

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 D

Immobile sito in Palermo, corso dei Mille n. 1656/F (ex n. 1670),

lotto di terreno individuato al N.C.T. del Comune di Palermo al foglio 94

particella 1511.

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Esecuzione promossa da: (A)

contro: (B)

Creditore interveniente: (C)

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Palermo, li 04.06.2015

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

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 D.....	4
3.a	Elenco ed individuazione dei beni componenti il Lotto D	4
3.b	Descrizione complessiva e sintetica dei beni - Lotto D.....	6
3.c	Stato di possesso degli immobili - Lotto D.....	7
3.d	Formalità vincoli e oneri - Lotto D.....	7
3.e	Formalità vincoli e oneri non opponibili all'acquirente - Lotto D.....	7
3.f	Attestato di conformità energetica - Lotto D	7
	Risposta al quesito n. 4 - Lotto D.....	8
4.a	Dotazioni condominiali - Lotto D.....	8
4.b	Valutazione del lotto - Lotto D	8
*	Consistenza del lotto di terreno – dati metrici	8
*	La determinazione del valore di stima.....	8
*	METODO SINTETICO - Valutazione in base al criterio per punti di merito.....	9
*	METODO ANALITICO – Valutazione in base al criterio della capitalizzazione del reddito.....	11
*	Valore di mercato.....	13
4.c	Quote indivise - Lotto D	14



5.	Risposta al quesito n. 5 - Lotto D	14
6.	Risposta al quesito n. 6 - Lotto D	14
*	Conclusioni	15



3. Risposta al quesito n. 3

*** Relazione di stima LOTTO D**

Immobilie sito in Palermo, Corso dei Mille n. 1656/F (ex n. 1670), lotto di terreno individuato al N.C.T. del Comune di Palermo al foglio 94 particella 1511.

3.a Elenco ed individuazione dei beni componenti il Lotto D

L'immobile che costituisce il Lotto D è sito in Palermo, Corso dei Mille n. 1656/F (ex n. 1670), è un lotto di terreno individuato al N.C.T. del Comune di Palermo al:

- foglio 94 particella 1511, Ente Urbano, Consistenza 608 mq, dati derivanti da frazionamento del 31.12.1993 n. 8146.16/1993 in atti dal 13.01.1994. Intestato al Sig. (G) (Proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni fino al 28.05.1985) e alla Sig.ra (B) (Proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni fino al 28.05.1985), dati derivanti da Istrumento (atto pubblico) del 05.05.1981 Voltura n. 650781 in atti dal 21.03.1991 repertorio n. 101593 rogante (D) Sede: Palermo Registrazione: UR sede: Palermo n.10483 del 07.05.1981. Si è rilevato, a seguito del sopralluogo e dalla visione della planimetria catastale che l'immobile costituisce un unico lotto di terreno dalla forma triangolare.

Il lotto di terreno ha una superficie catastale di 00 ha 06 ca 08 are ed è accessibile a sud dal terreno confinante che corrisponde con la particella 1510, senza alcuna delimitazione visibile; inoltre confina a nord-ovest con la particella 1553, a nord-est con la particella 46, tali confini sono delimitati da un muro di recinzione. Si è ritenuto opportuno procedere al rilievo metrico e

fotografico del predetto immobile (*allegati n. 12, 17, 21 e 23*).

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.

All'interno della particella 1511 al foglio 94 insiste un manufatto edilizio, utilizzato come stalla, costruito senza concessione edilizia, e di cui non esistono pratiche di condono edilizio; di tale abuso non è stato emesso l'ordine di demolizione, quindi si calcoleranno i costi necessari per la riduzione in pristino degli abusi non sanabili. Quindi nella valutazione dell'immobile che costituisce il lotto D verrà considerato il costo necessario per la demolizione delle opere abusive che è pari a € 7.012,95 (*v. allegato n.32*).

L'intervento di demolizione è soggetto ad autorizzazione da parte degli uffici competenti, quindi per la regolarizzazione dell'immobile sotto il profilo edilizio viene calcolato forfettariamente un importo di € 7.500,00, per istruire la pratica a firma di un professionista abilitato ed eseguire i lavori, oltre al pagamento degli oneri. Tale importo verrà decurtato dal valore totale del lotto D.

