

1. PREMESSA	2
2. DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALL' ART. 498 DEL C.P.C. , ALL'ART. 599 C.P.C ED ALL' ART. 567 2° COMMA DEL C.P.C.	4
2.1 – Avviso ai creditori iscritti (Art. 498 del C.P.C.).....	4
2.2 – Espropriazione dei beni indivisi - Pignoramento (Art. 599 del C.P.C.)	4
2.3 – Istanza di vendita (Art. 567 2° comma del C.P.C.).....	5
3. SOPRALLUOGHI – VERBALE	6
4. INDIVIDUAZIONE BENI OGGETTO DI STIMA.....	7
4.1 - Identificazione Catastale.....	7
4.2 - Formalità Ipotecarie	8
4.3 - Identificazione del bene e possibile suddivisione in lotti indipendenti	8
4.4 - Regolarità urbanistica ed edilizia	8
5. UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE	10
5.1 - Il fabbricato	10
5.2 – L'unità abitativa.....	12
6. STIMA IMMOBILIARE.....	15
6.1 - Stima sintetica.....	16
6.2 - Stima analitica	19
7. CONCLUSIONI.....	22

1. PREMESSA

All'udienza dell'11 ottobre 2010 la S.V.I. ammetteva consulenza tecnica d'ufficio nominando a tal fine la Dott. Arch. Roberta Bodanza, con studio in Palermo, viale Croce Rossa n.115, e iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Palermo al n. 4795, nel procedimento di esecuzione immobiliare RGE n. 14/2010, promosso da Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. contro "A" + altri 1 ed invitando la sottoscritta all'udienza dell'11 marzo 2011 a prestare giuramento di rito per il conferimento del seguente incarico:

- 1) *Provveda l'esperto, preliminarmente, a controllare la completezza della documentazione presentata dai creditori (avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritti di prelazione risultante da pubblici registri, avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, con precisazione in ordine al buon esito di ciascuna notifica), nonché dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. (esplicitando se è stata esaminata la relazione notarile e verificando la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento), 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:*
 - 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;*
 - b) *alla verifica della regolarità dei beni sotto profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e succ. mod. 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;*
 - 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 inidonee all'esatta individuazione dei beni, ad effettuarne il rilievo planimetrico;*
 - d) *ad accertare – al fine di "allineare" i decreti di trasferimento alla disciplina dei trasferimenti a seguito dell'entrata in vigore del d.l. 78/10 convertito con l. 122/10 – la conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto e, in caso negativo, a procedere ad ogni correzione necessaria (con oneri a carico del creditore istante).*

- 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, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo; per ciascun di essi occorrerà, inoltre, allegare copia della concessione o licenza edilizia ovvero indicare gli estremi di eventuali pratiche di sanatoria e verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
 - b) una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di 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 ed 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.
- 4) Provveda inoltre l'esperto:
- a) alla indicazione di eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);
 - b) alla valutazione dei lotti, indicando indistintamente 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, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti separabile in natura ovvero comodamente divisibile o, ancora, se ritenga probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa (es. per la presenza di comproprietari e/o familiari interessati all'acquisto, ecc.)
- 5) Alleghi il perito a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, ed un'adeguata documentazione fotografica relativa allo stato d'uso, nonché la planimetria del bene.
- 6) Acquisisca il perito direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore precedente, 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.

2. DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALL' ART. 498 DEL C.P.C. , ALL'ART. 599 C.P.C ED ALL' ART. 567 2° COMMA DEL C.P.C.

2.1 – Avviso ai creditori iscritti (Art. 498 del C.P.C.)

Ai sensi dell'art. 498 c.p.c. i creditori che sono titolari di un diritto di prelazione, risultante dai pubblici registri, sui beni oggetto di pignoramento devono essere avvertiti della procedura esecutiva da parte del creditore pignorante.

Secondo quanto emerge dagli atti, nella presente procedura di esecuzione immobiliare la **Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.** – per conto dell'Avv. Alberto Oddo Antonello, nella qualità di procuratore speciale della Vela Home S.r.l. con sede in Conegliano Veneto - **notificava in data 01.07.2010** atto di avviso ex art. 498 c.p.c., successivamente depositato in cancelleria il 19.07.2010, alle seguenti parti creditrici:

- **Montepaschi SERIT S.p.A.** con sede in Palermo;
- **SERIT S.p.A.** con sede in Palermo.

Pertanto quest'ultima dichiarava di voler **intervenire** nella procedura RGE 14/2010, promossa dalla Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. in danno del sig. "A", con atto depositato in cancelleria **il 25.10.2010**.

Precedentemente, in data **29.12.2009** e **30.12.2009**, veniva notificato **atto di pignoramento** ai sig.ri "A" e "B", sia al domicilio dichiarato (via Paolo Emiliani Giudici n. 14), sia a quello eletto (presso la Segreteria del Comune di Palermo, ai sensi dell'art. 47 c.c.).

2.2 – Espropriazione dei beni indivisi - Pignoramento (Art. 599 del C.P.C.)

L'art. 599 c.p.c. prevede che si possa pignorare un bene indiviso di proprietà di più soggetti, anche se non tutti debitori del creditore procedente, purché si provveda a notificare agli stessi avviso di pignoramento.

