

(FA)



Prot E/6579/a

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Angela Notaro



1. PREMESSA

In data 13/11/2014 la S.V. Illustrissima disponeva il richiamo del sottoscritto CTU al fine di procedere all'aggiornamento del valore di stima già determinato nel 2002 e di quantificare i costi del frazionamento ritenuto necessario ai fini della vendita del bene pignorato.

Preliminarmente si ricorda che il pignoramento riguarda *"L'appezzamento di terreno sito in Campofelice di Fitalia esteso mq 12.210 e confinante da un lato con stradella interpodereale e da due lati con proprietà dello stesso sig. B, annotato al N.C.T. di Campofelice di Fitalia, p.ta 2113 foglio 15, particella 31."*

Detto terreno di minore estensione in realtà non risulta frazionato dal resto dell'appezzamento di ben più ampia estensione ma semplicemente "individuato" quale luogo sul quale la società AGRIVIT s.r.l. intendeva realizzare un complesso costituito da:

- 1) Ingresso e palazzina uffici con annesso alloggio custode e magazzino
- 2) Serre in struttura metallica
- 3) Infrastrutture : cabina elettrica, riserva idrica, impianto idrico, vesche di fertirrigazione, muri di sostegno, strade interne e piazzali.

e sul quale , pertanto, la società accese ipoteca con scrittura privata del 9/5/1987 , registrata a Palermo il 14/5/1987 per ottenere, da parte dell'IRCAC, il finanziamento necessario all'intervento.

Dei predetti manufatti già all'epoca della valutazione (2003) esisteva soltanto ciò che è descritto al punto 1) della suddetta relazione , mentre tutto il resto dei manufatti versava in quasi completo stato di abbandono .



Le ricerche catastali eseguite dalla scrivente lo scorso 17 settembre, mostrano come, già a partire dal 2011 il predetto edificio sito sulla proprietà sia stato censito d'ufficio al NCEU al foglio 15 p.la 92 sub 1 (magazzini) categoria C/2 e sub 2 (abitazione) categoria A/7, senza un effettivo rilievo dello stesso e, inoltre, il terreno dell'estensione di mq. 12.210 per il quale fu a suo tempo data la concessione, trattandosi di terreno "Verde Agricolo" risulta completamente asservito alla costruzione che ospita ma deve essere ancora frazionato dalla particella originaria riportata in maggiore estensione al foglio 15 – particella 31 di 8 ettari, 98 are e 75 centiare, estensione dalla quale sono già state dedotte quelle delle particelle frazionate 56,57 e 58.

Pertanto preliminarmente alla vendita sarà necessario completare la pratica di accatastamento dell'immobile e procedere al frazionamento della particella pignorata dal resto della proprietà.

2. SOPRALLUOGO

In data 14/3/2015 previo avviso agli eredi dell'esecutato, ormai defunto, ho effettuato una visita al fine di accertare lo stato dei luoghi per poter procedere all'aggiornamento del valore di stima a suo tempo determinato . Nel corso del sopralluogo, al quale era presente uno dei figli dell'esecutato, sono state scattate le foto allegate dalle quali si può avere un'idea più precisa dello stato attuale dell'immobile.

3. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Si omette la descrizione del bene già riportata nella relazione di CTU del 2002, limitandoci ad esporre le condizioni d'uso dello stesso sulla base delle quali si procede ad aggiornare del valore di stima predeterminato .

L'immobile, così come l'intera proprietà, si trovano in completo stato abbandono, come documentato dalle foto allegate. Perfino le condizioni della strada interpodereale che adduce all'immobile sono molto precarie e, a causa di frane e cedimenti, in concomitanza alle piogge, risultano impraticabili per il fango.

L'immobile risulta quasi completamente privo di infissi e in balia delle intemperie. Al suo interno i pavimenti sono quasi interamente coperti da fieno e pelli di animali, probabilmente i pastori del luogo lo hanno utilizzato per il ricovero delle greggi. Risultano deteriorate le tinteggiature interne, esterne e i servizi igienici sono praticamente inservibili.

Limitatamente a quanto direttamente riscontabile l'edificio non presenta danni strutturali rilevanti a meno che per l'ossidazione dei ferri d'armatura nei balconi .

