

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE IV CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 548/2014

**LOTTO A - B**

GIUDICE ESECUTORE DOTT.SSA MARIA CIRINGIONE

Consulente Tecnico d'Ufficio

*Arch. Laura Fazioli*



**PREMESSA**

**1. ESAME DEGLI ATTI** *pag.* 1

1.1 Esame degli atti *pag.* 1

**2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI, REGOLARITA' URBANISTICA E SO-**

**PRALLUOGO** *pag.* 2

2.1 Individuazione del bene *pag.* 3

2.2 Sopralluogo *pag.* 3

2.3 Regolarità urbanistica / edilizia *pag.* 6

2.4 Dati catastali *pag.* 8

2.5 Formazione dei lotti *pag.* 9

**SCHEDE RIASSUNTIVE** *pag.* 9

**INDICE ALLEGATI** *pag.* 11



## **PREMESSA**

Con decreto di sostituzione dell'esperto stimatore già nominato del 02.04.2015 il Giudice Esecutore Dott. Vincenzo Liotta, nominava la sottoscritta Arch. Laura Fazioli, libero professionista iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Palermo al n°3878, con studio a Palermo Via Enrico Fermi n. 58, Consulente Tecnico d'Ufficio per la valutazione dei beni oggetto del pignoramento nell'**esecuzione immobiliare R.G. 548/2014** fissando la convocazione per il giorno 07.05.2015. In tale data la sottoscritta ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, ricevendo mandato a rispondere ai quesiti del verbale di giuramento dell'esperto (*all. 1*).

### **1. ESAME DEGLI ATTI**

#### ***Quesito punto 1:***

*Provveda l'esperto, preliminarmente, a controllare la completezza della documentazione presentata dai creditori (avvisi ex 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), nonché dei documenti di cui all'art. 567, secondo c. 2° 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.*

#### **1.1 Esame degli atti**



La sottoscritta ha acquisito presso la Cancelleria del Tribunale di Palermo, IV Sezione Civile, Esecuzioni Immobiliari, i documenti di seguito elencati:

- Ricorso per decreto ingiuntivo del 20.01.2010;
- Atto di precetto del 09.05.2014;
- Atto di pignoramento immobiliare del 11.06.2014;
- Certificazione notarile del 26.11.2014 Notaio Giulia Messina Vitrano;
- Avviso ai creditori iscritti ex art. 498 C.P.C. del 30.12.2014.

La relazione notarile sostitutiva delle certificazioni ipo-catastali dell'unità immobiliare, ai sensi dell'art. 1 della legge 03.08.1998 n. 302 che sostituisce l'art. 567, comma 2, c.p.c., ricostruisce la storia del dominio del bene pignorato nel ventennio precedente la trascrizione dell'atto di pignoramento.

All'interno del fascicolo non risultava prodotto il certificato di destinazione urbanistica.

## **2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI, REGOLARITA' URBANISTICA E SOPRALLUOGO**

### ***Quesito punto 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) *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;*

## **2.1 Individuazione del bene**

I beni, oggetto del pignoramento, sono **n. 2 unità immobiliari** a destinazione residenziale, facenti parte di un edificio di civile abitazione sito in Via Messina Montagne n. 13/d (ex 11) nel Comune di Palermo.

Gli immobili sono identificati al N.C.E.U. del Comune di Palermo rispettivamente al:

- **foglio 109, particella 731, sub 20**, categoria A/2, zona censuaria 2, classe 6, consistenza vani 6,5, piano terzo, interno dx, rendita catastale € 419,62 (*all. 5*);
- **foglio 109, particella 731, sub 21**, categoria A/2, zona censuaria 2, classe 6, consistenza vani 6, piano terzo, interno sx, rendita catastale € 387,34 (*all. 5*).

I beni sopradescritti sono di proprietà per la quota di un 1/1 del **soggetto A** (*debitore*) e costituiscono **n. 2 lotti** idonei per la vendita.

## **2.2 Sopralluogo**

In data **14.07.2015** la sottoscritta comunicava rispettivamente alle parti con e-mail certificata ai legali rappresentanti del creditore, mentre con **Raccomandata 1 n. 05237646711-9** al **soggetto A** (*debitore*), l'inizio delle operazioni peritali per il giorno **20.07.2015** alle ore **9,30** presso i luoghi relativi al



processo di esecuzione e precisamente nel Comune di Palermo in Via Messina Montagne n. 13/d (ex 11) (all. 1).

In data **20.07.2015** è stato redatto il “*Verbale di sopralluogo*” (all. 1) poiché non si è potuto accedere all’immobile perché non era presente nessuno. La sottoscritta ha così verificato presso l’Ufficio dei Servizi Demografici del Comune di Villabate (Pa) che il debitore non era più residente presso il Comune di Villabate dal 1997 ma risultava trasferito a Palermo. Successivamente è pervenuta alla sottoscritta la **Raccomandata 1 n. 05237646711-9** spedita il **14.07.2015** nella quale era indicato che il destinatario risultava trasferito a Porticello fraz. del Comune di Santa Flavia (Pa). Pertanto in data **22.07.2015** è stato richiesto presso l’Ufficio “*Servizi Demografici*” del Comune di Santa Flavia (Pa) il certificato di residenza del **Soggetto A** che ne attestava la residenza.

