

TRIBUNALE DI Palermo
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dott.ssa Rossana Guzzo

R. Es. n. 673/1999 promosso Monte dei Paschi di Siena

contro il soggetto A

c.t.u. Arch. Sabrina Zora

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

C.T.U : Arch. Sabrina Zora

Archilegno design : Viale Regione Siciliana n.3444

sabriarchilegno@libero.it - sabrina.zora@archiworldpec.it - tel. 349/8662923

ASTE
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE DI Palermo
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dott.ssa Rossana Guzzo

R. Es. n. 673/1999 promosso Monte dei Paschi di Siena

contro il soggetto A

c.t.u. Arch. Sabrina Zora

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Con ordinanza del 18/10/2016 il Giudice dott. ssa Rossana Guzzo nominava la sottoscritta arch. Sabrina Zora, iscritta all'Albo degli Architetti della provincia di Palermo al n. 4647, quale c.t.u. nella Esecuzione Immobiliare n. 673/1999 promossa da Monte dei Paschi di Siena contro il soggetto A invitandola a comparire giorno 27/10/2016 in cancelleria per il giuramento di rito in cui le veniva conferito l'incarico di consulente tecnico d'ufficio alla causa indicata in epigrafe, in cui il Giudice demandava lo svolgimento dell'incarico alla sottoscritta, di cui al provvedimento del 27/06/2015, per l'aggiornamento della stima del lotto 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

I. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Il C.T.U. Premesso:

- *che in data 27/10/2016 ha preso visione della produzione cartacea in cancelleria ;*

• che in data 28/10/2016 ha preso visione della produzione telematica e

ASTE
GIUDIZIARIE.it



tempestivamente analizzato la produzione degli atti che costituiscono la pratica del procedimento.



Le operazioni peritali avevano inizio, il giorno 14/11/2016, con appuntamento presso i luoghi oggetto di causa, informando le parti secondo i mezzi di rito. Contemporaneamente, il c.t.u. si recava all'Agenzia del Territorio, ufficio provinciale di Palermo per il ritiro della documentazione catastale relativa all'immobile oggetto di stima (Allegati F -G) e faceva richiesta allo sportello Edilizia privata del Comune di Palermo della certificazione attestante la concessione edilizia dell'immobile, la sua abitabilità ed eventuale presenza di pratiche di sanatoria in atto.

In giorno 14/11/2016 alle ore 10:00 le operazioni peritali avevano effettivamente luogo, alla presenza oltre del c.t.u. anche dell'Ing. ██████████ nella qualità di collaboratore del c.t.u. stesso e del soggetto "A". Nel corso delle operazioni peritali è stato effettuato il rilievo metrico e fotografico dell'unità immobiliari pignorata.

Terminato il sopralluogo dell'immobile il c.t.u. faceva leggere, firmare e sottoscrivere il verbale delle operazioni peritali ai presenti e alle ore 10:30 dichiarava chiuse le operazioni peritali, riservandosi di convocare ulteriori visite di sopralluogo, qualora si rendessero necessarie, per completare l'accertamento degli immobili contenuti nell'elenco del bene pignorato. Durante tale visita si attestava lo stato dei luoghi, riscontrando delle piccole difformità rispetto alla planimetria catastale, che riguardavano una diversa distribuzione interna meglio specificata nei successivi paragrafi.

Individuazione del lotto 1

l'immobile oggetto di stima è ubicato nel territorio del Comune di Palermo in Via Croce Rossa n. 10 piano sesto interno sx.

