TRIBUNALE DI PALERMO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

****

Giudice
ILL.MO DOTT. LIOTTA VINCENZO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 527/2008 R.G. ES.

VERTENTE TRA

A (creditore)
Rappresentata e difesa dall'Avv. XXXXXXXX

nei confronti di

B (esecutato)

RELAZIONE DI STIMA

Consulente Tecnico d'Ufficio
Vincenzo Giacchino
Ingegnere – Dottore di Ricerca In Ingegneria

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Indice

1. Individuazione del bene oggetto del pignoramento 4

1.1. Ubicazione, accessi, confini 4

1.2. Caratteristiche e destinazione della zona 4

1.3. Descrizione delle caratteristiche dell'immobile 6

2. Regolarità sotto il profilo edilizio. 6

3. Regolarità sotto il profilo urbanistico. 7

3.1. Stralcio del Piano Regolatore Generale del Comune di Palermo 7

3.2. Definizioni e prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione 8

4. Verifiche catastali. 8

5. Stato di possesso dell'immobile 9

6. Fonti delle informazioni utilizzate per la stima 9

7. Criteri e metodi di stima adottati 11

7.1. La capitalizzazione del reddito 11

7.2. Il valore commerciale 12

7.3. La superficie commerciale 12

7.1. Valore di mercato per metro quadrato di superficie commerciale 14

7.2. Valore commerciale 15

7.3. Valore desunto dalla stima 15

8. Allegati 17

8.1. Copia richiesta pratica concessione edilizia e agibilità per l'immobile sito in via Baida n. 29, prot. N. AREG-2010/0129994-A del 17/02/2010; 17

8.2. Nota rilasciata dal Settore Urbanistica del Comune di Palermo prot. N. 233864 in data 24/03/2010; 17

8.3. Copia ricevuta richiesta Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciata dal Settore Urbanistica del Comune di Palermo, prot. N. AREG-2010/0139137-A del 19/02/2010; 17

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

8.4. Copia in bollo di richiesta di rilascio certificato di destinazione urbanistica prot. N. AREG- 2010/0139137-A del 19/02/2010; 17

8.5. Certificato di destinazione urbanistica in bollo rilasciato dal Comune di Palermo in data 26/02/2010; 17

8.6. Copia visura catastale rilasciata dall'Agenzia del Territorio di Palermo; 17

8.7. Copia planimetria catastale rilasciata dall'Agenzia del Territorio di Palermo; 17

8.8. Copia dell'estratto di mappa catastale rilasciato dall'Agenzia del Territorio di Palermo con evidenziata la particella oggetto della presente relazione; 17

8.9. Copia estratto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dal sito dell'Agenzia del Territorio; 17

8.10. Copia estratto dalla banca dati della Tecnocasa della proposta di vendita di un appartamento in località Boccadifalco; 17

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1. Individuazione del bene oggetto del pignoramento

Trattasi di un appartamento situato in via Baida n. 29 nel Comune di Palermo, facente parte di un edificio a 4 elevazioni fuori terra con copertura a terrazza.

L'immobile come sopra identificato, oggetto del pignoramento, non necessità di suddivisione in lotti per la vendita.

1.1. Ubicazione, accessi, confini

L'appartamento trovasi ubicato al piano secondo e l'accesso avviene dalla via Baida al civico 29 per mezzo di una scomoda scala interna di dimensioni ridotte e con gradini aventi altezze elevate.

L'androne ha dimensioni molto ridotte, l'immobile non è dotato di portineria né l'edificio è dotato di ascensore.

Trattasi di edilizia con caratteristiche economiche e popolari

Detto immobile confina a Nord-Est, a Nord-Ovest e a Sud-Ovest con altra proprietà, a Sud-Est con la via Baida.

1.2. Caratteristiche e destinazione della zona

La via Baida è ubicata nel quartiere "Boccadifalco" che è il sedicesimo quartiere di Palermo, sito nella zona centro-meridionale della città.

Il quartiere è compreso nella IV Circoscrizione. Il toponimo (Boccadifalco-Baida) indica anche la ventiquattresima unità di primo livello di Palermo.

