

Ill.mo Signor Giudice Delegato della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Palermo Dott. Aldo De Negri.

La presente relazione è composta da una premessa, quattro capitoli e le conclusioni, così come di seguito specificato :

Premessa.

Il sottoscritto Architetto Fabio Amico, nato a Palermo il 09.07.72, iscritto all' Ordine degli Architetti della Provincia di Palermo al n° 3908, veniva nominato C.T.U dalla S.V. Giudice della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Palermo Dott. Aldo De Negri, nella causa promossa da

n° 963/96.

In data 10.05.2005, il sottoscritto Arch. Fabio Amico, accettava l' incarico, e dopo avere effettuato il giuramento di rito si impegnava a rispondere al quesito entro il termine di 90 giorni.

1. Istruttoria

Il sottoscritto dopo avere avvisato tempestivamente le parti con raccomandata A.R., e dopo avere esaminato attentamente le produzioni fornite, si recava sui luoghi.

Il giorno 08.06.2005, alle ore 16.00, a Villabate in Provincia di Palermo, in C/so Vittorio Emanuele n° 240, piano secondo

era presente alla presenza del C.T.U. e della Signora

██████████ si dichiaravano aperte le operazioni di Consulenza Tecnica D'ufficio.

Pertanto, dopo avere effettuato una sommaria ricognizione dei luoghi, si procedeva al rilievo metrico e fotografico dell'immobile in oggetto.

Le operazioni si concludevano alle ore 17.00 .

2. Stato dei luoghi

2.1 Descrizione dell'immobile sito a Villabate (Pa) in C/so Vittorio Emanuele n° 240 piano secondo, identificato al N.C.E.U. di Palermo al foglio n. 4, p.lla n. 33, sub. 4 .

L'immobile oggetto del pignoramento, costruito alla fine degli anni 60 è ubicato a Villabate in Provincia di Palermo in C/so Vittorio Emanuele n° 240, piano secondo.

L'edificio è costituito da un unico corpo di fabbrica di tre elevazioni fuori terra, ad uso residenziale, ad eccezione dei piani terra che hanno come destinazione attività commerciali. (All. " C")

La regolarità della costruzione, sotto il profilo urbanistico, si evince dalla Licenza Edilizia n° 8 rilasciata in data 16.01.1967 (All. " G ") e dal successivo Certificato di Abitabilità rilasciato dal comune di Villabate in data 05.12.1967 (All. " H ")

L'area in cui sorge l'immobile è caratterizzata prevalentemente da edilizia a destinazione residenziale, i cui piani terra hanno per la maggior parte destinazione ad uso commerciale.



Alla luce dei rilievi eseguiti, è stato possibile constatare che la struttura portante dell'edificio risulta in setti murari portanti; i solai sono costituiti da travetti prefabbricati e laterizi in conglomerato cementizio; i tramezzi interni sono realizzati con laterizi forati e malta cementizia.



L'immobile è composto da: un ingresso-corridoio, soggiorno, cucina abitabile, salotto, due bagni, due camere da letto, ed un'ampia terrazza, prospiciente sul prospetto laterale dell'edificio, cui si accede sia dalla cucina sia dal soggiorno. (All. " B ")

2.2 Caratteristiche dell'immobile.



a) Finiture.

Per ciò che concerne le finiture dell'immobile, esso presenta una pavimentazione con mattoni in marmo di cm. 40x40, di colore verde nel salotto e di colore avorio nella restanti camere, con battiscopa dello stesso materiale; pavimento e rivestimento delle pareti del bagno con piastrelle di ceramica smaltata; pavimento della cucina con mattoni in ceramica e pareti rivestite con mattonelle di cm. 10x20 (All. " C ")



Le pareti delle camere da letto sono rifinite con carta da parati, mentre le pareti del salotto, del soggiorno e del corridoio con ducotone di colore avorio.



Gli infissi interni sono costituiti da telai in legno del tipo tamburato multistrato con vetri, tinteggiati di colore avorio.