Nella fattispecie, alla data di inizio della procedura esecutiva, dalla documentazione presente nel fascicolo - in particolar modo dalla relazione notarile

del Notaio Dott. Enrico Siracusano - oltreché dalle visure catastali aggiornate in data 05.04.2011, acquisite presso l'Agenzia del Territorio di Palermo (**All. A1**), i proprietari dell'appartamento oggetto di suddetto pignoramento **risultano essere il sig. "A" e la sig.ra "B"**, in regime di **comunione legale di beni**, ognuno per la quota di ½ di proprietà. Ai sig.ri suddetti il bene era pervenuto per atto di vendita del 15.01.2001, Notaio Dott. Maniscalco Giuseppe, contro "C".

2.3 – Istanza di vendita (Art. 567 2° comma del C.P.C.)

Ai sensi dell'art. 567 comma 2° del c.p.c. - secondo il quale il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento o, in sostituzione di tali documenti, un **certificato notarile** attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. Tra gli atti di codesta procedura immobiliare risulta presente quest'ultimo, redatto dal Notaio Enrico Siracusano in data 09.04.2010 e referente la **storia ventennale del bene**, ovvero **a partire dal 11.05.1949** fino alla data del 30.03.2010 con allegate le formalità pregiudizievoli gravanti su di esso (**nota di trascrizione** richiesta presso l'Agenzia del Territorio di Palermo in data 29.03.2010) oltreché **l'estratto di mappa** aggiornato alla data del 22.03.2010.

Inoltre sono presenti:

- il **contratto di mutuo ipotecario**, ai sensi dell'art. 38 e seguenti del d.lgs. 01.09.1993 n. 385;
- l'**atto di precetto** del 18.09.2009, notificato a mezzo postale in data 10.10.2009;
- l'**atto di pignoramento depositato** in cancelleria in data 08.01.2010;
- l'**istanza di vendita** del 23.03.2010 depositato in cancelleria in data 18.03.2010;
- l'**atto di intervento della SERIT SICILIA S.p.A.** depositato in cancelleria il 25.10.2010.

3. SOPRALLUOGHI – VERBALE

Per l'espletamento dell'incarico conferitogli, il C.T.U., dopo un esame preliminare del fascicolo relativo alla procedura di cui sopra, si recava in data 05.04.2011 all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Palermo per la richiesta della documentazione per il bene oggetto di stima; nel contempo faceva richiesta in data 01.04.2011 all'Ufficio Tecnico del Comune di Palermo – Ufficio Edilizia Privata – della documentazione attestante la regolarità edilizia del suddetto appartamento oltreché la presenza di possibili sanatorie in corso.

Parallelamente, il C.T.U. invitata le parti - procedente (Avv. Alberto Oddo Antonello, per la Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., in qualità di procuratrice speciale della Vela Home S.r.l.) ed esecutate (sig. "A" e sig.ra "B") - tramite fax e raccomandata A.R. del 31.03.2011 (**AII. B1**) a presentarsi il 19.04.2011 alle ore 10.00 in Palermo presso il bene pignorato – e contemporaneamente richiedeva di essere contattata telefonicamente per conferma dal sig. "A" e dalla sig.ra "B". In tale data, la sottoscritta C.T.U. pur essendosi recata presso il bene, non poteva svolgere le operazioni peritali a causa della mancata presenza di entrambi gli esecutati, come confermato dal sig. "D", cugino dell'esecutata. Pertanto la sottoscritta richiedeva la nomina di un curatore per poter accedere al bene ed espletare il proprio compito.

Nominato il curatore, Avv. Roberto Cecala, quest'ultimo contattava telefonicamente la scrivente fissando il giorno 04.07.2011 come data per accedere all'immobile oggetto di pignoramento.

In tale data ed in tale sede il C.T.U. svolgeva, alla presenza della sig.ra "E", figlia degli esecutati e dell'Avv. Roberto Cecala, custode giudiziario, il rilievo volto all'acquisizione di tutti gli elementi necessari alla redazione della relazione di perizia, prendendo appunti su fogli separati e scattando varie fotografie dell'immobile.

Durante tale visita si attestava lo stato dei luoghi a seguito del quale si riscontravano alcune modifiche rispetto alla planimetria catastale in possesso della scrivente quali:

1. la chiusura dei vani porta di collegamento tra le varie stanze prospicienti su via Paolo Emiliani Giudici;
2. l'apertura di un vano porta in una della camera da letto;

3. l'eliminazione dei due vani porta a chiusura della sala da pranzo.

In ogni modo per una completa descrizione dello svolgimento delle operazioni peritali si rimanda al verbale allegato nonché alla documentazione fotografica (**AII. C** ed **AII. D**).

4. INDIVIDUAZIONE BENI OGGETTO DI STIMA

4.1 - Identificazione Catastale

Dal confronto tra l'atto di pignoramento (promosso dalla Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – procuratrice speciale della Vela Home S.r.l. - e dal sopralluogo effettuato, nonché dalla visura catastale aggiornata in data 05.04.2011 (**AII. A1**) proveniente dalle ricerche espletate dal C.T.U. presso l'Agenzia del Territorio, si evince che il bene pignorato risulta coincidere con quello indicato nella procedura. Pertanto il bene oggetto di codesto pignoramento, come descritto nell'atto di pignoramento, risulta essere:

"appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Palermo, Via Paolo Emiliani Giudici n. 134, ubicato al terzo piano a destra salendo la scala; composto da ingresso, corridoio, quattro vani, stanzetta, cucina e w.c. bagno. Confinante con Via Paolo Emiliani Giudici, con proprietà Briguglia, con corpo scala e atrio interno, e con proprietà aliena di altro fabbricato. Catastato alla partita 1269529, foglio 62, mappale 842, sub 13."

