

Tribunale di Palermo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Sezione IV Civile

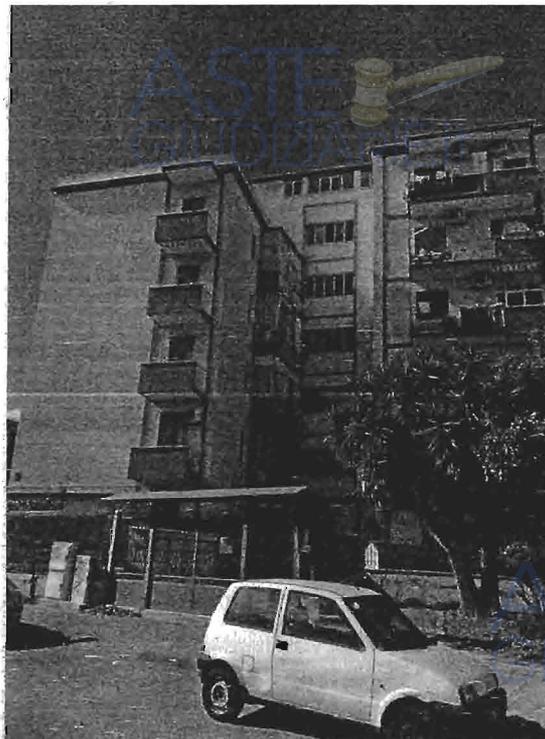
Esecuzioni immobiliari

G.E. Dott. Vincenzo Liotta

ASTE
GIUDIZIARIE.it

R.G.Es. 596/2014

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
RELAZIONE INTRODUTTIVA



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

C.T.U. Arch. Valeria Coco
via Nettuno n.5 - 90151 PALERMO - tel/fax 091 8772250 - e-mail: v.coco@cocoassociati.com, arch.valeriacoco@pec.it
Ordine degli Architetti della Provincia di Palermo n.4437

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Procedimento esecutivo: **R.G.Es. n. 596/2014**

Giudice dell'esecuzione: Dott. V. Liotta

Perito stimatore: Arch. V. Coco

Creditore procedente: UNICREDIT S.P.A.

Creditori intervenuti: - - -

Debitori esecutati: (A), (B)

Altri soggetti citati: - - -

SOMMARIO

1. Premessa	Pag. 3
2. Quesiti posti dal Giudice dell'esecuzione	Pag. 3
3. Beni sottoposti a pignoramento	Pag. 6
4. Esame del fascicolo	Pag. 7
5. Descrizione delle operazioni peritali	Pag. 7
6. Individuazione lotti per la vendita	Pag. 8
7. Considerazioni finali	Pag. 8

Fascicoli allegati:

- Fascicolo 1) RELAZIONE TECNICA DI STIMA LOTTO UNICO - QUOTA 1/1 - Appartamento sito in Palermo nel Viale Caltagirone, n.4, piano 4°, censito in catasto al foglio 38 p.lla 1763 sub. 19.
- Fascicolo 2) - Allegati alla relazione:
 - ❖ Planimetria di rilievo;
 - ❖ Relazione fotografica;
 - ❖ Verbale di sopralluogo del 05.02.2016;
 - ❖ Documentazione catastale: visura e planimetria;
 - ❖ Copia atto di compravendita del 21.04.2006 Rep.N.54826 Notaio Mario Alessi.

1.Premessa

La sottoscritta Arch. Valeria Coco, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Palermo con il n.4437, ed iscritta all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Palermo, è stata nominata quale esperto stimatore nel procedimento esecutivo R.G.Es. n.596/2014 con decreto del Giudice dell'esecuzione del 07.09.2015.

All'udienza del 01.10.2015, prestando giuramento secondo la formula di rito, la stessa accettava la nomina conferitale e riceveva dall'Ill.mo Giudice dell'esecuzione l'incarico di svolgere una Consulenza Tecnica d'Ufficio per rispondere ai quesiti posti.

Previo avviso scritto inviato alle parti a mezzo PEC e/o A/R, in data 05.02.2016 la sottoscritta effettuava il sopralluogo presso l'immobile di cui al compendio pignorato.

