

TRIBUNALE DI PALERMO

Sezione IV Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione: *Dr. Francesco Gallegra*

Procedimento di esecuzione immobiliare
R. Es. n. **38/2017 - OMISSIS**

RAPPORTO DI STIMA IMMOBILIARE LOTTO UNICO

Appartamento in Palermo (PA), via Montalbo n° 105, piano 4° a sx.

ESPERTO STIMATORE INCARICATO: *Arch. Donatella Bertolo*

Studio in Palermo, via Giuseppe Di Stefano n. 13 – c.a.p. 90135

P. Iva: 05315430826

tel. 091 7630997 – cell.: 339 7587407

e.mail: donatella.bertolo@archiworldpec.it - donatellabertolo@libero.it



Il presente elaborato peritale, redatto ai fini dell'individuazione del più probabile valore commerciale del bene immobile sottoposto a pignoramento nell'ambito dell'esecuzione immobiliare iscritta al R. Es. n. 38/2017, si suddivide nei seguenti capitoli:

	INDICE
PREMESSA E QUESITI	3
RISPOSTA AI QUESITI:	
1) QUESITO n. 1	5
2) QUESITO n. 2	6
2.a) <i>Individuazione del bene oggetto del pignoramento</i>	7
2.b) <i>Identificazione catastale</i>	7
2.c) <i>Accertamento della conformità catastale</i>	8
2.d) <i>Verifica della conformità urbanistica ed edilizia</i>	8
2.e) <i>Verifica dei pesi gravanti sul bene pignorato</i>	10
2.f) <i>Informazioni su spese ordinarie e straordinarie condominiali, ..., etc.</i>	10
3) QUESITO n. 3	
3.a) <i>Individuazione del bene componente il lotto</i>	12
3.b) <i>Ubicazione, accessi e confini</i>	13
3.c) <i>Descrizione complessiva e sintetica del bene immobile</i>	13
3.d) <i>Stato di possesso</i>	16
3.e) <i>Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente</i>	16
3.f) <i>Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura</i>	16
3.g) <i>Attestato di conformità energetica</i>	17
4) QUESITO n. 4 – Criteri di stima e valutazione del LOTTO UNICO	
4.a) <i>Indicazioni di eventuali dotazioni condominiali</i>	17
4.b) <i>Valutazione del LOTTO UNICO</i>	17
4.c) <i>Verifica della comoda divisibilità</i>	21
5) FONTI BIBLIOGRAFICHE E D'INFORMAZIONE	22
ALLEGATI	
A. Documentazione	
B. Elaborati grafici	
C. Rilievo fotografico	

PREMESSA

In data 05.04.2017, il Giudice dell'esecuzione, dr.ssa Cristina Denaro, disponeva la nomina della sottoscritta arch. Donatella Bertolo ad esperto stimatore nel procedimento di esecuzione immobiliare R. Es. n. 38/2017, promosso da UNICREDIT S.p.A contro (A) e (B). L'accettazione dell'incarico avveniva in data 13/06/2017 presso la cancelleria del Tribunale con la sottoscrizione del verbale ex art. 569 c.1 C.P.C.

Si riportano di seguito, i quesiti posti dal G.E.:

- 1) *“Provveda l'esperto, preliminarmente a controllare la completezza dei documenti presentata dai creditori (avvisi 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 – ove evidentemente ricorresse la necessità di notificare i predetti avvisi), nonché i 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, 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) *all' esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento, eventualmente evidenziando l' opportunità di procedere alla formazione di uno o più lotti per la vendita, purchè ciascuno dei lotti risulti autonomamente commerciabile e dotato di autonomi identificativi catastali identificazione; in caso contrario sottoporrà al Giudice l'eventuale opportunità (ad es. nel caso di manifesta sproporzione fra crediti e valori dei beni) di un previo frazionamento- ove possibile- indicandone i relativi costi. 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 anch'essi dal valore di stima).*
 - d) *alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio e urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle*



leggi vigenti e dei relativi costi, 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'art. 36 del DPR n. 380/01 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, alla verifica sulla eventuale presentazione delle istanze di condono, indicando 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 l'eventuale oblazione 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, 6° comma, della legge 28/02/1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma 5° del decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, 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 - lg. 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 verifica di tali condizioni. Laddove l'immobile sia abusivo e non sanabile, stante il disposto di cui all'art. 7 L. 47/85, 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 ed accettata l'inottemperanza all'ordine di demolizione costituente titolo per l'acquisto del bene al patrimonio del comune.