Il borgo di Boccadifalco nasce attorno alla Riserva Reale borbonica realizzata tra il 1799 e il 1815, fautore dell'opera fu il principe Francesco, figlio di Ferdinando IV, che si erano rifugiati in Sicilia. Il parco fu una risposta di Francesco al padre che nel frattempo stava costruendo la riserva di caccia della Favorita. A differenza del parco della favorita, la riserva di Boccadifalco non era utilizzata soltanto per la caccia, al suo interno infatti venivano sperimentate nuove tecnologie e tecniche agricole, zootecniche e botaniche. Attorno al parco nacquero ben presto attività che si affiancarono all'attività del parco stesso come macellerie, taverne e le abitazioni dei lavoratori della riserva. Quando i regnanti si ritrasferirono a Napoli il parco cadde lentamente in disgrazia, ma le attività e le abitazioni che lo circondavano rimasero in loco. Attualmente il parco risulta abbastanza degradato ed in parte edificato.

Negli anni trenta l'area venne scelta per la costruzione dell'Aeroporto di Palermo-Boccadifalco, questo stravolse completamente la conformazione e l'economia della zona, l'aeroporto divenne in breve tempo il terzo aeroporto nazionale per traffico passeggeri.

Nel 1960 il traffico passeggeri venne spostato presso il nuovo Aeroporto di Palermo-Punta Raisi, oggi Falcone-Borsellino e quello di Boccadifalco trasformato in aeroporto militare.

Il quartiere Boccadifalco è composto prevalentemente da edilizia economica e popolare che ingloba le abitazioni di borgata più basse. Queste sono caratterizzate principalmente da case a schiera o case in linea con attività al piano basso e dall'altezza che non supera i tre piani.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nel quartiere sono presenti i servizi principali quali l'ufficio postale, diversi istituti di credito, supermercati, stazioni di servizio per il rifornimento di carburante, fermate degli autobus, oltre i comuni servizi a rete.

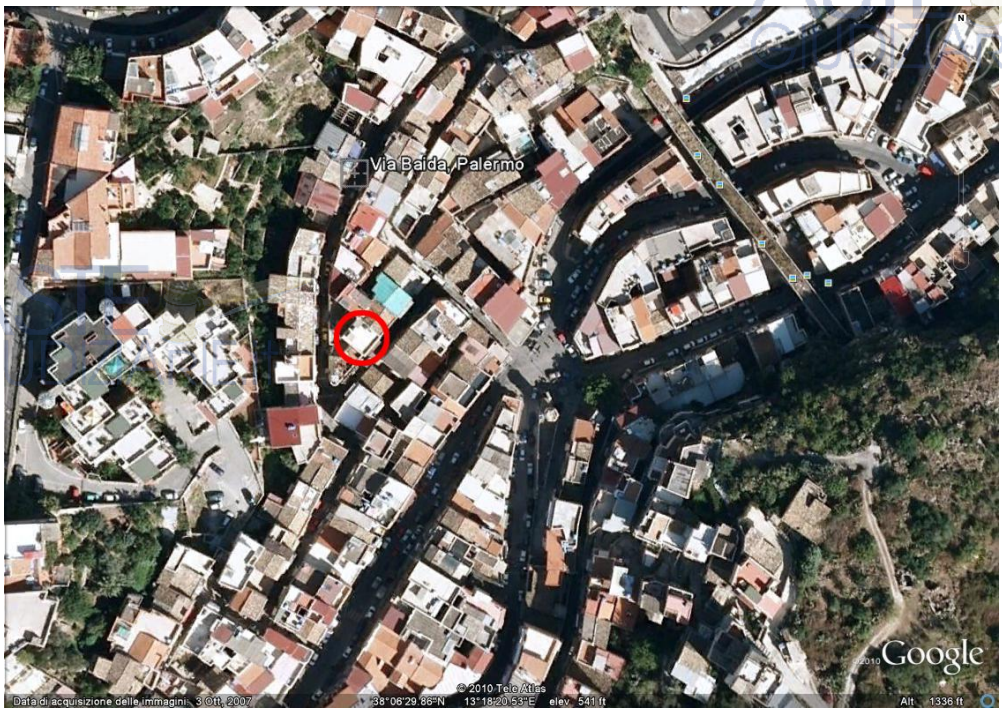

Fig. 1 – vista dall'alto del quartiere "Boccadifalco" con evidenziato in rosso l'edificio nel quale è allocato l'appartamento oggetto della presente relazione di stima (immagine realizzata con Google Earth©)

