

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE IV CIVILE-PROCEDURE CONCORDSUALI



GIUDICE DELEGATO:
DOTT. GIULIO CORSINI

RELAZIONE ESTIMATIVA SULLE UNITA'IMMOBILIARI

CURATORE : Avv. Marzia Siracusa

CTU: Dott. Ing. Dario Megna

RELAZIONE CTU

Redatta dal Dott. Ing. Dario Megna nell'ambito della liquidazione giudiziale "Maida Costruzioni s.r.l" R.L.G 28/2024.

I – PREMESSE

A seguito notifica pervenuta allo scrivente, il Dott. Ing. Dario Megna, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo e all'Albo Nazionale dei Consulenti Tecnici e Periti e al medesimo albo presso il Tribunale di Palermo, veniva nominato dall'Illustrissimo Giudice Delegato, Dott. Giulio Corsini, a seguito di istanza del Curatore, ricevendo il compito di procedere alla redazione della perizia di stima degli immobili all'attivo della procedura.

II- SINTESI DEGLI ATTI

Da quanto risulta dall'istanza depositata dal Curatore, l'attivo liquidabile è costituito dalle seguenti quote di proprietà dei seguenti immobili siti in Reggello (FI), via della Torre n.7:

- 1) appartamento in catasto al fg. 72, p.lla 178 sub. 1;
- 2) appartamento in catasto al fg. 72, p.lla 178 sub. 2;
- 3) appartamento in catasto al fg. 72, p.lla 178 sub. 4;
- 4) magazzino in catasto al fg. 72, p.lla 178 sub. 8;
- 5) giardino in catasto al fg. 72, p.lla 178 sub. 9.

III- SVOLGIMENTO ATTIVITA' DI CONSULENZA

Lo scrivente CTU, procedeva ad effettuare rilievo tecnico fotografico degli immobili oggetto della consulenza, appresa la disponibilità per eseguire i sopralluoghi da parte dei soggetto intervenuti ed occupanti gli immobili.

Precisamente, si procedeva ad accesso presso il fabbricato sito in Reggello, Via della Torre n.7.

Lo scrivente CTU procedeva a rilievo planimetrico e fotografico dell'unità immobiliare sita al piano terra e distinta al foglio 72 part.178 sub 1 alla presenza dell'occupante

[REDACTED], la quale dichiarava di essere conduttrice (in ordine alle precisazioni si rimanda al verbale di accesso).

Si procedeva quindi a rilievo e accesso sull'immobile sub 4 al piano terra il quale risultava vuoto con presenza di arredi. Effettuato rilievo fotografico e tecnico, si procedeva all'accesso sull'immobile al piano seminterrato distinto al sub 8, destinato a magazzino.

Successivamente si accedeva sull'immobile sito al piano 1° alla presenza dell'occupante [REDACTED], la quale dichiarava di occupare l'immobile con regolare contratto di locazione.

Terminati i sopralluoghi sugli immobili si procedeva ad effettuare rilievo delle porzioni esterne.

Per maggiori dettagli si rimanda al verbale di accesso (all.2)

IV- RISPOSTA AL QUESITO

Al fine di stimare le unità immobiliari, si procederà preliminarmente alla descrizione dei singoli beni anche sotto il profilo amministrativo e alla formazione dei Lotti, e alla successiva valutazione dei beni

Immobili siti in Reggello (FI), via della Torre n.7 e così distinti

- 1) Lotto 1:** appartamento in catasto al fg. 72, p.lla 178 sub. 1;
- 2) Lotto 2:** appartamento in catasto al fg. 72, p.lla 178 sub. 2;
- 3) Lotto 3:** appartamento in catasto al fg. 72, p.lla 178 sub. 4;
- 4) Lotto 4:** magazzino in catasto al fg. 72, p.lla 178 sub. 8;
- 5) Lotto 5:** giardino in catasto al fg. 72, p.lla 178 sub. 9.

Gli immobili, identificati ai lotti da n.1 al n.5, sono ubicati nel Comune di Reggello (Fi) e specificatamente nel centro abitato presso la Via della Torre n.7. L'accesso al fabbricato ove ricadono le unità immobiliari avviene da una corte comune con accesso dalla sede stradale.