4. CRITERI DI STIMA

Si confermano i criteri di stima già adottati nella precedente valutazione con il quale si era pervenuti al valore di €. 115.000,00 detto valore viene da un lato, adeguato al valore corrente sulla base degli indici ISTAT e, successivamente, ridotto in funzione del suo stato attuale d'uso e manutenzione secondo un coefficiente di vetustà che tiene conto di età, qualità e stato dell'immobile.

a) ATTUALIZZAZIONE DEL VALORE GIA' CALCOLATO

4.1 AGGIORNAMENTO DU BASE ISTAT

Il coefficiente di aggiornamento ISTAT dal 2003 ad oggi è pari 1,232 per cui il valore attuale dell'immobile nell'ipotesi che le condizioni di stato e di manutenzione attuali siano identiche a quelle a suo tempo riscontrate sarebbe di €. 141.680,00.

4.2 RIDUZIONE PER VETUSTA'

Considerato che la concessione è stata rilasciata nel 1987 l'immobile in oggetto risale a 28 anni orsono per cui il coefficiente di vetustà può essere dedotto dalla tabella che segue:

Epoca di costruzione e qualità delle finiture	Stato conservativo e manutentivo alloggi			
	Stato ottimo	Stato buono	Stato mediocre	Stato pessimo
Immobile nuovo, recentissimo				
lusso	1,35	1,30	1,20	-

signorile	1,30	1,20	1,15	-
medio	1,20	1,15	1,05	-
popolare	1,15	1,05	1,00	-

Immobile di 10 - 20 anni				

lusso	1,30	1,20	1,15	-
signorile	1,20	1,15	1,05	-
medio	1,15	1,05	1,00	-
popolare	1,05	1,00	0,95	-

Immobile di 21 - 40 anni				

lusso	1,20	1,15	1,05	0,95
signorile	1,15	1,05	1,00	0,85
medio	1,05	1,00	0,95	0,80
popolare	1,00	0,95	0,85	0,70

Nel caso specifico trattandosi di costruzione di tipo popolare in pessimo stato si assume il valore di 0,70.

In definitiva il valore si riduce a:

$$V_1 = \text{€ } 99.176,00.$$

b) NUOVA VALUTAZIONE CON METODO SINTETICO E ANALITICO

Dovendo procedere alla valutazione attuale dell'immobile avente consistenza complessiva di mq. 280,59 con Metodo Sintetico, si fa riferimento ai valori unitari pubblicati dal Borsino immobiliare per il comune in argomento, con i seguenti dati identificativi:

Provincia: PALERMO

Comune: CAMPOFELICE DI FITALIA

Fascia/zona: Rurale/ZONE RURALI

Codice di zona: R2

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Residenziale/terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
		Abitazioni di tipo economico	NORMALE		250	370	
Box	NORMALE	230	340	L	1	1,4	L
Ville e Villini	NORMALE	330	495	L	0,9	1,2	L

Lo stato conservativo indicato con lettere maiuscole si riferisce a quello più frequente di zona

Il Valore di Mercato è espresso in €/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.

METODO SINTETICO O DIRETTO

Il valore sintetico, V_s si ottiene moltiplicando il valore unitario medio desunto su base sintetica e corretto sulla base della vetustà per la *Superficie commerciale convenzionale* espressa in mq. Applicando il valore minimo riportato per le abitazioni di tipo economico si ottiene:

$$V_{s \text{ app}} = \text{€} . 370,00 \times \text{mq} . 280,59 \times 0,70 = \text{€} . 72.665,81 = 72.600,00 \text{ c.t.}$$

METODO A CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO O INDIRETTO

Innanzitutto occorre determinare il *Canone di locazione annuo posticipato*, C_{ap} , sulla base del canone mensile medio rilevato su base sintetica sul mercato.

