

TRIBUNALE DI PALERMO

Sezione VI Civile - Esecuzioni Immobiliari

G. Es. Dott.ssa Maria Cristina La Barbera

Proc. Es. n. 311/2020 R.G.Es.

Contro

PERIZIA TECNICA INTEGRATIVA

In ordine ai quesiti posti dal Giudice con provvedimento di richiamo del 01.03.2024

- Marzo 2024 -



Arch. Dario Ciriminna
emailpec: dario.ciriminna@archiworldpec.it



INDICE

PERIZIA TECNICA INTEGRATIVA

Cap. 01 -	PREMESSA E MANDATO DI CONSULENZA	Pag. 3
Cap. 02 -	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA INTEGRATIVA	Pag. 3
Cap. 03 -	STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE	Pag. 4
Cap. 03.1 -	Determinazione del valore di mercato del bene considerato nella sua configurazione non regolarizzata e interamente utilizzabile	Pag. 4
Cap. 03.2 -	Stima del valore di mercato per capitalizzazione dei redditi, dell'unità immobiliare considerata come interamente utilizzabile.	Pag. 6
Cap. 04 -	STMA DEL VALORE D'USO DELL'IMMOBILE	Pag. 7
Cap. 04.1 -	Stima del Valore d'uso dell'immobile considerato interamente utilizzabile	Pag. 7
Cap. 04.2 -	Valutazione della quota indivisa spettante al debitore	Pag. 8
Cap. 05 -	ELENCO ALLEGATI	Pag. 9

PERIZIA TECNICA INTEGRATIVA

In ordine ai quesiti posti dal Giudice con provvedimento di richiamo del 01.03.2024

CAPITOLO 1 - PREMESSA E MANDATO

In data **12.11.2021** il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Palermo, dott.ssa Alessia Lupo, mi ha nominato esperto stimatore nell'esecuzione n. 311/2020 R.G.Es. intrapresa dalla [REDACTED] (rappresentata e difesa dall'Avv. Maurizio Lombardo)

contro il [REDACTED]

In data **12.09.2022** ad espletamento dell'incarico ricevuto, ho depositato telematicamente, presso la Cancelleria della Sezione, copia integrale della Perizia Tecnica richiestami, unitamente alla richiesta di liquidazione dei compensi relativi.

Con provvedimento del **01.03.2024** il Giudice dell'esecuzione, dott.ssa Maria Cristina La Barbera, mi ha richiamato ordinandomi una perizia tecnica di supplemento alla C.T.U. riguardante il procedimento di espropriazione immobiliare N.R.Es. 311/2020, ponendomi, in

aggiunta a quanto relazionato nella perizia di stima depositata in data 12.09.2022, il seguente ulteriore quesito che di seguito trascrivo: "**Il G.E., osservato che l'immobile pignorato, al**

netto delle opere necessarie per la regolarizzazione, assume un valore di stima negativo

(- 5.070,00); ritenuto, per tali motivi, opportuno provvedere alla stima dell'immobile,

tenuto conto del valore che può assumere nella configurazione finale ovvero del valore

d'uso", assegna all'esperto stimatore termine di giorni 30 per ottemperare a quanto in

parte motiva. Rinvia le attività di cui all'art.569 c.p.c. all'udienza del 07.05.2024, ore 12:00.

CAPITOLO 2 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DELLA CONSULENZA INTEGRATIVA

Segnalo in proposito che la perizia depositata in data 12.09.22 descrive in dettaglio il pessimo stato di conservazione in cui versa l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, e ne

documenta, anche fotograficamente, la sua inagibilità per rischio di crolli imminenti. Attualmente l'immobile si presenta chiuso e inaccessibile anche per l'apposizione dei sigilli da parte del Custode giudiziario. **Pertanto la consulenza tecnica originaria non ha previsto la stima del valore d'uso del bene in quanto ho ritenuto che lo stesso, date le sue precarie condizioni conservative, fosse inabitabile e quindi non produttivo di reddito.**

Comunque, in ottemperanza a quanto richiestomi dal G.E. nel nominato provvedimento di incarico aggiuntivo del 01.03.2024, con la presente ho provveduto ad integrare la Perizia di Stima depositata in data 12.09.2022.

CAPITOLO 3 - STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE

3.1 - Determinazione del valore di mercato del bene considerato nella sua configurazione abusiva e interamente utilizzabile.

Ai fini della presente valutazione si assume la consistenza attuale dell'immobile così come riportata nell'atto di pignoramento e nella documentazione catastale, considerando agibili anche le porzioni ritenute abusive e non abitabili. Pertanto forma oggetto della presente relazione integrativa il seguente:

LOTTO UNICO: ½ indiviso in piena proprietà dell'abitazione di tipo popolare ubicata a Carini (PA), via Carso n. 19, censita al N.C.E.U. di Carini (PA) al fq. MU, p.lla 797, sub.4, piani: 2° - 3° - 4°, cat. A/4, classe 5, consistenza vani 3,5, superficie totale mq.75, totale escluse aree scoperte mq.70, rendita € 155.45, in proprietà di [REDACTED].

