

# TRIBUNALE DI PALERMO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'esecuzione: *dr.ssa Rossana Guzzo*

Esecuzione Immobiliare R. Es. n. 621/2015

## RAPPORTO DI STIMA LOTTO UNICO

Appartamento in Monreale (PA), Strada Statale 186 nr.13,  
piano Terra

*Tecnico incaricato: Arch. Fausto Sutera*

*iscritto all'albo della Provincia di Palermo N.5561*

*C.F.: STRFST77E30G273H*


*indirizzo: Palermo via Romania 2 – c.a.p. 90135*

*cell.: 3290781097*

*e.mail: sutera.fausto@archiworldpec.it - archsutera@gmail.com*

Data di consegna: 08.05.2017

Firma



Arch. FAUSTO SUTERA  
N. 5561  
PALERMO SEZIONE A



## SOMMARIO

<b>PREMESSA</b>	<b>4</b>
<b>RISPOSTA AI QUESITI</b>	
<b>1) QUESITO n. 1</b>	<b>7</b>
<b>2) QUESITO n. 2</b>	<b>7</b>
<b>2.a) Individuazione del bene oggetto del pignoramento</b>	<b>8</b>
<b>2.b) Verifica della regolarità urbanistica ed edilizia</b>	<b>9</b>
<b>2.c) Identificazione catastale</b>	<b>11</b>
<b>2.d) Accertamento conformità catastale</b>	<b>12</b>
<b>3) QUESITO n. 3</b>	<b>12</b>
<b>3.a) Individuazione del bene componente il lotto</b>	<b>12</b>
<b>3.b) Descrizione complessiva e sintetica del bene immobile</b>	<b>13</b>
<b>3.c) Stato di possesso</b>	<b>17</b>
<b>3.d) Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente</b>	<b>17</b>
<b>3.e) Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura</b>	<b>18</b>
<b>3.f) Attestato di conformità energetica</b>	<b>18</b>
<b>4) QUESITO n. 4</b>	
<b>4.a) Indicazione di eventuali dotazioni condominiali</b>	<b>18</b>
<b>4.b) Valutazione del lotto unico</b>	<b>18</b>
<b>4.c) Verifica della comoda divisibilità</b>	<b>23</b>

### **ALLEGATI**

- 1 – Documento di specifica delle sigle corrispondenti alle persone coinvolte nel procedimento e certificato residenza dell'esecutata
- 2 – Avviso 1° operazione peritale e avvisi di ricevimento raccomandate
- 3 - Verbale delle operazioni peritali – 1° sopralluogo
- 4 - Avviso 2° operazione peritale e avvisi di ricevimento raccomandate
- 5 - Verbale delle operazioni peritali – 2° sopralluogo



- 6 – Estratto di mappa e stralcio P.R.G.
- 7 – Norme di attuazione della zona ricadente l'immobile
- 8 – Planimetria catastale
- 9 – Difformità edile
- 10 – Concessione in sanatoria
- 11 – Regolamento edilizio comune di Monreale
- 12 – D.I.A. eseguita
- 13 - Visura storica dell'immobile
- 14 – Planimetria attuale e descrizione dei vani
- 15 – Computo metrico per il ripristino di alcune parti dell'immobile



## PREMESSA

Il presente elaborato peritale è 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. 621/2015.

In data 26.09.2016, il Giudice dell'esecuzione, dr.ssa Rossana Guzzo, disponeva la nomina del sottoscritto arch. Fausto Sutera a consulente tecnico d'ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare R. Es. n. 621/2015, promosso da Unicredit S.p.a e per essa, quale mandataria, doBank S.p.A. contro (A) (allegato nr. 1). Per il conferimento dell'incarico ed il giuramento di rito, il G.I. fissava l'udienza per il 10.10.2016. Accettato l'incarico conferitogli dall'Ill.mo Giudice dell'esecuzione e prestato giuramento di rito, il sottoscritto accoglieva i quesiti che testualmente trascrive:

- 1) ***“Provveda l'esperto, preliminarmente a controllare la completezza della documentazione 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, altresì, previa comunicazione scritta al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, e previo altresì accesso all'immobile (che andrà documentato con apposito verbale; nel caso in cui allo stesso intervengano le parti esegutate, le si inviteranno a prendere visione del provvedimento di convocazione ex art. 569 c.p.c., dandone atto nel relativo verbale):***
  - a) *alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento, eventualmente evidenziando l'opportunità di procedere alla formazione di uno o più lotti per la vendita, previa identificazione dei nuovi confini; a tal fine preciserà se la descrizione dell'immobile fornita nel pignoramento (con particolare*



*riguardo agli identificativi catastali) sia esatta o comunque idonea all'inequivoca individuazione del bene;*

- b) *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; laddove l'immobile sia abusivo e non sanabile, proceda alla valutazione dell'area di sedime, calcolando i costi connessi all'abbattimento dell'opera abusiva (n.b. i costi per la riduzione in pristino degli abusi non sanabili e comunque ogni costo per la regolarizzazione saranno adeguatamente indicati e detratti al fine di determinare il valore di stima). 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: a tal proposito si raccomanda la puntuale verifica di tali condizioni;*
- c) *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 inadeguate all'esatta individuazione dei beni, ad effettuare il rilievo planimetrico;*
- d) *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).*

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

- a) *l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, di eventuali pertinenze e accessori; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della 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 urbanistico 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 o che comunque resteranno non opponibili all'acquirente.*
- f) *Se l'immobile sia dotato di attestato di conformità energetica; in caso negativo (o di attestazione non conforme alla normativa), indicherà i costi presumibili per la regolarizzazione (detraendoli dal valore di stima);*

**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.;*

- 5) *Alleggi a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno quattro interne, un'adeguata documentazione fotografica relativa allo stato d'uso, nonché la planimetria del bene;***
- 6) *Acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza.***



## RISPOSTA AI QUESITI

### 1) QUESITO N. 1

Il sottoscritto C.T.U. dichiara di avere preliminarmente controllato e verificato la completezza dei documenti presentati dal creditore:

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:

- **Nota di deposito documenti** del 16.02.2016, redatto dall'avvocato Alessandro Macaione di Palermo, rappresentante legale della banca doBank s.p.a., in cui attesta di depositare la certificazione notarile ipocatastale e la nota di trascrizione;
- **Note autorizzate**, redatte dall'avvocato Alessandro Macaione di Palermo, rappresentante legale della banca doBank s.p.a., in cui attesta di depositare il certificato anagrafico del comune di Palermo, in data 25.07.2016, di (A);
- **Istanza di Vendita** del 21.12.2015;

Dall'atto di compravendita del 05.07.2007 a firma del notaio Margherita Frosina di Monreale, con repertorio nr. 24047 e raccolta nr. 5596, trascritto dall'ufficio delle Entrate di Palermo il 05.07.2007 al nr. 1888, si evince che l'immobile oggetto dell'istanza di vendita è stato trasferito, con prima vendita, dai signori **(B) ad (A) e con seconda vendita, dalla sig.ra (C) ad (A)**.

### 2) QUESITO N. 2

Esaminati gli atti del procedimento, il sottoscritto comunicava con preavviso del 17.10.2016, al debitore e al creditore precedente, la data per l'inizio delle operazioni peritali, fissata per il giorno 28.10.2016, ore 09.30, sui luoghi, in Monreale, strada Statale 186 nr. 10 (allegato nr. 2).

Lo scrivente, in data stabilita, si recava sul luogo menzionato in precedenza, ma era impossibilitato nell'espletare il sopralluogo per assenza di tutte le parti. Solo in



seguito il sottoscritto veniva contattato dal debitore, la quale asseriva di non aver ricevuto in tempo la raccomandata, per fissare una nuova data per l'inizio delle operazioni peritali (allegato nr. 3).

Pertanto lo scrivente fissava la nuova data delle operazioni peritali per il giorno 15.11.2016, ore 09.30, sui luoghi su indicati e la comunicava al debitore e al creditore precedente con preavviso del 05.11.2016 (allegato nr. 4).

In tale data convenivano, oltre al c.t.u.:

- il debitore, (A);

Nessuno era presente per il creditore.

Il sottoscritto procedeva ad effettuare le seguenti operazioni:

- ricognizione dei luoghi;
- rilievo metrico;
- rilievo fotografico interno ed esterno.

Le operazioni venivano chiuse alle ore 14.15, riservandomi di valutare gli elementi raccolti in separata sede (allegato nr. 5).

