

**Tribunale di Palermo**

**Sezione IV Civile - Esecuzioni Immobiliari**

**Giudice dell'Esecuzione: Dott. Vincenzo Liotta**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it 

**Relazione di consulenza tecnica d'ufficio**

**Valutazione degli immobili inerenti l'esecuzione immobiliare**  
**N. 164/2013 R.G.E.**

\*\*\*\*\*

**RELAZIONE DI STIMA LOTTO A**

*Immobile sito in Palermo, corso dei Mille n. 1656/F (ex n. 1670), magazzino al piano terra, individuato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 94 particella 44 subalterno 3.*

\*\*\*\*\*  
**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it 

Esecuzione promossa da: (A)

contro: (B)

Creditore interveniente: (C)

\*\*\*\*\*

Palermo, li 04.06.2015

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it 

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Marina Volpe

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it 



La presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio risulta così articolata:

3. Risposta al quesito n. 3 .....	4
* Relazione di stima LOTTO A.....	4
3.a Elenco ed individuazione dei beni componenti il Lotto A .....	4
3.b Descrizione complessiva e sintetica dei beni - Lotto A.....	6
3.c Stato di possesso degli immobili - Lotto A.....	9
3.d Formalità vincoli e oneri - Lotto A.....	9
3.e Formalità vincoli e oneri non opponibili all'acquirente - Lotto A.....	9
3.f Attestato di conformità energetica - Lotto A .....	9
Risposta al quesito n. 4 - Lotto A .....	10
4.a Dotazioni condominiali - Lotto A.....	10
4.b Valutazione del lotto - Lotto A.....	10
* Consistenza dell'appartamento – dati metrici.....	10
* La determinazione del valore di stima.....	11
* METODO SINTETICO - Valutazione in base al criterio per punti di merito.....	11
* METODO ANALITICO – Valutazione in base al criterio della capitalizzazione del reddito.....	14
* Valore di mercato.....	17
4.c Quote indivise - Lotto A .....	18



5.	Risposta al quesito n. 5 - Lotto A .....	18
6.	Risposta al quesito n. 6 - Lotto A .....	19
*	Conclusioni .....	19
*	Allegati .....	20



### 3. Risposta al quesito n. 3

#### \* Relazione di stima LOTTO A

**Immobile sito in Palermo, Corso dei Mille n. 1656/F (ex n. 1670), magazzino al piano terra, interno 1, individuato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 94 particella 44 subalterno 3.**

#### 3.a Elenco ed individuazione dei beni componenti il Lotto A

L'immobile che costituisce il Lotto A è sito in Palermo, Corso dei Mille n. 1656/F (ex n. 1670), è un magazzino al piano terra, interno 1, individuato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al:

- foglio 94 particella 44 sub 3, Categoria C/2 (magazzini e locali di deposito), Classe 7, Consistenza 265 mq, Rendita € 396,90, corso dei Mille n. 1670 (oggi civico n.1656/F), piano T, interno 1, dati derivanti da variazione toponomastica del 05.08.2013 n. 34349.1/2013 in atti dal 05.08.2013 protocollo n. PA0226599. Intestato alla Sig.ra (B) (Proprietà per 1/1), dati derivanti da Testamento Olografo del 22.09.2009 Voltura n. 38968.1/2013 in atti dal 19.09.2013 (protocollo n. PA0262925) repertorio n. 56107 rogante (H) Sede: Palermo Registrazione: UU sede: Palermo volume: 9990 n.193 del 25.01.2010 successione (G) (*allegato n. 26*).

L'immobile costituisce un unico immobile composto da un grande vano deposito, con locali accessori e un locale ufficio, posto al piano terra di un edificio a tre elevazioni fuori terra. Il magazzino ha una superficie di circa 291 mq, con ingresso dall'area esterna e dalla scala interna comune. Confine a nord-ovest e sud-ovest con l'area esterna, a sud-est con la scala co-

mune e con l'area esterna, a nord-est con altra unità immobiliare (*allegati n. 12, 14, 18 e 26*).

Dalle verifiche condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palermo, in riferimento alle notizie relative alla regolarità edilizia e urbanistica dell'edificio nel quale si trova l'immobile oggetto della presente relazione, è emerso quanto segue.

L'immobile che costituisce il Lotto A si trova al piano terra di un edificio costruito tra il 1985 e il 1993 senza concessione edilizia; nel 1986 è stata presentata la pratica per il Condonò edilizio con protocollo n°6798 del 29.03.1986 a nome del Sig.(G), marito già deceduto della Sig.ra (B) (*allegati n. 29 e 30*). Il procedimento della pratica di sanatoria è attualmente sospeso perché subordinato al versamento degli oneri di concessione, dovuti a conguaglio per tutto l'edificio, e che ammontano a un totale € 19.187,91, di cui € 7.684,31 per oneri di urbanizzazione e € 11.503,60 per costo di costruzione, oltre alle sanzioni amministrative previste dall'art.50 lett.b-c della L.R. n°71/1978 per il mancato pagamento delle somme dovute entro i 30 giorni dalla notifica della comunicazione da parte del Comune di Palermo con prot. n.323736 del 15.05.2007 (*allegato n. 30*). Gli oneri di concessione dovuti a conguaglio per il Lotto A sono pari a € 9.869,99 per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, tale importo verrà decurtato dal valore totale del singolo immobile.

Dall'esame degli elaborati allegati alla domanda di concessione in sanatoria prot. n. 6798 del 29.03.1986 è emerso il piano terra è stato realizzato conformemente al progetto presentato.

L'immobile non ha il certificato di abitabilità/agibilità, ma ai sensi dell'art.3

comma 2 della L.R.17/1994 è possibile richiedere il rilascio del certificato di abitabilità/agibilità; per la regolarizzazione dell'immobile sotto il profilo edilizio viene calcolato forfettariamente un importo di € 1200,00, per istruire la pratica a firma di un professionista abilitato e il pagamento degli oneri. Tale importo verrà decurtato dal valore totale del lotto di vendita.

Dal confronto tra la planimetria catastale e il rilievo sono state riscontrate delle differenze nella planimetria catastale, rispetto alla reale distribuzione interna (v. *allegati n. 14 e 26*). Tali difformità rendono necessario un aggiornamento planimetrico ove venga illustrato lo stato reale dei luoghi, ai sensi del D.L. 78/10 convertito in L. 122/10. Per la regolarizzazione dell'immobile sotto il profilo catastale viene calcolato forfettariamente un importo di € 1.000,00, per istruire la pratica a firma di un professionista abilitato e il pagamento degli oneri. Tale importo verrà decurtato dal valore totale dell'immobile.

### ***3.b Descrizione complessiva e sintetica dei beni - Lotto A***

L'immobile che costituisce il Lotto A, oggetto della presente relazione, si trova al piano terra di un edificio con tre piani fuori terra, non costituito in condominio. L'accesso all'edificio ha luogo dall'area carrabile con ingresso da corso dei Mille n. 1656/F (ex n. 1670), da quest'area e dalla scala comune interna si accede all'interno del magazzino di piano terra.

L'immobile è composto da un grande vano deposito, dei locali accessori in corso di definizione, posizionati nell'angolo nord del magazzino; un locale ufficio in posizione sopraelevata, a cui si accede attraverso una scala posizionata nella parete sud-est del magazzino; un locale tecnico nel sottoscala

che conduce al locale ufficio. Gli accessi al magazzino sono due: uno carrabile a sud-ovest dall'area esterna, e uno dalla scala interna comune a tutto il fabbricato, che immette direttamente nel locale ufficio. Il magazzino è collegato da una porta a due ante in ferro con il fabbricato costruito in adiacenza a nord-est.

Complessivamente la superficie lorda dei vani è di circa 291 metri quadri commerciali. Il locale deposito e il vano ufficio sono dotati di un'apertura diretta verso l'esterno. Si rinvia alla planimetria di rilievo e al rilievo fotografico per maggiori dettagli (*allegato 14 e 18*). Relativamente all'impianto elettrico non è stata fornita alcuna certificazione ai sensi della art.9 della L.46/90 e del D.P.R 447/91.

Il prospetto esterno è rifinito ad intonaco, con alcune pareti o parti di pareti rivestite di pietra, e si trova complessivamente in buone condizioni. Il sistema costruttivo è una struttura intelaiata in cemento armato. L'altezza utile del vano deposito e dei locali accessori è di circa 4,60 metri, l'altezza utile del vano ufficio è di circa 2,30 metri. L'interno del magazzino è rifinito ad intonaco grezzo, l'ufficio e alcune pareti del locale deposito sono rifinite con intonaco e tinteggiatura. Le condizioni di conservazione complessive sono buone ma in buona parte non rifinite.

Le caratteristiche di finitura dell'immobile sono descritte secondo le voci di seguito elencate:

*Pavimenti interni:* battuto di cemento per il locale deposito e i locali accessori, piastrelle di ceramica nel locale ufficio.

*Intonaci/finiture esterne:* intonaco civile per esterni e rivestimento in pietra.

*Intonaci/finiture interne:* intonaco grezzo civile per interni; tinteggiatura

nelle pareti del vano ufficio e in alcune pareti del locale deposito; alcune pareti del locale deposito sono rifinite con l'intonaco e altre lasciate allo stato grezzo con la muratura a vista; i soffitti sono rifiniti a rinzaffo.

*Infissi esterni:* finestre con infissi in ferro e vetro semplice; portone di accesso e porta di accesso in ferro.

*Infissi interni:* porta e finestra in pvc e vetro semplice.

*Copertura:* solaio laterocementizio.

*Dotazioni impianti:* elettrico.

*Giudizio dello stato complessivo della manutenzione:* Buono.

L'edificio si trova nella parte finale di corso dei Mille, direzione Messina, area di confine del territorio comunale di Palermo con il limitrofo comune di Villabate. La destinazione d'uso dei fabbricati esistenti nella zona è prevalentemente di tipo agricolo, poi commerciale, produttivo e infine di tipo residenziale. Nella zona sono presenti strutture dell'istruzione primaria, il grande asse viario di viale Regione Siciliana, l'accesso all'autostrada A19 Palermo-Catania, inoltre nella zona è in via di completamento il nuovo sistema tramviario.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica si evince che la particella 44, ricade per la maggior parte in Zona territoriale omogenea E1, zone agricole prevalentemente pianeggianti compromesse da insediamenti residenziali; la particella ricade, inoltre, in aree con ristagni d'acqua e allagamenti per substrato argilloso e zone depresse. In prossimità della stessa particella si snoda la Regia Trazzera n.139 di cui alla nota n.1473 del 26.03.2002 del Servizio Demanio Trazzeriale della Regione Sicilia (*allegato n. 10 e 34*).

### **3.c Stato di possesso degli immobili - Lotto A**

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dalla debitrice, così come dichiarato in sede di sopralluogo. Non risultano contratti registrati in data antecedente il pignoramento.

### **3.d Formalità vincoli e oneri - Lotto A**

L'edificio di corso dei Mille n. 1656/F (ex n. 1670), non è costituito in condominio. Il lotto A ha in comune con gli altri immobili del fabbricato la scala e la corte comune, di cui al sub 1 e 2 , che non sono oggetto del pignoramento.