La descrizione dell'immobile esposta nella visura catastale comprende anche la 4° elevazione fuori terra dell'edificio (attuale 3° piano) e la 5° elevazione (attuale lastrico solare), realizzati tra gli anni 1980 e 1990 in assenza di titoli abilitativi.

Tali opere sono state ritenute, nella precedente relazione depositata, opere abusive non

suscettibili di regolarizzazione, per le stesse sono stati previsti la demolizione e il ripristino dello stato quo ante in conformità alla planimetria catastale agli atti dal 1939.

Stato di conservazione del bene: L'appartamento si presenta in pessimo stato di manutenzione e conservazione. A tal proposito si segnala che, a causa delle copiose infiltrazioni umide determinate dall'inefficiente sistema di impermeabilizzazione del lastrico solare, il solaio di copertura del 3° piano si presenta in avanzato stato di degrado (*cf. Perizia depositata*).

Consistenza del bene: La superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare nella sua configurazione attuale è pari a **mq. 85,00** (misura calcolata in ragione del D.P.R. n. 138/1998 e delle norme della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) (*cf. Allegati 14, 15, 16, 17; Elaborati grafici - Stato di fatto a tutto il 14.04.22 – Piani 2°, 3° e lastrico solare*). Di tale superficie mq. 48,57 sono stati ritenuti abusivi e non sanabili.

Pertanto la superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare, considerata interamente agibile e utilizzabile, da porre a base della stima dei suoi valori, di mercato e d'uso, è stata calcolata in mq. 85,00, come di seguito:

- superficie commerciale appartamento piano 2° =	mq. 36,00
- superficie commerciale balcone 1: mq. 2,00 x 30% =	mq. 0,60
- superficie commerciale appartamento piano 3° =	mq. 39,65 (abusivo e non agibile)
- superficie commerciale balcone 2: mq. 2,00 x 30% =	mq. 0,60 (abusivo e non agibile)
- superficie commerciale lastrico solare: mq. 25,00 x 30% =	mq. 7,50 (abusivo e non agibile)
- superficie commerciale lastrico solare: mq. 5,85 x 10% =	mq. 0,60 (abusivo e non agibile)
Totale superficie commerciale complessiva	mq. 85,00

3.2 - Stima del valore di mercato per capitalizzazione dei redditi dell'unità immobiliare considerata come interamente utilizzabile.

Per le indagini di mercato espletate al fine di ottenere il più probabile valore di locazione dell'immobile ho consultato:

- l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferendomi ai seguenti parametri: - Fascia/zona: "Centrale/Centro Urbano - Destinazione: "Residenziale" - Tipologia:

"Abitazione di tipo economico" - Stato conservativo prevalente: "Normale", ottenendo così una valutazione riferita alla superficie lorda che oscilla da un **minimo di 1,6 €/mq x mese** ad un

massimo di 2,3 €/mq x mese (cfr. Allegato 1: Quotazioni immobiliari - Agenzia Entrate);

- l'Osservatorio del Borsino Immobiliare riferendomi ai seguenti parametri: - Fascia/zona: "Centro" - Destinazione: "Residenziale" - Tipologia: "Abitazione di tipo economico in fascia media" - Stato conservativo prevalente: "Normale", ottenendo così una valutazione riferita alla superficie lorda che oscilla da un **minimo di 1,56 €/mq x mese** ad un **massimo di 2,57 €/mq x mese** (cfr. Allegato 2: Quotazioni immobiliari - Borsino Immobiliare).

Sulla scorta del sopralluogo effettuato ed alla luce di quanto sopra esposto, tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile oggetto di stima, del suo stato conservativo, si è ritenuto congruo fissare il **valore unitario di locazione dell'immobile in €/mq. 1,56 €/mq x mese.** Da esso si ricavano i seguenti valori:

- **Valore locativo lordo mensile** = €/mq 1,56 x 1 mese x mq. 85,00 = **€/mese 132,60**

- **Valore locativo lordo annuo** = €/mese 132,60 x 12 mesi = **€/anno 1.591,20**

Del valore locativo lordo annuo, detratte le spese di gestione immobiliare a carico del proprietario (manutenzione, assicurazione, oneri fiscali ecc.), analiticamente tradotte nella percentuale del 35%, ne consegue il seguente Reddito netto annuo, pertanto:



