

26001

[Redacted] (pc)

Prot. n. 880/GT

R.ES. 892/95

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE
G. ES. Dott. Ssa ANGELA NOTARO
RINNOVO CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
Banco di Sicilia (OGGI UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A)
CONTRO
A

PREMESSA

In data 30.05.1997 nell'ambito dello stesso procedimento esecutivo iscritto al R. Gen. 892/95, l'Ill.mo Sig. Giudice Esecutivo Dott.ssa Ferro nominava quale ctU il Dott. Agr. Vincenzo d'Onofrio il quale prestava giuramento in data 13.02.1998 e depositava la propria relazione di consulenza tecnica d'ufficio in data 8.06.1998 presso la Cancelleria del Tribunale di Palermo.

Con nota del 27.05.2013, depositata in cancelleria il 3.06.2013 il Notaio Maria Armando, con studio in Via Marchese Ugo n. 56, faceva presente all'Ill.mo Sig. Giudice Esecutivo Dott.ssa Notaro che *"la relazione del C.T.U. Vincenzo D'Onofrio è risalente al giorno 8/06/98; che il Dott. Vincenzo D'Onofrio, da me interpellato, non è disponibile all'aggiornamento della C.T.U. poiché non più iscritto all'Albo"*

Si fa presente che tutte le citazioni tratte dagli atti documentali e dalla precedente relazione di CTU, vengono nella presente relazione, trascritti in



Firmato Da: ANCONA VITTORIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: e809217d8c4dd7a8ded98734a5bb513

carattere corsivo.

INCARICO

Con ordinanza del 3/06/2013, depositata in cancelleria il 5/06/2013, la S.V. Ill.ma, nominava il sottoscritto, Arch. Vittorio Ancona, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Palermo al n. 2798, con studio in Viale Campania 7 per l'aggiornamento della stima degli immobili pignorati e disponeva un termine di 60 giorni per il deposito della relazione. Nelle more venivano sospese le operazioni di vendita.

QUESITI

1. Aggiornamento della Stima

Tutto ciò premesso, lo scrivente C.T.U rassegna la presente relazione di consulenza che ai fini espositivi viene articolata nei seguenti punti:

1. svolgimento delle operazioni peritali;
2. consulenza tecnica del CTU Vincenzo D'Onofrio, depositata in data 8/06/1998;
3. Descrizione dello stato attuale dei luoghi e individuazione di eventuali differenze rispetto a quanto riportato nella CTU D'Onofrio;
4. aggiornamento della stima degli immobili pignorati;
5. considerazioni conclusive.

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto in data 3.07.2013, accompagnato dal proprio collaboratore di fiducia, Ing. [REDACTED], dava inizio alle operazioni di consulenza con un primo sopralluogo presso il bene, ma in tale data non è stato possibile accedere all'abitazione in quanto gli eredi



della de cuius Sig. ██████████ non sono stati disponibili.

Successivamente, per gravi motivi di salute personale, lo scrivente ctu si è visto costretto a sospendere le operazioni peritali che si sono riprese in data 16.03.c.a. con un accesso ai luoghi alla presenza del Sig. ██████████ figlio ed erede della Sig. ██████████

Durante il corso del sopralluogo si è proceduto all'ispezione generale dei luoghi ed è stato eseguito un dettagliato rilievo fotografico delle opere in oggetto, verificando che i luoghi fossero ancora quelli descritti nella relazione di C.T.U. D'Onofrio, e constatando lo stato di manutenzione del bene.

2. CONSULENZA TECNICA DEL CTU VINCENZO D'ONOFRIO, DEPOSITATA IN DATA 8/06/1998

L'incarico del CTU D'Onofrio è stato completato con una relazione di consulenza tecnica circostanziata ed approfondita che si sviluppava nella risposta a diversi quesiti che, esaminati dallo scrivente, possono sintetizzarsi nel modo seguente.

Identificazione dell'immobile oggetto del pignoramento

- **Piano terra** dell'immobile adibito a civile abitazione sito in Aspra Bagheria in Via Scordato 3/C e catastato al N.C.E.U. di Palermo alla partita 11307, Fg. 7, P.lle 229 sub. 3, 229 sub 4 e 229 sub 9;

Descrizione del bene oggetto del pignoramento

Il bene in oggetto è un appartamento adibito a civile abitazione inserito in un'unità immobiliare che nella sua interezza è costituita da una palazzina di due piani f.t. più mansarda abitabile circondata da un terreno di circa 300 mq destinato a verde. L'accesso al bene è consentito da una stradella privata che



ha sbocco sulla via Andrea Scordato al civico 3.