Si tratta di un fabbricato con n.7 livelli fuori terra, confinante ad Est con via Croce Rossa a Nord e Sud con altra ditta ad Ovest con atrio interno condominiale.



a) Identificazione catastale:

l'immobile è identificato al catasto fabbricati di Palermo al foglio 31 part. 46 sub 17 zona cens. 4 categoria A/2 classe 5 consistenza 6,5 vani superficie rendita euro 302,13 intestato a Pignataro Rosa proprietà per 1000/1000 (madre del soggetto A) (All. F-G).

b) conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto;

Dal rilievo durante il sopralluogo sono state riscontrate delle piccole discordanze con la planimetria catastale, sono di fatti state apportate delle modifiche interne relative ad un tramezzo per la realizzazione di un camerino (ved. foto 10), realizzazione di un nuovo bagno e diversa misura dei balconi prospicienti sul prospetto esterno (questa rappresentazione grafica dei balconi errata è comunque molto usuale nelle planimetrie catastali di vecchia data, questa risulta aggiornata infatti al 15/10/1984)(ved. allegato G).

c) Regolarità edilizia ed urbanistica

Il C.T.U. ha provveduto a verificare la regolarità dell'immobile, accertando l'esistenza presso l'ufficio del Comune di Palermo Settore edilizia privata, di eventuali titoli abilitativi .

Dopo reiterate visite all'ufficio dell'edilizia privata di via Ausonia, il ctu :

- *in data 30/11/2016 faceva richiesta scritta per copia atti (protocollo n . 1201676);*
- *in data 7-14-16 del mese di dicembre 2016 si recava all'edilizia privata per sollecitare la pratica;*
- *in data 2 gennaio 2017 non avendo avuto risposta dall'ufficio,mandava la pec al responsabile del settore dott. ██████████,per un sollecito (all. L);*
- *in data 23 e 24 gennaio 2017 si recava all'ufficio edilizia privata per ulteriori solleciti;*
- *in data 25 gennaio 2017 riusciva a consultare la cartapesta inerente una sanatoria presentata per l'immobile oggetto della presente stima (all. E).*



L'unità immobiliare oggetto della seguente stima, deriva da un frazionamento di un'unità immobiliare ricevuta per successione. L'immobile originario è stato dichiarato abitabile con certificato rilasciato dal Comune di Palermo Ripartizione Igiene e sanità, in data 20/12/1956 ed era stato acquistato dalla sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] (madre di [REDACTED] e deceduta il 2/10/1970. Nel 1960 la signora Pignataro Rosa aveva diviso in due l'appartamento e per tale frazionamento è stata richiesta in data 16/06/1986, della domanda di condono edilizio, con concessione in sanatoria ai sensi della Legge n. 47/85 (ALL. E).

In sintesi le opere difformi realizzate all'interno dell'immobile rispetto alla planimetria catastale sono relativamente:

- modifiche di tramezzi interni per realizzazione di ripostiglio (foto10) e per la realizzazione di un wc che viene realizzato a posto del vano cucina (All. B).
- La finestra prospiciente sul pozzo luce che in planimetria catastale era riportata nel vano cucina è stata attualmente modificata, e considerando che all'ufficio edilizia privata non c'è nessuna autorizzazione presentata per questa modifica, bisogna riportare l'apertura allo stato originario (All. B).

Relazione di stima

Ubicazione del bene

L'immobile oggetto di stima è sito in Palermo in via Croce Rossa n. 10 piano sesto ed è identificato al catasto fabbricati di Palermo al foglio 31 part. 46 sub 17.

Descrizione dell'immobile

L'immobile, attualmente occupato dal soggetto "A" si presenta all'interno tutto sommato in buone condizioni.

Esso è ubicato in una zona periferica della città, ricadente nella zona B2 del P.R.G

vigente, esattamente in viale Croce Rossa (foto n. 2), ben collegata al centro della città con i mezzi pubblici.

L'edificio contenente l'unità immobiliare oggetto di causa, ha una struttura portante in c.a. e si sviluppa con n. 7 livelli fuori terra e si presenta in buone condizioni (foto 1).

L'accesso, su via Croce Rossa avviene tramite un portone in legno a due ante a battente, al numero civico 10 (foto 2).

Dall'androne si sale nei piani superiori attraverso un unico corpo scala in muratura e un ascensore.

Il prospetto principale dell'edificio si presenta in buono stato, definito con intonaco del tipo Li Vigni (foto n1). I balconi hanno una soletta in c.a con parapetti in profilati di ferro (foto1).

