

**TRIBUNALE DI PALERMO  
SEZIONE IMMOBILIARE**

G. Es.: Dott. Fabrizio Minutoli

Esecuzione immobiliare promossa da

BCC Gestione Crediti

Per conto di

Banca Don Rizzo - Credito Cooperativo S. O.

contro

"A"

(R. Es. 824/2012)

**Lotto n.1**

**Consulente Tecnico d'Ufficio:  
Dott. Arch. Salvatore Corsale**

Ordine Arch. Pian. Paes. Cons.  
Provincia di Palermo  
**Arch. Salvatore Corsale**  
N° 4890

## LOTTO N.1

### **4.1 Individuazione ed ubicazione dell'immobile**

L'immobile identificato come Lotto 1 è costituito da  $\frac{1}{2}$  di proprietà, di un magazzino destinato ad autorimessa e cantinola, è posto all'interno di un edificio dalla forma regolare, sito tra Corso Umberto I e via Rizzuto Guarrasi, confinate con fabbricato e area di proprietà aliene.

Il fabbricato è composto, da due garage con accesso da via Rizzuto Guarrasi, due unità abitative, di cui una posta al PT ed S1 e una al P1° e PII°, entrambe con accesso da Corso Umberto I, 69.

L'immobile oggetto del Lotto 1, è posto al piano terra di via Rizzuto Guarrasi, 48, da cui viè l'accesso carrabile, allo stato attuale è accessibile, anche tramite la scala comune del fabbricato, con accesso da Corso Umberto I.

L'unità immobiliare, oggi denominata Lotto 1, risulta in catasto al foglio 11 particella 3870 sub 5, categoria C/6.

### **5.1 Caratteristiche costruttive e stato di conservazione del fabbricato**

Dal rilievo effettuato e per l'epoca di costruzione, la struttura del fabbricato dal punto di vista costruttivo risulta in cemento armato.

La struttura in fondazione è del tipo intelaiata in c.a. con fondazioni a travi rovesce a maglia chiusa, la struttura in elevazione è anch'essa realizzata in c.a., la scala con trave a ginocchio, e i solai in latero-cementizio.

Mentre le pareti esterne sono rifinite con intonaco del tipo Li Vigni.

Dal sopralluogo effettuato, in generale lo stato di conservazione del fabbricato dove insiste l'immobile in oggetto, si può definire buono.



## **6.1 Descrizione e stato di conservazione dell'immobile**

Allo stato attuale, i lotti 1 e 2, rispettivamente catastati ai sub 5 e 6 risultano fusi in un'unica unità immobiliare.

Ripristinando lo stato originario, così come autorizzato dagli enti competenti e dimostrato dai disegni della variante approvata il 6.08.1987, si tornerà ad avere due immobili distinti.

Per tanto il Lotto 1 è composto da un magazzino destinato catastalmente a C6 ed urbanisticamente ad autorimessa e cantinola, con ingresso carrabile da via Rizzuto Guarrasi,48, ed anche dalla scala condominiale con accesso da Corso Umberto I, 69.

La scala condominiale è in buone condizioni e rifinita con marmo di pregio. Entrando nell'immobile si accede ad un ampio vano, con annesso un piccolo servizio igienico, tutto pavimentato con mattoni in graniglia di marmo, e le pareti sono ultimate con mano di rinzaffo di calce, sestiate e traversate rifinite con gesso del tipo scagliola, e trattate successivamente con idropittura lavabile del tipo ducotone, mentre le pareti del bagno sono piastrellate con ceramica mediocre qualità.

Analizzando la planimetria catastale, depositata al Ufficio provinciale di Palermo - Territorio servizi catastali , si denotano delle difformità rispetto allo stato attuale. Infatti la distribuzione degli spazi interni risulta totalmente diversa a causa di demolizioni e la realizzazione del bagno.

Gli infissi interni sono in legno del tipo tamburato, quello esterno posto in Corso Umberto I è in legno di ottima qualità, mentre quello posto in via Rizzuto Guarrasi è in ferro del tipo a bilico orizzontale.

L'impianto elettrico è stato realizzato sottotraccia con tubi in polietilene ignifugo, con relativi interruttori e commutatori conformi alle prescrizioni della vigente normativa concernente sia la funzionalità che la sicurezza.

L'impianto idrico del servizio igienico è stato realizzato sottotraccia, alimentato mediante allacciamento alla rete idrica comunale.



E' presente l'impianto di riscaldamento, che al momento, così come tutti gli impianti risultano condivisi con il Lotto 2 .

Sotto il profilo igienico sanitario l'immobile risulta avere tutti i requisiti nel pieno rispetto della normativa vigente in materia di edilizia civile.

