

## TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

### SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.a.**

*contro*

\*\*\*

**R. G. ES. n. 212/2016**

**G. ES.: Dott. ANGELO PETRALIA**

**Esperto estimatore: Arch. GUALTIERO CIACCI - Custode Giudiziario: Avv. GANDOLFO BLANDO**

#### **PERIZIA DI STIMA LOTTO 1**

Il Lotto 1 è composto dalla piena proprietà di un appartamento sito in Bagheria nella via Paolo Borsellino n° 18/e, scala A, piano quarto, interno 7, annotato in catasto al foglio 11, p.lla 2760, subalterno 17, cat. A/2. Il bene confina a nord-ovest con la particella catastale identificata con il subalterno 187, a nord-est e sud-ovest con area condominiale, a sud-est con la particella catastale identificata con il subalterno 73.

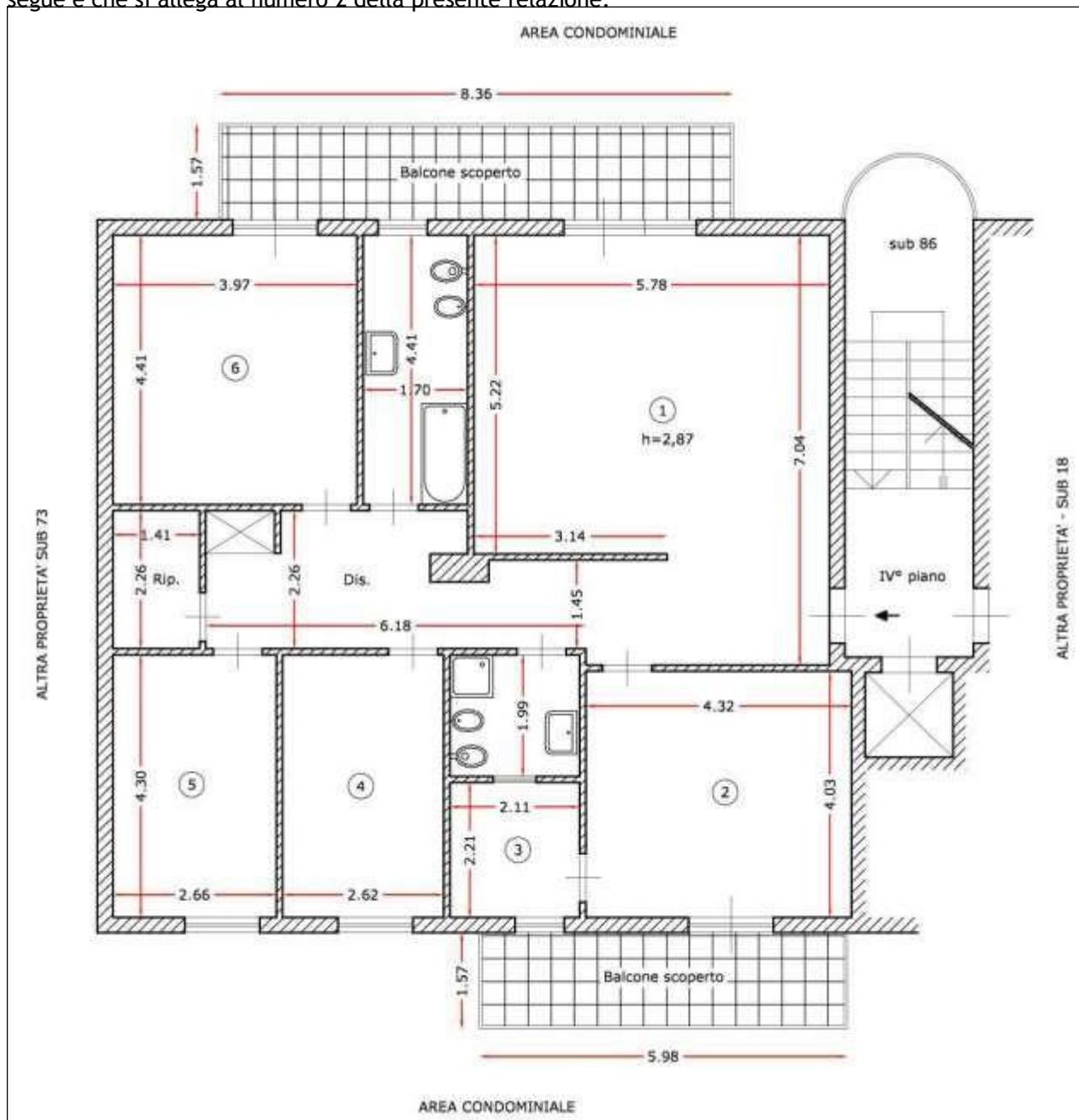
#### **1. QUESITO n. 2 - DESCRIZIONE DEL LOTTO**

La via Paolo Borsellino è una parallela della via Città di Palermo (All. 1 - viste dal satellite), asse viario molto importante per la città di Bagheria in quanto immette, attraverso la via Bagnera, nella S.S. 113. La zona è caratterizzata dalla presenza di edifici condominiali di pregio realizzati negli anni 90, da una buona presenza di servizi primari e secondari; tutto ciò rende questa area appetibile dal punto di vista immobiliare.

Il lotto consiste in un appartamento ubicato al piano quarto di un edificio condominiale a 7 elevazioni fuori terra di forma planimetrica a croce greca (All. 3 - Foto 1-2). L'edificio presenta un parcheggio esterno condominiale cui si accede sia dal civico 10/e della via Borsellino (Foto 1) che dalla via Malipiero (Foto 3), mentre un ampio androne disimpegna le 6 scale condominiali fornite di impianto ascensore (Foto 4).



Planimetricamente l'appartamento ha una forma quadrata come si evince dalla planimetria che segue e che si allega al numero 2 della presente relazione.



L'appartamento oggetto di stima è ubicato al 4° piano della scala A, come risulta dalla planimetria



rilevata in sede di operazioni peritali (All. 2) è composto: da un ingresso con soggiorno a vista (Vano 1 - Foto 5) e balcone scoperto (Foto 6), un disimpegno (Foto 7), da 3 camere (Vani 4-5-6 - Foto 8-9-10), una cucina con lavanderia (Vani 2 e 3 - Foto 11) che si affaccia su un terrazzo scoperto (Foto 12), un ripostiglio e due servizi igienici (Foto 13-14). L'altezza interna utile è di ml 2,87.

Le terrazze sono pavimentate con piastrelle di gres porcellanato e presentano muretti perimetrali sormontati da soglie in marmo e parti sommitali in elementi prefabbricati in cemento; gli infissi esterni sono in legno di douglas privi di vetro-camera con avvolgibili esterni in plastica.

Per quel che riguarda le finiture interne, l'appartamento presenta: i pavimenti di tutti gli ambienti in ceramica; pareti rifinite con idropittura a meno del servizio igienico che presenta le pareti rivestite con piastrelle di ceramica sino ad una altezza di due metri; gli infissi interni sono in legno tamburato mentre la porta d'ingresso è blindata. Il servizio igienico ubicato sul lato sud-ovest presenta vaso, bidet, lavabo e vasca mentre quello ubicato all'interno presenta vaso, bidet, lavabo e doccia. Riguardo la parte impiantistica:

- L'impianto elettrico dell'appartamento non è fornito di certificazione ai sensi della L. 46/90;
- L'appartamento non è fornito di impianto di riscaldamento;
- L'impianto idrico è collegato alla rete idrica comunale.

Lo stato di manutenzione generale dell'appartamento è buono. L'immobile oggetto della presente relazione è sprovvisto di "Attestato di Certificazione Energetica", pertanto ai fini della stima del bene si provvederà a detrarre dal suo valore finale il costo necessario alla sua produzione.

Di seguito si riportano alcune foto dell'appartamento; la documentazione fotografica completa è riportata nell'allegato 3 alla presente relazione.





## 2. QUESITO n. 3 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE



L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Bagheria al Foglio 11, p.lla 2760, sub 17, piano 4, interno 7, scala "A", cat. A/2 (abitazioni di tipo civile), classe 4, consistenza 6,5 vani, Rendita € 537,12 in testa a \*\*\* (proprietà 1/1). Il bene risulta avere come utilità comune il parcheggio scoperto identificato al foglio 11, p.lla 2760, sub 2.

Così come richiesto è stato prodotto l'estratto catastale storico del bene (All. 4) e la planimetria catastale corrispondente (All. 5); è stato inoltre prodotto l'elaborato planimetrico di piano terra della particella 2760 dal quale risulta graficizzato il parcheggio scoperto identificato con il subalterno 2 (All. 6).

Non è stato necessario produrre l'estratto castale storico del periodo precedente la meccanizzazione del Catasto in quanto i venti anni antecedenti la trascrizione del pignoramento, avvenuta il 28/10/2016, rientrano nel periodo meccanizzato che inizia in data 30/06/1987.

## 2.1. STORIA CATASTALE DEL BENE

Di seguito viene ricostruita la storia catastale del bene così come si evince dalla visura catastale storica (All. 4):

- 1) L'immobile risulta in atti dal 19/08/1993 era identificato al foglio 11 p.lla 2760, sub 17, categoria A/2 (abitazioni di tipo civile), indirizzo Via Puglisi, piano quarto, interno 7, scala "A", rendita £ 1.040.000, intestata a \*\*\*. Il bene risulta avere come utilità comune il parcheggio scoperto identificato al foglio 11, p.lla 2760, sub 2.
- 2) In data 30/06/1997 è cambiato l'intestatario del bene che è passato a \*\*\*.
- 3) In data 09/11/2015 sono stati inseriti in visura i dati di superficie catastale del bene.

Nessuna variazione è intervenuta successivamente alla trascrizione del pignoramento.



## 2.2. DIFFORMITÀ TRA STATO DEI LUOGHI E PLANIMETRIA CATASTALE

La sovrapposizione tra la planimetria catastale del bene (All. 5) e la planimetria rilevata durante il sopralluogo (All. 2) non ha evidenziato difformità.

### 3. QUESITO n. 5 - RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ DEL BENE

Al quesito n° 5 si chiede di ricostruire tutti i passaggi di proprietà del bene intervenuti tra la trascrizione del pignoramento avvenuta il 28/10/2016, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

Prima dell'attuale proprietà l'immobile apparteneva alla \*\*\*, che avevano costruito l'intera palazzina avendo acquistato il terreno con di atto di compravendita a rogito notaio Girolamo Tripoli del 31/05/1998 trascritto in data 03/06/1988 ai nn. 24549/18736.

### 4. QUESITO n. 6 - REGOLARITÀ URBANISTICA DEL BENE

Al fine di verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico il sottoscritto, con richiesta fatta al Comune di Bagheria ha preso visione della pratica relativa all'immobile estraendo i seguenti documenti:

- 1) Concessione edilizia n° 153/88 rilasciata dal Comune di Bagheria il 12/12/1988 (All. 7) per la costruzione dell'intero edificio;
- 2) Permesso di abitabilità/agibilità del 02/01/1991 rilasciato dal Comune di Bagheria (All. 8);

Il permesso di abitabilità/agibilità richiama il certificato di accatastamento n° 43002 del 23/11/90 e dichiara abitabile al quarto piano *“salendo la scala “A” a dx (sub 17) - quattro vani, cucina, un bagno, un wc, un ripostiglio, lavanderia, ingresso-disimpegno e veranda da adibire ad abitazione”*.

La descrizione dell'appartamento riportata nel certificato di abitabilità coincide con lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo (All. 2) pertanto l'immobile è in regola dal punto di vista urbanistico.

### 5. QUESITO n. 7 - STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE



All'atto del sopralluogo l'appartamento risultava dato in locazione al Sig. \*\*\*, con regolare contratto di locazione ad uso abitativo registrato all'Agenzia delle Entrate di Bagheria in data 09/01/2015 (All. 9). La locazione ha una durata di anni 4 con decorrenza dal 15/01/2015 e scadenza 14/01/2019 per un canone di locazione annuale pari a € 5.400,00 (€ 450,00 mensili) rinnovabile secondo le variazioni ISTAT nella percentuale del 75%.

Il contratto di locazione è opponibile alla procedura in quanto registrato in data antecedente alla trascrizione del pignoramento avvenuta il 28/10/2016.

Così come richiesto nell'incarico ricevuto è stato prodotto il certificato storico di residenza dell'occupante che si allega al numero 10 della presente relazione; dal certificato risulta che il sig. Comito Ignazio risiede nell'immobile dal 02/12/2015.

Per la valutazione del bene, al fine di tenere conto che l'immobile è occupato, scontando un ribasso nella quotazione di mercato dovuto al venir meno della caratteristica della disponibilità, che restringe la cerchia della domanda si opererà una riduzione al valore dello stesso. Considerato che la locazione terminerà il 14/01/2019 si può ritenere congruo un abbattimento del valore finale pari al 5%.

## **6. QUESITO n. 7 - CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**

Al punto 7 dell'incarico ricevuto si chiede, nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura, di verificare se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, del codice civile.

### **6.1. METODOLOGIA OPERATIVA E PARAMETRI NECESSARI PER LA STIMA**

Per il calcolo del canone di locazione si applica il metodo di stima sintetico, che consiste nell'acquisire i dati sui valori di locazione corrisposti per immobili con caratteristiche simili nella stessa zona, in regime di libero mercato.

Per arrivare alla determinazione del canone di locazione occorre determinare due parametri



fondamentali: la superficie commerciale e il valore delle locazioni (€/mq-mese). Il calcolo della superficie commerciale verrà eseguito secondo il criterio dettato dal D.P.R. n° 138/98, (G.U. n° 108 del 12/05/1998), mentre il valore delle locazioni dipende dalle caratteristiche di posizione estrinseche ed intrinseche dei beni da stimare.

Le *caratteristiche estrinseche* rappresentano quelle condizioni esterne all'edificio che possono modificare il valore o lo condizionano in modo particolare quali: presenza di servizi nella zona, panoramicità, vicinanza di altre attività economiche, ceto sociale della popolazione che vi abita, ecc...

Le *caratteristiche intrinseche* rappresentano invece le caratteristiche specifiche dell'immobile quali: destinazione d'uso, stato di manutenzione, orientamento, luminosità, grado di finitura e stato degli impianti.

## 6.2. CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Per il calcolo della superficie commerciale dell'unità immobiliare si fa riferimento al criterio dettato dal D.P.R. n° 138/98, (G.U. n° 108 del 12/05/1998), criterio seguito anche dall'Agenzia del Territorio nella determinazione della consistenza degli immobili urbani ai fini della rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e riportato nelle *"Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare"* pubblicato nel sito dell'Agenzia. L'allegato "C" al D.P.R. 138/98 riporta le "Norme Tecniche per la determinazione della Superficie Catastale delle Unità Immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P, T)". L'Allegato B allo stesso D.P.R. fa rientrare nel gruppo R1 le "Abitazioni in fabbricati residenziali".

Il richiamato allegato "C" cita tra i criteri generali:

***1. Nella determinazione della superficie catastale 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 fino ad***



*uno spessore massimo di 25 cm.*

*2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.*

*3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.*

*4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.*

Inoltre fissa dei criteri particolari per i gruppi "R":

*1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:*

*a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;*

*b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:*

*del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);*

*del 25 per cento qualora non comunicanti;*

*c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:*

*del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);*

*del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.*

Sulla scorta delle norme sopra citate e della planimetria rilevata durante il sopralluogo (All. 2) è



stato eseguito il calcolo della superficie commerciale.

Abitazione (100%)	mq. 140,00
Terrazza comunicante lato nord-est (si considera il 30% di 9 mq)	mq. 2,70
Terrazza comunicante lato sud-ovest (si considera il 30% di 13 mq)	<u>mq. 3,90</u>
Totale mq. 146,60	

La superficie commerciale dell'appartamento è pari a **146,60 mq.**

### 6.3. DETERMINAZIONE DEL PARAMETRO RELATIVO ALLA LOCAZIONE

Le informazioni relative ai valori locativi utilizzati per la verifica del canone di locazione attualmente versato sono state desunte da una indagine di mercato effettuate presso i principali siti delle agenzie immobiliari e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Palermo, aggiornata al 1° semestre 2017 per immobili aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quelle del bene oggetto di stima.

Sul sito <http://www.agenziaterritorio.it/servizi/osservatorioimmobiliare> sono stati reperiti i valori OMI delle locazioni relative al periodo più recente ossia al 1° semestre 2017, la ricerca è stata effettuata partendo dai dati relativi alla Fascia "Centrale/CENTRO URBANO" ed alla Tipologia edilizia "Abitazioni".

La tabella OMI (All. 11) fornisce i seguenti parametri (€/mq-mese): Locazione "Abitazioni civili" 2,2-3,0 €/mq-mese

È stata eseguita una ricerca sui siti web delle principali agenzie immobiliari che operano nel territorio di Bagheria ed sono risultati i seguenti appartamenti in affitto nella stessa zona e con caratteristiche molto simili al bene oggetto di stima:

- Sito [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) : appartamento in affitto di 135 m<sup>2</sup> ubicato in Via Città di Palermo, piano quinto, canone di locazione € 530,00 mensili pari ad un parametro di 3,92 €/mq-mese. (All. 12);



Sito [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) : appartamento in affitto di 135 m<sup>2</sup> ubicato in Via Città di Palermo, piano quinto, canone di locazione € 450,00 mensili pari ad un parametro di 3,33 €/mq-mese. (All. 13);

Considerati i parametri riportati dall'OMI e quello dell'agenzia immobiliare appare congruo adottare il parametro di locazione riportato nelle tabelle OMI pari a **3,00 €/mq -mese** considerato una possibile trattazione del prezzo riguardo gli appartamenti in affitto presso le agenzie immobiliari.

#### 6.4. CALCOLO DEL CANONE DI LOCAZIONE MENSILE

Una volta calcolata la superficie commerciale dell'appartamento e determinato il parametro €/mq-mese è possibile calcolare il canone di locazione mensile ed annuale.

L'appartamento ha una superficie commerciale di 146,60 mq pertanto sulla scorta del parametro attribuito di 3,00 €/mq-mese si può calcolare il canone mensile:

$$146,60 \text{ mq} \times 3,00 \text{ €/mq-mese} = \underline{\underline{\text{€ } 439,80}}$$

#### 6.5. CONGRUITÀ DEL CANONE DI LOCAZIONE ATTUALE

Considerato che l'attuale canone di locazione mensile è pari ad € 450,00 **lo stesso si può ritenere congruo** in quanto non inferiore al valore locativo di mercato pari ad € 439,80.

### 7. QUESITO n. 8 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

In risposta al quesito si specifica che sul bene pignorato:

- 1) Non pendono altre procedure esecutive;
- 2) Non pendono procedimenti giudiziari civili;
- 3) Esiste un regolamento condominiale che non risulta trascritto;
- 4) Non esistono vincoli storico-artistici;
- 5) Esistono 3 iscrizioni ipotecarie di cui 2 a favore di Banca Antonveneta S.p.A. ed una a favore di Banca Popolare di Spoleto S.p.A.;
- 6) Non esistono pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- 7) L'immobile è in regola dal punto di vista urbanistico;



8) Non esistono difformità catastali.

#### **8. QUESITO n. 9 - VERIFICARE SE IL BENE RICADE SU SUOLO DEMANIALE**

Il bene non ricade su suolo demaniale.

#### **9. QUESITO n. 10 - VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO**

Sul bene non gravano pesi (censo, livello, uso civico) od oneri di altro tipo.

#### **10. QUESITO n. 11 - SPESE DI GESTIONE E PROCEDIMENTI IN CORSO**

Al fine di conoscere la situazione contabile condominiale il sottoscritto con PEC inviata in data 16/10/17 (All. 14) ha richiesto all'amministratore del condominio informazioni relative agli immobili pignorati. L'amministratore con PEC inviata in data 26/10/2017 ha fornito le informazioni richieste inviando la situazione contabile aggiornata (All. 15) dalla quale si evince che l'inquilino ha un debito pari a € 98,16 riguardo le quote condominiali, un debito di € 61,06 riguardo le spese straordinarie ed un debito di € 9,07 riguardo il consumo di acqua per un totale di € 168,29. Le spese di gestione per l'anno in corso sono pari a € 548,16, non risultano procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Ai fini della valutazione del bene si provvederà a detrarre dal valore finale dello stesso la somma di € 168,29 quali somme non versate al condominio.

#### **11. QUESITO n. 12 - VALUTAZIONE DEL BENE**

Il più "probabile" valori venale del bene si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letterature di estimo. In particolare è opportuno considerare i seguenti metodi di stima: il metodo di stima sintetico ed il metodo di stima analitico.

Il *Metodo Sintetico* corrisponde alla Stima Commerciale, definita in €/mq, che ottiene il valore di mercato del bene attraverso la comparazione dei prezzi di compravendita degli immobili con caratteristiche simili nella stessa zona. Secondo l'*International Valuation Standards* e l'*European Valuation Standards* il "Valore di Mercato" è il più probabile prezzo di mercato al quale una



determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di *marketing* durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza e senza alcuna costrizione.

Il *Metodo Analitico (Income Approach)* corrisponde alla Stima per Capitalizzazione di Reddito, che si basa sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre; il valore viene calcolato dividendo il reddito annuo che il bene può produrre per un saggio di capitalizzazione (*direct capitalization*). La stima del reddito si svolge nel mercato, mediante acquisizione di dati sui valori di locazione corrisposti per immobili con caratteristiche simili nella stessa zona, in regime di libero mercato. Al *Reddito Lordo* così determinato andranno detratte le spese ed i costi di gestione determinando il *Reddito Netto*, a quest'ultimo si applicherà il saggio di capitalizzazione vigente alla data della stima. Il *Saggio di Capitalizzazione* non è una grandezza naturale espressa spontaneamente dal mercato, come ad esempio il saggio di interesse, bensì una grandezza derivata dal rapporto tra il fitto e il prezzo di un immobile: il primo si realizza nel segmento di mercato degli affitti, il secondo nel segmento di mercato delle compravendite. Tuttavia la sua espressione numerica e i compiti assolti nell'*income approach* lo pongono in relazione diretta con il saggio di interesse e con altri saggi di rendimento. Si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene oggetto della presente relazione, adottare il metodo di stima sintetico.

### 11.1. CALCOLO DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Una volta determinato il valore del bene con il metodo di stima sintetico il valore finale ( $V_f$ ) si otterrà detraendo dal valore del bene così determinato, il costo necessario per la produzione dell'Attestato di Certificazione Energetica (C1) e le spese condominiali da saldare (C2).

### 11.2. I PARAMETRI NECESSARI PER LA STIMA

Per arrivare alla determinazione del valore dell'immobile occorre determinare due dati fondamentali



quali il valore di mercato €/mq e la superficie commerciale del bene.

Il primo parametro dipende dalle caratteristiche di posizione estrinseche ed intrinseche dei beni da stimare. Le *caratteristiche estrinseche* rappresentano quelle condizioni esterne all'edificio che possono modificare il valore o lo condizionano in modo particolare quali: presenza di servizi nella zona, panoramicità, vicinanza di altre attività economiche, ceto sociale della popolazione che vi abita, ecc... Le *caratteristiche intrinseche* rappresentano invece le caratteristiche specifiche dell'immobile quali: destinazione d'uso, stato di manutenzione, orientamento, luminosità, grado di finitura e stato degli impianti. La superficie commerciale è stata già trattata e determinata al precedente paragrafo 6.2. ed è pari a 146,60 mq.

### 11.3. FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

Tutte le informazioni relative ai costi al mq utilizzate per il calcolo del valore dell'immobile, sono state desunte da una indagine di mercato effettuate presso i principali siti delle agenzie immobiliari e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Palermo, aggiornata al 1° semestre 2017 per immobili aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quelle del bene oggetto di stima.

### 11.4. STIMA DELL'IMMOBILE COL METODO SINTETICO

Il *Metodo Sintetico* corrisponde alla Stima Commerciale, definita in €/mq, che ottiene il valore del bene attraverso la comparazione dei prezzi di compravendita degli immobili con caratteristiche simili nella stessa zona. È stata eseguita una ricerca presso i siti internet delle principali agenzie immobiliari e sono risultati due appartamenti in vendita con caratteristiche simili, nel dettaglio:

- Agenzia easyavvisi ([www.easyavvisi.com](http://www.easyavvisi.com)) - Appartamento in via Città di Palermo di 130 mq, 2° piano con ascensore, ad un prezzo di vendita pari a € 190.000,00 (All. 16) per un parametro pari a 1.460,00 €/mq;
- Agenzia idealista ([www.idealista.it](http://www.idealista.it)) - Appartamento in via Città di Palermo di 123 mq, 1° piano



con ascensore, ad un prezzo di vendita pari a € 143.000,00 (All. 17) per un parametro pari a  
1.160,00 €/mq;

Sono state altresì visionati i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) relativo al 1° semestre 2017 per la zona dove è ubicato l'immobile oggetto di stima per la tipologia edilizia "Abitazione civile" (All. 11). La tabella riporta un valore minimo pari a 850,00 €/mq ed uno massimo pari a 1.250,00 €/mq.

Considerato che sono stati trovati appartamenti in vendita con valori €/mq. che oscillano tra 1.160,00 €/mq a 1.460,00 €/mq, visti i valori riportati nelle tabelle OMI appare congruo adottare un parametro €/mq pari a 1.220,00 €/mq ottenuto operando la media aritmetica tra i 2 valori delle agenzie immobiliari ed il valore medio riportato nella tabella OMI:

$$\text{€/mq} \{1.460,00 + 1.160,00 + [(1.250,00 + 850,00) : 2] : 3\} = \text{€/mq} 1.220,00$$

Il valore dell'immobile determinato con il metodo di stima sintetico (Vs) è il seguente:

Metodo Sintetico - Stima Commerciale €/mq

$$\text{Superficie mq } 146,60 \times \text{€/mq } 1.220,00 = \text{€ } 178.852,00$$

Il valore dell'appartamento determinato con il metodo sintetico è di € 178.852,00 (Vs).

#### 11.5. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Al valore sopra determinato si opererà un riduzione del 5% che tiene conto della circostanza che l'immobile è occupato (cfr. paragrafo 5) pertanto si ha:

$$\text{€ } 178.852,00 - (178.852,00 \times 0,05) = \text{€ } 169.909,00 (Vm)$$

Al valore sopra determinato andrà detratto il costo necessario per la produzione dell'Attestato di Certificazione Energetica pari ad € 200,00 (C1) e le spese condominiali da saldare pari ad € 168,00 (C2).

Il Valore finale (Vf) dell'immobile sarà dato dalla seguente differenza:

$$(Vf) = (Vm) - (C1) - (C2) \text{ e quindi:}$$

$$\text{€ } 169.909,00 - \text{€ } 200,00 - \text{€ } 168,00 = \text{€ } 169.541,00 (Vf)$$



il valore finale dell'appartamento è pari a € 169.541,00.

## 12. PREZZO A BASE D'ASTA

Così come espressamente richiesto al quesito 12 dell'incarico ricevuto, sulla scorta del valore del bene determinato nel paragrafo precedente si propone un prezzo base d'asta del cespite che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare considerando:

- le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara;

appare congruo operare una riduzione pari al 10% del valore di mercato pertanto il prezzo a base d'asta viene così determinato:

$$€ 169.541,00 - (€ 169.541,00 \times 0,10) = € 152.587,00$$

Il prezzo a base d'asta è pari ad € 152.587,00.

## 13. QUESITO n. 4 - SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO

**Lotto N. 1** - Piena proprietà di un appartamento sito in Bagheria nella via Paolo Borsellino n° 18/e,



scala A, piano quarto, interno 7; è composto da un salone, 3 stanze, un disimpegno, una cucina, due servizi igienici, una lavanderia, un ripostiglio e due balconi; confina a nord-ovest con la particella catastale identificata con il subalterno 187, a nord-est e sud-ovest con area condominiale, a sud-est con la particella catastale identificata con il subalterno 73. Il bene è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Bagheria al foglio 11, p.lla 2760, subalterno 17; lo stato dei luoghi rilevato corrisponde alla consistenza catastale. La superficie commerciale dell'appartamento è pari a 146,60 mq.

Il complesso edilizio cui fa parte il bene oggetto di stima è stato edificato in conformità alla Concessione edilizia n° 153/88 rilasciata dal Comune di Bagheria il 12/12/1988 ed è stato dichiarato abitabile con permesso di abitabilità/agibilità del 02/01/1991. L'immobile è in regola dal punto di vista urbanistico.

**PREZZO BASE € 152.587,00**

Ritenendo di avere assolto il mandato conferito, si rimette la presente relazione di stima restando a disposizione dell'Autorità Giudiziaria per eventuali chiarimenti ed ulteriori indagini.

Palermo, lì 13/11/2017

Il C.T.U.

(dott. arch. Gualtiero Ciacci)



## ELENCO ALLEGATI

- Allegato 1 Vista dal satellite
- Allegato 2 Planimetria di rilievo
- Allegato 3 Documentazione fotografica
- Allegato 4 Visura catastale storica
- Allegato 5 Planimetria catastale
- Allegato 6 Elaborato planimetrico catastale
- Allegato 7 Concessione edilizia n° 153/88
- Allegato 8 Permesso di abitabilità/agibilità del 02/01/1991
- Allegato 9 Contratto di locazione ad uso abitativo
- Allegato 10 Certificato storico di residenza dell'occupante
- Allegato 11 Tabelle OMI 1° semestre 2017
- Allegato 12 Agenzia immobiliare - appartamento in affitto
- Allegato 13 Agenzia immobiliare - appartamento in affitto
- Allegato 14 PEC inviata all'Amministratore del condominio
- Allegato 15 PEC di risposta inviata dall'Amministratore del condominio
- Allegato 16 Agenzia immobiliare - appartamento in vendita
- Allegato 17 Agenzia immobiliare - appartamento in vendita



## TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

### SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.a.**

*contro*

R. G. ES. n. 212/2016

**G. ES.: Dott. ANGELO PETRALIA**

**Esperto estimatore: Arch. GUALTIERO CIACCI - Custode Giudiziario: Avv. GANDOLFO BLANDO**

#### **PERIZIA DI STIMA LOTTO 2**

Il Lotto 2 è composto dalla piena proprietà di un appartamento sito in Bagheria nella via Paolo Borsellino n° 18/e, scala A, piano quarto, interno 8, annotato in catasto al foglio 11, p.lla 2760, subalterno 18, cat. A/2. Il bene confina a nord-ovest, nord-est e sud-ovest con area condominiale, a sud-est con la particella catastale identificata con il subalterno 17.

#### **1. QUESITO n. 2 - DESCRIZIONE DEL LOTTO**

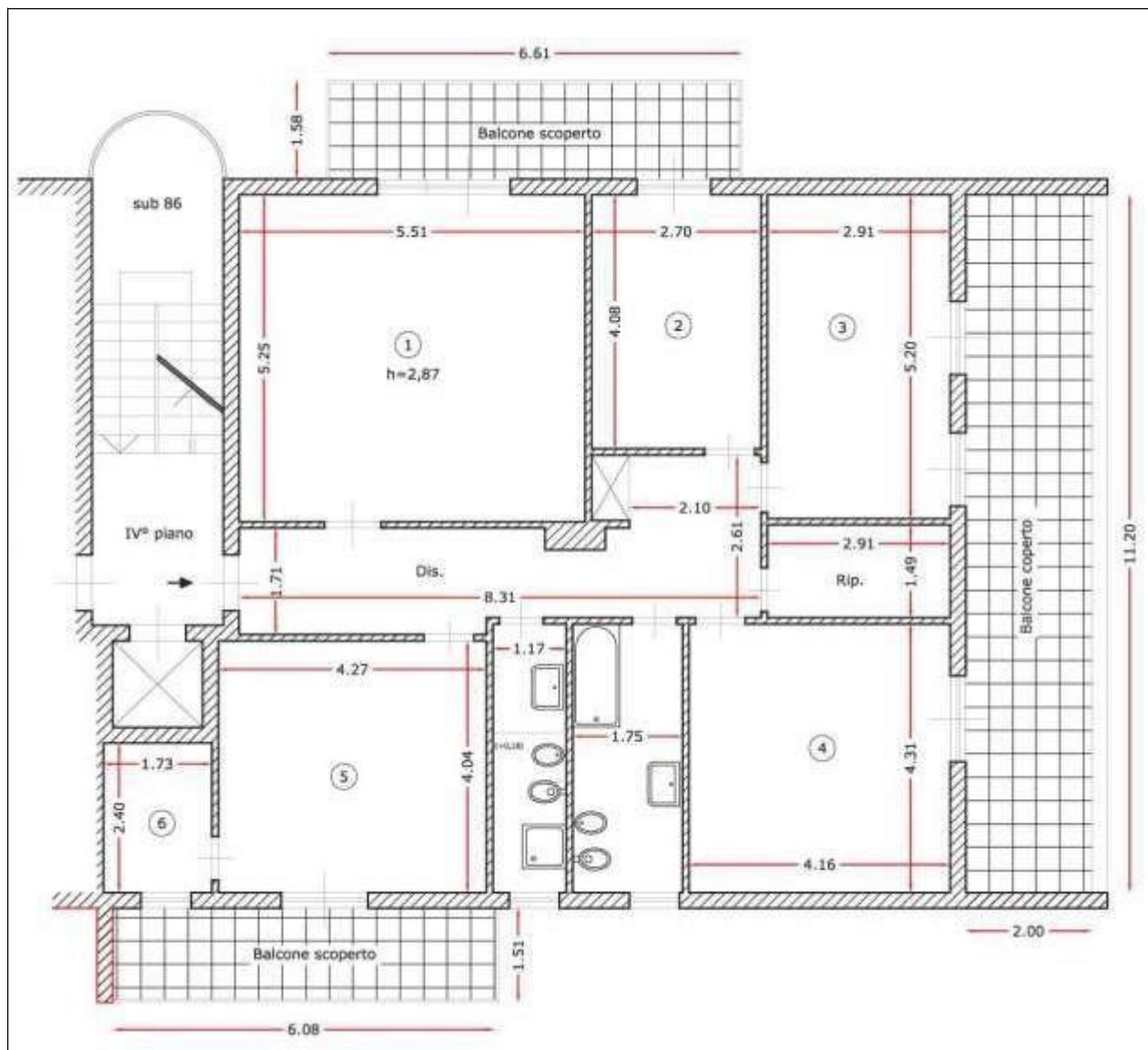
La via Paolo Borsellino è una parallela della via Città di Palermo (All. 1 - viste dal satellite), asse viario molto importante per la città di Bagheria in quanto immette, attraverso la via Bagnera, nella S.S. 113. La zona è caratterizzata dalla presenza di edifici condominiali di pregio realizzati negli anni 90, da una buona presenza di servizi primari e secondari; tutto ciò rende questa area appetibile dal punto di vista immobiliare.

Il lotto consiste in un appartamento ubicato al piano quarto di un edificio condominiale a 7 elevazioni fuori terra di forma planimetrica a croce greca (All. 3 - Foto 1-2). L'edificio presenta un parcheggio esterno condominiale cui si accede sia dal civico 10/e della via Borsellino (Foto 1) che dalla via Malipiero (Foto 3), mentre un ampio androne disimpegna le 6 scale condominiali fornite di impianto ascensore (Foto 4).

Planimetricamente l'appartamento ha una forma quadrata come si evince dalla planimetria che



segue e che si allega al numero 2 della presente relazione.



L'appartamento oggetto di stima è ubicato al 4° piano della scala A, come risulta dalla planimetria rilevata in sede di operazioni peritali (All. 2) è composto: da un soggiorno (Vano 1 - Foto 5) e balcone scoperto (Foto 6), un disimpegno (Foto 7), da 3 camere (Vani 2-3-4 - Foto 8-9-10), una cucina con lavanderia (Vani 5 e 6 - Foto 11-12) che si affaccia su un terrazzo scoperto (Foto 13), un ripostiglio e due servizi igienici (Foto 14-15); un ulteriore balcone coperto è ubicato sul lato nord-ovest (Foto 16). L'altezza interna utile è di ml 2,87.

Le terrazze sono pavimentate con piastrelle di gres porcellanato e presentano muretti perimetrali sormontati da soglie in marmo e parti sommitali in elementi prefabbricati in cemento; gli infissi esterni sono in legno di douglas privi di vetro-camera con avvolgibili esterni in plastica.

Per quel che riguarda le finiture interne, l'appartamento presenta: i pavimenti di tutti gli ambienti in ceramica; pareti rifinite con idropittura a meno del servizio igienico che presenta le pareti rivestite con piastrelle di ceramica sino ad una altezza di due metri; gli infissi interni sono in legno tamburato mentre la porta d'ingresso è blindata. I due servizi igienici presentano oltre a vaso, bidet e lavabo uno la vasca mentre l'altro la doccia. Riguardo la parte impiantistica:

- L'impianto elettrico dell'appartamento non è fornito di certificazione ai sensi della L. 46/90;
- L'appartamento è sprovvisto di impianto di riscaldamento;
- L'impianto idrico è collegato alla rete idrica comunale.

Lo stato di manutenzione generale dell'appartamento è buono. L'immobile oggetto della presente relazione è sprovvisto di "Attestato di Certificazione Energetica", pertanto ai fini della stima del bene si provvederà a detrarre dal suo valore finale il costo necessario alla sua produzione.

Di seguito si riportano alcune foto dell'appartamento; la documentazione fotografica completa è riportata nell'allegato 3 alla presente relazione.





## 2. QUESITO n. 3 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Bagheria al Foglio 11, p.lla 2760, sub 18, piano 4, interno 8, scala "A", cat. A/2 (abitazioni di tipo civile), classe 4, consistenza 7 vani, Rendita € 578,43 in testa a \*\*\* (proprietà 1/1). Il bene risulta avere come utilità comune il parcheggio scoperto identificato al foglio 11, p.lla 2760, sub 2.

Così come richiesto è stato prodotto l'estratto catastale storico del bene (All. 4) e la planimetria



catastale corrispondente (All. 5); è stato inoltre prodotto l'elaborato planimetrico di piano terra della particella 2760 dal quale risulta graficizzato il parcheggio scoperto identificato con il subalterno 2 (All. 6).

Non è stato necessario produrre l'estratto castale storico del periodo precedente la meccanizzazione del Catasto in quanto i venti anni antecedenti la trascrizione del pignoramento, avvenuta il 28/10/2016, rientrano nel periodo meccanizzato che inizia in data 30/06/1987.

### 2.1. STORIA CATASTALE DEL BENE

Di seguito viene ricostruita la storia catastale del bene così come si evince dalla visura catastale storica (All. 4):

- 1) L'immobile risulta in atti dal 19/08/1993 era identificato al foglio 11 p.lla 2760, sub 18, categoria A/2 (abitazioni di tipo civile), indirizzo Via Puglisi, piano quarto, interno 7, scala "A", rendita £ 1.120.000, intestata a \*\*\*. Il bene risulta avere come utilità comune il parcheggio scoperto identificato al foglio 11, p.lla 2760, sub 2.
- 2) In data 30/06/1997 è cambiato l'intestatario del bene che è passato a \*\*\*.
- 3) In data 09/11/2015 sono stati inseriti in visura i dati di superficie catastale del bene.

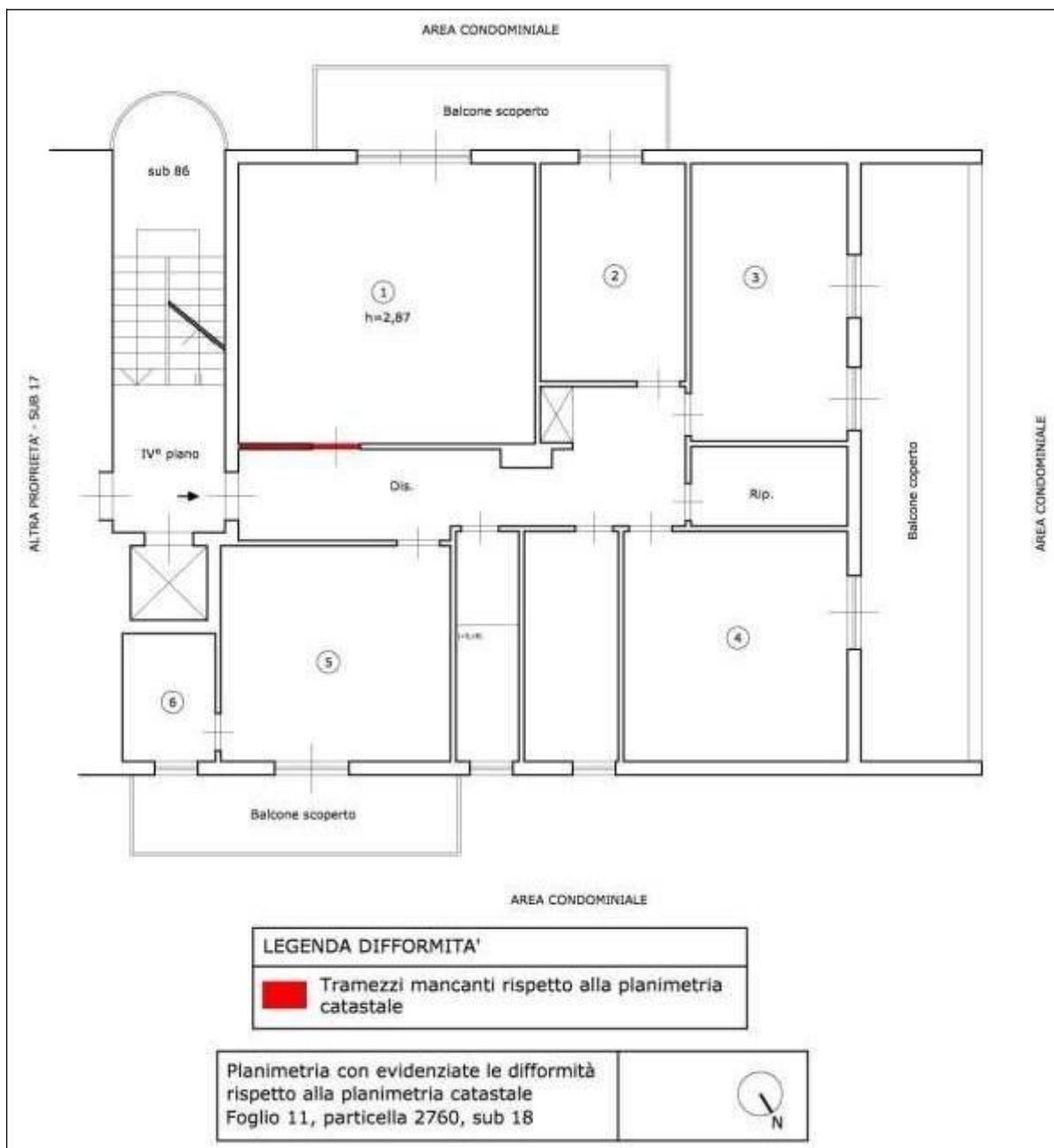
Nessuna variazione è intervenuta successivamente alla trascrizione del pignoramento.