In data **02.09.2015** venivano informate le parti per la 2<sup>a</sup> convocazione per l’avvio delle operazioni peritali per il **07.09.2015**. In pari data si è potuto accedere al solo immobile identificato catastalmente al **F.M. 109, particella 731, sub 21**, piano terzo, interno sx.

Si è proceduto sia al rilievo metrico che fotografico dell’intera unità immobiliare prestando attenzione ai materiali, alle finiture nonché allo stato di conservazione. Infine è stata effettuata una ricognizione all’esterno del lotto scattando alcune fotografie del contesto in cui insistono i beni. In tale circostanza è stato redatto il “*Verbale di inizio delle operazioni peritali*” (all. 1) in cui era presente anche il **soggetto A**.

In seguito è stato effettuato un altro sopralluogo in data **21.09.2015** che ha permesso l’accesso all’altro bene pignorato identificato catastalmente al



**F.M. 109, particella 731, sub 20**, piano terzo, interno dx. E' stato effettuato anche qui sia il rilievo metrico che fotografico dell'intera unità immobiliare prestando attenzione ai materiali, alle finiture nonché allo stato di conservazione. Infine è stato redatto il "*Verbale sopralluogo 2^ visita*" (all. 1) in tale data era presente anche il *soggetto A*.

**Quesito punto 2:**

*Provveda, ...omissis...*

*b) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi vigenti e dei relativi costi approssimativi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; laddove l'immobile sia abusivo e non sanabile, stante il disposto di cui all'art. 7 L.47/58 (oggi art. 31 c. 3 D.P.R. 380/01), 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 per l'acquisto del bene al patrimonio del Comune (evenienza che si dovrà adeguatamente segnalare al Giudice); in caso di mancata emissione dell'ordine 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 indicati – anche in via approssimativa – e detratti al fine di determinare il valore di stima). Si segnala a tal proposito che, ai sensi della normativa*



*attualmente in vigore - L. 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;*

### **2.3 Regolarità urbanistica / edilizia**

Dal certificato di destinazione urbanistica richiesto al Comune di Palermo il **25.06.2015** e rilasciato il **13.07.2015** (all. 5), risulta che la particella n. 731 del foglio di mappa n. 109, ricade:

- in **Zona Territoriale Omogenea D2** (artt. 13 – 15 – 2 – 25 – 23 bis - 276 - 10 - 2 - 25 - 23bis - 27 delle N.T.A.);
- che in prossimità della particella n. 731 del foglio di mappa n. 109 si snoda la **Regia Trazzera n. 139** di cui alla nota n. 1473 del 26.03.2002 del Servizio Demanio Trazzerale della Regione Siciliana.

Con nota prot. AREG-2015/0550908 del **08.07.2015** è stata richiesto, al Servizio Condono Edilizio-Controllo del Territorio del Comune di Palermo, accesso e copia dei documenti amministrativi relativi alla domanda di Sanatoria 7401/bis del 30.12.1986 e della Certificazione assentita prot. 418714 del 04.06.2012 intestate al **soggetto A** ed al **soggetto B** (all. 5).

Da una ricerca di archivio condotta presso gli Uffici dell'Edilizia Privata del Comune di Palermo è emerso che in data 30.12.1986 prot. 7401/bis è stata presentata dal **soggetto B** una "Domanda di sanatoria per le opere rientranti nelle tipologie di abuso 1-2-3 di cui alla tabella allegata alla Legge 28.02.1985 n. 47" MOD. 47/85-A, relativa alla p.lla 731 e che risulta essere stata presentata una integrazione alla documentazione relativa all'istanza di condono edilizio.





In particolare in data 22.08.2011 prot. 594073 è stata depositata presso gli Uffici dell'Edilizia Privata del Comune di Palermo la seguente documentazione:

- Perizia Giurata ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 4 del 16.04.2003;
- Certificato di toponomastica;
- Parere igienico - sanitario prot. n. 25 EP/IP/ASP del 25.03.2011;
- Autorizzazione allo scarico n. 244 del 14.09.2010;
- Dichiarazioni di conformità impianti;
- Bollettini postali versamento oblazione 50%;
- Bonifico bancario a saldo oblazione 50%;
- Versamento 1^ rata Oneri di Urbanizzazione
- Versamento 1^ rata Costo di Costruzione;
- Visure catastali.