Gli infissi esterni sono costituiti, nella parte interna da legno tamburato tinteggiati di colore avorio, nella parte esterna da persiane in legno tinteggiate colore marrone chiaro.

Lo stato di conservazione dell'immobile risulta essere buono, ad eccezione dei bagni che presentano ancora i servizi igienici originari.

b) Impianti.

Per ciò che concerne gli impianti, l'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento e presenta un impianto elettrico sottotraccia, che necessita tuttavia di un adeguamento secondo le normative vigenti .

L'appartamento è dotato, inoltre, di un impianto idrico, con cisterna condominiale e tubazione separata per acqua calda e fredda.



3. Metodi di stima.

3.1. Metodo sintetico comparativo.

In letteratura esistono vari metodi di stima per determinare il valore di un immobile tutti ugualmente validi.

Il metodo di stima delle abitazioni di gran lunga più usato nella realtà professionale è quello sintetico-comparativo, che consiste nell'effettuare una indagine di mercato volta ad individuare il valore unitario di beni con caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima e la successiva applicazione di coefficienti correttivi di differenziazione mediante procedimento a parametri fisici.

Partendo, dalla determinazione del valore di mercato medio al metro quadrato di un appartamento di civile abitazione, situato in zona cittadina analoga a quella dell'immobile oggetto di stima, si risale al valore di mercato del bene da stimare.

Determinato, quindi, il valore di mercato, vengono individuati dei parametri, dei veri e propri coefficienti di differenziazione, che consentono la caratterizzazione della stima, in funzione delle particolarità del bene da stimare.

Il valore del coefficiente di differenziazione si può caratterizzare dell'immobile stesso, derivando dalle



“Consulente Immobiliare” e dalla pubblicazione “Stima degli Immobili” Graziano Castello.

Il prodotto dei coefficienti di differenziazione consente di ricavare il Coefficiente di Differenziazione Globale, CDG, il quale, moltiplicato al valore di mercato, consente di ottenere il valore al metro quadrato del bene oggetto di stima.

Moltiplicando, poi, il risultato precedente per l'estensione dell'immobile si ottiene il valore di mercato del bene.

Il calcolo della estensione dell'immobile viene effettuato in base alla superficie convenzionale o superficie commerciale, calcolata come la superficie che include oltre a quella utile, anche l'area sulla quale insistono i muri d'ambito e la metà dell'area sulla quale insistono le murature a confine con le parti condominiali, o a confine con altre unità immobiliari.

3.2. Metodo per capitalizzazione del reddito.

Un altro metodo di stima è il metodo per capitalizzazione del reddito che consiste nell'attualizzare finanziariamente la redditività costante e continuativa futura di un immobile.

Per determinare il valore attuale dell'immobile si applica la formula :

$$C = a \times Q$$



dove “C” indica il capitale finale o valore attuale dell’immobile,
“R” indica il reddito annuo e “Q” il numero di annualità attuali
necessarie a coprire l’intero valore dell’immobile.



Il valore “Q” ovvero il coefficiente da moltiplicare per la
redditività annuale detto anche tasso di capitalizzazione varia tra
il 2% ed il 6%; in presenza di un investimento sicuro, senza
rischi, si opererà con un tasso piuttosto basso; in presenza di un
investimento rischioso, si opererà con un tasso piuttosto
sostenuto.



4. Valutazione dell’immobile.

4.1. Stima con metodo comparativo a parametri fisici.

Il metodo di stima sintetico-comparativo, consiste
nell’effettuare una indagine di mercato volta ad individuare il
valore unitario di beni con caratteristiche simili all’immobile
oggetto di stima e la successiva applicazione di coefficienti
correttivi di differenziazione mediante procedimento a parametri
fisici.

Moltiplicando l’estensione dell’immobile per il suo valore al
metro quadro, si ottiene il valore di mercato del bene.



Il calcolo della estensione dell’immobile sarà effettuato in base
alla superficie convenzionale o superficie commerciale



Per calcolare la superficie dell'immobile si considera, oltre alla superficie utile, anche quella occupata dalla muratura.