- Reddito lordo annuo =

€/anno 1.591,20

- Spese di gestione = 35% di € 1.591,20 =

€ - 556,92

- **Reddito netto annuo =**

€ 1.034,28

La valutazione del saggio di capitalizzazione deve essere contenuta negli attuali limiti dell'investimento immobiliare: tale valore normalmente si aggira intorno al 2% - 3% in relazione al tipo di abitazione e alla sua disponibilità sul mercato. Dalla capitalizzazione del reddito annuo netto, considerando il saggio di capitalizzazione pari al 3%, si ottiene:

Valore dell'immobile per capitalizzazione del reddito:

Reddito netto annuo/Saggio di capitalizzazione = € 1.034,28 / 0,03 =

€ 34.476,00 (Dicorsi Euro Trentaquattromilaquattrocentosettantasei/00)

CAPITOLO 4 - STIMA DEL VALORE D'USO DELL'IMMOBILE

4.1 - Stima del Valore d'uso dell'immobile considerato interamente utilizzabile:

Ai fini della determinazione della stima del "Valore d'Uso", si assume la consistenza attuale dell'immobile così come riportata nell'atto di pignoramento e nella documentazione catastale, considerando agibili anche le porzioni ritenute abusive e quelle ritenute non abitabili.

L'immobile oggetto di causa, come ampiamente descritto nel paragrafo regolarità edilizia, non è sanabile ma allo stesso tempo non è ancora gravato da un Decreto di Demolizione.

Poiché sul nostro territorio il fenomeno dell'abusivismo edilizio è molto diffuso e pertanto difficilmente sradicabile in tempi ragionevoli, con tali sciagurati episodi ci dovremo convivere per ancora lungo tempo. Pertanto, poiché il rischio della loro demolizione è estremamente remoto, tali immobili hanno un proprio commercio "praeter legem", e conservano comunque un loro "Valore d'Uso". Considerando i tempi di emissione e di attuazione di un eventuale Decreto di Demolizione, da parte del Comune di Carini, ritengo congruo stimare il Valore d'Uso

dell'immobile oggetto di causa per un ventennio.

Per la determinazione del valore d'uso, ho ritenuto opportuno utilizzare la stima analitica del valore dell'immobile, calcolata mediante capitalizzazione del reddito netto che il bene è in grado di produrre nei prossimi venti anni, secondo l'applicazione della seguente formula:

$$\mathbf{Af = a (q^n - 1)/r}$$

Dove: - "Af" = Valore finale del bene; - "a" = Reddito netto annuo; - "q" = Montante unitario; -

"n" = Annualità; - "r" = Saggio di capitalizzazione.

Attribuendo ad "a" il valore locativo annuo netto di € 1.034,28, (così come determinato in precedenza), a "n" la durata di 20 anni, a "r" il saggio di capitalizzazione del 3%, si ottiene:

$$Af = € 1.034,28 (1,02^n - 1)/0,03 = € 16.753,42$$

Per cui il Valore d'Uso dell'immobile è pari a € 16.753,42

Adeguamenti del Valore d'uso dell'immobile:

Considerando le effettive possibilità di realizzo, le necessità di rialzo imposte dal sistema dell'asta, la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, in ottemperanza di quanto indicato nel quesito n.12 del mandato del Giudice, modificato in sede di udienza, si applica una riduzione del valore di mercato del **5%**, ottenendo il seguente valore dell'unità immobiliare:

- Riduzione per l'assenza della garanzia per vizi: € 16.753,42 x 5% = € 837,67

Valore d'uso dell'immobile: € 16.753,42 – € 837,67 = **€ 15.915,75**

E in c.t. € 16.000,00 (Diconsi Euro Sedecimila/00)

4.2 – Valutazione della quota indivisa spettante al debitore

Stabilito il valore d'uso dell'immobile, individuati i soggetti comproprietari e le quote ad essi

spettanti come di seguito riassunti:

- [REDACTED] creditrice procedente e comproprietaria per la quota indivisa di 1/2 di piena proprietà;
- [REDACTED] debitore esecutato e comproprietario per la quota indivisa di 1/2 di piena proprietà.

Constatata l'impossibilità della divisione del bene in unità abitative autonome ed indipendenti, di

seguito espongo il calcolo per la determinazione della quota indivisa spettante al debitore.

- Valore d'uso dell'immobile = € 16.000,00

- Valore di 1/2 indiviso in piena proprietà: (€ 16.000,00/2) = € 8.000,00

Valore della quota indivisa di 1/2 in piena proprietà spettante al debitore:

€ 8.000,00 (Diconsi Euro Ottomila/00)

CAPITOLO 5 - ELENCO ALLEGATI DELLA RELAZIONE INTEGRATIVA

Allegato 1. Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Carini - Centro storico

Allegato 2. Borsino Immobiliare - Quotazioni Immobiliari - Carini - Centro Storico

Ritenendo di avere assolto il mandato conferitomi, rimetto alla S.V. la presente relazione, e rimango a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

Palermo, 17 marzo 2024

L' Esperto stimatore

Arch. Dario Ciriminna