

COPIA

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.95/00

INTESA GESTIONE CREDITI S.P.A.

CONTRO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- SUDDIVISIONE IN LOTTI E CRITERI DI STIMA -



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ING. ALESSANDRO BARONE

VIALE LEONARDO DA VINCI N. 49 - 90145 PALERMO

TEL/FAX: 091 6819316 - CELL: 347 3472831

dei singoli beni catastalmente univocamente individuati.

I lotti creati per la vendita sono i seguenti:

1. Terreno edificabile esteso mq 118, sito nell'area urbana del Comune di Belmonte Mezzagno, iscritto al NCT al Foglio di mappa n.13 p.lla 2421;
2. Terreno edificabile esteso mq 28, sito nell'area urbana del Comune di Belmonte Mezzagno, iscritto al NCT al Foglio di mappa n.13 p.lla 105;
3. Terreno agricolo esteso are 27,72 in agro del Comune di Santa Cristina Gela individuato al NCT al Foglio di mappa n.8, P.lla 693;
4. Locale esteso mq 200 circa, sito in Belmonte Mezzagno Via G. Meli n.5, iscritto al NCEU al Fg.13 p.lla 2080 sub.5 – piano terra;
5. Magazzino esteso mq 25 circa, sito in Belmonte Mezzagno Via G. Meli n.1, iscritto al NCEU al Fg.13 p.lla 2080 sub.6 – piano terra;
6. Locale esteso mq 180 circa, sito in Belmonte Mezzagno Via Don Pino Puglisi (già via Misilmeri) n.170, iscritto al NCEU al Fg.13 p.lla 2080 sub.4 – piano S/1.

4. Criteri di stima

Si premette che la Dottrina Estimativa insegna come l'atto prioritario nella formazione di un giudizio di stima sia rappresentato dall'aspetto

determinare il valore di mercato di quello da stimare, attraverso l'inserimento di esso nel gradino della scala dei prezzi che presenta le maggiori analogie fisiche.



4.1.2. Metodo di stima analitico

Consiste, invece, nell'attualizzare, ad opportuno saggio, la redditività netta dispiegabile dalla locazione dell'immobile. La stima si basa sulla possibilità di determinare i redditi futuri e i saggi di capitalizzazione, sull'ammissibile equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria, scontata all'attualità.



4.1.3. Metodo di stima a costi di costruzione

Questo è un metodo indiretto per la determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile. Esso si basa sulla conoscenza della somma dei costi dei fattori produttivi, integrati dal costo dell'area edificabile nonché del prevedibile profitto dell'imprenditore ordinario. Premesso ciò il sottoscritto riferisce che, sino a qualche tempo fa, detto valore si ricavava dalla media dei valori ottenuti dall'applicazione dei metodi classici dell'estimo, quali quello della stima sintetica - comparativa, quello della stima analitica e quello a costo di costruzione



Tale metodo, come già accennato, consiste nel determinare il più probabile valore di mercato del bene da stimare basandolo su di un



prezzo corrente di mercato, stabilito per unità di misura (nel nostro caso il metro quadrato) ed attribuibile a immobili ubicati nella stessa zona o in zone limitrofe, aventi caratteristiche simili e quindi comparabili con quello da valutare.

Si è constatato che i valori ai quali si perviene operando con gli ultimi due metodi non risultano attendibili, in quanto non adeguati a quelli effettivi di mercato. Tali valori, se utilizzati, inficerebbero l'intero procedimento di stima. Per cui è invalso l'uso, ormai concordemente accettato dagli operatori del settore, di ricorrere soltanto al metodo sintetico - comparativo. Tra l'altro quest'ultimo metodo risulta più idoneo con la natura del mandato conferito, che non ha per oggetto la collocazione sul mercato degli immobili previa espropriazione forzata, ma piuttosto una valutazione del più probabile valore di mercato che essi possono avere ai fini di una futura vendita dell'immobile.

4.2. Stima Terreni Agricoli

La valutazione dei fondi rustici riveste un carattere particolare in quanto la possibilità di dare dell'utilità al proprietario è la caratteristica fondamentale che riassume, in buona parte, le altre caratteristiche del fondo. L'utilità derivante dal possesso di fondi rustici può brevemente essere riassunta nei seguenti punti:

- la possibilità di coltivarli, impiantando un'azienda agraria, con la prospettiva di ritrarre l'utile imprenditoriale;
- trovare lavoro per se e per la propria famiglia

nell'esercizio delle coltivazioni;

- procurarsi la possibilità di utilizzare la residenza agricola per i periodi di vacanza;
- disporre per se e per la propria famiglia di prodotti agricoli genuini.