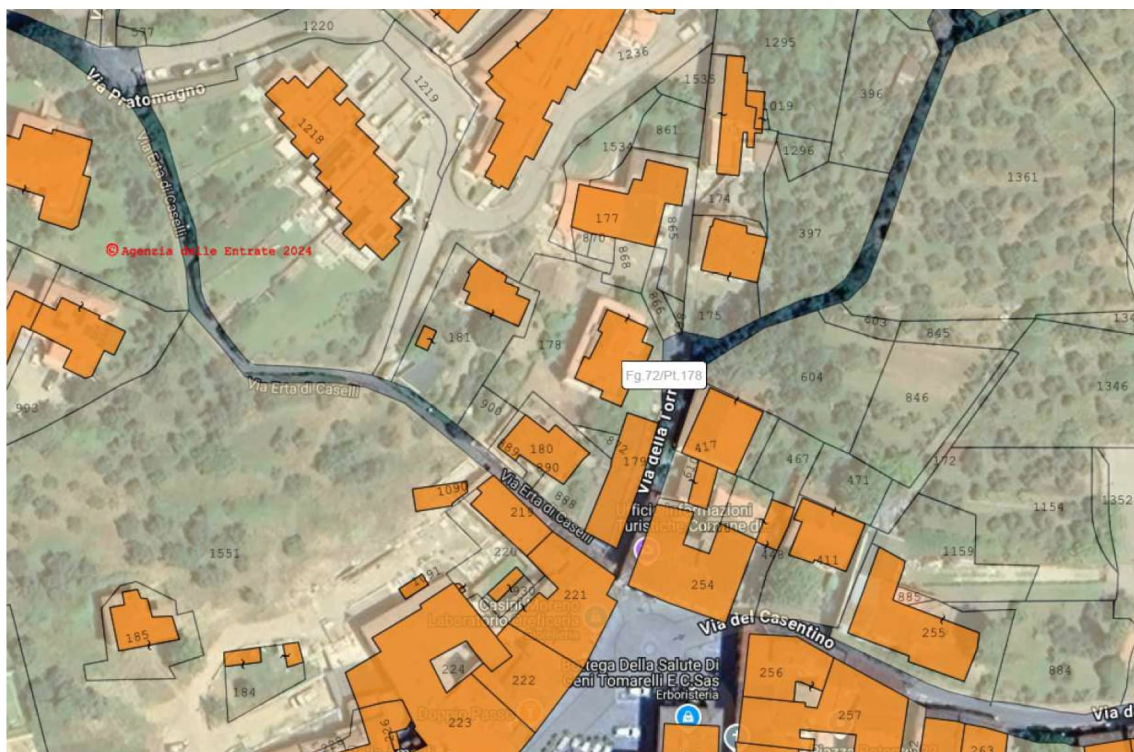
Il fabbricato di n.5 elevazioni f.t con particolare destinazione civile, è composto da una struttura mista e si presentava in discrete condizioni di conservazione.

Il fabbricato ove ricadono gli immobili è altresì delimitato da un'area esterna pertinenziale all'attivo della procedura e distinta al sub 9.

Da quanto risulta dagli atti della procedura acquisita dal Curatore (all.3), in possesso dello scrivente, ovvero rogito del Notaio Domenico Cambiaso, rep.6929 racc 4340, trascritto presso la conservatoria di Firenze reg.gen 18518 reg.part.1363 del 09/05/2023 i lavori di costruzione del fabbricato sono stati effettuati nel 1983 in conformità alla c.e n.25 del 01/03/1983.

Dal medesimo atto si evince che il corpo di fabbrica è privo di agibilità

Per maggiore comprensione si allega cartografia dei luoghi, elaborato cartografico catastale e fotografico.



