettronica, la sottoscritta acquisiva dal Geom. Paolo Di Franco le visure catastali aggiornate e la planimetria del bene pignorato (Allegato 3).

Nel rispondere al quesito contenuto nel mandato, ovvero nell’eseguire

l'aggiornamento della stima dell'immobile, pur avendo accertato che lo stato attuale del bene risulta conforme a quello all'epoca riscontrato e computato, si ritiene opportuno procedere nuovamente alla descrizione del bene, sulla base della planimetria di rilievo redatta nella precedente relazione (Allegato 4) e delle immagini digitali acquisite durante il recente sopralluogo (Allegato 5).

3. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'appartamento fa parte di un edificio di edilizia residenziale popolare, realizzato anteriormente al 1 settembre 1967, con ingresso dal civ. 11 di via Erice (foto 1-2-3 in Allegato 5), ubicato in zona periferica di espansione dell'abitato urbano, esattamente nel quartiere di "Borgo Nuovo". Tale zona è oggi caratterizzata da edilizia residenziale sia di intervento pubblico che privato, ben collegata alle principali parti della città e nella quale buoni risultano i servizi alla residenza e le attività commerciali.

L'edificio, realizzato con struttura portante in calcestruzzo di cemento armato e solai misti in latero-cemento, presenta caratteristiche costruttive nella norma in relazione alla tipologia edilizia e all'epoca di costruzione, tuttavia, da quanto riscontrato in sede di sopralluogo, appare in mediocri condizioni d'uso e di manutenzione.

L'unità immobiliare è ubicata al primo piano dell'unità edilizia, porta a sinistra salendo la scala "C", interno 3, e **confina** con via Erice, altro fabbricato, area soprastante proprietà, appartamento complanare di proprietà aliena e vano scala.

L'alloggio, che al momento del sopralluogo risulta **occupato dai debitori**, è costituito da ingresso (foto 4), soggiorno pari a due vani (foto 5), due stanze

(foto 6-7), cucina (foto 8), wc-doccia (foto 9) e disimpegno (foto 10). L'unità abitativa comprende inoltre un balcone chiuso a veranda contiguo alla cucina e con essa collegato mediante la demolizione di una porzione di tomagno perimetrale (foto 11).

Tutti gli ambienti abitabili sono aerati ed illuminati naturalmente.

La pavimentazione è realizzata con piastrelle di ceramica che rivestono anche le pareti della cucina e del wc. Le altre pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati con idropittura.

Gli infissi esterni sono in lamierino di ferro verniciato completi di serrande avvolgibili in legno, le porte interne sono in legno tamburato e, in particolare, quella del soggiorno è del tipo a giorno con vetri decorati.

L'unità immobiliare, priva di impianto di riscaldamento, è provvista dei seguenti impianti:

- idrico sottotraccia con serbatoio in PVC per la riserva idrica;
- elettrico sottotraccia non adeguato alle vigenti disposizioni in materia di sicurezza.

Nel complesso l'appartamento, privo di qualsivoglia dotazione condominiale o di altra pertinenza oltre al balcone già descritto, mostra discrete condizioni d'uso e di manutenzione ma presenta delle difformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale acquisita, ovvero:

- realizzazione di un unico ambiente destinato a soggiorno attraverso l'unificazione di due vani e di una parte del corridoio di disimpegno con l'eliminazione e lo spostamento di tramezzi;
- ampliamento della cucina con l'annessione del ripostiglio e del balcone contiguo;

- 
- chiusura a veranda, tramite struttura precaria, del balcone contiguo alla cucina, prospettante su area scoperta privata;
 - annessione all'appartamento di una terrazza (foto 12) attualmente coperta con struttura precaria ricavata al di sopra di una superfetazione, costruita senza le necessarie autorizzazioni sulla superficie del giardino di pertinenza dell'appartamento di piano terra, e collegata, attraverso una piccola scala in ferro, alla preesistente finestra a petto dell'attuale soggiorno (cfr. planimetria di rilievo in Allegato 4).

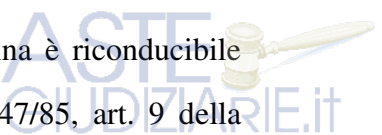
Dati catastali dell'immobile – Il bene risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo, foglio 38, particella 1438, sub 11, cat. A/4, cl. 6, consistenza 5 vani, rendita € 173,01, in testa alla ditta **(A)** e **(B)**, proprietari in regime di comunione legale dei beni (cfr. documentazione catastale in Allegato 3).



Provenienza dell'immobile – L'immobile in oggetto è pervenuto agli odierni proprietari con atto del 22.03.89, trascritto il 14.04.89 al nn. 15816/12031 da potere dell'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Palermo (I.A.C.P.).

