

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO

SEZIONE IV CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE R.ES.N. 250/09

LOTTO A 
GIUDIZIARIE.it

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Raffaella Vacca

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

C.T.U.: Ing. Giuseppe Giambelluca

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

SOMMARIO

DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEL BENE.....	3
DATI CATASTALI AGGIORNATI.....	3
INTESTATARI.....	3
REGOLARITA' URBANISTICA.....	4
REGOLARITA' CATASTALE.....	5
CARATTERISTICHE POSIZIONALI.....	6
CARATTERISTICHE TECNICHE.....	7
STATO DI POSSESSO.....	9
ONERI GRAVANTI SULL'IMMOBILE.....	9
DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE	9
METODO SINTETICO.....	10
DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO.....	12

ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO 1: FOTO AEREA CON ASSI VIARI	
ALLEGATO 2: VISURA CATASTALE STORICA	
ALLEGATO 3: PLANIMETRIA CATASTALE PRECEDENTE ALLA CTU	
ALLEGATO 4: CERTIFICAZIONE URBANISTICA: LICENZA EDILIZIA	
ALLEGATO 5: REPORT FOTOGRAFICO	
ALLEGATO 6: OSSERVATORIO DEI VALORI IMMOBILIARI	
ALLEGATO 7: PLANIMETRIA CATASTALE AGGIORNATA E APPROVAZIONE DOCFA DA PARTE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO	

DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Visto quanto descritto nel Fascicolo Introduttivo relativo alla presente consulenza tecnica d'ufficio si procede, in questo documento, alla valutazione del Lotto A individuato nel seguente immobile:

- nuda proprietà e 50% di usufrutto, su appartamento sito in Palermo in via Vanvitelli n.38 (già via Petrazzi n.32/H), piano terra, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 38, particella 2958, sub.1;

DATI CATASTALI AGGIORNATI

Comune censuario : Palermo

Ubicazione/Indirizzo: via Vanvitelli Luigi n.38, PT;

Piano: Terra;

Foglio: 38;

Particella: 2958;

Subalterno: 1;

Zona Censuaria: 2;

Categoria: A/4;

Classe: 3;

Consistenza: 5 vani;

Rendita: (€ 108,46);

Intestatari: Proprietà per $\frac{1}{2}$ al soggetto A e usufrutto per $\frac{1}{2}$ al soggetto H;

INTESTATARI

Intestatari dell'immobile di cui sopra sono il soggetto A e il soggetto H nella qualità di usufruttuario per la quota di $\frac{1}{2}$.

REGOLARITA' URBANISTICA

In data 10/12/2010, il sottoscritto, si recava presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Palermo per fare richiesta degli atti relativi agli immobili oggetto della procedura esecutiva al fine di appurarne la regolarità sotto il profilo urbanistico così come richiesto dal Sig. Giudice dell'Esecuzione ai punti 2.b e 3.a del verbale di giuramento.

A seguito della predetta richiesta il 16/02/2011 è stato possibile avere esito e quindi verificare che l'edificio, comprendente i due immobili oggetto della procedura, nonché quello di cui al presente Lotto A, è stato regolarmente costruito con licenza edilizia rilasciata dalla Ripartizione Urbanistica del Municipio di Palermo al n.237 del **09/04/1951** (ALLEGATO 4).

Per il suddetto fabbricato è stata inoltrata, in data 05/05/1970, presso l'Ufficio di Igiene del Comune di Palermo, così come si evince anche dall'atto di provenienza dello stesso (ALLEGATO 2 al Fascicolo Introduttivo), la richiesta per l'ottenimento del certificato di abitabilità/agibilità, che tuttavia non è mai stato rilasciato. Si segnala infine che la suddetta richiesta non è più reperibile presso l'Ufficio dell'Edilizia Privata.

Il sottoscritto, inoltre, in sede di sopralluogo ha preso visione e rilevato il lastrico solare (terrazzo di copertura sopra il primo piano), il quale non essendo stato distinto catastalmente, ed essendo lo stesso raggiungibile mediante il corpo scala comune agli appartamenti costituenti l'intero fabbricato, risulta di fatto proprietà comune indivisa a servizio di entrambi gli immobili.

Si è inoltre rilevato che sul predetto lastrico solare è stata realizzata una struttura precaria metallica, rivestita esternamente con pannelli in legno, che costituisce una vera e propria sopraelevazione ovvero un aumento di cu-

batura (circa il 20% dell'intero volume autorizzato di cui alla licenza edilizia già citata). Essa è costituita da un unico grande vano con annesso un piccolo servizio igienico, per una superficie complessiva di circa 54 mq. Tale struttura è stata realizzata abusivamente senza nessuna concessione e/o autorizzazione, pertanto la stessa dovrà essere demolita. Infatti, pur ipotizzando che le opere abusive siano state ultimate antecedentemente ai termini fissati da una qualunque delle leggi riguardanti il condono edilizio, ai sensi del comma 6 dell'art.40 della L.47/85, essendo la ragione del credito della presente procedura esecutiva successiva all'ultimo termine utile imposto dalla Legge n.326/2003, ovvero il 31/03/2003, le opere di cui sopra non possono essere sanate.