Dal confronto tra la planimetria catastale e il rilievo non sono state riscontrate delle differenze nella planimetria catastale (*allegati n. 17 e 23*). Si segnala un errore nella trascrizione sulla mappa catastale della particella 1510, confinante con la particella 1511, erroneamente indicata come 1797 (*allegato n. 22*). La particella di terreno n.1511 deriva dal frazionamento della particella 44 (*allegato n.22*).

3.b Descrizione complessiva e sintetica dei beni - Lotto D

L'immobile che costituisce il Lotto D, oggetto della presente relazione, è un lotto di terreno costituito dalla particella 1511 al foglio 94 del N.C.T. del Comune di Palermo. L'accesso al lotto di terreno ha luogo dal lotto confinante, la particella 1510, con ingresso da corso dei Mille n. 1656/F (ex n. 1670) in corrispondenza della particella 44.

L'appezzamento di terreno ha una superficie catastale di circa 608 metri quadri, è caratterizzato da una giacitura pianeggiante, leggermente degradante verso nord-est in corrispondenza del canale Favara, non presenta alcuna coltivazione. Ha una forma triangolare ed è chiuso a nord-est e nord-ovest da un muro di recinzione.

Il lotto di terreno 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 1511, 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 delle stesse particelle 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 D

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 D

Il lotto di corso dei Mille n. 1656/F (ex n. 1670), non è pertinenza di alcun condominio. 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 D

Non esistono altre formalità, vincoli od oneri.



3.f Attestato di conformità energetica - Lotto D

Il lotto di terreno non richiede Attestato di Conformità Energetica.



Risposta al quesito n. 4 - Lotto D

4.a Dotazioni condominiali - Lotto D

Il lotto di terreno non ha dotazioni condominiali.



4.b Valutazione del lotto - Lotto D

*** Consistenza del lotto di terreno – dati metrici**

Il lotto di terreno composto dalla particella 1511 ha una consistenza di 00 ha 06 are 08 ca (608 mq). Si rimanda alla mappa catastale e alla planimetria di inquadramento (*allegato n. 17 e 23*).

Riassumendo la superficie catastale del Lotto D è pari a:

Descrizione	Superficie catastale (mq)
particella 1511	608
Totale (mq)	608

*** 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 il lotto di terreno, e relativamente ai terreni 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 il terreno oggetto della valutazione e il terreno che sul mercato assume il valore più elevato; nell'ipotesi che al valore di mercato massimo corrisponda il terreno 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 il livello di urbanizzazione etc.); le caratteristiche posizionali intrinseche (esposizione, panoramicità, la conformazione del lotto, etc.); le caratteristiche tecnologiche (presenza di servizi o strutture al servizio del fondo, etc.); 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 dell'immobile.

Immobile	Valore di mercato unitario (€/mq)	P _e	P _i	P _t	P _p
1	€ 63	7	6	6	5
2	€ 64	7	5	6	5
3	€ 71	7	6	7	6
4	€ 74	7	6	6	6
5	€ 75	8	5	7	8
6	€ 80	8	8	7	8
7	€ 62	6	6	6	6
8	€ 42	5	6	5	5
9	€ 49	5	6	6	6
10	€ 50	6	7	5	6
11	€ 65	6	6	7	6
12	€ 44	5	6	6	5

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

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

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

	k _{max}	k _{min}
k _e	0,41	0,22
k _i	0,21	0,11
k _t	0,06	0,03
k _p	0,32	0,17
Σ	1,00	0,53

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

Punteggio immobile		Coefficienti corrispondenti ai punteggi	
P_e	6	k_e	0,31
P_i	5	k_i	0,14
P_t	5	k_t	0,04
P_p	5	k_p	0,24
		Σk_i	0,73

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

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

dove $V_{m \max} = 80,00 \text{ €/mq}$ e $\Sigma k_i = 0,73$

da cui il valore di mercato unitario sarà pari a

$$V_m = 80,00 \text{ €/mq} \cdot 0,73 = 58,4 \text{ €/mq} \text{ arrotondato a } \mathbf{58,00 \text{ €/mq}}$$

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 catastale: **608 mq**

Prezzo unitario: **58,00 €/mq**

$$V_m \text{ tot} = 608 \text{ mq} \cdot 58,00 \text{ €/mq} = \mathbf{35.264,00 \text{ €}}$$

*** 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 valuta-

re. Il valore di mercato (V_m) sarà dato dalla formula di capitalizzazione:

$$V_m = Bf / r$$

Dove:

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

Bf è il Beneficio fondiario dell'immobile oggetto della valutazione

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

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

$$Bf = RI - Spp$$

Dove:

RI 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;

Spp 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.39*), 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 : $Bf = 2,29 \text{ €/mq}$

Parallelamente si esaminano gli immobili in vendita (*allegato n.39*) per determinare il saggio medio di capitalizzazione, calcolato utilizzando la formula di capitalizzazione inversa $r = Rn/V$, pari a: $r_{med} = 3,58 \%$



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

$$V_m = R_n / r = 2,29 / 0,0358 = 63,96 \text{ €/mq arrotondato a } \mathbf{64,00 \text{ €/mq}}$$

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 catastale: **608 mq**

Prezzo unitario: **64,00 €/mq**

$$V_{m\text{tot}} = 608 \text{ mq} \cdot 64,00 \text{ €/mq} = \mathbf{38.912,00 \text{ €}}$$

*** Valore di mercato**

Il valore di mercato unitario dell'immobile ottenuto con i due metodi di stima oscilla tra i 58,00 €/mq e i 64,00 €/mq, i risultati così calcolati appaiono coerenti e confrontabili con il segmento di mercato.

I valori agricoli medi dell'ufficio del territorio della provincia di Palermo della zona agraria Pianura Conca d'Oro (Ficarazzi, Palermo Villabate) riportano per l'anno 2012 dei valori che variano nella compravendita da 0,15 €/mq a 3,20 €/mq (*allegato n. 40*). Tali valori non appaiono confrontabili con il segmento di mercato analizzato, perché tali valori sono da considerare in larga massima e comunque validi per un terreno tipo, relativo ad un'azienda agricola con estensioni ben superiori a quelle analizzate. Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di un terreno agricolo all'interno del tessuto urbano cittadino possono essere suscettibili di variazioni considerevoli rispetto ai valori agricoli medi.

In conclusione la scrivente ritiene che il valore più attendibile

dell'immobile in oggetto, determinato esaminando i risultati ottenuti con i due metodi di stima, sia dato dal valore medio espresso dalle due precedenti stime. Pertanto il valore di mercato dell'immobile risulta essere il seguente:

$$V = (35.264,00 \text{ €} + 38.912,00 \text{ €})/2 = 37.088,00 \text{ €}$$

e in cifra tonda V = 37.000 € (euro trentasettemila/00)

E come valore unitario pari a: 61,00 €/mq

Al valore di mercato bisogna detrarre gli importi determinati per la riduzione in pristino delle opere abusive pari a € 7.500. Pertanto il valore di mercato, decurtato degli importi sopra indicati, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, risulta essere:

$$V = 37.000,00 \text{ €} - 7.500,00 \text{ €} = \mathbf{29.500,00 \text{ €}}$$

(ventinovemilacinquecento/00 euro)

4.c Quote indivise - Lotto D

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

5. Risposta al quesito n. 5 - Lotto D

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. 21*), e la planimetria di inquadramento redatta dalla scrivente (*allegato n. 17*).

6. Risposta al quesito n. 6 - Lotto D

Il terreno è 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 così si riassume per lotto di vendita:



LOTTO D:

Lotto di terreno sito in Palermo, Corso dei Mille n. 1656/F (ex n. 1670),
individuato al N.C.T. del Comune di Palermo al foglio 94 particella 1511.

Superficie catastale = 608 mq

Valore di mercato stimato: 37.000,00 € (euro trentasettemila/00)

A tale valore bisogna detrarre gli importi determinati per un totale di €
7.500,00. Pertanto il valore di mercato, decurtato degli importi sopra indica-
ti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, risulta essere:

$V = 37.000,00 € - 7.500,00 € = 29.500,00 €$

(ventinovemilacinquecento/00 euro)

*** Allegati**

Sono stati prodotti i seguenti documenti:

17. Planimetria di inquadramento dell'immobile Lotto D.
21. Rilievo fotografico dell'immobile Lotto D.
32. Computo metrico estimativo per la demolizione delle opere abusive
dell'immobile ricadente nel Lotto D.
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.

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

40. Valori agricoli medi provincia di Palermo anno 2012.

In conclusione la sottoscritta c.t.u., ritenendo di aver assolto al mandato affidatole, termina la presente relazione di stima LOTTO D, che si compone di 16 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