

**TRIBUNALE DI PALERMO**  
**SEZIONE IV CIVILE**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Consulenza Tecnica di Ufficio**

**Inerente il:**

**PROCEDIMENTO ESECUTIVO N. 730/1994 R.G.**

GIUDICE ES.: DOTT. GIUSEPPE SIDOTI

UDIENZA: 16 NOVEMBRE 2012

ESPERTO STIMATORE: ING. LAURA LANTERI

**RELAZIONE DI STIMA**  
**LOTTO N. 3**

L'Esperto Stimatore  
Ing. Laura Lanteri

### RELAZIONE DI STIMA – LOTTO N° 3

La presente relazione fini espositivi viene articolata, come richiesto, nei seguenti punti:

- a) ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE CATASTALE dei beni componenti il lotto;
- b) UBICAZIONE;
- c) DESCRIZIONE complessiva e sintetica dei beni;
- d) STATO DI POSSESSO degli immobili;
- e) FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI;
- f) CONFORMITÀ URBANISTICA;
- g) VALUTAZIONE del lotto;
- h) CONCLUSIONI.

\*\*\*\*\*

**ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE CATASTALE dei beni componenti il LOTTO**, così individuati dalle visure catastali effettuate in data 04.10.2012:

#### **N° 1: 1/1 di un bene immobile**

<i>Comune</i>	L951 – VILLAFRATI (PA)		
<i>Indirizzo</i>	Via Gramsci		N° civ. 3
<i>Catasto</i>	FABBRICATI		
<i>Piano</i>	1°		
<i>Sezione urbana</i>	<b>FG. 9</b>	<b>P.lla 748</b>	<b>Sub. 5</b>
<i>Natura</i>	Categoria A/2	Classe 1	Cons. 5 vani

**NB:** Al Catasto viene riportato il seguente indirizzo: Via Aldo Moro s.nc, per cui in data 9 ottobre 2012 è stata inoltrata istanza per richiedere la correzione del suddetto indirizzo con quello attuale: Via Gramsci, 3

**Intestatari: Debitore “A” e “B” – proprietà per 1/1;**

Dall’esame della documentazione e degli atti relativi alla procedura in oggetto, lo scrivente ha rilevato che l’immobile è di parte eseguita per averlo costruito giusta concessione in sanatoria N°3 del 13.1.2000 su terreno acquistato con atto di compravendita del 27.12.1977 ai rogiti del notaio Dr. Alberto Calì, trascritto a Palermo il 20.01.1978 ai nn. 2534/2057.

## **UBICAZIONE**

L'immobile è sito nel Comune di Villafrati in provincia di Palermo, raggiungibile dallo scorrimento veloce Palermo – Agrigento, SS 121, a 36 Km da Palermo.

Geograficamente il comune di Villafrati è sito a 475 m s.l.m. e dal punto di vista economico le attività in esso prevalenti sono quelle dell'agricoltura e del terziario.

Trattasi di un piccolo comune con popolazione inferiore ai 4.000 abitanti, comunque ricco di storia e cultura come la maggior parte dei paesi dell'entroterra siciliano.

L'immobile in esame è in prossimità dell'ingresso del paese in una zona che può definirsi periferica di sviluppo del centro urbano.

## **DESCRIZIONE complessiva e sintetica del bene**

### Strutture

Trattasi di un appartamento posto al piano primo di un edificio realizzato con strutture intelaiate in c.a., tramezzi in blocchi di gesso intonacati e solai in travetti prefabbricati e pignatte.

### Composizione

A seguito del sopralluogo effettuato si evince che rispetto a quanto riportato nei grafici di progetto in sanatoria sono state apportate piccolissime modifiche di distribuzione interna che non necessitano di alcuna autorizzazione. Oltre, infatti, che dalla scala in ferro esterna, prevista in sanatoria ed inserita nella planimetria catastale, è stato creato un accesso interno direttamente dalla scala condominiale con accesso dalla via Gramsci, 3. Allungando la rampa della suddetta scala fino a giungere a quota di piano primo è stato creato un pianerottolo intermedio da cui si accede all'unità in esame.

Tale unità immobiliare si compone di n. 3 camere, una cucina, un wc ed un ripostiglio. In fondo al corridoio su cui si affacciano i vari ambienti vi è il secondo ingresso esterno all'unità che conduce, attraverso un terrazzino ad uso esclusivo, alla corte interna con accesso sempre dalla via Gramsci.

Il calcolo della **Superficie Commerciale** del bene, facendo riferimento alle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare, nonché alla norma UNI 10750, si determina misurando la superficie coperta dell'unità, computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune.

A tale valore bisogna aggiungere quello della superficie omogeneizzata dei balconi e del terrazzino, quindi in conclusione si ottiene il seguente valore:

Scoperta = ca 106,00 mq

S balconi =  $16.60 \times 0.25 =$  ca 4.00

S terrazzino =  $56.00 \times 0.25 =$  ca 14.00

**Superficie Commerciale Sc = ca 124,00 mq**

### Finiture

L'immobile è ancora allo stato grezzo, vi sono solo le tramezzature che dividono gli ambienti ma privi di infissi interni. Tutti i muri sono intonacati ed in alcune porzioni del solaio, a causa di infiltrazioni piovose, vi è stato il distacco dell'intonaco ammalorato portando a nudo i ferri arrugginiti per cui necessita effettuare alcuni interventi di ripristino dei solai.

### Impianti

Sono state realizzate tutte le tracce degli impianti, sia elettrico che idrico ma i suddetti impianti non sono stati ultimati.

## **STATO DI POSSESSO**

L'immobile è nel possesso degli stessi esecutari che devono ancora ultimare i lavori interni.

## **FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI**

Sull'immobile attualmente non gravano formalità, vincoli od onere di alcun genere.

Trattandosi comunque di unità immobiliare ubicata all'interno di un edificio per civile abitazione che potrebbe istituirsi in condominio, dovrebbe ad esso partecipare per la manutenzione ed uso delle parti comuni con la quota dei rispettivi millesimi.

## CONFORMITA' URBANISTICA

A seguito delle indagini svolte dalla scrivente presso i competenti uffici comunali si è appurato che l'intero edificio sopra descritto è stato realizzato abusivamente in assenza di regolare concessione edilizia dai soggetti eseguiti su terreno di loro proprietà.

A seguito di domanda di condono edilizio ai sensi della L.N. 47/85 ( pratica N° 650/592/314 – prot. N° 25 del 02.01.1987) è stata ottenuta regolare Concessione edilizia N° 3 del 13.01.2000 per la: *“Realizzazione di un fabbricato a n.2 elevazioni fuori terra con strutture portanti in c.a., composto da magazzino a piano terra e da **n. 2 appartamenti a piano primo**, sito in via Gramsci, 3, iscritto al NCEU al fg.9, p.lla 748 sub. 2/4/5 come da denuncia di variazione N. 064408 del 26.07.1991, confinante con proprietà Nicastro, proprietà Massara e via Gramsci.”*

Non avendo ancora ultimato i lavori l'unità in esame è priva di certificato di abitabilità che potrà essere richiesto solo ad ultimazione degli stessi e previa acquisizione dei certificati di conformità degli impianti. Infatti l'autorizzazione di abitabilità/agibilità N°11 del 29.07.2002 è relativa solo al sub. 2 e 4 della p.lla 748 fg.9.

## L'IMMOBILE E' REGOLARE SOTTO IL PROFILO EDILIZIO/URBANISTICO.

A seguito del sopralluogo effettuato e dall'esame della planimetria catastale è emerso che è stata effettuata una modifica interna al fine di realizzare un ingresso indipendente all'unità in esame anche dalla scala condominiale con accesso dal civ. 3 di via Gramsci. A seguito di tale variazione dovrà essere aggiornata la planimetria catastale affrontando un costo non superiore ad €700,00.

## VALUTAZIONE del lotto

### Criteri generali .

La presente perizia estimativa ha per scopo principale la ricerca del più probabile “valore di mercato“ degli immobili posti nell’ambito del Comune.

L’applicazione esatta dell’aspetto economico o criterio di stima è la base essenziale di ogni valutazione in quanto ormai è principio fondamentale della dottrina estimativa, che ad un bene economico possono essere attribuiti valori diversi secondo il criterio od aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima.

Nel caso in specie, il criterio di stima si identifica con il valore di mercato dell’immobile, nel suo attuale stato di fatto, e nel suo aspetto massimo, cioè il maggior valore ricavabile dalla vendita dell’immobile.

Il giudizio di stima è al netto delle spese necessarie per l’aggiornamento della planimetria catastale.

### Criteri specifici .

La valutazione del bene avviene con **metodo comparativo** diretto per valori tipici, basato su una esauriente indagine della realtà del mercato nel Comune di Villafrati ed in particolare della zona in cui il bene esecutato è collocato.

Si è proceduto alla valutazione applicando la seguente formula:

$$Va = (Sc \times Vum \times K1 \times K2) - \text{spese catasto}$$

In cui:

**Va** = valore attuale da stimare

**Sc** = superficie commerciale in mq. (dato noto)

**Vum** = valore unitario medio di mercato a nuovo

**K1** = coefficiente di vetustà, usura, ecc.

**K2** = coefficiente di decurtazione per peculiarità della vendita insite nella procedura.

A seguito dell’ indagine di mercato diretta, eseguita assumendo informazioni presso agenzie immobiliari ubicate nella zona, nonché a seguito della consultazione della Banca Dati Nazionale sulle quotazioni immobiliari OMI istituita presso L’Agenzia del Territorio, tenendo altresì conto dell’ubicazione dell’immobile, delle potenzialità che esso possiede, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona si è posto:

**Vum = € 690,00/mq**

In funzione delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare, delle qualità costruttive del fabbricato, delle parti accessorie, del grado di vetustà e dello stato generale di conservazione, si è posto:

$$K1 = 0.75$$

Considerando che generalmente il prezzo base di un immobile all'asta parte da una cifra inferiore tra il 20 ed il 30% del prezzo di mercato al momento della perizia, si è posto:

$$K2 = 0.75$$

Quindi sviluppando i calcoli si ottiene:

$$Va = (\text{mq. } 124 \times 690,00 \text{ €/mq} \times 0.75 \times 0.75) - \text{€}700,00 = \text{ca } \text{€}48.000,00$$

\*\*\*\*\*

## CONCLUSIONI

Ritenendo di aver adempiuto all'incarico, la sottoscritta ringrazia per la fiducia accordatale rimanendo a disposizione per qualsiasi, ulteriore chiarimento .

Palermo, Ottobre 2012

L'Esperto Stimatore  
Ing. Laura Lanteri

## Allegati:

- Documentazione fotografica;
- Documentazione catastale;
- Visure / planimetrie.