### 2.2. DIFFORMITÀ TRA STATO DEI LUOGHI E PLANIMETRIA CATASTALE

La sovrapposizione tra la planimetria catastale del bene (All. 5) e la planimetria rilevata durante il sopralluogo (All. 2) ha evidenziato delle difformità.

Si tratta di una modifica alla tramezzatura interna del vano 1 che consiste nella realizzazione di una porta e di una parte di tramezzo; le difformità sono riportate nella planimetria che segue che viene altresì allegata al numero 7 della presente relazione.





### 2.3. COSTI PER ELIMINARE LE DIFFORMITÀ

I costi necessari ad eliminare le difformità nella planimetria catastale corrispondono a quelli necessari ad eseguire l'aggiornamento della planimetria in Catasto sulla scorta della planimetria rilevata in sede di sopralluogo (All. 2).

Tali costi si possono quantificare in € 900,00 e verranno detratti dal valore finale del bene.



### 3. QUESITO n. 5 - RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ DEL BENE

Al quesito n° 5 si chiede di ricostruire tutti i passaggi di proprietà del bene intervenuti tra la trascrizione del pignoramento avvenuta il 28/10/2016, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

Prima dell'attuale proprietà l'immobile apparteneva alla \*\*\* con sede in \*\*\*, che avevano costruito l'intera palazzina avendo acquistato il terreno con di atto di compravendita a rogito notaio Girolamo Tripoli del 31/05/1998 trascritto in data 03/06/1988 ai nn. 24549/18736.

### 4. QUESITO n. 6 - REGOLARITÀ URBANISTICA DEL BENE

Al fine di verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico il sottoscritto, con richiesta fatta al Comune di Bagheria ha preso visione della pratica relativa all'immobile estraendo i seguenti documenti:

- 1) Concessione edilizia n° 153/88 rilasciata dal Comune di Bagheria il 12/12/1988 (All. 8) per la costruzione dell'intero edificio;
- 2) Permesso di abitabilità/agibilità del 02/01/1991 rilasciato dal Comune di Bagheria (All. 9);

Il permesso di abitabilità/agibilità richiama il certificato di accatastamento n° 43002 del 23/11/90 e dichiara abitabile al quarto piano *“salendo la scala “A” a dx (sub 18) - quattro vani, cucina, un bagno, un wc, un ripostiglio, lavanderia, ingresso-disimpegno e veranda da adibire ad abitazione”*.

La descrizione dell'appartamento riportata nel certificato di abitabilità coincide con lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo (All. 2) pertanto l'immobile è in regola dal punto di vista urbanistico.

### 5. QUESITO n. 7 - STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

All'atto del sopralluogo l'appartamento risultava dato in locazione alla Sig.\*\*\* nata a \*\*\* l'\*\*\* con regolare contratto di locazione ad uso abitativo registrato all'Agenzia delle Entrate di Bagheria in data 01/09/2009 (All. 10). La locazione ha una durata di anni 4 con decorrenza



dall'1/09/2009 e scadenza 31/08/2013 rinnovabile per ulteriori 4 anni e quindi con scadenza 31/08/2017 per un canone di locazione annuale pari a € 3.696,00 (€ 308,00 mensili) rinnovabile secondo le variazioni ISTAT.

Il contratto di locazione non è opponibile alla procedura in quanto è stato rinnovato tacitamente in data successiva alla trascrizione del pignoramento avvenuta il 28/10/2016.

Così come richiesto nell'incarico ricevuto è stato prodotto il certificato storico di residenza dell'occupante che si allega al numero 11 della presente relazione; dal certificato risulta che la Sig.ra \*\*\* risiede nell'immobile dal 03/09/2009.

## **6. QUESITO n. 7 - CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**

Al punto 7 dell'incarico ricevuto si chiede, nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura, di verificare se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, del codice civile.

### **6.1. METODOLOGIA OPERATIVA E PARAMETRI NECESSARI PER LA STIMA**

Per il calcolo del canone di locazione si applica il metodo di stima sintetico, che consiste nell'acquisire i dati sui valori di locazione corrisposti per immobili con caratteristiche simili nella stessa zona, in regime di libero mercato.

Per arrivare alla determinazione del canone di locazione occorre determinare due parametri fondamentali: la superficie commerciale e il valore delle locazioni (€/mq-mese). Il calcolo della superficie commerciale verrà eseguito secondo il criterio dettato dal D.P.R. n° 138/98, (G.U. n° 108 del 12/05/1998), mentre il valore delle locazioni dipende dalle caratteristiche di posizione estrinseche ed intrinseche dei beni da stimare.

Le *caratteristiche estrinseche* rappresentano quelle condizioni esterne all'edificio che possono modificare il valore o lo condizionano in modo particolare quali: presenza di servizi nella zona,



panoramicità, vicinanza di altre attività economiche, ceto sociale della popolazione che vi abita, ecc...

Le *caratteristiche intrinseche* rappresentano invece le caratteristiche specifiche dell'immobile quali: destinazione d'uso, stato di manutenzione, orientamento, luminosità, grado di finitura e stato degli impianti.

## 6.2. CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Per il calcolo della superficie commerciale dell'unità immobiliare si fa riferimento al criterio dettato dal D.P.R. n° 138/98, (G.U. n° 108 del 12/05/1998), criterio seguito anche dall'Agenzia del Territorio nella determinazione della consistenza degli immobili urbani ai fini della rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e riportato nelle *“Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare”* pubblicato nel sito dell'Agenzia. L'allegato “C” al D.P.R. 138/98 riporta le “Norme Tecniche per la determinazione della Superficie Catastale delle Unità Immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P, T)”. L'Allegato B allo stesso D.P.R. fa rientrare nel gruppo R1 le “Abitazioni in fabbricati residenziali”.

Il richiamato allegato “C” cita tra i criteri generali:

- 1. Nella determinazione della superficie catastale 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 fino ad uno spessore massimo di 25 cm.*
- 2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.*
- 3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.*



**4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.**

Inoltre fissa dei criteri particolari per i gruppi "R":

**1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:**

**a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;**

**b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:**

**del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);**

**del 25 per cento qualora non comunicanti;**

**c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:**

**del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);**

**del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.**

Sulla scorta delle norme sopra citate e della planimetria rilevata durante il sopralluogo (All. 2) è stato eseguito il calcolo della superficie commerciale.

Abitazione (100%) mq. 143,00

Terrazza comunicante lato nord-est (si considera il 30% di 15 mq) mq. 4,50

Terrazza comunicante lato nord-ovest (si considera il 30% di 22 mq) mq. 6,60

Terrazza comunicante lato sud-ovest (si considera il 30% di 16 mq) mq. 4,80

Totale mq. 158,90



La superficie commerciale dell'appartamento è pari a **158,90 mq.**

### 6.3. DETERMINAZIONE DEL PARAMETRO RELATIVO ALLA LOCAZIONE

Le informazioni relative ai valori locativi utilizzati per la verifica del canone di locazione attualmente versato sono state desunte da una indagine di mercato effettuate presso i principali siti delle agenzie immobiliari e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Palermo, aggiornata al 1° semestre 2017 per immobili aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quelle del bene oggetto di stima.

Sul sito <http://www.agenziaterritorio.it/servizi/osservatorioimmobiliare> sono stati reperiti i valori OMI delle locazioni relative al periodo più recente ossia al 1° semestre 2017, la ricerca è stata effettuata partendo dai dati relativi alla Fascia "Centrale/CENTRO URBANO" ed alla Tipologia edilizia "Abitazioni".

La tabella OMI (All. 12) fornisce i seguenti parametri (€/mq-mese): Locazione "Abitazioni civili" 2,2-3,0 €/mq-mese

È stata eseguita una ricerca sui siti web delle principali agenzie immobiliari che operano nel territorio di Bagheria ed sono risultati i seguenti appartamenti in affitto nella stessa zona e con caratteristiche molto simili al bene oggetto di stima:

- Sito [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) : appartamento in affitto di 135 m<sup>2</sup> ubicato in Via Città di Palermo, piano quinto, canone di locazione € 530,00 mensili pari ad un parametro di 3,92 €/mq-mese. (All. 13);

Sito [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) : appartamento in affitto di 135 m<sup>2</sup> ubicato in Via Città di Palermo, piano quinto, canone di locazione € 450,00 mensili pari ad un parametro di 3,33 €/mq-mese. (All. 14);

Considerati i parametri riportati dall'OMI e quello dell'agenzia immobiliare appare congruo adottare il parametro di locazione riportato nelle tabelle OMI pari a **3,00 €/mq -mese** considerato una possibile trattazione del prezzo riguardo gli appartamenti in affitto presso le agenzie immobiliari.



#### 6.4. CALCOLO DEL CANONE DI LOCAZIONE MENSILE

Una volta calcolata la superficie commerciale dell'appartamento e determinato il parametro €/mq-mese è possibile calcolare il canone di locazione mensile ed annuale.

L'appartamento ha una superficie commerciale di 160,10 mq pertanto sulla scorta del parametro attribuito di 3,00 €/mq-mese si può calcolare il canone mensile:

$$158,90 \text{ mq} \times 3,00 \text{ €/mq-mese} = \underline{\underline{\text{€ 476,70}}}$$

#### 6.5. CONGRUITÀ DEL CANONE DI LOCAZIONE ATTUALE

Considerato che l'attuale canone di locazione mensile è pari ad € 308,00 lo stesso non si può ritenere congruo in quanto inferiore di un terzo al valore locativo di mercato pari ad € 476,70.

#### 7. QUESITO n. 8 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

In risposta al quesito si specifica che sul bene pignorato:

- 1) Non pendono altre procedure esecutive;
- 2) Non pendono procedimenti giudiziari civili;
- 3) Esiste un regolamento condominiale che non risulta trascritto;
- 4) Non esistono vincoli storico-artistici;
- 5) Esistono 3 iscrizioni ipotecarie di cui 2 a favore di Banca Antonveneta S.p.A. ed una a favore di Banca Popolare di Spoleto S.p.A.;
- 6) Non esistono pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- 7) L'immobile è in regola dal punto di vista urbanistico;
- 8) Non esistono difformità catastali.

#### 8. QUESITO n. 9 - VERIFICARE SE IL BENE RICADE SU SUOLO DEMANIALE

Il bene non ricade su suolo demaniale.

#### 9. QUESITO n. 10 - VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

Sul bene non gravano pesi (censo, livello, uso civico) od oneri di altro tipo.



## 10. QUESITO n. 11 - SPESE DI GESTIONE E PROCEDIMENTI IN CORSO

Al fine di conoscere la situazione contabile condominiale il sottoscritto con PEC inviata in data 16/10/17 (All. 14) ha richiesto all'amministratore del condominio informazioni relative agli immobili pignorati. L'amministratore con PEC inviata in data 26/10/2017 ha fornito le informazioni richieste inviando la situazione contabile aggiornata (All. 16) dalla quale si evince che l'inquilino ha un debito pari a € 140,16 riguardo le quote condominiali, un debito di € 66,74 riguardo le spese straordinarie ed un debito di € 9,19 riguardo il consumo di acqua per un totale di € 156,09. Le spese di gestione per l'anno in corso sono pari a € 548,16, non risultano procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Ai fini della valutazione del bene si provvederà a detrarre dal valore finale dello stesso la somma di € 156,09 quali somme non versate al condominio.

## 11. QUESITO n. 12 - VALUTAZIONE DEL BENE

Il più "probabile" valori venale del bene si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di estimo. In particolare è opportuno considerare i seguenti metodi di stima: il metodo di stima sintetico ed il metodo di stima analitico.

Il *Metodo Sintetico* corrisponde alla Stima Commerciale, definita in €/mq, che ottiene il valore di mercato del bene attraverso la comparazione dei prezzi di compravendita degli immobili con caratteristiche simili nella stessa zona. Secondo l'*International Valuation Standards* e l'*European Valuation Standards* il "Valore di Mercato" è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di *marketing* durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza e senza alcuna costrizione.

Il *Metodo Analitico (Income Approach)* corrisponde alla Stima per Capitalizzazione di Reddito, che si



basa sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre; il valore viene calcolato dividendo il reddito annuo che il bene può produrre per un saggio di capitalizzazione (*direct capitalization*). La stima del reddito si svolge nel mercato, mediante acquisizione di dati sui valori di locazione corrisposti per immobili con caratteristiche simili nella stessa zona, in regime di libero mercato. Al *Reddito Lordo* così determinato andranno detratte le spese ed i costi di gestione determinando il *Reddito Netto*, a quest'ultimo si applicherà il saggio di capitalizzazione vigente alla data della stima. Il *Saggio di Capitalizzazione* non è una grandezza naturale espressa spontaneamente dal mercato, come ad esempio il saggio di interesse, bensì una grandezza derivata dal rapporto tra il fitto e il prezzo di un immobile: il primo si realizza nel segmento di mercato degli affitti, il secondo nel segmento di mercato delle compravendite. Tuttavia la sua espressione numerica e i compiti assolti nell'*income approach* lo pongono in relazione diretta con il saggio di interesse e con altri saggi di rendimento. Si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene oggetto della presente relazione, adottare il metodo di stima sintetico.

#### 11.1. CALCOLO DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Una volta determinato il valore del bene con il metodo di stima sintetico il valore finale ( $V_f$ ) si otterrà detraendo dal valore del bene così determinato, il costo necessario ad aggiornare la planimetria catastale ( $C_1$ ), il costo necessario per la produzione dell'Attestato di Certificazione Energetica ( $C_2$ ) e le spese condominiali da saldare ( $C_3$ ).

#### 11.2. I PARAMETRI NECESSARI PER LA STIMA

Per arrivare alla determinazione del valore dell'immobile occorre determinare due dati fondamentali quali il valore di mercato €/mq e la superficie commerciale del bene.

Il primo parametro dipende dalle caratteristiche di posizione estrinseche ed intrinseche dei beni da stimare. Le *caratteristiche estrinseche* rappresentano quelle condizioni esterne all'edificio che possono modificare il valore o lo condizionano in modo particolare quali: presenza di servizi nella zona,



panoramicità, vicinanza di altre attività economiche, ceto sociale della popolazione che vi abita, ecc...

Le *caratteristiche intrinseche* rappresentano invece le caratteristiche specifiche dell'immobile quali: destinazione d'uso, stato di manutenzione, orientamento, luminosità, grado di finitura e stato degli impianti. La superficie commerciale è stata già trattata e determinata al precedente paragrafo 6.2. ed è pari a 146,60 mq.

### 11.3. FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

Tutte le informazioni relative ai costi al mq utilizzate per il calcolo del valore dell'immobile, sono state desunte da una indagine di mercato effettuate presso i principali siti delle agenzie immobiliari e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Palermo, aggiornata al 1° semestre 2017 per immobili aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quelle del bene oggetto di stima.

### 11.4. STIMA DELL'IMMOBILE COL METODO SINTETICO

Il *Metodo Sintetico* corrisponde alla Stima Commerciale, definita in €/mq, che ottiene il valore del bene attraverso la comparazione dei prezzi di compravendita degli immobili con caratteristiche simili nella stessa zona. È stata eseguita una ricerca presso i siti internet delle principali agenzie immobiliari e sono risultati due appartamenti in vendita con caratteristiche simili, nel dettaglio:

- Agenzia easyavvisi ([www.easiavvisi.com](http://www.easiavvisi.com)) - Appartamento in via Città di Palermo di 130 mq, 2° piano con ascensore, ad un prezzo di vendita pari a € 190.000,00 (All. 17) per un parametro pari a 1.460,00 €/mq;
- Agenzia idealista ([www.idealista.it](http://www.idealista.it)) - Appartamento in via Città di Palermo di 123 mq, 1° piano con ascensore, ad un prezzo di vendita pari a € 143.000,00 (All. 18) per un parametro pari a 1.160,00 €/mq;

Sono state altresì visionati i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) relativo al 1° semestre 2017 per la zona dove è ubicato l'immobile oggetto di stima per la tipologia edilizia



“Abitazione civile” (All. 12). La tabella riporta un valore minimo pari a 850,00 €/mq ed uno massimo pari a 1.250,00 €/mq.

Considerato che sono stati trovati appartamenti in vendita con valori €/mq. che oscillano tra 1.160,00 €/mq a 1.460,00 €/mq, visti i valori riportati nelle tabelle OMI appare congruo adottare un parametro €/mq pari a 1.220,00 €/mq ottenuto operando la media aritmetica tra i 2 valori delle agenzie immobiliari ed il valore medio riportato nella tabella OMI:

$$\text{€/mq} \{1.460,00 + 1.160,00 + [(1.250,00 + 850,00) : 2] : 3\} = \text{€/mq} 1.220,00$$

Il valore dell’immobile determinato con il metodo di stima sintetico (Vs) è il seguente:

Metodo Sintetico - Stima Commerciale €/mq

$$\text{Superficie mq } 158,90 \times \text{€/mq } 1.220,00 = \text{€ } 193.858,00$$

Il valore dell’appartamento determinato con il metodo sintetico è di € 193.858,00 (Vs).

#### 11.5. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL’IMMOBILE

Al valore sopra determinato andrà detratto il costo necessario ad aggiornare la planimetria catastale pari ad € 900,00 (C1), il costo necessario per la produzione dell’Attestato di Certificazione Energetica pari ad € 200,00 (C2) e le spese condominiali da saldare pari ad € 156,00 (C3).

Il Valore finale (Vf) dell’immobile sarà dato dalla seguente differenza:

$$(Vf) = (Vm) - (C1) - (C2) - (C3) \text{ e quindi:}$$

$$\text{€ } 193.858,00 - \text{€ } 900,00 - \text{€ } 200,00 - \text{€ } 156,00 = \text{€ } 192.602,00 (Vf)$$

il valore finale dell’appartamento è pari a € 192.602,00.

#### 12. PREZZO A BASE D’ASTA

Così come espressamente richiesto al quesito 12 dell’incarico ricevuto, sulla scorta del valore del bene determinato nel paragrafo precedente si propone un prezzo base d’asta del cespite che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell’immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato



come sopra individuato al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare considerando:

- le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara;

appare congruo operare una riduzione pari al 10% del valore di mercato pertanto il prezzo a base d'asta viene così determinato:

$$€ 192.602,00 - (€ 192.602,00 \times 0,10) = € 173.341,00$$

Il prezzo a base d'asta è pari ad € 173.341,00.

### 13. QUESITO n. 4 - SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO

**Lotto N. 2** - Piena proprietà di un appartamento sito in Bagheria nella via Paolo Borsellino n° 18/e, scala A, piano quarto, interno 8; è composto da un salone, 3 stanze, un disimpegno, una cucina, due servizi igienici, una lavanderia, un ripostiglio e tre balconi; confina a nord-ovest, nord-est e sud-ovest con area condominiale, a sud-est con la particella catastale identificata con il subalterno 17.

Il bene è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Bagheria al foglio 11, p.lla 2760, subalterno 18; lo stato dei luoghi rilevato non corrisponde alla consistenza catastale pertanto si dovrà procedere ad aggiornare la planimetria catastale. La superficie commerciale dell'appartamento è



pari a 158,90 mq.

Il complesso edilizio cui fa parte il bene oggetto di stima è stato edificato in conformità alla Concessione edilizia n° 153/88 rilasciata dal Comune di Bagheria il 12/12/1988 ed è stato dichiarato abitabile con permesso di abitabilità/agibilità del 02/01/1991. L'immobile è in regola dal punto di vista urbanistico.

**PREZZO BASE € 173.341,00**

Ritenendo di avere assolto il mandato conferito, si rimette la presente relazione di stima restando a disposizione dell'Autorità Giudiziaria per eventuali chiarimenti ed ulteriori indagini.

Palermo, lì 13/11/2017

Il C.T.U.

(dott. arch. Gualtiero Ciacci)



## ELENCO ALLEGATI

<u>Allegato 1</u>	Vista dal satellite
<u>Allegato 2</u>	Planimetria di rilievo
<u>Allegato 3</u>	Documentazione fotografica
<u>Allegato 4</u>	Visura catastale storica
<u>Allegato 5</u>	Planimetria catastale
<u>Allegato 6</u>	Elaborato planimetrico catastale
<u>Allegato 7</u>	Planimetria con difformità catastali
<u>Allegato 8</u>	Concessione edilizia n° 153/88
<u>Allegato 9</u>	Permesso di abitabilità/agibilità del 02/01/1991
<u>Allegato 10</u>	Contratto di locazione ad uso abitativo
<u>Allegato 11</u>	Certificato storico di residenza dell'occupante
<u>Allegato 12</u>	Tabelle OMI 1° semestre 2017
<u>Allegato 13</u>	Agenzia immobiliare - appartamento in affitto
<u>Allegato 14</u>	Agenzia immobiliare - appartamento in affitto
<u>Allegato 15</u>	PEC inviata all'Amministratore del condominio
<u>Allegato 16</u>	PEC di risposta inviata dall'Amministratore del condominio
<u>Allegato 17</u>	Agenzia immobiliare - appartamento in vendita
<u>Allegato 18</u>	Agenzia immobiliare - appartamento invendita



## TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

### SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.a.**

*contro*

**R. G. ES. n. 212/2016**

**G. ES.: Dott. ANGELO PETRALIA**

**Esperto estimatore: Arch. GUALTIERO CIACCI - Custode Giudiziario: Avv. GANDOLFO BLANDO**

#### **PERIZIA DI STIMA LOTTO 3**

Il Lotto 3 è composto dalla piena proprietà di un appartamento sito in Bagheria nella via Paolo Borsellino n° 18/e, scala B, piano quarto, interno 7, annotato in catasto al foglio 11, p.lla 2760, subalterno 30, cat. A/2. Il bene confina a nord-est con le particelle catastali identificate con i subalterni 73 e 74, a nord-ovest e sud-est con area condominiale, a sud-ovest con la particella catastale identificata con il subalterno 31.

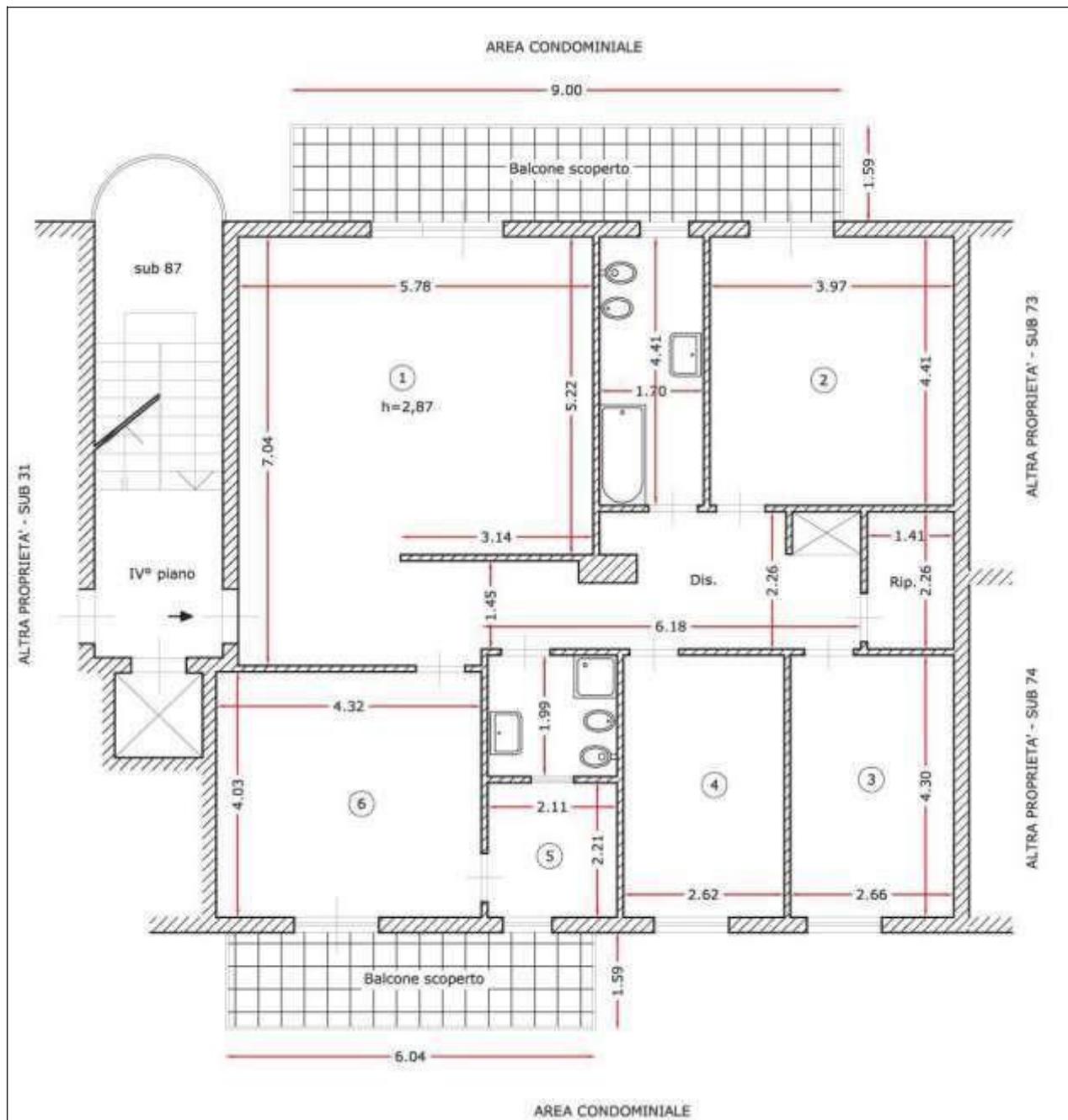
#### **1. QUESITO n. 2 - DESCRIZIONE DEL LOTTO**

La via Paolo Borsellino è una parallela della via Città di Palermo (All. 1 - viste dal satellite), asse viario molto importante per la città di Bagheria in quanto immette, attraverso la via Bagnera, nella S.S. 113. La zona è caratterizzata dalla presenza di edifici condominiali di pregio realizzati negli anni 90, da una buona presenza di servizi primari e secondari; tutto ciò rende questa area appetibile dal punto di vista immobiliare.

Il lotto consiste in un appartamento ubicato al piano quarto di un edificio condominiale a 7 elevazioni fuori terra di forma planimetrica a croce greca (All. 3 - Foto 1-2). L'edificio presenta un parcheggio esterno condominiale cui si accede sia dal civico 10/e della via Borsellino (Foto 1) che dalla via Malipiero (Foto 3), mentre un ampio androne disimpegna le 6 scale condominiali fornite di impianto ascensore (Foto 4).



Planimetricamente l'appartamento ha una forma quadrata come si evince dalla planimetria che segue e che si allega al numero 2 della presente relazione.



L'appartamento oggetto di stima è ubicato al 4° piano della scala B, come risulta dalla planimetria rilevata in sede di operazioni peritali (All. 2) è composto: da un ingresso con soggiorno a vista (Vano 1 - Foto 5) e balcone scoperto (Foto 6), un disimpegno (Foto 7), da 3 camere (Vani 2-3-4 - Foto 8-9), una cucina con lavanderia (Vani 5 e 6 - Foto 10-11) che si affaccia su un terrazzo scoperto (Foto 12), un ripostiglio e due servizi igienici (Foto 13-14). L'altezza interna utile è di ml 2,87.

Le terrazze sono pavimentate con piastrelle di gres porcellanato e presentano muretti perimetrali sormontati da soglie in marmo e parti sommitali in elementi prefabbricati in cemento; gli infissi esterni sono in legno di douglas privi di vetro-camera con avvolgibili esterni in plastica.

Per quel che riguarda le finiture interne, l'appartamento presenta: i pavimenti di tutti gli ambienti in ceramica; pareti rifinite con idropittura a meno del servizio igienico che presenta le pareti rivestite con piastrelle di ceramica sino ad una altezza di due metri; gli infissi interni sono in legno tamburato mentre la porta d'ingresso è blindata. Il servizio igienico ubicato sul lato sud-ovest presenta vaso, bidet, lavabo e vasca mentre quello ubicato all'interno presenta vaso, bidet, lavabo e doccia. Riguardo la parte impiantistica:

- L'impianto elettrico dell'appartamento non è fornito di certificazione ai sensi della L. 46/90;
- L'appartamento è sprovvisto di impianto di riscaldamento;
- L'impianto idrico è collegato alla rete idrica comunale.

Lo stato di manutenzione generale dell'appartamento è buono. L'immobile oggetto della presente relazione è sprovvisto di "Attestato di Certificazione Energetica", pertanto ai fini della stima del bene si provvederà a detrarre dal suo valore finale il costo necessario alla sua produzione.

Di seguito si riportano alcune foto dell'appartamento; la documentazione fotografica completa è riportata nell'allegato 3 alla presente relazione.





## 2. QUESITO n. 3 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Bagheria al Foglio 11, p.lla 2760, sub 30, piano 4, interno 7, scala "B", cat. A/2 (abitazioni di tipo civile), classe 4, consistenza 6,5 vani, Rendita € 537,12 in testa a \*\*\* (proprietà 1/1). Il bene risulta avere come utilità comune il parcheggio scoperto identificato al foglio 11, p.lla 2760, sub 2.

Così come richiesto è stato prodotto l'estratto catastale storico del bene (All. 4) e la planimetria catastale corrispondente (All. 5); è stato inoltre prodotto l'elaborato planimetrico di piano terra della particella 2760 dal quale risulta graficizzato il parcheggio scoperto identificato con il subalterno 2 (All. 6).

Non è stato necessario produrre l'estratto castale storico del periodo precedente la meccanizzazione del Catasto in quanto i venti anni antecedenti la trascrizione del pignoramento, avvenuta il 28/10/2016, rientrano nel periodo meccanizzato che inizia in data 30/06/1987.

### 2.1. STORIA CATASTALE DEL BENE

Di seguito viene ricostruita la storia catastale del bene così come si evince dalla visura catastale storica (All. 4):

- 1) L'immobile risulta in atti dal 19/08/1993 era identificato al foglio 11 p.lla 2760, sub 30, categoria A/2 (abitazioni di tipo civile), indirizzo Via Puglisi, piano quarto, interno 7, scala "A", rendita £ 1.040.000, intestata a \*\*\*. Il bene risulta avere come utilità comune il parcheggio scoperto identificato al foglio 11, p.lla 2760, sub 2.
- 2) In data 30/06/1997 è cambiato l'intestatario del bene che è passato a \*\*\*.
- 3) In data 09/11/2015 sono stati inseriti in visura i dati di superficie catastale del bene.



Nessuna variazione è intervenuta successivamente alla trascrizione del pignoramento.

## 2.2. DIFFORMITÀ TRA STATO DEI LUOGHI E PLANIMETRIA CATASTALE

La sovrapposizione tra la planimetria catastale del bene (All. 5) e la planimetria rilevata durante il sopralluogo (All. 2) non ha evidenziato difformità.

## 3. QUESITO n. 5 - RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ DEL BENE

Al quesito n° 5 si chiede di ricostruire tutti i passaggi di proprietà del bene intervenuti tra la trascrizione del pignoramento avvenuta il 28/10/2016, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

Prima dell'attuale proprietà l'immobile apparteneva alla \*\*\*, con sede in \*\*\*, che avevano costruito l'intera palazzina avendo acquistato il terreno con di atto di compravendita a rogito notaio Girolamo Tripoli del 31/05/1998 trascritto in data 03/06/1988 ai nn. 24549/18736.

## 4. QUESITO n. 6 - REGOLARITÀ URBANISTICA DEL BENE

Al fine di verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico il sottoscritto, con richiesta fatta al Comune di Bagheria ha preso visione della pratica relativa all'immobile estraendo i seguenti documenti:

- 1) Concessione edilizia n° 153/88 rilasciata dal Comune di Bagheria il 12/12/1988 (All. 7) per la costruzione dell'intero edificio;
- 2) Permesso di abitabilità/agibilità del 02/01/1991 rilasciato dal Comune di Bagheria (All. 8);

Il permesso di abitabilità/agibilità richiama il certificato di accatastamento n° 43002 del 23/11/90 e dichiara abitabile al quarto piano *“salendo la scala “A” a dx (sub 17) - quattro vani, cucina, un bagno, un wc, un ripostiglio, lavanderia, ingresso-disimpegno e veranda da adibire ad abitazione”*.

La descrizione dell'appartamento riportata nel certificato di abitabilità coincide con lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo (All. 2) pertanto l'immobile è in regola dal punto di vista urbanistico.



## 5. QUESITO n. 7 - STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

All'atto del sopralluogo l'appartamento risultava dato in locazione al Sig. \*\*\*, con regolare contratto di locazione ad uso abitativo registrato all'Agenzia delle Entrate di Bagheria in data 07/04/2015 (All. 9). La locazione ha una durata di anni 4 con decorrenza dal 01/04/2015 e scadenza 31/03/2019 per un canone di locazione annuale pari a € 4.800,00 (€ 400,00 mensili) rinnovabile secondo le variazioni ISTAT nella percentuale del 75%.

Il contratto di locazione è opponibile alla procedura in quanto registrato in data antecedente alla trascrizione del pignoramento avvenuta il 28/10/2016.

Così come richiesto nell'incarico ricevuto è stato prodotto il certificato storico di residenza dell'occupante che si allega al numero 10 della presente relazione; dal certificato risulta che il sig. \*\*\* risiede nell'immobile dal 29/07/1999.

Per la valutazione del bene, al fine di tenere conto che l'immobile è occupato, scontando un ribasso nella quotazione di mercato dovuto al venir meno della caratteristica della disponibilità, che restringe la cerchia della domanda si opererà una riduzione al valore dello stesso. Considerato che la locazione terminerà il 31/03/2019 si può ritenere congruo un abbattimento del valore finale pari al 5%.

## 6. QUESITO n. 7 - CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Al punto 7 dell'incarico ricevuto si chiede, nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura, di verificare se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, del codice civile.

### 6.1. METODOLOGIA OPERATIVA E PARAMETRI NECESSARI PER LA STIMA

Per il calcolo del canone di locazione si applica il metodo di stima sintetico, che consiste nell'acquisire i dati sui valori di locazione corrisposti per immobili con caratteristiche simili nella stessa zona, in regime di libero mercato.



Per arrivare alla determinazione del canone di locazione occorre determinare due parametri fondamentali: la superficie commerciale e il valore delle locazioni (€/mq-mese). Il calcolo della superficie commerciale verrà eseguito secondo il criterio dettato dal D.P.R. n° 138/98, (G.U. n° 108 del 12/05/1998), mentre il valore delle locazioni dipende dalle caratteristiche di posizione estrinseche ed intrinseche dei beni da stimare.

Le *caratteristiche estrinseche* rappresentano quelle condizioni esterne all'edificio che possono modificare il valore o lo condizionano in modo particolare quali: presenza di servizi nella zona, panoramicità, vicinanza di altre attività economiche, ceto sociale della popolazione che vi abita, ecc...

Le *caratteristiche intrinseche* rappresentano invece le caratteristiche specifiche dell'immobile quali: destinazione d'uso, stato di manutenzione, orientamento, luminosità, grado di finitura e stato degli impianti.

## 6.2. CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Per il calcolo della superficie commerciale dell'unità immobiliare si fa riferimento al criterio dettato dal D.P.R. n° 138/98, (G.U. n° 108 del 12/05/1998), criterio seguito anche dall'Agenzia del Territorio nella determinazione della consistenza degli immobili urbani ai fini della rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e riportato nelle *“Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare”* pubblicato nel sito dell'Agenzia. L'allegato “C” al D.P.R. 138/98 riporta le “Norme Tecniche per la determinazione della Superficie Catastale delle Unità Immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P, T)”. L'Allegato B allo stesso D.P.R. fa rientrare nel gruppo R1 le “Abitazioni in fabbricati residenziali”.

Il richiamato allegato “C” cita tra i criteri generali:

### ***1. Nella determinazione della superficie catastale 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 fino ad uno spessore massimo di 25 cm.*

*2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.*

*3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.*

*4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.*

Inoltre fissa dei criteri particolari per i gruppi "R":

*1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:*

*a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;*

*b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:*

*del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);*

*del 25 per cento qualora non comunicanti;*

*c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:*

*del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);*

*del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.*



Sulla scorta delle norme sopra citate e della planimetria rilevata durante il sopralluogo (All. 2) è stato eseguito il calcolo della superficie commerciale.

Abitazione (100%)	mq. 140,00
Terrazza comunicante lato nord-est (si considera il 30% di 10 mq)	mq. 3,00
Terrazza comunicante lato sud-ovest (si considera il 30% di 9 mq)	<u>mq. 2,70</u>
Totale mq. 145,70	

La superficie commerciale dell'appartamento è pari a **145,70 mq.**

### 6.3. DETERMINAZIONE DEL PARAMETRO RELATIVO ALLA LOCAZIONE

Le informazioni relative ai valori locativi utilizzati per la verifica del canone di locazione attualmente versato sono state desunte da una indagine di mercato effettuate presso i principali siti delle agenzie immobiliari e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Palermo, aggiornata al 1° semestre 2017 per immobili aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quelle del bene oggetto di stima.

Sul sito <http://www.agenzia territorio.it/servizi/osservatorioimmobiliare> sono stati reperiti i valori OMI delle locazioni relative al periodo più recente ossia al 1° semestre 2017, la ricerca è stata effettuata partendo dai dati relativi alla Fascia "Centrale/CENTRO URBANO" ed alla Tipologia edilizia "Abitazioni".

La tabella OMI (All. 11) fornisce i seguenti parametri (€/mq-mese): Locazione "Abitazioni civili" 2,2-3,0 €/mq-mese

È stata eseguita una ricerca sui siti web delle principali agenzie immobiliari che operano nel territorio di Bagheria ed sono risultati i seguenti appartamenti in affitto nella stessa zona e con caratteristiche molto simili al bene oggetto di stima:

- Sito [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) : appartamento in affitto di 135 m<sup>2</sup> ubicato in Via Città di Palermo, piano quinto, canone di locazione € 530,00 mensili pari ad un parametro di 3,92 €/mq-mese. (All.



12);

Sito [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) : appartamento in affitto di 135 m<sup>2</sup> ubicato in Via Città di Palermo, piano quinto, canone di locazione € 450,00 mensili pari ad un parametro di 3,33 €/mq-mese. (All. 13);

Considerati i parametri riportati dall'OMI e quello dell'agenzia immobiliare appare congruo adottare il parametro di locazione riportato nelle tabelle OMI pari a **3,00 €/mq -mese** considerato una possibile trattazione del prezzo riguardo gli appartamenti in affitto presso le agenzie immobiliari.

#### 6.4. CALCOLO DEL CANONE DI LOCAZIONE MENSILE

Una volta calcolata la superficie commerciale dell'appartamento e determinato il parametro €/mq-mese è possibile calcolare il canone di locazione mensile ed annuale.

L'appartamento ha una superficie commerciale di 146,60 mq pertanto sulla scorta del parametro attribuito di 3,00 €/mq-mese si può calcolare il canone mensile:

$$146,60 \text{ mq} \times 3,00 \text{ €/mq-mese} = \underline{\underline{\text{€ } 439,80}}$$

#### 6.5. CONGRUITÀ DEL CANONE DI LOCAZIONE ATTUALE

Considerato che l'attuale canone di locazione mensile è pari ad € 400,00 **lo stesso si può ritenere congruo** in quanto non inferiore di un terzo al valore locativo di mercato pari ad € 437,10.

#### 7. QUESITO n. 8 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

In risposta al quesito si specifica che sul bene pignorato:

- 1) Non pendono altre procedure esecutive;
- 2) Non pendono procedimenti giudiziari civili;
- 3) Esiste un regolamento condominiale che non risulta trascritto;
- 4) Non esistono vincoli storico-artistici;
- 5) Esistono 3 iscrizioni ipotecarie di cui 2 a favore di Banca Antonveneta S.p.A. ed una a favore di Banca Popolare di Spoleto S.p.A.;
- 6) Non esistono pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;



7) L'immobile è in regola dal punto di vista urbanistico;

8) Non esistono difformità catastali.

#### **8. QUESITO n. 9 - VERIFICARE SE IL BENE RICADE SU SUOLO DEMANIALE**

Il bene non ricade su suolo demaniale.

#### **9. QUESITO n. 10 - VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO**

Sul bene non gravano pesi (censo, livello, uso civico) od oneri di altro tipo.

#### **10. QUESITO n. 11 - SPESE DI GESTIONE E PROCEDIMENTI IN CORSO**

Al fine di conoscere la situazione contabile condominiale il sottoscritto con PEC inviata in data 16/10/17 (All. 14) ha richiesto all'amministratore del condominio informazioni relative agli immobili pignorati. L'amministratore con PEC inviata in data 26/10/2017 ha fornito le informazioni richieste inviando la situazione contabile aggiornata (All. 15) dalla quale si evince che l'inquilino ha un debito pari a € 137,46 riguardo le quote condominiali ed un debito di € 61,06 riguardo le spese straordinarie per un totale di € 198,52. Le spese di gestione per l'anno in corso sono pari a € 549,84, non risultano procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Ai fini della valutazione del bene si provvederà a detrarre dal valore finale dello stesso la somma di € 198,52 quali somme non versate al condominio.