Pertanto il bene oggetto di suddetta procedura è oggi identificato al N.C.E.U. di Palermo nel seguente modo:

N.	Indirizzo	Dati Identificativi			Dati Classamento					Intestatari
		F.	P.IIa	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1.	Comune di Palermo	62	842	13	2	A/3	6	6,5 vani	€ 369,27	1. "A" nato a xxxxxx il xx/xx/xxxx. 2. "B" nata a xxxxx il xx/xx/xxxx.

Tab.1 – NCEU di Palermo: dati identificativi dell'immobile pignorato.

4.2 - Formalità Ipotecarie

Come allegato alla relazione ipocatastale del Notaio Dott. Enrico Siracusano, l'immobile in esame ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

1. **"Iscrizione nn. 49173/6843 del 21/12/2000 nascente da atto di mutuo** Not. Maniscalco Giuseppe del 14/12/2000 a favore della Banca Nazionale del Lavoro con sede in Roma contro "C" (...) e debitori non datori "A" (...) e "B" (...) per l'intero dell'appartamento oggetto di codesta procedura;
2. **"Iscrizione nn. 31957/10142 del 15/06/2005 nascente da ipoteca legale emessa da Montepaschi SE.RI.T spa** con sede in Palermo (...) contro "B" (...) per la quota di ½ dell'appartamento oggetto di codesta procedura;
3. **"Iscrizione nn. 67/38 del 02/01/2009 nascente da ipoteca legale emessa da SERIT SICILIA** del 21/11/2008 a favore di SERIT SICILIA spa con sede in Palermo (...) contro "B" (...) per la quota di ½ dell'appartamento oggetto di codesta procedura;
4. **"Trascrizione nn. 19697/12047 del 29/03/2010 nascente da pignoramento** emesso dal Tribunale di Palermo a favore della Banca Nazionale del Lavoro con sede in Roma contro "A" (...) e "B" (...) per l'intero dell'appartamento oggetto di codesta procedura.

4.3 - Identificazione del bene e possibile suddivisione in lotti indipendenti

La scrivente, sulla scorta del sopralluogo effettuato, vista l'ubicazione del bene precedentemente identificato, ritiene opportuno **non procedere** ad una suddivisione in lotti indipendenti per la vendita.

4.4 - Regolarità urbanistica ed edilizia

Relativamente all'accertamento della regolarità urbanistica dell'unità immobiliare oggetto del suddetto procedimento esecutivo, la sottoscritta C.T.U. provvedeva all'inoltro di regolare richiesta presso il Servizio Abitabilità ed Agibilità dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Palermo, con istanza assunta al prot. n. 0255658 – A del 01.04.2011 per il rilascio in copia della documentazione attestante la regolarità edilizia dell'edificio in cui ricade il bene, nonché dell'appartamento stesso.

A seguito di prolungate ricerche condotte dai funzionari dell'Ufficio Edilizia Privata presso l'archivio della Ripartizione, la scrivente riceveva da suddetto ufficio una nota prot. n. 339871 del 04.05.2011 (**AII. A2**) attestante l'irreperibilità del fascicolo di abitabilità relativo all'immobile richiesto.

In ogni modo, basandosi su quanto riportato dalla relazione notarile del Notaio Dott. Enrico Siracusano, l'intero edificio era già esistente precedentemente all'anno 1946 in quanto in data 11.05.1949 veniva trascritta ai nn. 11216/10304 la successione in morte di "E" a favore della coniuge e dei figli, con la quale il de cuius lasciava ad essi " *un intero fabbricato di via Paolo Emiliani Giudici n.134 in catasto all'art. 26726*". Inoltre anche la planimetria catastale dell'immobile riporta come data di presentazione il 21.12.1939.

Pertanto, essendo tale edificio stato edificato prima del 1° settembre 1967 e prima che fosse emanata e/o approvata la legge Bucalossi (L. 28 Gennaio 1977 n. 10,) che stabiliva il rilascio di una concessione edilizia a titolo oneroso per la realizzazione di costruzioni edili, esso è commercializzabile e non ha l'obbligo di alcun titolo abitativo.

In occasione, però, del sopralluogo effettuato presso l'appartamento oggetto di detto procedimento esecutivo, venivano accertate irregolarità urbanistiche consistenti in:

1. la **chiusura dei vani porta** di collegamento tra le varie stanze prospicienti su via Paolo Emiliani Giudici;
2. l'**apertura di un vano porta** in una della camera da letto;
3. l'**eliminazione dei due vani porta** a chiusura della sala da pranzo.

Regolarizzazione dell'appartamento

La regolarizzazione delle difformità sopra evidenziate ricadono nella **tipologia di abuso n. 6** (opere di manutenzione straordinaria – come definito dall'art. 3 comma 1, lett. b) **del D.P.R. 380 del 06.06.2001** – ovvero opere realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio, opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume. Ai sensi della **L. 326 del 24 novembre 2003**, che

ha convertito con modifiche il D.L. n. 269 del 30.09.2003, l'oblazione forfetaria da pagare per la mancata comunicazione di tali lavori è pari a € **516,00**. A tale costo vi sono da aggiungere le spese di un tecnico abilitato per la pratica di regolarizzazione:

➤ oblazione:	€ 516,00
➤ spese tecniche:	€ <u>400,00</u>
Per un totale di:	€ 916,00

In ogni modo tali irregolarità presenti nell'appartamento sono sanabili e la quantificazione effettuata per la totale regolarizzazione del bene oggetto di codesta procedura va assunta a titolo di riferimento, vista la molteplicità di fattori da considerare sotto l'aspetto amministrativo ed economico.

5. UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene oggetto di stima è sito in Palermo, via Paolo Emiliani Giudici n.134, piano 3°.

5.1 - Il fabbricato

L'edificio, della fine degli anni '30 del novecento, in cui si trova l'appartamento oggetto di pignoramento appartiene alla categoria di edifici economici (cat. A/3) ed è ubicato in una zona semicentrale della città e precisamente nel quartiere dell'Oreto, nell'area tra la Stazione Centrale ed il Ponte dell'Oreto.

Specificatamente tale fabbricato ricade nella **zona territoriale omogenea A2 (AII. F)** ovvero in "*tessuti urbani storici*". Tali zone comprendono parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi. In particolare le zone A2 sono quelle che comprendono i tessuti urbani storici, individuati tenendo conto anche delle Perimetrazioni dei centri storici di cui alla Delibera di C.C. 223/80, ed inoltre i manufatti già edificati al 1939, nel piano

classificati come "netto storico", qualora non inclusi all'interno di altre zone territoriali omogenee .

Secondo le norme tecniche del P.R.G. di Palermo, e precisamente nell'art. 5, si prescrive che *"nelle zone A2 gli interventi si attuano con obbligo di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, ovvero secondo le disposizioni della circolare A.R.T.A. n. 3/2000. Nelle more dell'approvazione dei rispettivi piani particolareggiati, per gli edifici non individuati come "Netto Storico" compresi all'interno delle zone A2, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, restauro e ristrutturazione edilizia o l'eventuale demolizione e ricostruzione a parità di volume e di rapporto di copertura nel rispetto degli allineamenti stradali esistenti (vedi nota A.R.T.A. n°45838 del 29.07.02.). Per gli edifici classificati "netto storico" sono consentiti gli interventi di cui al successivo art. 20¹ e secondo le prescrizioni dell'elaborato "P3b - Scheda Norma - Interventi sugli immobili classificati come Netto Storico - Norme Tecniche di Attuazione - Adeguati ai D.Dir. 558 e 124/DRU/02 di approvazione".*

Tale area, sorta nel dopoguerra, è caratterizzata da un tessuto residenziale storico, misto a fabbricati anch'essi ad uso residenziale e con edilizia di carattere popolare. Per tale ragione si trovano edifici di bassa elevazione, confinanti tra di loro, con botteghe a piano terra.

Inoltre il fabbricato ricade in una zona fornita di un buon numero di attività terziarie e servizi alla residenza (Ospedale Policlinico, Ospedale Civico, ISMETT, zona dell'Università), oltreché beneficia di un ottimo collegamento con lo svincolo autostradale e con il centro città di cui la via Oreto, parallela alla strada su cui giace l'edificio, è una delle arterie principali della città.

¹ *"Per tali edifici, qualunque destinazione di zona territoriale omogenea essi possiedano, gli interventi ammessi, devono comunque essere tesi alla riqualificazione e al consolidamento delle parti storiche degli edifici stessi e al mantenimento delle loro caratteristiche tipologiche. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, ripristino filologico, ristrutturazione edilizia semplice e guidata, ristrutturazione con nuovi volumi, secondo le definizioni e prescrizioni dell'elaborato "P3b Scheda Norma - Interventi sugli immobili classificati come Netto Storico - Norme Tecniche di Attuazione - Adeguati ai D.Dir. 558 e 124/DRU/02 di approvazione". Gli interventi di ristrutturazione, sono ammessi ad esclusione della demolizione e ricostruzione totale dell'edificio e con le limitazioni di cui sopra.*

Pertanto si può affermare che grazie alla presenza di questi elementi tale area, compresa tra la Stazione Centrale ed il Ponte dell'Oreto, gode di buoni standard abitativi.

Il fabbricato (**Fig. 1-2**), di quattro elevazioni fuori terra, con un basamento esterno in mattoni, é realizzato con muratura portante, senza ascensore e con una sola scala che serve tre appartamenti per piano e che prende luce da un lucernario.

L'accesso su via Paolo Emiliani Giudici avviene tramite un ampio portone a due ante in legno con sopraporta in ferro e vetro a filo con l'edificio (**Fig. 3**), al cui fianco sono posizionati i citofoni. Oltrepassato l'ingresso ci si trova un piccolo androne che ospita i contatori della luce e le cassette postali (**Fig. 4**). Oltrepassato un piccolo dislivello di quota (**Fig. 5**), si accede alla scala, in marmo e ferro, di collegamento ai vari piani.

Gli ambienti condominiali sopra descritti si presentano in cattivo stato di conservazione e manutenzione, mentre i prospetti esterni appaiono in discrete condizioni.

5.2 – L'unità abitativa

Come riscontrato dalla planimetria acquisita dall'Agenzia del Territorio, N.C.E.U. nonché dal sopralluogo e rilievo planimetrico effettuato (**All. E**), l'abitazione in esame, ubicata al 3° piano, salendo la scala a destra, si compone di 4 vani più accessori (ingresso, disimpegno, cucina, w.c. doccia), per un totale di 6,5 vani catastali.