Regolarità urbanistica dell'immobile – L'edificio di cui fa parte l'appartamento in oggetto è stato realizzato anteriormente al 01.09.1967.

In merito alle difformità riscontrate nel corso del sopralluogo ed in precedenza illustrate si può affermare quanto segue:

- 
- la chiusura a veranda del balcone adiacente alla cucina è riconducibile alla casistica delle “opere interne” (art. 26 della L. 47/85, art. 9 della L.R.S. 10.08.1985 n. 37 e art. 20 della L.R.S. 16.04.2003 n. 4) e dunque non soggetta a concessione e/o autorizzazione in quanto trattasi di

struttura precaria, cioè realizzata in modo tale da essere suscettibile di facile rimozione, non prospiciente su pubbliche vie o piazze. Per questo tipo di opera la normativa prevede, contestualmente all'inizio dei lavori, la presentazione presso l'autorità comunale di una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza, urbanistiche ed igienico-sanitarie vigenti, unitamente al versamento, a favore del comune, di una somma in denaro pari a venticinque euro (art. 20 comma 3) per ogni metro quadrato di superficie chiusa con struttura precaria. In caso di mancata presentazione della relazione all'inizio dei lavori, le disposizioni anzidette sono applicabili anche per la regolarizzazione di opere della stessa tipologia già realizzate (art. 20 comma 5). Nel caso in specie, considerata la superficie chiusa a veranda pari a mq 3,60, l'importo di cui sopra risulterebbe pari a:

$$€ 25,00 \times \text{mq } 3,60 = € 90,00$$

- l'eliminazione o lo spostamento di pareti divisorie o parti di esse per ottenere una diversa distribuzione degli spazi interni non si considera aumento di superficie utile e, pertanto, è riconducibile alla casistica delle "opere interne" (art. 26 della L. 47/85, art. 9 della L.R.S. 10.08.1985 n. 37). Per tali tipologie di interventi la normativa prevede, da parte del proprietario e contestualmente all'inizio dei lavori, la sola presentazione presso l'autorità comunale di una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza, urbanistiche ed igienico-sanitarie vigenti;

– l’apertura di nuovi vani esterni (porte e finestre) o l’allargamento di quelli esistenti per effetto della mutata distribuzione interna rientra nella casistica degli interventi di “ristrutturazione edilizia”, codificati dall’art. 20, lettera “d” della Legge 27.12.1978 n. 71 e assoggettati al regime della concessione edilizia e del conseguenziale parere della Commissione Edilizia Comunale. Detti illeciti edilizi possono tuttavia essere regolarizzati ai sensi dell’art. 13 della Legge 47/85, relativo alle opere eseguite in assenza di autorizzazione e/o concessione edilizia. L’accertamento di conformità ai sensi dell’art. 13 ed il rilascio della concessione edilizia in sanatoria richiedono gli stessi presupposti del procedimento relativo al rilascio di un’autorizzazione o di una concessione edilizia ordinaria (acquisizione dei pareri, pagamento dell’oblazione).

Alla luce di quanto sopra evidenziato, l’importo complessivo delle spese da sostenere per il conseguimento della regolarità edilizia dell’immobile (pagamento oneri concessori + spese tecniche + nuovo certificato di abitabilità + aggiornamento della planimetria catastale), ammonterebbe a circa € **5.000,00**.

A tale importo devono, altresì, essere sommati i costi necessari per il ripristino della finestra a petto e per la rimozione della scala in ferro e della struttura precaria insistente sulla terrazza abusiva, al fine di ripristinare l’originario stato dei luoghi. Tali ulteriori costi ammonterebbero a circa € **1.000,00**.

3 - DATI METRICI

Nella determinazione della superficie commerciale e di quella

convenzionale, la superficie del balcone contiguo alla cucina verrà considerata come parte integrante dell'unità immobiliare. Pertanto, tale superficie concorre per intero alla determinazione della superficie dell'alloggio e, non essendovi altri balconi o terrazze, le superfici lorda e utile coincidono rispettivamente con le superfici commerciale e convenzionale. La terrazza non verrà considerata ai fini della stima dell'immobile in quanto realizzata abusivamente.

Superficie commerciale mq 66,57

Superficie convenzionale mq 59,99

4. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Per la determinazione del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto sono stati usati sia il metodo sintetico, che si basa sulla comparazione dei prezzi di mercato di fabbricati analoghi, desunti dall'attuale mercato immobiliare e riferiti ad un preciso parametro unitario (nel caso in specie il metro quadrato utile), sia il metodo analitico, basato sulla previsione dei redditi netti futuri, costanti, continuativi e medi, attualizzati ad un opportuno saggio di riferimento.

