



## RELAZIONE

### 1. PREMESSA.

La sottoscritta arch. Rosa Maria Nadia Zito, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Palermo al n. 3896 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Palermo, con la presente relazione adempie all'incarico conferitole il giorno 10/09/2015 di stimare il valore del bene facente parte della procedura esecutiva n. 242/2015.

### 2. BENE RIPORTATO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO.

Con atto di pignoramento immobiliare, trascritto il 26/05/2015 ai nn. 19710/15193, la \_\_\_\_\_ con sede a Milano (MI) ha sottoposto a pignoramento, nei confronti del Sig. A (per la quota di  $\frac{1}{2}$ ) e della Sig.ra B (per la quota di  $\frac{1}{2}$ ), il seguente bene:

- A) Appartamento per civile abitazione sito nel comune di Palermo in Largo Giuliana (già Largo BR 3) n. 2, piano 6, interno 19, cat. A/3, classe 6, consistenza vani 6, identificato al NCEU di Palermo al foglio 88, p.IIIa 1961 sub 39.

### 3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI.

Previ accordi verbali con le parti eseguite, tramite lettere raccomandate inviate il giorno 17/09/2015 la sottoscritta comunicava al Sig. A, alla Sig.ra B nonché al creditore procedente via Posta Elettronica Certificata, che le operazioni peritali avrebbero avuto inizio il giorno 24/09/2015 a partire dalle ore 10.30 con il sopralluogo del bene oggetto del pignoramento (**All.1** – Ricevute di Ritorno). All'ora e al giorno stabilito è stato effettuato il sopralluogo del bene in presenza del Sig. A e della Sig.ra B, svolgendo il rilievo fotografico interno ed esterno e verificando le dimensioni, lo stato d'uso e le caratteristiche tecniche dell'immobile (**All. 2** – Verbale di Sopralluogo). Si precisa che in tale occasione la parte eseguita è stata invitata a prendere visione del provvedimento di convocazione ex art. 569 c.p., come evince nel Verbale di Sopralluogo

anzidetto. Precedentemente e in seguito allo svolgimento delle operazioni di sopralluogo, sono stati acquisiti presso gli uffici competenti tutti i documenti utili per l'espletamento dell'incarico.

#### **4. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE.**

- Ai fini dell'accertamento della completezza della documentazione depositata dal creditore precedente sono stati preliminarmente esaminati i documenti di cui all'art. 567 del c.p.c. e la Relazione Notarile presente agli atti.

Dalla suddetta analisi si è riscontrato che:

- la storia del dominio nel ventennio antecedente la data di pignoramento così come le risultanze catastali riportate nella Relazione Notarile risultano complete ed esaustive;
- non sono dovuti avvisi ex artt. 498 e 599 c.p.c.

*Per la corretta individuazione dell'immobile si precisa che l'indirizzo riportato nella Relazione Notarile e nelle Visure Catastali cui la stessa fa riferimento è errato. La sottoscritta, preso atto di tale difformità (All. 3 - Comunicazione dell'Ufficio Toponomastica del Comune di Palermo), ha contestualmente provveduto alla segnalazione dell'errore all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate (in data 16/09/2015), che ha effettuato le opportune modifiche. L'immobile pertanto è da considerarsi correttamente sito in Largo Giuliana e 'non' in Largo Arrigo Testa (All. 4 - Visure Catastali e Planimetrie Catastali pre e post modifica indirizzo).*

#### **5. INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA.**

Ai fini della vendita, e in base alle suddette precisazioni, l'unità immobiliare A) costituisce di seguito un unico lotto di vendita.

##### **LOTTO 1**

**Unità immobiliare A)** Unità immobiliare sita in Palermo (PA), Largo Giuliana n.2, composta da sei vani.

**Dati catastali:** Il bene risulta iscritto al N.C.E.U. di Palermo al foglio 88, p.IIa 1961, sub. 39, cat. A/3, classe 6, vani 6, Rendita Catastale € 340,86, sito in

Largo Giuliana n.2, Piano 6, interno 19, Scala B, intestato al Sig. A per la proprietà di ½ e alla Sig.ra B per la proprietà di ½.

Ai fini della L. 122/2010 art. 19, si precisa che la planimetria catastale risulta parzialmente difforme dallo stato di fatto (Opere Interne), per cui si è effettuato il dovuto rilievo grafico (**All. 5** – rilievo planimetrico aggiornato).