L'unico accesso all'appartamento avviene da una porta in legno corazzata (**Fig. 6**) che immette in uno stretto ingresso (**Fig. 7**) su cui si apre un piccolo vano adibito a soggiorno con balconcino prospiciente sulla via Paolo Emiliani Giudici (**Fig. 8-9**) ed il corridoio che porta al resto della casa (**Fig. 10**) e dove si trovano le porte d'ingresso al ripostiglio ed ad una camera da letto singola (**Fig. 11**) che confina con la camera da letto matrimoniale (**Fig. 12**), con balconcino sulla via principale, il cui ingresso avviene dalla sala da pranzo (**Fig. 13-14**). Oltrepassato quest'ultimo ambiente, cuore dell'appartamento, tramite un altro piccolo corridoio (**Fig. 15**), la cui presenza è anticipata da un muretto basso, si giunge alla zona dei servizi, ovvero il w.c. doccia

(Fig. 16) e la cucina (Fig. 17-18). Nei muri esterni ai due vani e delimitanti il corridoio si evidenziano danni all'intonaco ed alla muratura derivanti da perdite d'acqua della doccia (Fig. 19). Tale condizione sarà valutata in sede di stima.

Nel complesso l'appartamento appare in discreto stato di manutenzione, essendo stati rifatti circa due anni fa, come affermato dalla figlia dell'esecutata "G", il bagno, la copertura, le imposte.

Le superfici dei vari ambienti, come riscontrabile dal rilievo planimetrico effettuato (AII. E), sono così distribuite:

N.	DESTINAZIONE D'USO	SUP.NETTA	U.M
A1	Ingresso	5,85	mq
A2	Soggiorno	8,98	mq
A3	Corridoio 2	2,22	mq
A4	Ripostiglio	4,77	mq
A5	Camera da letto singola	15,27	mq
A6	Camera da letto matrimoniale	14,50	mq
A7	Sala da pranzo	16,76	mq
A8	Corridoio 2	2,25	mq
A9	w.c. doccia	3,72	mq
A10	Cucina	4,86	mq
B1	Balcone 1	2,00	mq
B2	Balcone 2	2,00	mq
Totale superficie coperta lorda		94,00	mq
TOTALE SUP. COMMERCIALE		95,00	mq

Tabella 1: superfici e destinazioni d'uso

Per quanto concerne la superficie commerciale, secondo il D.P.R. 138/98 e la UNI 10750/2005 essa è data dalla somma della superficie coperta lorda e di opportune aliquote delle superfici delle pertinenze

$$S_{\text{comm}} = S_{\text{coperta lorda}} + k_1 \cdot S_1 + k_2 \cdot S_2 + \dots + k_n \cdot S_n$$

dove:

S_{comm} = superficie commerciale

$S_{\text{coperta lorda}}$ = superficie coperta lorda;

k_1, k_2, \dots, k_n = coefficienti da applicare alle superfici delle pertinenze;

S_1, S_2, \dots, S_n = superfici delle pertinenze

Considerando la superficie dei balconi nella misura del:

- 25% per balcone e terrazze scoperti;

$$S_{\text{commerciale}} = S_{\text{coperta lorda}} + 0,25 * S_{\text{balconi}}$$

In conclusione si assume, in cifra tonda, la seguente superficie commerciale:

$$S_{\text{commerciale}} \cong 95,00 \text{ mq}$$

Materiali di rivestimento e di finitura, infissi, intonaci

- **Pavimenti:** graniglia di marmo del formato di c.a. cm 20x20 color mattone, con cornice a motivo floreale (*camera da letto matrimoniale, sala da pranzo*); graniglia di marmo del formato di c.a. cm 20x20 color arancio, con cornice a motivo floreale (*ingresso, corridoio 1*); graniglia di marmo del formato di c.a. cm 20x20 color grigio, con tappeto a motivo floreale (*camera da letto singola, soggiorno*); ceramica monocottura del formato di c.a. cm 25x25, color panna e mattone montato a scacchiera (*ripostiglio*); ceramica monocottura del formato di cm 20x30 colore verde acqua (*w.c. doccia*); ceramica monocottura del formato di cm 40x40 colore arancione (*corridoio 2, cucina*).
- **Rivestimenti:** intonaco civile colore salmone con una parete trattata a spugnatura (*soggiorno, camera da letto matrimoniale, sala da pranzo*), colore crema (*ingresso, corridoio 1, corridoio 2*), colore rosa e azzurro (*camera da letto singola*); ceramica monocottura fino ad un'altezza di cm 210 circa del formato di cm 20x30 di colore marmo con striature verde acqua con inserti floreali (*w.c. doccia*); ceramica monocottura del formato di cm 20x30 a quadretti colore ghiaccio con sfondo colorato (*cucina*).
- **Infissi:** porte interne ad un'anta in legno con struttura cellulare (tamburata), colore miele; porta esterna corazzata; aperture esterne con serramenti in pvc color bianco, vetri camera, persiane.

Impianti e canalizzazioni

- **Impianto idrico** sotto traccia, allacciato alla linea acquedottistica;
- **Impianto elettrico** sotto traccia;

- **Impianto di riscaldamento:** non presente;
- **Impianto di raffrescamento:** presente in sala da pranzo;
- **Riscaldamento idrico-sanitario:** scaldabagno elettrico;
- **Impianti citofonico e televisivo:** presenti.

La luce interna dei vani è uniforme e corrisponde a c.a. m. 3,40, ovvero al di sopra dell'altezza utile minima, pari a 2,70 m prescritta dal D.M. del 5/7/1975 per i locali di abitazione e di 2,40 m per i locali di disimpegno, w.c., corridoi e ripostigli.

In ultimo si evidenzia che l'immobile di proprietà dei sig.ri "A" e "B" è oggi utilizzato come abitazione dalla sig.ra "B" e dal figlio.

In conclusione si rileva come il livello qualitativo generale dell'edificio e dell'abitazione (materiali di rivestimento, opere di corredo impiantistico,...) sia da considerarsi, in un'ottica di comparazione con gli standard abitativi medi della zona, medio, oltre che conformato ai requisiti igienico-sanitari ed alle migliori condizioni di vivibilità.