#### **11. QUESITO n. 12 - VALUTAZIONE DEL BENE**

Il più "probabile" valori venale del bene si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letterature di estimo. In particolare è opportuno considerare i seguenti metodi di stima: il metodo di stima sintetico ed il metodo di stima analitico.

Il *Metodo Sintetico* corrisponde alla Stima Commerciale, definita in €/mq, che ottiene il valore di mercato del bene attraverso la comparazione dei prezzi di compravendita degli immobili con caratteristiche simili nella stessa zona. Secondo l'*International Valuation Standards* e l'*European*



*Valuation Standards* il “Valore di Mercato” è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l’acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un’adeguata attività di *marketing* durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza e senza alcuna costrizione.

Il *Metodo Analitico (Income Approach)* corrisponde alla Stima per Capitalizzazione di Reddito, che si basa sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre; il valore viene calcolato dividendo il reddito annuo che il bene può produrre per un saggio di capitalizzazione (*direct capitalization*). La stima del reddito si svolge nel mercato, mediante acquisizione di dati sui valori di locazione corrisposti per immobili con caratteristiche simili nella stessa zona, in regime di libero mercato. Al *Reddito Lordo* così determinato andranno detratte le spese ed i costi di gestione determinando il *Reddito Netto*, a quest’ultimo si applicherà il saggio di capitalizzazione vigente alla data della stima. Il *Saggio di Capitalizzazione* non è una grandezza naturale espressa spontaneamente dal mercato, come ad esempio il saggio di interesse, bensì una grandezza derivata dal rapporto tra il fitto e il prezzo di un immobile: il primo si realizza nel segmento di mercato degli affitti, il secondo nel segmento di mercato delle compravendite. Tuttavia la sua espressione numerica e i compiti assolti nell’*income approach* lo pongono in relazione diretta con il saggio di interesse e con altri saggi di rendimento. Si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene oggetto della presente relazione, adottare il **metodo di stima sintetico**.

#### 11.1. CALCOLO DEL VALORE DELL’IMMOBILE

Una volta determinato il valore del bene con il metodo di stima sintetico il valore finale ( $V_f$ ) si otterrà detraendo dal valore del bene così determinato, il costo necessario per la produzione dell’Attestato di Certificazione Energetica ( $C_1$ ) e le spese condominiali da saldare ( $C_2$ ).

#### 11.2. I PARAMETRI NECESSARI PER LA STIMA



Per arrivare alla determinazione del valore dell'immobile occorre determinare due dati fondamentali quali il valore di mercato €/mq e la superficie commerciale del bene.

Il primo parametro dipende dalle caratteristiche di posizione estrinseche ed intrinseche dei beni da stimare. Le *caratteristiche estrinseche* rappresentano quelle condizioni esterne all'edificio che possono modificare il valore o lo condizionano in modo particolare quali: presenza di servizi nella zona, panoramicità, vicinanza di altre attività economiche, ceto sociale della popolazione che vi abita, ecc...

Le *caratteristiche intrinseche* rappresentano invece le caratteristiche specifiche dell'immobile quali: destinazione d'uso, stato di manutenzione, orientamento, luminosità, grado di finitura e stato degli impianti. La superficie commerciale è stata già trattata e determinata al precedente paragrafo 6.2. ed è pari a 146,60 mq.

### 11.3. FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

Tutte le informazioni relative ai costi al mq utilizzate per il calcolo del valore dell'immobile, sono state desunte da una indagine di mercato effettuate presso i principali siti delle agenzie immobiliari e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Palermo, aggiornata al 1° semestre 2017 per immobili aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quelle del bene oggetto di stima.

### 11.4. STIMA DELL'IMMOBILE COL METODO SINTETICO

Il *Metodo Sintetico* corrisponde alla Stima Commerciale, definita in €/mq, che ottiene il valore del bene attraverso la comparazione dei prezzi di compravendita degli immobili con caratteristiche simili nella stessa zona. È stata eseguita una ricerca presso i siti internet delle principali agenzie immobiliari e sono risultati due appartamenti in vendita con caratteristiche simili, nel dettaglio:

- Agenzia easyavvisi ([www.easiavvisi.com](http://www.easiavvisi.com)) - Appartamento in via Città di Palermo di 130 mq, 2° piano con ascensore, ad un prezzo di vendita pari a € 190.000,00 (All. 16) per un parametro pari a 1.460,00 €/mq;



- Agenzia idealista ([www.idealista.it](http://www.idealista.it)) - Appartamento in via Città di Palermo di 123 mq, 1° piano con ascensore, ad un prezzo di vendita pari a € 143.000,00 (All. 17) per un parametro pari a 1.160,00 €/mq;

Sono state altresì visionati i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) relativo al 1° semestre 2017 per la zona dove è ubicato l'immobile oggetto di stima per la tipologia edilizia "Abitazione civile" (All. 11). La tabella riporta un valore minimo pari a 850,00 €/mq ed uno massimo pari a 1.250,00 €/mq.

Considerato che sono stati trovati appartamenti in vendita con valori €/mq. che oscillano tra 1.160,00 €/mq a 1.460,00 €/mq, visti i valori riportati nelle tabelle OMI appare congruo adottare un parametro €/mq pari a 1.220,00 €/mq ottenuto operando la media aritmetica tra i 2 valori delle agenzie immobiliari ed il valore medio riportato nella tabella OMI:

$$\text{€/mq} \{1.460,00 + 1.160,00 + [(1.250,00 + 850,00) : 2] : 3\} = \text{€/mq } 1.220,00$$

Il valore dell'immobile determinato con il metodo di stima sintetico (Vs) è il seguente:

Metodo Sintetico - Stima Commerciale €/mq

$$\text{Superficie mq } 145,70,00 \times \text{€/mq } 1.220,00 = \text{€ } 177.754,00$$

Il valore dell'appartamento determinato con il metodo sintetico è di € 178.852,00 (Vs).

#### 11.5. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Al valore sopra determinato si opererà un riduzione del 5% che tiene conto della circostanza che l'immobile è occupato (cfr. paragrafo 5) pertanto si ha:

$$\text{€ } 177.754,00 - (\text{€ } 177.754,00 \times 0,05) = \text{€ } 168.866,00 (Vm)$$

Al valore sopra determinato andrà detratto il costo necessario per la produzione dell'Attestato di Certificazione Energetica pari ad € 200,00 (C1) e le spese condominiali da saldare pari ad € 198,52 (C2).

Il Valore finale (Vf) dell'immobile sarà dato dalla seguente differenza:

$$(Vf) = (Vm) - (C1) - (C2) \text{ e quindi:}$$



$$€ 168.866,00 - € 200,00 - € 198,52 = € 168.468,00 \text{ (Vf)}$$

il valore finale dell'appartamento è pari a **€ 168.468,00**.

## 12. PREZZO A BASE D'ASTA

Così come espressamente richiesto al quesito 12 dell'incarico ricevuto, sulla scorta del valore del bene determinato nel paragrafo precedente si propone un prezzo base d'asta del cespite che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare considerando:

- le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara;

appare congruo operare una riduzione pari al 10% del valore di mercato pertanto il prezzo a base d'asta viene così determinato:

$$€ 168.468,00 - (€ 168.468,00 \times 0,10) = € 151.621,00$$

Il prezzo a base d'asta è pari ad **€ 151.621,00**.

## 13. QUESITO n. 4 - SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO



**Lotto N. 3** - Piena proprietà di un appartamento sito in Bagheria nella via Paolo Borsellino n° 18/e, scala B, piano quarto, interno 7; è composto da un salone, 3 stanze, un disimpegno, una cucina, due servizi igienici, una lavanderia, un ripostiglio e due balconi; confina a nord-est con le particelle catastali identificate con i subalterni 73 e 74, a nord-ovest e sud-est con area condominiale, a sud-ovest con la particella catastale identificata con il subalterno 31. Il bene è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Bagheria al foglio 11, p.lla 2760, subalterno 30; lo stato dei luoghi rilevato corrisponde alla consistenza catastale. La superficie commerciale dell'appartamento è pari a 145,70 mq.

Il complesso edilizio cui fa parte il bene oggetto di stima è stato edificato in conformità alla Concessione edilizia n° 153/88 rilasciata dal Comune di Bagheria il 12/12/1988 ed è stato dichiarato abitabile con permesso di abitabilità/agibilità del 02/01/1991. L'immobile è in regola dal punto di vista urbanistico.

**PREZZO BASE € 151.621,00**

Ritenendo di avere assolto il mandato conferito, si rimette la presente relazione di stima restando a disposizione dell'Autorità Giudiziaria per eventuali chiarimenti ed ulteriori indagini.

Palermo, lì 13/11/2017

Il C.T.U.

(dott. arch. Gualtiero Ciacci)

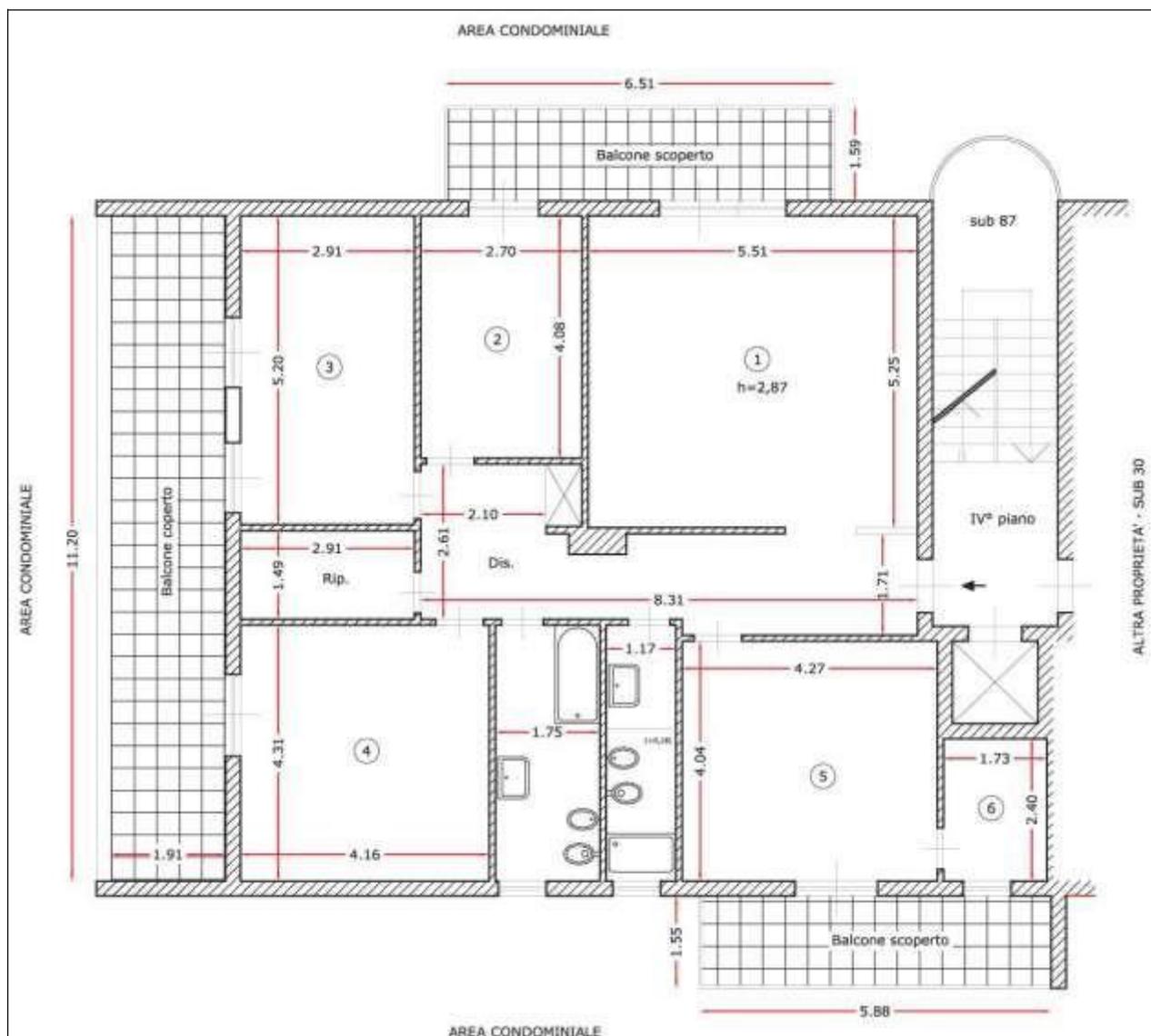


## ELENCO ALLEGATI

<u>Allegato 1</u>	Vista dal satellite
<u>Allegato 2</u>	Planimetria di rilievo
<u>Allegato 3</u>	Documentazione fotografica
<u>Allegato 4</u>	Visura catastale storica
<u>Allegato 5</u>	Planimetria catastale
<u>Allegato 6</u>	Elaborato planimetrico catastale
<u>Allegato 7</u>	Concessione edilizia n° 153/88
<u>Allegato 8</u>	Permesso di abitabilità/agibilità del 02/01/1991
<u>Allegato 9</u>	Contratto di locazione ad uso abitativo
<u>Allegato 10</u>	Certificato storico di residenza dell'occupante
<u>Allegato 11</u>	Tabelle OMI 1° semestre 2017
<u>Allegato 12</u>	Agenzia immobiliare - appartamento in affitto
<u>Allegato 13</u>	Agenzia immobiliare - appartamento in affitto
<u>Allegato 14</u>	PEC inviata all'Amministratore del condominio
<u>Allegato 15</u>	PEC di risposta inviata dall'Amministratore del condominio
<u>Allegato 16</u>	Agenzia immobiliare - appartamento in vendita
<u>Allegato 17</u>	Agenzia immobiliare - appartamento invendita



segue e che si allega al numero 2 della presente relazione.



L'appartamento oggetto di stima è ubicato al 4° piano della scala B, come risulta dalla planimetria rilevata in sede di operazioni peritali (All. 2) è composto: da un soggiorno a vista (Vano 1 - Foto 5) e balcone scoperto (Foto 6), un disimpegno (Foto 7), da 3 camere (Vani 2-3-4 - Foto 8-9-10), una cucina



con lavanderia (Vani 5 e 6 - Foto 11-12) che si affaccia su un terrazzo scoperto (Foto 13), un ripostiglio e due servizi igienici (Foto 14-15); un ulteriore balcone coperto è ubicato sul lato sud-ovest (Foto 16). L'altezza interna utile è di ml 2,87.

Le terrazze sono pavimentate con piastrelle di gres porcellanato e presentano muretti perimetrali sormontati da soglie in marmo e parti sommitali in elementi prefabbricati in cemento; gli infissi esterni sono in legno di douglas privi di vetro-camera con avvolgibili esterni in plastica.

Per quel che riguarda le finiture interne, l'appartamento presenta: i pavimenti di tutti gli ambienti in ceramica; pareti rifinite con idropittura a meno del servizio igienico che presenta le pareti rivestite con piastrelle di ceramica sino ad una altezza di due metri; gli infissi interni sono in legno tamburato mentre la porta d'ingresso è blindata. Il servizio igienico ubicato sul lato sud-ovest presenta vaso, bidet, lavabo e vasca mentre quello ubicato all'interno presenta vaso, bidet, lavabo e doccia. Riguardo la parte impiantistica:

- L'impianto elettrico dell'appartamento non è fornito di certificazione ai sensi della L. 46/90;
- L'appartamento non è fornito di impianto di riscaldamento;
- L'impianto idrico è collegato alla rete idrica comunale.

Lo stato di manutenzione generale dell'appartamento è buono. L'immobile oggetto della presente relazione è sprovvisto di "Attestato di Certificazione Energetica", pertanto ai fini della stima del bene si provvederà a detrarre dal suo valore finale il costo necessario alla sua produzione.

Di seguito si riportano alcune foto dell'appartamento; la documentazione fotografica completa è riportata nell'allegato 3 alla presente relazione.





## 2. QUESITO n. 3 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE



L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Bagheria al Foglio 11, p.lla 2760, sub 31, piano 4, interno 8, scala "B", cat. A/2 (abitazioni di tipo civile), classe 4, consistenza 7 vani, Rendita € 578,43 in testa a \*\*\* (proprietà 1/1). Il bene risulta avere come utilità comune il parcheggio scoperto identificato al foglio 11, p.lla 2760, sub 2.

Così come richiesto è stato prodotto l'estratto catastale storico del bene (All. 4) e la planimetria catastale corrispondente (All. 5); è stato inoltre prodotto l'elaborato planimetrico di piano terra della particella 2760 dal quale risulta graficizzato il parcheggio scoperto identificato con il subalterno 2 (All. 6).

Non è stato necessario produrre l'estratto castale storico del periodo precedente la meccanizzazione del Catasto in quanto i venti anni antecedenti la trascrizione del pignoramento, avvenuta il 28/10/2016, rientrano nel periodo meccanizzato che inizia in data 30/06/1987.

## 2.1. STORIA CATASTALE DEL BENE

Di seguito viene ricostruita la storia catastale del bene così come si evince dalla visura catastale storica (All. 4):

- 1) L'immobile risulta in atti dal 19/08/1993 era identificato al foglio 11 p.lla 2760, sub 31, categoria A/2 (abitazioni di tipo civile), indirizzo Via Puglisi, piano quarto, interno 7, scala "A", rendita £ 1.040.000, intestata \*\*\*. Il bene risulta avere come utilità comune il parcheggio scoperto identificato al foglio 11, p.lla 2760, sub 2.
- 2) In data 30/06/1997 è cambiato l'intestatario del bene che è passato a \*\*\*.
- 3) In data 09/11/2015 sono stati inseriti in visura i dati di superficie catastale del bene.

Nessuna variazione è intervenuta successivamente alla trascrizione del pignoramento.



## 2.2. DIFFORMITÀ TRA STATO DEI LUOGHI E PLANIMETRIA CATASTALE

La sovrapposizione tra la planimetria catastale del bene (All. 5) e la planimetria rilevata durante il sopralluogo (All. 2) non ha evidenziato difformità.

### 3. QUESITO n. 5 - RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ DEL BENE

Al quesito n° 5 si chiede di ricostruire tutti i passaggi di proprietà del bene intervenuti tra la trascrizione del pignoramento avvenuta il 28/10/2016, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

Prima dell'attuale proprietà l'immobile apparteneva alla \*\*\*, che aveva costruito l'intera palazzina avendo acquistato il terreno con di atto di compravendita a rogito notaio Girolamo Tripoli del 31/05/1998 trascritto in data 03/06/1988 ai nn. 24549/18736.

### 4. QUESITO n. 6 - REGOLARITÀ URBANISTICA DEL BENE

Al fine di verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico il sottoscritto, con richiesta fatta al Comune di Bagheria ha preso visione della pratica relativa all'immobile estraendo i seguenti documenti:

- 1) Concessione edilizia n° 153/88 rilasciata dal Comune di Bagheria il 12/12/1988 (All. 7) per la costruzione dell'intero edificio;
- 2) Permesso di abitabilità/agibilità del 02/01/1991 rilasciato dal Comune di Bagheria (All. 8);

Il permesso di abitabilità/agibilità richiama il certificato di accatastamento n° 43002 del 23/11/90 e dichiara abitabile al quarto piano *“salendo la scala “A” a dx (sub 17) - quattro vani, cucina, un bagno, un wc, un ripostiglio, lavanderia, ingresso-disimpegno e veranda da adibire ad abitazione”*.

La descrizione dell'appartamento riportata nel certificato di abitabilità coincide con lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo (All. 2) pertanto l'immobile è in regola dal punto di vista urbanistico.

### 5. QUESITO n. 7 - STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE



All'atto del sopralluogo l'appartamento risultava dato in locazione al Sig. \*\*\* nato a \*\*\*, con regolare contratto di locazione ad uso abitativo registrato all'Agenzia delle Entrate di Bagheria in data 27/07/2006 (All. 9). La locazione ha una durata di anni 4 con decorrenza dal 15/07/2006 e scadenza 15/07/2018 (rinnovato tacitamente) per un canone di locazione annuale pari a € 4.380,00 (€ 365,00 mensili) rinnovabile secondo le variazioni ISTAT nella percentuale del 100%.

Il contratto di locazione è opponibile alla procedura in quanto registrato in data antecedente alla trascrizione del pignoramento avvenuta il 28/10/2016.

Così come richiesto nell'incarico ricevuto è stato prodotto il certificato storico di residenza dell'occupante che si allega al numero 10 della presente relazione; dal certificato risulta che il sig. \*\*\* non risiede nell'immobile.

Per la valutazione del bene, al fine di tenere conto che l'immobile è occupato, scontando un ribasso nella quotazione di mercato dovuto al venir meno della caratteristica della disponibilità, che restringe la cerchia della domanda si opererà una riduzione al valore dello stesso. Considerato che la locazione terminerà il 15/07/2018 si può ritenere congruo un abbattimento del valore finale pari al 4%.

## **6. QUESITO n. 7 - CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**

Al punto 7 dell'incarico ricevuto si chiede, nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura, di verificare se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, del codice civile.

### **6.1. METODOLOGIA OPERATIVA E PARAMETRI NECESSARI PER LA STIMA**

Per il calcolo del canone di locazione si applica il metodo di stima sintetico, che consiste nell'acquisire i dati sui valori di locazione corrisposti per immobili con caratteristiche simili nella stessa zona, in regime di libero mercato.



Per arrivare alla determinazione del canone di locazione occorre determinare due parametri fondamentali: la superficie commerciale e il valore delle locazioni (€/mq-mese). Il calcolo della superficie commerciale verrà eseguito secondo il criterio dettato dal D.P.R. n° 138/98, (G.U. n° 108 del 12/05/1998), mentre il valore delle locazioni dipende dalle caratteristiche di posizione estrinseche ed intrinseche dei beni da stimare.

Le *caratteristiche estrinseche* rappresentano quelle condizioni esterne all'edificio che possono modificare il valore o lo condizionano in modo particolare quali: presenza di servizi nella zona, panoramicità, vicinanza di altre attività economiche, ceto sociale della popolazione che vi abita, ecc...

Le *caratteristiche intrinseche* rappresentano invece le caratteristiche specifiche dell'immobile quali: destinazione d'uso, stato di manutenzione, orientamento, luminosità, grado di finitura e stato degli impianti.

## 6.2. CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Per il calcolo della superficie commerciale dell'unità immobiliare si fa riferimento al criterio dettato dal D.P.R. n° 138/98, (G.U. n° 108 del 12/05/1998), criterio seguito anche dall'Agenzia del Territorio nella determinazione della consistenza degli immobili urbani ai fini della rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e riportato nelle *"Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare"* pubblicato nel sito dell'Agenzia. L'allegato "C" al D.P.R. 138/98 riporta le "Norme Tecniche per la determinazione della Superficie Catastale delle Unità Immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P, T)". L'Allegato B allo stesso D.P.R. fa rientrare nel gruppo R1 le "Abitazioni in fabbricati residenziali".

Il richiamato allegato "C" cita tra i criteri generali:

### **1. Nella determinazione della superficie catastale 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 fino ad uno spessore massimo di 25 cm.*

*2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.*

*3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.*

*4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.*

Inoltre fissa dei criteri particolari per i gruppi "R":

*1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:*

*a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;*

*b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:*

*del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);*

*del 25 per cento qualora non comunicanti;*

*c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:*

*del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);*

*del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.*



Sulla scorta delle norme sopra citate e della planimetria rilevata durante il sopralluogo (All. 2) è stato eseguito il calcolo della superficie commerciale.

Abitazione (100%)	mq. 143,00
Terrazza comunicante lato nord-est (si considera il 30% di 9 mq)	mq. 2,70
Terrazza comunicante lato sud-ovest (si considera il 30% di 21 mq)	mq. 6,30
Terrazza comunicante lato nord-ovest (si considera il 30% di 10 mq)	<u>mq. 3,00</u>
	Totale mq. 155,00

La superficie commerciale dell'appartamento è pari a **155,00 mq.**

#### 1.1. DETERMINAZIONE DEL PARAMETRO RELATIVO ALLA LOCAZIONE

Le informazioni relative ai valori locativi utilizzati per la verifica del canone di locazione attualmente versato sono state desunte da una indagine di mercato effettuate presso i principali siti delle agenzie immobiliari e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Palermo, aggiornata al 1° semestre 2017 per immobili aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quelle del bene oggetto di stima.

Sul sito <http://www.agenziaterritorio.it/servizi/osservatorioimmobiliare> sono stati reperiti i valori OMI delle locazioni relative al periodo più recente ossia al 1° semestre 2017, la ricerca è stata effettuata partendo dai dati relativi alla Fascia "Centrale/CENTRO URBANO" ed alla Tipologia edilizia "Abitazioni".

La tabella OMI (All. 12) fornisce i seguenti parametri (€/mq-mese): Locazione "Abitazioni civili" 2,2-3,0 €/mq-mese

È stata eseguita una ricerca sui siti web delle principali agenzie immobiliari che operano nel territorio di Bagheria ed sono risultati i seguenti appartamenti in affitto nella stessa zona e con caratteristiche molto simili al bene oggetto di stima:

- Sito [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) : appartamento in affitto di 135 m<sup>2</sup> ubicato in Via Città di Palermo,



piano quinto, canone di locazione € 530,00 mensili pari ad un parametro di 3,92 €/mq-mese. (All. 13);

Sito [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) : appartamento in affitto di 135 m<sup>2</sup> ubicato in Via Città di Palermo, piano quinto, canone di locazione € 450,00 mensili pari ad un parametro di 3,33 €/mq-mese. (All. 14);

Considerati i parametri riportati dall'OMI e quello dell'agenzia immobiliare appare congruo adottare il parametro di locazione riportato nelle tabelle OMI pari a **3,00 €/mq -mese** considerato una possibile trattazione del prezzo riguardo gli appartamenti in affitto presso le agenzie immobiliari.

### 1.2. CALCOLO DEL CANONE DI LOCAZIONE MENSILE

Una volta calcolata la superficie commerciale dell'appartamento e determinato il parametro €/mq-mese è possibile calcolare il canone di locazione mensile ed annuale.

L'appartamento ha una superficie commerciale di 160,10 mq pertanto sulla scorta del parametro attribuito di 3,00 €/mq-mese si può calcolare il canone mensile:

$$155,00 \text{ mq} \times 3,00 \text{ €/mq-mese} = \underline{\underline{\text{€ 465,00}}}$$

### 1.3. CONGRUITÀ DEL CANONE DI LOCAZIONE ATTUALE

Considerato che l'attuale canone di locazione mensile è pari ad € 365,00 **lo stesso si può ritenere congruo** in quanto non inferiore di un terzo al valore locativo di mercato pari ad € 465,00.

## 7. QUESITO n. 8 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

In risposta al quesito si specifica che sul bene pignorato:

- 1) Non pendono altre procedure esecutive;
- 2) Non pendono procedimenti giudiziari civili;
- 3) Esiste un regolamento condominiale che non risulta trascritto;
- 4) Non esistono vincoli storico-artistici;
- 5) Esistono 3 iscrizioni ipotecarie di cui 2 a favore di Banca Antonveneta S.p.A. ed una a favore di Banca Popolare di Spoleto S.p.A.;



- 6) Non esistono pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- 7) L'immobile è in regola dal punto di vista urbanistico;
- 8) Non esistono difformità catastali.

#### **8. QUESITO n. 9 - VERIFICARE SE IL BENE RICADE SU SUOLO DEMANIALE**

Il bene non ricade su suolo demaniale.

#### **9. QUESITO n. 10 - VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO**

Sul bene non gravano pesi (censo, livello, uso civico) od oneri di altro tipo.

#### **10. QUESITO n. 11 - SPESE DI GESTIONE E PROCEDIMENTI IN CORSO**

Al fine di conoscere la situazione contabile condominiale il sottoscritto con PEC inviata in data 16/10/17 (All. 14) ha richiesto all'amministratore del condominio informazioni relative agli immobili pignorati. L'amministratore con PEC inviata in data 26/10/2017 ha fornito le informazioni richieste inviando la situazione contabile aggiornata (All. 15) dalla quale si evince che l'inquilino ha un debito pari a € 291,96 riguardo le quote condominiali, un debito di € 65,74 riguardo le spese straordinarie ed un debito di € 9,39 riguardo il consumo di acqua per un totale di € 469,64. Le spese di gestione per l'anno in corso sono pari a € 591,96, non risultano procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Ai fini della valutazione del bene si provvederà a detrarre dal valore finale dello stesso la somma di € 591,96 quali somme non versate al condominio.

#### **11. QUESITO n. 12 - VALUTAZIONE DEL BENE**

Il più "probabile" valori venale del bene si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di estimo. In particolare è opportuno considerare i seguenti metodi di stima: il metodo di stima sintetico ed il metodo di stima analitico.

Il *Metodo Sintetico* corrisponde alla Stima Commerciale, definita in €/mq, che ottiene il valore di mercato del bene attraverso la comparazione dei prezzi di compravendita degli immobili con



caratteristiche simili nella stessa zona. Secondo l'*International Valuation Standards* e l'*European Valuation Standards* il "Valore di Mercato" è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di *marketing* durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza e senza alcuna costrizione.

Il *Metodo Analitico (Income Approach)* corrisponde alla Stima per Capitalizzazione di Reddito, che si basa sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre; il valore viene calcolato dividendo il reddito annuo che il bene può produrre per un saggio di capitalizzazione (*direct capitalization*). La stima del reddito si svolge nel mercato, mediante acquisizione di dati sui valori di locazione corrisposti per immobili con caratteristiche simili nella stessa zona, in regime di libero mercato. Al *Reddito Lordo* così determinato andranno detratte le spese ed i costi di gestione determinando il *Reddito Netto*, a quest'ultimo si applicherà il saggio di capitalizzazione vigente alla data della stima. Il *Saggio di Capitalizzazione* non è una grandezza naturale espressa spontaneamente dal mercato, come ad esempio il saggio di interesse, bensì una grandezza derivata dal rapporto tra il fitto e il prezzo di un immobile: il primo si realizza nel segmento di mercato degli affitti, il secondo nel segmento di mercato delle compravendite. Tuttavia la sua espressione numerica e i compiti assolti nell'*income approach* lo pongono in relazione diretta con il saggio di interesse e con altri saggi di rendimento. Si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene oggetto della presente relazione, adottare il **metodo di stima sintetico**.

### 11.1. CALCOLO DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Una volta determinato il valore del bene con il metodo di stima sintetico il valore finale ( $V_f$ ) si otterrà detraendo dal valore del bene così determinato, il costo necessario per la produzione dell'Attestato di Certificazione Energetica ( $C_1$ ) e le spese condominiali da saldare ( $C_2$ ).



## 11.2. I PARAMETRI NECESSARI PER LA STIMA

Per arrivare alla determinazione del valore dell'immobile occorre determinare due dati fondamentali quali il valore di mercato €/mq e la superficie commerciale del bene.

Il primo parametro dipende dalle caratteristiche di posizione estrinseche ed intrinseche dei beni da stimare. Le *caratteristiche estrinseche* rappresentano quelle condizioni esterne all'edificio che possono modificare il valore o lo condizionano in modo particolare quali: presenza di servizi nella zona, panoramicità, vicinanza di altre attività economiche, ceto sociale della popolazione che vi abita, ecc...

Le *caratteristiche intrinseche* rappresentano invece le caratteristiche specifiche dell'immobile quali: destinazione d'uso, stato di manutenzione, orientamento, luminosità, grado di finitura e stato degli impianti. La superficie commerciale è stata già trattata e determinata al precedente paragrafo 6.2. ed è pari a 146,60 mq.

## 11.3. FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

Tutte le informazioni relative ai costi al mq utilizzate per il calcolo del valore dell'immobile, sono state desunte da una indagine di mercato effettuate presso i principali siti delle agenzie immobiliari e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Palermo, aggiornata al 1° semestre 2017 per immobili aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quelle del bene oggetto di stima.

## 11.4. STIMA DELL'IMMOBILE COL METODO SINTETICO

Il *Metodo Sintetico* corrisponde alla Stima Commerciale, definita in €/mq, che ottiene il valore del bene attraverso la comparazione dei prezzi di compravendita degli immobili con caratteristiche simili nella stessa zona. È stata eseguita una ricerca presso i siti internet delle principali agenzie immobiliari e sono risultati due appartamenti in vendita con caratteristiche simili, nel dettaglio:

- Agenzia easyavvisi ([www.easiavvisi.com](http://www.easiavvisi.com)) - Appartamento in via Città di Palermo di 130 mq, 2° piano con ascensore, ad un prezzo di vendita pari a € 190.000,00 (All. 16) per un parametro pari



a 1.460,00 €/mq;

- Agenzia idealista ([www.idealista.it](http://www.idealista.it)) - Appartamento in via Città di Palermo di 123 mq, 1° piano con ascensore, ad un prezzo di vendita pari a € 143.000,00 (All. 17) per un parametro pari a 1.160,00 €/mq;

Sono state altresì visionati i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) relativo al 1° semestre 2017 per la zona dove è ubicato l'immobile oggetto di stima per la tipologia edilizia "Abitazione civile" (All. 11). La tabella riporta un valore minimo pari a 850,00 €/mq ed uno massimo pari a 1.250,00 €/mq.

Considerato che sono stati trovati appartamenti in vendita con valori €/mq. che oscillano tra 1.160,00 €/mq a 1.460,00 €/mq, visti i valori riportati nelle tabelle OMI appare congruo adottare un parametro €/mq pari a 1.220,00 €/mq ottenuto operando la media aritmetica tra i 2 valori delle agenzie immobiliari ed il valore medio riportato nella tabella OMI:

$$\text{€/mq} \{1.460,00 + 1.160,00 + [(1.250,00 + 850,00) : 2] : 3\} = \text{€/mq} 1.220,00$$

Il valore dell'immobile determinato con il metodo di stima sintetico (Vs) è il seguente:

Metodo Sintetico - Stima Commerciale €/mq

$$\text{Superficie mq } 155,00 \times \text{€/mq } 1.220,00 = \text{€ } 189.100,00$$

Il valore dell'appartamento determinato con il metodo sintetico è di € 189.100,00 (Vs).

#### 11.5. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Al valore sopra determinato si opererà un riduzione del 4% che tiene conto della circostanza che l'immobile è occupato (cfr. paragrafo 5) pertanto si ha:

$$\text{€ } 189.100,00 - (189.100,00 \times 0,04) = \text{€ } 181.536,00 (Vm)$$

Al valore sopra determinato andrà detratto il costo necessario per la produzione dell'Attestato di Certificazione Energetica pari ad € 200,00 (C1) e le spese condominiali da saldare pari ad € 591,96 (C2).

Il Valore finale (Vf) dell'immobile sarà dato dalla seguente differenza:



$(Vf) = (Vm) - (C1) - (C2)$  e quindi:

$$€ 181.536,00 - € 200,00 - € 591,96 = € 180.744,00 (Vf)$$

il valore finale dell'appartamento è pari a **€ 180.744,00**.

## 12. PREZZO A BASE D'ASTA

Così come espressamente richiesto al quesito 12 dell'incarico ricevuto, sulla scorta del valore del bene determinato nel paragrafo precedente si propone un prezzo base d'asta del cespite che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare considerando:

- le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara;

appare congruo operare una riduzione pari al 10% del valore di mercato pertanto il prezzo a base d'asta viene così determinato:

$$€ 180.744,00 - (€ 180.744,00 \times 0,10) = € 162.670,00$$

Il prezzo a base d'asta è pari ad **€ 162.670,00**.



### 13. QUESITO n. 4 - SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO

**Lotto N. 4** - Piena proprietà di un appartamento sito in Bagheria nella via Paolo Borsellino n° 18/e, scala B, piano quarto, interno 8; è composto da un salone, 3 stanze, un disimpegno, una cucina, due servizi igienici, una lavanderia, un ripostiglio e tre balconi; confina a nord-ovest, sud-ovest e sud-est con area condominiale, a nord-est con la particella catastale identificata con il subalterno 30. Il bene è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Bagheria al foglio 11, p.lla 2760, subalterno 31; lo stato dei luoghi rilevato corrisponde alla consistenza catastale. La superficie commerciale dell'appartamento è pari a 155,00 mq.

Il complesso edilizio cui fa parte il bene oggetto di stima è stato edificato in conformità alla Concessione edilizia n° 153/88 rilasciata dal Comune di Bagheria il 12/12/1988 ed è stato dichiarato abitabile con permesso di abitabilità/agibilità del 02/01/1991. L'immobile è in regola dal punto di vista urbanistico.

**PREZZO BASE € 162.670,00**

Ritenendo di avere assolto il mandato conferito, si rimette la presente relazione di stima restando a disposizione dell'Autorità Giudiziaria per eventuali chiarimenti ed ulteriori indagini.

Palermo, lì 13/11/2017

Il C.T.U.

(dott. arch. Gualtiero Ciacci)



## ELENCO ALLEGATI

- Allegato 1 Vista dal satellite
- Allegato 2 Planimetria di rilievo
- Allegato 3 Documentazione fotografica
- Allegato 4 Visura catastale storica
- Allegato 5 Planimetria catastale
- Allegato 6 Elaborato planimetrico catastale
- Allegato 7 Concessione edilizia n° 153/88
- Allegato 8 Permesso di abitabilità/agibilità del 02/01/1991
- Allegato 9 Contratto di locazione ad uso abitativo
- Allegato 10 Certificato storico di residenza dell'occupante
- Allegato 11 Tabelle OMI 1° semestre 2017
- Allegato 12 Agenzia immobiliare - appartamento in affitto
- Allegato 13 Agenzia immobiliare - appartamento in affitto
- Allegato 14 PEC inviata all'Amministratore del condominio
- Allegato 15 PEC di risposta inviata dall'Amministratore del condominio
- Allegato 16 Agenzia immobiliare - appartamento in vendita
- Allegato 17 Agenzia immobiliare - appartamento in vendita



## TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

### SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.a.**

*contro*

**R. G. ES. n. 212/2016**

**G. ES.: Dott. ANGELO PETRALIA**

**Esperto estimatore: Arch. GUALTIERO CIACCI - Custode Giudiziario: Avv. GANDOLFO BLANDO**

#### **PERIZIA DI STIMA LOTTO 5**

Il Lotto 5 è composto dalla piena proprietà di un appartamento sito in Bagheria nella via Paolo Borsellino n° 18/e, scala C, piano quarto, interno 7, annotato in catasto al foglio 11, p.lla 2760, subalterno 43, cat. A/2. Il bene confina a nord-ovest con la particella catastale identificata con il subalterno 74, a nord-est e sud-ovest con area condominiale, a sud-est con la particella catastale identificata con il subalterno 44.

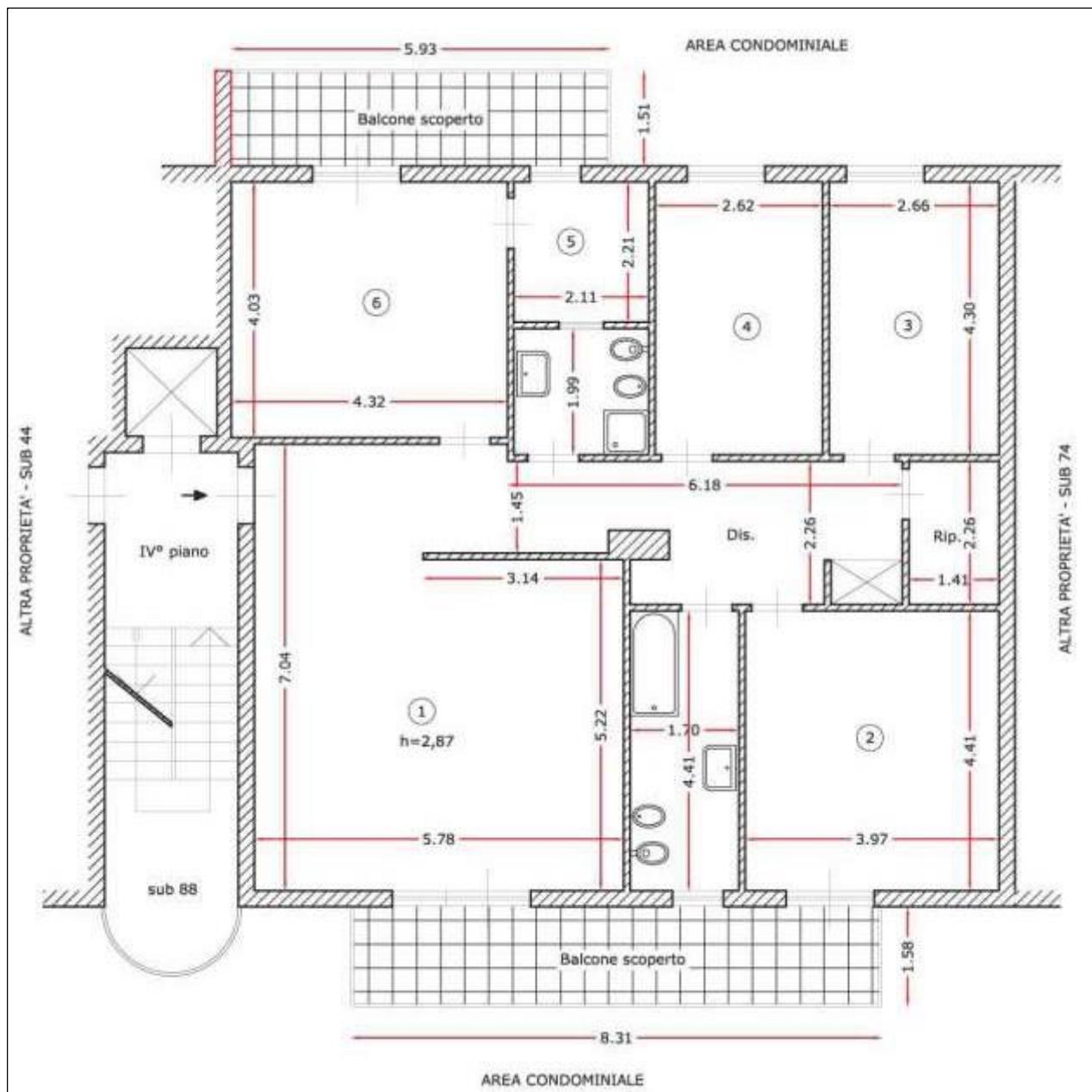
#### **1. QUESITO n. 2 - DESCRIZIONE DEL LOTTO**

La via Paolo Borsellino è una parallela della via Città di Palermo (All. 1 - viste dal satellite), asse viario molto importante per la città di Bagheria in quanto immette, attraverso la via Bagnera, nella S.S. 113. La zona è caratterizzata dalla presenza di edifici condominiali di pregio realizzati negli anni 90, da una buona presenza di servizi primari e secondari; tutto ciò rende questa area appetibile dal punto di vista immobiliare.