**Confini:** NORD/EST: proprietà aliena; NORD/OVEST: proprietà aliena; SUD/EST: via E. Giafar; SUD/OVEST: via Solunto.

**Regolarità urbanistica e edilizia:** L'immobile in oggetto, nell'ambito del vigente Piano Regolatore Generale (inteso P.R.G.), ricade in Z.T.O. "B3" (**All. 6** – Certificato di Destinazione Urbanistica aggiornato) e risulta edificato previa Licenza Edilizia n. 630 del 08/08/1970, varianti n. 800 del 26/03/1971 e n. 35 del 18/01/1972 e Certificato di Abitabilità n. 3994 del 13/03/1972, rilasciati dal municipio di Palermo (**All. 7** – Copia Conforme del Certificato di Abitabilità).

- La planimetria allo stato di fatto risulta parzialmente difforme da quella catastale. Le opere realizzate rientrano nella categoria delle 'opere interne – art.9 L.37/85' non soggette ad autorizzazione, ma a comunicazione. Per la regolarizzazione di tali interventi è possibile operare un 'comunicazione tardiva' ex art.9 L. 37/85' e successivamente presentare la nuova planimetria per la relativa Variazione Catastale. I costi della regolarizzazione edilizia dovranno essere decurtati dal valore dell'immobile.
- L'unità immobiliare in oggetto risulta sprovvista di Attestato di Prestazione Energetica, pertanto può essere genericamente considerata nella classe energetica "G". Ai fini del D.L. 63/13 i costi della relativa regolarizzazione dovranno essere decurtati dal valore dell'immobile.

**Descrizione della zona.** L'unità immobiliare in oggetto è sita nel quartiere Brancaccio, prevalentemente destinato a zona residenziale e industriale. L'immobile è sito nel locale Largo Giuliana, in prossimità della via Emilio Giafar, su cui lo stesso parzialmente prospetta, a brevissima distanza dal Ponte di via Giafar e dall'omonima uscita sul Viale Regione Siciliana. L'edilizia locale prevalente è di tipo economico, costituita per la maggiore da edifici realizzati

negli anni '70 in calcestruzzo armato e a più livelli.

La zona è dotata di tutti i principali servizi primari e secondari ed è prossima a grandi esercizi commerciali e ipermercati.

**Descrizione dell'edificio.** L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un grande condominio composto da tre edifici ed è inserita in un contesto privato, accessibile tramite due cancelli carrabili elettrocomandati dotati di impianto citofonico. L'edificio condominiale cui essa appartiene (Edificio A) è distribuito in lunghezza e prospetta su via Solunto, via Giafar, Largo Giuliana e cortile interno. L'immobile è realizzato interamente in calcestruzzo armato ed è composto da sei livelli fuori terra con balconi aggettanti e copertura a terrazzo. Lo stato d'uso dell'immobile si presenta in discrete condizioni. L'intonaco del prospetto principale è in buono stato. Sono presenti lesioni nell'intradosso delle solette dei balconi e della veletta di copertura, allo stato attuale di messa in sicurezza. Nell'insieme l'edificio non presenta evidenti segni di degrado o di dissesto statico. Gli infissi esterni sono in alluminio.

Sul Largo Giuliana, chiuso su entrambe le vie di accesso dai cancelli privati del condominio, sono posti gli ingressi pedonali alle unità immobiliari.

L'unità immobiliare in oggetto è accessibile dalla corte interna al condominio. È sita al sesto ed ultimo piano, a sinistra della Scala B del suddetto Edificio A e si affaccia pertanto sulla via Solunto e sulla via Emilio Giafar (**All. 8** – Documentazione fotografica degli esterni dell'edificio).

**Descrizione dell'unità immobiliare:** L'unità immobiliare in oggetto è classificata di tipo economico, categoria catastale A/3 (**All. 9** – Documentazione fotografica degli interni dell'immobile - planimetria con punti di vista fotografici). È sita al sesto piano dell'edificio condominiale su descritto. Ad essa si accede attraverso una piccola portineria dotata di citofono, ascensore e scale. L'unità immobiliare è composta da un vano d'ingresso, un salotto con balcone, due camere da letto con balcone, una cucina/soggiorno ampia e luminosa e con balcone, un locale wc con vasca da bagno e doccia in muratura, un piccolo locale di sgombero ben ventilato e un lungo corridoio, che funge da disimpegno. È dotata di tre balconi e gode di ampia panoramicità.

