

**Tribunale di Palermo
Sezione Esecuzioni Immobiliari**

Esecuzione Immobiliare:
Banca Popolare Sant'Angelo .
contro
"A" "B" "C" "D"
R.Es. 409/2011
Giudice dell'esecuzione:
Dott.ssa Gabriella Giammona

**Consulenza Tecnica d'Ufficio
Relazione di Stima Lotto E**

I - Stima dell'immobile

Lotto E. Appartamento sito in Palermo via dei Redentoristi n. 19,

già via Nuova, piano terzo, riportato al Catasto Fabbricati di Palermo
al Foglio 41, particella 1018 sub 5, Cat A/2, classe 6 rendita €.

451,90 e 1/2 **indiviso di Lastrico solare sito in Palermo via dei
Redentoristi n. 19**, già via Nuova, piano sesto, riportato al Catasto
Fabbricati di Palermo al Foglio 41, particella 1018 sub 4, Cat A/2,
classe 6 rendita €. 451,90;

1. Premessa

La presente relazione di stima è stata redatta dopo aver avuto accesso
all'immobile, il sopralluogo è stato fatto il 31 maggio 2016, nel corso del
sopralluogo all'immobile è stata verificata la conformità alla
documentazione catastale (allegato 1), eseguito il rilievo metrico per la
rappresentazione delle difformità e il calcolo della consistenza e il rilievo
fotografico per documentare lo stato dei luoghi (allegati 2 e 3).



2. Identificazione dell'immobile e confini

Attraverso gli estremi indicati nell'atto di pignoramento e la documentazione acquisita si è individuato l'immobile oggetto di pignoramento:

Piena proprietà di appartamento, sito in Palermo, via dei Redentoristi n. 19, piano terzo, censito al N.C.E.U. di Palermo al foglio 41, particella 1018 sub 5, categoria A/2, classe 6, vani 7, rendita €. 451,90 e **1/2 indiviso di Lastrico solare** sito in Palermo via dei Redentoristi n. 19, piano sesto, riportato al Catasto Fabbricati di Palermo al Foglio 41, particella 1018 sub 4, Cat A/2, classe 6 rendita €. 451,90;

L'appartamento confina a nord-est con intercapedine con altri fabbricati, a sud-ovest con via dei Redentoristi, a nord-ovest con altra proprietà in aderenza, a sud-est con altra proprietà in aderenza.

3. Descrizione del fabbricato

Fabbricato di edilizia popolare, edificato alla fine degli anni '70 del secolo scorso, composto da sei elevazioni fuori terra, struttura in c.a. con copertura piana, il prospetto principale è intonacato e tinteggiato, il portone è in alluminio e vetro, è presente l'ascensore, il palazzo si presenta in mediocri condizioni manutentive generali.

4. Descrizione dell'appartamento

L'appartamento oggetto di perizia occupa l'intero terzo piano del fabbricato, in sufficiente stato di manutenzione ma molto personalizzato e datato nelle finiture, è composto da: ingresso su ampio soggiorno pranzo, cucina realizzata sul piccolo terrazzino chiuso con serramenti in alluminio a



veranda, ripostiglio con lavanderia, secondo ingresso su corridoio, salone triplo, corridoio, due camere, wc bagno, wc doccia, balconi.

L'appartamento, è interamente pavimentato con mattoni ceramica, i bagni sono rivestiti con piastrelle in ceramica, così come la cucina in veranda, gli infissi interni sono in legno con specchiatura in vetro, i serramenti esterni sono in alluminio anodizzato con avvolgibili in pvc, le pareti del salone e del corridoio sono rivestite con carta da parati, parte delle pareti del soggiorno sono rivestite con fogli di sughero, le camere da letto sono tinteggiate con idropittura.

L'appartamento non ha riscaldamento, sono però presenti pompe di calore in quasi tutti gli ambienti, gli impianti, idrico ed elettrico, sono sottotraccia, la porta d'ingresso è blindata.

