

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE IV CIVILE
ESECUCIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DOTT.SSA ROSSANA GUZZO

CAUSA CIVILE R.G.E. N. 629/2015

PROMOSSA DA FINCA S.P.A.

CONTRO (A) + (B)

OGGETTO **RELAZIONE DI STIMA**
LOTTO "B"



TRIBUNALE DI PALERMO
IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DOTT.SSA ROSSANA GUZZO
RELAZIONE DI STIMA
ALLA CAUSA N° 629/2015 R.G.E.

LOTTO "B"

IMMOBILE ADIBITO A MAGAZZINO/DEPOSITO

SITO IN PALERMO, VIA ORETO N. 14

PIANO S1

a) INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene in oggetto trovasi ubicato al piano seminterrato di un edificio, realizzato in muratura portante, sito in via Oreto, nelle vicinanze della Stazione Centrale.

L'edificio, che consta di numero quattro elevazioni fuori terra, ha ingresso dal numero civico 14 di Via Oreto e ricade in Z.T.O. del P.R.G. "A/2" (tessuti urbani storici).

Il bene in oggetto, invece, presenta un unico accesso che avviene dall'androne condominiale dell'edificio.

Nel suo insieme l'unità immobiliare confina a nord-est con spazi esterni di pertinenza di terzi, a sud-est con altra unità immobiliare, a sud-ovest con Via Oreto ed a nord-ovest con altra proprietà.



Il bene immobile, come riportato nel Titolo di provenienza, risulta essere di “*vecchissima costruzione e cadente...*”. Per ciò, si può affermare che i lavori di costruzione siano stati realizzati anteriormente al 1 Settembre 1967.

L’ingresso al bene ha luogo tramite una scala (di pertinenza esclusiva) il cui accesso avviene dall’interno dell’androne condominiale.

L’immobile, dalla forma planimetrica pressoché rettangolare, è costituito da un ambiente principale e da altri due vani posti in direzione nord-est.

L’altezza media degli ambienti (caratterizzati dalla presenza di volte) è pari a circa ml 2,56 (h max. 3,12 ml - h min. 2,00 ml)

Lo stato di conservazione dell’immobile, alla data del sopralluogo, risultava essere pessimo. Trattasi infatti di un magazzino/deposito in stato di abbandono e caratterizzato dalla presenza di notevoli inconvenienti dovuti principalmente ad umidità di risalita.

Le finiture interne sono così costituite: pavimenti e battiscopa in grès e gradini in marmo, mentre la tinteggiatura delle pareti e dei soffitti (ormai in stato di avanzato degrado) è realizzata con pittura lavabile tipo “ducotone”.

Gli infissi esterni sono in legno e vetro semplice. Risulta essere presente anche un rivestimento parietale che interessa quota parte degli ambienti realizzato con elementi in plastica.

È presente un impianto elettrico realizzato con tubazione a vista.

Nel complesso, l’esterno del fabbricato si trova in buono stato di manutenzione sia per quanto riguarda le parti comuni (prospetti, cornicioni ed aree esterne), sia per ciò che concerne le parti private (balconi e frontalini).



In merito alle parti comuni si precisa che non vi sono ulteriori pertinenze ed accessori.

b) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Sulla base delle risultanze delle visure catastali eseguite presso l'Agenzia del Territorio, è emerso che il bene risulta essere così censito:

FOGLIO 63 - P.LLA 113 - SUB 6 - ZONA CENS. 2 - CAT. C/2 - CLASSE 5 - CONSISTENZA MQ 85

SUPERFICIE CATASTALE MQ 92,00 - RENDITA EURO 87,80

VIA ORETO N. 14/B, PIANO: S1;

Come già affermato nella relazione introduttiva, l'accertamento in merito alla conformità dei dati catastali con lo stato di fatto dei luoghi è risultato negativo in seguito anzitutto all'attuale toponomastica del luogo.

Il fabbricato risulta, infatti, essere identificato con il numero civico 14 e non 14/B.

La planimetria presente nella Banca Dati digitale dell'Agenzia del Territorio (allegata alla relazione introduttiva) non risulta essere corrispondente con lo stato dei luoghi per quanto concerne la presenza di una finestra e di un vano porta di comunicazione tra due ambienti, quasi certamente coevi alla costruzione ma non segnati in planimetria catastale.

Pertanto, ai fini della stima, si precisa nuovamente che gli oneri per la correzione dei dati catastali (correzione che potrà essere eseguita mediante presentazione di un DO.C.FA.) ammontano, comprensivi delle spese fisse di presentazione, ad € 550,00 lordi (diconsi euro cinquecentocinquanta/00) comprendenti I.V.A. e contributo C.N.P.A.I.A. nei termini e nelle modalità di legge vigenti.



c) STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo, l'immobile risultava essere libero da persone e cose.

d) SUSSISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI

Dalle indagini effettuate analizzando le norme di attuazione del Piano Regolatore del Comune di Palermo, è emerso che il bene si trova inserito in zona territoriale omogenea "A/2" (Tessuti urbani storici).

Si rileva che non risulta, quindi, la presenza di vincoli particolari incidenti sulla natura edificatoria dell'area.

e) VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Secondo quanto dichiarato anche durante l'inizio delle operazioni peritali da (C), l'immobile non concorre con le ordinarie spese di amministrazione condominiale e che comunque non risulta essere costituito alcun condominio.

Facendo però sempre parte di un fabbricato, le uniche spese alle quali il bene dovrà concorrere saranno quelle di natura straordinaria (manutenzione parti comuni quali prospetto, cornicione, copertura, etc...)

Infine, sempre secondo quanto dichiarato dal debitore, alla data delle indagini non risultava sussistere alcun debito o morosità nei confronti delle predette spese, comunque non ad oggi deliberate.



f) ATTESTATO DI CONFORMITÀ ENERGETICA

L'immobile risulta essere sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.). Considerando la sua categoria catastale (C/2 magazzino/deposito) si tiene a precisare che la normativa vigente (D.Lgs. 63/2003) non prevede l'applicazione della Certificazione energetica per questa tipologia di immobili.

g) DOTAZIONI CONDOMINIALI

L'edificio condominiale non è dotato di un'area di pertinenza esterna quali posti auto comuni o giardini.

h) CONSISTENZA E VALUTAZIONE DEL PREZZO DI MERCATO

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 568 c.p.c., al fine di quantificare la consistenza del bene da stimare, si considera la sua superficie commerciale.

Il principio adottato per il calcolo della superficie commerciale fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 ed alle "ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE" redatte dall'Agenzia del Territorio.

Il calcolo di tale valore è il seguente:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

DESCRIZIONE	SUP. REALE	COEFF.	SUP. COMM.LE
locale commerciale	86,77	1,00	86,77
muri perimetrali esterni	11,10	1,00	11,10



muri perimetrali di confine	34,05	0,50	17,02
totale			114,89
in cifra tonda			115,00

L'altezza media dei locali è la seguente: H = 2,56 MT.

Vista la natura del bene ed il suo stato conservativo, si è proceduto ad effettuare la valutazione con l'ausilio di due metodi, ponderando una serie di fattori (parametri qualitativi e dimensionali) determinati per la formulazione finale del giudizio.

La superficie commerciale appare particolarmente adatta per giungere ad una valutazione del bene in quanto confrontabile con i prezzi unitari desumibili sul mercato.

CRITERIO DEL VALORE VENALE

Il valore più probabile di mercato del bene oggetto di stima avviene per confronto diretto con immobili simili per caratteristiche e zona.

Per il calcolo si è proceduto con la comparazione di prezzi di vendita noti, ottenuti mediante indagini presso accreditate agenzie immobiliari della zona interessata che risultano pari ad €/mq 680,00.

Quindi, considerando lo stato di consistenza del bene, si ritiene opportuno assegnare un valore unitario pari ad € 500,00.

Per cui:

$$\underline{\text{MQ. } 115,00 \times \text{€/MQ } 500,00 = \text{€ } 57.500,00}$$

(diconsi euro cinquantasettemilacinquecento/00).



STIMA PER PUNTI DI MERITO

Trattasi di un metodo che permette di valutare il più probabile valore di mercato di un bene mettendolo a confronto con immobili dalle simili caratteristiche e comparandolo mediante opportuni coefficienti correttivi.

Il prezzo di compravendita preso in esame è desunto dai valori ricavati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) e forniti dall'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio).

L'esame di questi dati permette di individuare i valori di mercato (€/mq) di immobili destinati ad uso magazzino, categoria C/2 (magazzini e locali di deposito), siti nella specifica zona urbana interessata.

Per ottenere un'analisi più dettagliata e precisa del valore €/mq del bene, sono stati presi in considerazione i valori O.M.I. che fanno riferimento dal 1° semestre 2014 al 2° semestre 2016 (ultimi valori presenti nella banca dati dell'Agenzia).

Tali valori permettono di potere avere una visione più dettagliata dell'andamento del mercato immobiliare.

Si ricava, infatti, che tali valori per la zona C/4 (come dedotto dal sistema GEOPOI di proprietà della stessa Agenzia dell'Entrate) "E.Basile/Montegrappa/Cliniche/Stazione-C.le/Orto-Botanico", nei periodi presi in esame variano:

- I SEMESTRE 2014 COMPRESI TRA: € 550,00 - € 750,00
- II SEMESTRE 2014 COMPRESI TRA: € 520,00 - € 710,00
- I SEMESTRE 2015 COMPRESI TRA: € 520,00 - € 710,00
- II SEMESTRE 2015 COMPRESI TRA: € 520,00 - € 710,00
- I SEMESTRE 2016 COMPRESI TRA: € 500,00 - € 690,00



- II SEMESTRE 2016 COMPRESI TRA: € 485,00 - € 670,00

Considerando un continuo, quanto realistico, stallo dei valori di mercato, si otterrebbe ad oggi (primo semestre 2017) un'oscillazione sempre compresa tra €/mq 485,00 ed €/mq 670,00.

Pertanto, in considerazione di quanto sopra affermato e facendo riferimento allo stato conservativo del bene, si ritiene congruo adottare un valore di compravendita corrispondente ad €/mq 485,00.

Si procede con l'analisi dei coefficienti di correzione qui di seguito indicati:

PIANO: SEMINTERRATO	= 0,08
ORIENTAMENTO: N - S	= 0,09
ESPOSIZIONE: SU DUE LATI	= 0,10
AFFACCIO: INDIRETTO SU STRADA	= 0,09
PARCHEGGIO: NELLA MEDIA DELLA ZONA	= 0,09
TAGLIO: > MQ 100,00	= 0,09
DISTRIBUZIONE: BUONA	= 0,10
LUMINOSITÀ: POCO LUMINOSO	= 0,08
VETUSTÀ: ANTE 1967	= 0,08
MANUTENZIONE: PESSIMA	= 0,08
EFFICIENZA ENERGETICA: PESSIMA	= 0,08
<hr/>	
SOMMANO I COEFFICIENTI	= 0,96

Il valore unitario per metro quadro di superficie sarà dato da:

$$\text{€/mq } 485,00 \times 0,96 = \text{€/mq } 465,60.$$

Per cui:

$$\text{MQ. } 115,00 \times \text{€/MQ } 465,60 = \text{€ } 53.554,00$$

(diconsi euro cinquantatremilacinquecentocinquantaquattro/00).



Il valore finale (Vf) è ricavato dalla media degli importi sopra individuati:

$$Vf = (\text{€ } 57.500,00 + \text{€ } 53.554,00) / 2 = \text{€ } 55.527,00 \text{ in c.t. } \text{€ } 55.550,00$$

(diconsi euro cinquantacinquemilacinquecentocinquanta/00).

A suddetto valore devono essere detratti gli oneri così precedentemente stimati nella relazione introduttiva:

- REGOLARIZZAZIONE CATASTALE € 550,00

Si avrà così il **valore finale complessivo** del bene pari a:

$$\text{€ } 55.550,00 - \text{€ } 550,00 = \text{€ } 55.000,00$$

(diconsi euro cinquantacinquemila/00).

i) DIVISIBILITÀ DEL BENE

Tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, si può affermare che tale bene non è ulteriormente divisibile.

Il concetto di comoda divisibilità, si precisa, non va inteso come pura possibilità di una materiale ripartizione dell'immobile, ma come concreta attitudine ad una suddivisione da cui derivi un bene il quale perda il minimo possibile dell'originario valore e non abbia a subire particolari limitazioni funzionali o condizionamenti.

Si deve, pertanto, potere procedere alla divisione senza spese rilevanti o imposizioni di limitazioni, in modo tale che il frazionamento dell'immobile, considerato sotto l'aspetto economico e funzionale, non generi sensibile deprezzamento.



L'immobile in oggetto, in considerazione della sua dimensione e della presenza di un solo accesso, diretto su spazio comune del fabbricato, si presenta con una superficie non idonea ad una ulteriore divisione.

Un ipotizzabile frazionamento in due distinte unità porterebbe ad originare degli spazi comuni di servitù per consentire gli ingressi distinti generando così una notevole svalutazione dell'immobile in termini funzionali e dimensionali.

CONCLUSIONI

Il sopralluogo effettuato presso l'immobile oggetto di causa ed il conseguente studio del caso in esame hanno permesso allo scrivente di redigere la presente perizia di stima tenendo conto delle caratteristiche del bene che, sinteticamente, si riportano di seguito:

- **IMMOBILE DESTINATO A LOCALE MAGAZZINO/DEPOSITO POSTO AL PIANO SEMINTERRATO DI UN EDIFICIO, SITO IN PALERMO, VIA ORETO N. 14;**
- **IL BENE, RISULTA ESSERE IDENTIFICATO CATASTALMENTE AL FOGLIO 63, PARTICELLA 113, SUBALTERNO 16, CATEGORIA C/2, (MAGAZZINO - LOCALE DEPOSITO);**
- **RISULTA ESSERE LIBERO DA PERSONE E COSE;**
- **NON VI SONO DI ONERI CONDOMINIALI ARRETRATI;**
- **LE SPESE DI GESTIONE PER LE PARTI COMUNI RIGUARDEREBBERO ESCLUSIVAMENTE LE OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA;**
- **L'IMMOBILE NON NECESSITA DI ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA;**
- **NON SONO PRESENTI DOTAZIONI CONDOMINIALI;**
- **SI NECESSITANO ONERI PER REGOLARIZZARNE LA CONFORMITÀ CATASTALE;**



- **IL BENE NON RISULTA COMODAMENTE DIVISIBILE;**
- **IL SUO VALORE FINALE COMPLESSIVO (DETRATTI GLI ONERI RELATIVI ALLA SUA REGOLARIZZAZIONE) È PARI AD EURO 55.000,00:**

ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO N. 1 - RILIEVO PLANIMETRICO

ALLEGATO N. 2 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Con la presente relazione, costituita da 11 pagine dattiloscritte, oltre gli allegati, lo scrivente C.T.U., ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli, ritiene di aver assolto il mandato conferitogli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Palermo, 23.06.2017

Il C.T.U.

Arch. Antonino Occhipinti



Arch. Antonino Occhipinti

VIA MONTI IBLEI, 69/E - 90146 PALERMO

CELL. 328 / 1240067

mail: occhipinti.architetto@gmail.com

pec: occhipinti.antonino@archiworldpec.it