In data **04.06.2012** prot. **418714** il "Servizio Condoni Edilizio – U.O. Perizie Giurate (ex art. 17 L.R.4/03) e A.G." del Comune di Palermo ha certificato che *"...risulta prodotto il bollettino della rata di acconto di pagamento degli oneri concessori come autodeterminati nella perizia giurata asseverata.....ed acquisita al prot. 594073 del 22.08.2011 e che sono decorsi 90 giorni dalla presentazione della stessa senza che siano intervenute determinazioni comunali. Si fa presente che il mancato pagamento delle ulteriori rate entro le scadenze riportate nel prospetto di cui in perizia comporta l'annullamento della concessione tacitamente assentita."*

Dopo numerose ricerche ed incontri con tecnici dell'Edilizia Privata è emerso che il fascicolo si trova all'Archivio Generale e che non ci sono ulteriori somme da versare se non:



- “Diritti di istruttoria” pari ad € 52,00
- “Diritti di segreteria” pari ad € 5,16

e che pertanto per il completamento della pratica sarà necessario effettuare una “Richiesta di abitabilità/agibilità ai sensi dell’art. 3 della L.R. 17/04”.

#### **Quesito punto 2:**

*Provveda, ...omissis...*

- 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 effettuare il rilievo planimetrico.*

*Provveda, ...omissis...*

- 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 dal valore di stima).*

#### **2.4 Dati catastali**

Gli immobili sono identificati, così come indicato nel precedente § 2.1, al N.C.E.U. del Comune di Palermo rispettivamente al:

- **foglio 109, particella 731, sub 20**, categoria A/2, zona censuaria 2, classe 6, consistenza vani 6,5, piano terzo, interno dx, rendita catastale € 419,62 (*all. 5*);
- **foglio 109, particella 731, sub 21**, categoria A/2, zona censuaria 2, classe 6, consistenza vani 6, piano terzo, interno sx, rendita catastale € 387,34 (*all. 5*).



In fase di accertamento catastale presso l'Agencia del Territorio della Provincia di Palermo è stato riscontrato un errato n. civico su entrambi i sub oggetto di pignoramento. Risultano essere al n. 13/d anziché al n. 17 riportato sia in visura e che in planimetria catastale (*all. 5*).

Nell'atto di pignoramento il n. civico indicato è il n. 11 ma da una ricerca condotta c/o gli Uffici della Toponomastica del Comune di Palermo si è accertato che l'accesso all'immobile avviene dal n. 13/d (*all. 4 - foto 3*).

Sarà necessario redigere apposito documento informatico DOCFA relativamente ad entrambi i sub per rettifica della toponomastica.

## **2.5 Formazione dei lotti**

Si ritiene opportuno costituire **n. 2 lotti** per la vendita e precisamente:

- **LOTTO "A"** - appartamento sito al **piano 3° interno dx** di un edificio sito nel Comune di Palermo in Via Messina Montagne n. 13, identificato al N.C.E.U. al **foglio 109, particella 731, sub 20**, categoria A/2, zona censuaria 2, classe 6, consistenza vani 6,5, , rendita catastale € 419,62 (*all. 5*);

- **LOTTO "B"** - appartamento sito al **piano 3° interno sx** di un edificio sito nel Comune di Palermo in Via Messina Montagne n. 13, identificato al N.C.E.U. al **foglio 109, particella 731, sub 21**, categoria A/2, zona censuaria 2, classe 6, consistenza vani 6, rendita catastale € 387,34 (*all. 5*).

### **Descrizione e valutazione dei lotti**

**LOTTO "A"** - Si rimanda al fascicolo relativo;

**LOTTO "B"** - Si rimanda al fascicolo relativo.

### **SCHEDA RIASSUNTIVA**

#### **LOTTO "A"**

Ubicazione: Via Messina Montagne n. 13/d (*ex 11*) - Palermo



Tipologia: appartamento  
Piano: 3°  
Dati catastali: Foglio: **109**  
Particella: **731** Sub: **20**  
Categoria: **A/2** Abitazioni di tipo civile  
Rendita: **€ 419,62**  
Quota: **1/1**  
Superficie commerciale: **mq. 144,97**  
Valore stimato al netto dei costi per la regolarizzazione:  
**€ 173.156,00**  
*(euro centosettantatrecentocinquantasei/00)*

#### **LOTTO "B"**

Ubicazione: Via Messina Montagne n. 13/d (ex 11) - Palermo  
Tipologia: appartamento  
Piano: 3°  
Dati catastali: Foglio: **109**  
Particella: **731** Sub: **21**  
Categoria: **A/2** Abitazioni di tipo civile  
Rendita: **€ 387,34**  
Quota: **1/1**  
Superficie commerciale: **mq. 152,04**  
Valore stimato al netto dei costi per la regolarizzazione:  
**€ 181.640,00**  
*(euro centottantunoseicentoquaranta/00)*