L'immobile sommariamente si presenta in condizioni buone, con finiture di discrete qualità.

### **7.1 Dati metrici dimensionali**

Altezza utile interna	H 2.65 ml
Superficie lorda coperta	mq 51.00 c.a.

### **8.1 Dati catastali**

Il sottoscritto in data 12.09.2017, ha richiesto all'ufficio del catasto di Palermo, il rilascio della visura e della planimetria catastale del bene oggetto della seguente relazione peritale.

Dall'esame della planimetria catastale si evince che l'immobile oggetto dell'esecuzione non risulta completamente rispondente allo stato di fatto.

Il suo identificativo catastale, è:

N.C.E.U del Comune di Camporeale, via Rizzuto Guarrasi, 17, piano T, foglio 11, p.lla 3870, sub 5, zona cens. 2, categoria C/6.

Si precisa che oggi l'immobile è posto al civico 48 e non al 17 come indicato in visura catastale.

### **9.1 Provenienza, stato di possesso e stato d'uso dell'immobile**

Per la provenienza dell'immobile il sottoscritto rimanda alla relazione ipocatastale redatta dal notaio dott. Pietro Costamante . Nella suddetta relazione il notaio non annota anomalie nelle trascrizioni dei titoli precedenti.

Allo stato attuale l'immobile risulta utilizzato dall'esecutato con la sua famiglia.



### **10.1 Regolarità urbanistica ed edilizia**

L'immobile in oggetto è posizionato urbanisticamente in una zona territoriale omogenea, definita dal Piano Regolatore vigente "A Zona Urbana Storica".

Con la presa visione delle pratiche riguardati il fabbricato in cui insiste l'immobile, presso l'UTC, si relaziona che questo è stato realizzato con concessione edilizia n.4 del 27.02.1987 e successiva variante approvata il 6.08.1987 ed anche con l'applicazione dei finanziamenti previsti dall'art. 13 bis della legge 120/87 per la ricostruzione dei fabbricati post terremoto.

Non risulta pervenuta agli atti nessuna certificazione di abitabilità dell'immobile.

Tuttavia oggi come già descritto l'immobile presenta delle difformità rispetto allo stato originario:

1. Diversa distribuzione degli spazi interni per la realizzazione del bagno annesso al magazzino;
2. Fusione con il lotto 2

Per le difformità sopradescritte si considera una spesa da detrarre al valore dell'immobile per le opere realizzate e non autorizzate.

Infatti si considererà una somma pari alla spesa per il ripristino della parete divisoria tra il lotto 1 e lotto2 nonché una spesa per una CILA tardiva, ai sensi della L.R. 16 del 2016, per la regolarizzazione della diversa distribuzione.

Inoltre l'immobile è privo di Attestazione di prestazione energetica ed il costo per tale certificazione è variabile in relazione alla complessità dell'immobile. Dal sopralluogo effettuato si evince che l'immobile non presenta soluzioni tecniche atte a contenere i consumi energetici, pertanto si presuppone che il bene appartenga ad una delle classi peggiori sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.



### **11.1 Elenco delle formalità pregiudizievoli**

In ordine all'esistenza di formalità pregiudizievoli, ci si riporta integralmente alla relazione ipocatastale redatta dal notaio dott. Pietro Costamante e alle visure ipotecarie allegate.

Dalle risultanze catastali e documentali in genere, verificate dal sottoscritto, gli estremi identificativi dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento risultano parzialmente corretti, infatti come già riportato nei capitoli precedenti si attenziona che l'immobile risulta posto al civico 48 e non al 17. Risulta completa la documentazione agli atti, ai sensi c.p.c.

### **12.1 Criteri e metodi di stima**

Si ritiene utile un chiarimento sulla scelta dei due metodi estimativi applicati:

- *Metodo di stima sintetico*
- *Metodo di stima analitico*

Come é noto, ad un bene economico é possibile attribuire valori diversi, a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto all'obiettivo della stima.

Il problema estimativo consiste in questo caso nella determinazione del più probabile valore di mercato attribuibile al bene, in una libera contrattazione di compravendita, con riferimento all'attualità.

Il sottoscritto procederà quindi alla stima dell'immobile in oggetto innanzitutto con il metodo di confronto, (*stima sintetica*), che si esplica attraverso due fasi:

- a) individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;
- b) attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi noti.



Per poter applicare tale metodo di stima lo scrivente ha eseguito una serie di accertamenti su compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, ed ovviamente avvenute in tempi recenti, ed avvalendosi di agenzie immobiliari ha richiesto i prezzi relativi alla zona, presentandosi come possibile acquirente.