L'appartamento, ubicato in zona residenziale del PRG (Zona B edificabile) presenta la seguente distribuzione interna:

"1 vano ingresso-soggiorno, 1 vano cucina pranzo, 1 vano retro cucina, 2 vani letto, 1 W.c.b., 1Wc, più ripostiglio e corridoio, per complessivi 7 vani".

La struttura è in c.a., con solette miste in c.a. e laterizi. La luce libera d'interpiano è 3,60 m.

Per quanto concerne le caratteristiche dell'alloggio, il pavimento è in ceramica con battiscopa di tipologia analoga, la cucina ed i servizi igienici sono piastrellati, il resto dell'abitazione è intonacata e tinteggiata.

Sono presenti impianto idrico ed elettrico sotto traccia, infissi esterni in alluminio anodizzato con serrande in plastica. Non è presente l'impianto di riscaldamento.

Superficie del bene oggetto del pignoramento

La superficie reale dell'appartamento, intendendosi per tale la superficie effettiva di ogni locale considerando totalmente i muri interni e quelli esterni perimetrali e a metà i muri a confine con le altre unità, al netto della superficie dei locali adibiti a box è di mq 126,84.

Epoca del bene oggetto del pignoramento

L'appartamento è inserito in una costruzione iniziata il 20.08.1980 e per ristrutturazione del vecchio fabbricato rurale esistente ed ultimata il 20.06.1983, giusta concessione ediliza N. 154/79 del 5.03.1998 rilasciata dal Comune di Bagheria.

Pertinenze del bene oggetto del pignoramento

Pertinenza esclusiva dell'appartamento è un marciapiede di servizio largo



1,50 m individuato catastalmente con p.lla 229 sub. 3 e 9;

Pertinenza del bene, ma in comproprietà tra la Sig.ra [REDACTED] ed i figli

[REDACTED] è un piccolo terreno esteso circa 300 mq, in parte destinato a verde ed in parte destinato a stradella di accesso. Il C.T.U D'Onofrio riporta che tale porzione di terreno "è da ritenere e considerare come parte destinata all'uso comune tra i diversi proprietari di un edificio in condominio". Di fatto la porzione di terreno risulta graffata alla particella 229 e nell'atto di donazione N.ro 12171 Rep. 6397 in Notaio Clemente Diliberto risulta "resta compresa nella donazione la comproprietà, nelle proporzioni di legge, del piccolo terreno, destinato a verde, circostante il fabbricato"

Valutazione del bene oggetto del pignoramento

Il valore medio definitivo tra i valori determinati con i metodi di stima è in cifra tonda di £. 177.000.000 (centosettanasettemilioni)

Vendita del bene oggetto del pignoramento in più lotti

Tenuto conto delle caratteristiche organiche dell'unità abitativa (...) non sembra opportuno né giustificato allo scrivente la vendita del cespite in più lotti.

Stato del bene oggetto del pignoramento: libero, occupato, gravato da usufrutto o da altri diritti reali

L'unità immobiliare in esame è attualmente occupata dalla proprietaria Sig.ra Balistreri Angela, ed è gravata soltanto dall'ipoteca e conseguente pignoramento di cui alla presente causa. L'immobile non è gravato da usufrutto né da altri diritti reali.

Accertamento di eventuali difformità ex lege 47/85 del bene oggetto del pignoramento



Non vi sono difformità ex lege 47/85, che obblighino al ricorso alla sanatoria ed al condono edilizio

Provenienza ed attuale intestazione del bene oggetto del pignoramento

Il bene risulta intestato alla Sig.ra [REDACTED] per come descritto in precedenza, mentre per quanto riguarda la provenienza risulta che l'unità immobiliare è pervenuta alla Sig.ra [REDACTED] "per averla costruita (con regolare concessione edilizia N.154/79 del 20.08.1979) per ristrutturazione del vecchio fabbricato rurale già esistente pervenutole da potere del padre [REDACTED] (atto di donazione del 26.05.1971).