Fig. 2 – vista dall'alto dell'edificio nel quale è allocato l'appartamento oggetto della presente relazione di stima (immagine realizzata con Google Earth©)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1.3. Descrizione delle caratteristiche dell'immobile

Dai rilievi eseguiti in occasione delle operazioni peritali, questo CTU ha constatato che:

- l'immobile oggetto della presente C.T.U. trovasi al piano secondo;
- l'appartamento è costituito da n. 2 vani (ingresso e camera letto matrimoniale) oltre la cucina e il bagno;
- l'accesso avviene tramite una scala, ad elevata pendenza, con ingresso dalla via Baida n.29;
- le strutture sono in muratura;
- gli intonaci esterni sono del tipo "a calce" in cattivo stato di conservazione;
- gli intonaci interni sono realizzati con intonaco civile di recente fattura;
- le tinteggiature interne sono di colore vario e sono state realizzate di recente ;
- gli infissi interni ed esterni sono in legno in buono stato d'uso recentemente dipinti e sono dotati di persiane e scuretti interni;
- sulla via Baida prospetta un balcone avente struttura metallica con tipologia a mensola e superiore lastra di marmo; il conduttore ha posto sulla lastra di marmo un massetto e delle piastrelle;
- il pavimento interno è realizzato con piastrelle in ceramica smaltata e si trova in buono stato d'uso;
- l'appartamento ha un interpiano di 3.60 mt;
- l'accesso all'appartamento è inibito ai portatori di handicap motori per la sola presenza della scala avente gradini con elevate alzate e dalla impossibilità di installare un montascale date le esigue dimensioni del vano scala;
- il bagno è dotato di vasca, bidet, lavabo e w.c. ed è adibito a lavanderia;
- i rivestimenti parietali del bagno sono realizzati con piastrelle di ceramica;
- il riscaldamento è del tipo autonomo con una sola pompa di calore a split, collocata nella camera da letto matrimoniale, avente unità esterna installata sul prospetto principale sulla via Baida,;
- il riscaldamento dell'acqua sanitaria avviene a mezzo boiler elettrico ubicato nel bagno;
- le pareti della cucina sono parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica;
- l'approvvigionamento idrico, come riferito dal conduttore, avviene con allaccio diretto alla rete idrica comunale che fornisce l'acqua non in tutte le ore del giorno;
- il conduttore ha dichiarato di avere recentemente fatto rifare l'impianto elettrico;
- esiste un impianto di antenna con parabola, per la visione della Tv satellitare a pagamento, fatto installare dal conduttore e la parabola trovasi collocata sul prospetto principale sulla via Baida.

2. Regolarità sotto il profilo edilizio.

In data 17 febbraio 2010 questo CTU, con istanza prot. N. AREG-2010/0129994 ha chiesto all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Palermo la visione e copia degli atti relativi alla pratica di concessione edilizia e del certificato di abitabilità/agibilità della particella n. 444 del foglio 47 sub 3.

In data 24 marzo 2010 il sottoscritto CTU si è recato presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Palermo ed ha ricevuto la nota dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Palermo, prot. N. 233864 con la quale si comunicava che "*il fascicolo relativo all'immobile in oggetto non è reperibile, trattandosi di immobile*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

realizzato in data antecedente al 1939, così come si evince dal certificato catastale, scheda n°10717549 prodotto dalla S.V.".

3. Regolarità sotto il profilo urbanistico.

In data 19/02/2010 il sottoscritto CTU si è recato presso gli uffici del Comune di Palermo – Settore Urbanistica ed ha fatto richiesta del certificato di destinazione urbanistica per l'immobile oggetto del pignoramento, assunta al protocollo di detti uffici al n. AREG-2010/0139137- A del 19/02/2010.