L'immobile ricade nella zona E1 in tale zona sono ammessi interventi unicamente in funzione della conduzione agricola dei fondi e delle attività ad essa strettamente connesse con l'edificazione di manufatti residenziali e strutture connesse all'attività produttiva, limitatamente al fabbisogno agricolo, con una densità fondiaria non superiore a 0,02 mc/mq; oltre a interventi e destinazioni d'uso associati alla fruizione sociale e pubblica del verde. Per gli immobili esistenti sono ammessi solamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. In tutte le zone territoriali omogenee E1 è fatto divieto di abbattere alberi di alto fusto, tranne che per motivi di necessità (allegato n. 10 e 34).

### **3.e Formalità vincoli e oneri non opponibili all'acquirente - Lotto A**

Non esistono altre formalità, vincoli od oneri.

### **3.f Attestato di conformità energetica - Lotto A**

L'unità immobiliare che costituisce il lotto A di cui alla presente esecuzione

non è dotata dell'Attestato di Conformità Energetica. Dal sopralluogo effettuato si evince che i locali non presentano soluzioni tecniche atte a contenere i consumi energetici, pertanto si presuppone che il bene appartenga ad una delle classi peggiori sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

Le spese da sostenere per la redazione dell'Attestato di Conformità Energetica a firma di un professionista abilitato, sono stimate in circa € 750,00, oneri di legge compresi, che saranno portate in detrazione dal valore dell'immobile.

***Risposta al quesito n. 4 - Lotto A***

***4.a Dotazioni condominiali - Lotto A***

L'immobile non ha dotazioni condominiali.

***4.b Valutazione del lotto - Lotto A***

***\* Consistenza dell'appartamento – dati metrici***

Per il calcolo della superficie complessiva commerciale dell'unità immobiliare si è tenuto conto dei criteri indicati nel DPR n.138 del 23 marzo 1998, in base a tali criteri si è determinata la consistenza in metri quadrati della superficie lorda vendibile, rilevando i dati metrici dalla planimetria di rilievo effettuata dalla scrivente (*allegato n. 14*).

La superficie dei vani principali e accessori diretti è stata calcolata misurando la superficie dell'unità immobiliare a lordo delle murature interne ed esterne perimetrali, calcolate fino alla mezzera nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con le altre unità immobiliari, fino ad uno spessore complessivo massimo di 50 cm per i muri esterni perimetrali e di 25 cm per



i muri di confine con altre proprietà o spazi comuni.

Riassumendo la superficie lorda commerciale del Lotto A sarà pari a:

Descrizione	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di ponderazione	Superficie lorda commerciale (mq)
Magazzino	290,7	1	290,7
<b>Totale Immobile arrotondato (mq)</b>			<b>291</b>



**\* La determinazione del valore di stima**

Al fine di determinare il valore di mercato più probabile dell'immobile in esame sono stati applicati i criteri del "metodo sintetico" e del "metodo analitico", operando la media aritmetica dei valori ottenuti secondo i due diversi criteri di stima. I valori di riferimento utilizzati nei due metodi sono stati desunti da un'indagine di mercato diretta nella zona in cui ricade l'unità immobiliare, relativamente agli appartamenti in vendita e in affitto aventi caratteristiche omogenee a quelle dell'immobile da valutare (fonti: agenzie immobiliari, Internet, pubblicazioni specializzate, informazioni acquisite in loco, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ecc).

**\* METODO SINTETICO - Valutazione in base al criterio per punti di merito**

Il metodo di valutazione in base al criterio per punti di merito è un metodo sintetico pluriparametrico che si basa sul confronto diretto tra l'immobile oggetto della valutazione e l'immobile che sul mercato assume il valore più elevato. Nell'ipotesi che al valore di mercato massimo corrisponda l'immobile con le migliori caratteristiche, tra tutti quelli presi in esame in



sede di indagine di mercato. Il valore di mercato dell'immobile da valutare

si esprime attraverso la relazione:  $V_m = V_{m \max} \cdot \sum k_i$

Dove:

$V_m$  è il valore di mercato unitario al metro quadro dell'immobile da stimare

$V_{m \max}$  è il valore massimo unitario riscontrato sul mercato

$\sum k_i$  è la sommatoria dei coefficienti che tengono conto dei parametri relativi alle caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto della valutazione.

Risulta quindi che:  $1 < \sum k_i < \sum k_{i \min}$

il valore 1 costituisce l'estremo superiore dell'intervallo ed è coincidente con le caratteristiche uguali a quelle dell'immobile con il valore di mercato massimo;  $\sum k_{i \min}$  invece costituisce l'estremo inferiore ed è coincidente con le caratteristiche uguali a quelle dell'immobile con il valore di mercato più basso e cioè con le caratteristiche peggiori.

Per ogni immobile sono stati considerati quattro parametri di confronto: le caratteristiche posizionali estrinseche, cioè tutte quelle condizioni che indicano la posizione del bene all'interno del sistema urbano (il collegamento viario, l'accessibilità ai servizi e ai luoghi di lavoro, zona popolare o residenziale etc.); le caratteristiche posizionali intrinseche cioè quelle proprie del fabbricato (esposizione, panoramicità, tipologia, età, grado di rifinitura, dimensione dei vani, etc.); le caratteristiche tecnologiche, cioè il grado tecnologico e di finitura dell'immobile; e infine le caratteristiche produttive, cioè le influenze che determinati fattori possono avere sul reddito.

Ad ogni parametro è stato attribuito un punteggio che varia da 5 a 8 punti.

Dall' indagine di mercato si giunge alla compilazione della seguente tabella di confronto, in cui si raggruppano le caratteristiche degli immobili.

Immobile	Valore di mercato unitario (€/mq)	P <sub>e</sub>	P <sub>i</sub>	P <sub>t</sub>	P <sub>p</sub>
1	€ 500,00	6	6	5	7
2	€ 550,00	6	6	7	7
3	€ 550,00	8	6	8	8
4	€ 315,00	5	6	5	7
5	€ 680,00	8	8	8	8
6	€ 220,00	5	6	5	5
7	€ 500,00	5	6	8	8

Dal confronto a coppie degli immobili, che differiscono per una sola caratteristica e risultano uguali per le rimanenti, è possibile calcolare il k<sub>max</sub> di ogni coefficiente e determinare i coefficienti k<sub>min</sub> dalla relazione:

$$k_{\min} = k_{\max} \cdot (V_{m \min} / V_{m \max})$$

otteniamo quindi la tabella dei k<sub>min</sub> e k<sub>max</sub> e la loro sommatoria:

	k <sub>max</sub>	k <sub>min</sub>
k <sub>e</sub>	0,17	0,06
k <sub>i</sub>	0,38	0,12
k <sub>t</sub>	0,16	0,05
k <sub>p</sub>	0,29	0,09
Σ	1,00	0,32

Considerando le caratteristiche dell'immobile oggetto della valutazione si sono attribuiti i seguenti punteggi:

Punteggio immobile		Coefficienti corrispondenti ai punteggi	
P <sub>e</sub>	8	k <sub>e</sub>	0,17
P <sub>i</sub>	7	k <sub>i</sub>	0,25
P <sub>t</sub>	6	k <sub>t</sub>	0,13
P <sub>p</sub>	8	k <sub>p</sub>	0,29
		Σ k <sub>i</sub>	<b>0,84</b>

Il valore di mercato unitario dell'immobile (V<sub>m</sub>) quindi sarà dato da:

$$V_m = V_{m \max} \cdot \Sigma k_i$$

dove  $V_{m \max} = 680,00 \text{ €/mq}$  e  $\Sigma k_i = 0,84$

da cui il valore di mercato unitario sarà pari a

$V_m = 680,00 \text{ €/mq} \cdot 0,84 = 571,20 \text{ €/mq}$  arrotondato a **571,00 €/mq**

Quindi data la superficie lorda commerciale dell'appartamento, precedentemente calcolata, e il valore di mercato unitario così ottenuto, si calcola il valore di mercato dell'immobile ( $V_m \text{ tot}$ ):

*Superficie commerciale convenzionale: 291 mq*

*Prezzo unitari: 571,00 €/mq*

$V_m \text{ tot} = 291 \text{ mq} \cdot 571,00 \text{ €/mq} = 166.161,00 \text{ €}$

**\* METODO ANALITICO – Valutazione in base al criterio della capitalizzazione del reddito**

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile con il metodo analitico, di valutazione in base al criterio della capitalizzazione dei redditi, si è effettuata un'indagine di mercato relativa agli immobili in vendita e in affitto, considerando la fascia di mercato omogenea all'immobile da valutare. Il valore di mercato ( $V_m$ ) sarà dato dalla formula di capitalizzazione:

$$V_m = R_n / r$$

Dove:

$V_m$  è il valore di mercato dell'immobile oggetto della valutazione

$R_n$  è il reddito netto dell'immobile oggetto della valutazione

$r$  è il saggio di capitalizzazione dell'immobile oggetto della valutazione

Il reddito netto ( $R_n$ ) si determina a partire dal reddito lordo a cui si detrag-

gono le spese di parte patronale, valutate secondo la formula:

$$R_n = R_l - S_{pp}$$

Dove:

**R<sub>l</sub>** è il reddito lordo normale che l'immobile oggetto di valutazione può fornire se messo sul mercato delle locazioni in condizioni normali, viene determinato per confronto diretto con il reddito lordo di immobili simili censiti nell'indagine di mercato;

**S<sub>pp</sub>** sono le spese di parte patronale relative all'immobile oggetto di valutazione, che sono valutate in percentuale del reddito lordo.

Dall'indagine di mercato sugli immobili in affitto (*allegato n.36*), detratte le spese di parte patronale e calcolato il valore medio per metro quadrato di superficie lorda commerciale, si determina il valore di Reddito Annuo Netto Unitario, pari a : **R<sub>n</sub> = 32,53 €/mq**

Parallelamente si esaminano gli immobili in vendita (*allegato n.36*) per determinare il saggio medio di capitalizzazione, calcolato utilizzando la formula di capitalizzazione inversa  $r = R_n/V$ , pari a:  $r_{med} = 9,78 \%$

da cui deriviamo il saggio di capitalizzazione dell'immobile oggetto di valutazione in relazione alla somma delle influenze ascendenti e discendenti da applicare al saggio, con la formula:

$$r = r_{med} + \sum_i A_i - \sum_i D_i$$

dove  $\sum_i A_i$  è la sommatoria delle influenze ascendenti e  $\sum_i D_i$  è la sommatoria di quelle discendenti, così ricalcolate:



calcolo delle influenze sul saggio				
	generiche		ricalcolate	
	ascendenti	discendenti	ascendenti	discendenti
1	0,10%	0,10%	0,49%	<b>0,49%</b>
2	0,10%	0,05%	0,49%	<b>0,24%</b>
3	0,05%	0,05%	0,24%	0,24%
4	0,05%	0,05%	0,24%	0,24%
5	0,10%	0,05%	0,49%	0,24%
6	0,10%	0,05%	0,49%	0,24%
7	0,10%	0,10%	0,49%	0,49%
8	0,05%	0,15%	0,24%	0,73%
9	0,10%	0,05%	0,49%	0,24%
10	0,10%	0,25%	0,49%	<b>1,22%</b>
11	0,15%	0,05%	0,73%	<b>0,24%</b>
12	0,40%	0,15%	<b>1,96%</b>	0,73%
13	0,20%	0,05%	0,98%	<b>0,24%</b>
14	0,10%	0,15%	0,49%	0,73%
15	0,10%	0,30%	0,49%	1,47%
16	0,05%	0,30%	0,24%	<b>1,47%</b>
17	0,05%	0,05%	0,24%	<b>0,24%</b>
18	0,10%	0,05%	0,49%	0,24%
Σ	2,00%	2,00%	9,78%	9,78%

Quindi sommando le varie influenze ascendenti e discendenti si ottiene:

$$r = r_{\text{med}} + \sum_i A_i - \sum_i D_i = r_{\text{med}} + (A_{12}) - (D_1 + D_2 + D_{10} + D_{11} + D_{13} + D_{16} + D_{17}) = 7,60\%$$

Le influenze considerate sono le seguenti:

Influenze ascendenti:	
A12	Ubicazioni periferiche
Influenze discendenti:	
D1	Destinazioni particolari che conferiscono maggiore sicurezza di locazione
D2	Utilizzazioni particolari non richiedenti eccessivi oneri di manutenzione
D10	Soluzioni compositive unifamiliari. Spazi ed accessori disponibili.
D11	Politica urbanistica o circostanze economiche locali agenti nel senso limitativo dell'espansione e della produzione edilizia
D13	Previsioni di migliorie infrastrutturali nella zona.
D16	Destinazione ad usi commerciali.