Il lotto consiste in un appartamento ubicato al piano quarto di un edificio condominiale a 7 elevazioni fuori terra di forma planimetrica a croce greca (All. 3 - Foto 1-2). L'edificio presenta un parcheggio esterno condominiale cui si accede sia dal civico 10/e della via Borsellino (Foto 1) che dalla via Malipiero (Foto 3), mentre un ampio androne disimpegna le 6 scale condominiali fornite di impianto ascensore (Foto 4).



Planimetricamente l'appartamento ha una forma quadrata come si evince dalla planimetria che segue e che si allega al numero 2 della presente relazione.



L'appartamento oggetto di stima è ubicato al 4° piano della scala C, come risulta dalla planimetria rilevata in sede di operazioni peritali (All. 2) è composto: da un soggiorno a vista (Vano 1 - Foto 5) e balcone scoperto (Foto 6), un disimpegno (Foto 7), da 3 camere (Vani 2-3-4 - Foto 8-9-10), una cucina con lavanderia (Vani 5 e 6 - Foto 11) che si affaccia su un terrazzo scoperto (Foto 12), un ripostiglio e due servizi igienici (Foto 13-14). L'altezza interna utile è di ml 2,87.

Le terrazze sono pavimentate con piastrelle di gres porcellanato e presentano muretti perimetrali sormontati da soglie in marmo e parti sommitali in elementi prefabbricati in cemento; gli infissi esterni sono in legno di douglas privi di vetro-camera con avvolgibili esterni in plastica.

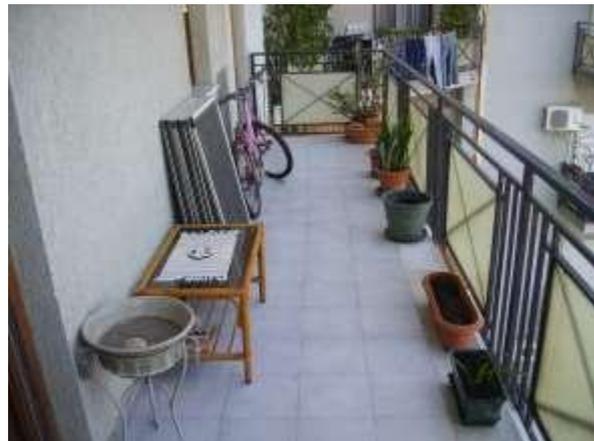
Per quel che riguarda le finiture interne, l'appartamento presenta: i pavimenti di tutti gli ambienti in ceramica; pareti rifinite con idropittura a meno del servizio igienico che presenta le pareti rivestite con piastrelle di ceramica sino ad una altezza di due metri; gli infissi interni sono in legno tamburato mentre la porta d'ingresso è blindata. Il servizio igienico ubicato sul lato sud-ovest presenta vaso, bidet, lavabo e vasca mentre quello ubicato all'interno presenta vaso, bidet, lavabo e doccia. Riguardo la parte impiantistica:

- L'impianto elettrico dell'appartamento non è fornito di certificazione ai sensi della L. 46/90;
- L'appartamento non è fornito di impianto di riscaldamento;
- L'impianto idrico è collegato alla rete idrica comunale.

Lo stato di manutenzione generale dell'appartamento è buono. L'immobile oggetto della presente relazione è sprovvisto di "Attestato di Certificazione Energetica", pertanto ai fini della stima del bene si provvederà a detrarre dal suo valore finale il costo necessario alla sua produzione.

Di seguito si riportano alcune foto dell'appartamento; la documentazione fotografica completa è riportata nell'allegato 3 alla presente relazione.





## 2. QUESITO n. 3 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE



L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Bagheria al Foglio 11, p.lla 2760, sub 43, piano 4, interno 7, scala "C", cat. A/2 (abitazioni di tipo civile), classe 4, consistenza 6,5 vani, Rendita € 537,12 in testa a \*\*\* (proprietà 1/1). Il bene risulta avere come utilità comune il parcheggio scoperto identificato al foglio 11, p.lla 2760, sub 2.

Così come richiesto è stato prodotto l'estratto catastale storico del bene (All. 4) e la planimetria catastale corrispondente (All. 5); è stato inoltre prodotto l'elaborato planimetrico di piano terra della particella 2760 dal quale risulta graficizzato il parcheggio scoperto identificato con il subalterno 2 (All. 6).

Non è stato necessario produrre l'estratto castale storico del periodo precedente la meccanizzazione del Catasto in quanto i venti anni antecedenti la trascrizione del pignoramento, avvenuta il 28/10/2016, rientrano nel periodo meccanizzato che inizia in data 30/06/1987.

## 2.1. STORIA CATASTALE DEL BENE

Di seguito viene ricostruita la storia catastale del bene così come si evince dalla visura catastale storica (All. 4):

- 1) L'immobile risulta in atti dal 19/08/1993 era identificato al foglio 11 p.lla 2760, sub 43, categoria A/2 (abitazioni di tipo civile), indirizzo Via Puglisi, piano quarto, interno 7, scala "A", rendita £ 1.040.000, intestata a \*\*\*. Il bene risulta avere come utilità comune il parcheggio scoperto identificato al foglio 11, p.lla 2760, sub 2.
- 2) In data 29/06/1999 è cambiato l'intestatario del bene che è passato a \*\*\*.
- 3) In data 09/11/1999 è cambiato l'intestatario del bene che è passato a \*\*\*.



4) In data 09/11/2015 sono stati inseriti in visura i dati di superficie catastale del bene.

Nessuna variazione è intervenuta successivamente alla trascrizione del pignoramento.

## 2.2. DIFFORMITÀ TRA STATO DEI LUOGHI E PLANIMETRIA CATASTALE

La sovrapposizione tra la planimetria catastale del bene (All. 5) e la planimetria rilevata durante il sopralluogo (All. 2) non ha evidenziato difformità.

## 3. QUESITO n. 5 - RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ DEL BENE

Al quesito n° 5 si chiede di ricostruire tutti i passaggi di proprietà del bene intervenuti tra la trascrizione del pignoramento avvenuta il 28/10/2016, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

Prima dell'attuale proprietà e precisamente dal 29/06/1999 l'immobile apparteneva alla \*\*\*.

In precedenza l'immobile apparteneva alla \*\*\*, che aveva costruito l'intera palazzina avendo acquistato il terreno con di atto di compravendita a rogito notaio Girolamo Tripoli del 31/05/1998 trascritto in data 03/06/1988 ai nn. 24549/18736..

## 4. QUESITO n. 6 - REGOLARITÀ URBANISTICA DEL BENE

Al fine di verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico il sottoscritto, con richiesta fatta al Comune di Bagheria ha preso visione della pratica relativa all'immobile estraendo i seguenti documenti:

- 1) Concessione edilizia n° 153/88 rilasciata dal Comune di Bagheria il 12/12/1988 (All. 7) per la costruzione dell'intero edificio;
- 2) Permesso di abitabilità/agibilità del 02/01/1991 rilasciato dal Comune di Bagheria (All. 8);

Il permesso di abitabilità/agibilità richiama il certificato di accatastamento n° 43002 del 23/11/90 e dichiara abitabile al quarto piano *“salendo la scala “A” a dx (sub 17) - quattro vani, cucina, un bagno, un wc, un ripostiglio, lavanderia, ingresso-disimpegno e veranda da adibire ad abitazione”*.



La descrizione dell'appartamento riportata nel certificato di abitabilità coincide con lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo (All. 2) pertanto l'immobile è in regola dal punto di vista urbanistico.

#### **5. QUESITO n. 7 - STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE**

All'atto del sopralluogo l'appartamento risultava dato in locazione al Sig. \*\*\* nato a \*\*\* il \*\*\*, con regolare contratto di locazione ad uso abitativo registrato all'Agenzia delle Entrate di Bagheria in data 27/07/2006 (All. 9). La locazione ha una durata di anni 4 con decorrenza dal 01/08/2006 e scadenza 01/08/2018 (rinnovato tacitamente) per un canone di locazione annuale pari a € 4.440,00 (€ 370,00 mensili) rinnovabile secondo le variazioni ISTAT nella percentuale del 100%.

Il contratto di locazione è opponibile alla procedura in quanto registrato in data antecedente alla trascrizione del pignoramento avvenuta il 28/10/2016.

Così come richiesto nell'incarico ricevuto è stato prodotto il certificato storico di residenza dell'occupante che si allega al numero 10 della presente relazione; dal certificato risulta che il sig. Montante Giuseppe risiede nell'immobile dal 25/09/2002.

Per la valutazione del bene, al fine di tenere conto che l'immobile è occupato, scontando un ribasso nella quotazione di mercato dovuto al venir meno della caratteristica della disponibilità, che restringe la cerchia della domanda si opererà una riduzione al valore dello stesso.. Considerato che la locazione terminerà il 01/08/2018 si può ritenere congruo un abbattimento del valore finale pari al 4%.

#### **6. QUESITO n. 7 - CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**

Al punto 7 dell'incarico ricevuto si chiede, nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura, di verificare se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, del codice civile.

##### **6.1. METODOLOGIA OPERATIVA E PARAMETRI NECESSARI PER LA STIMA**



Per il calcolo del canone di locazione si applica il metodo di stima sintetico, che consiste nell'acquisire i dati sui valori di locazione corrisposti per immobili con caratteristiche simili nella stessa zona, in regime di libero mercato.

Per arrivare alla determinazione del canone di locazione occorre determinare due parametri fondamentali: la superficie commerciale e il valore delle locazioni (€/mq-mese). Il calcolo della superficie commerciale verrà eseguito secondo il criterio dettato dal D.P.R. n° 138/98, (G.U. n° 108 del 12/05/1998), mentre il valore delle locazioni dipende dalle caratteristiche di posizione estrinseche ed intrinseche dei beni da stimare.

Le *caratteristiche estrinseche* rappresentano quelle condizioni esterne all'edificio che possono modificare il valore o lo condizionano in modo particolare quali: presenza di servizi nella zona, panoramicità, vicinanza di altre attività economiche, ceto sociale della popolazione che vi abita, ecc...

Le *caratteristiche intrinseche* rappresentano invece le caratteristiche specifiche dell'immobile quali: destinazione d'uso, stato di manutenzione, orientamento, luminosità, grado di finitura e stato degli impianti.

## 6.2. CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Per il calcolo della superficie commerciale dell'unità immobiliare si fa riferimento al criterio dettato dal D.P.R. n° 138/98, (G.U. n° 108 del 12/05/1998), criterio seguito anche dall'Agenzia del Territorio nella determinazione della consistenza degli immobili urbani ai fini della rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e riportato nelle *"Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare"* pubblicato nel sito dell'Agenzia. L'allegato "C" al D.P.R. 138/98 riporta le "Norme Tecniche per la determinazione della Superficie Catastale delle Unità Immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P, T)". L'Allegato B allo stesso D.P.R. fa rientrare nel gruppo R1 le "Abitazioni in fabbricati residenziali".



Il richiamato allegato "C" cita tra i criteri generali:

- 1. Nella determinazione della superficie catastale 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 fino ad uno spessore massimo di 25 cm.*
- 2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.*
- 3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.*
- 4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.*

Inoltre fissa dei criteri particolari per i gruppi "R":

- 1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:*
  - a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;*
  - b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:  
del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);  
del 25 per cento qualora non comunicanti;*
  - c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:  
del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora*



*dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);  
del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora  
non comunicanti.*

Sulla scorta delle norme sopra citate e della planimetria rilevata durante il sopralluogo (All. 2) è stato eseguito il calcolo della superficie commerciale.

Abitazione (100%)	mq. 140,00
Terrazza comunicante lato nord-est (si considera il 30% di 13 mq)	mq. 3,90
Terrazza comunicante lato sud-ovest (si considera il 30% di 9 mq)	<u>mq. 2,70</u>
Totale mq. 146,60	

La superficie commerciale dell'appartamento è pari a **146,60 mq.**

#### **1.1. DETERMINAZIONE DEL PARMETRO RELATIVO ALLA LOCAZIONE**

Le informazioni relative ai valori locativi utilizzati per la verifica del canone di locazione attualmente versato sono state desunte da una indagine di mercato effettuate presso i principali siti delle agenzie immobiliari e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Palermo, aggiornata al 1° semestre 2017 per immobili aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche similari a quelle del bene oggetto di stima.

Sul sito <http://www.agenziaterritorio.it/servizi/osservatorioimmobiliare> sono stati reperiti i valori OMI delle locazioni relative al periodo più recente ossia al 1° semestre 2017, la ricerca è stata effettuata partendo dai dati relativi alla Fascia "Centrale/CENTRO URBANO" ed alla Tipologia edilizia "Abitazioni".

La tabella OMI (All. 12) fornisce i seguenti parametri (€/mq-mese): Locazione "Abitazioni civili" 2,2-3,0 €/mq-mese

È stata eseguita una ricerca sui siti web delle principali agenzie immobiliari che operano nel territorio di Bagheria ed sono risultati i seguenti appartamenti in affitto nella stessa zona e con



caratteristiche molto simili al bene oggetto di stima:

- Sito [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) : appartamento in affitto di 135 m<sup>2</sup> ubicato in Via Città di Palermo, piano quinto, canone di locazione € 530,00 mensili pari ad un parametro di 3,92 €/mq-mese. (All. 13);

Sito [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) : appartamento in affitto di 135 m<sup>2</sup> ubicato in Via Città di Palermo, piano quinto, canone di locazione € 450,00 mensili pari ad un parametro di 3,33 €/mq-mese. (All. 14);

Considerati i parametri riportati dall'OMI e quello dell'agenzia immobiliare appare congruo adottare il parametro di locazione riportato nelle tabelle OMI pari a **3,00 €/mq -mese** considerato una possibile trattazione del prezzo riguardo gli appartamenti in affitto presso le agenzie immobiliari.

## 1.2. CALCOLO DEL CANONE DI LOCAZIONE MENSILE

Una volta calcolata la superficie commerciale dell'appartamento e determinato il parametro €/mq-mese è possibile calcolare il canone di locazione mensile ed annuale.

L'appartamento ha una superficie commerciale di 146,60 mq pertanto sulla scorta del parametro attribuito di 3,00 €/mq-mese si può calcolare il canone mensile:

$$146,60 \text{ mq} \times 3,00 \text{ €/mq-mese} = \underline{\underline{\text{€ 439,80}}}$$

## 1.3. CONGRUITÀ DEL CANONE DI LOCAZIONE ATTUALE

Considerato che l'attuale canone di locazione mensile è pari ad € 370,00 **lo stesso si può ritenere congruo** in quanto non inferiore di un terzo al valore locativo di mercato pari ad € 439,80.

## 7. QUESITO n. 8 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

In risposta al quesito si specifica che sul bene pignorato:

- 1) Non pendono altre procedure esecutive;
- 2) Non pendono procedimenti giudiziari civili;
- 3) Esiste un regolamento condominiale che non risulta trascritto;
- 4) Non esistono vincoli storico-artistici;



- 5) Esistono 3 iscrizioni ipotecarie di cui 2 a favore di Banca Antonveneta S.p.A. ed una a favore di Banca Popolare di Spoleto S.p.A.;
- 6) Non esistono pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- 7) L'immobile è in regola dal punto di vista urbanistico;
- 8) Non esistono difformità catastali.

#### **8. QUESITO n. 9 - VERIFICARE SE IL BENE RICADE SU SUOLO DEMANIALE**

Il bene non ricade su suolo demaniale.

#### **9. QUESITO n. 10 - VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO**

Sul bene non gravano pesi (censo, livello, uso civico) od oneri di altro tipo.

#### **10. QUESITO n. 11 - SPESE DI GESTIONE E PROCEDIMENTI IN CORSO**

Al fine di conoscere la situazione contabile condominiale il sottoscritto con PEC inviata in data 16/10/17 (All. 14) ha richiesto all'amministratore del condominio informazioni relative agli immobili pignorati. L'amministratore con PEC inviata in data 26/10/2017 ha fornito le informazioni richieste inviando la situazione contabile aggiornata (All. 15) dalla quale si evince che l'inquilino ha un debito pari a € 79,60 riguardo le quote condominiali, un debito di € 58,62 riguardo le spese straordinarie ed un debito di € 9,19 riguardo il consumo di acqua per un totale di € 147,41. Le spese di gestione per l'anno in corso sono pari a € 591,96, non risultano procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Ai fini della valutazione del bene si provvederà a detrarre dal valore finale dello stesso la somma di € 147,41 quali somme non versate al condominio.

#### **11. QUESITO n. 12 - VALUTAZIONE DEL BENE**

Il più "probabile" valori venale del bene si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letterature di estimo. In particolare è opportuno considerare i seguenti metodi di stima: il metodo di stima sintetico ed il metodo di stima analitico.



Il *Metodo Sintetico* corrisponde alla Stima Commerciale, definita in €/mq, che ottiene il valore di mercato del bene attraverso la comparazione dei prezzi di compravendita degli immobili con caratteristiche simili nella stessa zona. Secondo l'*International Valuation Standards* e l'*European Valuation Standards* il "Valore di Mercato" è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di *marketing* durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza e senza alcuna costrizione.

Il *Metodo Analitico (Income Approach)* corrisponde alla Stima per Capitalizzazione di Reddito, che si basa sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre; il valore viene calcolato dividendo il reddito annuo che il bene può produrre per un saggio di capitalizzazione (*direct capitalization*). La stima del reddito si svolge nel mercato, mediante acquisizione di dati sui valori di locazione corrisposti per immobili con caratteristiche simili nella stessa zona, in regime di libero mercato. Al *Reddito Lordo* così determinato andranno detratte le spese ed i costi di gestione determinando il *Reddito Netto*, a quest'ultimo si applicherà il saggio di capitalizzazione vigente alla data della stima. Il *Saggio di Capitalizzazione* non è una grandezza naturale espressa spontaneamente dal mercato, come ad esempio il saggio di interesse, bensì una grandezza derivata dal rapporto tra il fitto e il prezzo di un immobile: il primo si realizza nel segmento di mercato degli affitti, il secondo nel segmento di mercato delle compravendite. Tuttavia la sua espressione numerica e i compiti assolti nell'*income approach* lo pongono in relazione diretta con il saggio di interesse e con altri saggi di rendimento. Si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene oggetto della presente relazione, adottare il metodo di stima sintetico.

### 11.1. CALCOLO DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Una volta determinato il valore del bene con il metodo di stima sintetico il valore finale ( $V_f$ ) si otterrà



detraendo dal valore del bene così determinato, il costo necessario per la produzione dell'Attestato di Certificazione Energetica (C1) e le spese condominiali da saldare (C2).

### 11.2. I PARAMETRI NECESSARI PER LA STIMA

Per arrivare alla determinazione del valore dell'immobile occorre determinare due dati fondamentali quali il valore di mercato €/mq e la superficie commerciale del bene.

Il primo parametro dipende dalle caratteristiche di posizione estrinseche ed intrinseche dei beni da stimare. Le *caratteristiche estrinseche* rappresentano quelle condizioni esterne all'edificio che possono modificare il valore o lo condizionano in modo particolare quali: presenza di servizi nella zona, panoramicità, vicinanza di altre attività economiche, ceto sociale della popolazione che vi abita, ecc...

Le *caratteristiche intrinseche* rappresentano invece le caratteristiche specifiche dell'immobile quali: destinazione d'uso, stato di manutenzione, orientamento, luminosità, grado di finitura e stato degli impianti. La superficie commerciale è stata già trattata e determinata al precedente paragrafo 6.2. ed è pari a 146,60 mq.

### 11.3. FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

Tutte le informazioni relative ai costi al mq utilizzate per il calcolo del valore dell'immobile, sono state desunte da una indagine di mercato effettuate presso i principali siti delle agenzie immobiliari e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Palermo, aggiornata al 1° semestre 2017 per immobili aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quelle del bene oggetto di stima.

### 11.4. STIMA DELL'IMMOBILE COL METODO SINTETICO

Il *Metodo Sintetico* corrisponde alla Stima Commerciale, definita in €/mq, che ottiene il valore del bene attraverso la comparazione dei prezzi di compravendita degli immobili con caratteristiche simili nella stessa zona. È stata eseguita una ricerca presso i siti internet delle principali agenzie immobiliari e sono risultati due appartamenti in vendita con caratteristiche simili, nel dettaglio:



- Agenzia easyavvisi ([www.easiavvisi.com](http://www.easiavvisi.com)) - Appartamento in via Città di Palermo di 130 mq, 2° piano con ascensore, ad un prezzo di vendita pari a € 190.000,00 (All. 16) per un parametro pari a 1.460,00 €/mq;
- Agenzia idealista ([www.idealista.it](http://www.idealista.it)) - Appartamento in via Città di Palermo di 123 mq, 1° piano con ascensore, ad un prezzo di vendita pari a € 143.000,00 (All. 17) per un parametro pari a 1.160,00 €/mq;

Sono state altresì visionati i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) relativo al 1° semestre 2017 per la zona dove è ubicato l'immobile oggetto di stima per la tipologia edilizia "Abitazione civile" (All. 11). La tabella riporta un valore minimo pari a 850,00 €/mq ed uno massimo pari a 1.250,00 €/mq.

Considerato che sono stati trovati appartamenti in vendita con valori €/mq. che oscillano tra 1.160,00 €/mq a 1.460,00 €/mq, visti i valori riportati nelle tabelle OMI appare congruo adottare un parametro €/mq pari a 1.220,00 €/mq ottenuto operando la media aritmetica tra i 2 valori delle agenzie immobiliari ed il valore medio riportato nella tabella OMI:

$$\text{€/mq} \{1.460,00 + 1.160,00 + [(1.250,00 + 850,00) : 2] : 3\} = \text{€/mq} 1.220,00$$

Il valore dell'immobile determinato con il metodo di stima sintetico (Vs) è il seguente:

Metodo Sintetico - Stima Commerciale €/mq

$$\text{Superficie mq } 146,60 \times \text{€/mq } 1.220,00 = \text{€ } 178.852,00$$

Il valore dell'appartamento determinato con il metodo sintetico è di € 178.852,00 (Vs).

#### 11.5. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Al valore sopra determinato si opererà un riduzione del 4% che tiene conto della circostanza che l'immobile è occupato (cfr. paragrafo 5) pertanto si ha:

$$\text{€ } 178.852,00 - (178.852,00 \times 0,04) = \text{€ } 171.698,00 \text{ (Vm)}$$

Al valore sopra determinato andrà detratto il costo necessario per la produzione dell'Attestato di



Certificazione Energetica pari ad € 200,00 (C1) e le spese condominiali da saldare pari ad € 147,41 (C2).

Il Valore finale (Vf) dell'immobile sarà dato dalla seguente differenza:

$(Vf) = (Vm) - (C1) - (C2)$  e quindi:

$€ 171.698,00 - € 200,00 - € 147,41 = € 171.350,00$  (Vf)

il valore finale dell'appartamento è pari a € 171.350,00.

## 12. PREZZO A BASE D'ASTA

Così come espressamente richiesto al quesito 12 dell'incarico ricevuto, sulla scorta del valore del bene determinato nel paragrafo precedente si propone un prezzo base d'asta del cespite che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare considerando:

- le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara;

appare congruo operare una riduzione pari al 10% del valore di mercato pertanto il prezzo a base d'asta viene così determinato:



€ 171.350,00 - (€ 171.350,00 x 0,10) = € 154.215,00

Il prezzo a base d'asta è pari ad € 154.215,00.

### 13. QUESITO n. 4 - SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO

**Lotto N. 5** - Piena proprietà di un appartamento sito in Bagheria nella via Paolo Borsellino n° 18/e, scala C, piano quarto, interno 7; è composto da un salone, 3 stanze, un disimpegno, una cucina, due servizi igienici, una lavanderia, un ripostiglio e due balconi; confina a nord-ovest con la particella catastale identificata con il subalterno 74, a nord-est e sud-ovest con area condominiale, a sud-est con la particella catastale identificata con il subalterno 44. Il bene è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Bagheria al foglio 11, p.lla 2760, subalterno 43; lo stato dei luoghi rilevato corrisponde alla consistenza catastale. La superficie commerciale dell'appartamento è pari a 146,60 mq.

Il complesso edilizio cui fa parte il bene oggetto di stima è stato edificato in conformità alla Concessione edilizia n° 153/88 rilasciata dal Comune di Bagheria il 12/12/1988 ed è stato dichiarato abitabile con permesso di abitabilità/agibilità del 02/01/1991. L'immobile è in regola dal punto di vista urbanistico.

**PREZZO BASE € 154.215,00**

Ritenendo di avere assolto il mandato conferito, si rimette la presente relazione di stima restando a disposizione dell'Autorità Giudiziaria per eventuali chiarimenti ed ulteriori indagini.

Palermo, lì 13/11/2017

Il C.T.U.

(dott. arch. Gualtiero Ciacci)



## ELENCO ALLEGATI

- Allegato 1 Vista dal satellite
- Allegato 2 Planimetria di rilievo
- Allegato 3 Documentazione fotografica
- Allegato 4 Visura catastale storica
- Allegato 5 Planimetria catastale
- Allegato 6 Elaborato planimetrico catastale
- Allegato 7 Concessione edilizia n° 153/88
- Allegato 8 Permesso di abitabilità/agibilità del 02/01/1991
- Allegato 9 Contratto di locazione ad uso abitativo
- Allegato 10 Certificato storico di residenza dell'occupante
- Allegato 11 Tabelle OMI 1° semestre 2017
- Allegato 12 Agenzia immobiliare - appartamento in affitto
- Allegato 13 Agenzia immobiliare - appartamento in affitto
- Allegato 14 PEC inviata all'Amministratore del condominio
- Allegato 15 PEC di risposta inviata dall'Amministratore del condominio
- Allegato 16 Agenzia immobiliare - appartamento in vendita
- Allegato 17 Agenzia immobiliare - appartamento in vendita



## TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

### SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.a.**

*contro*

**R. G. ES. n. 212/2016**

**G. ES.: Dott. ANGELO PETRALIA**

**Esperto estimatore: Arch. GUALTIERO CIACCI - Custode Giudiziario: Avv. GANDOLFO BLANDO**

#### **PERIZIA DI STIMA LOTTO 6**

Il Lotto 6 è composto dalla piena proprietà di un appartamento sito in Bagheria nella via Paolo Borsellino n° 18/e, scala D, piano quarto, annotato in catasto al foglio 11, p.lla 2760, subalterno 56, cat. A/2. Il bene confina a sud-ovest con le particelle catastali identificate con i subalterni 73 e 74, a nord-ovest e sud-est con area condominiale, a nord-est con la particella catastale identificata con il subalterno 57.

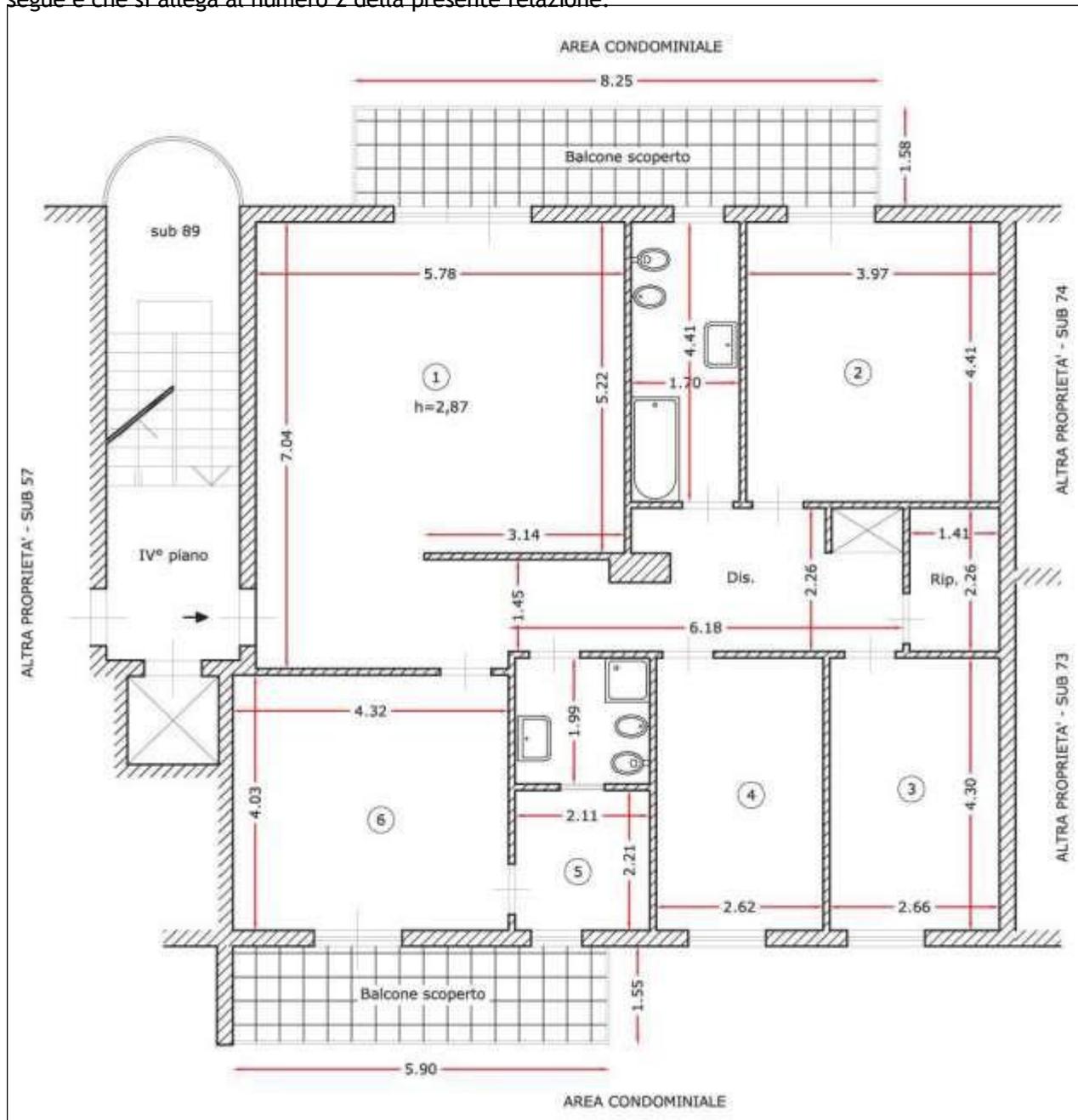
#### **1. QUESITO n. 2 - DESCRIZIONE DEL LOTTO**

La via Paolo Borsellino è una parallela della via Città di Palermo (All. 1 - viste dal satellite), asse viario molto importante per la città di Bagheria in quanto immette, attraverso la via Bagnera, nella S.S. 113. La zona è caratterizzata dalla presenza di edifici condominiali di pregio realizzati negli anni 90, da una buona presenza di servizi primari e secondari; tutto ciò rende questa area appetibile dal punto di vista immobiliare.

Il lotto consiste in un appartamento ubicato al piano quarto di un edificio condominiale a 7 elevazioni fuori terra di forma planimetrica a croce greca (All. 3 - Foto 1-2). L'edificio presenta un parcheggio esterno condominiale cui si accede sia dal civico 10/e della via Borsellino (Foto 1) che dalla via Malipiero (Foto 3), mentre un ampio androne disimpegna le 6 scale condominiali fornite di impianto ascensore (Foto 4).



Planimetricamente l'appartamento ha una forma quadrata come si evince dalla planimetria che segue e che si allega al numero 2 della presente relazione.



L'appartamento oggetto di stima è ubicato al 4° piano della scala D, come risulta dalla planimetria



rilevata in sede di operazioni peritali (All. 2) è composto: da un soggiorno a vista (Vano 1 - Foto 5) e balcone scoperto (Foto 6), un disimpegno (Foto 7), da 3 camere (Vani 2-3-4 - Foto 8-9-10), una cucina con lavanderia (Vani 5 e 6 - Foto 11) che si affaccia su un terrazzo scoperto (Foto 12), un ripostiglio e due servizi igienici (Foto 13-14). L'altezza interna utile è di ml 2,87.

Le terrazze sono pavimentate con piastrelle di gres porcellanato e presentano muretti perimetrali sormontati da soglie in marmo e parti sommitali in elementi prefabbricati in cemento; gli infissi esterni sono in legno di douglas privi di vetro-camera con avvolgibili esterni in plastica.

Per quel che riguarda le finiture interne, l'appartamento presenta: i pavimenti di tutti gli ambienti in ceramica; pareti rifinite con idropittura a meno del servizio igienico che presenta le pareti rivestite con piastrelle di ceramica sino ad una altezza di due metri; gli infissi interni sono in legno tamburato mentre la porta d'ingresso è blindata. Il servizio igienico ubicato sul lato sud-ovest presenta vaso, bidet, lavabo e vasca mentre quello ubicato all'interno presenta vaso, bidet, lavabo e doccia. Riguardo la parte impiantistica:

- L'impianto elettrico dell'appartamento non è fornito di certificazione ai sensi della L. 46/90;
- L'appartamento non è fornito di impianto di riscaldamento;
- L'impianto idrico è collegato alla rete idrica comunale.

Lo stato di manutenzione generale dell'appartamento è buono. L'immobile oggetto della presente relazione è sprovvisto di "Attestato di Certificazione Energetica", pertanto ai fini della stima del bene si provvederà a detrarre dal suo valore finale il costo necessario alla sua produzione.

Di seguito si riportano alcune foto dell'appartamento; la documentazione fotografica completa è riportata nell'allegato 3 alla presente relazione.





## 2. QUESITO n. 3 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Bagheria al Foglio 11, p.lla 2760, sub 56, piano 4, interno 7, scala "C", cat. A/2 (abitazioni di tipo civile), classe 4, consistenza 6,5 vani, Rendita € 537,12 in testa a \*\*\* (proprietà 1/1). Il bene risulta avere come utilità comune il parcheggio scoperto identificato al foglio 11, p.lla 2760, sub 2.

Così come richiesto è stato prodotto l'estratto catastale storico del bene (All. 4) e la planimetria catastale corrispondente (All. 5); è stato inoltre prodotto l'elaborato planimetrico di piano terra della particella 2760 dal quale risulta graficizzato il parcheggio scoperto identificato con il subalterno 2 (All. 6).

Non è stato necessario produrre l'estratto castale storico del periodo precedente la meccanizzazione del Catasto in quanto i venti anni antecedenti la trascrizione del pignoramento, avvenuta il 28/10/2016, rientrano nel periodo meccanizzato che inizia in data 30/06/1987.

### 2.1. STORIA CATASTALE DEL BENE

Di seguito viene ricostruita la storia catastale del bene così come si evince dalla visura catastale storica (All. 4):

- 1) L'immobile risulta in atti dal 19/08/1993 era identificato al foglio 11 p.lla 2760, sub 43, categoria A/2 (abitazioni di tipo civile), indirizzo Via Puglisi, piano quarto, interno 7, scala "A", rendita £ 1.040.000, intestata a \*\*\*. Il bene risulta avere come utilità comune il parcheggio scoperto identificato al foglio 11, p.lla 2760, sub 2.
- 2) In data 29/06/1999 è cambiato l'intestatario del bene che è passato a \*\*\*.
- 3) In data 09/11/1999 è cambiato l'intestatario del bene che è passato a \*\*\*



4) In data 09/11/2015 sono stati inseriti in visura i dati di superficie catastale del bene.

Nessuna variazione è intervenuta successivamente alla trascrizione del pignoramento.

## 2.2. DIFFORMITÀ TRA STATO DEI LUOGHI E PLANIMETRIA CATASTALE

La sovrapposizione tra la planimetria catastale del bene (All. 5) e la planimetria rilevata durante il sopralluogo (All. 2) non ha evidenziato difformità.

## 3. QUESITO n. 5 - RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ DEL BENE

Al quesito n° 5 si chiede di ricostruire tutti i passaggi di proprietà del bene intervenuti tra la trascrizione del pignoramento avvenuta il 28/10/2016, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

Prima dell'attuale proprietà e precisamente dal 29/06/1999 l'immobile apparteneva alla \*\*\*

In precedenza l'immobile apparteneva alla \*\*\*, che aveva costruito l'intera palazzina avendo acquistato il terreno con di atto di compravendita a rogito notaio Girolamo Tripoli del 31/05/1998 trascritto in data 03/06/1988 ai nn. 24549/18736..

## 4. QUESITO n. 6 - REGOLARITÀ URBANISTICA DEL BENE

Al fine di verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico il sottoscritto, con richiesta fatta al Comune di Bagheria ha preso visione della pratica relativa all'immobile estraendo i seguenti documenti:

- 1) Concessione edilizia n° 153/88 rilasciata dal Comune di Bagheria il 12/12/1988 (All. 7) per la costruzione dell'intero edificio;
- 2) Permesso di abitabilità/agibilità del 02/01/1991 rilasciato dal Comune di Bagheria (All. 8);

Il permesso di abitabilità/agibilità richiama il certificato di accatastamento n° 43002 del 23/11/90 e dichiara abitabile al quarto piano *“salendo la scala “A” a dx (sub 17) - quattro vani, cucina, un bagno,*



*un wc, un ripostiglio, lavanderia, ingresso-disimpegno e veranda da adibire ad abitazione”.*

La descrizione dell'appartamento riportata nel certificato di abitabilità coincide con lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo (All. 2) pertanto l'immobile è in regola dal punto di vista urbanistico.

#### **5. QUESITO n. 7 - STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE**

All'atto del sopralluogo l'appartamento risultava dato in locazione al sig.ra \*\*\* nata a \*\*\* il \*\*\*, con regolare contratto di locazione ad uso abitativo registrato all'Agenzia delle Entrate di Bagheria in data 30/08/2006 (All. 9). La locazione ha una durata di anni 4 con decorrenza dal 01/09/2006 e scadenza 01/09/2018 (rinnovato tacitamente) per un canone di locazione annuale pari a € 4.800,00 (€ 400,00 mensili) rinnovabile secondo le variazioni ISTAT nella percentuale del 100%.

Il contratto di locazione è opponibile alla procedura in quanto registrato in data antecedente alla trascrizione del pignoramento avvenuta il 28/10/2016.

Così come richiesto nell'incarico ricevuto è stato prodotto il certificato storico di residenza dell'occupante che si allega al numero 10 della presente relazione; dal certificato risulta che la sig.ra \*\*\* risiede nell'immobile dall'8/09/2006.

Per la valutazione del bene, al fine di tenere conto che l'immobile è occupato, scontando un ribasso nella quotazione di mercato dovuto al venir meno della caratteristica della disponibilità, che restringe la cerchia della domanda si opererà una riduzione al valore dello stesso. Considerato che la locazione terminerà il 01/08/2018 si può ritenere congruo un abbattimento del valore finale pari al 4%.

#### **6. QUESITO n. 7 - CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**

Al punto 7 dell'incarico ricevuto si chiede, nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura, di verificare se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, del codice civile.

##### **6.1. METODOLOGIA OPERATIVA E PARAMETRI NECESSARI PER LA STIMA**



Per il calcolo del canone di locazione si applica il metodo di stima sintetico, che consiste nell'acquisire i dati sui valori di locazione corrisposti per immobili con caratteristiche simili nella stessa zona, in regime di libero mercato.

Per arrivare alla determinazione del canone di locazione occorre determinare due parametri fondamentali: la superficie commerciale e il valore delle locazioni (€/mq-mese). Il calcolo della superficie commerciale verrà eseguito secondo il criterio dettato dal D.P.R. n° 138/98, (G.U. n° 108 del 12/05/1998), mentre il valore delle locazioni dipende dalle caratteristiche di posizione estrinseche ed intrinseche dei beni da stimare.

Le *caratteristiche estrinseche* rappresentano quelle condizioni esterne all'edificio che possono modificare il valore o lo condizionano in modo particolare quali: presenza di servizi nella zona, panoramicità, vicinanza di altre attività economiche, ceto sociale della popolazione che vi abita, ecc...

Le *caratteristiche intrinseche* rappresentano invece le caratteristiche specifiche dell'immobile quali: destinazione d'uso, stato di manutenzione, orientamento, luminosità, grado di finitura e stato degli impianti.

## 6.2. CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Per il calcolo della superficie commerciale dell'unità immobiliare si fa riferimento al criterio dettato dal D.P.R. n° 138/98, (G.U. n° 108 del 12/05/1998), criterio seguito anche dall'Agenzia del Territorio nella determinazione della consistenza degli immobili urbani ai fini della rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e riportato nelle *"Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare"* pubblicato nel sito dell'Agenzia. L'allegato "C" al D.P.R. 138/98 riporta le "Norme Tecniche per la determinazione della Superficie Catastale delle Unità Immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P, T)". L'Allegato B allo stesso D.P.R. fa rientrare nel gruppo R1 le "Abitazioni in fabbricati residenziali".



Il richiamato allegato "C" cita tra i criteri generali:

- 1. Nella determinazione della superficie catastale 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 fino ad uno spessore massimo di 25 cm.*
- 2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.*
- 3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.*
- 4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.*

Inoltre fissa dei criteri particolari per i gruppi "R":

- 1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:*
  - a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;*
  - b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:  
del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);  
del 25 per cento qualora non comunicanti;*
  - c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:  
del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora*



*dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);  
del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora  
non comunicanti.*

Sulla scorta delle norme sopra citate e della planimetria rilevata durante il sopralluogo (All. 2) è stato eseguito il calcolo della superficie commerciale.