Si stima che per la demolizione della struttura abusiva, ovvero per il ripristino della condizione di area libera sul lastrico solare comune, vi sia un costo a corpo pari a €5.000,00 (leggasi euro cinquemila/00). Tale importo, vista la particolare situazione, dovrà essere imputato, in egual quota, a ciascuno dei due appartamenti facenti parte l'edificio (€2.500,00 per appartamento).

Nel particolare caso del Lotto A in esame nel presente documento, si segnalano, inoltre, delle variazioni interne rispetto quanto segnato nella planimetria catastale (vedi paragrafo successivo), ovvero l'assenza del tramezzo interno divisore tra i due tratti del corridoio, la variazione su alcuni vani porta (chiusura e spostamento) e la realizzazione di un tramezzo in gesso, che divide in due uno dei vani. Urbanisticamente tali differenze sono conformi all'art.9 della L.R. n.37/85 in quanto classificabili come opere interne.

REGOLARITA' CATASTALE

In riferimento al quesito del Sig. Giudice dell'Esecuzione di cui al punto 2.d

del verbale di giuramento il sottoscritto ha rilevato che l'immobile oggetto della presente risulta differente in termini di consistenza rispetto a quanto attualmente censito presso l'Agenzia del Territorio (ALLEGATO 3).

In particolare è stata riscontrata, oltre ad altre non sostanziali variazioni, l'esistenza di un tramezzo all'interno in un vano (originariamente rappresentato come singolo vano), che di fatto, adesso, divide lo stesso in due, modificando di conseguenza la consistenza catastale dell'immobile passando da 4,5 a 5 vani catastali.

Pertanto, il sottoscritto si è attivato effettuando la rettifica della planimetria catastale, compilando e presentando, presso l'Ufficio Provinciale di Palermo dell'Agenzia del Territorio, il modello DOCFA che è stato approvato dal predetto ufficio in data **05/05/2011** (ALLEGATO 7).

CARATTERISTICHE POSIZIONALI

L'immobile oggetto del presente fascicolo della consulenza relativo al Lotto A è un appartamento di tipo economico ubicato al piano terra, del fabbricato per civile abitazione sito in via Vanvitelli n.38 nel Comune di Palermo (ALLEGATO 1).

La via Vanvitelli si trova nella circoscrizione sesta (Colli) del Comune di Palermo nel quartiere diciannove denominato Cruillas-CEP. La suddetta via si trova proprio nel cuore del quartiere di Cruillas.

In particolare il fabbricato che comprende l'immobile di che trattasi è raggiungibile mediante i mezzi pubblici (fermate autobus in via Vanvitelli a meno di 100 m) o in auto (dalle vie Trabucco, Cruillas e Badia), per le quali non è per niente agevole trovare parcheggio viste le ridotte dimensioni del-

la carreggiata stradale, sia della via Vanvitelli in questione che delle strade limitrofe.

In prossimità dell'immobile oggetto della presente consulenza è possibile trovare, muovendosi comodamente a piedi, alcune attività commerciali, tra le quali bar, panificio, tabacchi, farmacia, edicola, macellerie, minimarket, ecc...

Il fabbricato è formato da due appartamenti distinti, rispettivamente, al piano terra e al primo piano oltre il lastrico solare accessibile mediante il corpo scala comune. L'androne di ingresso è accessibile dal portone comune a cui corrisponde il civico 38 della via Vanvitelli.

Complessivamente il fabbricato si trova in discreto stato di manutenzione.

CARATTERISTICHE TECNICHE

Di seguito vengono esposte le caratteristiche tecniche ed impiantistiche dell'immobile:

L'unità immobiliare in oggetto, come già in precedenza riportato, è un appartamento di tipo economico situato al piano terra di via Vanvitelli n.38.

Esso possiede due esposizioni: una a sud e una a est, la prima prospiciente su pozzo luce di stessa proprietà e la seconda sulla via Vanvitelli. Nella restante direzione l'immobile confina con proprietà aliene.

L'appartamento è costituito da: un corridoio d'ingresso mediante il quale si accede, sulla destra, ad una cameretta, poi proseguendo nel corridoio, sempre sul lato destro, si trovano l'ingresso ad un'altra stanza. Queste due stanze sono entrambe dotate di finestre con affaccio sulla via Vanvitelli. Il suddetto corridoio continua in direzione ortogonale consentendo l'accesso, sul-

la sinistra, alla cucina (dalla quale si può inoltre accedere al terrazzino interno) e al bagno. Di fronte, per ultimo, si trova l'ultima camera dalla quale è possibile accedere sia al ripostiglio che al sopra citato terrazzino comunicante, a sua volta, con la cucina e il ripostiglio.