Da detto certificato di destinazione urbanistica, che costituisce allegato alla presente relazione tecnica, si evince che *"la particella n. 444 del foglio di mappa n.47 ricade all'interno delle aree interdette all'uso edificatorio e/o urbanistico per presenza di frana, per crollo, scivolamento e ribaltamento di masse lapidee carbonati che, coni alluvionali e di detrito, colate di fango e detriti, aree interessate da inondazioni e alluvionamenti (art.3 delle N.T. di A.)"* con le seguenti notazioni:

- *Ai sensi del comma 2 dell'art. 9 del T.U. in materia di espropriazione (n. 327/2001) i vincoli preordinati all'esproprio sono decaduti.*
- *Nelle more che venga effettuata la visualizzazione delle fasce di rispetto delle sedi stradali ai sensi del Nuovo Codice della strada di cui al D. Leg. 285/92 del 30/04/92, l'interessato potrà richiedere con separata istanza la fascia di rispetto delle sedi stradali comunali.*
- *I vincoli riportati nel presente certificato sono quelli degli elaborati della Presa d'Atto del Consiglio Comunale n. 7 del 21.01.04 e successivi aggiornamenti che sono stati comunicati al Settore Urbanistica dagli Enti preposti*

3.1. Stralcio del Piano Regolatore Generale del Comune di Palermo

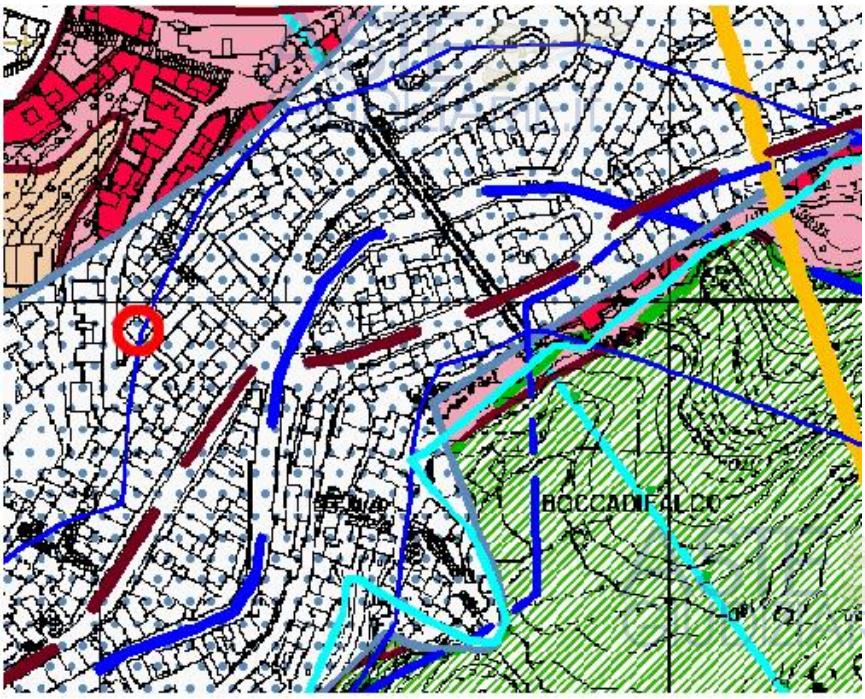

Fig. 3 – Estratto della tavola P2a – 5010 Variante Generale al P.R.G. della Città di Palermo con evidenziata, nel tondo in rosso, l'area nella quale ricade l'immobile oggetto della presente relazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3.2. Definizioni e prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione

L'analisi dello stralcio della tavola P2a – 5010 tratto dalla Variante Generale al P.R.G. della Città di Palermo evidenzia la presenza dei vincoli indicati nel certificato di destinazione urbanistica sopra richiamato e il colore della campitura generale dell'edificio (bianco), indica che l'edificio oggetto della presente relazione è stato classificato nelle Norme Tecniche di Attuazione adeguate al D.Dir. 558/02 di rettifica del Dir. 124/DRU/02 di approvazione, che sono parte integrante del Piano Regolatore della Città di Palermo, come appartenente alle Zone Territoriali Omogenee *"B1"*.