D17	Disponibilità di spazi circostanti, pubblici e privati, utilizzabili per parcheggi.
-----	---

Per cui il valore unitario di mercato dell'immobile sarà pari a:

$$V_m = R_n / r = 32,53 / 0,0760 = 428,03 \text{ €/mq arrotondato a } \mathbf{428,00 \text{ €/mq}}$$

Quindi data la superficie lorda commerciale dell'appartamento, precedentemente calcolata, e il valore di mercato unitario così ottenuto, si calcola il valore di mercato totale dell'appartamento:

*Superficie commerciale convenzionale: 291 mq*

*Prezzo unitario: 428,00 €/mq*

$$V_{m\text{tot}} = 291 \text{ mq} \cdot 428,00 \text{ €/mq} = \mathbf{124.548,00 \text{ €}}$$

**\* Valore di mercato**

Il valore di mercato unitario dell'immobile ottenuto con i due metodi di stima oscilla tra i 571,00 €/mq e i 428,00 €/mq, i risultati così calcolati appaiono coerenti e confrontabili con le valutazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate, Ministero delle Finanze) che per la zona riporta nella categoria Magazzini, primo semestre del 2014, dei valori che variano nella compravendita tra 420,00 €/mq e i 600,00 €/mq (*allegato n. 35*).

Esaminando i risultati ottenuti con i due metodi di stima, la scrivente ritiene che il più attendibile valore dell'immobile in oggetto sia dato dal valore medio espresso dalle due precedenti stime.

Pertanto il valore di mercato dell'immobile risulta essere il seguente:

$$V = (165.870,00 \text{ €} + 107.670,00 \text{ €}) / 2 = \mathbf{€ 145.354,50}$$

**e in cifra tonda**

**V= € 145.350,00** (euro centoquarantacinquemilatrecentocinquanta/00)

e come valore unitario pari a: 499,50 €/mq.

Al valore di mercato bisogna detrarre gli importi determinati per:

- Oneri di concessione dovuti a congruaggio della pratica di concessione edilizia in sanatoria: € 9.869,99 per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione
- Regolarizzazione dell'immobile sotto il profilo catastale: € 1.000,00
- Rilascio del certificato di abitabilità/agibilità: € 1.200,00
- Redazione dell'Attestato di conformità energetica: € 750,00

Il totale a detrarre è pari, in cifra tonda, a € 12.850,00

Pertanto il valore di mercato, decurtato degli importi sopra indicati, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, risulta essere:

145.350,00 € - 12.850,00 € = 132.500 €

(centotrentaduemilacinquecento/00 euro)

#### **4.c Quote indivise - Lotto A**

L'immobile ha come unica proprietaria la Sig.ra (B).

#### **5. Risposta al quesito n. 5 - Lotto A**

Alla presente perizia si allegano: il rilievo fotografico del 03.12.2014 e del 09.12.2014, con individuazione in planimetria dei coni ottici di scatto (allegato n. 18), e la planimetria di rilievo redatta dalla scrivente (allegato n. 14).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**6. Risposta al quesito n. 6 - Lotto A**

L'immobile oggetto della presente perizia è stato costruito nel terreno pervenuto alla Sig.ra (B) con Atto Notarile Pubblico in Notaio (D) del 08.05.1981 trascritto il 08.05.1981 ai nn. 17897/14633. In allegato l'atto di provenienza dell'immobile oggetto della presente perizia (*allegato n.6*).

**\* Conclusioni**

Per quanto sopra esposto, a conclusione, così si riassume per lotto di vendita:

**LOTTO A:**

Magazzino sito in Palermo, Corso dei Mille n. 1656/F (ex n. 1670), piano terra, interno 1, individuato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 94 particella 44 subalterno 3.

*Superficie commerciale convenzionale = 291 mq*

*Valore di mercato stimato: 145.350,00*

*(euro centoquarantacinquemilatrecentocinquanta/00)*

A tale valore bisogna detrarre gli importi determinati per un totale di € 12.850,00. Pertanto il valore di mercato, decurtato degli importi sopra indicati, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, risulta essere:

145.350,00 € - 12.850,00 € = 132.500 €

*(centotrentaduemilacinquecento/00 euro)*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**\* Allegati**

Sono stati prodotti i seguenti documenti:

14. Rilievo planimetrico dell'immobile Lotto A.

18. Rilievo fotografico dell'immobile Lotto A.

34. Stralcio Variante Generale al Piano Regolatore Generale del Comune di Palermo - Tav P2a 5017.

35. Quotazioni Immobiliari – Osservatorio Mercato Immobiliare, Agenzia delle Entrate; 1° Semestre Anno 2014; Fascia/zona: Suburbana/Acqua dei Corsari - Galletti - Figurella.

36. Tabella di riepilogo dell'indagine di mercato utilizzata nel metodo di stima con il Procedimento Analitico Lotto A.



In conclusione la sottoscritta c.t.u., ritenendo di aver assolto al mandato affidatole, termina la presente relazione di stima LOTTO A, che si compone di 21 pagine. Ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata, si rende disponibile per qualsiasi chiarimento o successiva incombenza del caso.

Con osservanza

Palermo , lì 04.06.2015

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Marina Volpe



\*\*\*

La presente, completa degli allegati relativi alla parte generale, nonché di quelli elencati nei capitoli riguardanti i singoli lotti di vendita, viene depositata telematicamente. Una copia della presente è stata inoltrata in copia ai creditori, procedenti ed intervenienti, e al debitore, ed inoltre gli stessi sono stati avvisati del deposito telematico, si allega il documento di avvenuto inoltro delle copie e degli avvisi alle parti.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Marina Volpe

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Tribunale di Palermo**

**Sezione IV Civile - Esecuzioni Immobiliari**

**Giudice dell'Esecuzione: Dott. Vincenzo Liotta**



**Relazione di consulenza tecnica d'ufficio**

**Valutazione degli immobili inerenti l'esecuzione immobiliare**  
**N. 164/2013 R.G.E.**



\*\*\*\*\*

**RELAZIONE DI STIMA LOTTO B**

*Immobile sito in Palermo, corso dei Mille n. 1656/F (ex n. 1670), appartamento al piano primo, individuato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 94 particella 44 subalterno 4.*



Esecuzione promossa da: (A)

contro: (B)

Creditore interveniente: (C)

\*\*\*\*\*



Palermo, li 04.06.2015

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Marina Volpe



La presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio risulta così articolata:

3. Risposta al quesito n. 3 .....	4
* Relazione di stima LOTTO B .....	4
3.a Elenco ed individuazione dei beni componenti il Lotto B.....	4
3.b Descrizione complessiva e sintetica dei beni - Lotto B .....	6
3.c Stato di possesso degli immobili - Lotto B.....	8
3.d Formalità vincoli e oneri - Lotto B .....	9
3.e Formalità vincoli e oneri non opponibili all'acquirente - Lotto B .....	9
3.f Attestato di conformità energetica - Lotto B .....	9
Risposta al quesito n. 4 - Lotto B .....	10
4.a Dotazioni condominiali - Lotto B .....	10
4.b Valutazione del lotto - Lotto B .....	10
* Consistenza dell'appartamento – dati metrici.....	10
* La determinazione del valore di stima .....	11
* METODO SINTETICO - Valutazione in base al criterio per punti di merito.....	11
* METODO ANALITICO – Valutazione in base al criterio della capitalizzazione del reddito.....	14
* Valore di mercato.....	17



4.c	Quote indivise - Lotto B .....	18
5.	Risposta al quesito n. 5 - Lotto B.....	19
6.	Risposta al quesito n. 6 - Lotto B.....	19
*	Conclusioni .....	19
*	Allegati.....	20



### 3. Risposta al quesito n. 3

#### \* Relazione di stima LOTTO B

**Immobile sito in Palermo, Corso dei Mille n. 1656/F (ex n. 1670), appartamento al piano primo, interno 2, individuato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 94 particella 44 subalterno 4.**

#### 3.a Elenco ed individuazione dei beni componenti il Lotto B

L'immobile che costituisce il Lotto B è sito in Palermo, Corso dei Mille n. 1656/F (ex n. 1670), appartamento al piano primo, interno 2, individuato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al:

- foglio 94 particella 44 sub 4, Categoria A/7 (abitazione in villini), Classe 6, Consistenza 11 vani, Rendita € 1.136,90, corso dei Mille n. 1670 (oggi civico n.1656/F), piano 1, interno 2, dati derivanti da variazione toponomastica del 26.02.2014 n. 26822.1/2014 in atti dal 26.02.2014 protocollo n. PA0066757. Intestato alla Sig.ra (B) (Proprietà per 1/1), dati derivanti da Testamento Olografo del 22.09.2009 Voltura n. 38968.1/2013 in atti dal 19.09.2013 (protocollo n. PA0262925) repertorio n. 56107 rogante (H) Sede: Palermo Registrazione: UU sede: Palermo volume: 9990 n.193 del 25.01.2010 successione (G) (*allegato n. 27*).

L'immobile costituisce un unico appartamento composto da nove vani e tre servizi igienici, posto al primo piano di un edificio a tre elevazioni fuori terra, con accesso dal vano scala comune a tutto il fabbricato. L'appartamento ha una superficie di circa 268 mq, con ingresso dalla scala interna comune. Confinante a nord-ovest, sud-ovest, nord-est con la corte comune esterna, a sud-est con la scala comune e con la corte comune esterna (*allegati n.*

12, 15, 19 e 27).

Dalle verifiche condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palermo, in riferimento alle notizie relative alla regolarità edilizia e urbanistica dell'edificio nel quale si trova l'immobile oggetto della presente relazione, è emerso quanto segue.

