

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE IV CIVILE- ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N.R.G. 497/2016

- G.E. DOTT.SSA VALENTINA IMPERIALE

PROMOSSA DA:

UNICREDIT S.P.A.

CONTRO:

A)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Palermo, 24/04/2017

(il CTU)

Arch. Alessia Franzella



PREMESSA

Con giusto provvedimento, la S.V.I. nominava la sottoscritta Arch. Alessia Franzella, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Palermo al n°3520, con studio in Palermo, in via E. Oliveri Mandalà n. 31, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'espropriazione immobiliare n° 497/2016 promossa da Unicredit S.p.a. contro A), invitandola a comparire all'udienza del 06/12/2016 per il giuramento di rito e per l'affidamento del seguente mandato:

1. *Provveda l'esperto, preliminarmente, a controllare la completezza della documentazione presentata dai creditori (avvisi ex art.498 c.p.c. ai creditori, con diritto di prelazione risultante da pubblici registri, 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, nonché se sia stato prodotto il certificato di destinazione urbanistica), segnalando al giudice immediatamente quelli mancanti o inidonei, o comunque ogni altra omissione o discrasia rispetto agli elementi acquisiti;*
2. *Provveda, 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:*
 - a) *alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed eventualmente evidenziando l'opportunità di procedere alla formazione di uno o più lotti per la vendita, purché uno dei lotti risulti autonomamente commerciabile e dotato di autonomi identificativi catastali; in caso contrario sottoporrà al Giudice l'eventuale opportunità di un previo frazionamento- ove possibile- indicandone i relativi costi. Preciserà se la descrizione dell'immobile fornita nel pignoramento 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 in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR n. 380/01 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti alla verifica*



sull'eventuale domanda di condono indicante il soggetto istante e la normativa in forza della 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'art. 40, sesto comma, L. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma 5 del decreto del presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. Si segnala a tal proposito che ai sensi della normativa attualmente in vigore- Ig 326/03-la sanatoria a cura dell'aggiudicatario è possibile a condizione che le ragioni di credito siano anteriori all'entrata in vigore della legge: si raccomanda la puntuale verificati tali condizioni. Laddove l'immobile sia abusivo e non sanabile, stante il disposto di cui all'art. 7 L. 47/58, 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 e accettata l' inottemperanza all'ordine di demolizione, costituente titolo per l'acquisto del bene al Patrimonio del Comune; in caso di mancata emissione dell'ordine, proceda alla valutazione dell'area di sedime, calcolando i costi connessi all'abbattimento dell'opera abusiva.

- 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 fascioletti separati tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:
- a) L'esatta indicazione 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, delle eventuali pertinenze e accessori; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo; 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 un 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 e che comunque resteranno non opponibili all'acquirente.*
 - f) *Se l'immobile sia dotato di attestato di conformità energetica; in caso negativo, indicherà i costi presumibili per la regolarizzazione (detraendoli dal valore della stima);*
4. *Provveda inoltre l'esperto:*
- a) *Alla indicazione di eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);*
 - 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, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise; 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. 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 due interne, ed un'adeguata documentazione fotografica relativa allo stato d'uso, nonché la planimetria del bene.*
6. *Acquisisca il perito direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, 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.*

La S.V.I. mi concedeva il termine di entro 30 giorni prima della udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., per il deposito della perizia e l'invio alle parti, rinviando la causa al 07/06/2017.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI DI CONSULENZA

La CTU, in data 06/12/2016 ha ritirato la documentazione presso la cancelleria Esecuzioni Civili relativa alla causa in oggetto. Dopo avere accuratamente visionato i documenti agli atti, in data 27/01/2017 si è recata presso l' Agenzia del Territorio del Comune di Palermo, dove ha ritirato la visura storica, la planimetria catastale relativa all' immobile oggetto di pignoramento, l'estratto del foglio di mappa (vedi allegato n. 1).