2. Quesiti posti dal Giudice dell'esecuzione

Il Giudice dell'esecuzione ha formulato alla sottoscritta i quesiti di cui al verbale di giuramento, come segue:

"1) Provveda l'esperto, preliminarmente, a controllare la completezza della documentazione presentata dai creditori (ove necessari: avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri e sequestranti, avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, con precisazione in ordine al buon esito di ciascuna notifica), nonché dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. (esplicitando se è stata esaminata la relazione notarile e verificando la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento), segnalando al giudice immediatamente quelli mancanti o inidonei, o comunque ogni altra omissione o discrasia rispetto agli elementi acquisiti.

2) Provveda, altresì, previa comunicazione scritta alle parti esegutate, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, e previo altresì accesso all'immobile (che andrà documentato con apposito verbale; nel caso in cui allo stesso intervengano le parti esegutate, le si inviteranno a prendere visione del provvedimento di convocazione ex art.569 c.p.c., dandone atto nel relativo verbale):

- a) alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento, eventualmente evidenziando l'opportunità di procedere alla formazione di uno o più lotti per la vendita, previa identificazione dei nuovi confini; a tal fine preciserà se la descrizione dell'immobile fornita nel pignoramento (con particolare riguardo agli identificativi catastali) sia esatta o comunque idonea all'inequivoca individuazione del bene;
- b) all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, provvedendo, nell'ipotesi in cui queste ultime siano inidonee all'esatta individuazione dei beni, ad effettuare il rilievo planimetrico;
- c) ad accertare la conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto e, in caso negativo, a segnalare ogni correzione necessaria (quantificando i relativi oneri, da detrarre dal valore di stima);
- d) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi vigenti e dei relativi costi approssimativi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti. In particolare, in caso di opere abusive, procederà al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. n.380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in base alla quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verificherà, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. Laddove l'immobile sia abusivo e non sanabile, stante il disposto di cui all'art.7 L.47/85 (oggi art.31c.3 DPR 380/01), verifichi se sia stato emesso da parte dell'autorità competente l'ordine di demolizione, in che data sia stato comunicato, se sia decorso il termine per l'acquisto del bene al patrimonio del Comune (evenienza che si dovrà adeguatamente segnalare al Giudice); in caso di mancata emissione dell'ordine proceda alla valutazione dell'area di sedime, calcolando i costi connessi all'abbattimento dell'opera abusiva (n.b. i costi per la riduzione in pristino degli abusi non sanabili e comunque ogni costo per la regolarizzazione saranno indicati - anche in via approssimativa - e detratti al fine di determinare il valore di stima);
- e) alla verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

f) indicherà ogni utile informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

3) Rediga quindi, in fascicoletti separati tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

- a) l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, di eventuali pertinenze e accessori (ove anch'esse pignorate); ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto; per ciascuno di essi occorrerà, inoltre, allegare copia della concessione o licenza edilizia, ovvero indicare gli estremi di eventuali pratiche di sanatoria e verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- b) una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni, ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona;
- c) lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore ovvero da terzi ed a che titolo, facendo particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- d) l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- e) l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- f) se l'immobile sia dotato di attestato di conformità energetica; in caso negativo (o di attestazione non conforme alla normativa), indicherà i costi presumibili per la regolarizzazione (detraendoli dal valore di stima);

Si rammenta che, ai sensi di quanto disposto dall'art.568 c.p.c., "nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera

distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute".

4) *Provveda inoltre l'esperto:*

a) *alla indicazione di eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.), prescindendo invece da eventuali beni pertinenziali dotati di identificativi catastali autonomi non menzionati nell'atto di pignoramento (e nella relativa nota di trascrizione);*

b) *alla valutazione dei lotti, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima stessa;*

c) *ad indicare, qualora si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota; precisi infine se il bene risulti separabile in natura ovvero comodamente divisibile o, ancora, se ritenga probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa (es. per la presenza di comproprietari e/o familiari interessati all'acquisto, ecc.); precisi infine alla luce della documentazione disponibile presso i pubblici uffici, l'identità dei comproprietari, segnalando in particolare se diversi da quelli avvisati dal creditore ex art.599 c.p.c.;*