L'art. 8 delle dette Norme Tecniche di Attuazione recita:

Art. 8 - Zone B1

1. Nelle zone B1 sono ammessi, oltre agli interventi di cui all'art. 7, commi 1, 2 e 3, quelli di cui ai commi successivi.
2. La nuova edificazione è consentita nei lotti liberi o interclusi che abbiano dimensione non inferiore a 600 metri quadrati.
3. I nuovi manufatti e quelli risultanti da interventi di ampliamento devono rispettare gli allineamenti esistenti su strada ed inoltre i seguenti requisiti:
   a) superficie coperta non superiore a mq. 150;
   b) altezza massima totale di ml. 7,20 fuori terra;
   c) volume complessivo massimo pari o inferiore a mc. 600;
   d) distacchi minimi dai confini di ml.5;
   a) distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non minore di ml. 10.
   Nelle zone B il rilascio di singole concessioni è consentito nel rispetto della vigente legislazione urbanistica.
4. Gli interventi di demolizione, ricostruzione ed ampliamento sono ammessi nei limiti di cui al comma 3.
5. Per lotto intercluso si intende un'area adiacente per almeno due lati con aree ad uso pubblico o con aree private edificate e ricadenti nella medesima zona omogenea.
6. Si applicano le disposizioni contenute ai commi 4), 5), 6) e 7) dell'art.5, ad eccezione, di quelle di cui alla lettera c del comma 4) del medesimo articolo. Si applicano altresì le disposizioni di cui al comma 8 dell'art. 5, limitatamente alle aree di pertinenza delle costruzioni esistenti.

4. Verifiche catastali.

In data 08/02/2010 il sottoscritto CTU si recava presso l'Agenzia del Territorio di Palermo e richiedeva la visura, la planimetria catastale e l'estratto di mappa dell'immobile oggetto della presente relazione.

Si riportano di seguito i dati identificativi catastali rilevati dalla visura dell'immobile allegata alla presente.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVATI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1		47	444	3	2		A/4	4	3,5 vani	€ 88,57	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo					Via Conceria n. 87/A piano S2						

Intestato

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	**B** nata a xxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxx	Proprietà per 1/1
DATI DERIVATI DA	Atto pubblico del 3/05/2007 Nota presentata con Modello Unico n. 23765 . 1/2007 Repertorio n. xxxxxxx Rogante Falcone Giovanna sede Palermo compravendita		

I dati catastali rilevati all'Agenzia del Territorio di Palermo sopra riportati sono rispondenti ai dati specificati nell'atto di pignoramento.

5. Stato di possesso dell'immobile

L'immobile alla data del sopralluogo effettuato risultava occupato da una famiglia composta da due adulti ed un bambino. In occasione del sopralluogo l'Ufficiale Giudiziario, alla presenza del Custode Giudiziario ha ingiunto al conduttore di prendere contatti con lo stesso Custode Giudiziario, Avv. Ingargiola per definire le modalità e il quantum da corrispondere per l'affitto dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

6. Fonti delle informazioni utilizzate per la stima

Dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio anno 2010 primo semestre, relativamente alla zona suburbana Cruillas-B.Nuovo-Baida-P.Ridente-Boccadifalco, nel Comune di Palermo, si evince quanto segue

Tipologia	**Stato conservativo**	**Valore Mercato (€/mq)**		**Superficie (L/N)**	**Valori Locazione (€/mq x mese)**		**Superficie (L/N)**
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1100	1600	L	2,7	3,8	L

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

con le seguenti notazioni:

- *Lo stato conservativo indicato con lettere maiuscole si riferisce a quello più frequente di zona*
- *Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)*
- *Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)*
- *La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.*
- *Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo*
- *Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare*

Dal sito internet dell'Agenzia Immobiliare *"Tecnocasa"* si è rilevata la vendita di un appartamento avente caratteristiche costruttive simili a quelle dell'immobile oggetto della presente relazione, sito in via Scalilla, nelle immediate vicinanze della via Baida a Palermo.