L'unità immobiliare oggetto della causa in epigrafe ha un interpiano di circa cm 300, si presenta in buone condizioni tranne gli infissi esterni che presentano una vetustà legata al tempo.

Salendo dal corpo scala, al sesto piano sulla destra si accede all'unità immobiliare, direttamente da un ingresso, sulla sinistra tramite un arco, si accede alla zona pranzo, che ha una superficie utile di circa mq 11,5; da questo ambiente attraverso una porta si accede ad una piccola cucina di circa mq 5,8. Entrambi ricevono luce ed aria diretta dalle porte - finestre di accesso al terrazzo prospiciente su via Croce Rossa. L'ampio terrazzo ha una superficie di mq 22,4, è delimitato da un parapetto in profilati di ferro e gode di un'ottima veduta considerando che si trova al sesto ed ultimo piano (foto25-26-27-28).

Sempre dall'ingresso, procedendo sulla destra, si arriva ad un disimpegno, dove si aprono le porte per il "ripostiglio 2" ed il wc, entrambi ricevono aria e luce diretta dalle finestre prospicienti un pozzo luce (foto 14 e 15). Il wc è fornito di una piccola vasca ad incasso, un vaso e un lavabo in ceramica; esso è rivestito a terra da una pavimentazione in gres di colore verde e come rivestimento parietale ha dei mattoni bianchi che rivestono le pareti per tutta l'altezza (foto 14). Di fronte il wc c'è una piccola dispensa, proseguendo troviamo un ambiente soggiorno, con una superficie utile di circa mq19,6 (foto 12 e 13) illuminato da una finestra prospiciente sul pozzo luce. Da questo ambiente si arriva al "disimpegno 2" (All. B) (foto 7), dove a destra si



apre la porta di accesso ad un piccolo ripostiglio (foto 10) , a sinistra troviamo il bagno e frontalmente due camere da letto.

Il bagno ha una superficie utile di circa mq 3,3 ed è fornito di una vasca da bagno angolare, lavabo ad incasso su un ripiano in marmo, vaso e bidet. Il rivestimento a terra è realizzato con mattoni di ceramica rettangolari di circa cm 20 x cm 25, colore verde, ed il rivestimento parietale a tutt' altezza , è composto da mattoni rettangolari bianchi e mattoni verdi (foto 8). Il bagno riceve aria e luce diretta da una finestra prospiciente il pozzo luce . Le due camere da letto di circa 15 mq ciascuna sono illuminate entrambe da una porta finestra per l'accesso ai balconi (foto5) prospicienti l' atrio condominiale (All. B) (foto 3-4-6-9).

La pavimentazione dell'intero appartamento è realizzata con mattoni rettangolari cm 15 x cm30 di " marmo Calacatta " (foto29), tranne i bagni, che risultano rivestiti con mattoni di ceramica e la cucina, che risulta rivestita al pavimento con granito, utilizzato anche come ripiano per il lavabo e per i fuochi (foto19), mentre le pareti della cucina sono rivestiti a tutt'altezza da mattoni bianchi in ceramica lucida (foto 19 e 20).

Il terrazzo è rivestito con mattoni in gres porcellanato cm20 x cm10 di colore rosa , il parapetto è realizzato con profilati metallici (foto 25 - 26 - 27 - 28).

Gli infissi esterni sono in legno verniciati con cassettoni e non sono in buone condizioni a causa della loro vetustà (foto 30).

Gli infissi interni a scrigno invece sono nuovi, sono in in legno e sono conservati all'interno dell'immobile ma non sono attualmente stati montati, infatti la maggior parte dei vani porta sono correlati da falsi telai soltanto. Le pareti interne sono definiti con intonaco civile per interni e tinteggiatura .

Impianti e canalizzazioni presenti nell'unità immobiliare:

- vecchio impianto idrico sotto traccia, allacciato alla rete idrica comunale;
- Impianto di fognatura allacciato alla rete fognaria comunale;
- vecchio impianto elettrico sotto traccia ;

Non è presente invece l'impianto di riscaldamento .