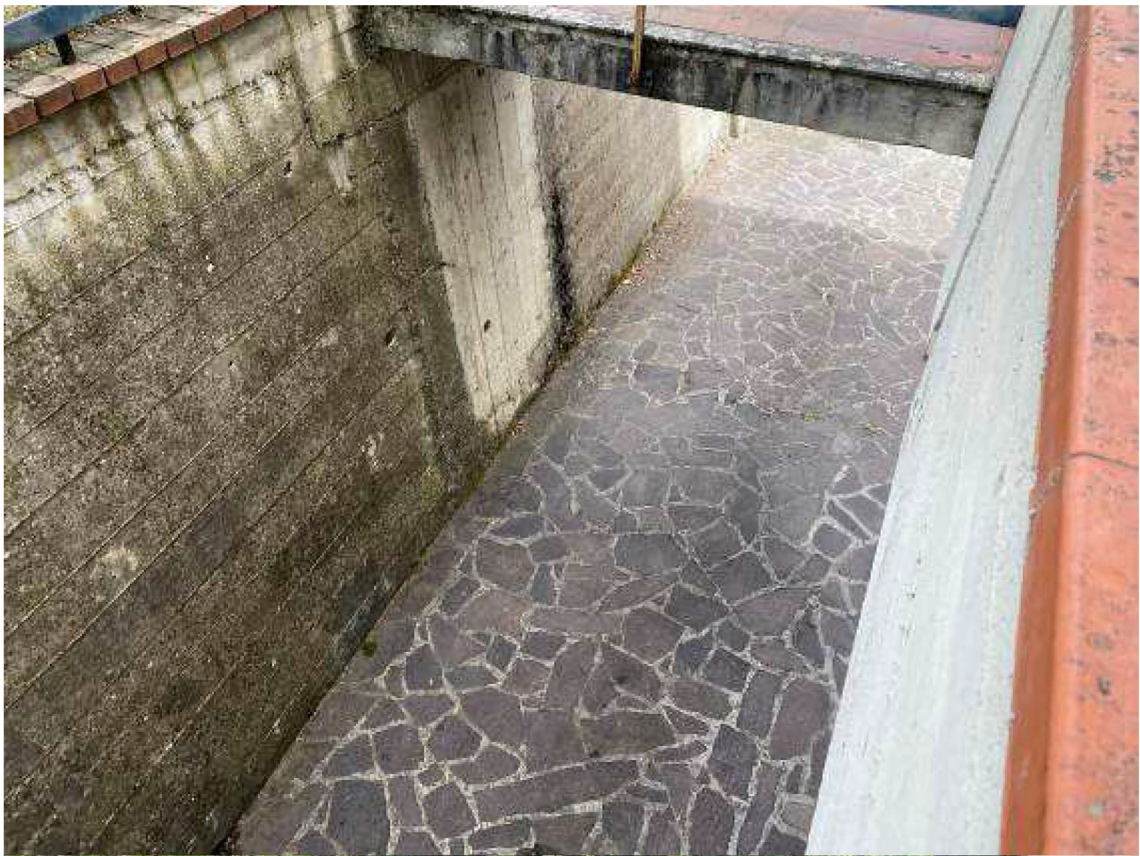


















LOTTO N.1

L'immobile identificato Lotto n.1 è censito all'Agenzia delle Entrate al Foglio 72 Part.178 sub 1, categoria A/2 consistenza 4 vani, dati di superficie comprensiva delle aree esterne mq 54. L'immobile è composto da un vano soggiorno cucina, due camere, un wc e un piccolo balcone. L'immobile risulta occupato, come specificato nel paragrafo precedente. L'immobile si presentava in discrete condizioni di conservazione oltre ad essere conforme alla planimetria catastale.

Si allega per completezza elaborato fotografico













LOTTO N.2

L'immobile identificato Lotto n.2 è censito all'Agenzia delle Entrate al Foglio 72 Part.178 sub 2, categoria A/2 consistenza 4,5 vani, dati di superficie comprensiva delle aree esterne mq 78. L'immobile è composto da un ampio vano ingresso salone, un vano soggiorno cucina, un ripostiglio, un wc e n.2 terrazzini prospicienti sulle aree esterne del corpo di fabbrica.

L'immobile risulta non occupato, come specificato nel paragrafo precedente e in discrete condizioni di conservazioni oltre ad avere delle lievi difformità rispetto alla planimetria catastale che influenzeranno il giudizio estimativo.