Per quanto attiene allo stato di conservazione interno questo è da considerarsi in ottimo stato. Non sono presenti segni di degrado o dissesto statico. L'unità immobiliare nell'anno 2011 è stata oggetto di un generale intervento di ristrutturazione, che ha compreso anche il rifacimento degli impianti, elettrico e idraulico. L'intervento ha anche previsto la realizzazione di controsoffitti illuminati ad incasso e altri dettagli architettonici che hanno contribuito alla riqualificazione dell'appartamento. Le pareti sono intonacate con finiture a gesso e di recente pitturazione. I pavimenti ed i rivestimenti parietali del bagno e della cucina sono in gres porcellanato e di buona fattura, negli altri ambienti sono presenti le originali piastrelle in marmette in buono stato di conservazione e rilucide. Gli infissi interni sono quelli originali, in legno, in discreto stato di conservazione, quelli esterni sono nuovi, in alluminio a taglio termico con serrande in pvc. L'ingresso è costituito da una porta in legno blindata in buone condizioni.

L'unità immobiliare usufruisce dell'allacciamento alla fognatura comunale, alla rete elettrica e all'acquedotto comunale. L'impianto elettrico è a norma. L'impianto idraulico è allacciato ad uno scaldabagno elettrico, alloggiato nel locale WC. Non è dotata di impianto di riscaldamento. È presente un impianto citofonico per l'apertura del portone e del cancello pedonale esterno.

**Titolo di proprietà:** Atto di Compravendita (**All. 10** – Copia Conforme dell'Atto di Compravendita) del 19/04/2011, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 29/04/2011 ai nn. 20990/15043, Notaio Gabriele Zammiti, in Palermo, da potere della Sig.ra C, parte venditrice, al sig. A e alla Sig.ra B, parti acquirenti.

**Stato di possesso:** Il bene non è oggetto di contratti di affitto ed è attualmente utilizzato come residenza dalle parti eseguite, Sig. A e Sig.ra B.

**Dotazioni condominiali a favore dell'acquirente:** costituisce dotazione condominiale a favore dell'unità immobiliare in oggetto la possibilità di usufruire di un posto auto scoperto nel parcheggio comune esterno.

**Formalità, vincoli o oneri a carico dell'acquirente:** resta a carico dell'acquirente la spesa mensile di € 45,00 circa per la gestione delle parti

comuni condominiali in comproprietà (quota parte androne, scala, ascensore, muri maestri, impianti elettrici condominiali e parti comuni esterne).

### **Calcolo della superficie commerciale (All. 11 – calcolo superfici):**

superfici coperte: mq 120,51

25% balconi scoperti: mq 4,39

Totale superficie commerciale        **mq 124,90**

**Divisibilità del bene.** Vista le caratteristiche del bene lo si ritiene ‘non’ divisibile.

### **Criterio di stima**

Per arrivare al più “probabile” valore venale dell’unità immobiliare si sono adottati due metodi di stima: Metodo Sintetico e Metodo Analitico. Il Metodo Sintetico corrisponde alla Stima Commerciale, definita in €/mq, con la quale si ottiene il valore del bene attraverso la comparazione dei prezzi di compravendita degli immobili con caratteristiche simili nella stessa zona. Il Metodo analitico corrisponde alla Stima per Capitalizzazione del reddito, viene calcolato mediante acquisizione di dati sui valori di locazione corrisposti per immobili con caratteristiche simili nella stessa zona, in regime di libero mercato, a cui si applicherà il tasso di capitalizzazione del 3,5%.

Il valore finale con cui l’immobile potrà essere immesso nel mercato immobiliare verrà calcolato con la media aritmetica dei valori ottenuti dai due diversi metodi di stima.

### **Determinazione del valore**

#### *1. Metodo Sintetico – Stima Commerciale €/mq*

Da un’analisi approfondita fatta su una serie di immobili insistenti nella medesima zona, con simili caratteristiche e appetibilità, oggetto di compravendite e/o di affitti mediante diverse Agenzie Immobiliari, quali Tecnocasa, Frimm, etc., attraverso le indicazioni rilevate dall’Agenzia del Territorio – O.M.I. Osservatorio Mercato Immobiliare e mediante compravendite tra privati, si è dedotto che il valore a metro quadrato oscilla tra € 900,00 per gli

immobili in normale stato e € 1.200,00 per gli immobili in ottimo stato. Considerate le sopra descritte caratteristiche dell'unità immobiliare in oggetto, tenuto conto dello stato d'uso del bene, dell'epoca di realizzazione del fabbricato, delle dotazioni del bene e della sua localizzazione si ritiene appropriato adottare come prezzo a metro quadrato quello pari ad € 1.100,00.