La superficie utile risulta pari a 95,8 . La superficie commerciale lorda dell'immobile,, calcolata al lordo dell'immobile, a lordo dei muri perimetrali, e di quelli interni, ivi incluso le superfici scoperte , computate per il 25% i balconi e per il 35% i balconi coperti , risulta pari a mq 110,6

così calcolati:

superficie coperta mq 92,8 pari al 100% = mq 92,8

superfici scoperte (balconi): mq 26,4 pari al 25% = mq 6,6

S commerciale = circa mq 110,6

Per il seguente computo si è applicato quanto previsto dalla norma UNI 15733 in sostituzione della UNI 10750.

Stato di possesso degli immobili.

L'immobile intestato a Pignataro Rosa proprietà per 1000/1000 è occupato attualmente dal soggetto A

Esistenza di formalità , vincoli od oneri:

gravano sul bene e restano a carico dell'acquirente, le spese relative alla documentazione da presentare agli uffici competenti per :

1. Cila tardiva per diversa distribuzione interna (compreso di spese tecniche):
€ 2500;
2. ripristino dell'originaria dimensione della finestra : a corpo € 500,00
3. Modifica catastale (docfa): € 600.

Spese totale di regolarizzazione :

Somma € 3.600,00

L'immobile non è dotato di attestato di conformità energetica.

Costo della conformità energetica :

€ 150,00

Valutazione dell'immobile

Valutare un immobile significa determinarne il valore o il prezzo di vendita. La stima è stata preceduta da indagini accurate di mercato, cercando di conoscere i prezzi praticati nelle libere contrattazioni di compravendita, a quel tipo di immobile che piu' si avvicina per posizione e caratteristiche costruttive quello in esame. Oggetto d'indagini sono stati anche i fitti medi di locazione che normalmente si realizzano per immobili analoghi nella zona circostante, adottando il metro quadrato come parametro tecnico.

Dall'importo trovato verranno quindi dedotti i costi tecnici e amministrativi necessari per la regolarizzazione delle opere difformi calcolate nel precedente paragrafo, (cila tardiva, docfa catastale, ripristino finestra e APE): per un totale di € 3750,00

La presente stima è stata svolta tenendo in considerazione due fasi: oggettiva e soggettiva.

La fase oggettiva è quella che tende a rilevare i dati tecnici inerenti al bene, esposizione, grandezza, stato di conservazione e ubicazione.

La fase soggettiva è quella nella quale si attribuiscono al bene in oggetto, saggio di capitalizzazione, scelta dei beni messi a confronto e quindi del valore unitario e determinazione delle eventuali aggiunte e detrazioni ai valori di stima, scelta dei metodi di stima.

Criterio e metodo di stima dei fattori influenti nelle stime:

Fattori intrinseci, lo stato di conservazione e l'esposizione.

L'esistenza di strutture condominiali, fattori estrinseci, salubrità dei luoghi.

L'ubicazione rispetto alle strade, per la transitabilità.

Parametri per la stima dei fabbricati.

I parametri sono unita' di misura relative al bene da stimare, in rapporto diretto con il

valore del bene stesso.

Essi si suddividono in tecnici ed economici, i primi esprimono la quantità fisica, mentre i secondi l'attitudine del bene a creare utilità o ricchezza. Per l'odierna stima si adottano i seguenti:

- parametri tecnici: metro quadrato
- parametri economici : fitto medio.

Tasso di capitalizzazione

Data la particolare funzione del tasso di capitalizzazione "r", è stata fatta una ricerca accurata, in quanto il mercato dei beni immobili si presenta diverso da zona a zona di una stessa città, tuttavia si adottano in linea di massima nell'ambito del territorio di Palermo il seguenti tassi di capitalizzazione: 0,030 / 0,04 per le case, negozi, magazzini ,ecc.