## INDICE ALLEGATI

### ALLEGATO 1 - Documentazione varia:

- *Decreto di nomina del 02.04.2015;*
- *Verbale di giuramento del 07.05.2015;*
- *Comunicazione inizio operazioni peritali alle parti del 14.07.2015 e relative ricevute (raccomandata 1, e-mail certificate);*
- *Istanza per acconto CTU del 14.07.2015 e relative ricevute (e-mail certificate);*
- *2^ Convocazione per inizio operazioni peritali alle parti del 06.08.2015 e relative ricevute (raccomandata A/R, e-mail certificate);*
- *Verbale di sopralluogo del 20.07.2015, Verbale inizio operazioni peritali del 07.09.2015 e Verbale di sopralluogo 2^ visita del 21.09.2015;*
- *Istanza di sollecito per acconto CTU del 28.10.2015 e relative ricevute (e-mail certificate);*
- *Richiesta di proroga del 27.07.2015;*
- *Richiesta di proroga del 25.10.2015;*
- *Richiesta di proroga del 24.12.2015;*
- *Richiesta di proroga del 22.02.2015.*

### ALLEGATO 2 - Inquadramento urbanistico:

- *Viste aeree;*
- *Stralcio Carta Tecnica Regionale tav. 59, scala 1:2.000;*
- *Stralcio P.R.G. tav. 5018, scala 1:5.000.*

### ALLEGATO 3 - Elaborati grafici:

- *Stato di fatto, planimetria generale, scala 1:200;*
- *LOTTO A - stato di fatto, pianta quotata, scala 1:100;*



- *LOTTO B - stato di fatto, pianta quotata, scala 1:100.*

**ALLEGATO 4 - Rilievo fotografico del 07.09.2015 e del 21.09.2015;**

**ALLEGATO 5 - Documentazione acquisita presso gli uffici:**

- *Estratto di mappa, visure e planimetrie catastali;*
- *Certificato di residenza, Comune di Santa Flavia (Pa);*
- *Certificato di destinazione urbanistica del 13.07.2015;*
- *Richiesta accesso e copia dei documenti amministrativi relativi alla domanda di Sanatoria 7401/bis del 30.12.1986 e della Certificazione assentita prot. 418714 del 04.06.2012;*
- *Perizia Giurata ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 4 del 16.04.2003;*
- *Certificato di toponomastica;*
- *Parere igienico - sanitario prot. n. 25 EP/IP/ASP del 25.03.2011;*
- *Autorizzazione allo scarico n. 244 del 14.09.2010;*
- *Calcolo oneri di urbanizzazione;*
- *Contributo sul costo di costruzione;*
- *Piano programma di rateizzazione;*
- *Versamenti Oneri di Urbanizzazione;*
- *Versamenti Costo di Costruzione;*
- *Estratto quotazioni O.M.I. dell'Agenzia del Territorio.*

**ALLEGATO 6 - Atto di identificazione dei soggetti citati.**

**ALLEGATO 7 - Copia di avvenuto deposito alle parti.**

**CONCLUSIONI**

In ottemperanza al mandato ricevuto dalla S.V. Ill.ma, la sottoscritta ritiene di avere eseguito tutte le operazioni necessarie per rispondere ai termini del



mandato conferitole, rimanendo sempre a disposizione per ulteriori chiarimenti ed estensioni qualora si rendessero necessari.

*Palermo, 23 Marzo 2016*

Il CTU

Arch. Laura Fazioli



TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE IV CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 548/2014

**LOTTO A**

GIUDICE ESECUTORE DOTT.SSA MARIA CIRINGIONE

Consulente Tecnico d'Ufficio

*Arch. Laura Fazioli*





TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE IV CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 548/2014

**LOTTO A**

GIUDICE ESECUTORE DOTT.SSA MARIA CIRINGIONE

Consulente Tecnico d'Ufficio

*Arch. Laura Fazioli*



## LOTTO "A"

### 3. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL BENE

#### **Quesito punto 3:**

*Rediga quindi, in fascicoletti 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 di interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, di eventuali pertinenze e accessori (ove anch'esse pignorate); ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto; 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 urbanistica previsto dalla vigente normativa;*
- b) una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati 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;*

#### **3.1 Descrizione del lotto**

Il lotto è formato da un appartamento ubicato al **piano 3° interno dx** di un complesso edilizio residenziale sito in Via Messina Montagne n. 13/d (ex 11) nel Comune di Palermo (*all. 3*) con accesso dal vano scala (*all. 4 - foto 7*).



### **3.2 Accessi e confini**

Si accede all'edificio attraverso un cancello posto su Via Messina Montagne n. 13/d (ex 11) (*all. 4 - foto 3 e 4*).

A Nord si affaccia su altra Ditta, ad Est confina con il vano scala e con il sub 21 di proprietà del *Soggetto A*, a Sud e ad Ovest con altra Ditta.

### **3.3 Dati catastali**

Catastalmente è identificato al **foglio 109, particella 731, sub 20**, categoria A/2, zona censuaria 2, classe 6, consistenza vani 6,5, rendita catastale € 419,62 (*all. 5*).

### **3.4 Pertinenze ed accessori**

Non risultano presenti pertinenze ed accessori legati al bene in oggetto.