La quotazione di detto immobile delle dimensioni di mq 34 circa, avente accesso dalla via Scalilla, ubicato al primo piano senza ascensore con ingresso su una piccola cucina, con camera, soggiorno, servizio con vasca, pavimentazione in ceramica, infissi in allumino, impianti a norma e terrazzo sovrastante di mq 30 ca. è pari a € 43.000,00 e quindi ha un costo di circa 1.265,00 €/mq

Inoltre il sottoscritto CTU si è avvalso della rilevazione dell'osservatorio immobiliare urbano effettuata nell'anno 2009 dalla F.I.A.I.P. (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali) e di una propria banca dati costituita da costanti rilevazioni effettuate sul mercato corrente.

Dall'Osservatorio Immobiliare urbano relativo all'anno 2009, redatto dalla F.I.A.I.P. si evince che i prezzi relativi alla compravendita sono:

1) RESIDENZIALE INICARE I PREZZI MINIMI E MASSIMI DELLE ABITAZIONI PER TIPOLOGIA E UBICAZIONE RIFERITE AD ABITAZIONI DI SUPERFICIE COMMERCIALE DI 80-90 MQ. (I VALORI SONO ESPRESSI IN €/MQ CON ARROTONDAMENTO ALLE DECINE DI €)

	NUOVO O RISTRUTTURATO		BUONO STATO/USATO		DA RISTRUTTURARE	
Palermo	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo
Centro	€ 2670	€ 4330	€ 2170	€ 2730	€ 1600	€ 2000
Periferia	€ 1800	€ 2200	€ 1500	€ 1730	€ 1100	€ 1530
Estrema Periferia	€ 1400	€ 1670	€ 1170	€ 1370	€ 830	€ 1030

Report tratto dal sito internet della F.I.A.I.P.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

7. Criteri e metodi di stima adottati

7.1. La capitalizzazione del reddito

Il procedimento analitico si fonda sulla capitalizzazione del reddito che fornisce il bene oggetto di stima. Tale procedimento pone il valore uguale al rapporto tra *"reddito"* e *"saggio di capitalizzazione"*. L'ipotesi su cui esso si basa è che *"i beni immobiliari che producono reddito valgono per quanto rendono"*, e questo valore equivale alla somma attuale dei redditi futuri forniti dal bene oggetto di stima.

Secondo i principi della matematica finanziaria la capitalizzazione è un'operazione che si configura come una sommatoria di redditi futuri scontati all'attualità ed equivale all'accumulazione iniziale A_0 di n annualità a costanti e posticipate. Nella prassi estimativa si utilizzano i redditi netti, futuri, ordinari, costanti, continuativi e medi. Si ottengono detraendo dal reddito lordo ordinario tutte le spese di gestione a carico del proprietario:

- Spese di manutenzione (ord-straord) 2-4% del RL
- Spese per servizi 2-5%
- Detrazione per sfitti e inesigibilità 1-4%
- Assicurazioni 0,5%
- Ammortamento 1%
- Amministrazione 0-3%
- Imposte 3-5%

Ai fini del calcolo si prende in considerazione la superficie convenzionale che nel caso in esame è pari all'intera superficie dell'unità immobiliare misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni.

Il reddito lordo per unità immobiliari con tipologia di abitazioni di tipo economico nel quartiere Boccadifalco del Comune di Palermo viene desunto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio sopra riportati. Per detta tipologia il valore è variabile tra 2,7 e 3,8 €/mq x mese. Pertanto per l'immobile di che trattasi tenuto conto lo stato d'uso, si considera un valore medio pari a 3,0 €/mq x mese.

Si riportano di seguito il valore del reddito netto calcolato sulla scorta di detto valore medio di 3,0 €/mq x mese moltiplicato per la superficie convenzionale dell'appartamento pari a 36,60 mq.