- 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 una relazione di stima, indicando:

- a) l'esatta elencazione ed individuazione del bene, mediante indicazione della tipologia dell'immobile;*
- b) della sua ubicazione (città, via, numero civico, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, di eventuali pertinenze e accessori (ove anch'esse pignorate); occorrerà, inoltre, allegare copia della concessione o licenza edilizia ovvero indicare gli estremi di eventuali pratiche di sanatoria e verificare l'esistenza delle dichiarazioni di agibilità e abitabilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*
- c) 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;*
- d) lo stato di possesso dell'immobile, precisando se occupato dal debitore ovvero da terzi ed a che titolo, facendo particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*

- e) *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;*
- f) *l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- g) *l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque resteranno non opponibili all'acquirente.*

4) *Provveda inoltre l'esperto:*

- a) *alla indicazione di eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, etc.) 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;*
- 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.;*

RISPOSTA AI QUESITI

1) QUESITO N. 1

La sottoscritta dichiara di avere preliminarmente controllato e verificato la completezza dei documenti presentati dal creditore:

AVVISO AI CREDITORI ISCRITTI EX ART. 498 C.P.C.: nessuno

DOCUMENTI DEPOSITATI DI CUI ALL'ART. 567 secondo comma C.P.C.

Si precisa che dalla verifica del fascicolo, agli atti della produzione del creditore precedente risultano:

- **Certificato notarile ipocatastale** del 17/02/2017, redatto dal notaio in Palermo, dr.ssa Maria Angela Messana;
- **Visura storica per immobile** del 16/02/2017, n. prot. 83129;

Dalla certificazione notarile si evince che, l'immobile pignorato è stato trasferito ad **(A) e (B), ciascuno per la quota di ½ in regime di comunione legale,** con atto di

compravendita in Notaio Gabriele Zammitti, n. rep. 10352/3256 del 26/11/2007, e trascritto a Palermo il 29/11/2007 ai nn. 76764/48579, da potere di **(C -D -E -E -G)**; a questi ultimi fu trasferito per successioni testamentarie:

- n. 12 vol. 110/5 dell'Ufficio del Registro di Palermo del 24/02/2006, trascritta ai nn. 37695/26753 del 28/04/2009 contro **(H)**, con accettazione tacita di eredità trascritta il 29/11/2007 ai nn. 76763/48578 nascente da atto in Notaio Gabriele Zammitti da Palermo del 26/11/2007 rep. N. 10352/3256;
- n. 43 vol. 121/6 dell'Ufficio del Registro di Palermo del 22/08/2005, trascritta ai nn. 57900/40399 del 22/07/2009 contro **(I)**, con accettazione tacita di eredità trascritta il 06/12/2007 ai nn. 78510/49565, nascente da atto in Notaio Gabriele Zammitti da Palermo del 26/11/2007 rep. N. 10352/3256.

Ad **(H)** ed **(I)** pervenne per atto di trasferimento in Notaio Vincenzo Calì da Palermo rep. N. 8740 del 30/01/1956, trascritto ai nn. 4195/3765 del 11/02/1956 contro **(J)**.

E' stata verificata la completezza della storia del dominio nel ventennio in esame.

Nell'intero ventennio antecedente all'atto di pignoramento, il bene immobile in esame è stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo, iscritta in data 29/11/2007 ai nn. 76765/19032 in favore di Banca per la casa S.p.A con sede in Milano;
- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto il 20/01/2017 ai nn. 2173/1715 in favore di UNICREDIT S.p.A. con sede in Roma, contro **(A)** e **(B)** ciascuno per la quota di ½.

2) **QUESITO N. 2**

Esaminati gli atti del procedimento, con preavviso alle parti, in data 20/07/2017 avevano regolare inizio le operazioni peritali, presso l'immobile pignorato in Palermo, via Montalbo n. 105, piano 4° a sinistra salendo le scale.

Dopo avere invitato i debitori a prendere visione del provvedimento di convocazione ex art. 569 c.p.c. (verbale di sopralluogo in allegato A), venivano effettuate le seguenti operazioni: ricognizione dei luoghi, rilievo metrico e rilievo fotografico sia interno che esterno.



2.a) Individuazione del bene oggetto del pignoramento

APPARTAMENTO sito in Palermo (PA), via Montalbo n. 105, al piano 4° a sinistra salendo la scala, identificato al N.C.E.U. di Palermo al **foglio 35, particella 376, subalterno 8**, composto dai seguenti vani:

- ingresso;
- salone-soggiorno
- due vani letto;
- cucina;
- wc doccia;
- corridoio;

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 103,00¹**.

Il bene costituisce LOTTO UNICO

La descrizione dell'immobile fornita nel pignoramento risulta corretta ed idonea all'inequivoca individuazione.

2.b) Identificazione catastale

Dal confronto tra l'atto di pignoramento, la relazione notarile, l'atto di compravendita e le visure catastali acquisite presso l'Agenzia delle Entrate, ed infine il sopralluogo effettuato dalla scrivente, si evince che il bene pignorato risulta coincidere con quello indicato nella procedura di pignoramento.