L'immobile che costituisce il Lotto B si trova al piano primo di un edificio costruito tra il 1985 e il 1993 senza concessione edilizia; nel 1986 è stata presentata la pratica per il Condonò edilizio con protocollo n°6798 del 29.03.1986 a nome del Sig.(G), marito già deceduto della Sig.ra (B). Il procedimento della pratica di concessione edilizia in sanatoria è attualmente sospeso perché subordinato al versamento degli oneri di concessione, dovuti a conguaglio per tutto l'edificio, e che ammontano a un totale € 19.187,91, di cui € 7.684,31 per oneri di urbanizzazione e € 11.503,60 per costo di costruzione, oltre alle sanzioni amministrative previste dall'art.50 lett.b-c della L.R. n°71/1978 per il mancato pagamento delle somme dovute entro i 30 giorni dalla notifica della comunicazione da parte del Comune di Palermo con prot. n.323736 del 15.05.2007 (*allegato n. 30*). Gli oneri di concessione dovuti a conguaglio per il Lotto B sono pari a € 7.071,49 per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, tale importo verrà decurtato dal valore totale del singolo immobile.

Dall'esame degli elaborati allegati alla domanda di concessione in sanatoria prot. n. 6798 del 29.03.1986 è emerso il piano primo è stato realizzato conformemente al progetto presentato.

L'appartamento non ha il certificato di abitabilità/agibilità, ma ai sensi dell'art.3 comma 2 della L.R.17/1994 è possibile richiedere il rilascio del

certificato di abitabilità/agibilità; per la regolarizzazione dell'immobile sotto il profilo edilizio vengono calcolati forfettariamente in € 1200,00, per istruire la pratica a firma di un professionista abilitato e il pagamento degli oneri. Tale importo verrà decurtato dal valore totale del lotto di vendita.

Dal confronto tra la planimetria catastale e il rilievo sono state riscontrate delle differenze nella planimetria catastale, rispetto alla reale distribuzione interna (*allegati n. 15 e 27*). Tali difformità rendono necessario un aggiornamento planimetrico ove venga illustrato lo stato reale dei luoghi, ai sensi del D.L. 78/10 convertito in L. 122/10. Per la regolarizzazione dell'immobile sotto il profilo catastale vengono calcolati forfettariamente € 1.000,00 per istruire la pratica a firma di un professionista abilitato e per il pagamento degli oneri. Tale importo verrà decurtato dal valore totale dell'immobile.

### **3.b Descrizione complessiva e sintetica dei beni - Lotto B**

L'immobile che costituisce il Lotto B, oggetto della presente relazione, si trova al piano primo di un edificio con tre piani fuori terra, non costituito in condominio. L'accesso all'edificio ha luogo dall'area carrabile con ingresso da corso dei Mille n. 1656/F (ex n. 1670), da quest'area si accede alla scala comune da cui al piano primo, interno 2, si giunge all'appartamento costituente il Lotto B.

L'immobile è composto da un n°4 camere da letto, un soggiorno-pranzo, un salone, un ripostiglio, una cucina, un disimpegno, n°3 servizi igienici e n°2 terrazzi coperti. Complessivamente la superficie commerciale è di circa 268 metri quadri. Tutti gli ambienti sono dotati di un apertura diretta all'esterno.

Si rinvia alla planimetria di rilievo e al rilievo fotografico per maggiori det-

tagli (*allegato 15 e 19*).

L'approvvigionamento idrico è assicurato dalla fornitura diretta dell'acquedotto comunale. Lo smaltimento delle acque reflue avviene attraverso l'allacciamento alla rete fognaria comunale. L'impianto per la produzione dell'acqua sanitaria è costituito da un boiler. L'immobile è dotato di impianto condizionamento. Relativamente all'impianto elettrico non è stata fornita alcuna certificazioni ai sensi della art.9 della L.46/90 e del D.P.R 447/91.

Il sistema costruttivo è una struttura intelaiata in cemento armato. L'altezza utile dei vani è di circa 2,80 metri. Il prospetto esterno è rifinito ad intonaco, con alcune pareti o parti di pareti rivestite di pietra, e si trova complessivamente in buone condizioni. Le condizioni di conservazione dell'interno sono discrete, alcune le camere lungo l'angolo a nord-est e a sud-est dell'appartamento presentano in alcuni punti dell'infiltrazioni di acqua provenienti dalle coperture sovrastanti; le infiltrazioni d'acqua hanno causato macchie e distacchi della tinteggiatura nei soffitti e nella carta da parati nelle pareti.

Le caratteristiche di finitura dell'immobile sono descritte secondo le voci di seguito elencate:

*Pavimenti interni ed esterni:* piastrelle di ceramica, zocchetto in ceramica.

*Intonaci/finiture esterne:* intonaco civile per esterni e rivestimento in pietra.

*Intonaci/finiture interne:* intonaco civile per interni; tinteggiatura e carta da parati nelle pareti dei vani, piastrelle di ceramica nelle pareti dei servizi igienici; tinteggiatura dei soffitti.

*Infissi esterni:* finestre con apertura a battente in alluminio e vetrocamera con persiane esterne in alluminio; porta di ingresso in legno massello.



*Infissi interni:* porte interne in legno tamburato e vetro semplice.

*Copertura:* solaio laterocementizio.

*Dotazioni impianti:* elettrico, idrico, citofonico, impianto di condizionamento.

*Giudizio dello stato complessivo della manutenzione:* Discreto.

L'edificio si trova nella parte finale di corso dei Mille, direzione Messina, area di confine del territorio comunale di Palermo con il limitrofo comune di Villabate. La destinazione d'uso dei fabbricati esistenti nella zona è prevalentemente di tipo agricolo, poi commerciale, produttivo e infine di tipo residenziale. Nella zona sono presenti strutture dell'istruzione primaria, il grande asse viario di viale Regione Siciliana, l'accesso all'autostrada A19 Palermo-Catania, inoltre nella zona è in via di completamento il nuovo sistema tramviario.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica si evince che la particella 44, ricade per la maggior parte in Zona territoriale omogenea E1, zone agricole prevalentemente pianeggianti compromesse da insediamenti residenziali; la particella ricade, inoltre, in aree con ristagni d'acqua e allagamenti per substrato argilloso e zone depresse. In prossimità della stessa particella si snoda la Regia Trazzera n.139 di cui alla nota n.1473 del 26.03.2002 del Servizio Demanio Trazzeriale della Regione Sicilia (*allegato n. 10 e 34*).

### **3.c Stato di possesso degli immobili - Lotto B**

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dalla debitrice, così come dichiarato in sede di sopralluogo. Non risultano contratti registrati in data antecedente il pignoramento.

### **3.d Formalità vincoli e oneri - Lotto B**

L'edificio di corso dei Mille n. 1656/F (ex n. 1670), non è costituito in dominio. Il lotto B ha in comune con gli altri immobili del fabbricato la scala e la corte comune, di cui al sub 1 e 2 , che non sono oggetto del pignoramento.

L'immobile ricade nella zona E1 in tale zona sono ammessi interventi unicamente in funzione della conduzione agricola dei fondi e delle attività ad essa strettamente connesse con l'edificazione di manufatti residenziali e strutture connesse all'attività produttiva, limitatamente al fabbisogno agricolo, con una densità fondiaria non superiore a 0,02 mc/mq; oltre a interventi e destinazioni d'uso associati alla fruizione sociale e pubblica del verde. Per gli immobili esistenti sono ammessi solamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. In tutte le zone territoriali omogenee E1 è fatto divieto di abbattere alberi di alto fusto, tranne che per motivi di necessità (allegato n. 10 e 34).

### **3.e Formalità vincoli e oneri non opponibili all'acquirente - Lotto B**

Non esistono altre formalità, vincoli od oneri.

### **3.f Attestato di conformità energetica - Lotto B**

L'unità immobiliare che costituisce il lotto B di cui alla presente esecuzione non è dotata dell'Attestato di Conformità Energetica. Dal sopralluogo effettuato si evince che i locali non presentano soluzioni tecniche atte a contenere i consumi energetici, pertanto si presuppone che il bene appartenga ad una delle classi peggiori sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.



Le spese da sostenere per la redazione dell'Attestato di Conformità Energetica a firma di un professionista abilitato, sono stimate in circa € 750,00, oneri di legge compresi, che saranno portate in detrazione dal valore dell'immobile.

**Risposta al quesito n. 4 - Lotto B**

**4.a Dotazioni condominiali - Lotto B**

L'immobile non ha dotazioni condominiali.

**4.b Valutazione del lotto - Lotto B**

**\* Consistenza dell'appartamento – dati metrici**

Per il calcolo della superficie complessiva commerciale dell'unità immobiliare si è tenuto conto dei criteri indicati nel DPR n.138 del 23 marzo 1998, in base a tali criteri si è determinata la consistenza in metri quadrati della superficie lorda vendibile, rilevando i dati metrici dalla planimetria di rilievo effettuata dalla scrivente (*allegato n. 15*).

La superficie dei vani principali e accessori diretti è stata calcolata misurando la superficie dell'unità immobiliare a lordo delle murature interne ed esterne perimetrali, calcolate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con le altre unità immobiliari, fino ad uno spessore complessivo massimo di 50 cm per i muri esterni perimetrali e di 25 cm per i muri di confine con altre proprietà o spazi comuni. La superficie delle pertinenze esclusive (balconi, terrazzi e similari) è stata calcolata, per le pertinenze comunicanti direttamente con i vani principali e/o con i vani accessori, nella misura del 30% fino a 25 mq e nella misura del 10% per la quota eccedente i 25 mq.



Riassumendo la superficie lorda commerciale del Lotto B sarà pari a:

Descrizione	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di ponderazione	Superficie lorda omogeneizzata
Appartamento	258	1	258
Terrazzi	25	0,3	7,5
Terrazzi	25,4	0,1	2,54
<b>Totale Immobile arrotondato (mq)</b>			<b>268</b>



**\* La determinazione del valore di stima**

Al fine di determinare il valore di mercato più probabile dell'immobile in esame sono stati applicati i criteri del “metodo sintetico” e del “metodo analitico”, operando la media aritmetica dei valori ottenuti secondo i due diversi criteri di stima. I valori di riferimento utilizzati nei due metodi sono stati desunti da un'indagine di mercato diretta nella zona in cui ricade l'unità immobiliare, relativamente agli appartamenti in vendita e in affitto aventi caratteristiche omogenee a quelle dell'immobile da valutare (fonti: agenzie immobiliari, Internet, pubblicazioni specializzate, informazioni acquisite in loco, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ecc).

**\* METODO SINTETICO - Valutazione in base al criterio per punti di merito**

Il metodo di valutazione in base al criterio per punti di merito è un metodo sintetico pluriparametrico che si basa sul confronto diretto tra l'immobile oggetto della valutazione e l'immobile che sul mercato assume il valore più elevato; nell'ipotesi che al valore di mercato massimo corrisponda l'immobile con le migliori caratteristiche, tra tutti quelli presi in esame in



sede di indagine di mercato. Il valore di mercato dell'immobile da valutare

si esprime attraverso la relazione:  $V_m = V_{m \max} \cdot \Sigma k_i$

Dove:

$V_m$  è il valore di mercato unitario al metro quadro dell'immobile da stimare

$V_{m \max}$  è il valore massimo unitario riscontrato sul mercato

$\Sigma k_i$  è la sommatoria dei coefficienti che tengono conto dei parametri relativi alle caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto della valutazione.

Risulta quindi che:  $1 < \Sigma k_i < \Sigma k_{i \min}$

il valore 1 costituisce l'estremo superiore dell'intervallo ed è coincidente con le caratteristiche uguali a quelle dell'immobile con il valore di mercato massimo;  $\Sigma k_{i \min}$  invece costituisce l'estremo inferiore ed è coincidente con le caratteristiche uguali a quelle dell'immobile con il valore di mercato più basso e cioè con le caratteristiche peggiori.