Avuto il reddito netto si esegue il calcolo del valore del capitale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Calcolo del reddito netto								
Reddito lordo fissato per l'immobile in oggetto		**3,00**	**€/mq**					
Superficie convenzionale		36,60	mq					
Reddito effettivo o presunto unitario		109,80	€/mese					
Reddito lordo annuo	**€**	**1 317,60**						
Detrazioni per:								
Imposte e tasse		3,00%	x	€	1 317,60	=	€	39,53
Manutenzione, assicurazione, sfitti e oneri diversi		2,00%	x	€	1 317,60	=	€	26,35
					Sommano		**€**	**65,88**
Reddito lordo	€	1 317,60						
a detrarre spese	-€	65,88						
a) Reddito netto	**€**	**1 251,72**						

Valore del capitale			
Totale reddito netto	**€**	**1 251,72**	
Tasso di capitalizzazione		3,00%	
Valore del capitale al tasso di capitalizzazione	€	41 724,00	
Valore attuale annualità di imposte in esenzione (solo per gli immobili ultimati entro il 31.12.1975 per i quali è ancora in vigore l'esenzione venticinquennale - v. D.P.R. 29.9.973 e successive modifiche).	**€**	**-**	
Valore totale del capitale	**€**	**41 724,00**	

7.2. Il valore commerciale

Per poter procedere alla stima del valore commerciale è necessario effettuare il calcolo della superficie commerciale. Si adotta il criterio utilizzato dall'Agenzia per il Mercato immobiliare della Camera di Commercio di Roma, approvato dalla Commissione Centrale Tecnica della UNITER in data 26 marzo 1998 con Norma UNI10750.

7.3. La superficie commerciale

La superficie commerciale di un immobile è data dalla somma della superficie coperta lorda e di opportune aliquote delle superfici delle pertinenze.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per superficie coperta lorda di un immobile si intende la somma della superficie utile, della superficie sulla quale insistono i tramezzi o muri divisori in genere ed i muri perimetrali e della metà della superficie sulla quale insistono i muri di confine con le altre unità immobiliari o con le parti comuni.

Inoltre si tiene conto dell'incidenza delle pertinenze considerando per le stesse una superficie "virtuale" corrispondente ad una frazione della superficie effettiva.

La superficie commerciale può dunque dedursi con la formula:

$$Scomm = Scoperta\ lorda + k1 \times S1 + k2 \times S2 + ... + kn \times Sn$$

dove:

Scomm = superficie commerciale

Scoperta lorda = superficie coperta lorda;

k1, k2, …, kn = coefficienti da applicare alle superfici delle pertinenze;

S1, S2, …, Sn = superfici delle pertinenze.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

a.Superficie coperta					
	Descrizione	*Coefficienti*	*Superficie*	*Totale*	
A)	Superficie calpestabile	100,00%	36,60	36,600	mq
B)	Superficie dei divisori interni (non portanti)	100,00%	0,23	0,230	mq
C)	Superfici pareti portanti e perimetrali (per immobili non autonomi)	50,00%	6,25	3,125	mq
D	Superfici pareti portanti e perimetrali (per immobili autonomi)	100,00%		0,000	mq
			a.Somma la superficie coperta	**39,955**	**mq**

b.Superficie scoperta					
	Descrizione	*Coefficienti*	*Superficie*	*Totale*	
E)	Balconi e terrazzi scoperti	25,00%	4,09	1,023	mq
F)	Balconi e terrazzi coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati)	35,00%		0,000	mq
G)	Patii e porticati	35,00%		0,000	mq
H)	Verande	60,00%		0,000	mq
I)	Giardini di appartamento	15,00%		0,000	mq
L)	Giardini di ville e villini	10,00%		0,000	mq
M)	Cantine e soffitte abitabili	37,00%		0,000	mq
			b.Somma la superficie scoperta	**1,023**	**mq**

Superficie commerciale (a+b)	**40,978**	**mq**

Avuta la superficie commerciale per avere il valore commerciale detta superficie commerciale va moltiplicata per il valore di mercato calcolato in euro al metro quadrato.

7.1. Valore di mercato per metro quadrato di superficie commerciale

In base alle attuali quotazioni del mercato immobiliare, tenuto conto delle relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche e dello stato d'uso, si assume per l'immobile in esame un valore di mercato.

Il valore di mercato rappresenta il più probabile valore attribuito al bene immobile da ordinari compratori ed ordinari venditori.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'Agenzia del Territorio individua per la zona considerata e per la tipologia oggetto della presente CTU (appartamento di tipo economico), un valore minimo pari a 1.100,00 €/mq e un valore massimo pari a € 1.600,00 €/mq, cosi come più sopra riportato, valori relativi al 1° semestre 2010. I valori più aggiornati disponibili dal sito della F.I.A.I.P., relativi all'anno 2009 variano tra 1170 e 1370 €/mq.

Al fine di fissare il valore di mercato si adotta il metodo sintetico comparativo, basato sull'indagine di mercato. Detto metodo consiste nel comparare il bene immobile oggetto di stima con altri di caratteristiche similari esistenti nella medesima zona e dei quali siano noti i valori di mercato alla data cui è riferita la stima. L'analogia dei beni immobili con quello da stimare viene accertata attraverso l'esame delle relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Al valore ricavato con il procedimento sopra descritto si apportano le eventuali aggiunte o detrazioni dovute alle caratteristiche differenziali che il bene immobile oggetto di stima presenta rispetto agli altri assunti per la comparazione.

Per l'indagine di mercato si è adottato quale parametro tecnico il metro quadrato di superficie commerciale.

In base al suddetto parametro si è determinata per l'immobile una quotazione unitaria di mercato, cioè la quotazione di mercato per metro quadrato di superficie commerciale pari a €/mq 1.100,00.

7.2. Valore commerciale

Il valore commerciale dell'immobile, in assenza di particolari fattori di deprezzamento, è dato dal prodotto della sua superficie commerciale per la quotazione unitaria di mercato:

Superficie commerciale (a+b)	**40,978**	**mq**
Valore di mercato	**1 100,00**	**€/mq**
Valore commerciale	**€ 45 075,25**	

7.3. Valore desunto dalla stima

Dopo avere effettuato il calcolo con i due metodi sopra riportati, si considera quale valore desunto dalla stima quello derivante dalla media dei due valori.

A tale valore si ritiene ragionevole applicare un coefficiente riduttivo valutato nel 10% dovuto alle condizioni al contorno e cioè alle condizioni generali dello stabile, alla ridotta viabilità dovuta dalla strada avente dimensioni ridotte, all'esposizione considerata la presenza di altri edifici molto vicini al prospetto principale e al degrado generale del luogo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Sicché il valore desunto dalla presente stima sarà dato pari a :

Media dei valori di stima			
	Stima a reddito	€ 41 724,00	
	Stima del valore commerciale	€ 45 075,25	
	Media dei due valori	€ 43 399,63	
	Coefficiente riduttivo dovuto alle condizioni al contorno	-10,00%	
	Valore stima dell'immobile	**€ 39 059,66**	

Può ritenersi quindi congruo il valore in cifra tonda di € 39.000,00 (dicasi euro trentanovemila/00)

Palermo lì 28/02/2011

Il CTU

Dott. Ing. Vincenzo Giacchino

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

8. Allegati

8.1. Copia richiesta pratica concessione edilizia e agibilità per l'immobile sito in via Baida n. 29, prot. N. AREG-2010/0129994-A del 17/02/2010;

8.2. Nota rilasciata dal Settore Urbanistica del Comune di Palermo prot. N. 233864 in data 24/03/2010;

8.3. Copia ricevuta richiesta Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciata dal Settore Urbanistica del Comune di Palermo, prot. N. AREG-2010/0139137-A del 19/02/2010;

8.4. Copia in bollo di richiesta di rilascio certificato di destinazione urbanistica prot. N. AREG-2010/0139137-A del 19/02/2010;

8.5. Certificato di destinazione urbanistica in bollo rilasciato dal Comune di Palermo in data 26/02/2010;

8.6. Copia visura catastale rilasciata dall'Agenzia del Territorio di Palermo;

8.7. Copia planimetria catastale rilasciata dall'Agenzia del Territorio di Palermo;

8.8. Copia dell'estratto di mappa catastale rilasciato dall'Agenzia del Territorio di Palermo con evidenziata la particella oggetto della presente relazione;

8.9. Copia estratto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dal sito dell'Agenzia del Territorio;

8.10. Copia estratto dalla banca dati della Tecnocasa della proposta di vendita di un appartamento in località Boccadifalco.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009