VISURA STORICA PER IMMOBILE (Protocollo n. T202297 del 27/11/2018) in cui il bene risulta censito come segue:

COMUNE CENSUARIO: *Palermo(PA)*

FOGLIO: **35**

PARTICELLA: **376**

SUBALTERNO: **8**

CATEGORIA: **A3**

CLASSE: **5**

ZONA CENS.: **4**

CONSISTENZA: **5 vani**

RENDITA CATASTALE: euro **206,58**

INDIRIZZO: via Montalbo n. 105, piano quarto.

¹ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge,...ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile



INTESTAZIONE: (A) e (B), proprietà per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione dei beni

PLANIMETRIA CATASTALE (prot. n.T79891 del 20/07/2017)

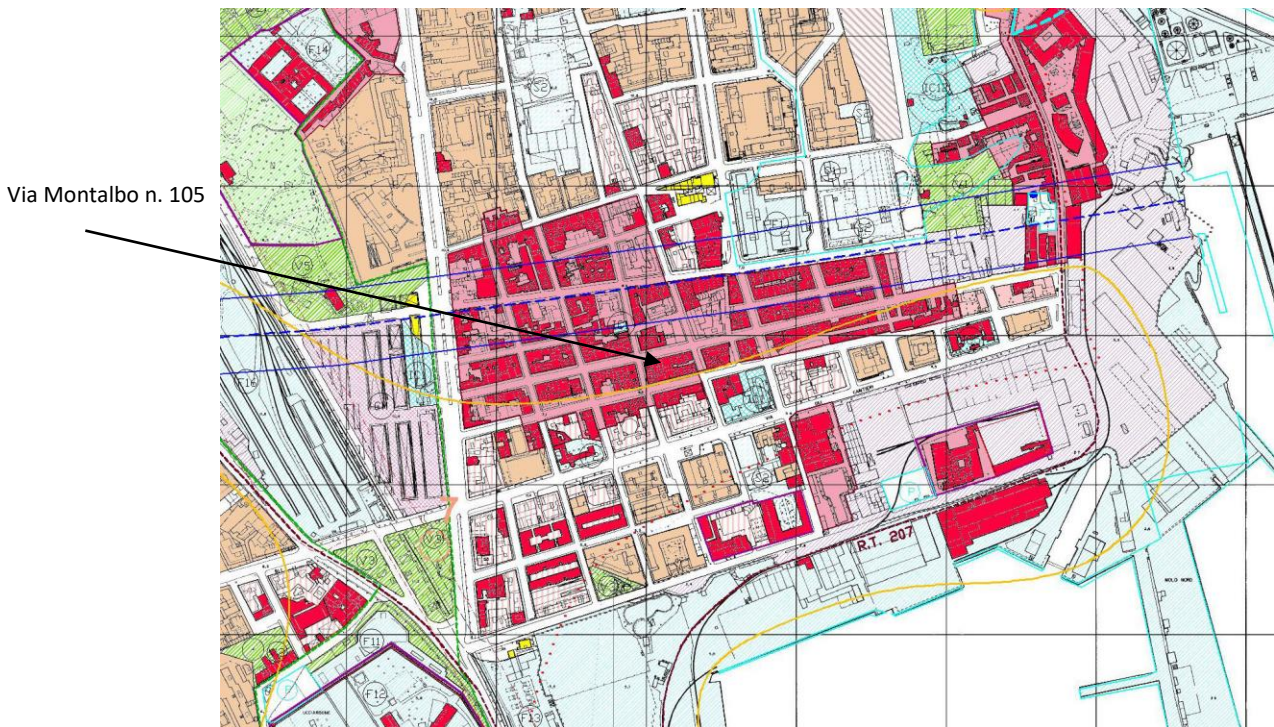
ESTRATTO DEL FOGLIO DI MAPPA (prot. n.T230723 del 25/07/2018)

ELENCO IMMOBILI (prot. n.T209502 del 27/11/2018)

2. c) Accertamento conformità catastale

Lo stato di fatto del bene pignorato è conforme all'attuale planimetria catastale.

2. d) Verifica della regolarità urbanistica ed edilizia



- Stralcio della TAV. P02A – 5008 della variante generale al P.R.G.-

Secondo il vigente strumento urbanistico (Variante Generale al P.R.G. Approvata con D.Dir. 558 e 124/DRU/02 dell'Assessorato Territorio ed Ambiente della Regione Siciliana), l'edificio ove è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento, ricade in zona omogenea A2 (tessuti urbani storici).

CONFORMITA' URBANISTICA

Difficoltà riscontrate: nessuna

L'edificio ove è ubicato l'immobile pignorato è risalente al 1954 ed è stato costruito con regolare licenza di costruzione n. 634-838 del 02/05/1953 e 21/10/1953.

CONFORMITÀ EDILIZIA

Difficoltà riscontrate:

La realtà dei luoghi, come rilevato in sede di sopralluogo, è rispondente alla planimetria di progetto allegato alla licenza di costruzione n. 634-838 del 02/05/1953 e 21/10/1953 con progetto approvato dalla Commissione Edile nella seduta del 17/07/1952 e 06/10/1953, ad eccezione dell'apertura di una finestra alta sul muro perimetrale del corridoio, e della riduzione della superficie finestrata del vano letto singolo.