5) *Alleggi a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno quattro interne, un'adeguata documentazione fotografica relativa allo stato d'uso, nonché la planimetria del bene;*

6) *Acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza."*

3. Beni sottoposti a pignoramento

L'atto di pignoramento immobiliare del 17.10.2014 promosso da UNICREDIT S.P.A. contro i debitori (A) e (B), trascritto a Palermo il 20.11.2014 ai nn.47375/36346, riporta elencate le seguenti unità immobiliari:

"appartamento facente parte dell'edificio sito in Palermo via Caltagirone n.4, ubicato al quarto piano, interno 19, composto da cinque virgola cinque vani catastali, in catasto al N.C.E.U. di Palermo al foglio 38, particella 1763, subalterno 19, categoria A/4".

La descrizione dell'immobile fornita nell'atto di pignoramento, nonché i dati riportati nella relativa nota di trascrizione, con particolare riguardo agli identificativi catastali, risulta essere idonea all'inequivoca individuazione dei beni.

4. Esame del fascicolo

Esaminato il fascicolo, relativamente agli avvisi del pignoramento ai creditori con diritto di prelazione risultanti da pubblici registri (art.498 c.p.c.), non risultano altre iscrizioni ipotecarie a meno di quelle a favore dello stesso creditore procedente.

Riguardo a quanto stabilito dall'art.599 c.p.c., non vi sono comproprietari.

Per ciò che concerne l'art.567, secondo comma c.p.c., è stata esaminata la certificazione notarile redatta dal Notaio Maria Angela Messina, nonché la documentazione agli atti, ed è stato verificato il ventennio antecedente la data del pignoramento. In merito non si sono ravvisate omissioni o discrasie rispetto agli elementi acquisiti.

5. Descrizione delle operazioni peritali

Preventivamente all'inizio delle operazioni di sopralluogo, la sottoscritta ha esaminato la documentazione agli atti ed ha provveduto al reperimento della documentazione catastale mancante, nonché di copia dell'atto di provenienza.

In occasione del sopralluogo effettuato in data 05.02.2016, procedeva alla corretta individuazione dell'immobile sito in Palermo nel Viale Caltagirone n. 4, posto al piano quarto, prima porta a destra salendo le scale, corrispondente all'interno n.19.

Provvedeva inoltre ad eseguire i rilievi metrici e fotografici ritenuti necessari allo svolgimento del proprio mandato.

(V. fascicolo 2 / Allegati alla relazione / Verbale di sopralluogo del 05.02.2016).

L'ultima fase del lavoro svolto nell'ambito dell'espletamento del mandato conferito, è stata dedicata all'analisi dei dati raccolti ed alla elaborazione della presente consulenza.

6. Individuazione lotti per la vendita

Per i beni immobili facenti parte del compendio pignorato e periziati si è individuato il seguente lotto per la vendita:

LOTTO UNICO

“Quota 1/1

Appartamento sito in Palermo nel Viale Caltagirone, n.4, piano 4°,
censito in catasto al foglio 38 p.lla 1763 sub. 19”.

7. Considerazioni finali

Con riferimento a quanto fin qui relazionato, si allegano alla presente relazione introduttiva: il fascicolo 1 contenente la relazione tecnica di stima relativa al bene costituente il lotto specificato; ed il fascicolo 2 contenente la planimetria di rilievo, la relazione fotografica, il verbale di sopralluogo, la documentazione catastale e la copia dell'atto di provenienza.

Nella redazione della presente relazione di consulenza, in applicazione di quanto disposto dal Garante per la protezione dei dati personali con provvedimento del 07.02.2008, la sottoscritta ha ommesso le generalità dei debitori e degli altri soggetti citati, indicandoli con le lettere (A), (B), (C),...etc. Tali identità sono esplicitate in un documento a parte che si deposita in cancelleria unitamente alla presente.

In ultimo, la sottoscritta rassegna la presente relazione di consulenza, rimanendo a disposizione dell'Ill.mo Giudice dell'esecuzione per i chiarimenti che ritenesse necessari.

Palermo, 16.02.2016

IL C.T.U.