La media dei valori così ottenuti esprime il più probabile valore di mercato del bene.

Valutazione sulla base dei prezzi medi di mercato (metodo sintetico)

Nei paragrafi precedenti si sono illustrate le caratteristiche dell'immobile e del contesto urbano. Si è pertanto esaminato il mercato immobiliare relativo alla zona in cui ricade il bene in oggetto, individuando valori al metro quadrato differenziati in base alle caratteristiche intrinseche dei beni, quali stato d'uso, grado di finitura, livello di piano, configurazione planimetrica,

etc.

Dalle indagini condotte e da informazioni assunte presso agenzie immobiliari operanti in zona, risulta che i prezzi medi per immobili con caratteristiche analoghe a quello in oggetto oscillano tra € 1.100,00 € 1.600,00 al mq.

In relazione alle caratteristiche dell'immobile si attribuisce un valore commerciale pari a €/mq 1.350,00.

Considerata la superficie commerciale pari a mq 66,57, si ha:

$$\text{mq } 66,57 \times \text{€/mq } 1.350,00 = \text{€ } 89.869,50$$

Valutazione sulla base della capitalizzazione del reddito (metodo analitico)

Tale procedimento può riassumersi con la ricerca del canone netto da capitalizzare e del corrispondente saggio di capitalizzazione.

La ricerca del canone verrà formulata tenendo conto di un regime di libero mercato. In tale ipotesi le fasi estimative sono le seguenti:

- ricerca del reddito lordo attraverso il mercato locativo e determinazione del reddito netto medio, annuo e continuativo da capitalizzare attraverso la decurtazione di tutte le spese a carico del proprietario;
- ricerca del saggio di capitalizzazione;
- determinazione del più probabile valore di mercato attraverso lo svolgimento della formula di capitalizzazione.

Il reddito lordo percepibile dall'immobile si può fissare in €/mq 6,30.

Considerando la superficie convenzionale si ha:

$$\text{mq } 55,99 \times \text{€/mq } 6,30 = \text{€/mese } 352,74$$

$$\text{€/mese } 352,74 \times 12 = \text{€/anno } 4.232,88$$

Al reddito lordo annuo così determinato vanno detratte le spese di seguito meglio specificate e riassunte dall'espressione:

$$R_n = R_l - (M + I + A_m + S_f)$$

dove:

R _n	reddito netto	
M	manutenzione, assicurazione, ammortamento, servizi	8%
I	imposte	15%
A _m	amministrazione	1%
S _f	sfitti e inesigibilità	<u>1%</u>
	Sommano	25%

Il reddito netto annuo sarà pari a:

$$€ 4.232,88 - (4.232,88 \times 25\%) = € 3.174,66$$

Le indagini generali e particolari forniscono i dati per la ricerca del saggio di capitalizzazione. Individuati sul mercato prezzi e redditi riferiti ad immobili analoghi a quello da stimare, si ricaverà il valore del saggio ricercato. Nel caso in esame si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche del manufatto e delle caratteristiche proprie dei luoghi e si è assunto un tasso di capitalizzazione pari al 4,00%.

Alla luce di quanto esposto il più probabile valore del bene sarà dato dalla formula:

$$V = R_n / i \quad \text{e quindi:}$$

$$V = 3.174,66 / 4,00\% = € 79.366,50$$

Media dei valori stimati

Il più probabile valore di mercato dell'immobile sarà dato dalla media dei valori ottenuti sulla base dei prezzi di mercato e sulla capitalizzazione del

reddito.

$$€ (89.869,50 + 79.366,50) / 2 = € 84.618,00$$

Tuttavia, occorre considerare le spese per il ripristino della regolarità dell'immobile, che ammontano complessivamente a:

$$€ 5.000,00 + € 1.000,00 = € 6.000,00$$

Pertanto, il valore definitivo che la sottoscritta ritiene corretto assegnare all'appartamento in esame risulta pari a:

$$€ 84.618,00 - € 6.000,00 = € 78.618,00$$

ed in cifra tonda **€ 80.000,00**

Con quanto sopra ritengo di aver assolto al mandato conferitomi e rassegnato tutto quanto alla S.V. Ill.ma, rimanendo a disposizione per tutti gli eventuali chiarimenti che dovessero rendersi necessari.

Palermo, 14 febbraio 2012



Il C.T.U.
Arch. Maria Elisa Giammona

Allegati:

1. comunicazione inviata alle parti e attestazioni di avvenuta ricezione;
2. verbale di visita;
3. documentazione catastale;
4. planimetria di rilievo dell'immobile;
5. documentazione fotografica.