Si allega per completezza elaborato fotografico















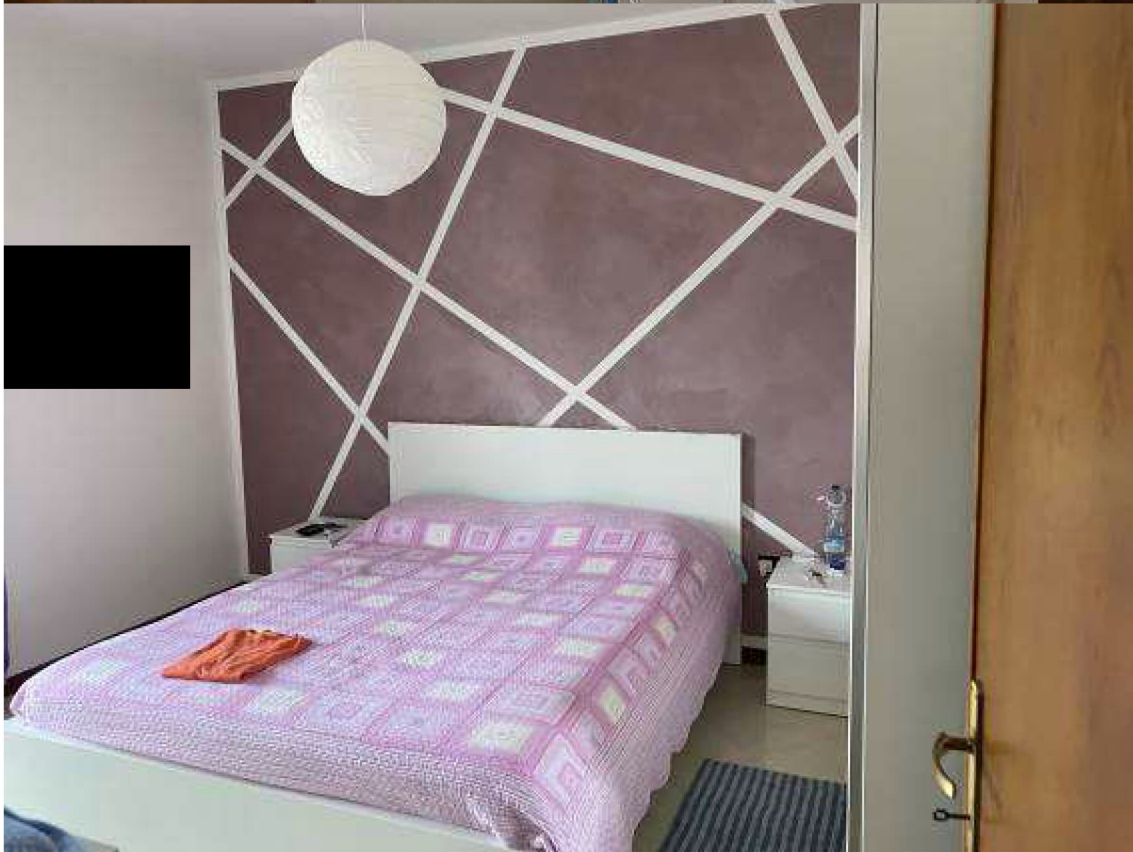
LOTTO N.3

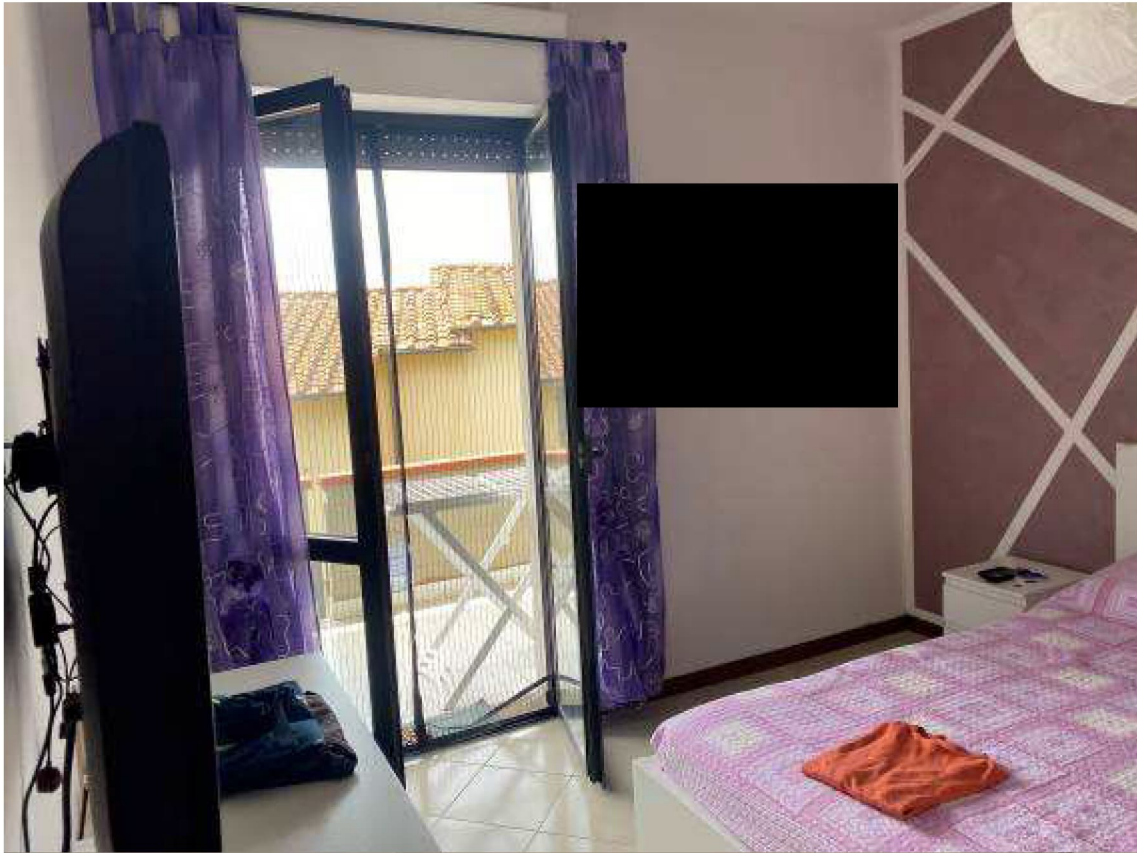
L'immobile identificato Lotto n.3 è censito all'Agenzia delle Entrate al Foglio 72 Part.178 sub 4, categoria A/2 consistenza 4,5 vani, dati di superficie comprensiva delle aree esterne mq 82. L'immobile è composto da un ampio vano ingresso salone, un vano soggiorno cucina, un ripostiglio, un wc e n.2 terrazzini prospicienti sulle aree esterne del corpo di fabbrica.