Analisi di stima dell'unità oggetto di stima

Scelta del metodo di stima:

Essendo nella zona avvenute compravendite di fabbricati aventi, piu' o meno, le medesime caratteristiche di quello da stimare, ed essendosi potuti reperire i parametri tecnici indispensabili per l'effettuazione di una stima analitica per capitalizzazione dei redditi netti; si è proceduto a determinare il piu' probabile valore di mercato del bene oggetto di stima scegliendo il metodo che consiste nella media dei valori assunti da una stima sintetica e da una stima analitica per capitalizzazione dei redditi netti.

$$Vm = Vm \text{ (stima sintetica)} + Vm \text{ (stima analitica)}$$



Stima sintetica

I valori unitari di riferimento applicati, sono quelli medi rilevati mediante indagini di mercato e comparati con quelli rilevati e pubblicati dall'Agenzia del Territorio per il 1° semestre del 2016.

La banca dati delle quotazioni immobiliari riporta, per la zona: Periferica / Circonvallazione - V. Nuova - Quartieri - Miscemi - S. Lorenzo - Villa Sofia - V. Sardegna - Belgio - Strasburgo.
codice zona : D1

microzona catastale : 14

tipologia prevalente : abitazione civile

destinazione : residenziale

un valore di mercato oscillante tra il 1500 / 1900 €/mq di superficie lorda per le abitazioni civili in stato conservativo normale (ALL. H) . Il valore preso in considerazione è il massimo **€1900** visto lo stato di conservazione nonché la posizione privilegiata dell'immobile posto all'ultimo piano dell'intero edificio.

L'unità abitativa da stimare ha una superficie commerciale, già calcolata nel precedente paragrafo, pari a :

S commerciale : circa mq 110,6

- Criterio del valore venale

Facendo un'indagine di mercato, nella zona Resuttana i prezzi sono abbastanza variabili.

Avendo preso in considerazione anche il criterio basato sulla comparazione dei prezzi di vendita noti, per la stessa zona , si è constatato che il prezzo medio unitario rilevato nella stessa zona, per immobili con caratteristiche simili a quello in esame (P) è rispettivamente , per i piani attici :

P = 2250,00 €/mq, quindi si è proceduto a dare un valore di mercato medio pari a **€ 2.075,00** (calcolato dalla media di € 1900 e 2250).

$$Vm = Vmu \times Stot$$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Vmu = valore medio unitario di mercato

Stot = superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima

*Il Vmu preso in considerazione è pari a **2.075,00***

Dalla stima sintetica il piu' probabile valore di mercato del nostro immobile è :

$$- \quad Vm = 2.075,00 \times 110,6 \text{ mq} = \text{€ } 229.495,00$$

(euro duecentoventinovemilaquattrocentonovantacinque/00).

Stima analitica per capitalizzazione dei redditi netti:

l'esame dei fattori estrinseci ed intrinseci del fabbricato:

- *determinazione del reddito medio annuo (R) reale presunto, ordinario nella zona, realizzabile dall'immobile;*
- *Determinazione delle spese annue (S);*
- *Capitalizzazione del reddito netto medio annuo;*
- *Aggiunte e detrazioni al valore di stima;*
- *per la scelta del saggio di capitalizzazione, è stato fissato al 0,030 (3%)*

Il valore di mercato del bene oggetto di stima è uguale al rapporto tra il reddito netto dispiegato dal bene e il tasso di capitalizzazione riferito al bene:

$$Vm = Rn / r$$

Il reddito netto è determinato dal reddito lordo decurtato dalle spese a carico del proprietario.

Le spese per le quali si fa riferimento sono :

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



1. spese per tasse ed imposte;
2. spese di manutenzione ordinaria e straordinaria;
3. quote di sfitti e inesigibilità;
4. spese di gestione;
5. spese per ammortamento o perpetuità.