### **3.5 Regolarità edilizia ed urbanistica**

L'edificio in cui insiste l'immobile è stato realizzato in assenza di concessione edilizia e che in data 30.12.1986 prot. 7401/bis è stata presentata dal *soggetto B* una "*Domanda di sanatoria per le opere rientranti nelle tipologie di abuso 1-2-3 di cui alla tabella allegata alla Legge 28.02.1985 n. 47*" MOD. 47/85-A, relativa alla **p.IIa 731** e che risulta essere stata presentata una integrazione alla documentazione relativa all'istanza di condono edilizio, così come già descritto al **§ 2.3** della "*Relazione di Stima*".

E' stata depositata presso gli Uffici dell'Edilizia Privata del Comune di Palermo un'integrazione alla documentazione in data 22.08.2011 prot. 594073.

Dopo numerose ricerche ed incontri con tecnici dell'Edilizia Privata è emerso che il fascicolo si trova all'Archivio Generale e che non ci sono ulteriori somme da versare se non:

- "*Diritti di istruttoria*" pari ad **€ 52,00**



- “Diritti di segreteria” pari ad € 5,16

e che pertanto per il completamento della pratica sarà necessario effettuare una “Richiesta di abitabilità/agibilità ai sensi dell’art. 3 della L.R. 17/04”.

Dal certificato di destinazione urbanistica richiesto al Comune di Palermo il **25.06.2015** e rilasciato il **13.07.2015** (*all. 5*), risulta che la **p.IIa 731** del **foglio di mappa 109**, ricade:

- in **Zona Territoriale Omogenea D2 “nuove aree per insediamenti produttivi da assoggettare a P.I.P. o a P.E.”;**
- che in prossimità della particella n. 731 del foglio di mappa n. 109 si snoda la **Regia Trazzera n. 139** di cui alla nota n. 1473 del 26.03.2002 del Servizio Demanio Trazzerale della Regione Siciliana.

### **3.6 Descrizione del bene**

L’immobile, oggetto della presente stima, è un appartamento di civile abitazione ubicato al **piano 3° interno dx** dell’edificio condominiale con accesso dal vano scala (*all. 4 – foto 7*).

E’ composto da: ingresso, salone, soggiorno, cucina, disimpegno, n. 3 camere, wc doccia e wc vasca (*all. 3*).

L’unità immobiliare ha un’altezza di 2,90 m. La pavimentazione di tutti gli ambienti è in grès formato cm 33 x 33 e le pareti sono tinteggiate con idropittura. Entrambi i servizi igienici sono dotati di tutti i pezzi sanitari, la pavimentazione ed il rivestimento sono in grès formato cm 33 x 25.

Le porte interne sono in legno e vetro e gli infissi esterni sono in alluminio con persiane. La produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite uno scaldabagno elettrico. L’appartamento è dotato d’impianto citofonico e di predisposizione dell’impianto di riscaldamento. Allo stato attuale è presente



una sola pompa di calore nel vano soggiorno. Il sistema di scarico delle acque bianche e nere è collegato alla fognatura dinamica comunale direttamente dall'impianto condominiale. Nel vano sottoscala è presente una riserva idrica condominiale.

Complessivamente l'immobile è in buono stato di conservazione e non risultano accessori legati al bene.

### **3.7 Descrizione dell'edificio condominiale**

L'edificio in cui è inserito il bene, è composto da n. 4 elevazioni fuori terra (*all. 4 - foto da 1 a 2*).

Il piano terra è destinato prevalentemente a magazzini mentre i rimanenti piani sono destinati ad abitazioni.

L'accesso all'edificio avviene dal piano terra attraverso un cancello ed un piccolo portoncino in ferro che immette ad un ulteriore portone in legno dal quale si sviluppa il vano scala che distribuisce 2 appartamenti per piano (*all. 4 - foto da 3 a 7*).

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato, il rivestimento murario dell'intero edificio è costituito da intonaco per esterni e la copertura è piana.

I prospetti dell'edificio sono caratterizzati da finestre e da lunghi balconi al L realizzati con soletta in muratura e da ringhiera in ferro verniciato (*all. 4 - foto 1 e 2*).

Le pareti del vano scala sono rivestite con intonaco mentre i gradini sono in granito (*all. 4 - foto 6*). Tra il cancello ed il portone condominiale sono collocati i contatori dell'energia elettrica.

### **3.8 Contesto, caratteristiche e destinazione della zona**



L'immobile ricade nella periferia della città di Palermo a confine con il Comune di Villabate. Tale zona è caratterizzata da costruzioni residenziali risalenti agli anni '80. Via Messina Montagne è una delle arterie principali in prossimità di Villabate ed è caratterizzata da una discreta presenza di attività commerciali compreso il mercato ortofrutticolo a pochi passi.

**Quesito punto 3:**

*Rediga ...omissis... indicando, in ciascuna di tali relazioni:*

- 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;*

**3.5 Stato di possesso**

Alla data del sopralluogo l'appartamento risulta di proprietà del **Soggetto A** per la quota di 1/1. Il bene è pervenuto all'attuale proprietario in forza dell'**atto di donazione** del **10.06.1994** e trascritto a Palermo il 02.07.1994 ai nn. 25768/18744 dal **Soggetto B** così come già descritto nella relazione notarile presente agli atti.