L'immobile risulta occupato, come specificato nel paragrafo precedente, e si presentava in discrete condizioni di conservazioni.

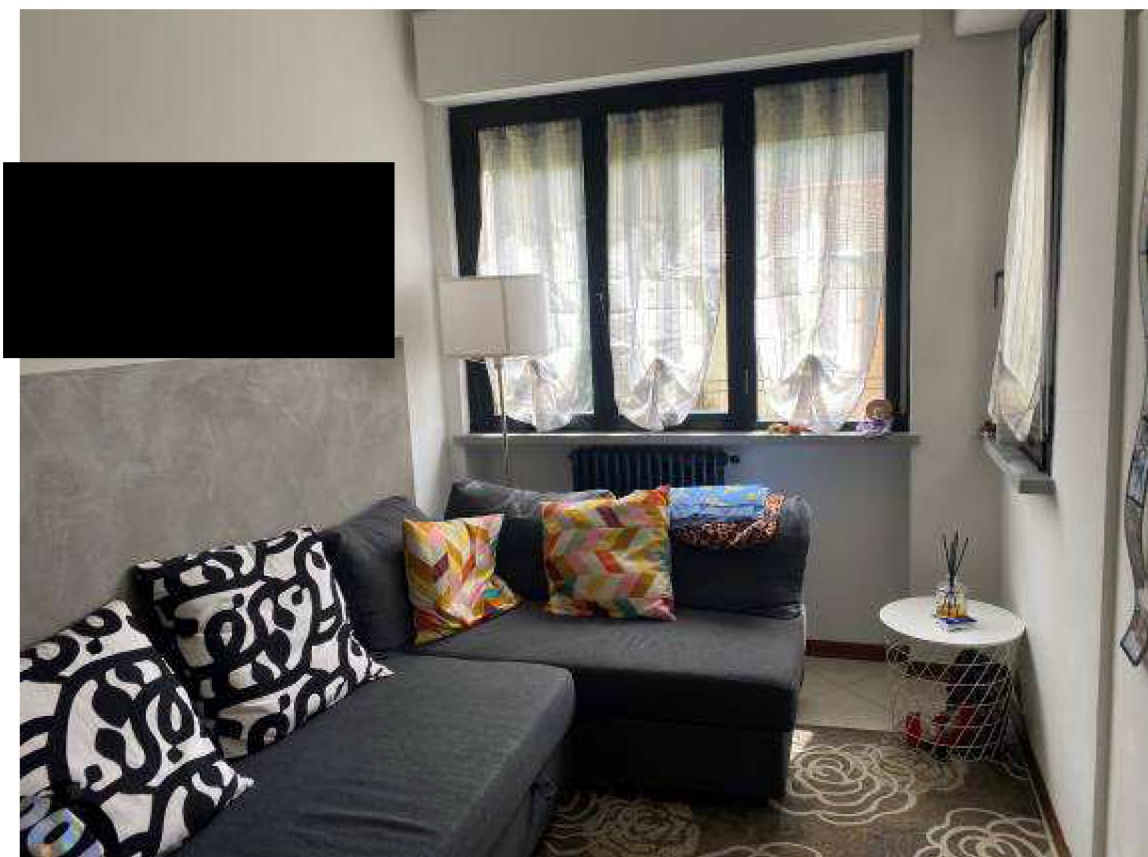
Si allega per completezza elaborato fotografico















LOTTO N.4

L'immobile identificato Lotto n.4 è censito all'Agenzia delle Entrate al Foglio 72 Part.178 sub 8, categoria C/2 consistenza mq 85. L'immobile è di fatto un magazzino al piano seminterrato composto da un ampio vano oltre ad un piccolo vano servizio, in difformità alla planimetria in atti. L'immobile, stante la particolare destinazione si presentava in mediocri condizioni di conservazione con dei fenomeni umidiferi in atto. Si allega per completezza elaborato fotografico











LOTTO N.5

Trattasi dell'area urbana identificata all'Agenzia delle Entrate al Foglio 72 Part.178 sub 9, pertinenziale al fabbricato composta dalle varie aree esterne perimetrali, ivi compreso il giardino.

Si allega per completezza elaborato fotografico











VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'attività estimativa ha come obiettivo la determinazione dell'elemento patrimoniale dell'immobile.

Al fine di determinare il più probabile valore commerciale delle unità immobiliari oggetto della consulenza, si procederà ad utilizzare le seguenti metodologie estimative in funzione della tipologia di immobili da trattare:

- Metodologia sintetica comparativa
- Metodologia secondo capitalizzazione del reddito
- Metodologia secondo il valore normale

Preliminarmente si è proceduto quindi ad effettuare indagini di mercato che consentissero di rilevare il valore più probabile di mercato.

In particolare, per i valori provenienti da indagini di mercato, si sono presi i seguenti parametri:

i parametri OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) rilevati dall'Agenzia delle Entrate

i parametri provenienti da indagini dirette¹

i parametri provenienti da altri fonti del settore tecnico-estimative (borsino immobiliare, etc).

Tutti parametri sono stati rilevati su tipologie di immobili simili e prossimi alla destinazione del bene oggetto di stima.

¹ Immobili dichiarati portale Fisconline Agenzia delle Entrate

Metodologia Estimativa Sintetica Comparativa

La metodologia estimativa adottata si fonda sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche delle unità immobiliari in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il valore di mercato tramite le banche dati analizzate, le indagini di mercato dirette, i dati rilevati da fonti del settore, applicando opportuni coefficienti di differenziazione.

Il valore (V) dell'immobile, in tal caso, è dato dalla seguente espressione

$$V1 = Pu \times Sc \times Cq$$

Fonti di Riferimento:

Parametri OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) Agenzia del Territorio/Agenzia delle Entrate

Parametri derivanti da indagini dirette censite dall'Agenzia delle Entrate (immobili dichiarati)

Parametri derivanti da indagini presso la conservatoria dei registri immobiliari

Parametri provenienti da altri fonti del settore tecnico-estimative (borsino immobiliare etc).

Nel calcolo delle superfici commerciali, si applicheranno opportuni coefficienti di differenziazione per le superfici e destinazioni d'uso secondo anche il DPR 138/98 e secondo i comuni manuali di estimo².

Nella determinazione della superficie delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento.

Coefficienti di differenziazione: in relazione alla destinazione d'uso, alle caratteristiche

² Manuale Tamborrino ed. Sole 24 ore e Manuale Paglia

dei locali si prenderanno in considerazione coefficienti di differenziazione legati alle caratteristiche qualitative dell'immobile e alla caratteristiche e all'epoca costruttiva.