L'immobile ha una superficie commerciale omogeneizzata (considerando anche, in percentuale, le superfici di pertinenze e accessori), calcolata secondo le istruzioni indicate dall'Agenzia del Territorio ed in particolare dall'O.M.I., pari a circa **96 mq.**

Struttura: il fabbricato è costruito con struttura portante in muratura in conci di tufo che apparentemente risulta in buone condizioni.

Rivestimenti esterni: la facciata è realizzata con intonaco civile il quale risulta attualmente in discrete condizioni con alcuni distacchi localizzati dello stesso.

Rivestimenti interni: pareti di tutti gli ambienti intonacati; bagno e cucina piastrellati.

Pavimentazioni: mattoni in segato di marmo ad eccezione del bagno e della cucina in cui si trovano pavimentazioni in ceramica. Terrazzino pavimentato con mattoni in cemento.

Infissi: gli infissi esterni sono in legno verniciato con vetro singolo; il sistema oscurante esterno è realizzato mediante persiane in legno verniciato. Le porte interne sono in legno tamburato verniciato. La porta d'ingresso all'appartamento è in legno verniciato.

Impianti: impianto elettrico funzionante; impianto idrico sanitario funzionante.

Pertinenze non computabili: lastrico solare comune.

Lo stato manutentivo dell'immobile risulta nel complesso discreto.



STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta attualmente occupato dal soggetto G nella qualità di affittuario con regolare contratto registrato di cui al canone mensile di €.300,00 (leggasi euro trecento/00)



ONERI GRAVANTI SULL'IMMOBILE

Nessuno.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE

Il più probabile valore di mercato del bene si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di estimo.



In particolare è opportuno considerare i seguenti metodi di stima:

Diretto ovvero sintetico-comparativo in base al valore di mercato: basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche simili a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato;

Indiretto ovvero analitico per capitalizzazione del reddito: mediante capitalizzazione del reddito prodotto dall'immobile (es. canone di affitto) con le opportune aggiunte e detrazioni. Tale metodo trova però non poche complicazioni poiché la determinazione del valore da attribuire al saggio di capitalizzazione, mediante il quale è possibile anticipare al momento della stima i



redditi futuri, è molto aleatoria. Quanto appena affermato risulta evidente vista la difficoltà a trovare un saggio di interesse, riferendosi solo ad investi-



menti che in letteratura sono detti “simili”. Di conseguenza il tutto si riduce a fare delle comparazioni sui redditi prodotti comunque da investimenti di tipo immobiliare.

Infatti, pur conoscendo il valore del reddito mensile prodotto dall'immobile da stimare, ovvero, ad esempio, il canone di affitto con sottratte le spese di gestione, dovrebbe essere comunque fatta una indagine sui valori di reddito medi riferiti a immobili simili per consistenza e posizione, oltre alla necessità di conoscere il loro corrispondente valore di mercato, per poi ricavare, con formula inversa, il saggio di capitalizzazione medio al quale poi apportare delle ulteriori opportune modifiche in riferimento al caso particolare esaminato. Ecco quindi che la stima analitica viene in qualche modo ricondotta a delle stime sintetiche per la valutazione del valore di mercato degli immobili posti a comparazione, pertanto, il sottoscritto è della linea di pensiero, condivisa anche da numerosi autorevoli esperti in materia estimativa, che per la determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile è più opportuno operare il metodo di stima sintetico-comparativo.

METODO SINTETICO

Si ritiene utile, vista la tipologia del bene in oggetto, l'applicazione del metodo sintetico che segue alla scelta di un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si ritiene opportuno prendere in considerazione il metro quadrato di superficie commerciale. In realtà, considerato che il giudizio di stima è sempre un giudizio di valore e che il valore di un bene è fissato, in genere, dal mercato, la legge e la giurisprudenza si affidano al criterio analogico e sintetico compa-

rativo, presumendo, a ragione, che nel libero mercato l'esistenza della libera concorrenza tra diversi venditori e compratori, determini di per sé il più probabile valore reale del bene.

Per la ricerca del valore di mercato suddetto il sottoscritto si è basato sui dati a sua disposizione, sulla scorta di riviste specializzate, indagini presso le agenzie immobiliari presenti nella zona in esame e quindi su valori rilevati presso gli operatori del mercato; in particolare è stata utilizzata come supporto di partenza alla base della ricerca, la pubblicazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, relativamente ai dati riportati fino al 2° semestre 2010 (ALLEGATO 6).