L'unità immobiliare è attualmente locata e non risultano contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

**Quesito punto 3:**

*Rediga ...omissis... indicando, in ciascuna di tali relazioni:*

- 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 inci-*



*enti 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 risulteranno 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 (deducendoli dal valore di stima).*

### **3.6 Formalità, vincoli e oneri**

Dal certificato di destinazione urbanistica (*all. 5*) risulta, come già indicato al § 2.3, che l'immobile ricade:

- in **Zona Territoriale Omogenea D2 "nuove aree per insediamenti produttivi da assoggettare a P.I.P. o a P.E."**;
- che in prossimità della particella n. 731 del foglio di mappa n. 109 si snoda la **Regia Trazzera n. 139** di cui alla nota n. 1473 del 26.03.2002 del Servizio Demanio Trazzerale della Regione Siciliana.

Non risultano vincoli di carattere storico-artistico gravanti sull'immobile.

Dalla relazione notarile presente agli atti, nel ventennio preso in esame alla data del 14.11.2014, si rilevano le seguenti formalità:

ISCRIZIONI CONTRO: ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario (**folio 109 p.IIa 731 sub 21**);

ISCRIZIONI CONTRO: ipoteca legale nascente da atto pubblico amministrativo a garanzia di mutuo fondiario (**riguarda anche altri immobili non oggetto di esecuzione**);



TRASCRIZIONI CONTRO:

- n. 45934/35316 del 14.11.2014 nascente da verbale di pignoramento immobili in data 11.07.2014.

Per quanto concerne ulteriori vincoli o oneri, si precisa, secondo quanto dichiarato dal *Soggetto A*, che non esistono debiti nei confronti del Condominio e che allo stato attuale non è designato alcun Amministratore Condominiale.

### **3.7 Attestazione di conformità energetica**

L'immobile pignorato non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) pertanto i costi per la sua regolarizzazione sono quelli inerenti la prestazione professionale di un tecnico abilitato che produca la certificazione relativa al consumo energetico dell'immobile, che nel caso in esame si può stimare pari a **€ 300,00**.

#### **Quesito punto 4:**

*Provveda inoltre l'esperto:*

- a) alla indicazione di eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.) prescindendo invece da eventuali beni pertinenziali dotati di identificativi catastali autonomi non menzionati nell'atto di pignoramento (e nella relativa nota di trascrizione);*

Non sono presenti dotazioni condominiali.

## **4. CRITERI DI STIMA, FONTI DI RIFERIMENTO E VALORE UNITARIO LORDO**

#### **Quesito punto 4:**

*Provveda inoltre l'esperto:*





- b) *alla valutazione dei lotti, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima stessa;*
- c) *ad indicare, qualora si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota; precisi in tal caso 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.;*

#### **4.1 Criteri e metodi di stima**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si è ritenuto opportuno applicare il “*metodo di stima sintetico-comparativo*”, basato sul confronto tra il bene oggetto di valutazione ed altri ricadenti nella stessa zona territoriale con caratteristiche simili.

Al fine di potere procedere alla valutazione con ogni obiettività si sono condotte diverse indagini su immobili simili confrontando i valori medi di mercato forniti sia da Agenzie Immobiliari che dalla banca dati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio.

Per il **2° semestre del 2015** l'O.M.I. attribuisce ad immobili di categoria A/2 (*abitazioni di tipo civile*) ubicati nella stessa zona **suburbana - ACQUA DEI CORSARI-GALLETTI-FIGURELLA, codice zona E9, microzona 13** ed in



normali condizioni di conservazione, un valore che oscilla tra i **950,00 €/mq.** ed i **1.250,00 €/mq.** (all. 5).

Considerata la richiesta di appartamenti nel mercato immobiliare locale, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e della consistenza, si considera un valore pari a **1.200,00 €/mq.**

#### **4.2 Superficie commerciale**

Per “*superficie commerciale*” s’intende quella corrispondente alla proprietà immobiliare quindi l’area compresa nel filo dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni e considerando per metà i muri di confine con appartamenti vicini o con le parti condominiali, mentre la superficie degli accessori e delle pertinenze (*balconi, terrazze, verande, cantine, posti auto, .....*) viene computata in percentuale sulla base di alcuni coefficienti correttivi.