Descrizione e identificazione per la vendita del bene oggetto del pignoramento

L'immobile pignorato è costituito da: Appartamento in Aspre/Bagheria, via Scordato n.3/C, indicato al N.C.E.U. di Palermo alla partita 11307, Fg. 7, P.lle 229/3, 229/4, 229/9, composta da 7 vani, con annesso terreno circostante. L'appartamento è sito al piano terra dell'edificio di via scordato n.3/C con accesso all'interno 1.

3. DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE DEI LUOGHI E INDIVIDUAZIONE DI EVENTUALI DIFFERENZE RISPETTO A QUANTO RIPORTATO NELLA CTU D'ONOFRIO

Lo stato dei luoghi dal punto di vista dell'individuazione del bene e della distribuzione interna dell'abitazione è invariato rispetto alla relazione di C.T.U. D'Onofrio.

Dal punto di vista dello stato di conservazione del bene oggetto del pignoramento, si è constatato che mentre l'interno non ha subito alcuna opera di manutenzione ordinaria e che pertanto sono visibili macchie di



umidità sia dovute a condensa sia a risalita capillare dal terreno, l'esterno dell'edificio è stato oggetto di opere di manutenzione ordinaria nei prospetti e di risanamento in corrispondenza delle zone ammalorate delle strutture portanti. **(Foto 1-2)** Allo stato attuale sono da completare ancora le opere di finitura degli intonaci esterni nelle porzioni di prospetto del bene in oggetto limitatamente alla parete di ingresso all'abitazione (4x 3,6 mq) e alla parete lato sud fino a quella del vano cucina prospiciente il giardinetto interno (14 x 3,6 mq) per una superficie complessiva di 64,8 mq. **(Foto 3-4-5-6)**

Stato del bene oggetto del pignoramento: libero, occupato, gravato da usufrutto o da altri diritti reali

Poiché la sig.ra [REDACTED] è deceduta in data 11/01/2009, di fatto l'unità immobiliare in esame è libera, ma è usata attualmente e saltuariamente dal figlio [REDACTED] proprietario della parte di palazzina guardando il prospetto a destra, giusto atto di donazione Rep N. 10687 Racc. N. 5833 del 13.11.1985n in Notaio Clemente Diliberto.

L'unità in oggetto è gravata soltanto dall'ipoteca e conseguente pignoramento di cui alla presente causa. L'immobile non è gravato da usufrutto né da altri diritti reali.

4. AGGIORNAMENTO DELLA STIMA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Per rispondere compiutamente al quesito è necessario fare una premessa. Per la determinazione del valore di mercato di un bene immobile, si procede alla descrizione e valutazione delle caratteristiche estrinseche e intrinseche dello stesso, considerando le sue caratteristiche posizionali, funzionali, estetiche, e sociali.

L'immobile in questione risulta ubicato in una delle aree di maggiore



interesse turistico della città di Bagheria, ed in particolare nella frazione di Aspra, e nella fattispecie in uno delle zone più pregevoli dal punto di vista residenziale (caratteristica posizionale), con palazzine analoghe a quelle in esame **(Foto 7)** in una zona molto tranquilla e riservata ma al contempo a pochi passi dalla zona centrale e turistica

La zona su cui insiste il manufatto, è perfettamente dotata di tutte le maggiori opere di urbanizzazione (fognatura, adduzione idrica, luce, telefono, gas metano), e presenta anche una scuola vicina (caratteristica funzionale).

Infine per quanto concerne le caratteristiche sociali della zona, queste possono essere valutate in modo positivo, in quanto l'area urbana in cui insiste il manufatto è una delle più pregevoli della zona di Aspra, che oltre ad essere una zona densamente abitata è prettamente costituita da villette isolate, con terreni pertinenziali, di tipo unifamiliare o bifamiliare come nel nostro caso (caratteristica sociale).

Dal punto di vista estetico, la struttura nel suo complesso è priva di elementi caratteristici, sia in termini di decoro architettonico delle facciate o di particolari caratteristiche estrinseche legate alla panoramicità della zona. Essendo infatti il manufatto a piano terra, non ha ampie vedute o viste sui dintorni.

Per determinare il giusto valore di mercato, bisogna tenere in debito conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del manufatto e dell'alloggio in particolare attraverso dei coefficienti che sono da ritenersi come correttivi del valore unitario dell'immobile oggetto della stima, funzione ovviamente del valore medio della città o del quartiere e della superficie commerciale dell'appartamento.