Valore per superficie commerciale: € 1.100,00 x mq 124,90 = € 137.390,00

## 2. Metodo Analitico – Stima per Capitalizzazione di Reddito

In base all'indagine di mercato effettuata, considerata la media appetibilità di locazione che l'unità immobiliare può avere, tenuto conto delle caratteristiche del bene, si ipotizza che la potenziale rendita lorda annua per un immobile del tipo in oggetto, possa essere pari a:

- Reddito lordo annuo (€ 560 x 12 mesi) = € 6.720,00

Alla rendita lorda è necessario sottrarre le varie spese per determinare la rendita netta. Pertanto si ha:

- Detrazioni per manutenzione, sfitti, insolvenze, tasse, ecc.: 20 % del Reddito Lordo annuo = € 1.344,00

Pertanto la rendita netta è:

- Reddito netto annuo = € (6.720,00 – 1.344,00) = € 5.376,00

Assumendo un tasso di capitalizzazione del reddito netto pari al 3,5% si ottiene il valore capitale:

- Valore capitale = € (5.376,00 x 100 / 3,5) = € 153.600,00

### **Media dei Valori di Stima**

€ (137.390,00+ 153.600,00) / 2 = € 145.495,00

A detrarre

- Costi presumibili per regolarizzazione energetica - € 150,00
- Costi presumibili per regolarizzazione edilizia e catastale



- € 300,00
- TOTALE DETRAZIONI € 450,00

## VALORE COMMERCIALE IMMOBILE

€ (145.495,00 – 450,00) = € 145.045,00

**e in c.t. € 145.045,00**

### Scheda riepilogativa.

Per una maggiore facilità di lettura si riporta di seguito la scheda riepilogativa relativa al bene oggetto di stima.

LOTTO 1: Unità immobiliare A) Immobile sito in Palermo (PA), Largo Giuliana n.2, piano sesto, iscritto al N.C.E.U. di Palermo al foglio 88, p.lla 1961, sub. 39, cat. A/3, classe 6, vani 6, Rendita Catastale € 340,86.

Confini: NORD/EST: proprietà aliena; NORD/OVEST: proprietà aliena; SUD/EST: via E. Giafar; SUD/OVEST: via Solunto.

Stato di possesso: Il bene non è oggetto di contratti di affitto ed è attualmente abitato dalle parti esegutate Sig. A e Sig.ra B.

Titolo di proprietà: L'immobile è pervenuto alle parti esegutate Sig. A e Sig. ra B tramite Atto di Compravendita (**AII. 10** – Copia Conforme dell'Atto di Compravendita) del 19/04/2011, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 29/04/2011 ai nn. 20990/15043, Notaio Gabriele Zammiti, in Palermo, da potere della Sig.ra C, parte venditrice.

Regolarità urbanistica ed edilizia: L'immobile in oggetto, nell'ambito del vigente Piano Regolatore Generale (inteso P.R.G.), ricade in Z.T.O. "B3" (**AII. 6** – Certificato di Destinazione Urbanistica aggiornato) e risulta edificato previa Licenza Edilizia n. 630 del 08/08/1970, varianti n. 800 del 26/03/1971 e n. 35 del 18/01/1972 e Certificato di Abitabilità n. 3994 del 13/03/1972, rilasciati dal municipio di Palermo (**AII. 7** – Copia Conforme del Certificato di Abitabilità).

L'unità immobiliare in oggetto risulta sprovvista di Attestato di Prestazione Energetica, pertanto può essere genericamente considerata nella classe

energetica "G". Ai fini del D.L. 63/13 i costi presunti per la relativa regolarizzazione sono stati decurtati dal valore dell'immobile.

**Superficie commerciale = mq 124,90**

**Valore dell'immobile = € 145.345,00**

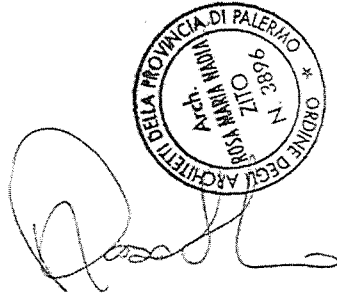
Ritenendo di aver assolto al mandato conferitomi, si rimette la presente relazione di stima restando a disposizione dell'Autorità Giudiziaria per eventuali chiarimenti ed ulteriori indagini.

Alla presente relazione si allega infine, come parte integrante, l'atto riportante le generalità del debitore e copia delle ricevute telematiche degli avvisi alle parti del deposito della C.T.U. e della trasmissione della Relazione di Stima.

Palermo, 29/10/2015

Il C.T.U.

arch. Rosa Maria Nadia Zito



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'Rosa Maria Nadia Zito'. To the right of the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the following text: 'ARCHITETTA PROVINCIA DI PALERMO' around the top edge, 'ORDINE' at the top right, 'N. 3982' in the center, 'Rosa Maria Nadia Zito' around the bottom edge, and 'Arch.' at the bottom left.