Per ogni immobile sono stati considerati quattro parametri di confronto: le caratteristiche posizionali estrinseche, cioè tutte quelle condizioni che indicano la posizione del bene all'interno del sistema urbano (il collegamento viario, l'accessibilità ai servizi e ai luoghi di lavoro, zona popolare o residenziale etc.); le caratteristiche posizionali intrinseche cioè quelle proprie del fabbricato (esposizione, panoramicità, tipologia, età, grado di rifinitura, dimensione dei vani, etc.); le caratteristiche tecnologiche, cioè il grado tecnologico e di finitura dell'immobile; e infine le caratteristiche produttive, cioè le influenze che determinati fattori possono avere sul reddito.

Ad ogni parametro è stato attribuito un punteggio che varia da 5 a 8 punti.

Dall' indagine di mercato si giunge alla compilazione della seguente tabella

di confronto, in cui si raggruppano le caratteristiche degli immobili.

Immobile	Valore di mercato unitario (€/mq)	P <sub>e</sub>	P <sub>i</sub>	P <sub>t</sub>	P <sub>p</sub>
1	€ 1.270	7	7	7	8
2	€ 1.375	6	8	7	7
3	€ 1.450	8	8	7	7
4	€ 1.140	6	5	5	8
5	€ 1.300	6	6	5	8
6	€ 1.390	6	6	8	7
7	€ 1.260	7	7	7	8
8	€ 1.430	5	7	8	8
9	€ 1.325	5	7	6	8
10	€ 1.390	7	6	5	8
11	€ 1.300	7	7	8	6
12	€ 1.400	5	7	5	7
13	€ 1.390	7	7	8	8
14	€ 1.040	7	6	8	6
15	€ 900	7	7	5	8
16	€ 1.275	7	6	7	8

Dal confronto a coppie degli immobili, che differiscono per una sola caratteristica e risultano uguali per le rimanenti, è possibile calcolare il k<sub>max</sub> di ogni coefficiente e determinare i coefficienti k<sub>min</sub> dalla relazione:

$$k_{\min} = k_{\max} \cdot (V_{\min} / V_{\max})$$

otteniamo quindi la tabella dei k<sub>min</sub> e k<sub>max</sub> e la loro sommatoria:

	k <sub>max</sub>	k <sub>min</sub>
k <sub>e</sub>	0,18	0,11
k <sub>i</sub>	0,35	0,22
k <sub>t</sub>	0,25	0,16
k <sub>p</sub>	0,22	0,14
Σ	1,00	0,63

Considerando le caratteristiche dell'immobile oggetto della valutazione si

sono attribuiti i seguenti punteggi:

Punteggio immobile		Coefficienti corrispondenti ai punteggi	
$P_e$	8	$k_e$	0,18
$P_i$	6	$k_i$	0,28
$P_t$	6	$k_t$	0,20
$P_p$	7	$k_p$	0,20
		$\Sigma k_i$	<b>0,86</b>

Il valore di mercato unitario dell'immobile ( $V_m$ ) quindi sarà dato da:

$$V_m = V_{m \max} \cdot \Sigma k_i$$

dove  $V_{m \max} = 1.450,00 \text{ €/mq}$  e  $\Sigma k_i = 0,86$

da cui il valore di mercato unitario sarà pari a

$$V_m = 1.450,00 \text{ €/mq} \cdot 0,86 = 1.247,00 \text{ €/mq}$$

Quindi data la superficie lorda commerciale dell'appartamento, precedentemente calcolata, e il valore di mercato unitario così ottenuto, si calcola il valore di mercato dell'immobile ( $V_m \text{ tot}$ ):

*Superficie commerciale convenzionale: 268 mq*

*Prezzo unitari: 1.247,00 €/mq*

$$V_m \text{ tot} = 268 \text{ mq} \cdot 1.247,00 \text{ €/mq} = \mathbf{334.196,00 \text{ €}}$$

**\* METODO ANALITICO – Valutazione in base al criterio della capitalizzazione del reddito**

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile con il metodo analitico, di valutazione in base al criterio della capitalizzazione dei redditi, si è effettuata un'indagine di mercato relativa agli immobili in vendita e in affitto, considerando la fascia di mercato omogenea all'immobile da valutare. Il valore di mercato ( $V_m$ ) sarà dato dalla formula di capitalizzazione:

$$V_m = R_n / r$$

Dove:

**V<sub>m</sub>** è il valore di mercato dell'immobile oggetto della valutazione

**R<sub>n</sub>** è il reddito netto dell'immobile oggetto della valutazione

**r** è il saggio di capitalizzazione dell'immobile oggetto della valutazione

Il reddito netto (R<sub>n</sub>) si determina a partire dal reddito lordo a cui si detraggono le spese di parte patronale, valutate secondo la formula:

$$R_n = R_l - S_{pp}$$

Dove:

**R<sub>l</sub>** è il reddito lordo normale che l'immobile oggetto di valutazione può fornire se messo sul mercato delle locazioni in condizioni normali, viene determinato per confronto diretto con il reddito lordo di immobili simili censiti nell'indagine di mercato;

**S<sub>pp</sub>** sono le spese di parte patronale relative all'immobile oggetto di valutazione, che sono valutate in percentuale del reddito lordo.

Dall'indagine di mercato sugli immobili in affitto (*allegato n.37*), detratte le spese di parte patronale e calcolato il valore medio per metro quadrato di superficie lorda commerciale, si determina il valore di Reddito Annuo Netto

Unitario, pari a : **R<sub>n</sub> = 39,12 €/mq**

Parallelamente si esaminano gli immobili in vendita (*allegato n.37*) per determinare il saggio medio di capitalizzazione, calcolato utilizzando la formula di capitalizzazione inversa  $r = R_n / V$ , pari a:  $r_{med} = 3,52 \%$

da cui deriviamo il saggio di capitalizzazione dell'immobile oggetto di va-

lute



lutazione in relazione alla somma delle influenze ascendenti e discendenti

da applicare al saggio, con la formula:

$$r = r_{\text{med}} + \sum_i A_i - \sum_i D_i$$

dove  $\sum_i A_i$  è la sommatoria delle influenze ascendenti e  $\sum_i D_i$  è la sommatoria di quelle discendenti, così ricalcolate:

calcolo delle influenze sul saggio				
	generiche		ricalcolate	
	ascendenti	discendenti	ascendenti	discendenti
1	0,10%	0,10%	<b>0,18%</b>	0,18%
2	0,10%	0,05%	0,18%	0,09%
3	0,05%	0,05%	0,09%	0,09%
4	0,05%	0,05%	0,09%	0,09%
5	0,10%	0,05%	0,18%	0,09%
6	0,10%	0,05%	0,18%	0,09%
7	0,10%	0,10%	0,18%	0,18%
8	0,05%	0,15%	0,09%	<b>0,26%</b>
9	0,10%	0,05%	0,18%	0,09%
10	0,10%	0,25%	0,18%	<b>0,44%</b>
11	0,15%	0,05%	0,26%	<b>0,09%</b>
12	0,40%	0,15%	<b>0,70%</b>	0,26%
13	0,20%	0,05%	0,35%	<b>0,09%</b>
14	0,10%	0,15%	0,18%	0,26%
15	0,10%	0,30%	0,18%	0,53%
16	0,05%	0,30%	0,09%	<b>0,53%</b>
17	0,05%	0,05%	0,09%	<b>0,09%</b>
18	0,10%	0,05%	0,18%	0,09%
$\Sigma$	2,00%	2,00%	3,52%	3,52%

Quindi sommando le varie influenze ascendenti e discendenti si ottiene:

$$r = r_{\text{med}} + \sum_i A_i - \sum_i D_i = r_{\text{med}} + (A_1 + A_{12}) - (D_8 + D_{10} + D_{11} + D_{13} + D_{16} + D_{17}) =$$

2,90%

Le influenze considerate sono le seguenti:

<b>Influenze ascendenti:</b>	
A1	Interventi presumibili di manutenzione ordinaria e straordinaria a scadenza non immediata.
A12	Ubicazioni periferiche
<b>Influenze discendenti:</b>	
D8	Dimensioni maggiori rispetto ai moduli ordinari (superficie utile > 140 mq)
D10	Soluzioni compositive unifamiliari. Spazi ed accessori disponibili.
D11	Politica urbanistica o circostanze economiche locali agenti nel senso limitativo dell'espansione e della produzione edilizia
D13	Previsioni di migliori infrastrutturali nella zona.
D16	Destinazione o ordinaria destinabilità ad usi commerciali.
D17	Disponibilità di spazi circostanti, pubblici e privati, utilizzabili per parcheggi.

Per cui il valore unitario di mercato dell'immobile sarà pari a:

$$V_m = R_n / r = 39,12 / 0,0290 = 1348,96 \text{ €/mq arrotondato a } \mathbf{1.349,00 \text{ €/mq}}$$

Quindi data la superficie lorda commerciale dell'appartamento, precedentemente calcolata, e il valore di mercato unitario così ottenuto, si calcola il valore di mercato totale dell'appartamento:

*Superficie commerciale convenzionale: 268 mq*

*Prezzo unitario: 1.349,00 €/mq*

$$V_{m\text{tot}} = 268 \text{ mq} \cdot 1.349,00 \text{ €/mq} = \mathbf{361.532,00 \text{ €}}$$

**\* Valore di mercato**

Il valore di mercato unitario dell'immobile ottenuto con i due metodi di stima oscilla tra i 1.247,00 €/mq e i 1.349,00 €/mq, i risultati così calcolati appaiono coerenti e confrontabili con le valutazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate, Ministero delle Finanze) che per la zona riporta nella categoria Abitazioni civili, primo semestre del 2014, dei valori che variano nella compravendita tra 1.050,00 €/mq e i

1.350,00 €/mq (*allegato n. 35*).

Esaminando i risultati ottenuti con i due metodi di stima, la scrivente ritiene che il più attendibile valore dell'immobile in oggetto sia dato dal valore medio espresso dalle due precedenti stime.

Pertanto il valore di mercato dell'immobile risulta essere il seguente:

$$V = (334.196,00 \text{ €} + 361.532,00 \text{ €})/2 = 347.864,00 \text{ €}$$

**e in cifra tonda**

$$V = \mathbf{348.00,00 \text{ €}}$$
 (*trecentoquarantottomila/00 euro*)

E come valore unitario pari a: 1.298,50 €/mq

Al valore di mercato bisogna detrarre gli importi determinati per:

- Oneri di concessione dovuti a congruaggio della pratica di concessione edilizia in sanatoria: € 7.071,49 per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione
- Regolarizzazione dell'immobile sotto il profilo catastale: € 1.000,00
- Rilascio del certificato di abitabilità/agibilità: € 1.200,00
- Redazione dell'Attestato di conformità energetica: € 750,00

Il totale a detrarre è pari, in cifra tonda, a € 10.000,00

Pertanto il valore di mercato, decurtato degli importi sopra indicati, nello

stato di fatto e di diritto in cui si trova, risulta essere:

$$348.000,00 \text{ €} - 10.000,00 \text{ €} = \mathbf{338.000 \text{ €}}$$
 (*trecentotrentottomila/00 euro*)

#### **4.c Quote indivise - Lotto B**

L'immobile ha come unica proprietaria la Sig.ra (B).