Pagina 8 di 8

Tribunale di Palermo



Sezione IV Civile

Esecuzioni immobiliari

G.E. Dott. Vincenzo Liotta



R.G.Es. 596/2014

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Fascicolo 1)

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

LOTTO UNICO

Quota 1/1

**Appartamento sito in Palermo nel Viale Caltagirone, n.4, piano 4°,
censito in catasto al foglio 38 p.lla 1763 sub. 19**



C.T.U. Arch. Valeria Coco

via Nettuno n.5 - 90151 PALERMO - tel/fax 091 8772250 - e-mail: v.coco@cocoassociati.com, arch.valeriaco@pec.it
Ordine degli Architetti della Provincia di Palermo n.4437

**Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009**

Tribunale di Palermo - Sezione IV Civile Esecuzioni immobiliari
G.E. Dott. V. Liotta

R.G.Es. 596/2014

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Fascicolo 1)

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

LOTTO UNICO: Quota 1/1 Appartamento sito in Palermo nel Viale Caltagirone, n.4, piano 4°, censito in catasto al foglio 38 p.lla 1763 sub. 19

SOMMARIO

1. Descrizione dell'immobile	pag. 3
2. Note sulla provenienza, titolarità ed uso del bene	pag. 4
3. Note sulla regolarità edilizia ed urbanistica	pag. 4
4. Formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene	pag. 6
5. Stima del bene	
5.1 Criteri di stima utilizzati per la valutazione	pag. 6
5.2 Caratteristiche dell'area in cui ricade l'immobile	pag. 7
5.3 Calcolo della superficie di vendita (Sup. comm.)	pag. 7
5.4 Valore medio di mercato (Vm)	pag. 8
5.5 Costi per la regolarizzazione dell'immobile	pag. 8
5.6 Valore commerciale dell'immobile (Vc)	pag. 9
6. Conclusioni	pag. 9

1. Descrizione dell'immobile

L'immobile in oggetto è costituito da un appartamento per civile abitazione, posto al piano quarto, interno n.19, facente parte del fabbricato sito in Palermo nel Viale Caltagirone, con accesso pedonale al civico n.4, a cinque elevazioni fuori terra. Allo stesso si accede dal vano scala condominiale subito a destra. L'immobile non ha affaccio su prospetto principale, ed è dotato di una veranda su retro prospetto (ad ovest) e di un balcone esposto a sud.

L'appartamento confina a nord con vano scala e ascensore, ad est con altra proprietà complanare, a sud e ad ovest con aree scoperte di proprietà aliena.

Quanto sopra descritto è censito in catasto al foglio 38, p.lla 1763, sub.19, zona cens. 2, categ. A/4, classe 5, 5,5 vani, rendita € 161,91.

In catasto l'immobile risulta correttamente intestato ai debitori (A) e (B), per la quota di 1/2 ciascuno, ed inoltre i dati di cui alla nota di trascrizione dell'atto di pignoramento coincidono con le risultanze catastali.

Lo stabile non è dotato di portineria. La tipologia costruttiva, nonché le caratteristiche di realizzazione, sono comuni ad altri edifici della zona, realizzati con struttura portante in c.a. Si tratta di un fabbricato composto da due ali con vano scala centrale. La porzione di fabbricato di fa parte l'immobile in oggetto è a cinque elevazioni fuori terra. I prospetti esterni sono intonacati e tinteggiati nei colori beige e cotto, e si presentano in buono stato di manutenzione. L'androne di ingresso e la scala sono in discreto stato di manutenzione.

L'appartamento è costituito da: ingresso, cucina abitabile, con annessa veranda chiusa a vetri, esposta ad ovest, corridoio, cameretta con affaccio nella veranda, wc doccia, con accesso dalla veranda, camera da letto matrimoniale, con annesso balcone esposto a sud, camera da letto esposta a sud, ripostiglio, wc bagno.

Al suo interno l'appartamento è intonacato e tinteggiato in colori chiari, in discreto stato di manutenzione; la pavimentazione è in mattoni di cemento e scaglie di marmo, in buono stato di manutenzione; la cucina e la veranda sono pavimentati in gres color cotto, i servizi sono rivestiti a parete e pavimentati in ceramica di discreta qualità; gli infissi interni sono del tipo tamburato in legno di colore noce scuro, in buono stato di manutenzione; gli infissi esterni sono in alluminio

preverniciato con vetrocamera e serrande in pvc, in buono stato di manutenzione. L'impianto elettrico è a norma di legge. Non vi è impianto di riscaldamento.