## ***2.a) Individuazione del bene oggetto del pignoramento***

**UNITA' ABITATIVA** sita in comune di Monreale (PA), strada Statale 186 n. 13, piano terra.

E' composto dai seguenti vani:

Piano terra:

- 2 terrazzi
- 2 camere da letto
- ingresso
- cucina
- bagno
- bagno in camera

Soppalco

LOTTO UNICO, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 181,47<sup>1</sup>**.

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





La descrizione fornita nel pignoramento risulta corretta ed idonea all'inequivoca individuazione, ma non corretta nella descrizione dell'immobile perché risultano dei cambiamenti con la realizzazione di un soppalco abusivo e non conforme al regolamento edilizio di Monreale. Inoltre è cambiata anche la toponomastica da contrada Lenzitti s.n.c. in strada Statale 186 nr. 13.

## ***2. b) Verifica della regolarità urbanistica ed edilizia***

Secondo il vigente strumento urbanistico (P.R.G. adottato con Deliberazioni Consiliari dello 07.07.1977 n. 189, con le modifiche, prescrizioni e stralci di cui al Decreto dell'Assessorato Territorio ed Ambiente della Regione Siciliana del 09.08.1980 n. 213), l'edificio ove è ubicato l'immobile oggetto di vendita, è ricadente in zona "VL2" (allegato nr. 6-7) e lo stesso è soggetto a vincolo idrogeologico (Regio Decreto Legge n. 3267 del 30.12.1923).

**LE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE** riportano quanto segue:

### **Zone VL2 :**

Le zone "VL2" comprendono le parti di territorio destinate a villeggiatura ed attrezzature-alberghiere. In essa l'edificazione è subordinata all'adozione dei piani particolareggiati ed alla approvazione dei piani di lottizzazione. I piani attuativi dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- le costruzioni possono essere di tipo isolato o a schiera continua
- l'indice di densità edilizia fondiaria non potrà superare 0,20 mc/mq
- le altezze non potranno superare 7 m
- rapporto di copertura non superiore al 6%

In detta zona per costruzioni di tipo isolato l'attività edilizia potrà essere inoltre consentita mediante singola concessione, ove il proprietario o l'avente titolo cede gratuitamente al comune, mediante atto da registrare e trascrivere, il 30% dell'area proposta per l'insediamento, comunque non inferiore al lotto minimo richiesto, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria non delimitate nel P.R.G.

Il suddetto 30% di area ceduta è comprensiva degli spazi previsti dal D.m. n.1444 del 02.04.1968 e la densità edilizia fondiaria relativa all'area ceduta, non potrà essere asservita. In essa l'edificazione, in caso di non lottizzazione è subordinata alle seguenti prescrizioni:



- le costruzioni possono essere di tipo isolato o a schiera continua
- l'indice di densità edilizia fondiaria non potrà superare 0,20 mc/mq
- rapporto di copertura non superiore al 6%
- gli edifici non possono comprendere più di due piani fuori terra e comunque non possono superare l'altezza massima di 7 m
- distanza minima dalle strade e dai confini 7,50 m
- lotto minimo 2.000 mq



Stralcio P.R.G. scala 1:5.000



## CONFORMITA' URBANISTICA

Difformità riscontrate: nessuna

## CONFORMITÀ EDILIZIA

Difformità riscontrate:

La realtà dei luoghi, come rilevato in sede di sopralluogo, non è rispondente alla planimetria catastale (n. prot. PA0030383 del 21.01.2008 – allegato nr. 8) in quanto risultano effettuati interventi in difformità (allegato nr. 9) dalla concessione edilizia originaria n. 13 del 23.01.2007 (allegato nr. 10).

Gli interventi su indicati sono:

- realizzazione di un soppalco in legno 34,25 mq, raggiungibile a seguito di una scala anch'essa in legno, composto da un locale senza tramezzi, con affaccio sulla cucina, e con una altezza massima al colmo di 1,90 m. La realizzazione del soppalco crea consequenzialmente una altezza dei locali sottostanti di 2,50 m. Quindi sia al di sopra e sia al di sotto dello stesso, le altezze non sono rispettate in relazione al regolamento edilizio di Monreale (allegato nr. 11). Si precisa che il soppalco realizzato, in quanto abusivo e non sanabile a causa delle altezze non conformi, dovrebbe essere demolito e quindi conteggiato nella stima finale del bene. Secondo le norme vigenti il soppalco in questione doveva essere dichiarato nella DIA presentata al Comune in data 27.07.2007 (allegato nr. 12).