Ciò premesso si procede con il calcolo della superficie convenzionale, considerando per metà le murature a confine con parti condominiali o con proprietà aliena e per intero le altre.

ASTE GIUDIZIARIE.it
Superficie convenzionale :

Superfici parziali :	mq.
$\frac{1}{2}(m. 5,35 + m. 4,75) \times m. 14,55 =$	73,48
$\frac{1}{2}(m. 7,00 + m. 7,10) \times m. 8,75 =$	61,69
m. 0,60 x m. 0,80	0,48
$\frac{1}{2}(m. 3,24 + m. 3,10) \times m. 3,90 =$	12,36
m. 10,20 x m. 5,03	51,30
sommano	148,01
m. 7,40 x m. 1,00	7,40
m. 5,60 x m. 3,50	19,60
$\frac{1}{2}(m. 1,64 + m. 1,58) \times m. 3,40 =$	5,47
sommano	32,47
$\frac{1}{3}$ di mq. 32,47	10,82
Sup. conv.=mq. 148,01 + mq. 10,82 =	158,83

Coefficienti di differenziazione per la stima con metodo a parametri fisici.

Per effettuare la stima con il metodo a parametri fisici, è necessario individuare dei coefficienti di differenziazione.

I valori dei coefficienti e la tabella di seguito riportate sono:

Fonte: Circolare n. 20 del 20/01/2009, art. 1, comma 1, lett. c) del D.M. 11/01/2009

(Stima degli immobili –Fondamenti per la valutazione della proprietà immobiliare, Graziano Castello)



a) Coefficiente di livello del piano :

Le stime delle unità immobiliari differiscono di valore a seconda del livello del piano; è necessario, quindi, tenere in considerazione il piano in cui esse si trovano ed attribuire il coefficiente come da tabella di seguito riportata :

piano	con ascensore	senza ascensore
terra e rialzato	0,90	1,00
primo	0,94	1,00
secondo	0,96	0,90
terzo	0,98	0,80
piani superiori	1,00	0,55
ultimo	1,05	0,40
attico	1,10	0,40

Poiché l'immobile in oggetto non è dotato di ascensore ed è ubicato al piano secondo, si applica il seguente coefficiente di livello:

Valore del coefficiente.....0,90

b) Coefficiente di vetustà, qualità, e stato di manutenzione;

Per operare l'opportuna differenziazione tra un appartamento nuovo e l'immobile oggetto di stima, caratterizzazione che nasce in base all'età, alla qualità e allo stato di manutenzione del bene da stimare, si ha la seguente tabella



età e qualità	stato ottimo	stato buono	stato mediocre	stato pessimo
10-20 anni				
lusso	0,90	0,85	0,80	-
signorile	0,85	0,80	0,75	-
medio	0,80	0,75	0,70	-
popolare	0,75	0,70	0,65	-
ultrapopolare	-	-	-	-
21-40 anni				
lusso	0,85	0,80	0,75	0,65
signorile	0,80	0,75	0,70	0,60
medio	0,75	0,70	0,65	0,55
popolare	0,70	0,65	0,60	0,50
ultrapopolare	-	-	-	-
41-60 anni				
lusso	0,80	0,75	0,70	0,60
signorile	0,75	0,70	0,65	0,55
medio	0,70	0,65	0,60	0,50
popolare	0,65	0,60	0,55	0,45
ultrapopolare	-	-	-	-
Oltre 60 anni				
lusso	0,75	0,70	0,65	0,55
signorile	0,70	0,65	0,60	0,50
medio	0,65	0,60	0,55	0,45
popolare	0,60	0,55	0,50	0,40
ultrapopolare	0,55	0,50	0,45	0,35

Alla luce della tabella sopra indicata, quindi, l'immobile in oggetto è da considerarsi con coefficiente di vetustà da 21 a 40 anni, con architettura di qualità media e stato di conservazione buono.