Lo stesso giorno la stessa si è recata presso l'Agenzia del Territorio di Palermo - Servizio di Pubblicità Immobiliare, per eseguire le ispezioni circa la presenza delle formalità gravanti sul bene



oggetto di pignoramento, in ordine cronologico, ovvero per il ventennio antecedente alla data del pignoramento del 20/09/2016. (v. allegato n.2)

In data 19/01/2017 alle ore 16,00 è stato fissato un sopralluogo presso i luoghi di causa, in Palermo, via Buonriposo n. 186, piano terra, previo avviso alle parti tramite raccomandate A/R del 09/01/2017 inviata al debitore Sig.ra A) (previo accertamento presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Palermo circa la residenza della Sig.ra A); mentre all'avvocato della parte procedente Luigi Abbate e al creditore procedente Banca Unicredit S.p.a mediante P.E.C (v. allegato n. 3).

La sottoscritta, il giorno del sopralluogo si è recata presso l'immobile pignorato dove ad accoglierla vi era la Sig.ra A) la quale ha acconsentito l'accesso ai luoghi, permettendo di effettuare le dovute operazioni di rito. Durante tale accertamento, la stessa ha effettuato una ricognizione del bene pignorato ritraendo pose fotografiche ed eseguendo verifiche metriche, sulla scorta delle planimetria catastale, verificando che lo stato di fatto dell'immobile corrisponde alla planimetria catastale. Terminate le operazioni peritali il verbale si è chiuso alle ore 17,35 dopo essere stato firmato dai presenti (vedi allegato n. 4).

Il 04/01/2017 la CTU si è recata presso il Comune di Palermo Settore Edilizia Privata per richiedere copia degli atti relativi alla licenza/concessione edilizia, certificato di abitabilità relative all'immobile pignorato (v. allegato n. 5).

Avendo avuto una risposta negativa da parte dell'Edilizia Privata, poiché non si è trovato alcun atto riferito all'immobile pignorato, trattandosi di un edificio di tipologia netto storico del quartiere Guadagna-Brancaccio, la CTU in data 06/01/2011 si è recata nuovamente presso l'Ufficio Urbanistica di Palermo per prendere visione della cartografia **OMIRA del 1939**. Risultando l'immobile presente nella suddetta cartografia, ed essendo un piano terreno, **l'Ufficio dell'Edilizia Privata ha dichiarato che trattasi di immobile antecedente il 1939.**

A seguito di tale accertamento la CTU ha ricevuto lettera da parte dell'UTC di Palermo in data 22/03/2017 (vedi allegato n. 6).



RISPOSTA AL PUNTO 1) DEL MANDATO

Provveda l'esperto, preliminarmente, a controllare la completezza della documentazione presentata dai creditori (avvisi ex art.498 c.p.c. ai creditori, con diritto di prelazione risultante da pubblici registri, 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, nonché se sia stato prodotto il certificato di destinazione urbanistica), segnalando al giudice immediatamente quelli mancanti o inidonei, o comunque ogni altra omissione o discrasia rispetto agli elementi acquisiti;

La sottoscritta, ha esaminato la documentazione presentata dal creditore procedente in riferimento all'atto di avviso ex art. 498 c.p.c., che risulta non esservi in quanto non sussistono ulteriori creditori intervenuti; Non vi sono notifiche ex art. 599 c.p.c. in quanto non sussistono altri comproprietari. La sottoscritta ha constatato la presenza agli atti della relazione notarile ai sensi dell'art. 567, 2° comma, c.p.c. (certificato notarile del 17/10/2016, Notaio Dott.ssa Maria Angela Messina in Palermo). Nella suddetta relazione, per il bene pignorato vengono indicate alcune formalità pregiudizievoli, le quali sono state tutte verificate dalla sottoscritta effettuando le dovute ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio di Palermo - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in ordine cronologico, ovvero per il ventennio antecedente alla data del pignoramento (20/09/2016).

Agli atti non è presente il certificato di destinazione urbanistica, la sottoscritta ha effettuato a tal uopo la visura di P.R.G (vedi allegato n. 7).