Infatti per soppalchi di modeste dimensioni che non aumentano la superficie dell'immobile, che non gravano sulla struttura della stessa, che vengono utilizzati come deposito e in cui le altezze sono relativamente basse, prima della realizzazione basta darne comunicazione al Comune di residenza attraverso una DIA.

Inoltre, ovviamente, vi è l'assenza in Catasto della variazione planimetrica dell'immobile.

Pratiche edilizie: nessuna in atto

### ***2.c) Identificazione catastale***

Dal confronto tra l'atto di compravendita e le visure catastali acquisite presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Palermo, ed infine il sopralluogo effettuato dalla scrivente, si evince che il bene pignorato risulta coincidere con quello indicato nella procedura di vendita.



VISURA STORICA PER IMMOBILE (Protocollo n. PA0247389 del 13.10.2016 – (allegato nr. 13) in cui il bene risulta censito come segue:

---

COMUNE CENSUARIO: *Monreale (PA)*

FOGLIO: **36**

PARTICELLA: **1722**

SUBALTERNO: **8**

CATEGORIA: **A/4**

CLASSE: **7**

CONSISTENZA: **4 vani**

RENDITA CATASTALE: euro **227,24**

INDIRIZZO: **strada Statale 186 nr. 13, piano terra.**

INTESTAZIONE: **(A)**, *proprietà per la quota di 1000/1000*

---

PLANIMETRIA CATASTALE ( n. prot. PA0030383 del 21.01.2008 – allegato nr. 8).

### **2.d) Accertamento conformità catastale**

Lo stato di fatto del bene pignorato non è coincidente con l'attuale planimetria catastale, esso presenta una diversa distribuzione con la realizzazione di un soppalco (allegato nr. 9).

In base a quanto detto al paragrafo 2.b), il sottoscritto deve detrarre, dal valore finale della stima dell'unità abitativa: le ipotetiche sanzioni pecuniarie e il costo di demolizione dell'intervento realizzato in difformità dalla originaria concessione edilizia.

### **3) QUESITO 3**

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

Il bene immobile pignorato, di seguito descritto, costituisce LOTTO UNICO:

---

**UNITA' ABITATIVA** sita in comune di Monreale (PA), strada Statale 186 nr. 13, piano terra.

E' composto dai seguenti vani:

Piano terra:

- 2 terrazzi
- 2 camere da letto



- ingresso
- cucina
- bagno
- bagno in camera
- soppalco

LOTTO UNICO, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 181,47<sup>2</sup>**. La descrizione fornita nel pignoramento risulta corretta ed idonea all'inequivoca individuazione, ma non corretta nella descrizione dell'immobile perché risultano dei cambiamenti con la realizzazione di un sottotetto abusivo e non conforme al regolamento edilizio di Monreale. Inoltre è cambiata anche la toponomastica da contrada Lenzitti s.n.c. in strada Statale 186 nr. 13.

In Catasto Urbano del Comune di Palermo, l'immobile è così censito:

FOGLIO: **36**

PARTICELLA: **1722**

SUBALTERNO: **8**

CATEGORIA: **A/4**

CLASSE: **7**

CONSISTENZA: **4 vani**

RENDITA CATASTALE: **€ 227,24.**

ACCESSO all'appartamento: avviene da un cancello con civico denominato 13, sulla strada Statale 186.

### **3.b) Descrizione complessiva e sintetica del bene immobile**

#### **Ubicazione e accessibilità**

L'unità abitativa, di tipo civile, è ubicata al civico 13, sita nel comune di Monreale, in strada Statale 186, in frazione Cannizzaro - Favara

La frazione confina:

- a nord, con la frazione di Santa Rosalia;
- ad ovest, con la frazione di Fiumelato;

<sup>2</sup> per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge,.....ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile



- a sud, con la frazione di Picano Modicano;

- ad est, con la frazione di Fontana Lupo-rigoliz.

La via in cui è inserito il bene oggetto di stima, è ubicata a nord del centro della città, tra via dell'Olimpo e la via Castelforte;

la stessa strada Statale 186 collega il quartiere Mezzomonreale di Palermo alla città di Partinico.