L'appartamento è in uno stato d'uso e conservazione mediocre ed infatti



sono visibili lesioni, tracce di umidità, efflorescenze per umidità da risalita capillare nonché rigonfiamenti su molte delle pareti interne. Ciò in quanto dal 1998 ad oggi non sono state attuate opere di manutenzione al suo interno. Pertanto risulta che uno dei coefficienti correttivi sia quello relativo ai lavori di conservazione da eseguire. Nella fattispecie facendo riferimento ai coefficienti riportati nell'ampia letteratura (cfr. Elaborazione statistica Studio Castello), nella valutazione della caratteristica di conservazione dell'alloggio, possiamo considerare che il valore da considerare come coefficiente di conservazione sia relativo all'esecuzione di opere quali *"tinta alle pareti, rifacimento completo di bagni e cucina e dei relativi impianti, degli infissi, della pavimentazione, dell'impianto elettrico"* e quindi esso può ritenersi pari a 0,810. Inoltre, con riferimento alla documentazione fotografica allegati a questa relazione, si evince che sono da eseguirsi opere di manutenzione ordinaria sulle porzioni di prospetti esterni per una superficie stimata di 64,8 mq.

La conservazione di un edificio è l'aspetto che viene preso in considerazione con maggiore attenzione dal potenziale acquirente di un alloggio. Infatti una cattiva conservazione di qualche elemento dell'edificio significa dover provvedere in seguito all'acquisto a spendere altro denaro per sistemare la proprietà comune. Per avere una valutazione reale del deprezzamento sarebbe opportuno computare analiticamente il costo reale dell'intervento di manutenzione ordinaria o straordinaria dell'edificio, stabilirne la quota spettante all'alloggio in esame e detrarla del valore stimato. La letteratura fornisce delle percentuali variabili in relazione al livello dell'intervento con relativi coefficienti correttivi.

In dettaglio, dalla seguente tabella si considerano i coefficienti correttivi per ZONA, per EDICIO ed infine per l'ALLOGGIO



COEFFICIENTI correttivi	ZONA
posizionali	1,02
funzionali (scuola)	0,947625
estetiche	1,02
COEFFICIENTI correttivi	EDIFICIO
funzionali no ascensore	0,99
estetiche	1
sociali	1
conservazione	0,998
COEFFICIENTI correttivi	ALLOGGIO
funzionale	0,95
estetiche	0,95
posizionali affaccio	1
dimensionali	0,9
conservazione intervento totale	0,81
coefficiente conservazione zona	0,985909
coefficiente conservazione edificio	0,98802
coefficiente conservazione alloggio	0,657923

Pertanto risulta che il coefficiente globale è pari a 0,6409

A seguito di accurate indagini di mercato fatte sui luoghi presso operatori economici, proprietari, agenzie, sono stati determinati i prezzi di vendita di unità immobiliari di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Sulla scorta di quanto appena rilevato procederemo alla valutazione del bene.

In particolare, si andranno ad indicare con la sigla VM il valore di mercato in caso di compravendita nel libero mercato del bene, VU il valore medio



della città ricavabile sul posto mediando i valori assunti con le quotazioni immobiliari dell'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia del territorio. Ovviamente va precisato che tali valori OMI nell'ambito del processo estimale costituiscono indicazione di valori di larga massima, e che fanno riferimento all'anno 2014 primo semestre.

Pertanto, nel caso specifico i dati da considerare nella stima dell'immobile sono, relativamente alla zona omogenea periferica, Suburbana/FRAZIONE ASPRA Codice di zona: E4, , tipologia Abitazioni civili:

Valore OMI minimo: € 780,00/mq

Valore OMI massimo: € 1.150,00/mq

Valore unitario OMI € 965,00/mq

Valore rilevato da indagini di mercato nella zona € 1082,85/mq

Valore medio arrotondato € 1.024,00/mq

Superficie commerciale: 126,84 mq

Stato conservativo del bene: discreto

Sulla scorta delle premesse sopra specificate, considerando i parametri correttivi finali relativi alla caratteristiche estetiche estrinseche ed intrinseche, risulta dalla formula il valore di mercato dell'immobile:

$VM = V \text{ unitario medio} \times \text{Coeff. Correttivi} \times \text{Superficie commerciale}$

Da cui sostituendo i valori sopra indicati, risulta:

VALORE DI MERCATO

$VM = 1.024,00 \times 0,6409 \times 126,84 = € 83.240,00$

Tale valore va mediato con un secondo determinato dall'applicazione di un altro criterio di stima.