Il lastrico solare, al quale si accede attraverso la scala condominiale, si presenta in mediocri condizioni manutentive generali, è pavimentato con marmette con graniglia di marmo alle quali in alcune zone è stata soprapposta una guaina liquida ormai vetusta, il parapetto, in muratura, presenta all'interno numerose lesioni e distacchi di intonaco.

5. Regolarità edilizia

Per l'appartamento oggetto di pignoramento, parte di un fabbricato edificato in assenza di titolo edilizio, è stata presentata il 24 aprile 1987 al prot.n. 7510 n. progressivo 0285555602 istanza di concessione in sanatoria ai sensi della L.47/85, l'istanza che comprende anche un altro appartamento dello stesso fabbricato, è corredata di atto notorio, perizia giurata e ricevuta di versamento della prima rata delle oblazioni, (allegato 4) e ad oggi è da



integrare e definire, può essere definita anche ai sensi dell'art. 28 della L.R. Sicilia 16/2016 con una perizia giurata.

All'atto del sopralluogo si è inoltre rilevato che l'appartamento, rispetto alla configurazione oggetto di sanatoria, ha subito un ampliamento con la trasformazione del terrazzo, antistante all'ambiente identificato in planimetria catastale come cucina, in cucina.

Dal momento che le opere realizzate dopo la presentazione dell'istanza di condono edilizio sono abusive e vanno considerate in prosecuzione dell'illecita attività edilizia pregressa, impedendo la sanatoria, è necessaria la loro demolizione che fa venir meno il presupposto impeditivo all'accoglimento dell'istanza.

I costi legati alla definizione del condono ed alle opere di messa in pristino saranno appresso calcolati e posti in detrazione al valore di stima dell'immobile.

6. Conformità catastale

La planimetria catastale dell'appartamento non è conforme allo stato dei luoghi, diversa la distribuzione interna, pertanto dovrà essere presentato attraverso il DOCFA (Documento Catasto Fabbricati), un aggiornamento conforme allo stato dei luoghi, aderente all'istanza di condono.

Anche la planimetria catastale del lastrico solare non è conforme allo stato dei luoghi, diversa la sagoma sia del lastrico che del corpo tecnico sovrastante (vano scala e ascensore), le difformità, essendosi riscontrata una sostanziale uniformità nelle finiture tale da escludere la realizzazione di opere in un tempo successivo all'edificazione del fabbricato, sono da



attribuire a errori di rappresentazione, pertanto, anche in questo caso, dovrà essere presentato attraverso il DOCFA (Documento Catasto Fabbricati), un aggiornamento conforme allo stato dei luoghi.

I costi per l'aggiornamento della documentazione catastale saranno appresso calcolati e detratti dal valore di stima.

7. Stato di possesso del bene

Alla data del sopralluogo, l'appartamento, come dichiarato a verbale da "X" che consentiva l'accesso, era occupato dalla debitrice, "D".

8. Formalità vincoli e oneri gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente

L'eventuale assegnatario del lotto E, sarà comproprietario di tutte le parti comuni che in base all'art. 1117 c.c. devono ritenersi condominiali, grava sul lastrico solare una servitù apparente di passaggio, per il posizionamento e la manutenzione delle antenne televisive, e per la lettura e manutenzione di contatori del gas.

Inoltre l'eventuale assegnatario dovrà farsi carico dei costi di redazione dell'APE (Attestato di Prestazione Energetica) per l'appartamento.

Dovrà farsi carico della definizione dell'istanza di concessione in sanatoria, già citata, sino all'ottenimento dell'abitabilità; dovrà inoltre effettuare l'aggiornamento catastale sia dell'appartamento che, pro quota, del lastrico solare.

Dall'esame del titolo di provenienza (allegato 5) non sono state rilevate altre formalità vincoli od oneri.



9. Formalità vincoli e oneri gravanti sul bene che saranno cancellati o comunque non opponibili all'acquirente

Nessuno.