**5. Risposta al quesito n. 5 - Lotto B**

Alla presente perizia si allegano: il rilievo fotografico del 03.12.2014 e del 09.12.2014, con individuazione in planimetria dei coni ottici di scatto (*allegato n. 19*), e la planimetria di rilievo redatta dalla scrivente (*allegato n. 15*).

**6. Risposta al quesito n. 6 - Lotto B**

L'immobile oggetto della presente perizia è stato costruito nel terreno pervenuto alla Sig.ra (B) con Atto Notarile Pubblico in Notaio (D) del 08.05.1981 trascritto il 08.05.1981 ai nn. 17897/14633. In allegato l'atto di provenienza dell'immobile oggetto della presente perizia (*allegato n.6*).

**\* Conclusioni**

Per quanto sopra esposto, a conclusione, così si riassume per lotto di vendita:

**LOTTO B:**

Magazzino sito in Palermo, Corso dei Mille n. 1656/F (ex n. 1670), piano primo, interno 2, individuato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 94 particella 44 subalterno 4.

*Superficie commerciale convenzionale = 268 mq*

*Valore di mercato stimato: 348.000,00 € (euro trecentoquarantottomila/00)*

A tale valore bisogna detrarre gli importi determinati per un totale di € 10.000,00. Pertanto il valore di mercato, decurtato degli importi sopra indicati, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, risulta essere:

$V = 348.000,00 \text{ €} - 10.000,00 \text{ €} = 338.000 \text{ €}$  (trecentotrentottomila/00 euro)

**\* Allegati**

Sono stati prodotti i seguenti documenti:

15. Rilievo planimetrico dell'immobile Lotto B.

19. Rilievo fotografico dell'immobile Lotto B.

34. Stralcio Variante Generale al Piano Regolatore Generale del Comune di Palermo - Tav P2a 5017.

35. Quotazioni Immobiliari – Osservatorio Mercato Immobiliare, Agenzia delle Entrate; 1° Semestre Anno 2014; Fascia/zona: Suburbana/Acqua dei Corsari - Galletti - Figurella.

37. Tabella di riepilogo dell'indagine di mercato utilizzata nel metodo di stima con il Procedimento Analitico Lotto B.

In conclusione la sottoscritta c.t.u., ritenendo di aver assolto al mandato affidatole, termina la presente relazione di stima LOTTO B, che si compone di 21 pagine. Ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata, si rende disponibile per qualsiasi chiarimento o successiva incombenza del caso.

Con osservanza

Palermo , lì 04.06.2015

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Marina Volpe



\*\*\*

La presente, completa degli allegati relativi alla parte generale, nonché di quelli elencati nei capitoli riguardanti i singoli lotti di vendita, viene depositata telematicamente. Una copia della presente è stata inoltrata in copia ai creditori, procedenti ed intervenienti, e al debitore, ed inoltre gli stessi sono stati avvisati del deposito telematico, si allega il documento di avvenuto inoltro delle copie e degli avvisi alle parti.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Marina Volpe

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Tribunale di Palermo**

**Sezione IV Civile - Esecuzioni Immobiliari**

**Giudice dell'Esecuzione: Dott. Vincenzo Liotta**



**Relazione di consulenza tecnica d'ufficio**

**Valutazione degli immobili inerenti l'esecuzione immobiliare**  
**N. 164/2013 R.G.E.**

\*\*\*\*\*

**RELAZIONE DI STIMA LOTTO C**

*Immobile sito in Palermo, corso dei Mille n. 1656/F (ex n. 1670), appartamento al piano secondo, individuato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 94 particella 44 subalterno 5.*

\*\*\*\*\*



Esecuzione promossa da: (A)

contro: (B)

Creditore interveniente: (C)

\*\*\*\*\*



Palermo, li 04.06.2015

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Marina Volpe



La presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio risulta così articolata:

3. Risposta al quesito n. 3 .....	4
* Relazione di stima LOTTO C .....	4
3.a Elenco ed individuazione dei beni componenti il Lotto C.....	4
3.b Descrizione complessiva e sintetica dei beni - Lotto C .....	7
3.c Stato di possesso degli immobili - Lotto C.....	9
3.d Formalità vincoli e oneri - Lotto C .....	9
3.e Formalità vincoli e oneri non opponibili all'acquirente - Lotto C .....	10
3.f Attestato di conformità energetica - Lotto C .....	10
Risposta al quesito n. 4 - Lotto C .....	10
4.a Dotazioni condominiali - Lotto C .....	10
4.b Valutazione del lotto - Lotto C .....	10
* Consistenza dell'appartamento – dati metrici.....	10
* La determinazione del valore di stima .....	11
* METODO SINTETICO - Valutazione in base al criterio per punti di merito.....	12
* METODO ANALITICO – Valutazione in base al criterio della capitalizzazione del reddito.....	15
* Valore di mercato.....	18



4.c	Quote indivise - Lotto C .....	19
5.	Risposta al quesito n. 5 - Lotto C.....	19
6.	Risposta al quesito n. 6 - Lotto C.....	19
*	Conclusioni .....	19
*	Allegati.....	20



### 3. Risposta al quesito n. 3

#### \* Relazione di stima LOTTO C

**Immobile sito in Palermo, Corso dei Mille n. 1656/F (ex n. 1670), appartenimento al piano secondo, interno 3, individuato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 94 particella 44 subalterno 5.**

#### 3.a Elenco ed individuazione dei beni componenti il Lotto C

L'immobile che costituisce il Lotto C è sito in Palermo, Corso dei Mille n. 1656/F (ex n. 1670), è UN appartamento al piano secondo, interno 3, individuato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al:

- foglio 94 particella 44 sub 5, Categoria A/7 (abitazione in villini), Classe 6, Consistenza 3,5 vani, Rendita € 361,52, corso dei Mille n.1670 (oggi civico n. 1656/F), piano 2, interno 3, dati derivanti da variazione toponomastica del 26.02.2014 n. 26823.1/2014 in atti dal 26.02.2014 protocollo n. PA 0066758. Intestato alla Sig.ra (B) (Proprietà per 1/1), dati derivanti da Testamento Olografo del 22.09.2009 Voltura n. 38968.1/2013 in atti dal 19.09.2013 (protocollo n. PA0262925) repertorio n. 56107 rogante (H) Sede: Palermo Registrazione: UU sede: Palermo volume: 9990 n.193 del 25.01.2010 successione (G) (*allegato n. 28*).

L'immobile costituisce un unico appartamento composto da cinque vani, due servizi igienici e lavanderia, posto al secondo piano di un edificio a tre elevazioni fuori terra, con accesso dal vano scala comune a tutto il fabbricato. L'appartamento ha una superficie di circa 140 mq, con ingresso dalla scala interna comune. Confinante a nord-ovest, sud-ovest, nord-est con la corte comune esterna, a sud-est con la scala comune e con la corte comune

esterna (*allegati n. 12, 16, 20 e 28*).

Dalle verifiche condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palermo, in riferimento alle notizie relative alla regolarità edilizia e urbanistica dell'edificio nel quale si trova l'immobile oggetto della presente relazione, è emerso quanto segue.

L'immobile che costituisce il Lotto C si trova al piano secondo di un edificio costruito tra il 1985 e il 1993 senza concessione edilizia; nel 1986 è stata presentata la pratica per il Condonò edilizio con protocollo n°6798 del 29.03.1986 a nome del Sig.(G), marito già deceduto della Sig.ra (B). Il procedimento della pratica di concessione edilizia in sanatoria è attualmente sospeso perché subordinato al versamento degli oneri di concessione, dovuti a conguaglio per tutto l'edificio, e che ammontano a un totale € 19.187,91, di cui € 7.684,31 per oneri di urbanizzazione e € 11.503,60 per costo di costruzione, oltre alle sanzioni amministrative previste dall'art.50 lett.b-c della L.R. n°71/1978 per il mancato pagamento delle somme dovute entro i 30 giorni dalla notifica della comunicazione da parte del Comune di Palermo con prot. n.323736 del 15.05.2007 (*allegato n. 30*). Gli oneri di concessione dovuti a conguaglio per il Lotto C sono pari a € 2.219,42 per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, tale importo verrà decurtato dal valore totale del singolo immobile.

Dall'esame degli elaborati allegati alla domanda di concessione in sanatoria prot. n. 6798 del 29.03.1986 è emerso il piano secondo è stato realizzato in difformità al progetto presentato con un aumento di superficie utile (*allegato n. 16 e 29*). di tale abuso non è stato emesso l'ordine di demolizione, quindi si calcoleranno i costi necessari per la riduzione in pristino degli a-



busi non sanabili. Nella valutazione dell'immobile che costituisce il lotto C verrà considerato il costo necessario per la demolizione delle opere abusive e nel calcolo delle superfici commerciali dell'immobile non verranno considerate tali opere come superfici di vano utile o di servizio ai fini della valutazione dello stesso. L'importo necessario per la demolizione delle opere abusive relative al Lotto C e il ripristino dell'immobile secondo il progetto presentato alla domanda di concessione in sanatoria è pari a € 24.365,62 (*allegati n. 16, 29 e 31*). L'intervento di demolizione è soggetto ad autorizzazione da parte degli uffici competenti, ed inoltre l'immobile, oggetto del presente procedimento, non ha il certificato di abitabilità/agibilità, ma ai sensi dell'art.3 comma 2 della L.R.17/1994 è possibile richiedere tale rilascio. Pertanto per la regolarizzazione del lotto C viene calcolato forfettariamente un importo di € 25.500,00, oltre al pagamento degli oneri; tale somma comprende: i costi necessari per la riduzione in pristino degli abusi edilizi, il costo della pratica di autorizzazione per i lavori da eseguire e il costo della pratica necessaria per la richiesta del certificato di agibilità; le pratiche dovranno essere istruite a firma di un professionista abilitato. Tale importo verrà decurtato dal valore totale del lotto di vendita.

Dal confronto tra la planimetria catastale e il rilievo sono state riscontrate delle differenze nella planimetria catastale, rispetto alla reale distribuzione interna (*allegati n. 16 e 28*). Tali difformità rendono necessario un aggiornamento planimetrico ove venga illustrato lo stato reale dei luoghi, ai sensi del D.L. 78/10 convertito in L. 122/10. Per la regolarizzazione dell'immobile sotto il profilo catastale viene calcolato forfettariamente un importo di €1.000,00 per istruire la pratica a firma di un professionista abilitato e per il

pagamento degli oneri. Tale importo verrà decurtato dal valore totale dell'immobile.

### **3.b Descrizione complessiva e sintetica dei beni - Lotto C**

L'immobile che costituisce il Lotto C, oggetto della presente relazione, si trova al piano secondo di un edificio con tre piani fuori terra, non costituito in condominio. L'accesso all'edificio ha luogo dall'area carrabile da corso dei Mille n. 1656/F (ex n. 1670), da quest'area si accede alla scala comune interna da cui al piano secondo, interno 2, si giunge all'appartamento che costituisce il Lotto C.