RISPOSTA AL PUNTO 2) DEL MANDATO

Provveda, previa comunicazione scritta alle parti eseguite, 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:

- a) *alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed eventualmente evidenziando l'opportunità di procedere alla formazione di uno o più lotti per la vendita, purché uno dei lotti risulti autonomamente commerciabile e dotato di autonomi identificativi catastali; in caso contrario sottoporrà al Giudice l'eventuale opportunità di un previo frazionamento- ove possibile-*



indicandone i relativi costi. Preciserà se la descrizione dell'immobile fornita nel pignoramento 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 in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR n. 380/01 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti alla verifica sull'eventuale domanda di condono indicante il soggetto istante e la normativa in forza della 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'art. 40, sesto comma, L. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma 5 del decreto del presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. Si segnala a tal proposito che ai sensi della normativa attualmente in vigore- Ig 326/03-la sanatoria a cura dell'aggiudicatario è possibile a condizione che le ragioni di credito siano anteriori all'entrata in vigore della legge: si raccomanda la puntuale verificati tali condizioni. Laddove l'immobile sia abusivo e non sanabile, stante il disposto di cui all'art. 7 L. 47/58, 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 e accettata l' inottemperanza all'ordine di demolizione, costituente titolo per l'acquisto del bene al Patrimonio del Comune; in caso di mancata emissione dell'ordine, proceda alla valutazione dell'area di sedime, calcolando i costi connessi all'abbattimento dell'opera abusiva.*
- 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.*

La sottoscritta CTU, previa comunicazione scritta al debitore e al creditore, ha dato inizio alle operazioni peritali esaminando gli atti ed eseguendo il sopralluogo presso l' immobile pignorato.



a) b) e c) Esatta individuazione del bene pignorato, risultanze catastali, formazione di uno o più lotti :

Nell'atto di pignoramento del 20/09/2016, è indicato n° 1 bene oggetto di pignoramento, in danno di A) .

Bene di A): Come si legge nell' atto di pignoramento consiste in: immobile di proprietà della sig.ra A) nata a Palermo il 08/09/1958 C.F. CRCNNN58P48G273P, 1/1 della P.P. dell'appartamento sito nel Comune di Palermo, nella via Buonriposo n. 186, piano terra composto da 4 vani catastali e confinante co la via Buonriposo, strada ferrata Palermo/Trapani, Cortile Testa e proprietà Comignano, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Palermo , al F. 74, part. Ila 190, sub. 10 (derivante da soppressione dei pregressi mappali 190/1 e 190/2 a seguito di denuncia di variazione catastale n. 17123.1/2005.

Tale immobile è infatti censito al N.C.E.U. al Foglio 74, particella 190, sub 10, via Buonriposo n. 186, piano Terra, zona censuaria 2, cat. A/4, classe 5, vani 4, mq. 86,00 , rendita cat. € 117,75, intestato per 1/1 ad A).

Vi è una esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

Nella relazione di stima tale bene verrà indicato con la lettera **-A- e costituisce un unico lotto.**

Lo stato di fatto è conforme alla planimetria catastale.

L'immobile è confinante a nord-ovest con la via Buonriposo, ad est con prop. aliena, a sud ovest con vano scala, a sud est con distacchi da altri fabbricati. Il bene ricade nel **PRG** in "**zona territoriale omogenea A2 tessuti urbani storici facenti parti della borgata;**" (v. allegato n. 7).

L'immobile fa parte di un edificio di 4 piani f.t., con ingresso autonomo a piano terra dalla via Buonriposo al civ. 186 con unica apertura su strada.

d) Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico:

L'immobile ubicato a piano terra, fa parte di un edificio di tipologia netto storico del quartiere Guadagna-Brancaccio, infatti la sottoscritta ha effettuato i dovuti accertamenti presso l'Ufficio Urbanistica di Palermo prendendo visione ed effettuando copia della cartografia **OMIRA del 1939**. Risultando l'immobile presente in tale cartografia, ed essendo un piano terreno, la stessa **ha presentato tale documentazione all'Ufficio dell'Edilizia Privata che ha dichiarato che trattasi**



di immobile antecedente il 1939. A seguito di tale accertamento la CTU ha ricevuto lettere da parte dell'UTC di Palermo in data 22/03/2017.

Attualmente l'immobile viene utilizzato come civile abitazione dalla proprietaria.

e)... che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli:

Provenienza del bene di proprietà di A) : il bene è pervenuto alla sig.ra A) per piena proprietà e in regime di separazione dei beni, in virtù di giusto **atto di compravendita del 06/02/2007 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Palermo il 07/02/2007 al nn. 10159/6409** ai rogiti del Notaio Anna Maria Siciliano in Palermo.

f)... spese fisse o di gestione...e spese condominiali:

L'immobile ha come spese da decurtare dalla stima il costo del certificato di prestazione energetica e il costo della presentazione del documento CILA tardiva (inerenti opere di manutenzione ordinaria non comunicate) presso l'UTC di Palermo, oltre l'onorario del tecnico per redigere la pratica .