10. Censi, livelli o usi civici

Nessuno.

11. Spese fisse o straordinarie di gestione o manutenzione, spese condominiali

L'immobile è parte di un condominio, dall'estratto conto fornito dall'amministratore pro tempore risulta alla data del 22 settembre 2016 un **debito per spese condominiali ordinarie per l'anno 2015 e l'anno 2016 più spese condominiali ordinarie gestione acqua 2015 pari a €. 766,86** (allegato 6). Non risultano spese straordinarie deliberate negli ultimi due anni.

12. Altri procedimenti giudiziari relativi al bene all'attivo dell'esecuzione immobiliare

Nessuno.

13. Inquadramento territoriale

L'immobile di cui è parte la porzione oggetto di consulenza, si trova nel comune di Palermo via dei Redentoristi n. 19, in zona semicentrale della città nel quartiere Uditore, il quartiere si sviluppa attorno all'omonima via che in passato lo collegava al centro città, al margine esterno della circonvallazione cittadina tra via Leonardo da Vinci e Viale Michelangelo.

L'edilizia è molto varia molto dagli edifici a una o due elevazioni fuori terra, residui dell'edilizia di borgata, ai nuovi condomini.



Buona la presenza di attività del terziario, scuole primarie e secondarie, luoghi di culto, ufficio postale, ipermercati.

Il traffico è intenso in prossimità sugli assi principali, normale in prossimità del fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto di stima, medio il contesto urbano.

14. Superficie commerciale del lotto E

La norma UNI 10750, riporta i seguenti i criteri di computo della "superficie commerciale".

Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare: la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a. 100% delle superfici calpestabili;
- b. 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c. 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle



superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

25% dei balconi e terrazze scoperti;

35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);

35% dei patii e porticati;

60% delle verande;

15% dei giardini di appartamento;

10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

Superficie commerciale del bene oggetto di perizia:

destinazione	mq	coeff. di ponderazione	mq ponderati
abitazione	172,92	1	172,92
balconi	15,44	0,33	5,10
Lastrico solare (1/2)	87,86	0,1	8,79
Totale			186,81

N.B: nel calcolo della superficie commerciale dell'appartamento



si è considerata la superficie oggetto di istanza di condono, per la superficie del lastrico solare è stato utilizzato un coefficiente di comparazione pari a 0,10, in quanto il lastrico non è immediatamente sovrastante l'appartamento.

15. Valutazione commerciale

La superficie ponderata del lotto, è in cifra tonda **187,00 m²**, il valore di mercato è stato determinato con il metodo del *Market Comparison Approach*.

Il Market Comparison Approach (MCA) è uno dei procedimenti estimativi riconosciuti a livello internazionale. E' il più utilizzato per la valutazione degli immobili per mezzo del metodo di confronto di mercato dove comparables e subject hanno le stesse caratteristiche tecnico-economiche, si basa sul principio fondamentale per il quale: il mercato determina il prezzo di un immobile oggetto di stima allo stesso modo di come ha fissato i prezzi degli altri immobili. Il procedimento si fonda sulla rilevazione dei dati di compravendite recenti di immobili simili a quello da valutare siti nella stessa zona. Anche i borsini e le offerte possono essere presi in considerazione. La comparazione tra l'immobile da valutare e gli immobili simili permette di determinare il valore di stima attraverso un complesso di aggiustamenti monetari ai prezzi di mercato, in base alle differenti modalità presentate dalle caratteristiche comuni.

Si giunge alla stima puntuale del prezzo unitario effettuando una media ponderata (valore atteso) dei prezzi degli immobili simili per il parametro. Il valore di stima dell'immobile scaturisce infine dal prodotto fra



il prezzo unitario e l'ammontare del parametro di stima relativo all'immobile oggetto di valutazione. Grazie a tale impostazione, il valore stimato possiede un elevato grado di trasparenza perché fondato su basi oggettive che rendono facilmente comprensibile il processo di stima, e utilizza un sistema di valutazione scientifico, multi-parametrico, che permette di valutare i prezzi marginali delle caratteristiche del bene da stimare.