Risulta necessario però precisare che, seppur le condizioni del bene sono complessivamente positive, sono state riscontrate alcune irregolarità da sanare e da valutare in sede di stima oltreché alcuni danni dovuti a perdite d'acqua della doccia.

6. STIMA IMMOBILIARE

Per una corretta determinazione del valore di mercato del bene immobiliare in oggetto occorre utilizzare sia il **metodo sintetico**, che si basa sulla comparazione dei prezzi di mercato di fabbricati analoghi, desunti dall'attuale mercato immobiliare e riferiti ad un preciso parametro unitario (nel caso in specie il metro quadrato utile), sia il **metodo analitico**, basato sulla previsione dei redditi netti futuri, costanti, continuativi e medi, attualizzati ad un opportuno saggio di riferimento.

La media dei valori ottenuti – ciascuno trovato mediando il valore ricavato dalle banche dati delle fonti utilizzate e il valore scaturito dall'indagine condotta in zona su beni analoghi - esprime così il più probabile valore di mercato del bene:

$$V_m = \frac{V_m (\text{stima sintetica}) + V_m (\text{stima analitica})}{2}$$

6.1 - Stima sintetica

Come detto precedentemente, la finalità della presente valutazione è quella di conoscere il più probabile valore venale dell'immobile oggetto di stima, cioè il valore che esso può assumere in una libera contrattazione di compravendita, in normali condizioni di acquisto e di pagamento, in base alla legge della domanda e dell'offerta. Per tale ragione viene ricercato il più probabile valore attribuito al bene immobile da ordinari compratori ed ordinari venditori; inoltre trattandosi di un metodo *comparativo* si compara il bene immobile oggetto di stima con altri di caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, similari esistenti nella medesima zona e dei quali siano noti i valori di mercato alla data più prossima a cui è riferita la stima.

Al valore ricavato con il procedimento sopra descritto si apportano le eventuali aggiunte o detrazioni dovute alle caratteristiche differenziali che il bene immobile oggetto di stima presenta rispetto agli altri assunti per la comparazione.

Quale parametro tecnico per l'indagine di mercato si è adottato il *metro quadrato di superficie commerciale*, in base al quale si è determinata per l'immobile una quotazione unitaria di mercato, cioè la *quotazione di mercato per metro quadrato di superficie commerciale*. In definitiva, in base a tale metodo, il *valore venale* di un immobile è dato dal prodotto della superficie commerciale (**S_{tot}**) per il valore medio unitario di mercato (**V_{mu}**) per la somma di alcuni coefficienti correttivi (**C**):

$$V_m = V_{mu} \times S_{tot} \times C$$

Risulta quindi necessario essere a conoscenza:

- della **superficie commerciale** dell'immobile che, come calcolata nel paragrafo relativo alla descrizione del bene (*vedi par. 5.2*), è pari a circa **95,00 mq**;
- della **quotazione unitaria di mercato**;
- e calcolare tali **coefficienti correttivi**.

Fonti dati utilizzate per la stima e quotazione unitaria di mercato

Relativamente alle fonti delle informazioni utilizzate per la stima, la sottoscritta C.T.U. precisa di aver consultato pubblicazioni specializzate riportanti le

quotazioni unitarie di mercato, riferite alle tipologie ed alle destinazioni simili a quelle del bene oggetto di stima, e di avere contattato qualificate agenzie immobiliari.

In particolare, si sono consultate:

1. la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'**Osservatorio dei Valori Immobiliari** dell'Agenzia del Territorio – che raccoglie informazioni del mercato immobiliare in tutti i comuni d'Italia ed i cui dati sono strutturati sulla base della suddivisione del territorio comunale in zone omogenee nella quale si registra uniformità di apprezzamento del mercato, per condizioni economiche e socio-ambientali, oltreché essere riferiti a specifiche tipologie edilizie per zona omogenea comunale, ad una determinata fascia o zona, con specifica destinazione, tipologia edilizia, stato di conservazione e manutenzione - aggiornata al **secondo semestre dell'anno 2010**.
2. le quotazioni medie indicative del mercato immobiliare in €/mq pubblicate sul sito internet del **Sole 24 Ore-Casa 24 Plus-Focus sul mattone** (elaborazione su dati Gabetti, Immobiliare.it, Pirelli Re, Tecnocasa), aggiornate al **28.08.2010**.

Dagli elementi forniti dalla *prima fonte*, utilizzando i dati relativi alla tipologia di abitazioni di tipo civile a destinazione residenziale ricadente nella zona semicentrale E.Basile-Montegrappa-Cliniche-Stazione Centrale-Orto Botanico, con stato di conservazione normale, per le abitazioni di tipo economico, si ottiene una valutazione che oscilla da un minimo di €. **1.100,00** ad un massimo di €. **1.550,00 (All. G1)**, di cui si è ritenuto opportuno, visto lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile oggetto di stima, delle rifiniture interne, delle condizioni generali della zona in cui esso è ubicato, nonché dei margini di oscillazione delle quotazioni in €/mq relative ad immobili simili a quello in esame, utilizzare un valore prossimo a quello massimo: €. **1.500,00**.

Dalle quotazioni pubblicate dal *Sole 24 ore*, per un appartamento "medio usato", per la zona Oreto il prezzo medio è pari a **1.650,00 €/mq (All. G2)**.