2. Note sulla provenienza, titolarità ed uso del bene

Il bene oggetto di pignoramento risulta essere di proprietà dei debitori (A) e (B) per la piena proprietà della quota di 1/2 ciascuno, giusto atto di acquisto del 21.04.2006 stipulato dal Notaio Mario Alessi rep. n.54826, registrato a Palermo in data 27.04.2006 al n.2546 - serie 1T, trascritto in data 28.04.2006 ai nn. 26861/13424.

L'appartamento è abitato dal debitore (B) e dal suo nucleo familiare.

3. Note sulla regolarità edilizia ed urbanistica

L'immobile in oggetto è stato realizzato, unitamente all'edificio di cui fa parte, in data antecedente al 01.09.1967.

Allo stesso sono state apportate successivamente alcune modifiche consistenti nella chiusura a veranda del balcone posto ad ovest e in opere interne consistenti nella modifica della distribuzione interna e nella realizzazione del secondo servizio.

Per quanto riguarda la chiusura a veranda del balcone posto ad ovest, tale intervento è regolarizzabile ai sensi dell'art.20 della L.R. 4/2003 *"1. In deroga ad ogni altra disposizione di legge, non sono soggette a concessioni e/o autorizzazioni né sono considerate aumento di superficie utile o di volume né modifica della sagoma della costruzione la chiusura di terrazze di collegamento e/o la copertura di spazi interni con strutture precarie, ferma restando l'acquisizione preventiva del nulla osta da parte della Soprintendenza dei beni culturali ed ambientali nel caso di immobili soggetti a vincolo. 2. Nei casi di cui al comma 1, contestualmente all'inizio dei lavori il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al sindaco del comune nel quale ricade l'immobile una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme urbanistiche, nonché di quelle igienico-sanitarie vigenti, unitamente al versamento a favore del comune dell'importo di cinquanta euro per ogni metro quadro di superficie sottoposta a chiusura con struttura precaria. 3. Le disposizioni di cui ai commi 1 e 2 si applicano anche alla chiusura di verande o balconi con strutture precarie come previsto dall'articolo 9 della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37; per tali*

casi è dovuto l'importo di venticinque euro per ogni metro quadro di superficie chiusa. 4. Ai fini dell'applicazione dei commi 1, 2 e 3 sono da considerare strutture precarie tutte quelle realizzate in modo tale da essere suscettibili di facile rimozione. Si definiscono verande tutte le chiusure o strutture precarie come sopra realizzate, relative a qualunque superficie esistente su balconi, terrazze e anche tra fabbricati. Sono assimilate alle verande le altre strutture, aperte almeno da un lato, quali tettoie, pensiline, gazebo ed altre ancora, comunque denominate, la cui chiusura sia realizzata con strutture precarie, sempreché ricadenti su aree private. 5. Le disposizioni di cui ai commi 1 e 2 si applicano, altresì, per la regolarizzazione delle opere della stessa tipologia già realizzateOMISSIS...".

Per quanto, invece, concerne la variazione della distribuzione interna, consistente nella modifica della distribuzione interna e nella realizzazione del secondo servizio, tali opere, ai sensi dell'art.9 della L.R. 37/1985, rientrano tra quelle soggette a comunicazione, ovvero la loro regolarizzazione non è onerosa.

Infine, andrà presentata all'Agenzia del Territorio la documentazione per l'aggiornamento catastale, nonché andrà dotato l'immobile della certificazione di conformità energetica.

Pertanto al successivo punto 5.5 sono indicati i costi approssimativi da sostenere per la regolarizzazione dell'immobile.