Per quanto sopra detto, si ha il seguente valore del coefficiente:

Valore del coefficiente.....0,70

c) Coefficiente di distribuzione interna;

La distribuzione interna degli spazi, l'altezza utile dei vani e le dimensioni delle superfici illuminanti, danno luogo al seguente coefficiente:

Coefficiente di distribuzione.....

funzionale	1,00
poco funzionale	0,80
non funzionale	0,50

Come si evince dalla descrizione dell'immobile nei capitoli precedenti, esso presenta una poco funzionale distribuzione degli spazi interni che induce ad applicare il seguente valore :

Valore del coefficiente.....0,95

d) Coefficiente di ubicazione;

Poiché l'immobile in oggetto è ubicato nel C/so Vittorio Emanuele che rappresenta il Corso principale della città, si applica un ulteriore coefficiente;

Valore del coefficiente.....1,10

Coefficiente di Differenziazione Globale

Moltiplicando tra loro i precedenti coefficienti si ottiene il valore del Coefficiente di Differenziazione Globale, C D G, il quale, moltiplicato al valore per metro quadro di un immobile nuovo aventi le stesse caratteristiche, consente di trovare il valore al metro quadro del bene oggetto di stima.

Esso, quindi, risulta essere pari a :

$$C D G = 0,90 \times 0,70 \times 0,95 \times 1,10 = 0,66$$

Da accurate indagini di mercato mediante anche la comparazione di immobili simili, si è stabilito

unitario di un immobile nuovo con destinazione a civile abitazione, ubicato nella stessa zona in cui sorge l'immobile in oggetto, varia tra € 1.400,00 e € 1.600,00 al mq. di superficie commerciale.



Effettuando, una media tra i due valori si applica un valore unitario pari a € 1.500,00 per ogni metro quadrato di superficie commerciale.



Moltiplicando, quindi, € 1.500,00 che rappresenta il valore al metro quadrato di un immobile nuovo aventi le stesse caratteristiche di quello in oggetto ed ubicato nella stessa zona, per il Coefficiente di Differenziazione Globale, si avrà il valore di mercato per ogni metro quadrato di superficie commerciale :

$$€ 1.500,00 \times 0,66 = € 990,00$$

moltiplicando, infine, il suddetto valore per la superficie convenzionale totale dell'immobile si avrà il valore di mercato attuale dell'immobile :



$$€ 990,00 \times \text{mq. } 158,83 = € 157.241,70$$

Il valore attuale dell'immobile oggetto di stima, calcolato con il Metodo Comparativo a parametri fisici è pari a € 157.241,70 .



4.2. Stima con metodo per capitalizzazione del reddito.

Per determinare la stima con il metodo per capitalizzazione del reddito è necessario individuare il reddito prodotto dall'immobile oggetto di stima e il tasso di capitalizzazione in base alle caratteristiche peculiari dello stesso.

Da accurate indagini di mercato, mediante anche la consultazione di numerose Agenzie Immobiliari, volte a stabilire il reddito annuo lordo prodotto da un immobile con caratteristiche simili a quello in oggetto, è emerso che il canone di locazione mensile di un appartamento con destinazione a civile abitazione, ubicato nella stessa zona in cui sorge quello in oggetto, è di € 650,00.

Il reddito annuo netto prodotto dall'immobile si ottiene moltiplicando il reddito lordo mensile per dodici mensilità con la riduzione dello 0,70 :

$$€ 650,00 \times 12 \text{ mesi} \times 0,70 = € 5.460,00$$

Il tasso di capitalizzazione da applicare, per l'immobile in oggetto destinato a civile abitazione, poiché presenta una fonte sicura di investimento, è pari al 4% , per cui si ha :

$$C = a / 4\% \quad \text{essendo :}$$

C = capitale finale o valore attuale dell'immobile

a = reddito annuo netto

$0,04$ = tasso di capitalizzazione

Sostituendo i valori precedentemente trovati si ha :

$$C = \frac{\underline{\text{€ } 5.460,00}}{4/100} = \text{€ } 5.460,00 \times 100/4 = \text{€ } 136.500,00$$

Il valore attuale dell'immobile oggetto di stima, calcolato con il Metodo per Capitalizzazione del Reddito è pari a € 136.500,00 .