Abitazione (100%)	mq. 140,00
Terrazza comunicante lato sud-est (si considera il 30% di 13 mq)	mq. 3,90
Terrazza comunicante lato nord-ovest (si considera il 30% di 9 mq)	<u>mq. 2,70</u>
Totale mq. 146,60	

La superficie commerciale dell'appartamento è pari a **146,60 mq.**

#### **1.1. DETERMINAZIONE DEL PARMETRO RELATIVO ALLA LOCAZIONE**

Le informazioni relative ai valori locativi utilizzati per la verifica del canone di locazione attualmente versato sono state desunte da una indagine di mercato effettuate presso i principali siti delle agenzie immobiliari e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Palermo, aggiornata al 1° semestre 2017 per immobili aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche similari a quelle del bene oggetto di stima.

Sul sito <http://www.agenziaterritorio.it/servizi/osservatorioimmobiliare> sono stati reperiti i valori OMI delle locazioni relative al periodo più recente ossia al 1° semestre 2017, la ricerca è stata effettuata partendo dai dati relativi alla Fascia "Centrale/CENTRO URBANO" ed alla Tipologia edilizia "Abitazioni".

La tabella OMI (All. 12) fornisce i seguenti parametri (€/mq-mese): Locazione "Abitazioni civili" 2,2-3,0 €/mq-mese

È stata eseguita una ricerca sui siti web delle principali agenzie immobiliari che operano nel territorio di Bagheria ed sono risultati i seguenti appartamenti in affitto nella stessa zona e con



caratteristiche molto simili al bene oggetto di stima:

- Sito [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) : appartamento in affitto di 135 m<sup>2</sup> ubicato in Via Città di Palermo, piano quinto, canone di locazione € 530,00 mensili pari ad un parametro di 3,92 €/mq-mese. (All. 13);

Sito [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) : appartamento in affitto di 135 m<sup>2</sup> ubicato in Via Città di Palermo, piano quinto, canone di locazione € 450,00 mensili pari ad un parametro di 3,33 €/mq-mese. (All. 14);

Considerati i parametri riportati dall'OMI e quello dell'agenzia immobiliare appare congruo adottare il parametro di locazione riportato nelle tabelle OMI pari a **3,00 €/mq -mese** considerato una possibile trattazione del prezzo riguardo gli appartamenti in affitto presso le agenzie immobiliari.

## 1.2. CALCOLO DEL CANONE DI LOCAZIONE MENSILE

Una volta calcolata la superficie commerciale dell'appartamento e determinato il parametro €/mq-mese è possibile calcolare il canone di locazione mensile ed annuale.

L'appartamento ha una superficie commerciale di 146,60 mq pertanto sulla scorta del parametro attribuito di 3,00 €/mq-mese si può calcolare il canone mensile:

$$146,60 \text{ mq} \times 3,00 \text{ €/mq-mese} = \underline{\underline{\text{€ } 439,80}}$$

## 1.3. CONGRUITÀ DEL CANONE DI LOCAZIONE ATTUALE

Considerato che l'attuale canone di locazione mensile è pari ad € 400,00 **lo stesso si può ritenere congruo** in quanto non inferiore di un terzo al valore locativo di mercato pari ad € 439,80.

## 7. QUESITO n. 8 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

In risposta al quesito si specifica che sul bene pignorato:

- 1) Non pendono altre procedure esecutive;
- 2) Non pendono procedimenti giudiziari civili;
- 3) Esiste un regolamento condominiale che non risulta trascritto;
- 4) Non esistono vincoli storico-artistici;



- 5) Esistono 3 iscrizioni ipotecarie di cui 2 a favore di Banca Antonveneta S.p.A. ed una a favore di Banca Popolare di Spoleto S.p.A.;
- 6) Non esistono pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- 7) L'immobile è in regola dal punto di vista urbanistico;
- 8) Non esistono difformità catastali.

#### **8. QUESITO n. 9 - VERIFICARE SE IL BENE RICADE SU SUOLO DEMANIALE**

Il bene non ricade su suolo demaniale.

#### **9. QUESITO n. 10 - VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO**

Sul bene non gravano pesi (censo, livello, uso civico) od oneri di altro tipo.

#### **10. QUESITO n. 11 - SPESE DI GESTIONE E PROCEDIMENTI IN CORSO**

Al fine di conoscere la situazione contabile condominiale il sottoscritto con PEC inviata in data 16/10/17 (All. 14) ha richiesto all'amministratore del condominio informazioni relative agli immobili pignorati. L'amministratore con PEC inviata in data 26/10/2017 ha fornito le informazioni richieste inviando la situazione contabile aggiornata (All. 15) dalla quale si evince che l'inquilino ha un debito pari a € 536,28 riguardo le quote condominiali, un debito di € 58,62 riguardo le spese straordinarie ed un debito di € 67,07 riguardo il consumo di acqua, per un totale di € 661,97. Le spese di gestione per l'anno in corso sono pari a € 536,28 non risultano procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Ai fini della valutazione del bene si provvederà a detrarre dal valore finale dello stesso la somma di € 661,97 quali somme non versate al condominio.

#### **11. QUESITO n. 12 - VALUTAZIONE DEL BENE**

Il più "probabile" valori venale del bene si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letterature di estimo. In particolare è opportuno considerare i seguenti metodi di stima: il metodo di stima sintetico ed il metodo di stima analitico.



Il *Metodo Sintetico* corrisponde alla Stima Commerciale, definita in €/mq, che ottiene il valore di mercato del bene attraverso la comparazione dei prezzi di compravendita degli immobili con caratteristiche simili nella stessa zona. Secondo l'*International Valuation Standards* e l'*European Valuation Standards* il "Valore di Mercato" è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di *marketing* durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza e senza alcuna costrizione.

Il *Metodo Analitico (Income Approach)* corrisponde alla Stima per Capitalizzazione di Reddito, che si basa sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre; il valore viene calcolato dividendo il reddito annuo che il bene può produrre per un saggio di capitalizzazione (*direct capitalization*). La stima del reddito si svolge nel mercato, mediante acquisizione di dati sui valori di locazione corrisposti per immobili con caratteristiche simili nella stessa zona, in regime di libero mercato. Al *Reddito Lordo* così determinato andranno detratte le spese ed i costi di gestione determinando il *Reddito Netto*, a quest'ultimo si applicherà il saggio di capitalizzazione vigente alla data della stima. Il *Saggio di Capitalizzazione* non è una grandezza naturale espressa spontaneamente dal mercato, come ad esempio il saggio di interesse, bensì una grandezza derivata dal rapporto tra il fitto e il prezzo di un immobile: il primo si realizza nel segmento di mercato degli affitti, il secondo nel segmento di mercato delle compravendite. Tuttavia la sua espressione numerica e i compiti assolti nell'*income approach* lo pongono in relazione diretta con il saggio di interesse e con altri saggi di rendimento. Si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene oggetto della presente relazione, adottare il metodo di stima sintetico.

### 11.1. CALCOLO DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Una volta determinato il valore del bene con il metodo di stima sintetico il valore finale ( $V_f$ ) si otterrà



detraendo dal valore del bene così determinato, il costo necessario per la produzione dell'Attestato di Certificazione Energetica (C1) e le spese condominiali da saldare (C2).

### 11.2. I PARAMETRI NECESSARI PER LA STIMA

Per arrivare alla determinazione del valore dell'immobile occorre determinare due dati fondamentali quali il valore di mercato €/mq e la superficie commerciale del bene.

Il primo parametro dipende dalle caratteristiche di posizione estrinseche ed intrinseche dei beni da stimare. Le *caratteristiche estrinseche* rappresentano quelle condizioni esterne all'edificio che possono modificare il valore o lo condizionano in modo particolare quali: presenza di servizi nella zona, panoramicità, vicinanza di altre attività economiche, ceto sociale della popolazione che vi abita, ecc...

Le *caratteristiche intrinseche* rappresentano invece le caratteristiche specifiche dell'immobile quali: destinazione d'uso, stato di manutenzione, orientamento, luminosità, grado di finitura e stato degli impianti. La superficie commerciale è stata già trattata e determinata al precedente paragrafo 6.2. ed è pari a 146,60 mq.

### 11.3. FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

Tutte le informazioni relative ai costi al mq utilizzate per il calcolo del valore dell'immobile, sono state desunte da una indagine di mercato effettuate presso i principali siti delle agenzie immobiliari e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Palermo, aggiornata al 1° semestre 2017 per immobili aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quelle del bene oggetto di stima.

### 11.4. STIMA DELL'IMMOBILE COL METODO SINTETICO

Il *Metodo Sintetico* corrisponde alla Stima Commerciale, definita in €/mq, che ottiene il valore del bene attraverso la comparazione dei prezzi di compravendita degli immobili con caratteristiche simili nella stessa zona. È stata eseguita una ricerca presso i siti internet delle principali agenzie immobiliari e sono risultati due appartamenti in vendita con caratteristiche simili, nel dettaglio:



- Agenzia easyavvisi ([www.easiavvisi.com](http://www.easiavvisi.com)) - Appartamento in via Città di Palermo di 130 mq, 2° piano con ascensore, ad un prezzo di vendita pari a € 190.000,00 (All. 16) per un parametro pari a 1.460,00 €/mq;
- Agenzia idealista ([www.idealista.it](http://www.idealista.it)) - Appartamento in via Città di Palermo di 123 mq, 1° piano con ascensore, ad un prezzo di vendita pari a € 143.000,00 (All. 17) per un parametro pari a 1.160,00 €/mq;

Sono state altresì visionati i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) relativo al 1° semestre 2017 per la zona dove è ubicato l'immobile oggetto di stima per la tipologia edilizia "Abitazione civile" (All. 11). La tabella riporta un valore minimo pari a 850,00 €/mq ed uno massimo pari a 1.250,00 €/mq.

Considerato che sono stati trovati appartamenti in vendita con valori €/mq. che oscillano tra 1.160,00 €/mq a 1.460,00 €/mq, visti i valori riportati nelle tabelle OMI appare congruo adottare un parametro €/mq pari a 1.220,00 €/mq ottenuto operando la media aritmetica tra i 2 valori delle agenzie immobiliari ed il valore medio riportato nella tabella OMI:

$$\text{€/mq} \{1.460,00 + 1.160,00 + [(1.250,00 + 850,00) : 2] : 3\} = \text{€/mq} 1.220,00$$

Il valore dell'immobile determinato con il metodo di stima sintetico (Vs) è il seguente:

Metodo Sintetico - Stima Commerciale €/mq

$$\text{Superficie mq } 146,60 \times \text{€/mq } 1.220,00 = \text{€ } 178.852,00$$

Il valore dell'appartamento determinato con il metodo sintetico è di € 178.852,00 (Vs).

#### 11.5. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Al valore sopra determinato si opererà un riduzione del 4% che tiene conto della circostanza che l'immobile è occupato (cfr. paragrafo 5) pertanto si ha:

$$\text{€ } 178.852,00 - (178.852,00 \times 0,04) = \text{€ } 171.698,00 (Vm)$$

Al valore sopra determinato andrà detratto il costo necessario per la produzione dell'Attestato di



Certificazione Energetica pari ad € 200,00 (C1) e le spese condominiali da saldare pari ad € 661,97 (C2).

Il Valore finale (Vf) dell'immobile sarà dato dalla seguente differenza:

$(Vf) = (Vm) - (C1) - (C2)$  e quindi:

$€ 171.698,00 - € 200,00 - € 661,97 = € 170.836,00$  (Vf)

il valore finale dell'appartamento è pari a **€ 170.836,00**.

## 12. PREZZO A BASE D'ASTA

Così come espressamente richiesto al quesito 12 dell'incarico ricevuto, sulla scorta del valore del bene determinato nel paragrafo precedente si propone un prezzo base d'asta del cespite che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare considerando:

- le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara;

appare congruo operare una riduzione pari al 10% del valore di mercato pertanto il prezzo a base d'asta viene così determinato:



€ 170.836,00 - (€ 170.836,00 x 0,10) = € 153.752,00

Il prezzo a base d'asta è pari ad € 153.752,00.

### 13. QUESITO n. 4 - SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO

**Lotto N. 6** - Piena proprietà di un appartamento sito in Bagheria nella via Paolo Borsellino n° 18/e, scala D, piano quarto, interno 7; è composto da un salone, 3 stanze, un disimpegno, una cucina, due servizi igienici, una lavanderia, un ripostiglio e due balconi; confina a sud-ovest con le particelle catastali identificate con i subalterni 73 e 74, a nord-ovest e sud-est con area condominiale, a nord-est con la particella catastale identificata con il subalterno 57. Il bene è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Bagheria al foglio 11, p.lla 2760, subalterno 56; lo stato dei luoghi rilevato corrisponde alla consistenza catastale. La superficie commerciale dell'appartamento è pari a 146,60 mq.

Il complesso edilizio cui fa parte il bene oggetto di stima è stato edificato in conformità alla Concessione edilizia n° 153/88 rilasciata dal Comune di Bagheria il 12/12/1988 ed è stato dichiarato abitabile con permesso di abitabilità/agibilità del 02/01/1991. L'immobile è in regola dal punto di vista urbanistico.

**PREZZO BASE € 153.752,00**

Ritenendo di avere assolto il mandato conferito, si rimette la presente relazione di stima restando a disposizione dell'Autorità Giudiziaria per eventuali chiarimenti ed ulteriori indagini.

Palermo, lì 13/11/2017

Il C.T.U.

(dott. arch. Gualtiero Ciacci)



## ELENCO ALLEGATI

- Allegato 1 Vista dal satellite
- Allegato 2 Planimetria di rilievo
- Allegato 3 Documentazione fotografica
- Allegato 4 Visura catastale storica
- Allegato 5 Planimetria catastale
- Allegato 6 Elaborato planimetrico catastale
- Allegato 7 Concessione edilizia n° 153/88
- Allegato 8 Permesso di abitabilità/agibilità del 02/01/1991
- Allegato 9 Contratto di locazione ad uso abitativo
- Allegato 10 Certificato storico di residenza dell'occupante
- Allegato 11 Tabelle OMI 1° semestre 2017
- Allegato 12 Agenzia immobiliare - appartamento in affitto
- Allegato 13 Agenzia immobiliare - appartamento in affitto
- Allegato 14 PEC inviata all'Amministratore del condominio
- Allegato 15 PEC di risposta inviata dall'Amministratore del condominio
- Allegato 16 Agenzia immobiliare - appartamento in vendita
- Allegato 17 Agenzia immobiliare - appartamento in vendita



## TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

### SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.a.**

*contro*

**R. G. ES. n. 212/2016**

**G. ES.: Dott. ANGELO PETRALIA**

**Esperto estimatore: Arch. GUALTIERO CIACCI - Custode Giudiziario: Avv. GANDOLFO BLANDO**

#### **PERIZIA DI STIMA LOTTO 7**

Il Lotto 7 è composto dalla piena proprietà di un appartamento sito in Bagheria nella via Paolo Borsellino n° 18/e, scala D, piano quarto, interno 8, annotato in catasto al foglio 11, p.lla 2760, subalterno 57, cat. A/2. Il bene confina a nord-ovest, nord-est e sud-est con area condominiale, a sud-ovest con la particella catastale identificata con il subalterno 56.

#### **1. QUESITO n. 2 - DESCRIZIONE DEL LOTTO**

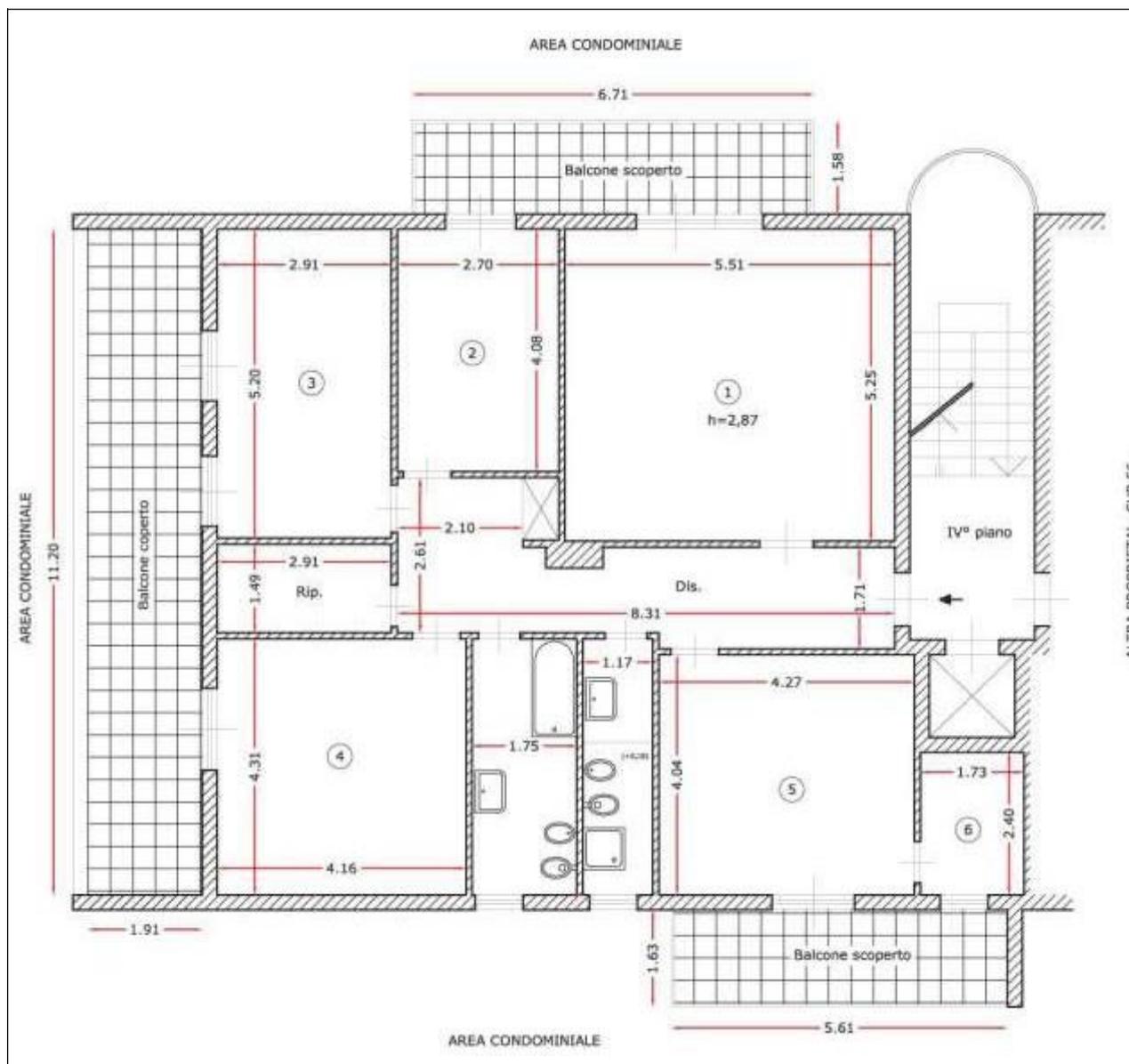
La via Paolo Borsellino è una parallela della via Città di Palermo (All. 1 - viste dal satellite), asse viario molto importante per la città di Bagheria in quanto immette, attraverso la via Bagnera, nella S.S. 113. La zona è caratterizzata dalla presenza di edifici condominiali di pregio realizzati negli anni 90, da una buona presenza di servizi primari e secondari; tutto ciò rende questa area appetibile dal punto di vista immobiliare.

Il lotto consiste in un appartamento ubicato al piano quarto di un edificio condominiale a 7 elevazioni fuori terra di forma planimetrica a croce greca (All. 3 - Foto 1-2). L'edificio presenta un parcheggio esterno condominiale cui si accede sia dal civico 10/e della via Borsellino (Foto 1) che dalla via Malipiero (Foto 3), mentre un ampio androne disimpegna le 6 scale condominiali fornite di impianto ascensore (Foto 4).

Planimetricamente l'appartamento ha una forma quadrata come si evince dalla planimetria che



segue e che si allega al numero 2 della presente relazione.



L'appartamento oggetto di stima è ubicato al 4° piano della scala D, come risulta dalla planimetria rilevata in sede di operazioni peritali (All. 2) è composto: da un soggiorno (Vano 1 - Foto 5) e balcone scoperto (Foto 6), un disimpegno (Foto 7), da 3 camere (Vani 2-3-4 - Foto 8-9-10), una cucina con

lavanderia (Vani 5 e 6 - Foto 11) che si affaccia su un terrazzo scoperto, un ripostiglio e due servizi igienici (Foto 12-13); un ulteriore balcone coperto è ubicato sul lato nord-est (Foto 14). L'altezza interna utile è di ml 2,87.

I balconi sono pavimentati con piastrelle di gres porcellanato e presentano muretti perimetrali sormontati da soglie in marmo e parti sommitali in elementi prefabbricati in cemento; gli infissi esterni sono in legno di douglas privi di vetro-camera con avvolgibili esterni in plastica.

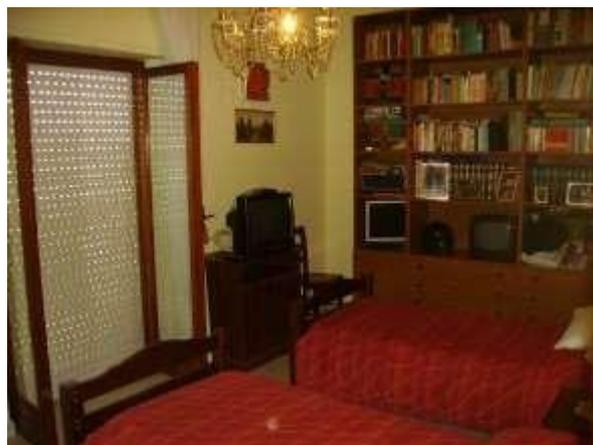
Per quel che riguarda le finiture interne, l'appartamento presenta: i pavimenti di tutti gli ambienti in ceramica; pareti rifinite con idropittura a meno del servizio igienico che presenta le pareti rivestite con piastrelle di ceramica sino ad una altezza di due metri; gli infissi interni sono in legno tamburato mentre la porta d'ingresso è blindata. Il servizio igienico ubicato sul lato sud-ovest presenta vaso, bidet, lavabo e vasca mentre quello ubicato all'interno presenta vaso, bidet, lavabo e doccia. Riguardo la parte impiantistica:

- L'impianto elettrico dell'appartamento non è fornito di certificazione ai sensi della L. 46/90;
- L'appartamento non è fornito di impianto di riscaldamento;
- L'impianto idrico è collegato alla rete idrica comunale con caldaia esterna per la produzione di acqua calda sanitaria ubicata sul balcone lato sud-ovest (Foto 6).

Lo stato di manutenzione generale dell'appartamento è buono. L'immobile oggetto della presente relazione è sprovvisto di "Attestato di Certificazione Energetica", pertanto ai fini della stima del bene si provvederà a detrarre dal suo valore finale il costo necessario alla sua produzione.

Di seguito si riportano alcune foto dell'appartamento; la documentazione fotografica completa è riportata nell'allegato 3 alla presente relazione.





## 2. QUESITO n. 3 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Bagheria al Foglio 11, p.lla 2760, sub 57, piano 4, interno 8, scala "C", cat. A/2 (abitazioni di tipo civile), classe 4, consistenza 7



vani, Rendita € 578,43 in testa a \*\*\*(proprietà 1/1). Il bene risulta avere come utilità comune il parcheggio scoperto identificato al foglio 11, p.lla 2760, sub 2.

Così come richiesto è stato prodotto l'estratto catastale storico del bene (All. 4) e la planimetria catastale corrispondente (All. 5); è stato inoltre prodotto l'elaborato planimetrico di piano terra della particella 2760 dal quale risulta graficizzato il parcheggio scoperto identificato con il subalterno 2 (All. 6).

Non è stato necessario produrre l'estratto castale storico del periodo precedente la meccanizzazione del Catasto in quanto i venti anni antecedenti la trascrizione del pignoramento, avvenuta il 28/10/2016, rientrano nel periodo meccanizzato che inizia in data 30/06/1987.

## 2.1. STORIA CATASTALE DEL BENE

Di seguito viene ricostruita la storia catastale del bene così come si evince dalla visura catastale storica (All. 4):

- 1) L'immobile risulta in atti dal 19/08/1993 era identificato al foglio 11 p.lla 2760, sub 43, categoria A/2 (abitazioni di tipo civile), indirizzo Via Puglisi, piano quarto, interno 7, scala "A", rendita £ 1.040.000, intestata a \*\*\*. Il bene risulta avere come utilità comune il parcheggio scoperto identificato al foglio 11, p.lla 2760, sub 2.
- 2) In data 29/06/1999 è cambiato l'intestatario del bene che è passato a \*\*\*.
- 3) In data 09/11/1999 è cambiato l'intestatario del bene che è passato a \*\*\*.
- 4) In data 09/11/2015 sono stati inseriti in visura i dati di superficie catastale del bene.

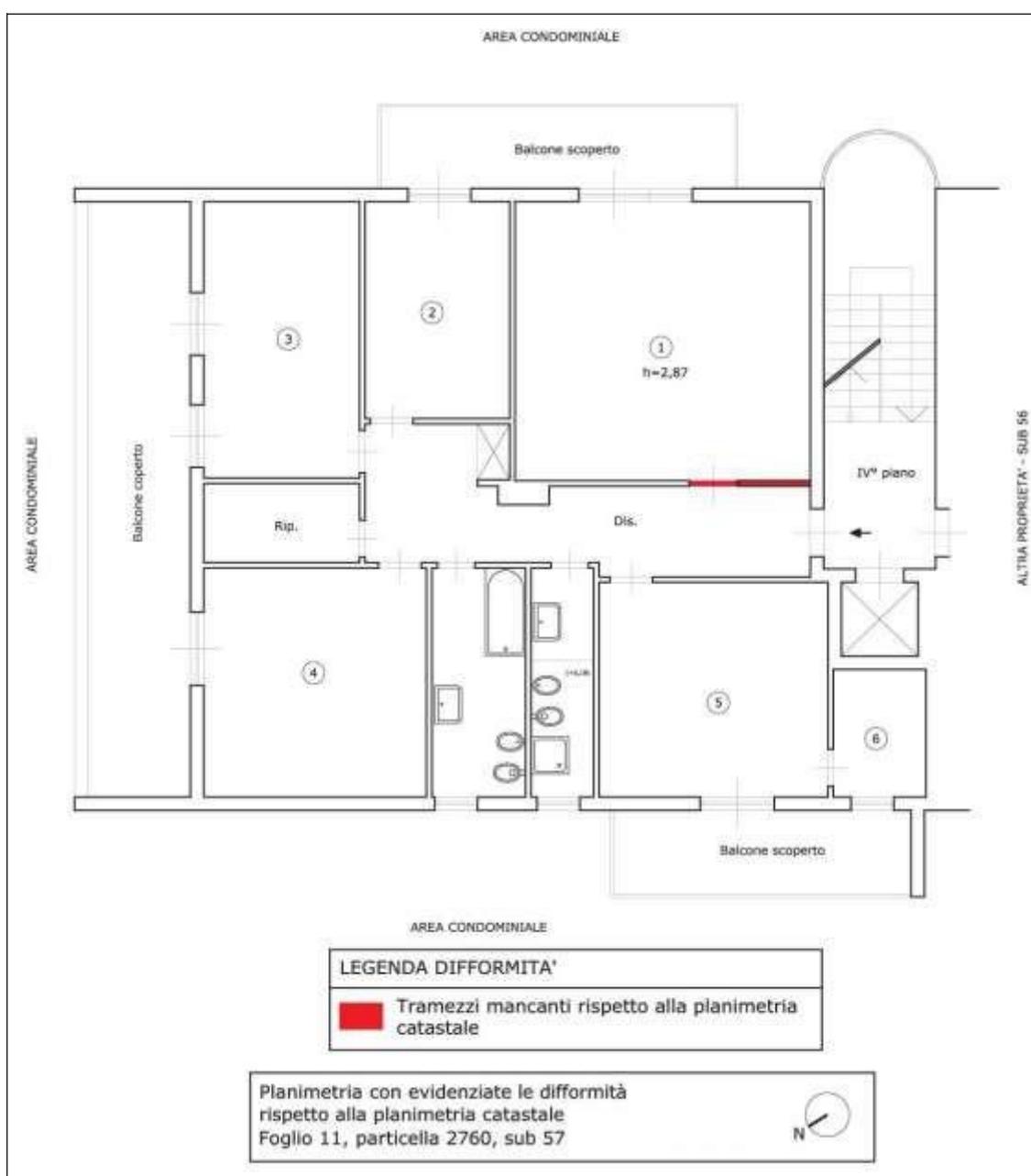
Nessuna variazione è intervenuta successivamente alla trascrizione del pignoramento.



## 2.2. DIFFORMITÀ TRA STATO DEI LUOGHI E PLANIMETRIA CATASTALE

La sovrapposizione tra la planimetria catastale del bene (All. 5) e la planimetria rilevata durante il sopralluogo (All. 2) ha evidenziato delle difformità.

Si tratta di una modifica alla tramezzatura interna del vano 1 che consiste nella realizzazione di una porta e di una parte di tramezzo; le difformità sono riportate nella planimetria che segue che viene altresì allegata al numero 7 della presente relazione.



### 2.3. COSTI PER ELIMINARE LE DIFFORMITÀ

I costi necessari ad eliminare le difformità nella planimetria catastale corrispondono a quelli necessari ad eseguire l'aggiornamento della planimetria in Catasto sulla scorta della planimetria rilevata in sede di sopralluogo (All. 2).

Tali costi si possono quantificare in € 900,00 e verranno detratti dal valore finale del bene.

### 3. QUESITO n. 5 - RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ DEL BENE

Al quesito n° 5 si chiede di ricostruire tutti i passaggi di proprietà del bene intervenuti tra la trascrizione del pignoramento avvenuta il 28/10/2016, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

Prima dell'attuale proprietà e precisamente dal 29/06/1999 l'immobile apparteneva alla \*\*\*.

In precedenza l'immobile apparteneva alla \*\*\*, che aveva costruito l'intera palazzina avendo acquistato il terreno con di atto di compravendita a rogito notaio Girolamo Tripoli del 31/05/1998 trascritto in data 03/06/1988 ai nn. 24549/18736..

### 4. QUESITO n. 6 - REGOLARITÀ URBANISTICA DEL BENE

Al fine di verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico il sottoscritto, con richiesta fatta al Comune di Bagheria ha preso visione della pratica relativa all'immobile estraendo i seguenti documenti:

- 1) Concessione edilizia n° 153/88 rilasciata dal Comune di Bagheria il 12/12/1988 (All. 8) per la costruzione dell'intero edificio;
- 2) Permesso di abitabilità/agibilità del 02/01/1991 rilasciato dal Comune di Bagheria (All. 9);

Il permesso di abitabilità/agibilità richiama il certificato di accatastamento n° 43002 del 23/11/90 e dichiara abitabile al quarto piano *“salendo la scala “A” a dx (sub 17) - quattro vani, cucina, un bagno, un wc, un ripostiglio, lavanderia, ingresso-disimpegno e veranda da adibire ad abitazione”*.



La descrizione dell'appartamento riportata nel certificato di abitabilità coincide con lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo (All. 2) pertanto l'immobile è in regola dal punto di vista urbanistico.

#### **5. QUESITO n. 7 - STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE**

All'atto del sopralluogo l'appartamento risultava dato in locazione al sig.ra \*\*\*, con regolare contratto di locazione ad uso abitativo registrato all'Agenzia delle Entrate di Bagheria in data 20/09/2006 (All. 10).

La locazione ha una durata di anni 4 con decorrenza dal 01/09/2006 e scadenza 01/09/2018 (rinnovato tacitamente) per un canone di locazione annuale pari a € 4.800,00 (€ 400,00 mensili) rinnovabile secondo le variazioni ISTAT nella percentuale del 100%.

Il contratto di locazione è opponibile alla procedura in quanto registrato in data antecedente alla trascrizione del pignoramento avvenuta il 28/10/2016.

Così come richiesto nell'incarico ricevuto è stato prodotto il certificato storico di residenza dell'occupante che si allega al numero 11 della presente relazione; dal certificato risulta che la sig.ra \*\*\* risiede nell'immobile dal 02/10/2009.

Per la valutazione del bene, al fine di tenere conto che l'immobile è occupato, scontando un ribasso nella quotazione di mercato dovuto al venir meno della caratteristica della disponibilità, che restringe la cerchia della domanda si opererà una riduzione al valore dello stesso. Considerato che la locazione terminerà il 01/09/2018 si può ritenere congruo un abbattimento del valore finale pari al 4%.

#### **6. QUESITO n. 7 - CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**

Al punto 7 dell'incarico ricevuto si chiede, nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura, di verificare se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, del codice civile.

##### **6.1. METODOLOGIA OPERATIVA E PARAMETRI NECESSARI PER LA STIMA**

Per il calcolo del canone di locazione si applica il metodo di stima sintetico, che consiste nell'acquisire i



dati sui valori di locazione corrisposti per immobili con caratteristiche simili nella stessa zona, in regime di libero mercato.

Per arrivare alla determinazione del canone di locazione occorre determinare due parametri fondamentali: la superficie commerciale e il valore delle locazioni (€/mq-mese). Il calcolo della superficie commerciale verrà eseguito secondo il criterio dettato dal D.P.R. n° 138/98, (G.U. n° 108 del 12/05/1998), mentre il valore delle locazioni dipende dalle caratteristiche di posizione estrinseche ed intrinseche dei beni da stimare.

Le *caratteristiche estrinseche* rappresentano quelle condizioni esterne all'edificio che possono modificare il valore o lo condizionano in modo particolare quali: presenza di servizi nella zona, panoramicità, vicinanza di altre attività economiche, ceto sociale della popolazione che vi abita, ecc...

Le *caratteristiche intrinseche* rappresentano invece le caratteristiche specifiche dell'immobile quali: destinazione d'uso, stato di manutenzione, orientamento, luminosità, grado di finitura e stato degli impianti.

## 6.2. CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Per il calcolo della superficie commerciale dell'unità immobiliare si fa riferimento al criterio dettato dal D.P.R. n° 138/98, (G.U. n° 108 del 12/05/1998), criterio seguito anche dall'Agenzia del Territorio nella determinazione della consistenza degli immobili urbani ai fini della rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e riportato nelle *"Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare"* pubblicato nel sito dell'Agenzia. L'allegato "C" al D.P.R. 138/98 riporta le "Norme Tecniche per la determinazione della Superficie Catastale delle Unità Immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P, T)". L'Allegato B allo stesso D.P.R. fa rientrare nel gruppo R1 le "Abitazioni in fabbricati residenziali".

Il richiamato allegato "C" cita tra i criteri generali:



- 1. Nella determinazione della superficie catastale 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 fino ad uno spessore massimo di 25 cm.**
- 2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.**
- 3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.**
- 4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.**

Inoltre fissa dei criteri particolari per i gruppi "R":

- 1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:**
  - a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;**
  - b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:  
del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);  
del 25 per cento qualora non comunicanti;**
  - c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:  
del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);**



**del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.**

Sulla scorta delle norme sopra citate e della planimetria rilevata durante il sopralluogo (All. 2) è stato eseguito il calcolo della superficie commerciale.

Abitazione (100%)	mq. 143,00
Terrazza comunicante lato nord-ovest (si considera il 30% di 9 mq)	mq. 2,70
Terrazza comunicante lato nord-est (si considera il 30% di 21 mq)	mq. 6,30
Terrazza comunicante lato sud-est (si considera il 30% di 10 mq)	<u>mq. 3,00</u>
Totale mq. 155,00	

La superficie commerciale dell'appartamento è pari a **155,00 mq.**

#### **1.1. DETERMINAZIONE DEL PARAMETRO RELATIVO ALLA LOCAZIONE**

Le informazioni relative ai valori locativi utilizzati per la verifica del canone di locazione attualmente versato sono state desunte da una indagine di mercato effettuate presso i principali siti delle agenzie immobiliari e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Palermo, aggiornata al 1° semestre 2017 per immobili aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quelle del bene oggetto di stima.

Sul sito <http://www.agenziaterritorio.it/servizi/osservatorioimmobiliare> sono stati reperiti i valori OMI delle locazioni relative al periodo più recente ossia al 1° semestre 2017, la ricerca è stata effettuata partendo dai dati relativi alla Fascia "Centrale/CENTRO URBANO" ed alla Tipologia edilizia "Abitazioni".

La tabella OMI (All. 12) fornisce i seguenti parametri (€/mq-mese): Locazione "Abitazioni civili" 2,2-3,0 €/mq-mese

È stata eseguita una ricerca sui siti web delle principali agenzie immobiliari che operano nel territorio di Bagheria ed sono risultati i seguenti appartamenti in affitto nella stessa zona e con



caratteristiche molto simili al bene oggetto di stima:

- Sito [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) : appartamento in affitto di 135 m<sup>2</sup> ubicato in Via Città di Palermo, piano quinto, canone di locazione € 530,00 mensili pari ad un parametro di 3,92 €/mq-mese. (All. 13);

Sito [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) : appartamento in affitto di 135 m<sup>2</sup> ubicato in Via Città di Palermo, piano quinto, canone di locazione € 450,00 mensili pari ad un parametro di 3,33 €/mq-mese. (All. 14);

Considerati i parametri riportati dall'OMI e quello dell'agenzia immobiliare appare congruo adottare il parametro di locazione riportato nelle tabelle OMI pari a **3,00 €/mq -mese** considerato una possibile trattazione del prezzo riguardo gli appartamenti in affitto presso le agenzie immobiliari.

## 1.2. CALCOLO DEL CANONE DI LOCAZIONE MENSILE

Una volta calcolata la superficie commerciale dell'appartamento e determinato il parametro €/mq-mese è possibile calcolare il canone di locazione mensile ed annuale.

L'appartamento ha una superficie commerciale di 160,10 mq pertanto sulla scorta del parametro attribuito di 3,00 €/mq-mese si può calcolare il canone mensile:

$$155,00 \text{ mq} \times 3,00 \text{ €/mq-mese} = \underline{\underline{\text{€ } 465,00}}$$

## 1.3. CONGRUITÀ DEL CANONE DI LOCAZIONE ATTUALE

Considerato che l'attuale canone di locazione mensile è pari ad € 400,00 **lo stesso si può ritenere congruo** in quanto non inferiore di un terzo al valore locativo di mercato pari ad € 465,00.

## 7. QUESITO n. 8 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

In risposta al quesito si specifica che sul bene pignorato:

- 1) Non pendono altre procedure esecutive;
- 2) Non pendono procedimenti giudiziari civili;
- 3) Esiste un regolamento condominiale che non risulta trascritto;
- 4) Non esistono vincoli storico-artistici;



- 5) Esistono 3 iscrizioni ipotecarie di cui 2 a favore di Banca Antonveneta S.p.A. ed una a favore di Banca Popolare di Spoleto S.p.A.;
- 6) Non esistono pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- 7) L'immobile è in regola dal punto di vista urbanistico;
- 8) Non esistono difformità catastali.

#### **8. QUESITO n. 9 - VERIFICARE SE IL BENE RICADE SU SUOLO DEMANIALE**

Il bene non ricade su suolo demaniale.

#### **9. QUESITO n. 10 - VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO**

Sul bene non gravano pesi (censo, livello, uso civico) od oneri di altro tipo.

#### **10. QUESITO n. 11 - SPESE DI GESTIONE E PROCEDIMENTI IN CORSO**

Al fine di conoscere la situazione contabile condominiale il sottoscritto con PEC inviata in data 16/10/17 (All. 15) ha richiesto all'amministratore del condominio informazioni relative agli immobili pignorati. L'amministratore con PEC inviata in data 26/10/2017 ha fornito le informazioni richieste inviando la situazione contabile aggiornata (All. 16) dalla quale si evince che l'inquilino ha un debito pari a € 89,44 riguardo le quote condominiali, un debito di € 64,43 riguardo le spese straordinarie ed un debito di € 9,19 riguardo il consumo di acqua, per un totale di € 163,06. Le spese di gestione per l'anno in corso sono pari a € 589,44 non risultano procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Ai fini della valutazione del bene si provvederà a detrarre dal valore finale dello stesso la somma di € 163,06 quali somme non versate al condominio.

#### **11. QUESITO n. 12 - VALUTAZIONE DEL BENE**

Il più "probabile" valori venale del bene si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letterature di estimo. In particolare è opportuno considerare i seguenti metodi di stima: il metodo di stima sintetico ed il metodo di stima analitico.



Il *Metodo Sintetico* corrisponde alla Stima Commerciale, definita in €/mq, che ottiene il valore di mercato del bene attraverso la comparazione dei prezzi di compravendita degli immobili con caratteristiche simili nella stessa zona. Secondo l'*International Valuation Standards* e l'*European Valuation Standards* il "Valore di Mercato" è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di *marketing* durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza e senza alcuna costrizione.

Il *Metodo Analitico (Income Approach)* corrisponde alla Stima per Capitalizzazione di Reddito, che si basa sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre; il valore viene calcolato dividendo il reddito annuo che il bene può produrre per un saggio di capitalizzazione (*direct capitalization*). La stima del reddito si svolge nel mercato, mediante acquisizione di dati sui valori di locazione corrisposti per immobili con caratteristiche simili nella stessa zona, in regime di libero mercato. Al *Reddito Lordo* così determinato andranno detratte le spese ed i costi di gestione determinando il *Reddito Netto*, a quest'ultimo si applicherà il saggio di capitalizzazione vigente alla data della stima. Il *Saggio di Capitalizzazione* non è una grandezza naturale espressa spontaneamente dal mercato, come ad esempio il saggio di interesse, bensì una grandezza derivata dal rapporto tra il fitto e il prezzo di un immobile: il primo si realizza nel segmento di mercato degli affitti, il secondo nel segmento di mercato delle compravendite. Tuttavia la sua espressione numerica e i compiti assolti nell'*income approach* lo pongono in relazione diretta con il saggio di interesse e con altri saggi di rendimento. Si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene oggetto della presente relazione, adottare il metodo di stima sintetico.