Sotto il profilo urbanistico, l'area in cui ricade il fabbricato ricade nella "zona omogenea B4b" di PRG, ovvero "parti di territorio urbanizzate sulla base di piani di edilizia economica e popolare o sovvenzionata realizzate dopo gli anni '50". Nelle zone B4b "sono ammessi gli interventi di cui all'art. 7 relativamente ai soli commi 1 e 2 (ad esclusione degli edifici classificati netto storico, gli interventi ammessi sono quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia. La demolizione e ricostruzione e la nuova edificazione è ammessa nel rispetto degli allineamenti stradali esistenti, con i distacchi stabiliti dall'art. 8 comma 3 sub. d) ed e) o in aderenza e nei limiti di densità della Z.T.O. nella quale l'area ricade. Gli interventi devono comunque tendere alla qualificazione dell'ambiente urbano e dei manufatti edilizi.) La demolizione e ricostruzione dei manufatti edilizi e la nuova edificazione sono consentite solo previa formazione di piani particolareggiati e con una densità fondiaria non superiore a 3 mc/mq. Si applicano le disposizioni contenute ai commi 4), 5), 6) e dell'art. 5 (nelle more dell'approvazione dei piani particolareggiati sono ammesse la destinazione d'uso residenziale e le altre seguenti destinazioni compatibili con la residenza: a) commerciale (al dettaglio), comprensiva degli esercizi pubblici di somministrazione di alimenti e bevande e dei

locali di pubblico spettacolo; b) ricettiva; c) direzionale, comprensiva di agenzie bancarie e assicurative, uffici pubblici e privati e simili; le attrezzature di interesse comune di cui all'art. 24 delle presenti norme di attuazione che risultino compatibili con i caratteri edilizi e tipologici dei manufatti, sempre che non in contrasto con la normativa vigente; nelle more dell'approvazione dei piani particolareggiati, le case di cura ed ogni altro tipo di struttura sanitaria di diagnosi e/o terapia eccedente il semplice studio professionale sono ammesse a condizione che siano funzionalmente indipendenti da edifici residenziali e pertanto abbiano ingressi, scale, ascensori e portinerie separate). I laboratori artigianali e quelli assimilabili, e relativi depositi, sono ammessi nei piani scantinati (non vincolati per legge o in base a disposto della licenza o concessione edilizia a parcheggio), nei piani terreni, negli ammezzati e nella seconda elevazione fuori terra, sempre che non venga esercitata un'attività nociva, molesta o rumorosa. Sono esclusi i depositi all'aperto ed i capannoni e le tettoie nonché le attività che svolgano lavorazioni insalubri e i relativi depositi".

4. Formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene

Non si ha notizia di altre formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che rimarranno a carico di chi acquista né da cancellare, a meno dei crediti vantati dal creditore procedente.

5. Stima del bene

5.1 Criteri di stima utilizzati per la valutazione

Al fine di pervenire alla valutazione commerciale dell'immobile, si è adottato il criterio di stima sintetico-comparativo. Esso utilizza come unità di misura il metro quadrato e prende in considerazione il valore medio unitario di mercato (valore espresso in €/mq) al quale sono stati venduti, o potrebbero verosimilmente essere venduti, immobili con caratteristiche il più possibile prossime a quelle dell'immobile oggetto di stima.

Le caratteristiche analizzate sono sia quelle intrinseche, ovvero quelle proprie dell'immobile, legate alla distribuzione interna, alla luminosità e/o alla panoramicità, alla qualità dei materiali impiegati, al grado di finitura, al suo stato manutentivo, sia quelle estrinseche, ovvero quelle legate all'area in cui l'immobile ricade, in termini di destinazione urbanistica e di qualità di vita.

Per l'individuazione del valore medio unitario di mercato si è fatto riferimento a quanto riscontrato sul territorio, operando un confronto tra tali dati e quelli pubblicati da operatori del settore ed enti quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare e Nomisma.

Il valore commerciale dell'immobile in esame è ottenuto detraendo dal valore medio di mercato gli eventuali costi da affrontare affinché l'immobile sia commerciabile.

5.2 Caratteristiche dell'area in cui ricade l'immobile

L'immobile ricade in zona periferica popolare del Comune di Palermo. Si tratta, in particolare, della zona denominata "Borgo Nuovo", nell'area prossima al Viale Michelangelo ed alla Via Castellana.

Nell'area sono presenti diverse attività commerciali, ed è servita dalle linee dei trasporti pubblici.