#### Caratteristiche della zona

Cannizzaro-Favara è situata nella zona ovest periferica di Monreale. Sprovvisa dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, è fornita di attività commerciali di vario genere, e il livello del servizio di collegamento dei mezzi di trasporto pubblico è non sufficiente.

Gli insediamenti e la destinazione d'uso dei fabbricati in zona sono prevalentemente residenziali e vi è anche la presenza di attrezzature turistico-alberghiere.

#### Collegamenti pubblici

I collegamenti non sono sufficienti e la zona è servita solo da autobus

#### Attrezzature e servizi pubblici

Scuole materne, elementari e medie, mercato, in zona ma non vicine

#### Servizi offerti dalla zona

Nessuno

#### Aree di parcheggio pubblico

nessuno

#### Verde

Presente nella zona

#### Descrizione dell'unità immobiliare



L'unità immobiliare rientra nella categoria catastale A/4 (abitazioni, di tipo civile, con rifiniture semplici di impianti e servizi.).

L'unità immobiliare si trova al denominato numero civico 13 e si compone dei seguenti vani:

Piano terra:

- ingresso
- 2 camera da letto
- 2 wc
- cucina

Soppalco

2 terrazzi

Corte

L'unità abitativa è esposta:

a nord-ovest: ingresso e camera da letto;

a nord-est: ingresso, cucina, camera da letto, terrazzo ;

a sud-ovest: 2 wc, camera da letto, terrazzo;

a sud-est: wc, cucina, camera da letto, terrazzo

Le caratteristiche funzionali possono essere riassunte:

l'illuminazione naturale dell'unità abitativa è sufficiente per ogni stanza, infatti è presente una finestra per locale.

La cucina è spaziosa; la cucina e una camera da letto hanno una uscita in terrazzo. I locali sono sufficientemente ampi, un wc ha dimensioni più ridotte ed è quello sito all'interno di una delle due camere da letto.

Dal punto di vista distributivo, considerato l'impianto planimetrico dell'unità immobiliare, la posizione delle aperture esterne e quella degli impianti tecnici, è possibile affermare che l'appartamento risulta, nel complesso, diviso in maniera sufficientemente comoda e funzionale. L'unità immobiliare ha un'altezza interna di:

2,90 mt per cucina e una camera da letto;

2,50 mt per ingresso, una camera da letto e un bagno;

per il soppalco:

1,00 mt per la parte più bassa e 1,90 mt per la parte più alta.



Nel complesso, l'unità immobiliare si trova in sufficiente stato di manutenzione e conservazione; l'impianto elettrico è a norma di legge, l'impianto di riscaldamento è costituito da stufa con tubo di scarico e l'aggiunta di una pompa di calore che hanno la funzione anche di raffrescare.

**Descrizione dei vani:** (allegato nr. 14)

*Cucina*

Vi si accede percorrendo l'ingresso e confina con: le camere da letto, i 2 wc, un terrazzo e l'esterno. Le pareti risultano intonacate e tinteggiate, in buono stato di manutenzione e conservazione. La pavimentazione è in gres, di qualità media ed in buono stato.

*Vani letto*

Sono di buona dimensione e le pareti risultano intonacate e tinteggiate, con la presenza di qualche infiltrazione di acqua con rigonfiamento e parziale distacco dell'intonaco. La pavimentazione è in buone condizioni.

*Ingresso*

Vi si accede da una piccola corte, attraverso una porta blindata. Lo spazio prima citato ha un cancello di ingresso in ferro e tre gradini che connettono alla strada statale 186. La pavimentazione, così come quella dei rimanenti vani si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione. Le pareti sono intonacate e tinteggiate e lo stato di manutenzione e conservazione è sufficiente.

*Wc*

Sono presenti due wc, uno annesso ad una camera da letto e l'altro con ingresso dalla cucina. Le dimensioni sono ottimali. Sono rifiniti con materiali di discreta qualità ed in buono stato di conservazione e manutenzione. La pavimentazione e le pareti, fino ad una certa altezza, sono realizzate con piastrelle in gres. Il soffitto è realizzato con





travi in legno. La qualità e lo stato di manutenzione e conservazione sia dei pezzi sanitari che della rubinetteria, sono buoni.