Per tali interventi non risulta alcun titolo abilitativo, pertanto, si considerano opere abusive. Tali opere abusive si configurano come interventi di ristrutturazione parziale in quanto apportano una variazione ai prospetti.

Detto ciò, l'intervento di ridimensionamento della finestra della camera singola, non può essere oggetto di regolarizzazione in quanto viene meno il rispetto delle prescrizioni igienico-sanitari e cioè, del rapporto di 1/8 tra superficie utile e superficie finestrata.

Per quanto riguarda l'apertura della finestra ricadente nel corridoio, praticata sul muro perimetrale, questa potrebbe essere regolarizzata presentando un "*Permesso di costruire in sanatoria*" (Art. 36 - Accertamento di conformità- recepito con modifiche dall'art. 14 della L.R. 16/2016) a firma di un tecnico abilitato. Considerati, però, i costi onerosi (spese, sanzioni, oneri concessori, competenze tecniche, costi per aggiornamento catastale, etc.) che comporta tale pratica edilizia, si è ritenuto di stimare i soli costi per la rimessione in pristino dei luoghi.

I costi per la rimessione in pristino degli sopra descritti sono stati valutati forfettariamente in € **1.800,00**.



Pratiche edilizie

Con istanza di presa visione e copia atti n. prot. 1040487/2018 del 03/08/2018, presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Palermo, è stata acquisita la seguente documentazione attestante la conformità urbanistica ed edilizia:

- 1) Parere favorevole certificato di abitabilità del 24/04/1954;
- 2) Decreto del Prefetto della Provincia di Palermo – Uso della costruzione in cemento armato, del 04/10/1954
- 3) Certificato di abitabilità n. 9145 del 18/10/1954;
- 4) Progetto per la ricostruzione del fabbricato approvato con parere della commissione edile del 17/10/1952;
- 5) Progetto per la sopraelevazione del piano 4° approvato dalla commissione edile in data 06/10/1953;

NOTA:

dal confronto tra lo stato di fatto dell'edificio e quello rappresentato e descritto nella documentazione sopra elencata, si rileva una difformità sotto il profilo urbanistico ed edilizio del piano 5°; quest'ultimo piano non risulta essere presente in nessuno dei documenti acquisiti dalla scrivente.

2. e) *Verifica di pesi gravanti sul bene pignorato*

Dall'esame della documentazione agli atti e dalle verifiche effettuate, il bene pignorato non risulta gravato da alcun peso.

2. f) *Informazioni su spese ordinarie e straordinarie condominiali, di gestione o di manutenzione, etc.*

L'appartamento pignorato ricade in un edificio composto da n. 11 unità immobiliari a destinazione residenziale, ad eccezione di quelle a piano terra destinate ad attività commerciali.

Dalle informazioni acquisite non risulta essere stato nominato alcun amministratore di condominio che, per legge, è obbligatorio in presenza di oltre n. 8 unità immobiliari.



SPESE CONDOMINIALI ORDINARIE

Le spese ordinarie della scala (luce, pulizia, etc.), così come riferito dai debitori, risultano essere di circa 20 Euro mensili. In sede di sopralluogo, la sottoscritta verificava il non funzionamento dei citofoni esterni, del sistema automatico di apertura del portone d'ingresso e della luce della scala. A tal proposito, i debitori riferivano dei mancati pagamenti delle bollette per la fornitura elettrica, a causa dell'indolenza di alcuni condomini che, non ottemperando al pagamento hanno condotto l'ente gestore del servizio di energia elettrica ad interrompere l'erogazione.

SPESE CONDOMINIALI STRAORDINARIE

In merito alle spese straordinarie, è in corso un accertamento dei nominativi dei proprietari dello stabile da parte del "Nucleo Tutela delle Risorse Immobiliari" della Polizia Municipale del Comune di Palermo, per gli interventi urgenti da effettuare sui prospetti, segnalati dall'Ufficio Protezione Civile e Sicurezza del Comune di Palermo. Tale segnalazione è scaturita a seguito della nota inviata dalla sottoscritta a mezzo pec del 04/09/2017, nella quale venivano segnalati i degradi di seguito descritti:

- distacco di intonaco esterno da uno dei prospetti ricadente all'interno di un pozzo luce dell'edificio;
- lesione nella trave in. c.a. ricadente all'interno del servizio igienico dell'appartamento pignorato.