Con riferimento alla utilità ed alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del fondo al fine di determinare il probabile valore di mercato si adottano, principalmente, i due seguenti metodi di stima:

- stima sintetica;
- stima analitica.

4.2.1. Metodo di stima sintetico

Consiste nel reperimento di dati storici elementari concernenti i prezzi di mercato di fondi aventi caratteristiche analoghe a quelli da valutare, verificatisi in epoca prossima a quella di riferimento della valutazione. Dalla scala formata dai prezzi noti dei fondi, si può determinare il valore di mercato di quello da stimare, attraverso l'opportuno impiego di coefficienti di proporzionalità e di confronto.

4.2.2. Metodo di stima analitico

La stima analitica o per capitalizzazione dei redditi si effettua per aziende agricole ad indirizzo produttivo complesso per le quali il

parametro più equo è il beneficio fondiario. Tale metodologia di stima si basa sul seguente principio: il valore di capitalizzazione di un immobile, capace di fornire reddito, è uguale alla sommatoria dei suoi redditi futuri riferiti al momento della valutazione.

4.3. Stima Terreni Edificabili

La valutazione delle aree fabbricabili è influenzata da molteplici parametri che concorrono nella determinazione del prezzo. Le aree libere fabbricabili si possono suddividere in sei tipi:

- a. Aree fabbricabili con approvato il piano di attuazione;
- b. Aree appartenenti a zone cui il PRG ha attribuito una destinazione di edificabilità privata ma prive di piano attuativo;
- c. Aree a destinazione agricola, ma abbandonate da tale attività, perché dotate di notevole suscettività edificatoria, in quanto site nelle immediate vicinanze di centri urbani;
- d. Aree a destinazione agricola, prive di suscettività edificatoria, che essendo site nelle immediate vicinanze di centri urbani hanno i valori incrementati in vista di una futura potenzialità edificatoria;
- e. Aree a destinazione agricola con bassa densità fondiaria.

Con riferimento alla suscettibilità edificatoria ed alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del fondo al fine di determinare il probabile valore di mercato si adottano, principalmente, i seguenti metodi di stima:

- stima sintetica;
- stima del valore di trasformazione;
- stima del valore della permuta di aree fabbricabili con locali da costruire.

4.3.1. Metodo di stima sintetico

Valgono le stesse considerazioni fatte al punto 4.2.1.

4.3.2. Metodo di stima del valore di trasformazione

Tale metodologia di stima si basa sul seguente principio: il valore di trasformazione è riferito al bene ancora da trasformare, ma in riferimento alla trasformazione cui può essere soggetto. Tale valore si calcola come la differenza tra il valore di mercato, che avrà il bene trasformato, e l'accumulazione delle spese occorrenti alla trasformazione. Nel calcolo del costo della trasformazione si deve tener conto dell'utile d'impresa e del rischio d'impresa connesso alla trasformazione.

4.3.3. Metodo di stima del valore di permuta

La permuta di un area nuda fabbricabile in cambio di una parte

della costruzione che su di essa verrà edificata è un contratto molto diffuso. Le rilevazioni effettuate dal Censis riferiscono che la media nazionale del rapporto di permuta è il seguente: area in cambio del 24% dell'edificio da costruire.

Il valore di permuta considerato nel seguito sarà pertanto pari al 24% del valore che l'immobile edificato avrebbe se immesso sul mercato.



Palermo, li 13/05/2005

Il CTU

(Ing. Alessandro Barone)



ELENCO DEGLI ALLEGATI



- A) Localizzazione su Mappa dei Lotti 1,2,4,5,6
- B) Localizzazione su mappa del Lotto n.3
- C) Verbale di sopralluogo



ING. ALESSANDRO BARONE

VIALE LEONARDO DA VINCI N. 49 - 90145 PALERMO

Verbale inizio Operazioni Peritali

Oggi 25 settembre 2004 alle ore 9,30
in Via Don Pino Puglisi n. 170 nel Comune
di Belvedere Marittimo hanno avuto luogo
inizio le operazioni peritali relative alla
esecuzione immobiliare n. 93/00 promossa
da Intesa Gestione Credit. SpA contro

sono presenti oltre
al sottoscritto CTU incaricato il sig.
e la sig.ra

Vengono effettuati rilievi
fotografici e planimetrici sull'im-
mobile sito in Via Puglisi, si rileva
che sulla particella 2421 del foglio
di mappa 13/A non esiste alcun
fabbricato e che porzione della stessa
è parte della via Meli. Il sig.

dichiara di non essere in
possesso della documentazione richiesta dal
sottoscritto con comunicazione A.R. del
16/09/04 e che il certificato di abitabi-
lità è in possesso della Banca, presentando
al sottoscritto il progetto approvato
dalla Commissione Edilizia del Comune di