**La superficie commerciale dell’appartamento è di mq. 136,15.**

A tale valore si aggiunge la superficie del balcone coperto pari a 29,40 mq. computata al 30%, pertanto si avrà:

$$\text{mq. } 29,40 \times 0,30 = \mathbf{8,82 \text{ mq.}}$$

Pertanto la **superficie commerciale complessiva dell’immobile** risulta:

$$\text{mq. } 136,15 + \text{mq. } 8,82 = \mathbf{144,97 \text{ mq.}}$$

Il **valore complessivo dell’immobile** è:

$$144,97 \text{ mq.} \times 1.200,00 \text{ €/mq.} = \mathbf{€ 173.964,00}$$

A tale valore occorre detrarre:

- il costo dell’aggiornamento catastale (DOCFA) per rettifica toponomastica e precisamente:

- onorario tecnico per istruzione pratica ..... € 400,00
- imposta catastale per aggiornamento DOCFA ..... € 50,00



TOTALE PRATICA AGG. CATASTALE € **450,00** oltre oneri fiscali e previdenziali.

- per il completamento della pratica relativa alla richiesta di abitabilità/agibilità ai sensi dell'art. 3 della L.R. 17/94:

€ **52,00** di "Diritti di istruttoria"

€ **5,16** di "Diritti di segreteria"

- costo per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.):

€ **300,00** oltre oneri fiscali e previdenziali.

Si avrà pertanto:

€ 173.964,00 - - 450,00 - € 52,00 - € 5,16 - € 300,00 = € **173.156,84**

in cifra tonda € **173.156,00** (centosettantatrecentocinquantasei/00)

L'immobile non risulta divisibile considerato l'ingresso unico.

L'identità del proprietario coincide con quella indicata dal creditore.

**Quesito punto 5:**

*Alleghi il perito 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.*

Si rimanda alla visione degli interi **allegati 2, 3, 4.**

**Quesito punto 6:**

*Acquisisca il perito direttamente presso i rispettivi uffici i documenti mancanti che risultino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza.*

Si rimanda alla visione dell'intero **allegato 5.**

Palermo, 23 Marzo 2016

II CTU

Arch. Laura Fazioli



TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE IV CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 548/2014

**LOTTO B**

GIUDICE ESECUTORE DOTT.SSA MARIA CIRINGIONE

Consulente Tecnico d'Ufficio

*Arch. Laura Fazioli*



TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE IV CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 548/2014

**LOTTO B**

GIUDICE ESECUTORE DOTT.SSA MARIA CIRINGIONE

Consulente Tecnico d'Ufficio

*Arch. Laura Fazioli*



## LOTTO "B"

### 3. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL BENE

#### **Quesito punto 3:**

*Rediga quindi, in fascicoletti 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 di interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, di eventuali pertinenze e accessori (ove anch'esse pignorate); ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto; 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 urbanistica previsto dalla vigente normativa;*
- b) una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati 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;*

#### **3.1 Descrizione del lotto**

Il lotto è formato da un appartamento ubicato al **piano 3° interno sx** di un complesso edilizio residenziale sito in Via Messina Montagne n. 13/d (ex 11) nel Comune di Palermo (*all. 3*) con accesso dal vano scala (*all. 4 - foto 7*).



### 3.2 Accessi e confini

Si accede all'edificio attraverso un cancello posto su Via Messina Montagne n. 13/d (ex 11) (all. 4 - foto 3 e 4).

A Nord si affaccia su altra Ditta, ad Est con pubblica via, a Sud con altra Ditta e ad Ovest con il vano scala e con il sub 20 di proprietà del *Soggetto A*.

### 3.3 Dati catastali

Catastalmente è identificato al **foglio 109, particella 731, sub 21**, categoria A/2, zona censuaria 2, classe 6, consistenza vani 6, rendita catastale € 387,34 (all. 5).

### 3.4 Pertinenze ed accessori

Non risultano presenti pertinenze ed accessori legati al bene in oggetto.

### 3.5 Regolarità edilizia ed urbanistica

L'edificio in cui insiste l'immobile è stato realizzato in assenza di concessione edilizia e che in data 30.12.1986 prot. 7401/bis è stata presentata dal *soggetto B* una "Domanda di sanatoria per le opere rientranti nelle tipologie di abuso 1-2-3 di cui alla tabella allegata alla Legge 28.02.1985 n. 47" MOD. 47/85-A, relativa alla **p.Ila 731** e che risulta essere stata presentata una integrazione alla documentazione relativa all'istanza di condono edilizio, così come già descritto al § 2.3 della "Relazione di Stima".

E' stata depositata presso gli Uffici dell'Edilizia Privata del Comune di Palermo un'integrazione alla documentazione in data 22.08.2011 prot. 594073.

Dopo numerose ricerche ed incontri con tecnici dell'Edilizia Privata è emerso che il fascicolo si trova all'Archivio Generale e che non ci sono ulteriori somme da versare se non:

- "Diritti di istruttoria" pari ad € 52,00



- “Diritti di segreteria” pari ad € 5,16

e che pertanto per il completamento della pratica sarà necessario effettuare una “Richiesta di abitabilità/agibilità ai sensi dell’art. 3 della L.R. 17/04”.