### *Soppalco*

Di forma pressochè rettangolare e di modeste dimensioni, accessibile attraverso la scala interna in ferro con pedata in legno. Le pareti, di dimensioni ridottissime, risultano intonacate e tinteggiate, in buono stato di manutenzione e conservazione. La pavimentazione è in legno e in buone condizioni.

Gli infissi sono in buono stato di manutenzione e conservazione.

### Impianti e canalizzazioni

- Impianto idrico sotto traccia, allacciato alla linea idrica comunale;
- Impianto elettrico sottotraccia;
- Riscaldamento idrico-sanitario;
- Impianto di condizionamento con pompe di calore;
- Impianti citofonico;
- Impianto di riscaldamento con stufa e tubo di scarico;
- Gas di città.

### ***3.c) Stato di possesso***

Attualmente non risulta abitato da (A).

### ***3.d) 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**
- Quote condominiali insolute facenti capo alla proprietaria: **Nessuna**
- L'attestazione della prestazione energetica APE : **€ 250**
- Certificazione impianto elettrico: **€ 250**



- Certificazione impianto idrico: € 250
- Certificazione impianto gas: € 250

Avendo valutato il ripristino dello stato dei luoghi, si è proceduto alla stima dei relativi costi, per un ammontare di € 1.988 (allegato nr. 15).

**TOTALE COSTI da detrarre dal valore della stima del lotto unico (in cifra tonda): € 3.000**

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

#### **▪ Pignoramenti:**

Istanza di pignoramento contro (A) notificato in data 02.12.2015, in favore di Unicredit S.p.a e per essa, quale mandataria, doBank S.p.A con sede in Roma.

#### **• Vendita:**

Istanza di vendita contro (A) notificato in data 21.12.2015, in favore di Unicredit S.p.a e per essa, quale mandataria, doBank S.p.A con sede in Roma.

### ***3.f) Attestato di conformità energetica***

L'attestazione della prestazione energetica APE non è presente, quindi lo scrivente ha provveduto a stimarne i costi di realizzazione, da parte di un tecnico abilitato, per un ammontare di € 250.

## **4) CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE DEL LOTTO UNICO**

### ***4.a) Indicazione di eventuali dotazioni condominiali***

L'edificio in cui è ubicato l'immobile, oggetto della vendita, non risulta costituito in condominio.

### ***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 similari 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.
- 4) 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);

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

- 5) 25% dei balconi e terrazze scoperte;
- 6) 60% delle verande;
- 7) 15% dei giardini dell'appartamento;
- 8) 10% dei giardini di ville e villini.



Computo della superficie commerciale

<b>Destinazione</b>	<b>Sup. Lorda</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Sup. Comm.</b>	<b>Condizioni</b>
Residenziale	79	100%	79	Sufficienti
Terrazzi	28	25%	7	Buone
Corte	72	10%	7,2	Buone
<b>Totale</b>	<b>177,14</b>		<b>93</b>	

In cifra tonda, la consistenza commerciale dell'appartamento è pari a mq. **93**

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 Monreale, strada Statale 186 n. 13, piano terra, si è ritenuto di procedere ad un'individuazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, positive e negative, attinenti sia al fabbricato ove l' appartamento risulta ubicato, che all' immobile stesso.

Sono state valutate le seguenti caratteristiche posizionali, tecnologiche e produttive:

- collocazione geografica - ubicazione, contesto e qualificazione dell'ambiente esterno
- vicinanza alle attrezzature collettive - livello dei collegamenti e dei pubblici trasporti – difficoltà di posteggio in zona – esposizione, luminosità e panoramicità - grado di inquinamento ambientale ed acustico - età e qualità dell'edificio – impianti tecnologici - grado di finitura - ampiezza dei vani – quota rispetto al piano strada – oneri manutentivi – suscettività alla vendita e alla locazione, etc

In relazione a quanto su esposto si sono analizzati i valori reperiti presso le fonti sotto elencate.