5.3 Calcolo della superficie di vendita (Sup. comm.)

Per il calcolo della superficie di vendita o "commerciale", viene presa in considerazione la superficie lorda coperta dell'immobile, ovvero la somma della superficie residenziale e di quella non residenziale inclusi i tramezzi interni, i muri perimetrali ed una quota pari ad 1/2 dei muri di confine con altre proprietà. Infine, per quanto concerne spazi esterni ed accessori, viene computata una superficie ragguagliata, mediante l'utilizzo di comuni coefficienti di ragguaglio. Quest'ultima, sommata alla superficie lorda coperta, restituisce la superficie commerciale dell'immobile, la quale viene presa a base per il calcolo del valore commerciale dello stesso.

Nel caso dell'appartamento in oggetto, la superficie lorda coperta, calcolata come sopra specificato, è di mq 80,00; la veranda è estesa mq 8,00; il balcone è esteso mq 1,80. L'altezza interna utile dei vani è di ml 3,00.

Considerando, ai fini del calcolo della superficie commerciale, 1/2 della superficie della veranda ed 1/3 della superficie del balcone, si ottiene una superficie ragguagliata complessiva pari a mq 4,60. Tale superficie, sommata alla superficie lorda coperta dell'appartamento, restituisce il valore della superficie commerciale totale, che sarà pari a mq 84,60.

5.4 Valore medio di mercato (Vm)

Analizzati i parametri del mercato, così come indicato al precedente punto 5.1, si è individuato, ai fini residenziali, e tenuto conto delle caratteristiche dell'appartamento, nonché del suo stato manutentivo, un valore unitario medio di mercato (Vu) pari ad €/mq 1.250,00 (milleduecentocinquanta/00).

Pertanto, il valore medio di mercato per l'immobile oggetto della presente stima può essere assunto pari a:



$$V_m = (V_u \times \text{Sup. comm. appartamento}) =$$

$$= (\text{€/mq } 1.250,00 \times \text{mq } 84,60) =$$

$$= \text{€ } 105.750,00$$

(centocinquemilasettecentocinquanta/00)

5.5 Costi per la regolarizzazione dell'immobile

Costi da sostenere per regolarizzare la chiusura a veranda del balcone ovest (C1):

Per la regolarizzazione delle opere ai sensi dell'art.20 della L.R.04/2003 si stima una spesa complessiva di euro 1.200,00 ca., che così si compone: euro 200,00 per oneri concessori, euro 100,00 ca. per diritti di istruttoria e bolli, euro 900,00 incluse cassa di previdenza ed IVA per spese tecniche.

Costi da sostenere per l'aggiornamento dell'elaborato planimetrico catastale (C2):

Al fine di eseguire l'aggiornamento catastale presso l'Agenzia del Territorio, i costi presunti ammontano ad euro 600,00 ca., comprendenti spese catastali ed oneri da corrispondere al professionista incaricato, incluse cassa di previdenza ed IVA.

Costi da sostenere per la certificazione di conformità energetica (C3):

I costi presunti per la redazione della certificazione di conformità energetica ammontano ad euro 450,00 ca., comprendenti spese ed oneri da corrispondere al professionista incaricato, incluse cassa di previdenza ed IVA.



5.6 Valore commerciale dell'immobile (Vc)

Il valore commerciale dell'immobile in oggetto sarà infine dato dal valore medio di mercato come in precedenza stimato al punto 5.4, detratti i costi di cui al precedente punto 5.5.

Pertanto sarà:

$$Vc = Vm - C1 - C2 - C3 =$$

$$= € 105.750,00 - € 1.200,00 - € 600,00 - € 450,00 =$$

$$= € 103.500,00$$

(centotremilacinquecento/00)

6. Conclusioni

Ritenendo di avere risposto ai quesiti posti, e rinviando alla visione della planimetria di rilievo e della relazione fotografica, nonché alla lettura della documentazione raccolta (V. fascicolo 2 / Allegati alla relazione), la sottoscritta rassegna la presente relazione e rimane a disposizione della S.V. per eventuali chiarimenti.

Palermo, 16.02.2016

IL C.T.U.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it