### 11.1. CALCOLO DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Una volta determinato il valore del bene con il metodo di stima sintetico il valore finale ( $V_f$ ) si otterrà



detraendo dal valore del bene così determinato, il costo necessario per la produzione dell'Attestato di Certificazione Energetica (C1) e le spese condominiali da saldare (C2).

### 11.2. I PARAMETRI NECESSARI PER LA STIMA

Per arrivare alla determinazione del valore dell'immobile occorre determinare due dati fondamentali quali il valore di mercato €/mq e la superficie commerciale del bene.

Il primo parametro dipende dalle caratteristiche di posizione estrinseche ed intrinseche dei beni da stimare. Le *caratteristiche estrinseche* rappresentano quelle condizioni esterne all'edificio che possono modificare il valore o lo condizionano in modo particolare quali: presenza di servizi nella zona, panoramicità, vicinanza di altre attività economiche, ceto sociale della popolazione che vi abita, ecc...

Le *caratteristiche intrinseche* rappresentano invece le caratteristiche specifiche dell'immobile quali: destinazione d'uso, stato di manutenzione, orientamento, luminosità, grado di finitura e stato degli impianti. La superficie commerciale è stata già trattata e determinata al precedente paragrafo 6.2. ed è pari a 155,00 mq.

### 11.3. FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

Tutte le informazioni relative ai costi al mq utilizzate per il calcolo del valore dell'immobile, sono state desunte da una indagine di mercato effettuate presso i principali siti delle agenzie immobiliari e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Palermo, aggiornata al 1° semestre 2017 per immobili aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quelle del bene oggetto di stima.

### 11.4. STIMA DELL'IMMOBILE COL METODO SINTETICO

Il *Metodo Sintetico* corrisponde alla Stima Commerciale, definita in €/mq, che ottiene il valore del bene attraverso la comparazione dei prezzi di compravendita degli immobili con caratteristiche simili nella stessa zona. È stata eseguita una ricerca presso i siti internet delle principali agenzie immobiliari e sono risultati due appartamenti in vendita con caratteristiche simili, nel dettaglio:



- Agenzia easyavvisi ([www.easiavvisi.com](http://www.easiavvisi.com)) - Appartamento in via Città di Palermo di 130 mq, 2° piano con ascensore, ad un prezzo di vendita pari a € 190.000,00 (All. 16) per un parametro pari a 1.460,00 €/mq;
- Agenzia idealista ([www.idealista.it](http://www.idealista.it)) - Appartamento in via Città di Palermo di 123 mq, 1° piano con ascensore, ad un prezzo di vendita pari a € 143.000,00 (All. 17) per un parametro pari a 1.160,00 €/mq;

Sono state altresì visionati i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) relativo al 1° semestre 2017 per la zona dove è ubicato l'immobile oggetto di stima per la tipologia edilizia "Abitazione civile" (All. 11). La tabella riporta un valore minimo pari a 850,00 €/mq ed uno massimo pari a 1.250,00 €/mq.

Considerato che sono stati trovati appartamenti in vendita con valori €/mq. che oscillano tra 1.160,00 €/mq a 1.460,00 €/mq, visti i valori riportati nelle tabelle OMI appare congruo adottare un parametro €/mq pari a 1.220,00 €/mq ottenuto operando la media aritmetica tra i 2 valori delle agenzie immobiliari ed il valore medio riportato nella tabella OMI:

$$\text{€/mq} \{1.460,00 + 1.160,00 + [(1.250,00 + 850,00) : 2] : 3\} = \text{€/mq} 1.220,00$$

Il valore dell'immobile determinato con il metodo di stima sintetico ( $V_s$ ) è il seguente:

Metodo Sintetico - Stima Commerciale €/mq

$$\text{Superficie mq } 155,00 \times \text{€/mq } 1.220,00 = \text{€ } 189.100,00$$

Il valore dell'appartamento determinato con il metodo sintetico è di € 189.100,00 ( $V_s$ ).

#### 11.5. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Al valore sopra determinato si opererà un riduzione del 4% che tiene conto della circostanza che l'immobile è occupato (cfr. paragrafo 5) pertanto si ha:

$$\text{€ } 189.100,00 - (\text{€ } 189.100,00 \times 0,04) = \text{€ } 181.536,00 (V_m)$$

Al valore sopra determinato andrà detratto il costo necessario ad aggiornare la planimetria catastale pari



ad € 900,00 (C1), il costo necessario per la produzione dell'Attestato di Certificazione Energetica pari ad € 200,00 (C2) e le spese condominiali da saldare pari ad € 163,06 (C3).

Il Valore finale (Vf) dell'immobile sarà dato dalla seguente differenza:

$$(Vf) = (Vm) - (C1) - (C2) - (C3) \text{ e quindi:}$$

$$€ 181.536,00 - € 900,00 - € 200,00 - € 163,06 = € 180.273,00 (Vf)$$

il valore finale dell'appartamento è pari a € 180.273,00.

## 12. PREZZO A BASE D'ASTA

Così come espressamente richiesto al quesito 12 dell'incarico ricevuto, sulla scorta del valore del bene determinato nel paragrafo precedente si propone un prezzo base d'asta del cespite che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare considerando:

- le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara;

appare congruo operare una riduzione pari al 10% del valore di mercato pertanto il prezzo a base



d'asta viene così determinato:

$$€ 180.273,00 - (€ 180.273,00 \times 0,10) = € 162.245,00$$

Il prezzo a base d'asta è pari ad € **162.245,00**.

### 13. QUESITO n. 4 - SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO

**Lotto N. 7** - Piena proprietà di un appartamento sito in Bagheria nella via Paolo Borsellino n° 18/e, scala D, piano quarto, interno 8; è composto da un salone, 3 stanze, un disimpegno, una cucina, due servizi igienici, una lavanderia, un ripostiglio e tre balconi; confina a nord-ovest, nord-est e sud-est con area condominiale, a sud-ovest con la particella catastale identificata con il subalterno 56. Il bene è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Bagheria al foglio 11, p.lla 2760, subalterno 57; lo stato dei luoghi rilevato non corrisponde alla consistenza catastale pertanto si dovrà procedere ad aggiornare la planimetria catastale. La superficie commerciale dell'appartamento è pari a 155,00 mq.

Il complesso edilizio cui fa parte il bene oggetto di stima è stato edificato in conformità alla Concessione edilizia n° 153/88 rilasciata dal Comune di Bagheria il 12/12/1988 ed è stato dichiarato abitabile con permesso di abitabilità/agibilità del 02/01/1991. L'immobile è in regola dal punto di vista urbanistico.

**PREZZO BASE € 162.245,00**

Ritenendo di avere assolto il mandato conferito, si rimette la presente relazione di stima restando a disposizione dell'Autorità Giudiziaria per eventuali chiarimenti ed ulteriori indagini.

Palermo, lì 13/11/2017

Il C.T.U.

(dott. arch. Gualtiero Ciacci)



## ELENCO ALLEGATI

- Allegato 1 Vista dal satellite
- Allegato 2 Planimetria di rilievo
- Allegato 3 Documentazione fotografica
- Allegato 4 Visura catastale storica
- Allegato 5 Planimetria catastale
- Allegato 6 Elaborato planimetrico catastale
- Allegato 7 Planimetria con difformità catastali
- Allegato 8 Concessione edilizia n° 153/88
- Allegato 9 Permesso di abitabilità/agibilità del 02/01/1991
- Allegato 10 Contratto di locazione ad uso abitativo
- Allegato 11 Certificato storico di residenza dell'occupante
- Allegato 12 Tabelle OMI 1° semestre 2017
- Allegato 13 Agenzia immobiliare - appartamento in affitto
- Allegato 14 Agenzia immobiliare - appartamento in affitto
- Allegato 15 PEC inviata all'Amministratore del condominio
- Allegato 16 PEC di risposta inviata dall'Amministratore del condominio
- Allegato 17 Agenzia immobiliare - appartamento in vendita
- Allegato 18 Agenzia immobiliare - appartamento in vendita



## TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

### SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.a.

*contro*

\*\*\*

R. G. ES. n. 212/2016

G. ES.: Dott. ANGELO PETRALIA

Esperto estimatore: Arch. GUALTIERO CIACCI - Custode Giudiziario: Avv. GANDOLFO BLANDO

#### PERIZIA DI STIMA LOTTO 8

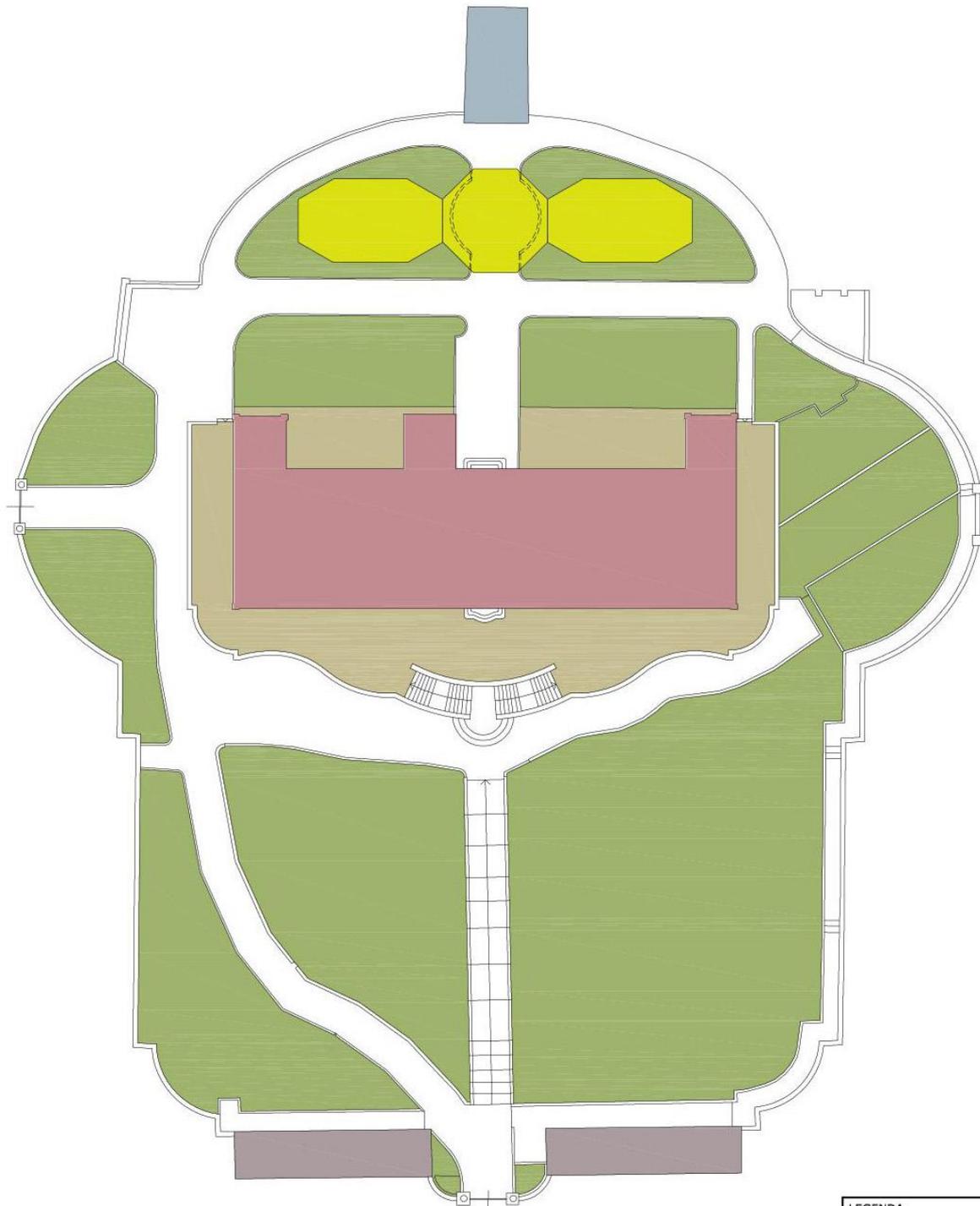
Il Lotto 8 è composto dalla piena proprietà di un complesso immobiliare settecentesco denominato “Villa Ramacca” sito in Bagheria nella via Ramacca snc, censita in catasto al foglio **11**, p.lla **1525**, subalterni **1, 9, 14, 15, 19, 20**. Il bene confina a nord-est con particelle catastali 57, 427 e 59, a nord-ovest con particelle catastali 43, 56 e 84, a sud-est con particelle catastali 440, 90, 96, 59 ed a sud-ovest con particelle catastali 713 e 439.

#### 1. QUESITO n. 2 - DESCRIZIONE DEL LOTTO

Il lotto di vendita consiste in un villa di epoca settecentesca con corpi accessori e terreno circostante fatta edificare da Bernardo Gravina Principe di Ramacca; immersa nel verde della piana di Bagheria alle falde del monte Catalfano poco fuori la parte nord del centro abitato (**All. 1** - viste dal satellite). L’accesso al complesso denominato “Villa Ramacca” avviene dalla SS113 nel punto dove si incrocia con la via Sant’Isidoro Monte, qui un portale in pietra (**All. 5 - Foto 1**) immette in un lungo viale che porta all’ingresso al lotto.

Il lotto di terreno dove sono ubicati gli immobili oggetti di pignoramento ha una superficie di circa 9.000,00 mq (**All. 2** - estratto di mappa catastale) e dal punto di vista orografico è in pendenza sull’asse nord-est/sud-ovest. Di seguito si riporta la planimetria generale del terreno con inseriti i

corpi di fabbrica; la planimetria viene altresì allegata al **numero 3** della presente relazione.



Villa Ramacca - Planimetria generale  
Comune di Bagheria  
Foglio 6, p.lla 1525, sub 1-9-14-15-19-20



LEGENDA	
	Corpo 1 - Villa
	Terrazze scoperte
	Corpo 2 - Cappella
	Corpo 3 - Dammusi
	Gazebi esterni
	Aree a verde

Il lotto presentava 3 accessi, quello principale sul lato sud-est e due secondari ubicati sui lati nord-est (oggi chiuso) e sud-ovest dalla via S. Isidoro Monte. Subito all'ingresso si trovano due corpi di fabbrica (Corpo 3 - dammusa) ubicati ai lati del cancello d'ingresso, un sistema di rampe carrabili ed una scalinata conduce nella parte superiore del lotto di terreno dove è ubicata la villa padronale (Corpo 1) con scalone monumentale di accesso; nella parte retrostante la villa si trova la cappella (Corpo 2) ed uno spazio esterno dove sono collocati dei gazebi di recente realizzazione. Le restanti parti del lotto di terreno presentano una vegetazione molto curata con piante ornamentali di grande pregio. L'intero complesso è oggi destinato a struttura con sale ricevimenti per trattenimenti nunziali e catering. Si passa ora a descrivere i corpi di fabbrica e le strutture presenti all'interno del lotto di terreno.

#### **1.1. CORPO 1 - VILLA PADRONALE**

La villa padronale è ubicata nella parte alta del terreno così da dominare l'intorno degradante e spaziare su prospettive panoramiche di ampio respiro (All. 5 - Foto 2), occupa un sedime di circa 933 mq. planimetricamente ha una forma rettangolare con 3 appendici quadrate sul retro-prospetto.

L'edificio sul fronte principale si eleva per un solo piano fuori terra (*piano nobile*) mentre sul retro-prospetto si articola su due piani fuori terra; sul prospetto principale l'ampia terrazza panoramica delimitata da una pregiatissima balaustra in blocchi di tufo intagliati a scalpello consente di accedere al giardino attraverso la monumentale scalinata a "tenaglia" (Foto 3-4-5). La villa presenta dei dettagli architettonici e decorativi molto semplici che le conferiscono una particolare eleganza; il fronte principale, diviso in cinque campi, presenta paramenti murari ad intonaco color avorio racchiusi da fasce verticali, lesene, paraste, timpani e cornicioni che contrastano con il colore della pietra naturale di tufo (Foto 3-6). La parte sommitale del prospetto è delimitata da un muro d'attico di coronamento con il grande timpano centrale sotto il quale campeggia lo stemma

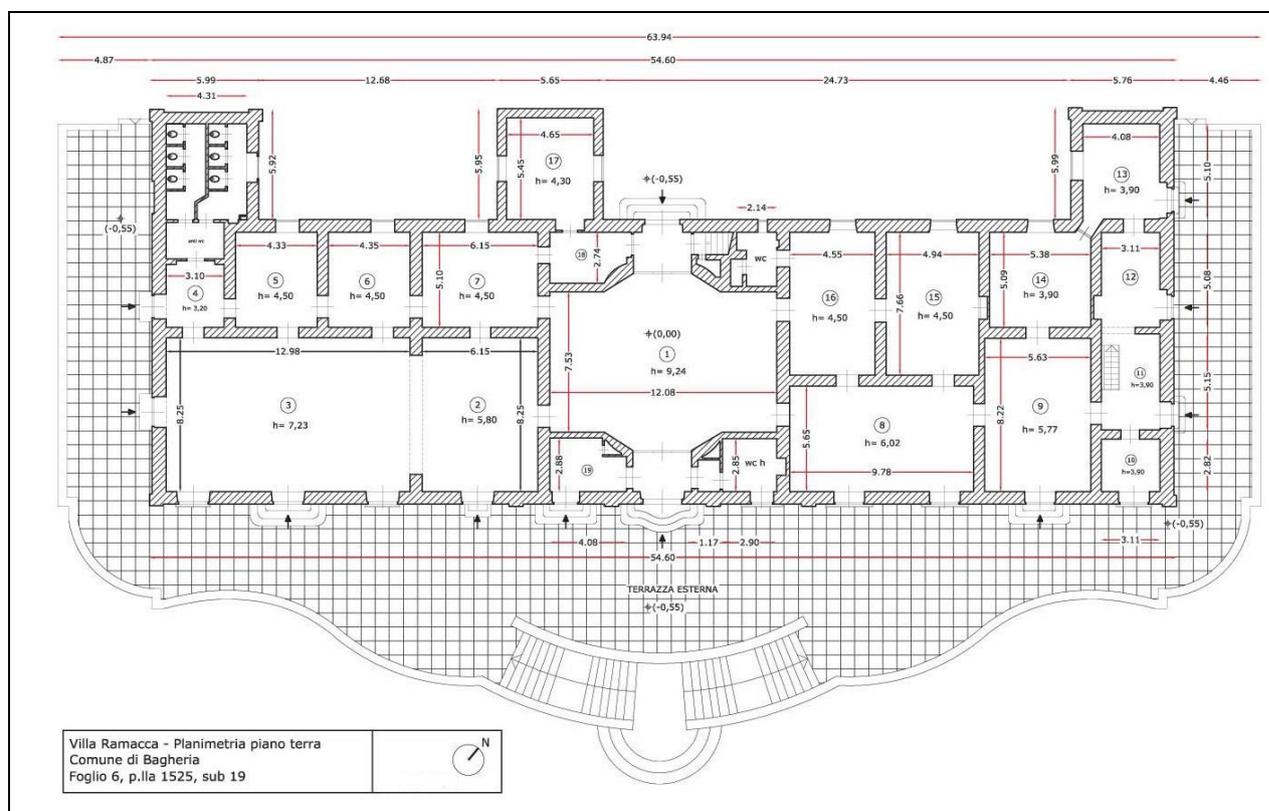
della Famiglia Gravina (Foto 7).

All'interno gli spazi sono connessi dalla cerniera baricentrica costituita dal salone centrale (*hall*), di forma poligonale irregolare, le cui aperture (finestre ed accessi) danno contemporaneamente sul fronte principale e sulla corte retrostante; la *hall* occupa in larghezza l'intero edificio ed è coperto da una volta ad "ombrello" con spicchi di varia ampiezza. Dalla *hall* si accede a tutti gli ambienti delle due ali dei due piani. Nell'ala est, dove sono ubicate le cucine, una scala conduce al piano seminterrato; allo stesso piano, raggiungibile dall'esterno, si trovano i locali tecnici e due depositi.

Di seguito si passano a descrivere i vari piani della villa.

### 1.1.1. PIANO TERRA

Di seguito si riporta la planimetria del piano terra della villa che viene allegata al numero 4 della presente relazione.



Come detto la *hall* centrale d'ingresso funge da baricentro per le due ali della villa (Vano 1 - **All. 5 - Foto 8-9**) con la sua altezza di 9,24 m e con la sua pregevole volta di copertura in canne e gesso rappresenta il punto nevralgico della dimora. Presenta agli angoli quattro ambienti di forma trapezoidale in uno dei quali è ubicata la scala (angolo nord) che conduce al piano superiore mentre gli altri hanno funzione di servizi igienici (angoli nord ed est) ed ambienti multi uso (angolo sud ed ovest vani 18 e 19); il vano 18 comunica a sua volta con uno dei tre ambienti che aggettano dal retro prospetto (vano 17). L'ala ovest è contraddistinta da una grande sala (Vani 2-3 - **All. 5 - Foto 10**) che si affaccia sul prospetto principale, da tre stanze comunicanti (Vani 5-6-7 - **Foto 11-12**) e dal blocco dei servizi igienici ubicato nell'angolo ovest composto da un antibagno e da 6 blocchi servizi (**Foto 13**). Tutti gli ambienti sono coperti con pregevoli volte a padiglione con decori settecenteschi con altezze che variano dai m. 7,33 del vano 2, ai m. 4,50 delle tre stanze comunicanti.

L'ala est presenta invece una stanza adibita al ricevimento (vano 8 - **Foto 14**), due stanze adibite all'amministrazione (vani 15-16 - **Foto 15**) e dalle rimanenti stanze adibite a cucina e servizi annessi (Vani 9-1-11-12-13-14 - **Foto 16-17**). Gli ambienti dei vani 8, 9, 15 e 16 sono coperti anche qui con volte a padiglioni decorate (**Foto 18-19**) con altezze variabili dai m. 4,50 dei vani 15 e 16 ai m. 6,02 del vano 8. Dal vano 11 una scala (**Foto 20**) immette al piano seminterrato che viene descritto al paragrafo successivo. I pavimenti di questo piano sono in mattoni di cemento e graniglia colorata tranne quelle dei vani 2 e 3 realizzati con la tecnica del "seminato alla veneziana" (**Foto 10**). Gli infissi interni sono in legno di pregio con ampie cornici modanate e partiture in legno, anche gli infissi esterni sono in legno con bugne nella parte bassa e vetrate superiori con persiane esterne (**Foto 6-21**).

Questo piano è stato dichiarato abitabile con certificato di abitabilità parziale n° 64/10 rilasciato dal Comune di Bagheria in data 07/07/2010 (**All. 23**); gli impianti di questo piano sono realizzati a perfetta regola d'arte come da certificati rilasciati dalle ditte Luxelectra (elettrico), ed Impianti Tecnologici (gas, idrico e termico). Il piano si trova in buono stato di manutenzione. Di seguito si riportano alcune

foto del piano terra mentre la documentazione fotografica completa è riportata nell'**allegato 5** alla presente relazione.

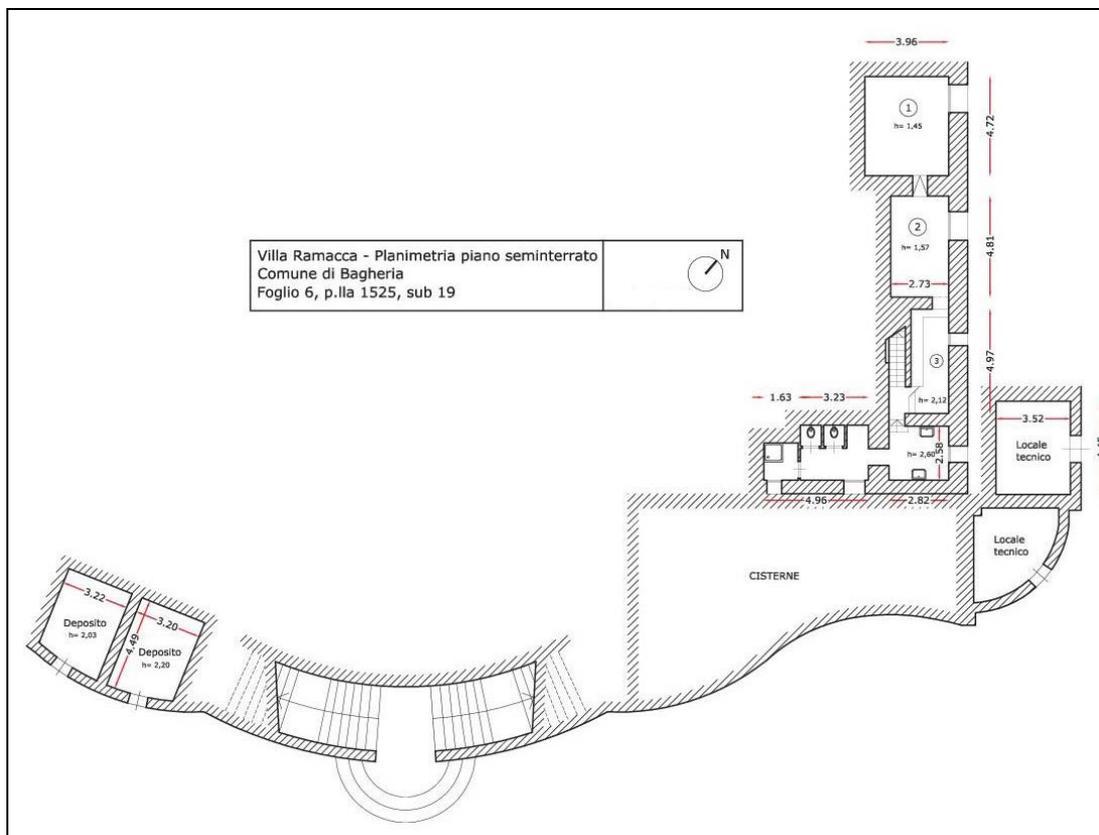
Lo stato di manutenzione della villa è buono. L'immobile è sprovvisto di "Attestato di Certificazione Energetica", pertanto ai fini della stima del bene si provvederà a detrarre dal suo valore finale il costo necessario alla sua produzione.





### 1.1.2. PIANO SEMINTERRATO

Di seguito si riporta la planimetria del piano seminterrato della villa che viene allegata al numero 4 della presente relazione.



Come detto dal vano 11 del piano terra una scala (Foto 20) conduce al piano seminterrato che risulta in parte ubicato sotto la dimora ed in parte sotto la terrazza panoramica esterna. La parte del seminterrato che si raggiunge dal piano terra risulta composta da due locali molto bassi adibiti a deposito (vani 1 e 2 - Foto 22-23) e da locali (spogliatoio e servizi igienici) adibiti al personale della cucina (Foto 24). Nella restante parte trovano posto la cisterna, due locali tecnici e due depositi tutti raggiungibili dall'esterno (Foto 25-26-27). I pavimenti di questi ambienti sono in graniglia di cemento ed in ceramica (servizi igienici) con altezze che variano dai m. 1,45 (vano 1) ai m. 2,60 della zona servizi. Questo piano è stato dichiarato abitabile con certificato di abitabilità parziale n° 64/10 rilasciato dal Comune di Bagheria in data 07/07/2010 (All. 23); gli impianti di questo piano sono realizzati a perfetta regola d'arte come da certificati rilasciati dalle ditte LUXELECTRA (elettrico), ed IMPIANTI TECNOLOGICI (gas, idrico e termico). Il piano si trova in buono stato di manutenzione.

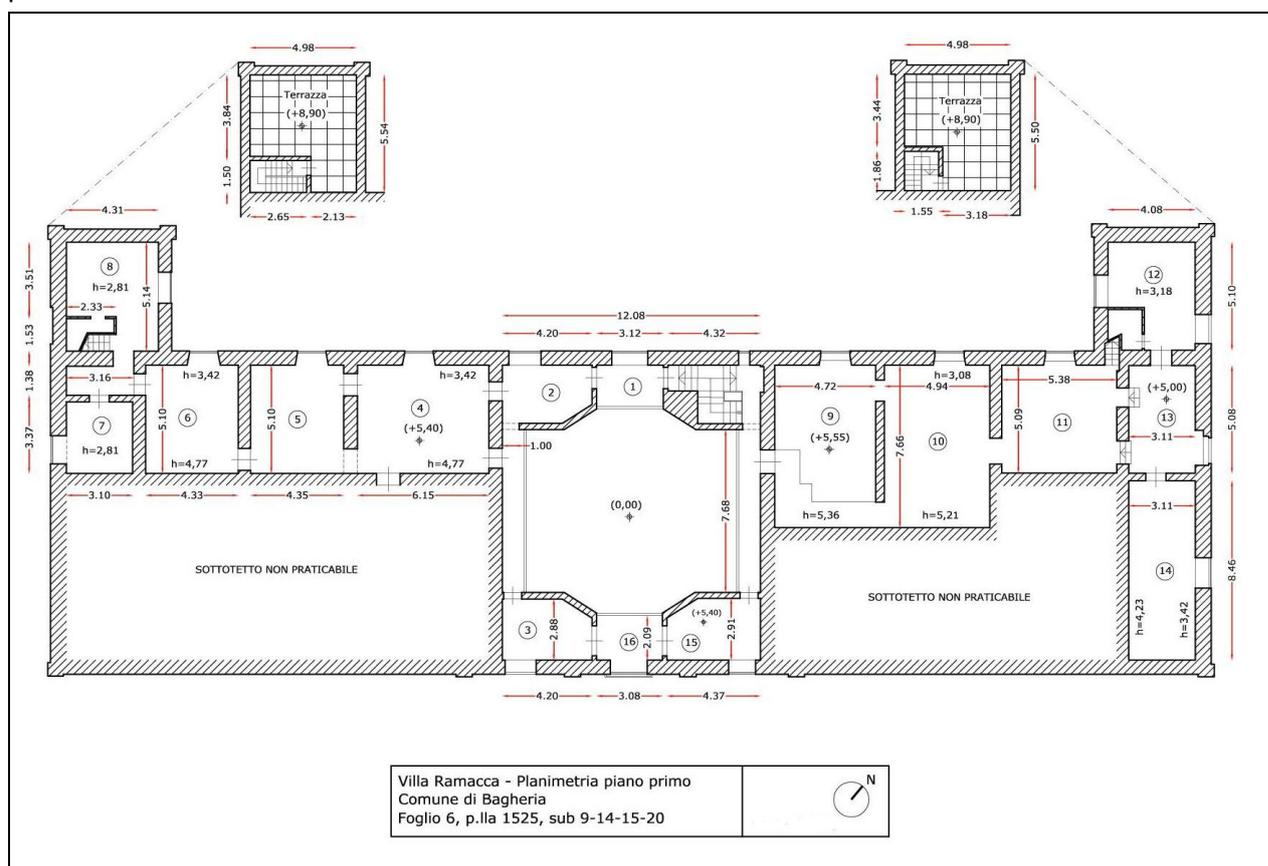
Di seguito si riportano alcune foto del piano seminterrato mentre la documentazione fotografica completa è riportata nell'allegato 5 alla presente relazione.





### 1.1.3. PIANO PRIMO

Di seguito si riporta la planimetria del piano primo della villa che viene allegata al numero 4 della presente relazione.



Il piano primo si raggiunge dalla scala ubicata nell'angolo nord della *hall* centrale di piano terra (Foto 28) ed occupa le due ali della dimora; la scala, nella parte finale, si dirama sui due lati conducendo a

due ballatoi che si affacciano sulla *hall* d'ingresso e che consentono l'accesso ai due lati del piano primo (Foto 29-30). Anche a questo piano si ripetono gli ambienti trapezoidali collocati agli angoli della hall destinati a spazi di servizio (vani 2-3-15). L'ala est presenta tre ambienti comunicanti che si affacciano sul retro prospetto (vani 9-10-11 Foto 31-32) e tre ambienti collocati sul prospetto nord-est (vani 12-13-14 Foto 33-34) che risultano più bassi di 55 cm; tutti gli ambienti presentano tetti inclinati con struttura lignea e tavolato a vista (Foto 35) fatta eccezione per il vano 12 che ha un tetto piano.

Dal vano 11 una piccola scala conduce al terrazzo superiore ubicato nell'angolo nord dell'edificio pavimentato con maioliche multicolore (Foto 36-37).

L'ala ovest presenta cinque ambienti comunicanti di eguale larghezza e sullo stesso livello con tetti inclinati e struttura lignea a vista (vani 4-5-6-7-8 Foto 38-39); anche in questa ala una piccola scala, accessibile dal vano 8, conduce alla terrazza superiore con finiture uguali a quella dell'ala est (Foto 40-41). A questo piano gli ambienti sono privi di pavimentazioni e le pareti sono intonacate e prive di finitura, gli infissi esterni sono in legno mentre mancano gli infissi interni.

Questo piano è privo di certificato di abitabilità. Di seguito si riportano alcune foto del piano primo mentre la documentazione fotografica completa è riportata nell'allegato 5 alla presente relazione.



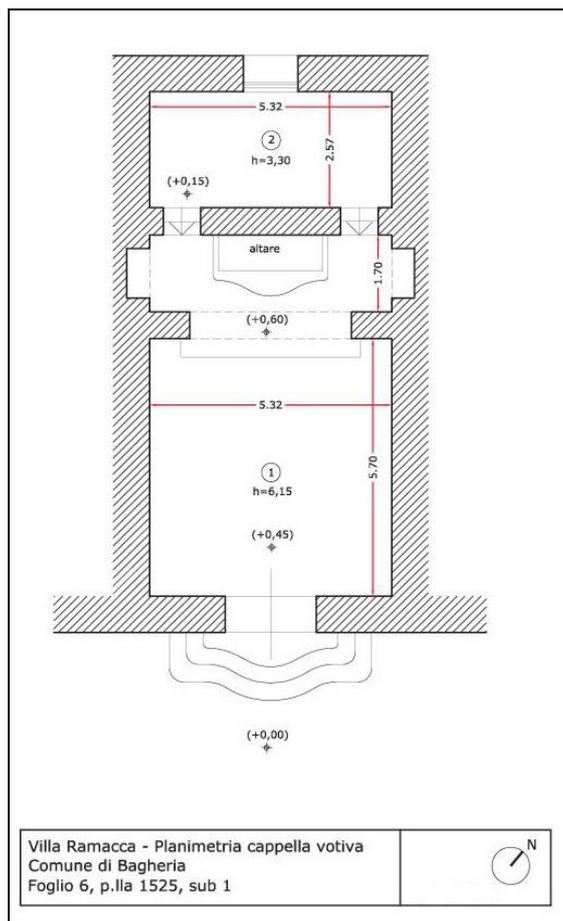


## 1.2. CORPO 2 - CAPPELLA

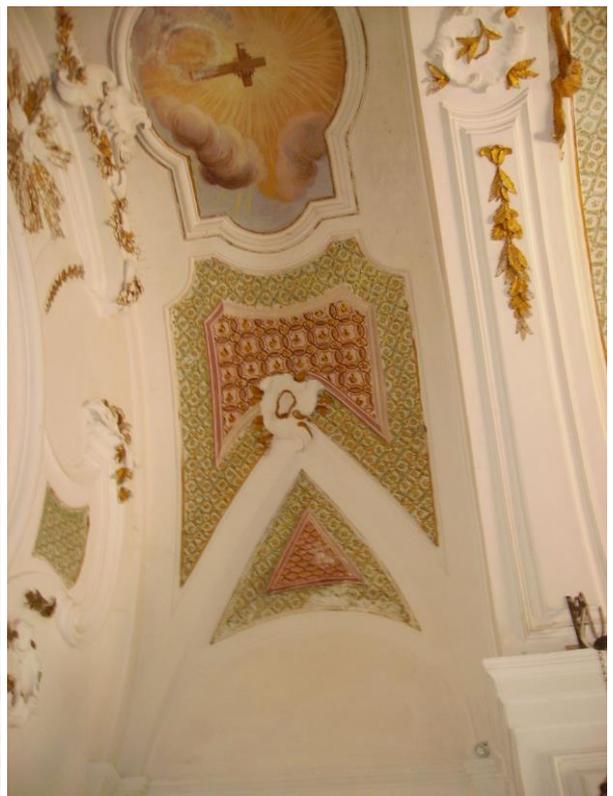
La cappella è ubicata nella parte più a monte del lotto di terreno, collocata la centro di una cortina di costruzioni che appartengono ad altre ditte. La cappella è sconsacrata ha una pianta rettangolare con una facciata molto semplice in tufo delimitate da lesene ai lati e dal timpano superiore; un rosone è collocato proprio sopra il portone d'ingresso in legno (All. 7 - Foto 1).

Lo stato di manutenzione della cappella è buono; l'immobile è sprovvisto di "Attestato di Certificazione Energetica", pertanto ai fini della stima del bene si provvederà a detrarre dal suo valore finale il costo necessario alla sua produzione.

Di seguito si riporta la planimetria della cappella che viene allegata al numero 6 della presente relazione.



All'interno presenta un'unica navata di forma pressoché quadrata coperta con una volte a botte decorata e pavimentata con le maioliche originarie decorate (Foto 2-3-4); l'altare è ubicato nel piccolo spazio rialzato posto dopo la navata (Foto 5) mentre una piccola sacrestia (vano 2 - Foto 6) conclude la cappella. Di seguito si riportano alcune foto della cappella mentre la documentazione fotografica completa è riportata nell'allegato 7 alla presente relazione.

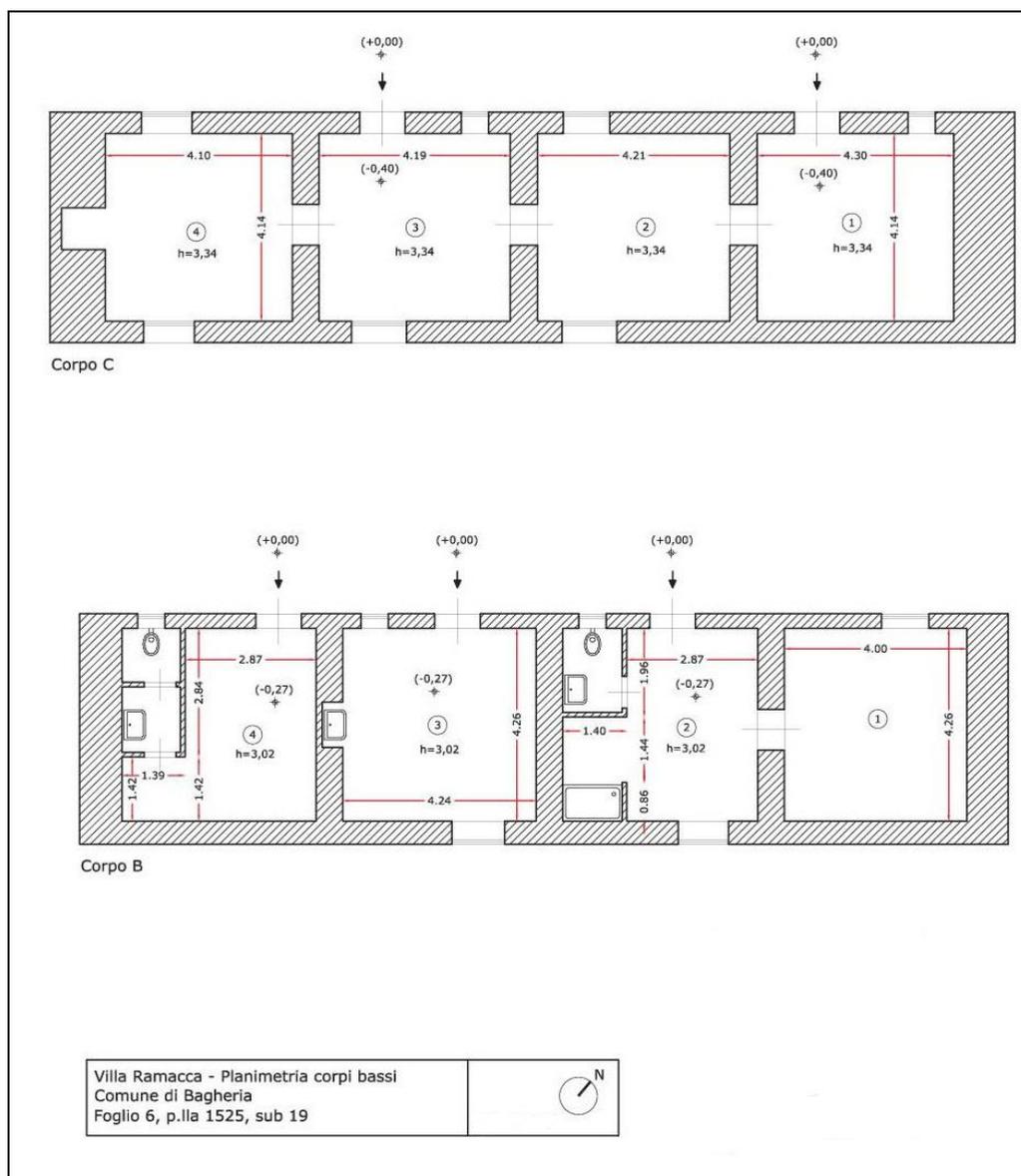


### 1.3. CORPO 3 - DAMMUSI

Si tratta di due corpi di fabbrica ad una elevazione fuori terra quasi simmetrici, posti a destra (corpo C)

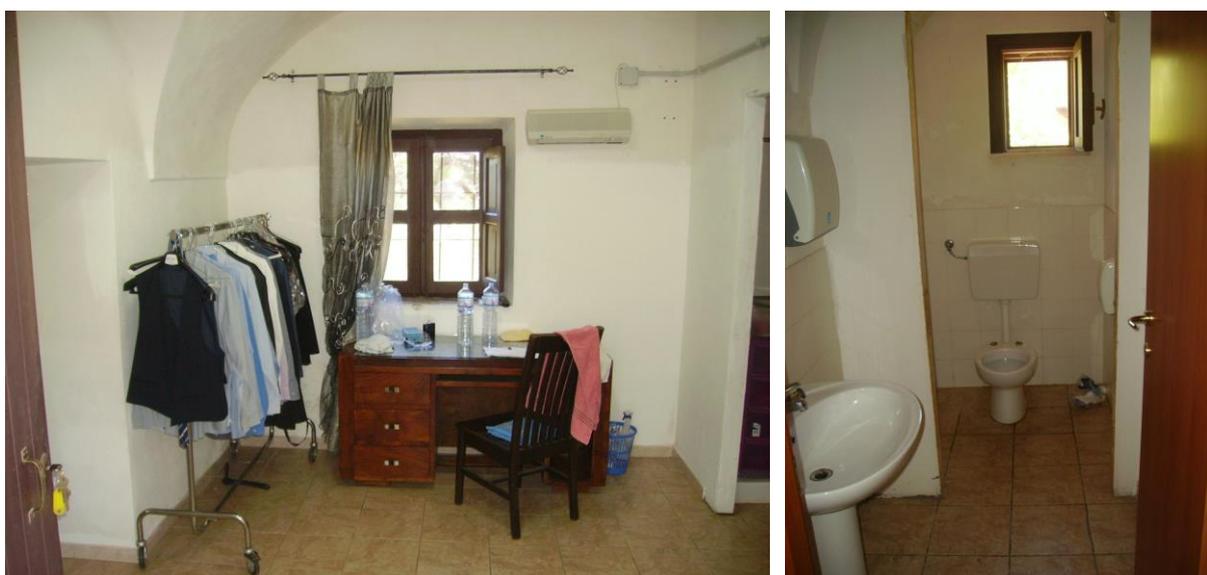
e sinistra (corpo B) dell'ingresso carraio al lotto, sviluppano una superficie di circa mq. 110 cadauno e presentano una copertura a botte tali da definirli "dammusi".