In data 17/10/2017, il funzionario tecnico del Comune di Palermo, in servizio presso l'Area tecnica della Riqualficazione Urbana e delle Infrastrutture – Ufficio Protezione Civile e Sicurezza – effettuava un sopralluogo alla presenza dei debitori e della scrivente, sia all'interno dell'appartamento pignorato che all'esterno dell'edificio. Si riporta testualmente l'esito delle indagini del sopralluogo del funzionario tecnico di cui alla relazione tecnica del 13/11/2017 (vedi allegato A): *“ Il sottoscritto, alla luce di quanto emerso con il sopralluogo, ritiene che le condizioni di degrado degli intonaci, in particolare quelle relative al prospetto principale che espone a rischio aree pubbliche, costituiscano un potenziale pericolo per l'incolumità delle persone e che, pertanto occorre eseguire, sotto direzione tecnica qualificata, i necessari interventi di messa in sicurezza a cura di tutti i proprietari dell'immobile sito in via Montalbo n. civ. 105. Inoltre, per quanto riguarda la lesione presente sulla*



trave del locale wc, occorre eseguire tutte le verifiche tecniche necessarie, a cura di un tecnico abilitato, per l'accertamento delle cause che hanno generato il dissesto e ripristinare il copriferro della trave in c.a. ammalorata.”

Per quanto riguarda l'intervento di ripristino del copriferro della trave ammalorata, ricadente all'interno del bene pignorato, con ordinanza del 27/03/2018 il G.E autorizzava la sottoscritta a far eseguire i lavori di consolidamento dall'impresa edile Edilemifra.

Le cause di tale degrado, imputate alle infiltrazioni d'acqua provenienti dal piano soprastante, al momento dei suddetti lavori risultavano eliminate, così come riferito dalla debitrice in sede di sopralluogo del 23/01/2018; la stessa riferiva di lavori di rifacimento del tetto eseguiti dal proprietario dell'immobile del piano 5°.

Ciò che ad oggi, non risulta ottemperato rispetto a quanto prescritto dal funzionario del Comune di Palermo, sono gli interventi di messa in sicurezza dei prospetti dell'edificio, da parte dei condomini. Dall'esame dello stato di fatto dei prospetti sia su fronte stradale che prospicienti il pozzo luce, valutati gli interventi per la messa in sicurezza delle parti degradate, si sono stimati i costi e le spese tecniche per un importo indicativo di € 10.000,00.

In merito alla ripartizione di tale spesa condominiale, non è stato possibile indicare la quota a carico del bene pignorato sia per la mancanza delle tabelle millesimali che di criteri di attribuzione delle quote stesse, formulati sulla base del rapporto tra il valore della proprietà singola e quello dell'intero edificio.

3) **QUESITO 3**

3.a) *Individuazione del bene componente il lotto*

Il bene immobile pignorato, di seguito descritto, costituisce **LOTTO UNICO: APPARTAMENTO** sito in PALERMO, via Montalbo n. 105, al piano 4° di un edificio di civile abitazione, di n. 6 piani fuori terra oltre copertura piana, con struttura in c.a.



3.b) Ubicazione, accessi e confini

UBICAZIONE: Palermo, via Montalbo 105, piano 4° a sx.

ACCESSO: l'edificio ove insiste l'appartamento pignorato si trova sulla via Montalbo, a circa 300 mt. dall'angolo formato con la via Montepellegrino; quest'ultima è raggiungibile percorrendo l'asse di via F.sco Crispi che costeggia il porto; da nord, da via Autonomia Siciliana ed infine, da est dalla via Duca delle Verdura.

CONFINA: a nord con la via Montalbo, a sud con pozzo luce ed altro edificio, ad est con altra edificio ed infine, ad ovest con vano scala, pozzi luce ed altra proprietà.

3.c) Descrizione complessiva e sintetica del bene immobile.

L'appartamento sito nel comune di Palermo, ricade in zona Suburbana/FAVORITA-MONTE PELLEGRINO-VERGINE MARIA, in via Montalbo n. 105; quest'ultima si trova a nord rispetto al centro urbano, alle pendici del Monte Pellegrino ed in prossimità del porto e dei "cantieri navali", ed è intercettata da due importanti assi di collegamento urbano, via Duca della Verdura a sud, e via Montepellegrino ad ovest.

Caratteristiche della zona.

Provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, è dotata dei principali servizi pubblici quali banche, uffici postali, scuole, etc..

È fornita di un notevole numero di negozi ed attività commerciali di vario genere ed il livello del servizio di collegamento dei mezzi di trasporto pubblico è ottimo; a poca distanza, sono presenti il porto e la stazione della metropolitana urbana "Giachery". Gli insediamenti e la destinazione d'uso dei fabbricati in zona sono prevalentemente residenziali di tipo economico e popolare.

In genere, ai piani terra degli edifici, si trovano delle attività commerciali di tipo rionale. La via Montalbo può essere considerata il luogo di un mercato rionale permanente; oggi giorno, infatti, le attività commerciali, per lo più alimentari e casalinghi, e venditori ambulanti, espongono le loro bancarelle sui marciapiedi.

Collegamenti pubblici.

autobus, stazione metropolitana e porto a breve distanza, pista ciclabile.