L'immobile, considerando solo la superficie commerciale del progetto allegato alla domanda di concessione edilizia in sanatoria, è composto da una camera da letto, una cucina-soggiorno, un servizio igienico, un disimpegno e un terrazzo. Complessivamente la superficie commerciale omogeneizzata è di circa 92 metri quadri. Tutti gli ambienti sono dotati di un'apertura diretta verso l'esterno. Si rinvia alla planimetria di rilievo e al rilievo fotografico per maggiori dettagli (*allegato 16 e 20*).

L'approvvigionamento idrico è assicurato dalla fornitura diretta dell'acquedotto comunale. Lo smaltimento delle acque reflue avviene attraverso l'allacciamento alla rete fognaria comunale. L'impianto per la produzione dell'acqua sanitaria è costituito da un boiler. L'immobile è dotato di impianto condizionamento. Relativamente all'impianto elettrico non è stata fornita alcuna certificazione ai sensi della art.9 della L.46/90 e del D.P.R. 447/91.

Il prospetto esterno è rifinito ad intonaco, con alcune pareti o parti di pareti

rivestite di pietra, si trova complessivamente in buone condizioni. Il sistema costruttivo è una struttura intelaiata in cemento armato. L'altezza utile dei vani è di circa 2,70 metri. Le condizioni di conservazione dell'interno sono buone. Le caratteristiche di finitura dell'immobile sono descritte secondo le voci di seguito elencate:

*Pavimenti interni ed esterni:* piastrelle di ceramica, zocchetto in ceramica.

*Intonaci/finiture esterne:* intonaco civile per esterni e rivestimento in pietra.

*Intonaci/finiture interne:* intonaco civile per interni; tinteggiatura nelle pareti dei vani, piastrelle di ceramica nelle pareti del servizio igienico; tinteggiatura dei soffitti.

*Infissi esterni:* finestre a battente in alluminio e vetrocamera con persiane esterne in alluminio; porta di ingresso in legno massello.

*Infissi interni:* porte interne in legno tamburato.

*Copertura:* solaio laterocementizio.

*Dotazioni impianti:* elettrico, idrico, citofonico, impianto di condizionamento.

*Giudizio dello stato complessivo della manutenzione:* Ottimo.

L'edificio si trova nella parte finale di corso dei Mille, direzione Messina, area di confine del territorio comunale di Palermo con il limitrofo comune di Villabate. La destinazione d'uso dei fabbricati esistenti nella zona è prevalentemente di tipo agricolo, poi commerciale, produttivo e infine di tipo residenziale. Nella zona sono presenti strutture dell'istruzione primaria, il grande asse viario di viale Regione Siciliana, l'accesso all'autostrada A19 Palermo-Catania, inoltre nella zona è in via di completamento il nuovo sistema tramviario.



Dal Certificato di Destinazione Urbanistica si evince che la particella 44, ricade per la maggior parte in Zona territoriale omogenea E1, zone agricole prevalentemente pianeggianti compromesse da insediamenti residenziali; la particella ricade, inoltre, in aree con ristagni d'acqua e allagamenti per substrato argilloso e zone depresse. In prossimità della stessa particella si snoda la Regia Trazzera n.139 di cui alla nota n.1473 del 26.03.2002 del Servizio Demanio Trazzeriale della Regione Sicilia (*allegato n.10 e 34*).

### **3.c Stato di possesso degli immobili - Lotto C**

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dalla debitrice, così come dichiarato in sede di sopralluogo. Non risultano contratti registrati in data antecedente il pignoramento.

### **3.d Formalità vincoli e oneri - Lotto C**

L'edificio di corso dei Mille n. 1656/F (ex n. 1670), non è costituito in condominio. Il lotto C ha in comune con gli altri immobili del fabbricato la scala e la corte comune, di cui al sub 1 e 2 , che non sono oggetto del pignoramento.

L'immobile ricade nella zona E1 in tale zona sono ammessi interventi unicamente in funzione della conduzione agricola dei fondi e delle attività ad essa strettamente connesse con l'edificazione di manufatti residenziali e strutture connesse all'attività produttiva, limitatamente al fabbisogno agricolo, con una densità fondiaria non superiore a 0,02 mc/mq; oltre a interventi e destinazioni d'uso associati alla fruizione sociale e pubblica del verde. Per gli immobili esistenti sono ammessi solamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. In tutte le zone territoriali omogenee E1 è fatto



divieto di abbattere alberi di alto fusto, tranne che per motivi di necessità  
(allegato n. 10 e 34).

### **3.e Formalità vincoli e oneri non opponibili all'acquirente - Lotto C**

Non esistono altre formalità, vincoli od oneri.

### **3.f Attestato di conformità energetica - Lotto C**

L'unità immobiliare di cui alla presente esecuzione non è dotata dell'Attestato di Conformità Energetica. Dal sopralluogo effettuato si evince che i locali non presentano soluzioni tecniche atte a contenere i consumi energetici, pertanto si presuppone che il bene appartenga ad una delle classi peggiori sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

Le spese da sostenere per la redazione dell'Attestato di Conformità Energetica a firma di un professionista abilitato, sono stimate in circa € 750,00, oneri di legge compresi, saranno portate in detrazione dal valore dell'immobile.

### **Risposta al quesito n. 4 - Lotto C**

#### **4.a Dotazioni condominiali - Lotto C**

L'immobile non ha dotazioni condominiali.

#### **4.b Valutazione del lotto - Lotto C**

##### **\* Consistenza dell'appartamento – dati metrici**

Per il calcolo della superficie complessiva commerciale dell'unità immobiliare si è tenuto conto dei criteri indicati nel DPR n.138 del 23 marzo 1998, in base a tali criteri si è determinata la consistenza in metri quadrati della superficie lorda vendibile, rilevando i dati metrici dalla planimetria di rilievo.

vo effettuata dalla scrivente (*allegato n. 16*).

La superficie dei vani principali e accessori diretti è stata calcolata misurando la superficie dell'unità immobiliare a lordo delle murature interne ed esterne perimetrali, calcolate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con le altre unità immobiliari, fino ad uno spessore complessivo massimo di 50 cm per i muri esterni perimetrali e di 25 cm per i muri di confine con altre proprietà o spazi comuni. La superficie delle pertinenze esclusive (balconi, terrazzi e similari) è stata calcolata, per le pertinenze comunicanti direttamente con i vani principali e/o con i vani accessori, nella misura del 30% fino a 25 mq e nella misura del 10% per la quota eccedente i 25 mq.

Riassumendo la superficie lorda commerciale del Lotto C sarà pari a:

Descrizione	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di ponderazione	Superficie lorda omogeneizzata
Appartamento	72	1	72
Terrazzi	25	0,3	7,5
Terrazzi	127,7	0,1	12,77
<b>Totale Immobile arrotondato (mq)</b>			<b>92</b>

**\* La determinazione del valore di stima**

Al fine di determinare il valore di mercato più probabile dell'immobile in esame sono stati applicati i criteri del “*metodo sintetico*” e del “*metodo analitico*”, operando la media aritmetica dei valori ottenuti secondo i due diversi criteri di stima. I valori di riferimento utilizzati nei due metodi sono stati desunti da un'indagine di mercato diretta nella zona in cui ricade l'unità immobiliare, relativamente agli appartamenti in vendita e in affitto aventi

caratteristiche omogenee a quelle dell'immobile da valutare (fonti: agenzie immobiliari, Internet, pubblicazioni specializzate, informazioni acquisite in loco, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ecc).

**\* METODO SINTETICO - Valutazione in base al criterio per punti**

**di merito**

Il metodo di valutazione in base al criterio per punti di merito è un metodo sintetico pluriparametrico che si basa sul confronto diretto tra l'immobile oggetto della valutazione e l'immobile che sul mercato assume il valore più elevato; nell'ipotesi che al valore di mercato massimo corrisponda l'immobile con le migliori caratteristiche, tra tutti quelli presi in esame in sede di indagine di mercato. Il valore di mercato dell'immobile da valutare si esprime attraverso la relazione:  $V_m = V_{m \max} \cdot \sum k_i$

Dove:

$V_m$  è il valore di mercato unitario al metro quadro dell'immobile da stimare

$V_{m \max}$  è il valore massimo unitario riscontrato sul mercato

$\sum k_i$  è la sommatoria dei coefficienti che tengono conto dei parametri relativi alle caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto della valutazione.

Risulta quindi che:  $1 < \sum k_i < \sum k_{i \min}$

il valore 1 costituisce l'estremo superiore dell'intervallo ed è coincidente con le caratteristiche uguali a quelle dell'immobile con il valore di mercato massimo;  $\sum k_{i \min}$  invece costituisce l'estremo inferiore ed è coincidente con le caratteristiche uguali a quelle dell'immobile con il valore di mercato

più basso e cioè con le caratteristiche peggiori.

Per ogni immobile sono stati considerati quattro parametri di confronto: le caratteristiche posizionali estrinseche, cioè tutte quelle condizioni che indicano la posizione del bene all'interno del sistema urbano (il collegamento viario, l'accessibilità ai servizi e ai luoghi di lavoro, zona popolare o residenziale etc.); le caratteristiche posizionali intrinseche cioè quelle proprie del fabbricato (esposizione, panoramicità, tipologia, età, grado di rifinitura, dimensione dei vani, etc.); le caratteristiche tecnologiche, cioè il grado tecnologico e di finitura dell'immobile; e infine le caratteristiche produttive, cioè le influenze che determinati fattori possono avere sul reddito.

Ad ogni parametro è stato attribuito un punteggio che varia da 5 a 8 punti.

Dall'indagine di mercato si giunge alla compilazione della seguente tabella di confronto, in cui si raggruppano le caratteristiche degli immobili.

Immobile	Valore di mercato unitario (€/mq)	P <sub>e</sub>	P <sub>i</sub>	P <sub>t</sub>	P <sub>p</sub>
1	€ 1.270	7	7	7	8
2	€ 1.375	6	8	7	7
3	€ 1.450	8	8	7	7
4	€ 1.140	6	5	5	8
5	€ 1.300	6	6	5	8
6	€ 1.390	6	6	8	7
7	€ 1.260	7	7	7	8
8	€ 1.430	5	7	8	8
9	€ 1.325	5	7	6	8
10	€ 1.390	7	6	5	8
11	€ 1.300	7	7	8	6
12	€ 1.400	5	7	5	7
13	€ 1.390	7	7	8	8
14	€ 1.040	7	6	8	6
15	€ 900	7	7	5	8
16	€ 1.275	7	6	7	8

Dal confronto a coppie degli immobili, che differiscono per una sola caratteristica e risultano uguali per le rimanenti, è possibile calcolare il kmax di

ogni coefficiente e determinare i coefficienti  $k_{min}$  dalla relazione:

$$k_{min} = k_{max} \cdot (V_{m \min} / V_{m \max})$$

otteniamo quindi la tabella dei  $k_{min}$  e  $k_{max}$  e la loro sommatoria:

	$k_{max}$	$k_{min}$
$k_e$	0,18	0,11
$k_i$	0,35	0,22
$k_t$	0,25	0,16
$k_p$	0,22	0,14
$\Sigma$	1,00	0,63

Considerando le caratteristiche dell'immobile oggetto della valutazione si

sono attribuiti i seguenti punteggi:

Punteggio immobile		Coefficienti corrispondenti ai punteggi	
$P_e$	8	$k_e$	0,18
$P_i$	7	$k_i$	0,32
$P_t$	7	$k_t$	0,23
$P_p$	8	$k_p$	0,22
		$\Sigma k_i$	<b>0,95</b>