Di seguito si riportano le planimetrie dei due *dammusi* che vengono allegate al numero 8 della presente relazione.



Il corpo B presenta 3 accessi dal prospetto nord-ovest ed è composto da quattro vani, ribassati rispetto al piazzale esterno, di cui due comunicanti tra loro; l'altezza interna è pari a m. 3,02 al colmo della

volta a botte (All. 9 - Foto 1-2-3-4-5-6). Di seguito si riportano alcune foto del corpo B mentre la documentazione fotografica completa è riportata nell'allegato 9 alla presente relazione.



Il copro C è composto da 4 vani comunicanti tra di loro anche qui ribassati rispetto al piazzale esterno, dove si trovano due accessi; l'altezza interna è pari a m. 3,34 al colmo della volta a botte (All. 9 - Foto 7-8-9-10-11-12).

Di seguito si riportano alcune foto del corpo B mentre la documentazione fotografica completa è riportata nell'allegato 9 alla presente relazione.



Entrambi i *dammusi* presentano infissi esterni ed interni in legno, pavimenti in ceramica e pareti rifinite con idropittura. I *dammusi* sono stati dichiarati abitabili con certificato di abitabilità parziale n° 64/10 rilasciato dal Comune di Bagheria in data 07/07/2010 (All. 23); gli impianti sono realizzati a perfetta regola d'arte come da certificati rilasciati dalle ditte LUXELECTRA (elettrico), ed IMPIANTI TECNOLOGICI (gas, idrico e termico). I *dammusi* si trovano in buono stato di manutenzione.

Secondo quanto riportato nel suddetto certificato riguardo il corpo B, i due vani comunicanti sono destinati a zona filtro con w.c. e ripostiglio e l'altro a deposito derrate; mentre i due vani con accessi autonomi sono destinati a spogliatoio per il personale con bagno ed anti bagno; mentre i vani del corpo C sono destinati ad economato e locali celle frigorifero.

Lo stato di manutenzione generale di "Dammusi" è buono; gli immobili sono **sprovvisi di "Attestato di Certificazione Energetica"**, pertanto ai fini della stima del bene si provvederà a detrarre dal suo valore finale il costo necessario alla sua produzione.

#### 1.4. GAZEBI ESTERNI

Ubicati nella parte di giardino retrostante la villa proprio di fronte la cappella, si tratta di tre strutture in acciaio di cui la centrale di forma ottagonale e le due laterali di forma poligonale ad otto lati che occupano un'area di sedime di circa mq. 350 (All. 3).

Realizzate su un massetto di cemento hanno un'altezza che varia dai m. 2,20 ai bordi ai m. 3,40 al colmo con copertura inclinata realizzata con teli in pvc; all'interno sono pavimentati con mattoni di cotto. Di seguito si riportano alcune foto dei gazebi mentre la documentazione fotografica completa è riportata nell'**allegato 10** alla presente relazione.



## 2. QUESITO n. 3 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

Il complesso architettonico di “*Villa Ramacca*” risulta iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Bagheria con i seguenti identificativi catastali ed in testa a \*\*\* (proprietà 1/1):

- 1) Cappella (corpo 2) - Foglio 6, p.lla 1525, sub 1, piano terra, cat. B/7 (Cappelle ed oratori non destinati all’esercizio pubblico del culto), classe U (unica), consistenza 455 m<sup>2</sup>, Rendita € 234,99.
- 2) Foglio 6, p.lla 1525, sub 9 (bene comune non censibile-scala), piano terra e primo;
- 3) Villa (corpo 1) - Foglio 6, p.lla 1525, sub 14, piano primo, cat. A/7 (Abitazioni in villini), classe 6, consistenza 6 vani, Rendita € 619,75;
- 4) Villa (corpo 1) - Foglio 6, p.lla 1525, sub 15, piano primo, cat. A/7 (Abitazioni in villini), classe 6, consistenza 9,5 vani, Rendita € 981,27;
- 5) Villa (corpo 1) e Dammusi (corpo 3) - Foglio 6, p.lla 1525, sub 19, piano terra e seminterrato, cat. D/8 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un’attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.), Rendita € 35.594,00;
- 6) Villa (corpo 1) - Foglio 6, p.lla 1525, sub 20, piano primo, cat. A/7 (Abitazioni in villini), classe 6, consistenza 1 vano, Rendita € 103,29.

Così come richiesto sono stati prodotti gli estratti catastali storici (All. 11) e le planimetrie catastali (All. 12).

Non è stato necessario produrre l’estratto castale storico del periodo precedente la meccanizzazione del Catasto in quanto i venti anni antecedenti la trascrizione del pignoramento, avvenuta il 28/10/2016, rientrano nel periodo meccanizzato che inizia in data 30/06/1987.

### 2.1. STORIA CATASTALE DEL BENE

Di seguito viene ricostruita la storia catastale del bene così come si evince dalle visure catastali

storiche (All. 11):

1) Foglio 6, p.lla 1525, sub 1 (Cappella)

- a) Alla data di meccanizzazione del Catasto avvenuta il 30/06/1987 il bene era identificato al foglio 6, p.lla 58, sub 1, categoria B/7 (Cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto), indirizzo Via Ramacca, piano terra, consistenza 455 m<sup>2</sup>, Rendita £. 750, intestato a \*\*\*
- b) In data 01/01/1992 è stata modificata la rendita catastale del bene che è passata a £ 455.000.
- c) In data 22/08/2000 sono variati gli intestatari del bene che è passato a: \*\*\* in atti dal 22/08/2000.
- d) In data 14/11/2000 sono variati gli intestatari del bene che è passato a: \*\*\* in atti dal 28/05/2002.
- e) In data 27/11/2006 con variazione n. PA0378578 è stata variata l'identificazione del bene che risulta ora essere foglio 6 p.lla 1525, sub. 1.
- f) In data 27/02/2007 è variato l'intestatario del bene che è passato a: \*\*\* (proprietario 1/1), in atti dall'1/03/2007.
- g) In data 16/03/2015 con variazione n. PA0121794 è stata eseguita una variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC.
- h) In data 09/11/2015 sono stati inseriti in visura i dati di superficie catastale del bene.  
Nessuna variazione è intervenuta successivamente alla trascrizione del pignoramento.

2) Foglio 6, p.lla 1525, sub 9 (corpo scala villa)

- a) Alla data di meccanizzazione del Catasto avvenuta il 30/06/1987 il bene era identificato al foglio 6, p.lla 58, sub 2, categoria A/8 (Abitazioni in ville), indirizzo Via Ramacca, piano terra e primo, consistenza 31 vani, Rendita £. 5.580, intestato a (vedi punto a) sub. 1).

- b) In data 01/01/1992 è stata modificata la rendita catastale del bene che è passata a £ 5.425.000.
- c) In data 22/08/2000 sono variati gli intestatari del bene che è passato a (vedi punto c) sub. 1), in atti dal 22/08/2000.
- d) In data 14/11/2000 sono variati gli intestatari del bene che è passato a (vedi punto d) sub. 1), in atti dal 28/05/2002.
- e) In data 27/11/2006 con variazione n. PA0378599 è stata variata l'identificazione del bene che risulta ora essere foglio 6 p.lla 1525, sub. 9 (bene comune non censibile). La suddetta variazione ha inoltre comportato la divisione e la variazione della destinazione da abitazione a deposito.
- f) In data 16/03/2015 con variazione n. PA0121796 è stata eseguita una variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC.

Nessuna variazione è intervenuta successivamente alla trascrizione del pignoramento.

3) Foglio 6, p.lla 1525, sub 14 (piano primo villa)

- a) Alla data di meccanizzazione del Catasto avvenuta il 30/06/1987 il bene era identificato al foglio 6, p.lla 58, sub 2, categoria A/8 (Abitazioni in ville), indirizzo Via Ramacca, piano terra e primo, consistenza 31 vani, Rendita £. 5.580, intestato a (vedi punto a) sub. 1).
- b) In data 01/01/1992 è stata modificata la rendita catastale del bene che è passata a £ 5.425.000.
- c) In data 22/08/2000 sono variati gli intestatari del bene che è passato a (vedi punto c) sub. 1), in atti dal 22/08/2000.
- d) In data 14/11/2000 sono variati gli intestatari del bene che è passato a (vedi punto d) sub. 1), in atti dal 28/05/2002.
- e) In data 27/11/2006 con variazione n. PA0378599 è stata variata l'identificazione del bene

che risulta ora essere foglio 6 p.lla 1525, sub. 14, Cat. A/7 (Abitazioni in villini), classe 6, indirizzo Via Ramacca snc, piano primo e secondo, consistenza 6 vani, Rendita € 619,75. La suddetta variazione ha inoltre comportato la divisione e la variazione della destinazione da abitazione a deposito.

- f) In data 27/02/2007 è variato l'intestatario del bene che è passato a: \*\*\* (proprietario 1/1), in atti dall'1/03/2007.
- g) In data 24/04/2007 con variazione n. PA0300671 è stato variato il classamento del bene.
- h) In data 16/03/2015 con variazione n. PA0121797 è stata eseguita una variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC.
- i) In data 09/11/2015 sono stati inseriti in visura i dati di superficie catastale del bene.

Nessuna variazione è intervenuta successivamente alla trascrizione del pignoramento.

4) Foglio 6, p.lla 1525, sub 15 (piano primo villa)

- a) Alla data di meccanizzazione del Catasto avvenuta il 30/06/1987 il bene era identificato al foglio 6, p.lla 58, sub 2, categoria A/8 (Abitazioni in ville), indirizzo Via Ramacca, piano terra e primo, consistenza 31 vani, Rendita £. 5.580, intestato a (vedi punto a) sub. 1).
- b) In data 01/01/1992 è stata modificata la rendita catastale del bene che è passata a £ 5.425.000.
- c) In data 22/08/2000 sono variati gli intestatari del bene che è passato a (vedi punto c) sub. 1), in atti dal 22/08/2000.
- d) In data 14/11/2000 sono variati gli intestatari del bene che è passato a (vedi punto d) sub. 1), in atti dal 28/05/2002.
- e) In data 27/11/2006 con variazione n. PA0378599 è stata variata l'identificazione del bene che risulta ora essere foglio 6 p.lla 1525, sub. 15, Cat. A/7 (Abitazioni in villini), classe 6, indirizzo Via Ramacca snc, piano primo e secondo, consistenza 9,5 vani, Rendita € 981,27.

La suddetta variazione ha inoltre comportato la divisione e la variazione della destinazione da abitazione a deposito.

- f) In data 27/02/2007 è variato l'intestatario del bene che è passato a: \*\*\* (proprietario 1/1), in atti dall'1/03/2007.
- g) In data 24/04/2007 con variazione n. PA0300671 è stato variato il classamento del bene.
- h) In data 16/03/2015 con variazione n. PA0121797 è stata eseguita una variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC.
- i) In data 09/11/2015 sono stati inseriti in visura i dati di superficie catastale del bene.

Nessuna variazione è intervenuta successivamente alla trascrizione del pignoramento.

5) Foglio 6, p.lla 1525, sub 19 (piano terra e seminterrato villa, dammusi)

- a) Il bene deriva dalle seguenti particelle catastali oggi soppresse: Foglio 6, p.lla 1525, sub. 4-5-6-7-8-10-11-12-13-16-17-18 (All. 13 - visure p.lle soppresse). Al fine di ricostruire la storia catastale del bene sono state prodotte le planimetri storiche dei subalterni 7-8-10-11-12-13-16-17-18 (All. 14), nonché gli elaborati planimetrici con il relativo elenco subalterni dell'anno 2006 (All. 15) e dell'anno 2010 (All. 16).
- b) In data 18/06/2010 con variazione n. PA0330473 il bene ha assunto l'attuale identificativo catastale in testa a \*\*\* (proprietario 1/1)l La suddetta variazione ha comportato la fusione, la divisione e la variazione della destinazione da C/2 ed A/7 a D/8.
- c) In data 12/05/2011 con variazione n. PA0255937 è stato variato il classamento del bene.
- d) In data 16/03/2015 con variazione n. PA012831 è stata eseguita una variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC.

Nessuna variazione è intervenuta successivamente alla trascrizione del pignoramento.

6) Foglio 6, p.lla 1525, sub 20 (piano primo villa)

- a) Il bene deriva dalle seguenti particelle catastali oggi soppresse: Foglio 6, p.lla 1525, sub. 4-

5-6-7-8-10-11-12-13-16-17-18 (All. 13 - visure p.lle sopresse). Al fine di ricostruire la storia catastale del bene sono state prodotte le planimetrie storiche dei subalterni 7-8-10-11-12-13-16-17-18 (All. 14), nonché gli elaborati planimetrici con il relativo elenco subalterni dell'anno 2006 (All. 15) e dell'anno 2010 (All. 16).

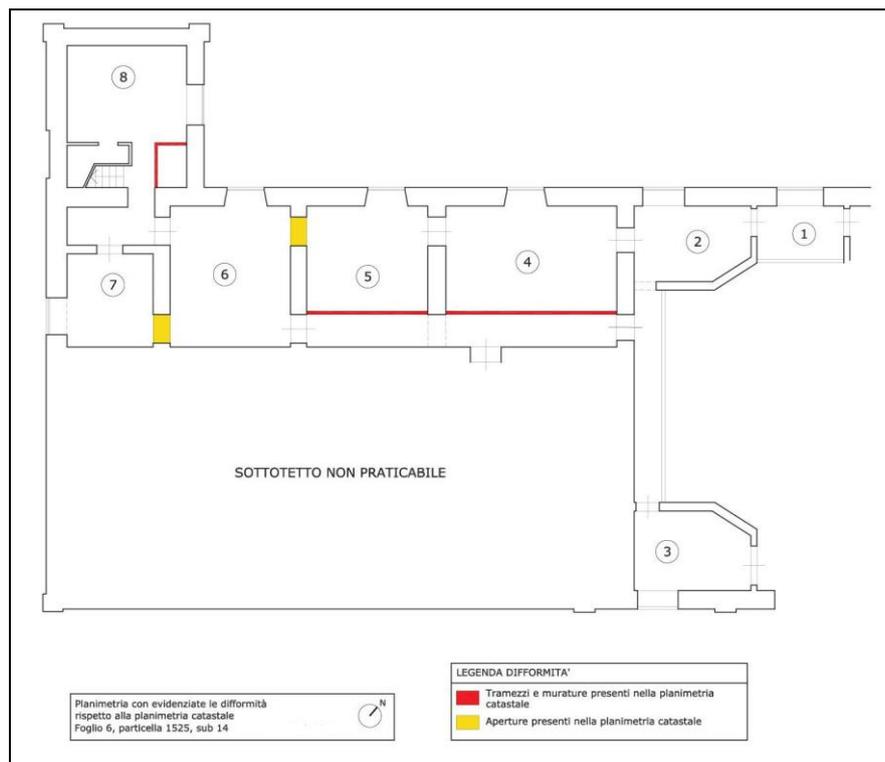
- b) In data 18/06/2010 con variazione n. PA0330473 il bene ha assunto l'attuale identificativo catastale in testa a \*\*\* (proprietario 1/1). La suddetta variazione ha comportato la fusione, la divisione e la variazione della destinazione da C/2 ed A/7 a D/8.
- c) In data 12/05/2011 con variazione n. PA0255937 è stato variato il classamento del bene.
- d) In data 16/03/2015 con variazione n. PA0121832 è stata eseguita una variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC.
- e) In data 09/11/2015 sono stati inseriti in visura i dati di superficie catastale del bene.

Nessuna variazione è intervenuta successivamente alla trascrizione del pignoramento.

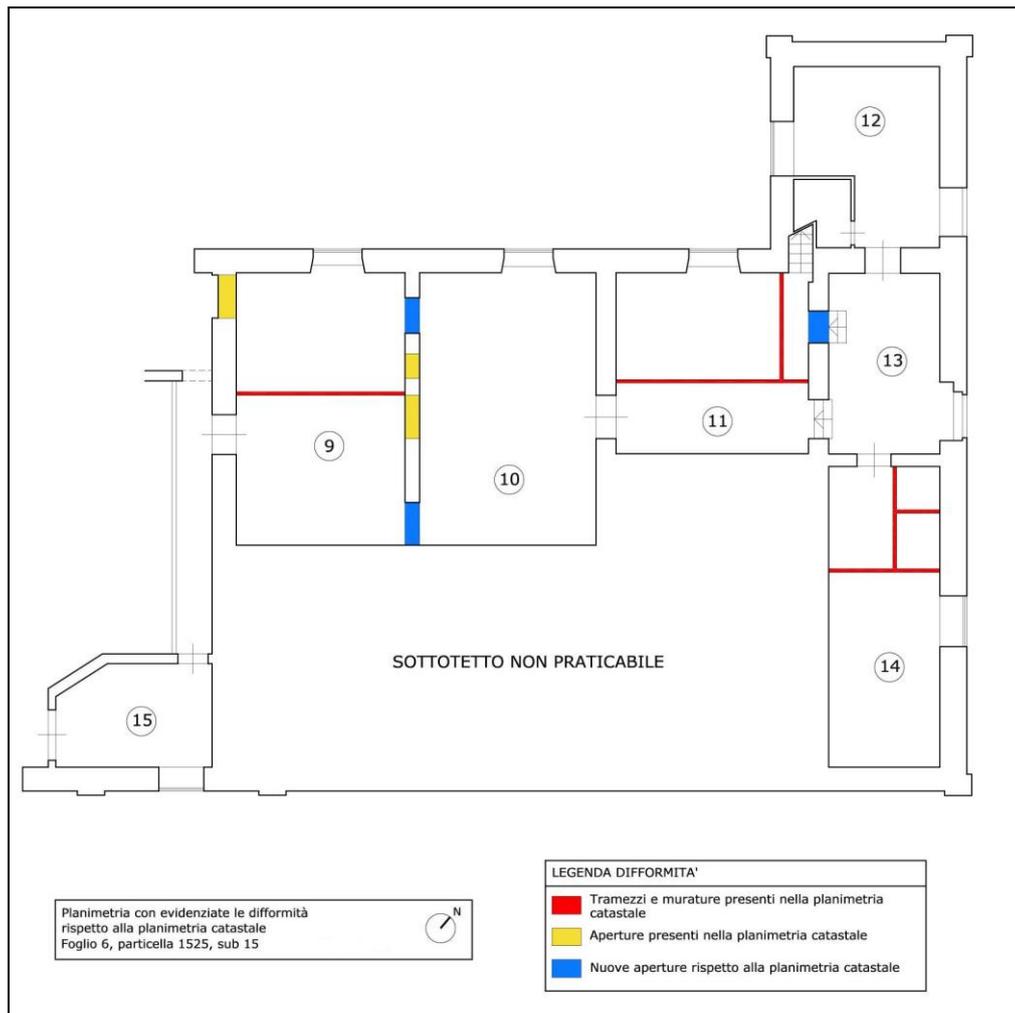
## 2.2. DIFFORMITÀ TRA STATO DEI LUOGHI E PLANIMETRIA CATASTALE

La sovrapposizione tra le planimetrie catastali del bene e le planimetrie rilevate durante i sopralluoghi ha evidenziato quanto segue:

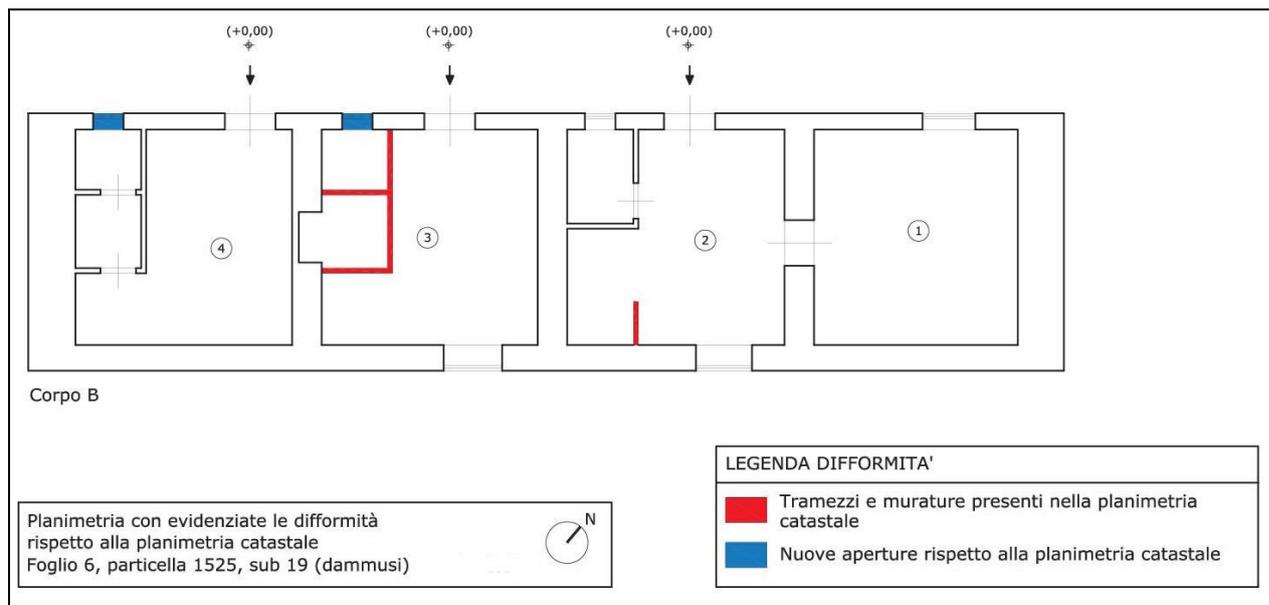
- 1) Foglio 6, p.lla 1525, sub 1 (Cappella) - La planimetria catastale (All. 12) coincide con quella rilevata (All. 6).
- 2) Foglio 6, p.lla 1525, sub 9 (corpo scala villa) - Non esiste planimetria catastale in quanto bene comune non censibile.
- 3) Foglio 6, p.lla 1525, sub 14 (piano primo villa) - La planimetria catastale (All. 12) non coincide con quella rilevata (All. 4), si tratta di modifiche alle tramezzature interne ed alle aperture. Le difformità sono riportate nella planimetria che segue che viene allegata al numero 17 della presente relazione.



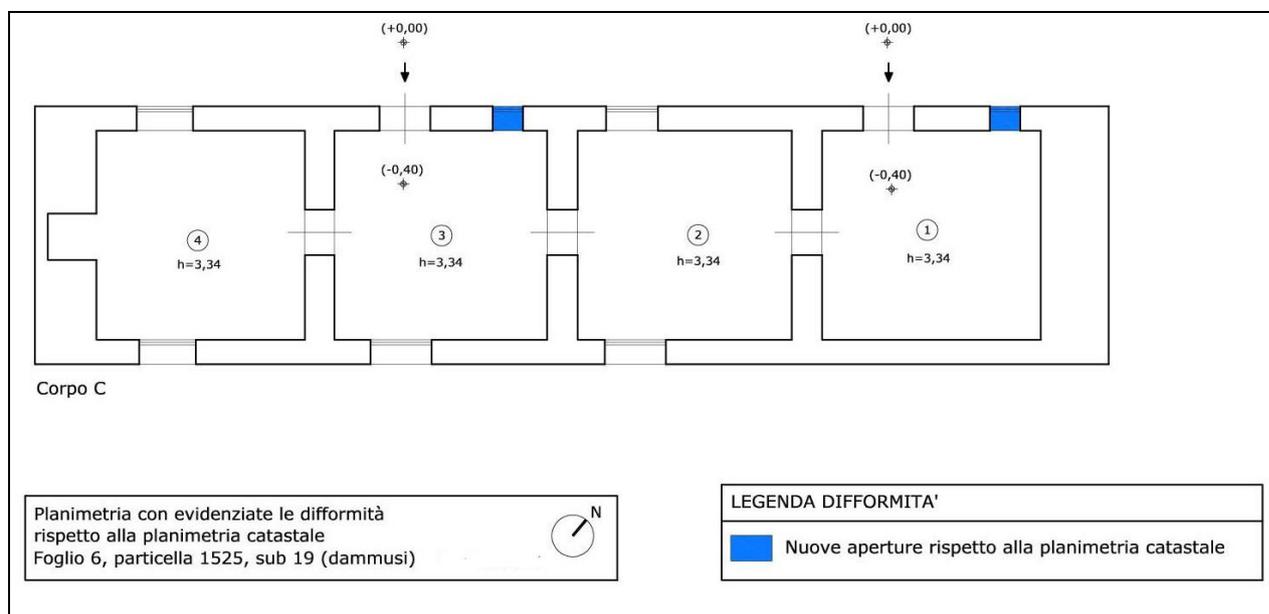
- 4) Foglio 6, p.lla 1525, sub 15 (piano primo villa) - La planimetria catastale (All. 12) non coincide con quella rilevata (All. 4), si tratta di modifiche alle tramezzature interne ed alle aperture. Le difformità sono riportate nella planimetria che segue che viene allegata al numero 18 della presente relazione.



- 5) Foglio 6, p.lla 1525, sub 19 (piano terra e seminterrato villa) - La planimetria catastale (All. 12) coincide con quella rilevata (All. 4).
- 6) Foglio 6, p.lla 1525, sub 19 (dammusi) - La planimetria catastale (All. 12) non coincide per il corpo "B"; le difformità del corpo "B" sono riportate nella planimetria che segue che viene allegata al numero 19 della presente relazione.



Anche per il corpo “C” la planimetria non coincide per delle aperture realizzate all’esterno; le difformità del corpo “B” sono riportate nella planimetria che segue che viene allegata al numero 19 della presente relazione.



7) Foglio 6, p.lla 1525, sub 20 (piano primo villa) - La planimetria catastale (All. 12) coincide con quella rilevata (All. 4).

### 2.3. COSTI PER ELIMINARE LE DIFFORMITÀ

I costi necessari ad eliminare le difformità corrispondono a quelli necessari ad eseguire l'aggiornamento della planimetria in Catasto sulla scorta della planimetria rilevata in sede di sopralluogo (All. 2). Considerato che le planimetrie da modificare sono quelle dei sub. 14, 15 e 19 i costi si possono quantificare in € 2.700,00 che verranno detratti dal valore finale del bene.

### 3. QUESITO n. 5 - RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ DEL BENE

Al quesito n° 5 si chiede di ricostruire tutti i passaggi di proprietà del bene intervenuti tra la trascrizione del pignoramento avvenuta il 28/10/2016, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento (28/10/1996). I dati che seguono sono stati tratti dalla relazione notarile allegata al fascicolo telematico.

Per la quota di 4/90 il bene apparteneva ai sig.ri \*\*\*\*. Ai sig.ri \*\*\* la quota di 2/45 ciascuno della originaria particella 58 sub 2, era pervenuta in forza della successione trascritta il 15/06/1973 apertasi a Bagheria il 18/06/1972 in morte della signora \*\*\* e la quota di 1/45 ciascuno, in forza della successione trascritta il 10/03/2007 apertasi il 13/07/1974 in morte del signor \*\*\*.

Per la quota di 72/90 il bene apparteneva ai sig.ri \*\*\* per la quota di 18/90, \*\*\* e \*\*\* per la quota di 27/90 ciascuno. Ai signori \*\*\* per la quota di 18/90 ciascuno, della particella 58 sub 2, era pervenuta in forza di successione trascritta il 22.05.2003 apertasi il 22/08/2000 in morte del signor \*\*\* al quale la particella 58 sub 2 pervenne, quanto alla quota di 32/90 in nuda proprietà, per atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 25/10/1994 trascritto il 17/11/84 da potere del signor \*\*\* che si era riservato l'usufrutto, che si è riunito alla nuda proprietà, alla sua morte avvenuta in Palermo il 26/11/96. Quanto alla quota di 12/90 per atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 21/07/1995 trascritto il 09/08/1995 da potere dei signori \*\*\* e \*\*\*. Quanto alla restante quota di 6/90 per successione legittima alla di lui madre \*\*\*, la cui denuncia di successione, non risulta a tutto oggi trascritta. Ai dante causa signori \*\*\*, sopra generalizzati, per la quota di 6/90 ciascuno, della particella 58 sub 2, giusta atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 17/11/2000

trascritto il 05/12/2000 da potere della signora \*\*\*, alla quale l'immobile pervenne in forza di testamento olografo, del 24/10/1947 depositato e pubblicato con verbale del notaio Gaspare Roberto Di Vita trascritto il 08/09/1956 e la relativa denuncia di successione in morte del signor \*\*\* e deceduto in Nizza (Francia) il 30/3/1954, trascritta il 4/02/1955.

Per la quota di 14/90 il bene apparteneva signor \*\*\* al quale era pervenuto, quanto alla quota di 12/90 in virtù di atto in notaio Francesco Sanfilippo di Palermo trascritto il 11/09/1975 a titolo divisionale, restando in comproprietà la quota di 2/90 ciascuno con i germani \*\*\* e \*\*\*.

#### 4. QUESITO n. 6 - REGOLARITÀ URBANISTICA DEL BENE

Come detto il complesso edilizio di “*Villa Ramacca*” è stato edificato nel diciottesimo secolo ad opera di Bernardo Gravina Principe di Ramacca; al fine di verificare la realizzazione di nuovi interventi in epoca successiva e quindi la regolarità urbanistica del bene il sottoscritto ha fatto richiesta al Comune di Bagheria di eseguire la presa visione e copia dei documenti relativi al complesso edilizio denominato “*Villa Ramacca*”. Sono stati prodotti i seguenti documenti:

- 1) Dichiarazione Inizio Attività (D.I.A.) n° 58/07 del 19/11/2007 con relazione tecnica (All. 20);
- 2) Autorizzazione edilizia n° 78/09 del 3/06/2009 rilasciata dal Comune di Bagheria con grafici e relazioni allegati (All. 21);
- 3) Autorizzazione edilizia n° 58/10 del 13/04/2010 rilasciata dal Comune di Bagheria con grafici e relazioni allegati (All. 22);
- 4) Certificato di abitabilità parziale n° 64/10 rilasciato dal Comune di Bagheria il 07/07/2010 (All. 23);
- 5) Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) n° 14/11 del 26/05/2011 con grafici e relazioni allegati (All. 24);

Si passa ad esaminare le suddette pratiche edilizie.

##### 4.1. DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ n° 58/07 (D.I.A.)

In data 19/11/2007 veniva presentata dal sig. \*\*\* la D.I.A. n° 58/07 (All. 20). La pratica consisteva in **“interventi di somma urgenza per Manutenzione Straordinaria ai sensi dell’art. 13 punto 6 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente in Bagheria”** che interessavano per lo più le coperture e parti di intonaco da realizzare nella dimora principale.

#### 4.2. AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N° 78/09

In data 03/06/2009 il Comune di Bagheria ha rilasciato al sig. \*\*\* l’autorizzazione edilizia n° 78/09 (All. 21) che prevedeva nuove distribuzioni spaziali, funzionali alla **nuova destinazione d’uso** che passava da abitazione a struttura ricettiva con sale banchetti per catering, sale mostre, sale convegni, sale per concerti da camera, *suites* (piano primo) e sale prima colazione.

#### 4.3. AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N° 58/10

In data 13/04/2010 il Comune di Bagheria ha rilasciato al sig. \*\*\* l’autorizzazione edilizia n° 58/10 (All. 22) per effettuare **lavori di manutenzione straordinaria, ai sensi dell’art. 5 della L.R. 37/85, in variante al progetto munito di autorizzazione n° 78/09 del 30/06/2009**. I lavori hanno interessato il piano cantinato ed il piano terra della villa e consistevano in variazioni degli spazi interni tramite la realizzazione di tramezzature con cambio di destinazioni d’uso di alcuni locali. Sono stati inoltre autorizzati i lavori da eseguire in un area esterna destinata a parcheggio come da prescrizione della Soprintendenza BB.CC.AA. di Palermo.

#### 4.4. CERTIFICATO DI ABITABILITÀ PARZIALE N° 64/10

In data 07/07/2010 il Comune di Bagheria rilasciava il certificato di agibilità parziale n° 64/10 al sig. \*\*\* (All. 23). Con questo atto venivano dichiarati abitabili il piano terra (*piano nobile*), il piano cantinato, il piano sotto terrazzo ed i due *“Dammusi”*.

#### 4.5. SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ n° 14/11 (S.C.I.A.)

In data 26/04/2011 veniva presentata dal sig. \*\*\* la S.C.I.A. n° 14/11 (All. 24) che consisteva nel rinnovo dell’Autorizzazione n° 78/09 per il completamento dei lavori da eseguirsi al piano primo per la

realizzazione di cinque *suites*.

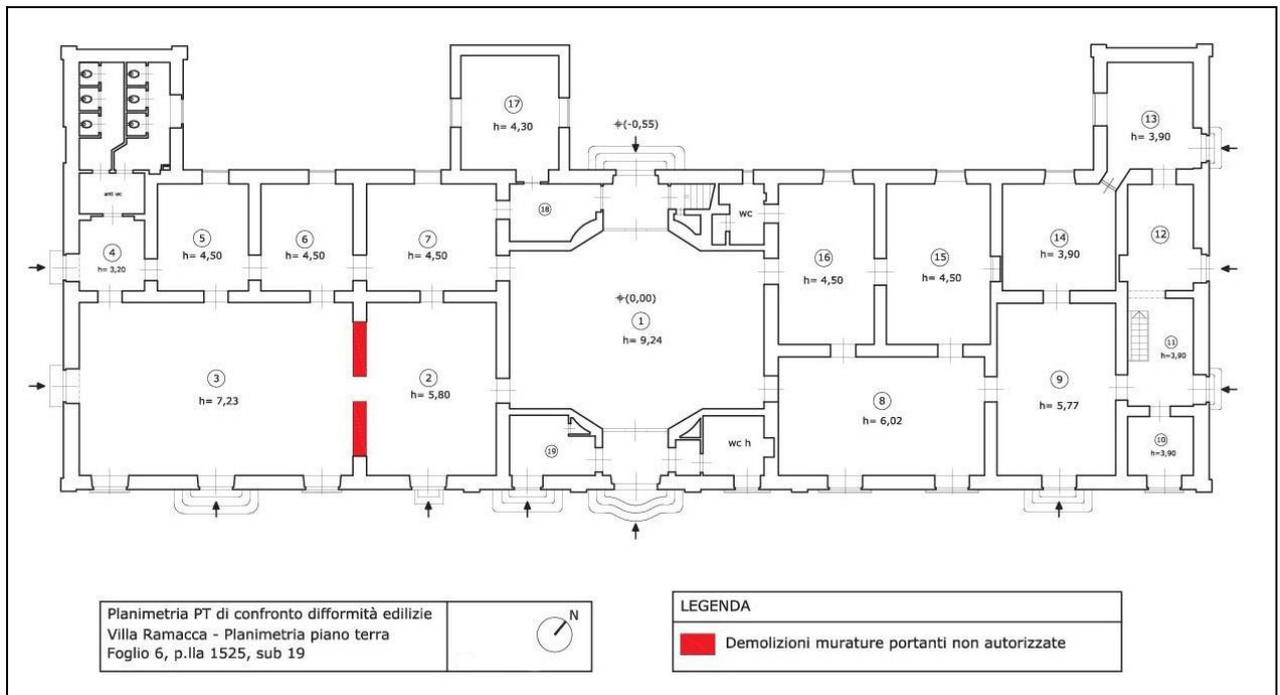
#### 4.6. VERIFICA DI ABUSI EDILIZI

Sulla scorta delle pratiche presentate (D.I.A. e S.C.I.A.) e dei provvedimenti emessi (Autorizzazioni edilizie e certificato di abitabilità parziale) occorre verificare la presenza di opere abusive all'interno del complesso di "Villa Ramacca", per far ciò si andranno a confrontare le planimetrie rilevate durante i sopralluoghi con le planimetrie allegate ai vari provvedimenti edilizi emessi dal Comune di Bagheria.

Si passano ad esaminare i vari corpi che compongono il complesso.

##### CORPO 1 - (Villa Piano terra)

Il confronto andrà eseguito tra la planimetria di rilievo (All. 4 - piano terra) e le planimetrie allegate all'autorizzazione n° 58/2010 (All. 22 - Tavola 2/5); il confronto tra le suddette planimetrie è riportato nella planimetria che segue che viene allegata al numero 25 della presente relazione.



Dal confronto si evince che il piano ha mantenuto la stessa conformazione riportata nei grafici allegati all'autorizzazione n° 58/2010 a meno della demolizione parziale del muro portante divisorio tra i vani 2 e 3 dell'ala ovest. Tale intervento si deve ritenere abusivo in quanto necessitava del parere del Genio

Civile di Palermo e del parere della Soprintendenza BB.CC.AA. di Palermo, nonché dell'autorizzazione da parte del Comune di Bagheria. Considerata l'importanza dell'immobile e la possibilità che la Soprintendenza non autorizzi tale intervento, in via cautelativa [ai fini della determinazione del valore finale del bene si provvederà a quantificare i costi per il ripristino dei luoghi secondo i grafici allegati all'autorizzazione n° 58/2010 andando a detrarli dal valore finale del bene.](#)

#### CORPO 1 - (Villa Piano seminterrato)

Anche per questo piano della villa il confronto andrà eseguito tra la planimetria di piano seminterrato rilevata in fase di sopralluogo (All. 4 - piano seminterrato) e la planimetria riportata nella tavola 1/5 allegata all'autorizzazione n° 58/2010 (All. 22). Dal confronto risulta che le stesse coincidono pertanto in questo piano della villa non sono presenti abusi edilizi.

#### CORPO 1 - (Villa Piano primo)

Questo piano della villa, oltre ad essere interessato dall'autorizzazione n° 78/2009 (All. 21) è interessato dalla S.C.I.A. n° 14/11 (All. 24) per la realizzazione di cinque *suites*. Sono stati eseguiti i lavori di ricostruzione dei solai di calpestio previsti nell'autorizzazione n° 78/2009 mentre nessun lavoro è stato eseguito per la realizzazione delle cinque *suites* previste in entrambi i documenti. Per la verifica di eventuali opere abusive il confronto andrà eseguito tra la planimetria rilevata in sede di sopralluogo (All. 4 - piano primo) e la planimetria di "Progetto" riportata nella tavola 4/7 allegata all'autorizzazione n° 78/2009 (All. 21). Dal confronto risulta che in questo piano della villa non sono presenti abusi edilizi.

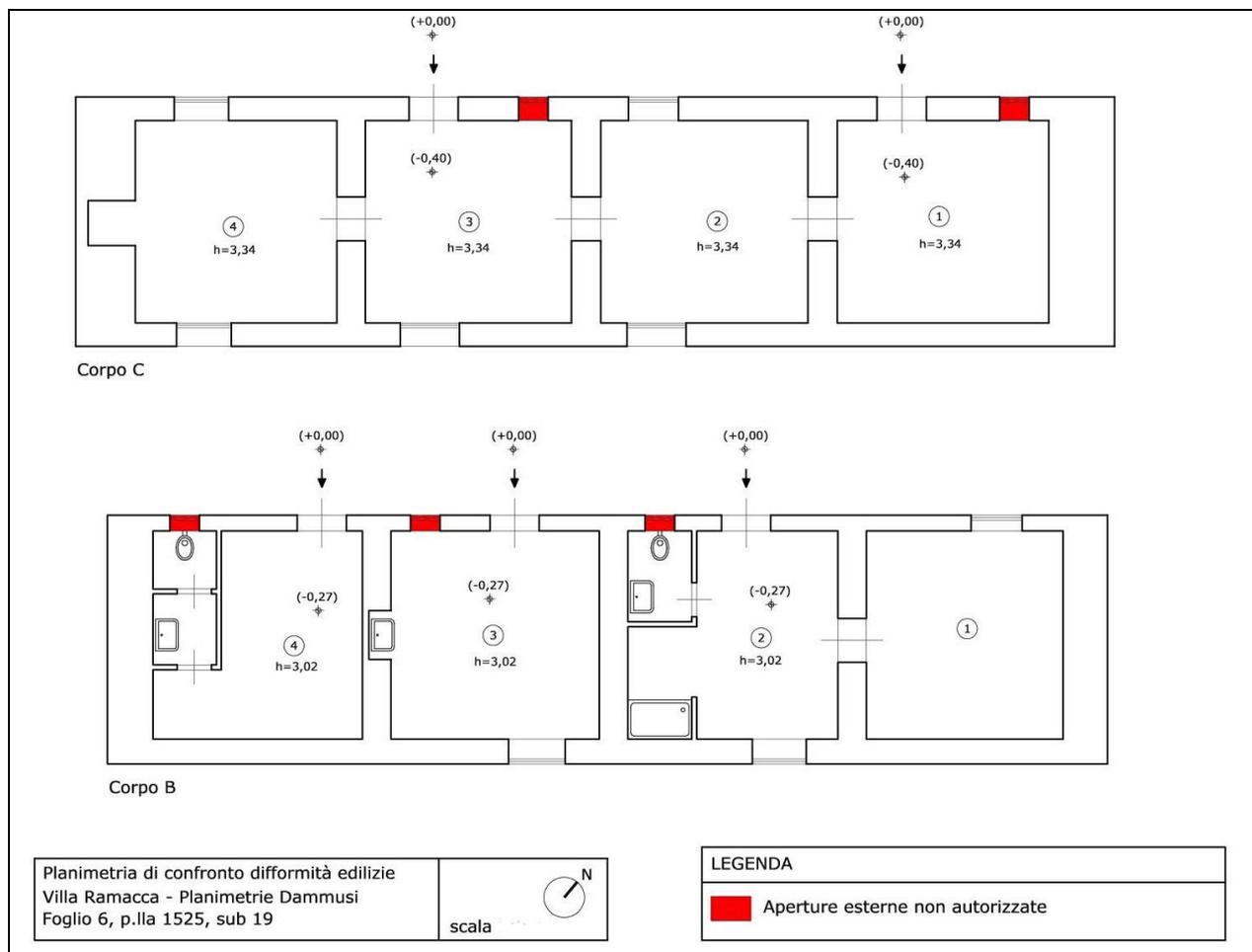
#### CORPO 2 - (Cappella)

La planimetria rilevata in sede di sopralluogo (All. 6) coincide con quella catastale (All. 12) non essendo presente in nessuno dei provvedimenti emessi dal Comune di Bagheria, pertanto è in regola dal punto di vista urbanistico.