Attrezzature e servizi pubblici. Scuole materne, elementari e medie, mercato ortofrutticolo, aree attrezzate per il gioco ed il tempo libero, etc.

Servizi offerti dalla zona.

Mercato ortofrutticolo, farmacie, banche, negozi al dettaglio, supermercati, ludoteche, etc.

Aree di parcheggio pubblico.

Aree di parcheggio a breve distanza.

Verde.

In prossimità, a pochi minuti, si trovano: la riserva naturale della Favorita, il parco urbano “*Giardino Inglese*”, ed aree attrezzate per lo sport ed il tempo libero.

Descrizione dell'edificio ove è situata l'unità immobiliare.

L'edificio in cui è ubicato l'appartamento pignorato, è censito in catastato urbano nella categoria A3 ossia “Abitazioni di tipo economico”.

Imboccando la via Montalbo dalla via Monte Pellegrino, l'edificio si trova sulla destra, a poche decine di metri.

Intercluso tra edifici aventi le medesime caratteristiche tipologiche, è destinato a residenza, ad eccezione delle unità immobiliari a piano terra, destinate ad attività commerciali con accesso diretto su strada.

Ha uno sviluppo planimetrico di forma rettangolare con il lato corto parallelo alla via Montalbo. Nel complesso, tutti gli edifici prospicienti la via Montalbo sono disposti a cortina, con gli ingressi immediatamente posti a confine con il marciapiedi. L'edificio è costituito da un corpo di fabbrica di n. 6 elevazioni fuori terra oltre copertura.

In relazione alla questioni di salubrità ambientale, il bene immobiliare in esame si trova in un contesto urbano a medio-alto grado di inquinamento ambientale ed acustico.

L'edificio, risalente al 1954, è stato costruito in luogo di un preesistente edificio distrutto dai bombardamenti della 2° guerra mondiale; esso presenta una struttura in c.a ed è dotato di certificato di abitabilità.

Il giudizio sulla qualità degli elementi architettonici che caratterizzano l'edificio, può essere così sintetizzato: i prospetti non presentano particolare pregio architettonico, e necessitano di lavori di manutenzione e di messa in sicurezza di



alcune parti degradate.

L'accesso è costituito da un portoncino in legno di scarsa qualità e in mediocri condizioni di manutenzione.

Oltrepassando l'ingresso (civ. 105), un androne di modeste dimensioni anticipa il vano scala di collegamento ai piani superiori, in pessimo stato di manutenzione e conservazione.

I balconi sono aggettanti con parapetto in ferro verniciato, ed alcuni necessitano di interventi puntuali di manutenzione.

Il collegamento verticale è assicurato esclusivamente dalla scala.

Le unità immobiliari dell'edificio sono distribuiti su quattro livelli, una per ciascun piano, ad eccezione del piano terra che presenta due immobili destinati ad attività commerciale. Il piano 5° contempla una sola unità immobiliare che, come risulta dalla documentazione acquisita presso i pubblici uffici ed allegata alla presente rapporto di stima, non risulta contemplata nella licenza edilizia e, di conseguenza, nel certificato di agibilità.

Per quanto riguarda i parametri sociali è presente il citofono apriporta, mal funzionante, e non vi è un servizio di portierato.

Altre informazioni. Sulla base di quanto riferito dai debitori, la gestione della manutenzione ordinaria delle parti comuni avviene in maniera occasionale e su iniziativa di alcuni condomini.

Descrizione dell'unità immobiliare

L'appartamento, posto al piano 4° di un edificio senza ascensore, presenta uno sviluppo planimetrico assimilabile ad un rettangolo stretto e lungo, con un'illuminazione naturale buona per il salone-soggiorno che si affaccia sulla via Montalbo, mentre discreta per il resto dei vani che ricevono aria e luce dalle finestre prospicienti i pozzi luce. I vani sono sufficientemente ampi e quindi rientranti nei canoni delle normali esigenze abitative, ad eccezione della cucina che presenta ridotte dimensioni.

Dal punto di vista distributivo, considerato l'impianto planimetrico dell'appartamento e la posizione degli impianti tecnici, l'appartamento risulta nel complesso, diviso in maniera sufficientemente comoda e funzionale.

L'unità immobiliare, con un'altezza interna di circa 2,95 mt.



Nel complesso, l'unità immobiliare necessita di interventi di manutenzione.

Impianti e canalizzazioni

- Impianto idrico sotto traccia;
- Impianto di scarico fognario dell'edificio collegato alla rete comunale.
- Impianto elettrico sottotraccia;
- Riscaldamento idrico-sanitario con scaldabagno elettrico;
- Impianto di condizionamento con pompe di calore;
- Impianto citofonico;
- Nessun impianto di riscaldamento;

3.d) Stato di possesso

Attualmente risulta abitato dai debitori **(A)** e **(B)** .