Metodologia Estimativa per Capitalizzazione del Reddito

Tale procedimento nella buona norma dell'estimo immobiliare mira a prevedere il valore di mercato di un immobile, nel particolare segmento di mercato di appartenenza, convertendo il reddito stimato dell'immobile nel valore di stima tramite un adeguato saggio di capitalizzazione

Metodologia Estimativa secondo il Valore Normale

Con provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 27 luglio 2007 si stabilisce che:

il valore normale dell'immobile è determinato dal prodotto fra la superficie in metri quadri risultante dal certificato catastale ovvero, in mancanza, calcolata ai sensi dell'allegato C al DPR 23 marzo 1998, n. 138 ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'osservatorio del mercato immobiliare e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile. Le quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare sono riferite alla relativa zona omogenea ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, al periodo dell'atto di compravendita o a quello antecedente in cui è stato pattuito il prezzo con atto avente data certa, e allo stato conservativo "normale". I coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile attengono in particolare al taglio, al livello del piano e alla categoria catastale, secondo le modalità indicate in allegato;

Il citato allegato C al DPR 138 del 23 marzo 1998 – Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe di estimo in esecuzione, prescrive che la superficie dei vani principali dell'unità immobiliare a uso residenziale e degli accessori diretti

(corridoi, disimpegni, W.C. e sale da bagno, ripostigli) vada computata al 100%. La superficie da dover porre alla base del calcolo di stima è quella lorda comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali questi ultimi computati al 50% se in comune con altre unità immobiliari (superficie commerciale lorda).

Inoltre, prescrive che:

- la superficie di balconi e terrazzi di pertinenza esclusiva alla singola unità immobiliare deve essere computata nella misura del 30% fino a 25 mq e del 10% la quota eccedente qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani principali e accessori dell'unità immobiliare, mentre sarà computata nella misura del 15% fino a 25 mq e del 5% la quota eccedente qualora dette pertinenze siano non comunicanti;
- la superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura del 50%, qualora comunicanti con i vani principali e accessori dell'unità immobiliare e nella misura del 25% qualora non comunicanti;
- la superficie di parchi giardini corti e simili che costituiscono pertinenza esclusiva di una singola unità immobiliare, computata nella misura del 10%, fino alla corrispondenza con la superficie netta dei vani principali e accessori, e nella misura del 2% per la superficie eccedente detto limite.

Per quanto riguarda le unità immobiliari non residenziali, come ad esempio i locali con destinazione d'uso deposito, laboratorio o locali commerciali, il D.P.R. 138/1998 prescrive che per tali unità la superficie commerciale vada computata al lordo delle murature perimetrali esterne (considerate per intero) o al 50% in caso di comunione nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare. Invece, per quanto riguarda le superfici di eventuali locali accessori (retronegozi, depositi, servizi igienici o soppalchi), essi vengono considerati come locali di pertinenza dell'unità immobiliare e computati al 50% della reale consistenza.

Per quanto riguarda il calcolo del valore normale degli immobili, il citato provvedimento dell'Agenzia delle Entrate prevede che esso debba essere calcolato secondo la seguente formula di calcolo:

Valore normale=Valore normale unitario x Superficie

dove il valore normale unitario degli immobili residenziali è determinato dall'applicazione della seguente formula:

Valore normale unitario = Val min + (Val max - Val min)K

in cui Val min e Val max indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nelle banche dati di settore con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita.

Il parametro K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula: $K = (K1 + 3 \cdot K2) / 4$ secondo i valori di K1 e K2 riportati nelle seguenti tabelle.

Valori di K1

Taglio superficie

Valore di K1:

fino a 45 mq 1, oltre 45 mq fino a 70 mq 0,8, oltre 70 mq fino a 120 mq 0,5, oltre 120 mq fino a 150 mq 0,3 oltre 150 mq 0

Valori di K2

Livello di piano:

Valore di K2 piano seminterrato 0, piano terreno 0,2, piano primo 0,4 piano intermedio 0,5 piano ultimo 0,8 piano attico/indipendente 1

Per quanto attiene gli immobili ad uso non residenziale, il calcolo del valore normale

dovrà essere effettuato, invece, secondo la seguente formula di calcolo:

Valore normale=Valore normale unitario x Superficie

Dove il valore normale unitario in questo caso è pari al valore medio tra i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nelle banche dati di settore con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita.

In considerazione della circolare dell'Agenzia delle Entrate si verifica il valore stimato con il Valore Normale

Valore normale=Valore normale unitario x Superficie

Valore normale unitario = Val min + (Val max - Val min)K

$K = (K1 + 3 \cdot K2) / 4$

Pertanto, in considerazione delle metodologie precedentemente descritte, si procederà di seguito alla stima delle unità immobiliari oggetto della consulenza proponendo di seguito i valori opportunamente rilevati e i coefficienti di differenziazione utilizzati.