Per il bene oggetto della presente relazione peritale l'applicazione del metodo di stima MCA, di cui si allegano le schede di calcolo (allegato 7) e le schede dei comparativi utilizzati (allegato 8), **restituisce un valore commerciale di € 208.120,20 pari a € 1.112,94/m²**, al lordo di eventuali costi od opere per i quali si rimanda ai paragrafi seguenti.

16. Valutazione dei Costi di Attestazione di Prestazione

Energetica (APE)

L'appartamento non è provvisto di attestazione di prestazione energetica, andranno quindi imputati **250,00 euro** per la produzione di tale attestazione (APE).

17. Oneri e spese di regolarizzazione urbanistica

Come già detto nel paragrafo riguardante la regolarità edilizia, per l'immobile è stata presentata istanza di concessione in sanatoria ai sensi della L. 47/85, la pratica allo stato attuale è da integrare con i pagamenti e tutti gli elaborati necessari, per il suo completamento potrà essere presentata una perizia giurata a firma di un tecnico abilitato, come previsto dall'art. 28 della L.R. Sicilia 16/2016, inoltre dovrà essere messa in pristino la cucina realizzata sul terrazzo, attraverso la rimozione dei serramenti e la



realizzazione di una nuova cucina, i costi computati alla data odierna, indicativi e per loro natura suscettibili di variazioni nel tempo, sono riassumibili in costi per oneri e sanzioni, opere edili e costi tecnici, a corpo sono stati stimati euro 5.800,00, comprensivi di oneri fiscali e comprendenti anche l'aggiornamento catastale, i cui costi saranno a esclusivo carico dell'eventuale assegnatario per l'aggiornamento della planimetria dell'appartamento e pro quota, per ½ indiviso con il comproprietario, per l'aggiornamento della planimetria del lastrico solare.

18. Adeguamenti e correzioni alla stima

Il valore di stima andrà corretto con una riduzione del 10% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, da cui € 208.120,20 * 10% = € 20.812,02 (riduzione per assenza di garanzia).

19. Valore commerciale al netto di oneri, correzioni, adeguamenti e altre spese

Visti i valori e le spese stimate si avrà:

€ 208.120,20 - € 250,00 (APE) - € 5.800,00 (spese urbanistica) - € 20.812,02 (assenza di garanzia) = **€ 181.258,18** in c.t. **€ 181.000,00**

II – Conclusioni

Per quanto sin qui esposto il valore commerciale dei beni componenti il lotto E:

Appartamento sito in Palermo via dei Redentoristi n. 19, piano terzo, riportato al Catasto Fabbricati di Palermo al Foglio 41, particella 1018 sub 5, Cat A/2, classe 6 rendita € 451,90 e **1/2 indiviso di Lastrico solare sito in Palermo via dei Redentoristi n. 19**, piano sesto, riportato al Catasto



Fabbricati di Palermo al Foglio 41, particella 1018 sub 4, Cat A/2, classe 6
rendita €. 451,90; è in cifra tonda pari a **€. 181.000,00**

La sottoscritta, ritenendo di aver esaurientemente risposto ai quesiti
formulati, rimette alla S.V. il presente elaborato peritale, rimanendo a
disposizione per qualsiasi chiarimento.

Palermo, 15 dicembre 2016

L'Esperto Estimatore
Architetto Valentina Longo

ELENCO DEGLI ALLEGATI

<u>Documentazione catastale</u>	allegato 1
<u>Grafici di rilievo</u>	allegato 2
<u>Documentazione fotografica</u>	allegato 3
<u>Documentazione urbanistica</u>	allegato 4
<u>Titoli di provenienza</u>	allegato 5
<u>Estratto conto condominiale</u>	allegato 6
<u>MCA</u>	allegato 7
<u>Comparativi MCA</u>	allegato 8