3.e) Vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente

- *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
- *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
- *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*
- *Oneri di regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale:*

Rimangono a carico dell'acquirente i costi per la rimessione in pristino dei luoghi meglio descritti al paragrafo 2.d); tali costi, valutati forfettariamente, ammontano a **€ 1.800,00.**

Altre spese:

Spese per interventi di messa in sicurezza dei prospetti dell'edificio, meglio descritti al paragrafo 2.d).

3.f) Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

▪ *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria Mutuo fondiario, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Palermo ai nn. 76765/19032 del 29/11/2007, concesso dall'allora Banca per la



Casa S.p.A. (oggi, UNICREDIT S.p.A) ad **(A)** e **(B)** con contratto in Notaio in Palermo, dr. Gabriele Zammiti, n. 10353 del repertorio e n. 3257 della raccolta.

- Pignoramento contro **(A)** e **(B)** in favore di **UNICREDIT S.P.A** con sede in Roma, c.f: 00348170101 - trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Palermo il 20/01/2017 ai nn. 2173/1715
- *Altri oneri: Nessuno*

3.g) Attestato di conformità energetica: *nessuno*

4) CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE DEL LOTTO UNICO

4.a) Indicazione di eventuali dotazioni condominiali : *nessuna.*

4.b) Valutazione del lotto unico

Criterio di stima

Il metodo con cui verrà effettuata la stima valore del bene immobile pignorato è quello sintetico per comparazione, basato sul reperimento di valori unitari di mercato che beni di caratteristiche simili a quelle del cespite da stimare hanno meritato in libere trattative di compravendita all'epoca di stima.

A tal fine sono state esperite delle indagini presso i competenti Uffici pubblici, studi di enti di ricerca ed operatori del settore immobiliare, tenendo conto anche dei dati riportati nelle pubblicazioni specializzate e della generica conoscenza del mercato della scrivente. Tutti i valori riscontrati usano come parametro il metro quadro di "*superficie commerciale*".

La norma UNI 10750 "*Servizi – Agenzie immobiliari –Requisiti del servizio*", elaborata dall'UNITER (ente federato UNI), approvata dalla Commissione Centrale Tecnica il 20.03.1998 per definire i requisiti caratteristici dei servizi forniti da un'agenzia immobiliare, riporta i criteri di computo della superficie commerciale che l'agente deve considerare, così di seguito indicati:

- somma delle superfici coperte calpestabili, comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;



- quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.)

Il computo delle superfici coperte è stato effettuato con i criteri seguenti:

- 1) 100% delle superfici calpestabili;
- 2) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti)
- 3) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Per il computo delle superfici scoperte sono stati utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperte;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini dell'appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Computo della superficie commerciale

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.
residenziale	100,00	1	100,00
balcone	2,35	0,25	0,58
	102,35		100,58

In cifra tonda, la consistenza commerciale dell'appartamento è pari a **mq. 101,00.**

Valutazione delle influenze ascendenti e discendenti:

Le influenze ascendenti e discendenti sono caratteristiche dell'immobile che, rispetto all'ordinarietà, possono incrementare o diminuire il valore di stima.

Preliminarmente all'analisi dell'immobile sito in Palermo, via Montalbo n. 105, piano quarto, si sono individuate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, positive e negative, attinenti sia al fabbricato ove l'appartamento risulta ubicato, che all'immobile stesso, considerando i seguenti coefficienti di merito:

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE	
Livello di piano: Edificio senza ascensore – piano 4°	0,70
Età e qualità dell'edificio: oltre 60 anni non sognorile in stato mediocre	0,65
Stato di manutenzione e conservazione dell'immobile: da ristrutturare	0,90

In relazione a quanto su esposto si sono analizzati i valori reperiti presso le fonti sotto elencate, per immobili simili in buono stato di manutenzione.

Dalla suddetta analisi si evince che il VALORE MEDIO DI MERCATO di immobili come sopra descritti, in condizioni dalle quotazioni dell'**OMI** (Osservatorio dei Valori Immobiliari) dell'**Agenzia delle Entrate**, del **NOMISMA S.p.A** (Società di Studi economici) e delle **Agenzie immobiliari** presso le quali sono state svolte le indagini di mercato sono:

- 1) Il valore medio di mercato di immobili dalle quotazioni dell'**Osservatorio dei Valori Immobiliari** dell'Agenzia delle Entrate è pari a **1.100,00€ /mq** (per abitazioni civili a destinazione residenziale di tipo economico, in zona Semicentrale/Imp. Federico-Autonomia Siciliana-Cantieri-Acquasanta, in stato di conservazione e manutenzione normale);
- 2) Il valore minimo di mercato di immobili dalle quotazioni del **NOMISMA** è pari a **1.340,00 € /mq;**
- 3) Il valore medio di mercato di immobili dalle quotazioni delle **agenzie immobiliari** è pari a **697,95 € /mq** (per abitazioni con caratteristiche assimilabili a quelle dell'appartamento oggetto di stima in buono stato)

Dai prezzi così reperiti, di cui al punto 1) 2) 3), si ricava il prezzo medio a metro quadro di riferimento:

$$(1.100+ 1.340+ 697,95)/3= 1.045,98 \text{ €/mq}$$

e si procede alla valutazione della superficie commerciale dell'immobile, tenuto conto dei coefficienti di differenziazione da applicare all'immobile in oggetto.