Parametri estimativi:

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate individua gli immobili in oggetto tra la "Zona B1" per le quotazioni di vendita odierne con valori così compresi tra min. €/mq 1300 e max €/mq 1700 (abitazioni) ed €/mq 400 e max €/mq 700 (magazzini). Per le quotazioni dei canoni unitari con valori compresi tra €/mq mese 4.3/5.7 (abitazioni) e €/mq mese 1.9/3.3 (magazzini) .

Le altre fonti del settore (Borsino immobiliare, etc) individuano gli immobili in oggetto Zona centrale sviluppo per le quotazioni odierne con valori medi di vendita pari a. €/mq 1282 (abitazioni) ed €/mq 449 (magazzini).

Le indagini dirette si sono concentrate su un campione di immobili ricadenti nella Zona Centrale, raggio 500 mt periodo analizzato Gennaio 2023-Maggio 2024 per le categorie residenziale (n.10 transazioni - valore unitario medio €/mq 1069), commerciale (n.6 transazioni - valore unitario medio €/mq 527,5).

Coefficienti Qualitativi per i fabbricati :

0,80 Edifici di età costruttiva oltre 40 anni di tipologia signorile in stato di conservazione in linea con l'epoca costruttiva e che necessitano di lavori di manutenzione e oneri di messa a norma

1 immobili dotati di serramenti esterni ordinari

1,05 immobili dotati di impianti autonomi

1,05 immobile dotati di esposizione panoramica

0,94 immobili che necessitano di opere di rifinitura

0,97 immobili che necessitano di oneri di messa a norma e regolarizzazione

0,05 superfici pertinenziali esterne

Alla luce delle metodologie trattate , si riportano di seguito le valutazioni estimative specifiche riportando per comodità di lettura una tabella di sintesi con i singoli coefficienti utilizzati

Immobili						Valore Sintetico							Capitalizzazione						Valore normale	VALUTAZIONE
Identificativo Toponomastica	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Superficie mq	Omi Min	Omi Max	Bors.Med	Valori Dichiarati	Coeff.	MEDIO	Valore Sint.	Omi Min	Omi Max	Bors.Med	Medio	Saggio	Valore		
Via della Torre n.7 piano t, Reggello (FI)	72	178	1	A/2	54	1 300,00	1 700,00	1 282,00	1 069,00	0,8555	1 283,67	€ 59 304,32	4,3	5,7	4,7	4,85	5	€ 53 775,82	€ 77 760,00	63 613,38
Via della Torre n.7 piano t, Reggello (FI)	72	178	2	A/2	83	1 300,00	1 700,00	1 282,00	1 069,00	0,8555	1 283,67	€ 91 152,94	4,3	5,7	4,7	4,85	5	€ 82 655,43	€ 117 030,00	96 946,12
Via della Torre n.7 piano1, Reggello (FI)	72	178	4	A/2	82	1 300,00	1 700,00	1 282,00	1 069,00	0,8555	1 283,67	€ 90 054,71	4,3	5,7	4,7	4,85	5	€ 81 659,58	€ 120 540,00	97 418,10
Via della Torre n.7 piano S1, Reggello (FI)	72	178	8	C/2	104	400,00	700,00	449,00	527,50	0,7659	508,83	€ 40 531,04	1,9	3,3	3,283	2,9415	8	€ 35 145,71	€ 57 200,00	44 292,25
Via della Torre n.7 piano T, Reggello (FI)	72	178	9	F1	610	1 300,00	1 700,00	1 282,00	1 069,00	0,05	1 283,67	€ 39 151,83								39 151,83

Valutazione finale:

LOTTO 1 (Foglio 72 Part. 178 Sub 1) = € 63.613 (in c.t)

LOTTO 2 (Foglio 72 Part. 178 Sub 2) = € 96.946 (in c.t)

LOTTO 3 (Foglio 72 Part. 178 Sub 4) = € 97.418 (in c.t)

LOTTO 4 (Foglio 72 Part. 178 Sub 8) = € 44.292 (in c.t)

LOTTO 5 (Foglio 72 Part. 178 Sub 9) = € 39.151,83 (in c.t)

Nel ritenere di avere risposto ai quesiti posti dall'Illustrissimo Giudice e dal Curatore, si ringrazia per la fiducia accordata rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Ing. Dario Megna