Dall'indagine in zona sui valori di mercato, di beni analoghi a quello oggetto di stima e dai dati forniti dall'Agenzia del Territorio, osservatorio dei valori immobiliari, si riscontra un valore medio di locazione di € min. 4,2- max 6 (scegliamo un valore di € 6 per mq di superficie coperta, mentre il valore di locazione medio di mercato è di € 7,6 per cui si ha un probabile valore locativo mensile (facendo la media di € 6 e € 7,6) di: € 6,80 x 110,6 mq = € 752,08 arrotondato per difetto ad € 752,00 (eurosettecentocinquantaquattro / 00)

Il reddito annuo lordo sarà di $RL = 752 \times 12 = \mathbf{€ 9.024,00}$

per le spese assumiamo i seguenti valori :

tasse ed imposte	16%
manutenzione	3%
sfitti e inesigibilità	2%
gestione	1%
ammortamento	0%

totale **22%**

Il reddito annuo netto sarà :

$R_n = € 9.024,00 - 22\% = € 7038,72$ che arrotondiamo per difetto ad € 7038,00



Si adotta come valore medio di capitalizzazione il 3 %

$V_m = Rn/r = € 7.038,00 / 3\% = 7.038,00 \times 100 / 3 = € 234.600,00$ (euro duecentotrentaquattromilaseicento /00).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Mediando i due valori si ottiene :

$V_m = (€ 229.495,00 + € 234.600,00) / 2 = € 232.047,50$ che arrotondiamo per difetto a **€ 232.000,00** (euro duecentotrentaduemila /00).

I costi che dovrà sostenere l'acquirente per completare l'istruttoria sono spese tecnico/professionali ed oneri che il C.T.U. ha quantificato nei precedenti paragrafi a circa **€ 3750,00**.

- **Valutazione finale dell'immobile**

Chiamiamo V_f il valore finale di stima quale media degli importi precedentemente individuati , dedotti i costi per regolare l'immobile

$V_f = (V_v - \text{Spese di regolarizzazione degli abusi}) = € 232.000,00 - 3750,00 =$
€ 228.250,00

Conclusioni

La scrivente, in qualità di tecnico incaricato a redigere la perizia di stima, tenuto conto di quanto è emerso nel rilievo e nel sopralluogo dell'immobile, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché l'ubicazione e la consistenza, ritiene di stimare il valore di mercato dell'immobile in oggetto in ragione di complessive:

€ 228.250,00 (euro duecentototomiladuecentocinquanta /00)

tanto si doveva per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

Fonti delle informazioni utilizzate per la stima

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- Agenzia del territorio OMI;
- FIAP (federazione Italiana Immobiliari Professionisti) osservatore immobiliare urbano
- Agenzia immobiliari della zona.



La presente relazione viene depositata in cancelleria per via telematica e contestualmente verrà depositata copia di cortesia cartacea comprensiva della documentazione fotografica.

Il C.T.U. oltre ad avvisare l'avvenuto deposito al creditore procedente (All.I), invia contestualmente alle parti copia della relazione tramite pec (alla parte creditrice) e tramite raccomandata per alla parte debitrice .

Con quanto sopra il C.T.U. Ritiene di avere compiutamente assolto il mandato ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per i chiarimenti che si rendessero eventualmente necessari.



Allegati alla relazione di stima

- Allegato A – Documentazione fotografica;
- Allegato B- Rilievo metrico;
- Allegato C – comunicazione alle parti per l'inizio delle operazioni peritali;
- Allegato D – Verbale di sopralluogo;
- Allegato E- Documentazione rilasciata dal Comune di Palermo Settore edilizia privata;
- Allegato F- Visura storica catastale ;
- Allegato G- Planimetria catastale;
- Allegato H- Quotazione osservatorio dei Valori immobiliari dell' Agenzia del territorio;





- Allegato I - Comunicazione di deposito della perizia;
- Allegato L - protocolli richiesta al Comune di Palermo Settore edilizia privata.





Con la presente relazione, composta di n.16 pagine dattiloscritte e n. 10 allegati, il c.t.u. ritiene di aver adempiuto all'incarico conferitogli e resta a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Palermo 03/02/2017



Il c.t.u.

Arch. Sabrina Zora