Alla luce di quanto sopra esposto, si ritiene corretto mediare i valori estrapolati dalle fonti utilizzate fissando pertanto il prezzo unitario in:

$$\frac{1.500,00 + 1.650,00}{2} = \text{€ } 1.575,00$$

c.t. **1.600,00 €/mq**

Coefficienti correttivi

I coefficienti correttivi considerati per stimare le condizioni specifiche dell'immobile, di cui si è accennato precedentemente nei paragrafi riguardanti la regolarità edilizia e l'unità abitativa (*vedi par. 4.4 e 5.2*) sono:

a)	Caratteristiche edificio (posizione semicentrale, impianto citofonico, elevazione sopra i tre livelli)	0,85
b)	Caratteristiche edificio (regolarità edilizia, stato edificio, interventi di ordinaria manutenzione per le facciate)	0,97
c)	Qualità materiali	1,00
d)	Stato d'uso e manutenzione	0,95
e)	Dotazione impiantistica appartamento	0,95

Complessivamente si stima un **coefficiente correttivo specifico dell'immobile** pari al prodotto dei coefficienti sopra indicati, ovvero:

$$0,85 \cdot 0,97 \cdot 1,00 \cdot 0,95 \cdot 0,95 = \mathbf{0,74}.$$

Valore di mercato

Note la *superficie commerciale*, la *quotazione unitaria di mercato*, il *coefficiente correttivo*, il **valore di mercato** dell'immobile si ottiene dal prodotto di tali valori:

$$\mathbf{V_m = 1.600,00 \text{ €/mq} \times 95,00 \text{ mq} \times 0,74 = \text{€ } 112.480,00}$$

Il valore di mercato dell'immobile si stima pari a:

VALORE DI MERCATO (STIMA SINTETICA) = € 112.480,00

(centododicimilaquattrocentottanta/00)

6.2 - Stima analitica

Il procedimento indiretto di stima (stima analitica) comporta un'elaborazione dei rilevamenti di mercato più scientifica. Si basa infatti sulla capitalizzazione dei redditi, in cui il valore di mercato del bene oggetto di stima è uguale al rapporto tra il **reddito netto (Rn)** dispiegato dal bene - determinato dal reddito lordo decurtato dalle spese a carico del proprietario (spese per tasse e imposte, manutenzione ordinaria e straordinaria, quote di sfitti e inesigibilità, spese di gestione e per ammortamento o perpetuità) - e il **tasso di capitalizzazione (r)** riferito al bene:

$$Vm = Rn/r$$

Come per la stima sintetica, risulta necessario essere a conoscenza:

- del **reddito netto** dispiegato dal bene;
- del **tasso di capitalizzazione**.

Tasso di capitalizzazione

Il tasso di capitalizzazione "r" ha una funzione fondamentale nel metodo di stima analitica poiché aumentando il tasso diminuisce il valore del capitale da ricercarsi, e per tale ragione la scelta del suo valore è molto delicata.

Sulla scorta d'esperienze svolte nell'ambito del territorio di Palermo e provincia si ritiene opportuno adottare in linea di massima tassi di capitalizzazione compresi tra 0,030 e 0,040 per case, negozi, magazzini, ecc.

- Si utilizzerà, pertanto, un tasso di capitalizzazione pari allo 0,03.

Reddito netto dispiegato dal bene

Il reddito netto dispiegato dal bene non è altro che il reddito percepibile dal proprietario in caso di locazione dell'immobile.

Da indagini di mercato effettuate tramite agenzie locali qualificate, si stima un valore locativo medio mensile per l'intera unità immobiliare pari a **€ 600,00** (ovviamente, l'immobile potrà essere locato solo a seguito di stipula di regolare contratto di locazione in conformità alla normativa vigente).

L'Agenda del territorio, *Osservatorio dei valori immobiliari*, fornisce un valore locativo di mercato che oscilla da un minimo di € 3,30 per mq ad un valore massimo di € 4,70 per mq. Viste le condizioni del bene, le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene opportuno prendere come riferimento un valore prossimo a quello massimo, ovvero pari a **4,60 €/mq**.

Si ottiene quindi un valore mensile pari a :

$$4,60 \text{ €/mq} \times 95,00 \text{ mq} = \text{€ } 437,00$$

La media dei due valori trovati rispettivamente dall'indagine condotta sul luogo e dall'Osservatorio dei valori immobiliari, moltiplicata per 12 mesi, fornisce il reddito lordo (**RI**):

$$\text{RI} = \frac{(600,00 + 437,00)}{2} \times 12 = \text{€ } 5.922,00$$

Essendo necessario, per calcolare il valore dell'immobile con tale metodo, conoscere il reddito netto dispiegato dall'immobile, si deve tener conto delle spese medie annue facenti carico al proprietario, considerandole pari al 20% del fitto lordo.

➤ Per cui si ricava che il reddito netto annuo è pari a:

$$\text{Rn} = \text{€ } 5.922,00 \text{ (rendita annua lorda)} - 437,00 \text{ (20\% spese annue)} = \text{€ } 4.737,60$$

Da cui si ottiene, capitalizzando tale reddito al 3 %, che il valore di mercato è pari a:

$$\text{Vm} = \frac{\text{Rn}}{r} = \frac{\text{€ } 4.737,60}{0,03} \times 100 = \text{€ } 157.920,00$$

VALORE DI MERCATO (STIMA ANALITICA)= € 157.920,00
(centocinquantasettemilanovecentoventi/00)

STIMA FINALE DELL'IMMOBILE

Calcolato il valore di mercato sia col metodo sintetico che analitico, si ritiene opportuno, per ottenere il più attendibile giudizio di stima, eseguire la media dei due valori ottenuti:

- 1° metodo, *Stima sintetica (indagine diretta)*: € **112.480,00**

- 2° metodo, *Stima analitica (capitalizzazione di reddito)*: € **157.920,00**

Media dei due valori e stima dell'immobile:

$$\frac{€ 112.480,00 + € 157.920,00}{2} = € \mathbf{135.200,00}$$

VALORE DI MERCATO: € 135.200,00

(centotrentacinquemiladuecento/00)

Come già accennato precedentemente il futuro acquirente dell'immobile dovrà sostenere dei costi per il ripristino del bene al fine di eliminare gli abusi presenti.