E' stato inoltre consultato l'Osservatorio dei valori immobiliari realizzato a cura del dipartimento del territorio nazionale, direzione centrale SS.TT.EE.;

Ulteriore elemento di riprova del più probabile valore di mercato può scaturire dall'applicazione della *stima analitica*.

Per la ricerca di tale valore si è seguito il criterio della stima a reddito, la cui procedura si articola nelle seguenti fasi:

- ricerca del reddito lordo attraverso il mercato locativo e determinazione del reddito netto medio, da capitalizzare attraverso la decurtazione di tutte le spese a carico del proprietario
- ricerca del saggio di capitalizzazione dell'immobile urbano da stimare attraverso l'indagine diretta di mercato
- determinazione del più probabile valore di mercato attraverso il calcolo dell'accumulazione dei redditi netti futuri annui dell'immobile al saggio di capitalizzazione di cui sopra.

### **13.1 Determinazione del prezzo di vendita**

Per il calcolo delle superfici commerciali si è tenuto conto delle direttive introdotte dal D.P.R. 23/03/1998 n.138 "Regolamento recante le norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri"



Superficie lorda coperta mq 51,00 c.a.

**- Stima a valore commerciale (stima sintetica)**

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato con riferimento ai valori di mercato attuali, sono stati presi a riferimento i valori forniti sia da operatori del settore operanti nella zona che dalla banca dati dell' "Osservatorio mercato immobiliare (OMI) dell' Agenzia del Territorio, aggiornato al 1° SEMESTRE 2017 da €/mq 400,00 a €/mq 600,00.

Per lo stato di conservazione e sia dell'immobile che dell'edificio in cui si trova si prenderà in considerazione il valore di €/mq 500,00, e si calcola:

Superficie convenzionale	mq 51,00
Costo al mq	€ 500,00
mq 51,00 x € 500,00 =	<b><u>€ 25500,00</u></b>

**- Stima a reddito (stima analitica)**

Reddito lordo annuo presunto:

(€/mq x mese) = (2.35 x 51 x 12) € 1438.20

Detrazioni per imposte e tasse, manut. e sfitti (20%) € 287.64

Restano € 1150.56

Valore capitale al tasso del 3%:

€ 1150.56 / 3% € **38.352,00**

**- Media tra i due valori**

**€ 25500,00 + € 38.352,00 / 2 =** € **31.926,00**

Detrazioni per:

- ✓ ½ del Costo per la realiz. del muro divisorio Euro 1000,00
- ✓ Cila tardiva Oneri e competenze tecniche Euro 2000,00
- ✓ Docfa Euro 500,00
- ✓ Ape Euro 150,00

**Valore dell'immobile (arrotondato)** Euro **28.276,00**





#### 14.1 Scheda riassuntiva

Lotto 1 – 50% di proprietà di un immobile adibito Autorimessa e Cantina esteso mq 51,00 c.a., sito in Camporeale (PA), al piano terra, con accesso da via Rizzuto Guarrasi, 48, piano T, foglio 11, p.lla 3870, sub 5, zona cens. 2, categoria C/6.

**Valore stimato: € € 28.276, 00 x 50% = 14.138,00** (diconsi Euro

Quattordicimilacentotrentottoeuro,00).

#### 15.1 Elenco della documentazione allegata

- Allegato 1 :
  - Anagrafica;
- Allegato 2 :
  - Rilievo fotografico;
  - Stralcio PRG;
  - Stralcio Ortofoto;
  - Planimetria Variante 6.08.1987;
  - Rilievo Stato di fatto;
  - Visura catastale;
  - Planimetria catastale
- Allegato 3
  - Concessione edilizia n.4 del 27.02.1987;
  - Trascrizione c.e. n.4;
  - Elaborati grafici c.e. n. 4;
  - Elaborati grafici variante approvata il 6.08.1987;
  - Richiesta finanziamenti previsti dall'art. 13 bis della legge 120/87 per la ricostruzione dei fabbricati post terremoto;
  - Istanza di sanatoria l. 649/1994 prot. 2089 del 31.03.1995;
  - Certificazioni oneri del comune di Camporeale;
- Allegato 4
  - N. 2 Verbali di sopralluogo;
  - Certificato stato civile;
  - Certificato di residenza storico;
  - Estratto di matrimonio;
  - Schede OMI;



Il sottoscritto, ritenendo di aver esaurientemente risposto ai quesiti formulati dal G. Es., e ringraziando per la fiducia rimette alla S.V. I. il presente elaborato peritale, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Palermo, 23 Marzo 2018

Il C.T.U.

Dott. Arch. Salvatore Corsale  
Ordine Arch. Pian. Paes. Cons.  
Provincia di Palermo  
Arch. Salvatore Corsale  
N° 4890