Assumendo quello medio tra i due prima evidenziati, pari a € . 0,90 /mq al mese si ha:

$$C_{ap} = C_m \times (12 + r_{comm} \times 78:12)$$

$$C_{ap} = \text{€} . 0,90/\text{mq} \times (12 + 0.02 \times 78/12) = \text{€} . 10,92/\text{mq}$$

Il Reddito annuo lordo R_l vale:

$$R_l = C_{ap} - 0.01 \times 3^{(**)} \times \text{€}/\text{mq} . 0,09 + 0.02 \times 3 \times \text{€}/\text{mq} . 0,90 = \text{€}/\text{mq} . 10,97 \text{ c.t.}$$

Le spese da detrarre dal predetto reddito vanno valutate in ragione dello stato di conservazione dell'edificio, e delle tasse (I.C.I.) gravanti su esso in relazione alla categoria catastale dell'immobile.

Nel caso specifico, si può supporre che l'ammontare delle passività sia di circa il 15%, pertanto il reddito netto R_n vale:

$$R_n = \text{€}/\text{mq} . 10,97 \times \text{mq} . 280,59 - (0,15 \times \text{€}/\text{mq} . 10,97 \times \text{mq} . 289,59) = \text{€} . 2.601,55 = \text{€} . 2.600,00 \text{ c.t.}$$

La determinazione del saggio di capitalizzazione viene determinato sulla base del metodo proposto dall'*Orefice* in funzione delle caratteristiche urbane e demografiche del centro in cui è ubicato il bene da stimare. Partendo da un valore medio che per i centri di media dimensione pari a 3,50 % , quello da adoperare si ricava effettuando una serie di aggiunte o detrazioni derivanti da un giudizio attribuito a caratteristiche come la localizzazione rispetto al centro urbano e le attrezzature

(**) La cauzione non può superare le tre mensilità in base alla Legge sull'Equo Canone

collettive, facilità di collegamenti con mezzi pubblici, posizione, tipologia costruttiva, caratteristiche produttive dell'area, tabellati.

Nel caso specifico il saggio di capitalizzazione si riduce al 3,00 %, per cui capitalizzando, il Reddito netto R_n , si ottiene il *Valore analitico*, V_a

$$V_{a \text{ app}} = \frac{\text{€. 2.600,00}}{3 \%} = \text{€. 86.666,00 c.t.}$$

Mediando i valori sopra ricavati con i due metodi si ottiene:

$$V_2 = \frac{\text{€. (72.600,00 + 86.666,00)}}{2} = \text{€. 79.633,00}$$

In definitiva si ritiene che possa assumersi quale valore più probabile attuale di mercato dell'immobile in argomento il valore medio di V_1 e V_2 .

$$V = \frac{V_1 + V_2}{2} = \frac{99.176,00 + 79.633,00}{2} = \text{€. 89.404,00} = \text{€. 89.000,00 c.t.}$$

5. SPESE DI FRAZIONAMENTO

Per quanto riguarda le spese occorrenti per espletare le procedure di rilievo e catastali propedeutiche alla vendita dell'immobile, si precisa che la fasi di lavoro prevedono sinteticamente i seguenti passaggi:

- a. Acquisizione di certificati catastali, estratti di mappa aggiornati, stralci planimetrici generali;
- b. Ricognizione dei luoghi con individuazione di PF esistenti o predisposizione di nuovi PF di appoggio
- c. Pianificazione del rilievo (posizionamento delle stazioni)
- d. Esecuzione del rilievo

Sommano (a+b+c+d)

€. 900,00

e. Redazione del tipo di frazionamento del lotto di 12000 mq annesso al fabbricato
Elaborazione dati e relative verifiche

f. Deposito del tipo di frazionamento presso l'ufficio comunale, presentazione presso il catasto

Sommano (e+f) €. 900,00

g. Elaborazione e presentazione di due variazioni catastali riferite alle due unità immobiliari
dell'immobile. €. 800,00

sommano €. 2.600,00

I predetti importi comprendono le spese vive strettamente necessarie al netto dell'IVA e della Cassa di Previdenza al 4%.

Con ciò ritenendo di avere assolto al mandato affidato rassegno la presente relazione ringraziando la SV illustrissima per la fiducia accordatami e restando a disposizione per ogni ulteriore chiarimento che si rendesse necessario.

Palermo 21/3/2015

Il CTU

(Ing. Antonella De Francesco)