Sulla scorta di calcoli effettuati in fogli separati, in relazione alle spese da sostenere, ritiene equo quindi detrarre, dal valore dell'immobile appena calcolato, i costi relativi alle spese di regolarizzazione dell' abuso relativo alla chiusura a veranda di parte del balcone prospiciente sul retro prospetto, oltre che quelli per spese di demolizione, di ripristino di parte del muro portante del vano cucina.

Pertanto il valore finale dell'immobile è pari a:

➤ oblazione: € **516,00**

➤ spese tecniche: € **400,00**

Per un totale di: € **916,00**

$$€ 135.200,00 - € 916,00 = € \mathbf{134.284,00}$$

Approssimando tale cifra, il valore finale di mercato dell'immobile si stima pari a:

VALORE DI MERCATO FINALE:

€ 135.000,00

(centotrentacinquemila/00)

7. CONCLUSIONI

Alla luce di quanto esposto si sintetizza che:

- L'unità immobiliare oggetto di stima consiste in un appartamento posto al terzo secondo di un edificio di quattro elevazioni fuori terra, ubicato in via Paolo Emiliani Giudici n. 134, in una delle zone semicentrale del Comune di Palermo, precisamente Oreto-Stazione, con buoni standard abitativi per la presenza di attività primarie e secondarie, e soprattutto per la sua vicinanza al centro città ed alle grandi reti di comunicazione.
- L'edificio in cui ricade l'immobile è stato costruito alla **fine degli anni trenta**, in tale periodo per edificare non era richiesta né licenza edilizia né certificato di abitabilità.
- Dalle visure catastali risulta che l'unità in oggetto è stata denunciata presso il N.C.E.U. di Palermo con scheda riportante i seguenti dati identificativi: F. 62, particella 842 sub 13, cat. A/3, classe 6, consistenza vani 6,5, ad oggi intestata ai sig.ri "A" (proprietà per ½ in regime di comunione legale di beni con "B") e "B" (proprietà per ½ in regime di comunione legale di beni con "A").
- L'immobile è pervenuto ai sig.ri "A" e "B" per atto di vendita del 15.01.2001, Notaio Dott. Maniscalco Giuseppe, contro "C".
- Dal calcolo della superficie complessiva lorda dell'immobile si è ottenuta una **superficie commerciale pari a mq 95,00**.
- Dall'esame dei luoghi sono state riscontrate alcune difformità rispetto alla documentazione acquisita dall'Agenzia del Territorio di Palermo quali la chiusura dei vani porta di collegamento tra le varie stanze prospicienti su via Paolo Emiliani Giudici, l'apertura di un vano porta in una della camera da letto, l'eliminazione dei due vani porta a chiusura della sala da pranzo.
- Tenuto conto della posizione dell'immobile, delle caratteristiche e dei servizi che offre la zona, accertato il contesto e la struttura di cui fa parte, la consistenza, la distribuzione planimetrica, considerate le rifiniture e lo stato di manutenzione dell'unità in esame, operando una media tra le stime sintetico-comparativa e

analitica eseguite, si può affermare che il **più probabile valore di mercato dell'immobile** in oggetto è di **€ 135.000,00**.

Lotto	Unità immobiliare	Identificativo catastale	Sup.Commerciale Complessiva (mq)	Valutazione in €
UNICO	Appartamento sito in Palermo, via Paolo Emiliani Giudici n. 134, piano 3°	Cat. A/3 vani 6,5 in catasto, F. 62, p.IIa 842 sub 13	95,00	135.000,00

La presente relazione viene depositata in cancelleria in originale con una copia integrale su supporto informatico, comprensiva della documentazione fotografica. Con quanto sopra il C.T.U ritiene di avere compiutamente assolto il mandato ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per i chiarimenti che si rendessero eventualmente necessari.

Palermo, 8 Agosto 2011

II C.T.U.
Arch Roberta Bodanza

ELENCO ALLEGATI:

Allegato A: Documentazione tecnica acquisita

- A.1 Visure catastali, planimetria ed estratto di mappa del 05.04.2011;
- A.2 Nota prot. n. 338971 del 04.05.2011 del Comune di Palermo-Settore Urbanistica ed Edilizia.

Allegato B: Comunicazione del C.T.U. alle parti

- B.1 Raccomandata e fax per comunicazione data inizio operazioni peritali del 31.03.2011;
- B.2 Raccomandate per comunicazione fine inizio operazioni peritali e invio della relazione tecnica.

Allegato C: Verbali di sopralluogo effettuati in data 19.04.2011 e 04.07.2011

Allegato D: Documentazione fotografica

Allegato E: Rilievo planimetrico

Allegato F: Stralcio P.R.G. 2004 del Comune di Palermo

Allegato G: Quotazioni Immobiliari

- G.1 Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio;
- G.2 Sole 24 Ore – Casa 24 Plus – Focus sul Mattone.