Dalla suddetta analisi si evince che il VALORE MEDIO DI MERCATO di immobili come sopra descritti dalle quotazioni dell'**Osservatorio dei Valori Immobiliari** del Ministero dell'Economia e delle Finanze, del **Sole 24ore** 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** del Ministero dell'Economia e delle Finanze è pari a **795,00 € /mq** (per ville e villini, in zona Giacalone-Pezzingoli-Caculla-Barone-Celsi-Miccini, in stato di conservazione e manutenzione normale);
- 2) Il valore medio di mercato di immobili dalle quotazioni di **Immobiliare.it** è pari a **750,00 € /mq**;
- 3) Il valore medio di mercato di immobili dalle quotazioni del **Borsino immobiliare** è pari a **776,00 € /mq** (per abitazioni con caratteristiche assimilabili a quelle dell'appartamento oggetto di stima)

Dai prezzi così reperiti, di cui al punto 1) 2) 3), si ricava il prezzo medio a metro quadro di riferimento:  $(795 + 750 + 776) / 3 = 774 \text{ € /mq}$

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.

Qualsiasi coefficiente minore di 1 produce un ribasso della quotazione media. Contrariamente, qualsiasi coefficiente maggiore di 1 produce un aumento di tale quotazione. Il coefficiente 1 non va considerato, significando uguaglianza rispetto alla quotazione media di riferimento.

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 si è ritenuto idoneo considerare i seguenti coefficienti correttivi:

- Piano Terra - 0,80
- Orientamento: Nord/Est Nord/Ovest - 0,90
- Esposizione: Su più lati – 1,05
- Affaccio: su corte interna – 0,80
- Taglio: mq 70 - 100 – 1,00
- Balconi: Con terrazzo -1,10



- Luminosità: Normale -1,00
- Finitura: Ordinaria -1
- Riscaldamento: Autonomo -1,05
- Stabile: Migliore della media della zona -1,05
- Parcheggio: Più facile - 1,10
- Traffico: Via rumorosa - 0,90
- Zona: nella media -1

**Coeff. globale di differenziazione:**

$$0,80 \times 0,95 \times 1,05 \times 0,80 \times 1 \times 1,10 \times 1 \times 1 \times 1,05 \times 1,00 \times 1,10 \times 0,90 \times 1 = \mathbf{0,68983}$$

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

$$\text{€ } 774 \times \mathbf{0,68983} \text{ (coeff. globale di differenziazione)} = \text{€ /mq } \mathbf{533,93}$$

Tale valore si moltiplica per la superficie commerciale:

$$\text{€ /mq } \mathbf{533,93} \times 93 \text{ mq} = \text{€ } \mathbf{49.655}$$

***Adeguamenti e correzioni di stima***

Totale costi da detrarre dal valore di stima, conteggiate al punto 3d): **€ 3.000**

***Riepilogo***

**Valutazione del LOTTO UNICO:**

<b>LOTTO UNICO</b>	<b>Superficie Commerciale</b>	<b>Valore intero</b>	<b>Valore al netto delle decurtazioni (in cifra tonda)</b>
Strada Statale 186 n. 13 piano terra	mq 93	€ 49.655	€ 46.655



**PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE**

Valore intero dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ **46.655** (euro quarantaseimila e seicentocinquantacinque/00)

**FONTI BIBLIOGRAFICHE E DI INFORMAZIONE**

- **Codice delle valutazioni Immobiliari**, *Italian Property Valuation Standard*”, TECNOBORSA, seconda edizione, Roma - maggio 2002.
- Quotazioni **O.M.I.** "Osservatorio Mercato Immobiliare", a cura del Ministero dell'Economia e delle Finanze, direzione centrale Agenzia del Territorio, quotazioni anno 2016, 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, *quotazioni della primavera 2011*.
- **Agenzie Immobiliari:**
  - TOSCANO;
  - CASA.IT;
  - IMMOBILIARE .it;
  - TROVIT case.

**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, lo spazio ridotto dell'ingresso-corridoio e la presenza di un unico ingresso, etc., il C.T.U. dichiara che il bene, oggetto di stima, non risulta comodamente divisibile

Ritenendo esaurientemente evaso il mandato conferito, il sottoscritto rassegna la presente consulenza tecnica d'ufficio.

Palermo, 08.05.2017

Il C.T.U.



Arch. FAUSTO SUTERA  
N. 5561  
PALERMO SETTA SEZIONE A

Arch. Sutera Fausto  
Largo Albania n. 5 Palermo  
Tel. 3290781097  
e-mail: sutera.fausto@archiworldpec.it

23