RISPOSTA AL PUNTO 3) DEL MANDATO

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

- a) *L'esatta indicazione 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, delle eventuali pertinenze e accessori; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo; 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 un 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 e che comunque resteranno non opponibili all'acquirente.*

Si redige in fascicoletto separato per l'immobile pignorato la relazione di stima allegata. Nella relazione di stima il bene verrà indicato con la lettera **-A-**.

Ritenendo di aver assolto al mandato conferito, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, restando disponibile per qualunque ulteriore chiarimento.

(il CTU)

Palermo,

Arch. Alessia Franzella



Relazione di stima dell'immobile -A-

n.1 bene indicato al dell'atto di pignoramento

a) Indicazione ed individuazione dell'immobile:

Trattasi di un appartamento ubicato al piano terreno di un edificio costituito da 4 elevazioni f.t., con ingresso autonomo su strada principale la via Buonriposo n.186, sito in Palermo. Il prospetto aderisce alla tipologia costruttiva dell'epoca con infissi in legno a persiana e copertura spiovente e si presenta in cattivo stato conservativo (vedi allegato n. 8- foto nn. 1-2-3-4).

L'immobile è confinante a nord-ovest con la via Buonriposo, ad est con prop. aliena, a sud ovest con vano scala, a sud est con distacchi da altri fabbricati. Il bene ricade nel **PRG** in "**zona territoriale omogenea A2 tessuti urbani storici facenti parti della borgata;**"

Tale appartamento è composto da cucinino-soggiorno con apertura su strada, due camere, w.c.d, ripostiglio, corridoio (vedi allegato n. 8 foto da 3 a 10).

Risultando l'immobile presente in cartografia OMIRA, ed essendo un piano terreno, **l'Ufficio dell'Edilizia Privata ha dichiarato che trattasi di immobile antecedente il 1939** (allegato n. 6).

La sottoscritta CTU ha richiesto alla sig.ra A) l'attestato di conformità energetica dell'immobile la quale ha dichiarato di non averlo, ed inoltre dalle verifiche effettuate presso l'Archivio elettronico del Catasto energetico dei fabbricati, per il suddetto immobile non è stato mai prodotto l' A.P.E.

L'appartamento ha subito negli anni pochi interventi manutentivi che non sono stati dichiarati all'UTC, pertanto tale regolarizzazione è da ottemperare mediante documento CILA tardiva (ex art. 9 L. R. 37/85). La CTU in fase di sopralluogo ha constatato che lo stato di fatto risulta conforme alla planimetria catastale. Gli impianti sono datati e non a norma. Si rappresenta che quasi tutte le pareti sia perimetrali che divisorie manifestano copiose macchie, rigonfiamenti ed efflorescenze dovute ad evidenti fenomeni di risalita capillare. Il servizio igienico manifesta nell'area del soffitto segni di umidità di condensa. Tutto ciò è da attribuire anche allo scarso circolo e ricambio d'aria per via delle poche e modeste aperture.

L'appartamento si presenta in cattivo stato conservativo e viene utilizzato come civile abitazione, dalla stessa proprietaria A).



b) Descrizione del bene: (allegato n° 8- foto da 1 a 17)

Caratteristiche della zona: L'unità immobiliare è collocata in una zona periferica del Comune di Palermo a carattere prettamente popolare, individuata dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari come fascia "periferica/FALSOMIELE – ORETO – GUADAGNA – BRANCACCIO-FONDO BAGNASCO". È situata nella zona meridionale della città ed è in parte tagliata dalla circonvallazione cittadina ed è costeggiata dal fiume Oreto. La via Buonriposo è una traversa di via Oreto Nuova, arteria principale del quartiere. La zona è ben servita dei mezzi pubblici e di numerose attività commerciali. L'accessibilità viabilistica dell'immobile è discreta anche per il vicinissimo accesso alla stazione centrale. La zona in cui è collocata è caratterizzata per lo più da edilizia residenziale di mediocre/bassa qualità.