#### CORPO 3 - (Dammusi)

Il confronto andrà eseguito tra la planimetri di rilievo (All. 8) e le planimetrie allegata all'autorizzazione

n° 58/2010 (All. 22 - Tavola 3bis); il confronto tra le suddette planimetrie è riportato nella planimetria che segue che viene allegata al numero 26 della presente relazione.



Dal confronto si evince che sono state realizzate delle piccole aperture sui prospetti nord-ovest dei due “Dammusi”. Trattandosi di interventi di modesta entità eseguiti su delle costruzioni di poco pregio architettonico, gli stessi potranno essere sanati ai sensi dell’art. 36 del D.P.R. 380/2001; i costi di sanatoria comprensivi di spese tecniche possono considerarsi pari ad € 3.500,00 ed andranno detratti dal valore finale del bene.

#### GAZEBI ESTERNI

I gazebi esterni realizzati nell’area retrostante la villa (All. 3) si devono ritenere abusivo in quanto realizzati senza il parere del Genio Civile di Palermo ed il parere della Soprintendenza BB.CC.AA. di Palermo, nonché dell’autorizzazione da parte del Comune di Bagheria. Considerata l’importanza

dell'immobile e la possibilità che la Soprintendenza non autorizzi tale intervento, in via cautelativa ai fini della determinazione del valore finale del bene si provvederà a quantificare i costi per il ripristino dei luoghi.

Sulla scorta di quanto esposto nel presente paragrafo si può affermare che nel complesso di "Villa Ramacca" sono stati realizzati degli interventi edilizi abusivi al piano terra della villa, nei due "Dammusi" e nell'area esterna retrostante la villa dove sono stati realizzati dei gazebi esterni. Per gli interventi realizzati al piano terra della villa e nell'area esterna retrostante si prevede il ripristino dei luoghi, mentre gli interventi realizzati nei "Dammusi" potranno essere sanati ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001.

#### 4.7. COMPUTO DEI COSTI PER IL RIPRISTINO DEI LUOGHI E DI SANATORIA

L'allegato 27 alla presente relazione contiene l'elaborato "Computo Metrico Estimativo" delle opere da realizzare per eseguire il ripristino dei luoghi comprensivo dei costi di sanatoria così come descritti la paragrafo precedente.

L'elaborato è stato redatto sulla scorta dei Prezzi contenuti nel "Nuovo prezzario unico regionale per i lavori pubblici" pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Regione Sicilia il 15/03/2013, mentre per i prezzi ivi non contenuti sono state eseguite delle analisi tenendo conto dei prezzi di mercato correnti e del costo della manodopera vigente nella Provincia di Palermo secondo le ultime rivelazioni vigenti dalla data del 01/01/2016.

L'importo delle opere da realizzare per ripristinare lo stato dei luoghi è pari a € 33.978,00 al netto dell'IVA (22%) pertanto l'importo da detrarre dal valore finale del bene al lordo dell'IVA è pari a:

$$5. \quad \text{€ } 33.978,00 + (\text{€}33.978,00 \times 22\%) = \text{€ } 41.453,00$$

#### 6. QUESITO n. 7 - STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

All'atto del sopralluogo il complesso di "Villa Ramacca" risultava dato in locazione alla società \*\*\*, con regolare contratto di locazione del 01/05/2010, registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Bagheria

in data 4 maggio 2010 al N.5 serie 3T (All. 28). La locazione ha una durata di anni 6 con decorrenza dal 01/05/2010 e scadenza 30/04/2022 (rinnovato tacitamente alla prima scadenza del 30/04/2016) per un canone di locazione annuale pari a € 112.500,00 (€ 9.375,00 mensili) rinnovabile secondo le variazioni ISTAT nella percentuale del 75%.

Il contratto di locazione è opponibile alla procedura in quanto registrato in data antecedente alla trascrizione del pignoramento avvenuta il 28/10/2016.

Per la valutazione del bene, al fine di tenere conto che l'immobile è occupato, scontando un ribasso nella quotazione di mercato dovuto al venir meno della caratteristica della disponibilità, che restringe la cerchia della domanda si opererà una riduzione al valore dello stesso. Considerato che la locazione terminerà il 30/04/2022 si può ritenere congruo un abbattimento del valore finale pari al 5%.

## **7. QUESITO n. 7 - CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**

Al punto 7 dell'incarico ricevuto si chiede, nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura, di verificare se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, del codice civile.

### **7.1. METODOLOGIA OPERATIVA E PARAMETRI NECESSARI PER LA STIMA**

Per il calcolo del canone di locazione si applica il metodo di stima sintetico, che consiste nell'acquisire i dati sui valori di locazione corrisposti per immobili con caratteristiche simili nella stessa zona, in regime di libero mercato.

Per arrivare alla determinazione del canone di locazione occorre determinare due parametri fondamentali: la superficie commerciale e il valore delle locazioni (€/mq-mese). Il calcolo della superficie commerciale verrà eseguito secondo il criterio dettato dal D.P.R. n° 138/98, (G.U. n° 108 del 12/05/1998), mentre il valore delle locazioni dipende dalle caratteristiche di posizione estrinseche ed intrinseche dei beni da stimare.

Le *caratteristiche estrinseche* rappresentano quelle condizioni esterne all'edificio che possono modificare il valore o lo condizionano in modo particolare quali: presenza di servizi nella zona, panoramicità, vicinanza di altre attività economiche, ceto sociale della popolazione che vi abita, ecc...

Le *caratteristiche intrinseche* rappresentano invece le caratteristiche specifiche dell'immobile quali: destinazione d'uso, stato di manutenzione, orientamento, luminosità, grado di finitura e stato degli impianti.

## 7.2. CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Per il calcolo della consistenza delle unità immobiliari si fa riferimento al criterio dettato dal D.P.R. n° 138/98, (G.U. n° 108 del 12/05/1998) che è stato seguito anche dall'Agenzia del Territorio per la determinazione della consistenza degli immobili urbani ai fini della rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e riportato nelle *"Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare"* pubblicato nel sito dell'Agenzia. L'allegato "C" al D.P.R. 138/98 riporta le "Norme Tecniche per la determinazione della Superficie Catastale delle Unità Immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P, T)". In particolare l'Allegato B allo stesso D.P.R. fa rientrare nel gruppo R/2 le "Abitazioni in villino e in villa"; al punto 4 comma 1 cita:

Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria R, la superficie catastale è data dalla somma:

- a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:  
del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;
- c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità

immobiliare, computata nella misura:

del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a).

#### Corpo 1

Piano terra (100%)	mq. 940,00
Piano primo (si considera il 50% di 807 mq)	mq. 403,00
Terrazza panoramica e terrazze retro (790 mq - si computa il 30% sino mq 25 ed il 10% per la restante parte)	<u>mq. 83,00</u>
	Totale mq. 1.426,00

La superficie commerciale del corpo 1 è pari a **1.426,00 mq.**

#### Corpo 2 - Cappella

Si considerano come vani accessori a servizio della villa

(25% di 78 mq) mq. 20,00

La superficie commerciale del corpo 2 è pari a **20,00 mq.**

#### Corpo 3 - Dammusi

Si considerano come vani accessori a servizio della villa

(25% di 210 mq)

mq. 52,00

La superficie commerciale del corpo 3 è pari a **52,00 mq.**

#### Giardino esterno

Riguardo l'area a giardino, l'allegato "C" al punto 1, lettera d) per la determinazione della superficie catastale cita *"della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, (Abitazioni in villino e in villa), la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate."*

La superficie richiamata nella lettera a) è quella *" ..... dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili."*

La norma stabilisce quale criterio di ponderazione per le abitazioni in villino, quanto segue:

- 1) per l'area di pertinenza fino a cinque volte la superficie del costruito il coefficiente di ponderazione è zero,
- 2) la percentuale del 10% si applica alla superficie eccedente il quintuplo dell'area costruita fino ad un massimo corrispondente al costruito stesso;
- 3) per l'ulteriore parte eccedente il coefficiente di ponderazione si riduce al 2%.

Dal rilievo dei luoghi risulta una superficie costruita pari a 1.714 m<sup>2</sup> ed una superficie di terreno (All. 13) pari a 7.280,00 m<sup>2</sup>.

In applicazione del criterio riportato nell'allegato "C" al D.P.R. 138/98 la superficie ponderata del giardino esterno è data dalla seguente operazione:

$$1.714 \times 0,10 + \{[7.280 - (5 \times 1.714) - 1.714] \times 0,02\} = 171,00 \text{ mq.}$$

La superficie commerciale del giardino esterno è pari a **171,00 mq.**

La superficie commerciale totale è quindi pari a:

$$\text{mq } (1.426,00 + 20,00 + 52,00 + 171,00) = \text{mq } \mathbf{1.669,00}$$

### **7.3. DETERMINAZIONE DEL PARAMETRO RELATIVO ALLA LOCAZIONE**

Considerata la particolare tipologia del bene da stimare (villa monumentale) non sono stati rinvenuti parametri eseguendo una indagine di mercato presso i principali siti delle agenzie immobiliari. L'unico dato su cui basarsi è stato quello della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Palermo, aggiornata al 1° semestre 2017 per immobili ubicati nella Fascia "Periferica/ZONE DI SVILUPPO DEL CENTRO URBANO" ed alla Tipologia edilizia "Ville e villini"; la tabella OMI (All. 29) fornisce i seguenti parametri minimi e massimi (€/mq-mese): Locazione "Ville e villini" 2,1 - 2,9 €/mq-mese. Considerato il pregio della villa i suddetti parametri posso essere raddoppiati ritenendo congruo un valore pari a 6,00 €/mq-mese.

### **7.4. CALCOLO DEL CANONE DI LOCAZIONE MENSILE**

Una volta calcolata la superficie commerciale del complesso di "Villa Ramacca" e determinato il parametro €/mq-mese è possibile calcolare il canone di locazione mensile ed annuale.

Il complesso ha una superficie commerciale di 1.669,00 mq pertanto sulla scorta del parametro attribuito di 6,00 €/mq-mese si può calcolare il canone mensile:

$$1.669,00 \text{ mq} \times 6,00 \text{ €/mq-mese} = \mathbf{\underline{\underline{€ 10.014,00}}}$$

### **7.5. CONGRUITÀ DEL CANONE DI LOCAZIONE ATTUALE**

Considerato che l'attuale canone di locazione mensile è pari ad € 9.375,00 (€ 112.500,00 annui) lo stesso si può ritenere congruo in quanto non inferiore di un terzo al valore locativo di mercato pari ad € 10.014 mensili (€ 120.168,00 annui).

## **8. QUESITO n. 8 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**

In risposta al quesito si specifica che sul bene pignorato:

- 1) Non pendono altre procedure esecutive;
- 2) Non pendono procedimenti giudiziari civili;
- 3) Non esiste un condominio;
- 4) Per il complesso di “*Villa Ramacca*” è stato avviato il procedimento di vincolo con nota nr. 1260fTUV del 2004 e che il suddetto provvedimento di avvio non è stato a tutt'oggi perfezionato da Decreto Assessoriale, attestante la natura di bene culturale.
- 5) Esistono 3 iscrizioni ipotecarie di cui 2 a favore di Banca Antonveneta S.p.A. ed una a favore di Banca Popolare di Spoleto S.p.A.;
- 6) Non esistono pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- 7) L'immobile non è in regola dal punto di vista urbanistico;
- 8) Esistono difformità catastali.

**9. QUESITO n. 9 - VERIFICARE SE IL BENE RICADE SU SUOLO DEMANIALE**

Il bene non ricade su suolo demaniale.

**10. QUESITO n. 10 - VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO**

Sul bene non gravano pesi (censo, livello, uso civico) od oneri di altro tipo.

**11. QUESITO n. 11 - SPESE DI GESTIONE E PROCEDIMENTI IN CORSO**

Non esiste un condominio che comprende l'immobile pignorato.

**12. QUESITO n. 12 - VALUTAZIONE DEL BENE**

Il più “probabile” valore venale del bene si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di estimo. In particolare è opportuno considerare i seguenti metodi di stima: il metodo di stima sintetico ed il metodo di stima analitico.

Il *Metodo Sintetico* corrisponde alla Stima Commerciale, definita in €/mq, che ottiene il valore di mercato del bene attraverso la comparazione dei prezzi di compravendita degli immobili con

caratteristiche simili nella stessa zona. Secondo l'*International Valuation Standards* e l'*European Valuation Standards* il "Valore di Mercato" è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di *marketing* durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza e senza alcuna costrizione.

Il *Metodo Analitico (Income Approach)* corrisponde alla Stima per Capitalizzazione di Reddito, che si basa sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre; il valore viene calcolato dividendo il reddito annuo che il bene può produrre per un saggio di capitalizzazione (*direct capitalization*). La stima del reddito si svolge nel mercato, mediante acquisizione di dati sui valori di locazione corrisposti per immobili con caratteristiche simili nella stessa zona, in regime di libero mercato. Al *Reddito Lordo* così determinato andranno detratte le spese ed i costi di gestione determinando il *Reddito Netto*, a quest'ultimo si applicherà il saggio di capitalizzazione vigente alla data della stima. Il *Saggio di Capitalizzazione* non è una grandezza naturale espressa spontaneamente dal mercato, come ad esempio il saggio di interesse, bensì una grandezza derivata dal rapporto tra il fitto e il prezzo di un immobile: il primo si realizza nel segmento di mercato degli affitti, il secondo nel segmento di mercato delle compravendite. Tuttavia la sua espressione numerica e i compiti assolti nell'*income approach* lo pongono in relazione diretta con il saggio di interesse e con altri saggi di rendimento.

Vista la tipologia del bene oggetto della presente relazione, considerata l'importante redditività che lo stesso produce, appare opportuno adottare il metodo di stima analitico.

### 12.1. CALCOLO DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Una volta determinato il valore del bene con il metodo di stima analitico il valore finale ( $V_f$ ) si otterrà detraendo dal valore del bene così determinato, il costo per aggiornare le planimetrie catastali ( $C_1$ ),

quello necessario per la produzione dell'Attestato di Certificazione Energetica (C2) e le spese necessarie al ripristino dei luoghi e di sanatoria (C3).

## 12.2. I PARAMETRI NECESSARI PER LA STIMA

Per arrivare alla determinazione del valore dell'immobile occorre determinare due dati fondamentali quali il valore di locazione e la superficie commerciale del bene.

Il primo parametro è stato calcolato nel precedente paragrafo 7.4. ed è pari a € 10.014 mensili (€ 120.168,00 annui), mentre la superficie commerciale è stata già trattata e determinata al precedente paragrafo 7.2. ed è pari a 1669 mq.

## 12.3. STIMA DELL'IMMOBILE COL METODO ANALITICO

Come detto il *Metodo Analitico* corrisponde alla Stima per Capitalizzazione di Reddito; riguardo la detrazione dovute alle spese (Manutenzione, servizi, Improduttività, Assicurazioni, Reintegrazione, Amministrazione, Imposte) per la determinazione del Reddito netto, la tabella che segue mostra i valori desunti dai principali manuali di estimo (De Rossi, Realfonzo, Michieli).

Spese	Forte, De Rossi			Realfonzo			Michieli		
	min	max	media	min	max	media	min	max	media
Manutenzione	2	4	<b>3</b>	2	6	<b>4</b>	4	8	<b>6</b>
Servizi	2	5	<b>3,5</b>	2	5	<b>3,5</b>	5	8	<b>6,5</b>
Improduttività	1	4	<b>2,5</b>	1	3	<b>2</b>	2	3	<b>2,5</b>
Assicurazioni	0	0,5	<b>0,25</b>	0,5		<b>0,5</b>	1	2	<b>1,5</b>
Reintegrazione	0	1	<b>0,5</b>	0,5	2,5	<b>1,5</b>	2	3	<b>2,5</b>
Amministrazione	0	3	<b>1,5</b>	0,5	3,0	<b>1,75</b>	2	4	<b>3</b>
Imposte	7	11	<b>9</b>	11,3		<b>11,25</b>	10	15	<b>12,5</b>
<b>Totale</b>	<b>12</b>	<b>28,5</b>	<b>20,25</b>	<b>17,8</b>	<b>30,3</b>	<b>24</b>	<b>26</b>	<b>43</b>	<b>34,5</b>

Vista la particolarità del bene con alti costi di manutenzione si assume un valore pari al 34% ottenuto effettuando la media dei valori massimi riportati dai 3 autori nella precedente tabella..

Riguardo il tasso di capitalizzazione si tiene conto dei riferimenti forniti da pubblicazioni in materia di estimo (Orefice, Forte) secondo cui per centri di limitate dimensioni il saggio di capitalizzazione si può considerare pari al 4,00%. A tale saggio vanno applicati dei correttivi che tengono conto della Caratteristiche Posizionali Estrinseche ed Intrinseche già richiamate, per cui sulla scorta di una

valutazione della zona dov'è ubicato il bene e delle caratteristiche dello stesso si può considerare un saggio di capitalizzazione pari al 3,70%.

Il valore dell'immobile determinato con il metodi di stima analitico ( $V_a$ ) è il seguente:

Reddito lordo annuo	€ 120.168,00
Detrazioni per: manutenzione, stato di possesso, sfitti, insolvenze, tasse, ecc. il (34%)	- € 40.857,00
Reddito netto	€ 79.310,00
Valore capitale al tasso del 3,70%	
€ 79.310,00 : 0,037	€ 2.143.513,00

Il valore dell'immobile determinato con il metodo analitico ( $V_a$ ) è pari ad € 2.143.513,00. ( $V_a$ ).

#### 12.4. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Al valore sopra determinato si opererà un riduzione del 5% che tiene conto della circostanza che l'immobile è occupato (cfr. paragrafo 5) pertanto si ha:

$$€ 2.143.513,00 - (€ 2.143.513,00 \times 0,05) = € 2.036.337,00 (V_m)$$

Al valore sopra determinato andrà detratto il costo necessario ad aggiornare la planimetria catastale pari ad € 2.700,00 (C1), il costo necessario per la produzione dell'Attestato di Certificazione Energetica pari ad € 600,00 (C2) e le spese necessarie al ripristino dei luoghi e di sanatoria (C3) così come determinate al precedente paragrafo 4.7. pari ad € 41.453,00.

Il Valore finale ( $V_f$ ) dell'immobile sarà dato dalla seguente differenza:

$$(V_f) = (V_m) - (C1) - (C2) - (C3) \text{ e quindi:}$$

$$€ 2.036.337,00 - € 2.700,00 - € 600,00 - € 41.453,00 = € 1.991.584,00 (V_f)$$

il valore finale del complesso di "Villa Ramacca" è pari a € 1.991.584,00.

#### 13. PREZZO A BASE D'ASTA

Così come espressamente richiesto al quesito 12 dell'incarico ricevuto, sulla scorta del valore del

bene determinato nel paragrafo precedente si propone un prezzo a base d'asta del cespite che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare considerando:

- le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara;

appare congruo operare una riduzione pari al 10% del valore di mercato pertanto il prezzo a base d'asta viene così determinato:

$$€ 1.991.584,00,00 - (€ 1.991.584,00,00 \times 0,10) = € 1.792.425,00$$

Il prezzo a base d'asta è pari ad € 1.792.425,00.

#### **14. QUESITO n. 4 - SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO**

**Lotto N. 8** - Piena proprietà un complesso immobiliare settecentesco denominato "Villa Ramacca" sito in Bagheria nella via Ramacca snc; il complesso è composto da una villa a due piani fuori terra, da una cappella sconsacrata, da due "Dammusi" e da un terreno che occupa una superficie di circa 9.000 mq. Il lotto di terreno confina a nord-est con particelle catastali 57, 427 e 59, a nord-ovest

con particelle catastali 43, 56 e 84, a sud-est con particelle catastali 440, 90, 96, 59 ed a sud-ovest con particelle catastali 713 e 439. Il bene è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Bagheria al foglio 11, p.lla 1525, subalterni 1, 9, 14, 15, 19, 20; lo stato dei luoghi rilevato non corrisponde alla consistenza catastale pertanto si dovrà procedere ad aggiornare la planimetria catastale. La superficie commerciale del complesso è pari a 1.669,00 mq.

il complesso edilizio di “Villa Ramacca” è stato edificato nel diciottesimo secolo ad opera di Bernardo Gravina Principe di Ramacca ed è stato dichiarato abitabile dal Comune di Bagheria con permesso di agibilità parziale n° 64/10 del 07/07/2010. L’immobile non è in regola dal punto di vista urbanistico.

**PREZZO BASE € 1. 792.425,00**

Ritenendo di avere assolto il mandato conferito, si rimette la presente relazione di stima restando a disposizione dell’Autorità Giudiziaria per eventuali chiarimenti ed ulteriori indagini.

Palermo, lì 27/11/2017

Il C.T.U.

(dott. arch. Gualtiero Ciacci)

# TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

## SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.a. *contro* A) - R. G. ES. n. 212/2016

G. ES.: Dott.ssa LAURA DI BERNARDI

### RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI ALLA CTU

#### 1. PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Gualtiero Ciacci nominato CTU con provvedimento del 20/05/2017 ha depositato la relazione di stima in data 28/11/2017.

All'udienza del 14/12/2017 il GE assegnava alle parti il termine di 15 gg per la trasmissione all'esperto estimatore di eventuali osservazioni alla CTU.

In data 29/12/2017 l'avv. Tommaso Sciortino trasmetteva via PEC osservazioni alla CTU a firma dell'Ing. Fabio Figlia.

#### 2. OSSERVAZIONI ALLA CTU

Le osservazioni alla CTU dell'Ing. Figlia (All. 1) trattano i seguenti punti relativamente al solo lotto n° 8 che consiste nella piena proprietà di un complesso immobiliare settecentesco denominato "Villa Ramacca" sito in Bagheria nella via Ramacca snc.:

- Errato identificativo catastale a pag. 1 e 45 della relazione riguardo il foglio di mappa dove insiste il complesso immobiliare di Villa Ramacca;
- Sui metodi di stima usati dall'esperto per la stima del bene;
- Sul calcolo della superficie commerciale del bene;
- Sui parametri usati per la determinazione del valore del bene col metodo di stima analitico (rendita e saggio di capitalizzazione).

Il valore finale del bene sulla scorta delle osservazioni formulate alla CTU è pari a 4.800.000,00.

#### 3. SULL'ERRATA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE



Per un mero errore di trascrizione a pag. 1 e 45 il bene è stato erroneamente identificato al foglio 11 del Comune di Bagheria anziché al foglio 6 come si evince in tutte le restanti parti della relazione. L'esatta identificazione catastale del bene è la seguente Foglio 6, p.lla 1525, subalterni 1, 9, 14, 15, 19, 20.

#### **4. SUI METODI DI STIMA USATI DALL'ESPERTO PER LA STIMA DEL BENE**

L'ing. Figlia contesta l'uso del metodo di stima analitico ma propone l'uso combinato dei metodi sintetico ed analitico.

Si ritiene di non accogliere tale osservazione considerato che la tipologia del bene (complesso storico) non consente di trovare dei riferimenti di mercato che consentano di stabilire un parametro €/mq attendibile. Lo stesso ing. Figlia al paragrafo 5 delle osservazioni cita *“trattasi di immobile con caratteristiche uniche che non è possibile paragonare alle normali ville e villini i cui prezzi di vendita sono riportati nei dati dell'OMI”*; successivamente partendo dai dati OMI attribuisce un parametro pari a 2.500,00 €/mq del tutto privo di giustificazione.

Si conferma l'adozione del metodo di stima analitico per la determinazione del valore considerata l'elevata redditività del bene (il bene è attualmente locato ad un canone di locazione annuo pari ad € 112.500,00).

#### **5. SUL CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DEL BENE**

Nelle osservazioni alla CTU viene contestato il calcolo della superficie commerciale del bene, in particolare la superficie commerciale del “Corpo 2 - Cappella” e del “Corpo 3 - Dammusi”.

Nella CTU nel calcolo della superficie commerciale è stato considerato il complesso della villa nel suo complesso considerando la “Cappella” ed i “Dammusi” corpi accessori alla Villa principale e quindi attribuendo un coefficiente riduttivo alla superficie lorda pari al 75% così come previsto dal D.P.R. n° 138/98, (G.U. n° 108 del 12/05/1998). Appare impensabile, così come riportato nelle osservazioni, frazionare il bene e procedere alla vendita di singole parti del complesso immobiliare

in esame considerato anche che oggi i corpi della “Cappella” e dei “Dammusi” sono a servizio del corpo principale della “Villa”. Viene pertanto confermata la superficie commerciale del complesso immobiliare riportata nella CTU pari a 1.669,00 mq.

## 6. SUI PARAMETRI USATI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE COL METODO DI STIMA ANALITICO

Come detto nelle osservazioni vengono contestati i parametri relativi alla rendita ed al saggio di capitalizzazione usati per la determinazione del valore del bene col metodo di stima analitico.

Riguardo la rendita del bene le osservazioni sono legate alla diversa determinazione della superficie commerciale già trattata nel precedente paragrafo 4. pertanto non si accolgono le osservazioni e si conferma il canone di locazione mensile calcolato nella CTU pari ad € 10.014,00 (€ 120.168,00 annui).

Per quel che riguarda il saggio di capitalizzazione l'ing. Figlia propone un saggio di capitalizzazione pari all' 1,77 % con motivazioni legate alle società immobiliari quotate in borsa che non hanno alcuna attinenza con la stima del saggio. Ricordiamo che nella CTU era stato determinato un saggio di capitalizzazione pari al 3,70%.

Per la determinazione del saggio di capitalizzazione si fa riferimento a testi di estimo come quello di Marcello e Luigi Orefice “*Estimo civile*” editore UTET Università - edizione del 2014 che ricava il saggio attraverso analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Il metodo proposto dall'Orefice prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato secondo la seguente tabella:

	min	max
Centri di grande dimensione	0,50 %	4,50 %
Centri di media dimensione	1,50 %	5,50 %
Centri di limitata dimensione	2,00 %	6,00 %

Considerando la città di Bagheria un centro di medie dimensioni (popolazione superiore a 45.000 abitanti) si assumerà come saggio di capitalizzazione medio  $r_m$  la media aritmetica fra i valori minimo e massimo riportati in tabella. Pertanto il saggio medio è pari a 3,50 %. Il saggio di capitalizzazione  $r$  si ricaverà effettuando una serie di aggiunte o detrazioni derivanti dal giudizio attribuito alle caratteristiche di localizzazione, di posizione, tipologiche e produttive. Considerando il bene oggetto di stima si può considerare una riduzione del saggio di capitalizzazione medio  $r_m$  dello 0,30 %, il saggio di capitalizzazione sarà pertanto pari a:

$$r = 3,50\% - 0,30\% = 3,20\%$$

Si ritiene pertanto di accogliere parzialmente le osservazioni mosse al saggio di capitalizzazione che viene quantificato nel 3,20%. Il saggio proposto nelle osservazioni alla CTU pari all'1,77% è totalmente fuori luogo.

## 7. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE E DEL PREZZO A BASE D'ASTA

Sulla scorta del saggio di capitalizzazione determinato che risulta diverso rispetto a quello della relazione di stima viene ricalcolato il valore dell'immobile ed il prezzo a base d'asta.

### Valore dell'immobile con il metodi di stima analitico ( $V_a$ ):

Reddito lordo annuo	€ 120.168,00
Detrazioni per: manutenzione, stato di possesso, sfitti, insolvenze, tasse, ecc. il (34%)	- € <u>40.857,00</u>
Reddito netto	€ 79.310,00
Valore capitale al tasso del 3,20%	
€ 79.310,00 : 0,032	€ 2.478.437,00

Il valore dell'immobile determinato con il metodo analitico ( $V_a$ ) è pari ad € 2.478.437,00.

### Riduzione per immobile occupato

Al valore sopra determinato si opererà un riduzione del 5% che tiene conto della circostanza che l'immobile è occupato pertanto si ha:



$$€ 2.478.437,00 - (€ 2.478.437,00 \times 0,05) = € 2.354.515,00 (Vm)$$

#### Riduzione per costi (aggiornamento catasto, APE e sanatoria)

Al valore sopra determinato andrà detratto il costo necessario ad aggiornare la planimetria catastale pari ad € 2.700,00 (C1), il costo necessario per la produzione dell'Attestato di Certificazione Energetica pari ad € 600,00 (C2) e le spese necessarie al ripristino dei luoghi e di sanatoria (C3) pari ad € 41.453,00.

Il Valore finale (Vf) dell'immobile sarà dato dalla seguente differenza:

$(Vf) = (Vm) - (C1) - (C2) - (C3)$  e quindi:

$$€ 2.354.515,00 - € 2.700,00 - € 600,00 - € 41.453,00 = € 2.309.762,00 (Vf)$$

il valore finale del complesso di "Villa Ramacca" è pari a € 2.309.762,00.

#### Prezzo a base d'asta

Così come espressamente richiesto al quesito 12 dell'incarico ricevuto, sulla scorta del valore del bene sopra determinato si propone un prezzo a base d'asta del cespite che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare considerando:

- le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano

intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;

- la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara;

appare congruo operare una riduzione pari al 5% del valore di mercato pertanto il prezzo a base d'asta viene così determinato:

$$€ 2.309.762,00,00 - (€ 2.309.762,00,00 \times 0,05) = € 2.194.274,00$$

Il prezzo a base d'asta è pari ad € 2.194.274,00 mentre nella relazione di stima era stato quantificato in € 1.792.425,00.

Il valore del bene determinato nelle osservazioni alla CTU pari ad € 4.800.000,00 è totalmente fuori mercato.

## 8. CONSIDERAZIONI FINALI

Ricordiamo che il bene è stato acquistato nel febbraio del 2007 ad un prezzo di € 2.190.000,00.

Confrontando i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare relativi al 1° semestre 2007 (All. 2) ed al 1° semestre 2017 (All. 3) si nota come ci sia stata una crisi del mercato immobiliare con un calo dei prezzi di vendita che si aggira intorno al 26% (confronto tra i valori di mercato relativi alla tipologia "Ville villini").

Aggiornando il prezzo di acquisto del bene al 1° semestre 2017 si ha un prezzo pari ad € 1.620.600,00 (decremento del 26% sul prezzo di acquisto). Sulla scorta del nuovo saggio di capitalizzazione il bene è stato valutato € 2.478.437,00 ciò significa che è stato attribuito al bene un plus valore pari ad € 857.837,00 (differenza tra € 2.478.437,00 ed € 1.620.600,00) che tiene conto delle migliorie eseguite sul bene.

Palermo, 19/06/2018

IL C.T.U.

Arch. Gualtiero Ciacci

## OSSERVAZIONI ALLA PERIZIA DI STIMA DEL LOTTO 8 (VILLA RAMACCA)

### 1. Premessa

In data 27/11/2017 è stata redatta la Perizia di Stima del lotto 8 riguardante la villa settecentesca Ramacca a firma dell'arch. Gualtiero Ciacci. Il complesso immobiliare in esame è stato residenza del principe Bernardo Gravina di Ramacca ed è unico nel suo genere presentando caratteristiche architettoniche e paesaggistiche particolari e pregiate. Il sottoscritto ing. Fabio Figlia nato a Palermo il 23/10/1967 e con studio in viale Strasburgo, 144 Palermo è stato incaricato dalla GARGANO COSTRUZIONI s.n.c. di Gargano Diego e Tommaso di valutare la perizia di stima e di presentare le eventuali osservazioni di cui di seguito si riportano.

### 2. Errata attribuzione dell'identificativo catastale

A pagina 1 e a pagina 45 della perizia di stima il complesso immobiliare definito "lotto 8" viene erroneamente identificato al foglio 11 p.lla 1525 Sub 1-9-14-15-19-20 invece che al foglio 6 p.lla 1525 Sub 1-9-14-15-19-20.

### 3. Metodi e fattori di stima

Il metodo di stima utilizzato nella perizia è solo quello analitico per capitalizzazione del reddito. Per avere una valutazione oggettiva dell'immobile a prezzi reali di mercato è opportuno utilizzare la media di almeno due metodi di stima immobiliare: il metodo analitico per capitalizzazione del reddito (appunto utilizzato in perizia di stima) e il metodo sintetico diretto prelevando i dati dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate per il territorio di Bagheria. Inoltre nel valutare le specifiche condizioni del complesso immobiliare in esame è necessario fare riferimento sia a fattori ascendenti che discendenti che possono influenzare positivamente o negativamente i valori unitari di stima.

I fattori ascendenti sono:

- Alcune porzioni del complesso presentano qualità architettoniche superiori all'ordinarietà, anche per presenza di fregi e affreschi;
- Buono stato di manutenzione visto che il bene è stato restaurato in tempi recenti;
- Ipotetica possibilità con modesti interventi di restauro e dietro autorizzazione della Sovrintendenza di destinare il bene a residenza di lusso;
- Possibile frazionamento del bene in più parti autonome: dammusi, chiesa e villa.

I fattori discendenti sono:

- Immobile locato fino al 2022;
- Distribuzione degli spazi non ottimale con molti vani di passaggio;

### 4. Superfici ragguagliate

Le superfici ragguagliate ai fini del calcolo della stima vanno rideterminate per la possibile alienazione separata come di seguito riportato, poiché è possibile il frazionamento del bene monumentale in più parti autonome, come già avvenuto nel passato con l'immobile identificato alla particella 57:



Corpo 1 – Villa:	1.426,00 mq
Corpo 2 – Chiesa:	78,00mq (al 100% e non al 25%)
Corpo 3 – Dammusi:	210,00mq (al 100% e non al 25%)
Giardino esterno:	<u>171,00mq</u>
La superficie commerciale è quindi:	1.885,00mq

##### 5. Stima con metodo sintetico diretto

Trattasi di immobile con caratteristiche uniche (villa settecentesca) che non è possibile paragonare alle normali ville e villini i cui prezzi delle compravendite sono riportati nei dati dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate. Per la zona di riferimento in cui sorge la villa, la zona periferica di sviluppo urbano (D1) di Bagheria, i valori unitari delle compravendite per ville e villini variano da un minimo di 850€/mq ad un massimo di 1.200€/mq per il primo semestre del 2017, con trend stabile negli ultimi anni. Il mercato di riferimento è quello di tipo ordinario di ville e villini che non tiene assolutamente in conto dei prezzi reali delle vendite delle ville settecentesche proprio perché è raro il bene e rara la compravendita. In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dei fattori ascendenti e discendenti di cui sopra, del valore artistico e architettonico, delle dimensioni, delle finiture con affreschi e fregi e degli impianti nonché dello stato di manutenzione buono si assume un valore minimo di €/mq 2.500,00 (il valore medio a mq di un appartamento in Palermo in un buon quartiere):

$$1885mq \times 2.500€/mq = € 4.712.500$$

Il probabile valore di mercato dell'immobile, secondo il metodo sintetico diretto è di € 4.712.000.

Tale valore è congruo con il prezzo di acquisto pari € 2.190.000,00 oltre tributi e spese di Legge e competenze del notaio riportato negli atti di compravendita in notar Giacomo Sanfilippo del 27/02/2007 Rep. 15024-15025 e Racc. 4361-4362 entrambi registrati in Bagheria il 27/02/2007 rispettivamente ai nn. 343-IT e 344-IT e con le spese di manutenzione certificate ed effettuate in economia, (quindi senza utili e spese generali) per un valore di € 1.544.000,00.

##### 6. Stima con metodo analitico per capitalizzazione di reddito

Per la stima con il metodo analitico si deve considerare la superficie raggugliata rideterminata pari a 1885mq, in quanto come per l'alienazione anche per la locazione è possibile locare separatamente le singole unità immobiliari (villa, chiesa e dammusi). Si concorda con la valutazione effettuata dal CTU per la determinazione del canone mensile dalle tabelle dell'OMI pari a € 6,00/mq x mese. Il canone mensile diventa €/mq mese 6 x mq 1885 = 11.310,00 €/mese.

Mentre per il saggio di capitalizzazione è stato calcolato assumendo un valore del 1,77%, utilizzando la seguente tabella tratta dal Corso di Estimo del prof. Micelli (CLAME AA. 2010/2011) e attribuendo i valori adeguati per l'immobile oggetto di valutazione:



Centralità rispetto al centro urbano, trasporti +0,12 %  
 Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale -0,1 %  
 Qualificazione dell'ambiente esterno + 0,08 %  
 Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde +0,5 %  
 Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio +0,5 %  
 Caratteristiche di panoramicità + 0,26 %  
 Caratteristiche di prospicenza e di luminosità +0,20 %  
 Quota rispetto al piano stradale + 0,08 %  
 Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti + 0,06 %  
 Grado di rifinitura interna ed esterna + 0,16 %  
 Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria + 0,05 %  
 Età dell'edificio - 0,10 %  
 Possibilità di dilazioni nei pagamenti - 0,06 %  
 Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione + 0,02 %

Inoltre si consideri che per i fondi immobiliari esistenti italiani (chiusi e aperti) e per le società immobiliari quotate in Borsa il saggio di capitalizzazione non va oltre il 2-2,5%. Appare congruo una valutazione del saggio intorno al 1,77% in un contesto come il Comune di Bagheria. Considerando, inoltre, che i tassi Euroribor allo stato attuale sono negativi (-0,19% a 12 mesi e -0,37% a 1 mese) e permane un trend con tassi negativi con economia in stagflazione, il mercato immobiliare rappresenta una concreta opportunità di investimento redditiva.

Reddito annuo lordo (12x € 11.310,00)	135.720,00
Detrazione per manutenzione, stato di possesso, tasse, etc. (34%)	-46.144,00
<b>Reddito netto</b>	<b>89.576,00</b>

Valore Capitale al tasso 1,77%

$$€ 89.576,00 : 0,0188 = € 5.060.790$$

Il probabile valore di mercato dell'immobile, secondo il metodo sintetico analitico è di € 5.060.000,00.

Tale valore di stima pari a € 5.060.000 appare, inoltre, ragionevolmente congruo con i proventi derivanti dal contratto di locazione con la società Villa Ramacca srl pari a € 9.375,00/mese ossia € 112.500,00 annui pari ad una rendita annua sul capitale del 2,22% lordo in linea con rendimenti attesi da i fondi di gestione immobiliare delle maggiori società italiane.

#### 7. Prezzo a base d'asta

Il valore dell'immobile da porre a base d'asta è la media aritmetica dei valori ottenuti con i due metodi di cui sopra a cui occorre detrarre le spese per la Certificazione Energetica e i lavori per togliere gli abusi commessi che sono stati complessivamente valutati nella perizia di stima in € 41.453,00.

$$[(4.712.000,00 + 5.060.000,00)/2 - 41.453,00] = € 4.844.547$$

Il valore a base d'asta è € 4.800.000,00

Tanto si rimette in adempimento dell'incarico ricevuto.

Palermo li, 21/12/2017.

Il Tecnico



ALL.

Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

### Risultato interrogazione: Anno 2007 - Semestre 1

**Provincia:** PALERMO

**Comune:** BAGHERIA

**Fascia/zona:** Periferica/ZONE DI SVILUPPO DEL CENTRO URBANO

**Codice di zona:** D1

**Microzona catastale n.:** 4

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1010	1520	L	2,5	3,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	790	1110	L	2,2	3,3	L
Autorimesse	NORMALE	450	600	L	1,9	2,6	L
Box	NORMALE	740	1090	L	3,7	5,2	L
Posti auto coperti	NORMALE	580	830	N	3	4,2	N
Ville e Villini	NORMALE	1150	1600	L	3,6	4,5	L

- 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

#### Legenda

- 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)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi [Il codice definitorio](#)

Firmato Da: CIACCI GUALTIERO Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: daaa1ce8b9eb8777317be67f5d66547

Firmato Da: DI BERNARDI LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 17799cf3e45c3c0bf7e5929a69ff51a



ALL. 3

Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

### Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

**Provincia:** PALERMO

**Comune:** BAGHERIA

**Fascia/zona:** Periferica/ZONE DI SVILUPPO DEL CENTRO URBANO

**Codice di zona:** D1

**Microzona catastale n.:** 4

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	850	1150	L	2,5	3,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	580	870	L	1,8	2,4	L
Box	NORMALE	550	810	L	2,4	3,4	L
Ville e Villini	NORMALE	850	1200	L	2,1	2,9	L

- 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

#### Legenda

- 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)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi [Il codice definitorio](#)