Il valore di mercato unitario dell'immobile ( $V_m$ ) quindi sarà dato da:

$$V_m = V_{m \max} \cdot \Sigma k_i$$

dove  $V_{m \max} = 1.450,00 \text{ €/mq}$  e  $\Sigma k_i = 0,95$

da cui il valore di mercato unitario sarà pari a

$$V_m = 1.450,00 \text{ €/mq} \cdot 0,95 = 1.377,50 \text{ €/mq} \text{ arrotondato a } \mathbf{1.377,00 \text{ €/mq}}$$

Quindi data la superficie lorda commerciale dell'appartamento, precedentemente calcolata, e il valore di mercato unitario così ottenuto, si calcola il valore di mercato dell'immobile ( $V_m \text{ tot}$ ):

*Superficie commerciale convenzionale: 92 mq*

*Prezzo unitari: 1.377,00 €/mq*

$$V_m \text{ tot} = 92 \text{ mq} \cdot 1.377,00 \text{ €/mq} = \mathbf{126.684,00 \text{ €}}$$

\* **METODO ANALITICO** – *Valutazione in base al criterio della capitalizzazione del reddito*



Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile con il metodo analitico, di valutazione in base al criterio della capitalizzazione dei redditi, si è effettuata un'indagine di mercato relativa agli immobili in vendita e in affitto, considerando la fascia di mercato omogenea all'immobile da valutare. Il valore di mercato ( $V_m$ ) sarà dato dalla formula di capitalizzazione:

$$V_m = R_n / r$$

Dove:

$V_m$  è il valore di mercato dell'immobile oggetto della valutazione

$R_n$  è il reddito netto dell'immobile oggetto della valutazione

$r$  è il saggio di capitalizzazione dell'immobile oggetto della valutazione

Il reddito netto ( $R_n$ ) si determina a partire dal reddito lordo a cui si detraggono le spese di parte patronale, valutate secondo la formula:

$$R_n = R_l - S_{pp}$$

Dove:

$R_l$  è il reddito lordo normale che l'immobile oggetto di valutazione può fornire se messo sul mercato delle locazioni in condizioni normali, viene determinato per confronto diretto con il reddito lordo di immobili simili censiti nell'indagine di mercato;

$S_{pp}$  sono le spese di parte patronale relative all'immobile oggetto di valuta-



zione, che sono valutate in percentuale del reddito lordo.

Dall'indagine di mercato sugli immobili in affitto (v. allegato n.38), detratte le spese di parte patronale e calcolato il valore medio per metro quadrato di superficie lorda commerciale, si determina il valore di Reddito Annuo Netto

Unitario, pari a : **Rn = 39,12 €/mq**

Parallelamente si esaminano gli immobili in vendita (v. allegato n.38) per determinare il saggio medio di capitalizzazione, calcolato utilizzando la formula di capitalizzazione inversa  $r = Rn/V$ , pari a:  $r_{med} = 3,52 \%$

da cui deriviamo il saggio di capitalizzazione dell'immobile oggetto di valutazione in relazione alla somma delle influenze ascendenti e discendenti da applicare al saggio, con la formula:

$$r = r_{med} + \sum_i A_i - \sum_i D_i$$

dove  $\sum_i A_i$  è la sommatoria delle influenze ascendenti e  $\sum_i D_i$  è la sommatoria di quelle discendenti, così ricalcolate:

calcolo delle influenze sul saggio				
	generiche		ricalcolate	
	ascendenti	discendenti	ascendenti	discendenti
1	0,10%	0,10%	0,18%	0,18%
2	0,10%	0,05%	0,18%	0,09%
3	0,05%	0,05%	0,09%	0,09%
4	0,05%	0,05%	0,09%	0,09%
5	0,10%	0,05%	0,18%	0,09%
6	0,10%	0,05%	0,18%	0,09%
7	0,10%	0,10%	0,18%	0,18%
8	0,05%	0,15%	0,09%	0,26%
9	0,10%	0,05%	0,18%	0,09%
10	0,10%	0,25%	0,18%	<b>0,44%</b>
11	0,15%	0,05%	0,26%	<b>0,09%</b>
12	0,40%	0,15%	<b>0,70%</b>	0,26%
13	0,20%	0,05%	0,35%	<b>0,09%</b>
14	0,10%	0,15%	0,18%	0,26%
15	0,10%	0,30%	0,18%	0,53%

16	0,05%	0,30%	0,09%	<b>0,53%</b>
17	0,05%	0,05%	0,09%	<b>0,09%</b>
18	0,10%	0,05%	0,18%	0,09%
$\Sigma$	2,00%	2,00%	3,52%	3,52%

Quindi sommando le varie influenze ascendenti e discendenti si ottiene:

$$r = r_{\text{med}} + \Sigma_i A_i - \Sigma_i D_i = r_{\text{med}} + (A_{12}) - (D_{10} + D_{11} + D_{13} + D_{16} + D_{17}) = 2,98\%$$

Le influenze considerate sono le seguenti:

Influenze ascendenti:	
A12	Ubicazioni periferiche
Influenze discendenti:	
D8	Dimensioni maggiori rispetto ai moduli ordinari (superficie utile > 140 mq)
D10	Soluzioni compositive unifamiliari. Spazi ed accessori disponibili.
D11	Politica urbanistica o circostanze economiche locali agenti nel senso limitativo dell'espansione e della produzione edilizia
D13	Previsioni di migliorie infrastrutturali nella zona.
D16	Destinazione o ordinaria destinabilità ad usi commerciali.
D17	Disponibilità di spazi circostanti, pubblici e privati, utilizzabili per parcheggi.

Per cui il valore unitario di mercato dell'immobile sarà pari a:

$$V_m = R_n / r = 39,12 / 0,0298 = 1.312,75 \text{ €/mq}$$

**arrotondato a 1.313,00 €/mq**

Quindi data la superficie lorda commerciale dell'appartamento, precedentemente calcolata, e il valore di mercato unitario così ottenuto, si calcola il valore di mercato totale dell'appartamento:

*Superficie commerciale convenzionale: 92 mq*

*Prezzo unitario: 1.313,00 €/mq*

$$V_{\text{mtot}} = 92 \text{ mq} \cdot 1.313,00 \text{ €/mq} = \mathbf{120.796,00 \text{ €}}$$

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



\* **Valore di mercato**

Il valore di mercato unitario dell'immobile ottenuto con i due metodi di stima oscilla tra i 1.313,00 €/mq e i 1.377,00 €/mq, i risultati così calcolati appaiono coerenti e confrontabili con le valutazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate, Ministero delle Finanze) che per la zona riporta nella categoria Abitazioni civili, primo semestre del 2014, dei valori che variano nella compravendita tra 1.050,00 €/mq e i 1.350,00 €/mq (*allegato n. 35*).

Esaminando i risultati ottenuti con i due metodi di stima, la scrivente ritiene che il più attendibile valore dell'immobile in oggetto sia dato dal valore medio espresso dalle due precedenti stime.

Pertanto il valore di mercato dell'immobile risulta essere il seguente:

$$V = (126.684,00 \text{ €} + 120.796,00 \text{ €})/2 = \mathbf{123.740,00 \text{ €}}$$

(euro centoventitremilasettecentoquaranta/00)

E come valore unitario pari a: 1.345,00 €/mq

Al valore di mercato bisogna detrarre gli importi determinati per:

- Riduzione in pristino delle opere abusive e rilascio del certificato di abitabilità/agibilità € 25.500
- Oneri di concessione dovuti a congruaggio della pratica di concessione edilizia in sanatoria: € 2.219,42 per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione
- Regolarizzazione dell'immobile sotto il profilo catastale: € 1.000,00
- Redazione dell'Attestato di conformità energetica: € 750,00

Il totale a detrarre è pari, in cifra tonda, a € 29.440,00

Pertanto il valore di mercato, decurtato degli importi sopra indicati, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, risulta essere:

V = 123.740,00 € - 29.440,00 € = 94.300 €

(novantaquattromilatrecento/00 euro)

 **4.c Quote indivise - Lotto C**

L'immobile ha come unica proprietaria la Sig.ra (B).

#### **5. Risposta al quesito n. 5 - Lotto C**

Alla presente perizia si allegano: il rilievo fotografico del 03.12.2014 e del 09.12.2014, con individuazione in planimetria dei coni ottici di scatto (*allegato n. 20*), e la planimetria di rilievo redatta dalla scrivente (*allegato n. 16*).

#### **6. Risposta al quesito n. 6 - Lotto C**

L'immobile oggetto della presente perizia è stato costruito nel terreno pervenuto alla Sig.ra (B) con Atto Notarile Pubblico in Notaio (D) del 08.05.1981 trascritto il 08.05.1981 ai nn. 17897/14633. In allegato l'atto di provenienza dell'immobile oggetto della presente perizia (*allegato n.6*).

#### **\* Conclusioni**

Per quanto sopra esposto, a conclusione, così si riassume per lotto di vendita:





**LOTTO C:**

Appartamento sito in Palermo, Corso dei Mille n. 1656/F (ex n. 1670), piano secondo, interno 3, individuato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 94 particella 44 subalterno 5.

*Superficie commerciale convenzionale = 92 mq*

*Valore di mercato stimato: 123.740,00 €*

*(euro centoventitremilasettecentoquaranta/00)*

A tale valore bisogna detrarre gli importi determinati per un totale di € 29.440,00. Pertanto il valore di mercato, decurtato degli importi sopra indicati, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, risulta essere:

**V = 123.740,00 € - 29.440,00 € = 94.300 €**

*(novantaquattromilatrecento/00 euro)*

**\* Allegati**

Sono stati prodotti i seguenti documenti:

16. Rilievo planimetrico dell'immobile Lotto C.
20. Rilievo fotografico dell'immobile Lotto C.
31. Computo metrico estimativo per la demolizione delle opere abusive e il ripristino dell'immobile costituente il Lotto C secondo il progetto presentato alla domanda di concessione in sanatoria.
34. Stralcio Variante Generale al Piano Regolatore Generale del Comune di Palermo - Tav P2a 5017.
35. Quotazioni Immobiliari – Osservatorio Mercato Immobiliare, Agenzia delle Entrate; 1° Semestre Anno 2014; Fascia/zona: Suburbana/Acqua

dei Corsari - Galletti - Figurella.

38. Tabella di riepilogo dell'indagine di mercato utilizzata nel metodo di stima con il Procedimento Analitico Lotto C.



\*\*\*

In conclusione la sottoscritta c.t.u., ritenendo di aver assolto al mandato affidatole, termina la presente relazione di stima LOTTO C, che si compone di 21 pagine. Ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata, si rende disponibile per qualsiasi chiarimento o successiva incombenza del caso.

Con osservanza

Palermo , lì 04.06.2015

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Marina Volpe  
\*\*\*  
ASTE GIUDIZIARIE.IT

La presente, completa degli allegati relativi alla parte generale, nonché di quelli elencati nei capitoli riguardanti i singoli lotti di vendita, viene depositata telematicamente. Una copia della presente è stata inoltrata in copia ai creditori, procedenti ed intervenienti, e al debitore, ed inoltre gli stessi sono stati avvisati del deposito telematico, si allega il documento di avvenuto inoltro delle copie e degli avvisi alle parti.



Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Marina Volpe



Pag. 21 di 21