Si ritiene opportuno specificare che gli elementi economici che vanno a costituire tale strumento di raffronto, prendono spunto dallo studio di mercato svolto dagli Uffici dell'Agenzia del Territorio, in collaborazione con la FIAP e la FIMAA. Nello specifico l'Osservatorio è una banca dati che raccoglie informazioni del mercato immobiliare in tutti i Comuni d'Italia; i dati sono strutturati sulla base della suddivisione del territorio comunale in zone omogenee nelle quali si registra uniformità di apprezzamento del mercato, per condizioni economiche e socio-ambientali. I valori scaturenti sono localmente inseriti nel sistema informativo sul sito dell'Agenzia del Territorio ed oscillano in intervalli i cui estremi rappresentano "medie" dei valori minimi e massimi riferiti a quella tipologia edilizia per zona omogenea comunale, ad una determinata fascia o zona, con specifica destinazione, tipologia edilizia, stato di conservazione e manutenzione.

Nel caso particolare trattato è possibile estrapolare dall'Osservatorio per il Comune di Palermo, per la zona definita come "Suburbana/CRUILLAS-B.-

NUOVO-BAIDA-P.RIDENTE-BOCCADIFALCO”, per la tipologia relativa a abitazioni economiche e per uno stato di conservazione normale, una valutazione che oscilla da un minimo di € 1.100,00 €/mq ad un massimo di 1.600,00 €/mq da considerarsi su una superficie commerciale lorda (ALLEGATO 6).

Alla luce di quanto esposto in precedenza ovvero alle condizioni di conservazione dell'immobile e le relative finiture, considerando la tipologia di costruzione, lo stato di conservazione dell'intero condominio, la posizione nell'edificio e dell'edificio stesso rispetto al quartiere, si ritiene equo considerare, al fine della determinazione del più probabile valore di mercato, un prezzo unitario (Pu) per metro quadrato pari a:

$$Pu = 1.400,00 \text{ €/mq}$$

Di conseguenza si individua il valore attuale dell'immobile oggetto di stima che è dato da:

$$V_{\text{appartamento}} = Pu \times \text{Superficie commerciale} = 1.400,00 \times 96 = \mathbf{\text{€}134.400,00}$$

(leggasi euro **centotrentaquattromilaquattrocento/00**)

A questo valore va detratto la quota spettante relativa al costo, pari a €2.500,00, necessario per la demolizione delle opere abusive.

Pertanto il valore dell'immobile è pari a **€131.900,00**

(leggasi euro **centotrentunomilanovecento/00**)

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO

Visto quanto sopra è necessario proseguire adesso alla stima del Lotto A definito nella procedura esecutiva immobiliare di cui alla presente Consulenza Tecnica d'Ufficio, ovvero alla nuda proprietà dell'immobile più il diritto di usufrutto sul 50% dello stesso.

Il procedimento è quindi, partendo dal valore dell'immobile già ricavato, quello di stimare il valore dell'usufrutto, relativo alla persona terza non pi-
gnorata che ne esercita il diritto, nella sua interezza per poi sottrarre la
metà del valore così determinato a quello dell'immobile ricavato in prece-
denza.

L'usufrutto viene calcolato a partire dallo stesso valore della piena proprietà
moltiplicato per il saggio di interesse legale (questo valore così ottenuto è in
pratica il reddito annuale dato per lo sfruttamento del bene) e per un coeffi-
ciente che è funzione dell'età anagrafica dell'usufruttuario. Il principio teori-
co estimativo è quello di riferire alla data della stima tutti "i frutti" che il
bene potrà dare fino alla morte dell'avente diritto.

Nel caso in esame l'età dell'usufruttuario terzo è pari a **87** anni a cui corri-
sponde un coefficiente di **7** già attualizzato col tasso di interesse legale sta-
bilito dell'1,5%, in vigore dal 01/01/2011 (DM Economia del 23/12/2010).

Pertanto il valore dell'usufrutto è dato dalla seguente relazione:

$$V_{\text{usufrutto}} = V_{\text{appartamento}} \times (0,015 \times 7) = 131.900,00 \times 0,105 = \mathbf{\text{€}13.849,50}$$

poiché sull'immobile in oggetto grava solo per metà tale usufrutto si ottiene
di conseguenza il valore del Lotto A:

$$V_{\text{lottoA}} = V_{\text{appartamento}} - (V_{\text{usufrutto}}/2) = 131.900,00 - (13.849,50/2) = \mathbf{\text{€}124.975,25}$$

(leggasi euro **centoventiquattromilanovecentosettantacinque/25**)

Palermo li, 06/05/2011

Il C.T.U.

Ing. Giuseppe Giambelluca



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Giambelluca".