Il metodo analitico da applicare è definito per capitalizzazione del reddito, laddove il Valore di mercato risulta funzione del reddito annuo e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'appartamento in esame.



Infatti si utilizza la seguente equazione

$$VM = A/rc$$

dove

VM, capitale finale, ovvero il valore di mercato

A, reddito annuo netto

rc, tasso di capitalizzazione.

Sulla scorta della suddetta formula, in assenza di dati certi circa l'immobile, ma conoscendone la redditività (A) è possibile capitalizzare quest'ultima per mezzo di un procedimento matematico che tiene conto di un tasso di capitalizzazione (rc) che statisticamente risulta oscillante tra un valore minimo del 2% ed un massimo pari al 6%.

Per la determinazione del reddito lordo Rl, è stata eseguita un'ulteriore indagine di mercato che ha fornito, per appartamenti di tipo analogo e nelle stesse condizioni di conservazione, determinando un valore di 432,50 Euro mensili.

Con le stesse premesse sopra meglio specificate, il valore sopra determinato per la locazione mensile desunti da indagini sul posto va mediata con i valori assunti con le quotazioni immobiliari dell'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia del territorio.

Valore OMI minimo locazione : € 2,00/mq

Valore OMI massimo: € 2,80/mq

Valore medio OMI per l'appartamento :304,42 € mensile

Valore rilevato da indagini di mercato nella zona € 432,50 mensile

Valore medio arrotondato € 370,00 MENSILI

Il valore sopra indicato è un reddito locativo e pertanto è un reddito lordo e non un utile netto: esso va quindi diminuito di tutte le spese gravanti sul bene immobiliare e che sono a carico del locatore. Le spese, classificabili



come:

- spese di manutenzione straordinaria;
- spese di ammortamento;
- spese di affitto e di inesigibilità;
- spese di assicurazione;
- spese di amministrazione;
- IMU ed altre imposte,

in realtà possono essere computate in maniera percentuale statistica fissandole tra il 20% e il 25% del cespite in base al tipo di alloggio ed alla città di riferimento. Si considera un abbattimento del reddito lordo pari al 25%.

Pertanto, abbattendo il reddito lordo del 25%, otteniamo il valore cercato del reddito netto annuo che risulta pari a $€ 370,00 \times 12 \times 0,75 =$

€ 4.429,00 annuo

Una volta noto il valore del reddito annuo, sarà necessario determinare il tasso di capitalizzazione, assumendo all'interno dell'intervallo in premessa specificato (2% - 6%) un valore adeguato ottenuto dal valore medio, pari al 4%, applicandovi delle variazioni in difetto o in eccesso in funzione di parametri tecnici relativi al bene in esame e che sono stati in dettaglio evidenziati nel paragrafo precedente.

Il saggio di capitalizzazione varia con le caratteristiche ascendenti e discendenti dell'immobile e pertanto, dall'analisi eseguita, esso risulta pari a $r = 0,045$ da cui con la formula sopra descritta risulta:

$VM = A/rc = € 4.429,00/0.045 = € 98.422,00$

Pertanto, l'effettivo valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si ottiene facendo la media aritmetica dei valori ottenuti con i due diversi metodi di stima, da cui risulta che



$$VM = (\text{€ } 83.240,00 + 98.422,00) / 2 = \text{€ } 90.831,00$$

CONCLUSIONI

Con riferimento al quesito posto, ovvero di aggiornare la stima delo immobile pignorato, si può affermare che per la vendita dell'**unità immobiliare di Piano terra dell'immobile adibito a civile abitazione sito in Aspra Bagheria in Via Scordato 3/C e identificato in catastato al N.C.E.U. di Palermo alla partita 11307, Fg. 7, P.lle 229 sub. 3, 229 sub 4 e 229 sub 9, il Valore a base d'asta è**

$$V = \text{€ } 90.831,00$$

Ritenendo di avere svolto il mandato affidatogli con serenità ed obbiettività il sottoscritto ringrazia l'Ill.mo Sig. Giudice per la fiducia accordatagli e rassegna la presente relazione.

Palermo 23.03.2015

Il C.T.U.

Arch. Vittorio Ancona