Descrizione del bene, consistenza e dati metrici: l'accesso all'immobile avviene tramite apertura diretta su strada principale, la via Buonriposo contrassegnata al civ. 186. Trattasi di un immobile di fine anni '30, con probabili superfetazioni relative ai piani superiori (foto n.1). La struttura dell'edificio è in muratura portante; Le rifiniture sono modeste. Le pareti interne dell'appartamento sono intonacate e tinteggiate, la pavimentazione dell'intera unità immobiliare è in mattoni di ceramica di seconda scelta (vedi foto n. 13); sia le pareti del bagno che del cucinino sono rivestiti di piastrelle di ceramica di seconda scelta. Gli infissi esterni sono in persiane in legno deteriorate, tranne la finestra della camera da letto e del w.c. che sono state sostituite. Le porte interne sono in legno, la porta d'ingresso è con infisso persiana (foto n. 2). L'immobile si presenta in cattivo stato di conservazione e manifesta in tutte le pareti dei vani evidenti e marcate macchie ed efflorescenze dovute ad una forte risalita capillare (vedi foto nn.14-15-16-17). L'altezza dell'intero appartamento è di m. 2.80. L'appartamento, dal rilievo effettuato, è così costituito: cucinino (mq. 6.74), soggiorno-pranzo (mq. 17.16), camera da letto (mq. 13.78), cameretta 1 (mq. 10.81), cameretta 2 (mq. 7.40), bagno (mq. 4.95), corridoio (mq. 6.27), ripostiglio (mq. 6.32) (vedi foto nn. 3-4-5-6-7-8-9-10). L'unità immobiliare ha una superficie utile di circa mq. 74,00 ed una commerciale di circa mq. 90,00.



Determinazione della superficie commerciale: Si procede alla determinazione del suo valore commerciale più probabile.

Descrizione	Superficie commerciale
Appartamento	mq 90,00
Sup. commerciale totale circa	mq 90,00

c) Stato di possesso:

Il bene è pervenuto alla sig.ra A) per piena proprietà e in regime di separazione dei beni, in virtù di giusto **atto di compravendita del 06/02/2007 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Palermo il 07/02/2007 al nn. 10159/6409** ai rogiti del Notaio Anna Maria Siciliano in Palermo.

Viene utilizzato dalla stessa proprietaria come prima abitazione.

d) Vincoli ed oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente : L'immobile non ha vincoli gravanti sull'acquirente e a tale proposito la sottoscritta ha richiesto informazioni alla stessa proprietaria che ha dichiarato che non è stato costituito condominio.

Non risultano esservi vincoli di carattere storico ed artistico, come si evince dalla visura di P.R.G.

In riferimento, inoltre al quesito 4) del mandato, si risponde quanto segue:

a) Presenza di dotazioni condominiali: no.

b) Valutazione di stima:

Criterio di stima adottato

Al fine di determinare il valore venale del bene oggetto del mandato conferito dalla S.V.I., e già descritto nel paragrafo che precede, la sottoscritta C.T.U. ha adottato sia il metodo sintetico – comparativo, sia il metodo della capitalizzazione del reddito.

Metodo sintetico-comparativo:

Com'è noto, il metodo sintetico si basa sulla comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto della stima con le analoghe di altri beni esistenti in loco e di



cui si è a conoscenza del valore di mercato. La comparazione rende possibile l'inserimento del bene oggetto di stima nella classe dei beni di consimili caratteristiche estrinseche, per cui l'immobile da stimare assumerà, quale più probabile valore venale, quello dato dal prezzo medio rappresentativo della classe in cui è stato inserito.

La valutazione del bene oggetto di stima, è stata effettuata sulla base di elementi oggettivi raccolti nel corso delle indagini svolte in loco, e sulla scorta di informazioni assunte dalla scrivente.

L'adozione del metodo sintetico ha richiesto inoltre l'analisi del mercato di immobili consimili per ubicazione e tipologia a quelli in esame, e per la ricerca la scrivente si è basata sui dati a sua disposizione, verificando tali dati con dati riportati dall'Agenzia del Territorio nell'Osservatorio dei Valori Immobiliari (1° semestre 2016: min 770,00 e un max di 1.100,00), al fine di confrontare tali dati con quelli rilevati in loco dalla sottoscritta e verificarne quindi la plausibilità (€ 600,00/700,00). (vedi allegato n. 9, O.M.I).

Stima del valore di mercato

La suddetta indagine ha consentito di determinare un valore unitario di Euro 640,00 per metro quadrato di superficie commerciale per la tipologia di immobile simile al "nostro".

Si perviene, pertanto, a determinare il più probabile valore di mercato nel modo descritto nella tabella che segue:

Valore di mercato medio unitario unità immobiliari siti nella zona in cui è collocata la U.I. (euro/mq) € 640,00	€/mq. 640,00
Riepilogo della superficie complessiva (mq)	mq. 90,00
VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO	€ 57.600,00

La sottoscritta C.T.U. è quindi in grado di affermare che il più probabile valore di mercato del bene in esame ammonta ad € 57.600,00.



Metodo Analitico: Metodo del Valore venale per capitalizzazione di reddito.

La stima a reddito deriva dalla determinazione del reddito netto annuo presumibile dai valori di locazione che nello specifico è stato scelto quello minimo (€ 2,3/mq per mese) per abitazioni economiche, applicati alla superficie convenzionale dell'unità immobiliare. La superficie convenzionale netta dell'unità immobiliare determinata, in analogia con la Legge 392/78 Equo Canone, è corrispondente alla superficie coperta netta.

Calcolo della superficie convenzionale: mq. 74,00 ;

Calcolo del canone annuo:

mq 74,00 x €/mq. 2.3 x 12 mesi= € 2.042,40

Calcolo canone netto:

€ 2.042,40 – (20% spese x € 2.042,40) = € 1.633,92

Per pervenire al valore di stima occorre capitalizzare il reddito netto con un saggio di capitalizzazione che per le unità immobiliari in centri urbani di grandi dimensioni ha un valore medio di 3,5%.

Calcolo del valore di stima per capitalizzazione del reddito presunto:

$(€ 1.633,92 \times 100) / 3,5 = € 46.683,42.$

Media dei due valori determinati:

Operando una mediazione tra i due valori prima ottenuti si determina con maggiore approssimazione il valore del bene in oggetto.

$(€ 57.600,00 + € 46.683,42) / 2 = € 52.141,71.$

Calcolo delle oblazioni:

Dalla stima effettuata sull'immobile vanno decurtate le spese relative alla regolarizzazione mediante CILA tardiva all'UTC per le opere interne, che ammontano circa € 6.00,00 comprensiva di IVA e CPA per onorario del tecnico per redigere la pratica, di € 1.000,00 di sanzione come presentazione tardiva. Per la certificazione energetica A.P.E. che per l'immobile in oggetto sono quantificabili in circa € 180,00.



c) Divisibilità del bene, qualora si tratti di quota indivisa.....: il bene in oggetto è di piena proprietà del sig. A).

CONCLUSIONE :

(€ 52.141,71 (stima) - € 180,00 (A.P.E) - € 1.800,00 (CILA) = € 50.161,71 arrotondato per difetto a € 50.000,00.

L'immobile è stato stimato in € 50.000,00.

IL CONSULENTE TECNICO

(Arch. Alessia Franzella)

SCHEDA RIASSUNTIVA:

UBICAZIONE: Comune di Palermo (Pa), Via Buonriposo n. 186.

TIPOLOGIA: Immobile a uso residenziale, ubicato in un edificio di 4 piani f.t.

PIANO: Piano Terra.

CONCESSIONE E CERTIFICATO DI AGIBILITA': L'immobile è antecedente al 1939.

P.R.G.: L'immobile ricade in "zona territoriale omogenea A2 – Netto storico".

DATI CATASTALI: è iscritto al N.C.E.U. al Foglio 74, particella 190, sub 10, via Buonriposo n. 186, piano Terra, zona censuaria 2, cat. A/4, classe 5, vani 4, mq. 86,00 , rendita cat. € 117,75, intestato per 1/1 ad A).

STATO DI POSSESSO: Il bene pignorato è di piena proprietà della sig.ra A). Attualmente è occupato dall'attuale proprietaria.

STATO: cattivo stato di conservazione.

SUPERFICIE COMMERCIALE: 90,00 mq. circa.

VALORE STIMATO: € 50.000,00