I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie sopra esposte per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Di regola, quando è necessario applicare più di un coefficiente di differenziazione, si stabilisce un coefficiente globale unico, moltiplicando tra loro tutti i valori, e applicando, quindi, tale coefficiente globale al valore oggetto di stima.

In riferimento alla stima in oggetto, coefficiente globale unico è pari a **0,409**, ottenuto



moltiplicando i coefficienti di differenziazione sopra riportati.

Pertanto, si ritiene di elaborare la cifra espressa ai punti precedenti dell'analisi su esposta, tramite tale coefficiente al fine di ottenere un valore congruo che rispecchi l'attuale stato dell'unità immobiliare:

$$\text{€ } 1.045,98 * 0.409 \text{ (coeff. globale di differenziazione)} = \text{€ } 427,80 \text{ /mq}$$

Tale valore si moltiplica per la superficie commerciale:

$$427,80 \text{ € /mq} \times 101,00 \text{ mq} = \text{€ } 43.207,80$$

Adeguamenti e correzioni di stima

Sono da detrarre i costi per la rimessione in pristino dei luoghi meglio descritti al paragrafo 2.d) pari a **€ 1.800,00**.

Inoltre si applica la riduzione del valore di mercato del 15% per assenza della garanzia per vizi. Si precisa che dalle indagini effettuate e dalla documentazione acquisita presso i pubblici uffici, risulta un certificato di abitabilità rilasciato dal Comune di Palermo (vedi allegato A) relativo all'edificio ove insiste l'appartamento pignorato; tale certificato fa riferimento ad un edificio di n. 5 piani fuoriterza e cioè, dal piano terra fino al piano 4°. Invero, ad oggi, lo stato di fatto dell'edificio risulta difforme per la presenza di una ulteriore elevazione (piano 5°), soprastante l'appartamento pignorato.

VALORE DI MERCATO:

€ 43.207,80

€ 43.208,00 (in cifra tonda)

VALORE DI MERCATO con riduzione 15% per assenza garanzia per vizi e costi di rimessione in pristino dei luoghi (€ 1.800):

€ 34.926,63

€ 34.927,00 (in cifra tonda)



RIEPILOGO

Valutazione del LOTTO UNICO:

LOTTO UNICO	Superficie Commerciale	Valore intero di mercato (cifra tonda)	Valore intero al netto delle decurtazioni e delle riduzioni (cifra tonda)	Valore di 1/2 al netto delle decurtazioni e delle riduzioni
APPARTAMENTO Piano 4° a sx via Montalbo n. 105 Palermo	mq 101,00	€ 43.208,00	€ 34.927,00	€ 17.463,50

PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE

Il più probabile valore intero di mercato dell'immobile, al netto delle decurtazioni e delle riduzioni nello stato di fatto in cui si trova è di:

€ 34.927,00,00 (trentaquattromilanovecentoventisette/00)

4.c) Verifica della comoda divisibilità

Valutato lo stato dei luoghi, la consistenza e sviluppo planimetrico dell'appartamento, la posizione dei vani e delle relative aperture verso l'esterno, l'ubicazione degli impianti, la presenza di un unico ingresso, etc.,

l'esperto dichiara che il bene, oggetto di stima, non risulta comodamente divisibile.



5. FONTI BIBLIOGRAFICHE E DI INFORMAZIONE

- **Codice delle valutazioni Immobiliari**, *Italian Property Valuation Standard*’, TECNOBORSA, 2011.
- **O.M.I.** Quotazioni "Osservatorio Mercato Immobiliare", a cura del dell’Agenzia delle Entrate, quotazioni anno 2018, 1° Semestre.
- **Marina Tamborrino**, "Come si stima il valore degli immobili. Quotazioni dei Capoluoghi di provincia e di altri 1100 Comuni", *pubblicato dal Sole 24 ore*", *undicesima edizione 2011*
- **NOMISMA** - Quotazioni banca dati immobiliare 2° semestre 2017
- **Agenzie Immobiliari:**
 - FRIMM academy, via della Libertà 80 (Rif. 67305473);
 - TECNOCASA Affiliato Montepellegrino srl (rif. 70375330);
 - SOLUZIONI IMMOBILIARI -Agenzia Davide Miceli (Rif.62853932).

Ritenendo esaurientemente evaso il mandato conferito, la sottoscritta rassegna la presente consulenza tecnica d’ufficio.

Palermo, 05/12/2018

L’Esperto stimatore
Arch. Donatella Bertolo