Al fine, quindi, di determinare il valore di mercato attuale dell'immobile oggetto di stima si opera una valutazione media tra i due valori calcolati sia con il metodo diretto comparativo con parametri fisici, sia con quello indiretto per capitalizzazione del reddito:

Metodo Comparativo per parametri fisici : € 157.241,70

Metodo per Capitalizzazione del Reddito : € 136.500,00

$$(\text{€ } 157.241,70 + \text{€ } 136.500,00) / 2 = \text{€ } 146.870,85$$

La stima dell'immobile in oggetto risulta essere quindi pari a € 146.870,85 .

Conclusioni.

Il C.T.U., eseguiti i rilievi necessari, esaminati gli atti e i documenti prodotti, valutati i dati assunti dalle indagini espletate e ultimata le operazioni parziali, è pervenuto alle individuazioni e

alla determinazione del valore di mercato dell'immobile in oggetto.

Esso è sito a Villabate in Provincia di Palermo in C/so Vittorio Emanuele n° 240, piano secondo ed è identificato al N.C.E.U. di Palermo al foglio n. 4, p.lla n. 33, sub. 4. (All. " E ")

La regolarità della costruzione, sotto il profilo urbanistico, si evince dalla Licenza Edilizia n° 8 rilasciata in data 16.01.1967 (All. " G ") e dal successivo Certificato di Abitabilità rilasciato dal comune di Villabate in data 05.12.1967 . (All. " H ")

La valutazione dell'immobile oggetto del pignoramento è stata calcolata mediante indagini di mercato, informazioni assunte da Agenzie Immobiliari e attraverso l'acquisizione di numerosi dati estrapolati da pubblicazioni quali: "Consulente Immobiliare" e "Stima degli Immobili, Fondamenti per la valutazione della proprietà immobiliare", con l'applicazione di due differenti criteri di stima; quello diretto Sintetico-Comparativo e quello indiretto per Capitalizzazione del Reddito.

Con il metodo sintetico-comparativo per parametri fisici è risultato un valore di mercato pari ad € 157.241,70; con il metodo per capitalizzazione del reddito è risultato un valore di mercato pari ad € 136.500,00

Effettuando la media delle due valutazioni, si ottiene il

valore di mercato pari ad € 146.870,85

40

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U., ritenendo di avere esaurientemente risposto ai quesiti formulati dal Sig. G.I. rimette alla S.V. Ill.ma il seguente elaborato peritale.



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Palermo 08.09.2005



IL C.T.U

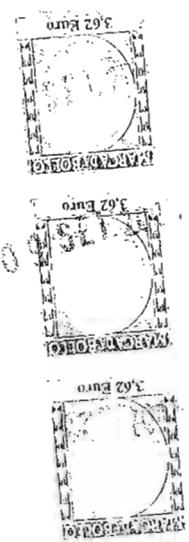
Arch. Fabio Amico

Fabio Amico

Il presente elaborato peritale è stato redatto in data 08/09/2005
Palermo



08/09/2005
FABIO AMICO
Arch. Amico



Il giorno otto del mese di Giugno dell'anno
duecimque alle ore 15.00, sui luoghi sono
presenti il sottoscritto Architetto Fabio Amico
n.g. di Comedite Terzo d'Ufficio nella
Causa iscritta al Tribunale di Palermo
Esecuzioni Immobiliari al n.º 863/96, la Difesa
si procede al
rilievo metrico e fotografico degli immobili oggetto
del pignoramento, stesso: appartenente s.º 6 nel
Comune di Villabate s.º 44
piano primo, appartenente s.º 6 nel Comune di
Villabate in Cassa Vittorio Emanuele n.º 240
piano secondo, e successivamente a
Villabate in s.º Colonna Ferdinando n.º 18
piano terra. La pratica si conclude
alle ore 17.00,

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT