

## **ESECUZIONE IMMOBILIARE N°166/2021 PROMOSSA DA**

### **PREMESSA**

La sottoscritta , iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Palermo al n., con studio in Palermo, veniva nominata C.T.U. dal G.E. dott.ssa Grazia Giuffrida in data 22/04/2022, per il procedimento n.166 del 2021 promosso da

Veniva chiamata a rispondere ai seguenti quesiti:

1. Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento
2. Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto
3. procedere alla identificazione catastale del bene pignorato
4. procedere alla descrizione di schema sintetico descrittivo del lotto
5. procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato
6. verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico
7. indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile
8. specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene
9. verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale
10. verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo
11. fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso
12. procedere alla valutazione del bene

### **Svolgimento delle operazioni di consulenza tecnica**

La sottoscritta C.T.U. innanzi tutto prendeva visione del fascicolo con la documentazione inerente il procedimento, verificava la completezza della documentazione (atti di precetto e di pignoramento, trascrizioni a favore e contro). Non trovava invece, tra la documentazione, la visura catastale attuale e storica dell'immobile e provvedeva personalmente ad estrarla.

Procedeva poi ad effettuare un primo sopralluogo in data 10/07/2022 alle ore 10.00.

Il custode avv. Arena non riusciva ad essere presente. La proprietaria sig.ra con la figlia consentiva alla sottoscritta l'accesso all'appartamento. Non essendo munita di planimetria catastale, la sottoscritta procedeva ad effettuare il rilievo fotografico dell'appartamento ed a verificarne alcune caratteristiche nonché le finiture. Alle ore 10.45 si concludevano le operazioni peritali.

Il giorno 25 luglio la sottoscritta CTU effettuava un secondo sopralluogo alle ore 15.30. In questa occasione, non essendo necessaria la presenza del custode, la sottoscritta, munita di



planimetria catastale, effettuava stavolta rilievo planimetrico e verificava quanto non era precedentemente riuscita. Alle ore 16.30 si concludevano le operazioni peritali.

### **Risposta al quesito 1**

#### **Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento**

L'immobile catastalmente risulta, in regime di comunione dei beni, per metà di proprietà del sig. , e per metà di proprietà della signora

### **Risposta al quesito 2**

L'immobile oggetto di vendita è ubicato in Palermo via Giuseppe Cirincione n.105/b.

Il lotto per la vendita è uno ed è l'intero appartamento di cui sopra.

E' composto dai seguenti vani:

- ingresso,
- cucina, a sinistra del vano ingresso;
- cameretta, di fronte l'ingresso.
- bagno, sul lato destro del vano ingresso, munito di antibagno,
- salotto, dall'altro lato del vano ingresso;
- camera da letto, adiacente al vano salotto e prospiciente su via Cirincione.

Sono presenti due balconi: uno ampio su via Cirincione, su cui si affacciano sia la cucina che la camera da letto, ed uno più piccolo sul retro, su cui prospetta il vano salotto.

Lo stato di fatto è un po' differente rispetto alla planimetria catastale, ed in particolare:

- la cameretta si trova al posto del vano cucina ed accorpa quello che era il ripostiglio;
- la cucina è stata spostata nel vano prospiciente su via Cirincione.

La superficie utile è la seguente:

- ingresso: mq.(4,80 x 1,30) = mq.6,24;
- cameretta: mq. [(2,40 x 1,35) + (2,80 x 2,85)] = mq11,22;
- antibagno + bagno: mq.[(0,90 x 2,30) + (2,30 x 1,75)]= mq.6,09;
- salotto: mq.(3,60 x 3,90) = mq.14,04;
- camera da letto: mq (4,40 x 3,54)= mq.15,58
- cucina: mq.(4,30 x 3.45) = mq.14,83

La superficie utile è dunque di mq. (6,24 + 11,22 + 6,09 + 14,04 + 15,58 + 14,83) = mq.68,00.

La superficie coperta è di mq.85,28.

L'appartamento si trova al primo piano di uno stabile di tre piani; l'edificio presenta uno spazio esterno, accessibile mediante cancello d'ingresso.

La porta d'ingresso è in legno, non è blindata.



I pavimenti sono in marmo, ad eccezione della cameretta e del bagno, che presentano pavimento in ceramica.

L'edificio è del 1962, la copertura è quasi certamente costituita da solaio in legno anche se non sono stati effettuati saggi. La struttura è di tipo misto in muratura e calcestruzzo di cemento armato. L'altezza da pavimento a soffitto è di m.3,00.

I pavimenti sono in marmo, ad eccezione della cameretta e del bagno che mostrano pavimento in ceramica.

Le pareti sono rivestite di intonaco con strato finale a tonachina, e parzialmente da carta da parati. Le porte interne sono in legno impiallacciato mogano, gli infissi esterni in ferro dipinto e muniti di serranda avvolgibile.

Gli impianti non sono stati adeguati alla L.46/90, la proprietaria non ha esibito la relativa certificazione. Non è presente riscaldamento autonomo ma pompe di calore.

### **Risposta al quesito 3**

L'immobile in oggetto ricade al foglio 88 particella 908 sub 2, zona censuaria 2 categoria A/3 classe 5 consistenza 5 vani, superficie mq.80., escluse le aree scoperte 77, rendita € 242,73.

### **Risposta al quesito 4**

Il lotto per la vendita è uno, ed e' l'intera proprietà dell'appartamento in Palermo via Giuseppe Cirincione 105/b. Esso confina a nord con via Giuseppe Cirincione, a sud con ex eredi , ad est con proprietà , ad ovest con proprietà .

### **Risposta al quesito 5**

L'immobile è soggetto a pignoramento con verbale del 30/04/2021 numero di repertorio 2601 trascritto il 28/05/2021 ai nn.24995/19349.

Agli esecutati (in regime di comunione dei beni) l'immobile è pervenuto con atto di compravendita del 15/06/2005 numero di repertorio 82405 /8735 del notaio trascritto il 17/06/2005 ai nn.32615/18792 da potere di ....

A l'immobile era pervenuto per successione testamentaria in morte di deceduta il 21/08/1998 trascritta ai il 12/05/2008 ai nn.27608/19082, devoluta per testamento pubblicato con verbale del notaio del 14/09/1998 nn.28965/23787.

### **Risposta al quesito 6**

L'immobile in oggetto, da ricerche effettuate presso il Comune di Palermo Settore Edilizia Privata, è stato costruito nel 1962.



La sottoscritta ha anche provveduto ad effettuare un'indagine presso la "SAS" di Palermo ed ha rilevato che l'edificio non era presente nella foto aerea relativa al volo del '55, mentre è presente nella foto aerea del 1968.

L'immobile è munito di abitabilità, ottenuta con prot. N° 6847 del 24.05.1962.

L'edificio è stato invece costruito con licenza edilizia n.707 del 18.05.1953.

#### **Risposta al quesito 7.**

L'immobile attualmente è occupato dai debitori esecutati signori e dalla figlia, e non da soggetti terzi.

#### **Risposta al quesito 8**

L'immobile è attualmente gravato soltanto dal pignoramento oggetto della presente esecuzione, del 30/04/2021 numero di repertorio 2601 trascritto il 28/05/2021 ai nn.24995/19349 a favore di

Non ci sono altre procedure esecutive gravanti sull'immobile.

#### **Risposta al quesito 9**

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

#### **Risposta al quesito 10**

L'immobile non è gravato da censo, livello o uso civico.

#### **Risposta al quesito 11**

Le spese condominiali relative all'immobile per acqua e luce della scala ammontano a circa €70 ogni due mesi quindi annualmente le spese condominiali ammontano ad € 420,00.

#### **Risposta al quesito 12**

##### **Stima**

La scelta del criterio di stima dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare.

Il criterio del più probabile valore di mercato appare, quindi, il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, poiché esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

Alla determinazione del valore dell'immobile la sottoscritta è pervenuta adottando il metodo "sintetico-comparativo", verificato poi con l'applicazione del "metodo indiretto e della capitalizzazione dei redditi".

Il metodo "sintetico – comparativo" consiste nel determinare direttamente l'entità del valore tramite una comparazione delle caratteristiche intrinseche, estrinseche, tecniche e produttive del bene immobile oggetto della stima con le analoghe di altri beni esistenti in loco.



Si intendono per **caratteristiche estrinseche** le condizioni esterne all'edificio, che possono modificare il valore o lo condizionano in modo particolare. I parametri o le caratteristiche principali sono:

- **Prossimità ad un centro/i** di particolare importanza sociale o di richiamo di flussi per interessi commerciali, turistici o altro.
- **Salubrità della zona**, la presenza di parchi o aree attrezzate, bassa concentrazione di fabbriche o industrie inquinanti
- **Efficienza dei servizi e della viabilità** della zona, in particolare la densità di traffico e la presenza di attività rumorose.
- **Panoramicità**, in particolare si fa riferimento al piano in cui è posizionata l'unità abitativa;
- **La presenza di attività economiche** nella zona ad esempio negozi etc.
- **Ceto sociale della popolazione** presente;
- **Le categorie delle unità abitative** presenti nella zona: ville, alloggi signorili, alloggi popolari etc.
- **La possibilità di parcheggiare** nella zona, se a pagamento o gratuito
- **La densità edilizia** della zona (bassa, media, alta)
- **Presenza di aree degradate nella zona.**

**Caratteristiche intrinseche** le condizioni o caratteristiche specifiche dell'immobile o dell'unità abitativa; in particolare possiamo distinguere:

- **La sua destinazione d'uso** (residenza, ufficio, negozio, magazzino, basso fabbricato etc.)
- **La sua composizione**, e disposizione degli ambienti interni, la presenza di logge o balconi o lastrici solari. Lo stato e le caratteristiche dei prospetti esterni
- **La vetustà dell'immobile** ed il relativo grado di manutenzione e condizioni attuali in generale
- **L'orientamento e la luminosità** con particolare riferimento alla superficie finestrata complessiva
- **Il grado di isolamento termico, acustico e stato degli impianti;** la verifica delle normative; in particolare Legge 10/91 e D.P.R. 412/93. Legge 46 del 5 marzo 1990
- **La prospicienza rispetto a vie o piazze** che caratterizzano la zona
- **Il grado di rifinitura dell'immobile** si individuano le caratteristiche dei materiali adoperati (se materiali di pregio, o di tipo economico), se prefabbricato o costruito interamente in opera.

**Caratteristiche tecniche** il grado di finitura del fabbricato

- **Numero di unità abitative per piano**, la grandezza media dei singoli vani, in riferimento al D.M. 5 luglio 1975 n.190



- **Il grado di funzionalità ed efficienza** degli impianti interni dell'immobile (doppi ascensori, scale di sicurezza, condizionamento, tipo di riscaldamento etc)
- **La presenza di box auto o garage**, di pertinenza alle singole unità abitative e/o la presenza di vincoli pertinenziali con dette unità abitative
- **La presenza di portineria o custode**

**Caratteristiche produttive** sono caratteristiche correlate con la redditività del fabbricato stesso ed in particolare

- **Reddito** da affitto
- **Eventuale inesigibilità** degli inquilini
- **Eventuale vincolo storico** ambientale o altro

Al fine dell'applicazione del succitato metodo sintetico, bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nell'estimo edilizio; nel caso in esame si è ritenuto opportuno scegliere il mq di superficie lorda commerciale essendo ormai in disuso il vano.

L'adozione del metodo sintetico ha richiesto quindi l'analisi del mercato di immobili consimili per ubicazione e tipologia a quello in oggetto; per la ricerca la sottoscritta si è basata sui dati a sua disposizione verificandoli con quelli raccolti nelle pubblicazioni a cura degli operanti del settore.

La formula adoperata per calcolare il valore medio è:

$$V_{\text{medio}} = \Sigma V_i / \Sigma p_{\text{ovvero}}$$

Il valore medio di mercato è uguale alla sommatoria dei valori di mercato di beni simili diviso la sommatoria dei beni similari. Alla quotazione testè indicata, nel caso specifico vanno applicati i coefficienti di deprezzamento dell'immobile che, alla luce di quanto precedentemente esposto tengano conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile, dell'età, dello stato di conservazione e manutenzione, di quelle estrinseche legate alla localizzazione e alla vicinanza con assi viari rilevanti e di quelle produttive e tecnologiche.

Secondo i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, per questa tipologia di abitazioni con caratteristiche popolari, si può considerare un valore minimo di € 685,00 e medio di € 795,00, mentre per l'affitto di € 3,50 /mq.

### **Metodo della capitalizzazione dei redditi**

L'ipotesi su cui si basa è che il valore dei beni immobiliari dipende da ciò che essi possono rendere, ed inoltre, che sia possibile esprimere un giudizio di previsione su questi redditi futuri e sui relativi saggi di sconto. Il procedimento analitico pone il  $V_c$  eguale al rapporto tra il "reddito" e il "saggio di capitalizzazione". 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.

Il risultato si ottiene applicando la seguente formula

$$V_0 = (R - S)/r$$

**Dove:**

R= reddito lordo reale o presunto realizzabile dall'immobile

S= spese annue medie (pari ad un terzo del reddito)

r= tasso di capitalizzazione.

**Valutazione dell'immobile**

La sottoscritta ha constatato che si tratta di un appartamento inserito all'interno di una palazzina di quattro elevazioni con caratteristiche popolari in una zona periferica, vicino corso dei Mille, per quanto sia un'arteria utile per uscire dalla città.

L'immobile, come già detto, mostra finiture piuttosto scarse e si presenta piuttosto trascurato, con carta da parati staccata in vari punti. Non presenta porta blindata e non sono stati rifatti gli impianti.

In base alle considerazioni di cui sopra si può attribuire un valore alle caratteristiche posizionali come di seguito indicato:

$K_{pe}$  (caratteristiche posizionali estrinseche) = 0.22      tra un max di 0.35 e min di 0.18

$K_{pi}$  (caratteristiche posizionali intrinseche) = 0.20      tra un max di 0.25 e min di 0.18

$K_t$ (caratteristiche tecnologiche) = 0.18      tra un max di 0.20 e min di 0.18

$K_p$ (caratteristiche produttive) = 0.09      tra un max di 0.10 e min di 0.09

La sommatoria delle caratteristiche totali è di 0,69.

Considerato il valore indicato dall'Osservatorio del mercato immobiliare ed effettuando un'indagine sugli affitti in zona (circa €5,00/mq), si può considerare per l'appartamento oggetto di pignoramento un affitto di € (5,00 x 85,28) = 426,40, arrotondabile ad € 400,00 considerato che l'immobile non è di particolare pregio.

Il  $V_{medio}$  = € 400,00 x 0,69 = € 276,00.

La superficie dell'immobile è di mq 85,28; il valore dello stesso è dunque di € (276,00 x 85,28) = € **23.537,28.**



E' possibile verificare il valore calcolato in precedenza attraverso l'applicazione del "metodo indiretto e della capitalizzazione dei redditi".

Si è considerato il reddito prodotto dall'immobile, tramite un canone d'affitto mensile determinato da un'analisi di mercato di beni o simili, pari ad € 400,00 al mese.

La formula adoperata per calcolare il valore dell'immobile è:

$$V = R/r$$

Ovvero:

il valore del mercato del bene è = al reddito netto annuo (R) del bene diviso il tasso di capitalizzazione (r).

Sulla base delle valutazioni fatte, conoscendo il canone medio di locazione della zona per immobili simili a quello oggetto della stima, si può stabilire in maniera empirica ma con buona approssimazione quale sia il valore di un immobile.

$$R_{\text{lordo}} = € 400,00 \times 12 \text{ mesi} = € 4.800,00 \text{ l'anno}$$

$R_{\text{netto}} = R_{\text{lordo}} - S_{\text{pp}} = € 4.800,00 - 25\% = € 4.800,00 - 1.200,00 = € 3.600,00$ , considerato che Spp sono spese di parte padronale che oscillano tra il 25% ed il 35%.

Il saggio di capitalizzazione per immobili residenziali è di **0,057**

$$V_{\text{m}} = R_{\text{netto}}/r = € 3.600,00/0.057 = € 63.157,89.$$

Il valore definitivo sarà dato dalla media aritmetica tra il valore di mercato ottenuto attraverso il procedimento di stima sintetica e quello ottenuto attraverso il procedimento di stima analitica.

$$V = € (23.537,28 + 63.157,89) / 2 = € 43.547,48.$$

Palermo, 15 novembre 2022

Con osservanza

Il C.T.U.