Dal certificato di destinazione urbanistica richiesto al Comune di Palermo il **25.06.2015** e rilasciato il **13.07.2015** (*all. 5*), risulta che la **p.IIa 731** del **foglio di mappa 109**, ricade:

- in **Zona Territoriale Omogenea D2 “nuove aree per insediamenti produttivi da assoggettare a P.I.P. o a P.E.”;**
- che in prossimità della particella n. 731 del foglio di mappa n. 109 si snoda la **Regia Trazzera n. 139** di cui alla nota n. 1473 del 26.03.2002 del Servizio Demanio Trazzerale della Regione Siciliana.

### **3.6 Descrizione del bene**

L’immobile, oggetto della presente stima, è un appartamento di civile abitazione ubicato al **piano 3° interno sx** dell’edificio condominiale con accesso dal vano scala (*all. 4 - foto 7*).

E’ composto da: ingresso, disimpegno, n. 3 camere, ripostiglio, wc doccia, wc vasca, salone, soggiorno e cucina (*all. 3*).

L’unità immobiliare ha un’altezza di 2,90 m. La pavimentazione di tutti gli ambienti è in grès formato cm 33 x 33 e le pareti sono tinteggiate con idropittura. Entrambi i servizi igienici sono dotati di tutti i pezzi sanitari, la pavimentazione ed il rivestimento sono in grès formato cm 33 x 25.

Le porte interne sono in legno e vetro e gli infissi esterni sono in alluminio con persiane. La produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite uno scaldabagno elettrico. L’appartamento è dotato d’impianto citofonico e di predisposizione dell’impianto di riscaldamento. E’ presente anche l’impianto di





climatizzazione in alcuni vani. Il sistema di scarico delle acque bianche e nere è collegato alla fognatura dinamica comunale direttamente dall'impianto condominiale. Nel vano sottoscala è presente una riserva idrica condominiale.

Complessivamente l'immobile è in buono stato di conservazione e non risultano accessori legati al bene.

### **3.7 Descrizione dell'edificio condominiale**

L'edificio in cui è inserito il bene, è composto da n. 4 elevazioni fuori terra (*all. 4 - foto da 1 a 2*).

Il piano terra è destinato prevalentemente a magazzini mentre i rimanenti piani sono destinati ad abitazioni.

L'accesso all'edificio avviene dal piano terra attraverso un cancello ed un piccolo portoncino in ferro che immette ad un ulteriore portone in legno dal quale si sviluppa il vano scala che distribuisce 2 appartamenti per piano (*all. 4 - foto da 3 a 7*).

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato, il rivestimento murario dell'intero edificio è costituito da intonaco per esterni e la copertura è piana.

I prospetti dell'edificio sono caratterizzati da finestre e da lunghi balconi al L realizzati con soletta in muratura e da ringhiera in ferro verniciato (*all. 4 - foto 1 e 2*).

Le pareti del vano scala sono rivestite con intonaco mentre i gradini sono in granito (*all. 4 - foto 6*). Tra il cancello ed il portone condominiale sono collocati i contatori dell'energia elettrica.

### **3.8 Contesto, caratteristiche e destinazione della zona**



L'immobile ricade nella periferia della città di Palermo a confine con il Comune di Villabate. Tale zona è caratterizzata da costruzioni residenziali risalenti agli anni '80. Via Messina Montagne è una delle arterie principali in prossimità di Villabate ed è caratterizzata da una discreta presenza di attività commerciali compreso il mercato ortofrutticolo a pochi passi.

**Quesito punto 3:**

*Rediga ...omissis... indicando, in ciascuna di tali relazioni:*

- 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;*

**3.5 Stato di possesso**

Alla data del sopralluogo l'appartamento risulta di proprietà del **Soggetto A** per la quota di 1/1. Il bene è pervenuto all'attuale proprietario in forza dell'**atto di donazione** del **10.06.1994** e trascritto a Palermo il 02.07.1994 ai nn. 25768/18744 dal **Soggetto B** così come già descritto nella relazione notarile presente agli atti.

L'unità immobiliare è attualmente locata e non risultano contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

**Quesito punto 3:**

*Rediga ...omissis... indicando, in ciascuna di tali relazioni:*

- 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 inci-*



*enti 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 risulteranno 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 (deducendoli dal valore di stima).*

### **3.6 Formalità, vincoli e oneri**

Dal certificato di destinazione urbanistica (*all. 5*) risulta, come già indicato al § 2.3, che l'immobile ricade:

- in **Zona Territoriale Omogenea D2 "nuove aree per insediamenti produttivi da assoggettare a P.I.P. o a P.E."**;
- che in prossimità della particella n. 731 del foglio di mappa n. 109 si snoda la **Regia Trazzera n. 139** di cui alla nota n. 1473 del 26.03.2002 del Servizio Demanio Trazzerale della Regione Siciliana.

Non risultano vincoli di carattere storico-artistico gravanti sull'immobile.

Dalla relazione notarile presente agli atti, nel ventennio preso in esame alla data del 14.11.2014, si rilevano le seguenti formalità:

ISCRIZIONI CONTRO: ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario (**folio 109 p.IIa 731 sub 21**);

ISCRIZIONI CONTRO: ipoteca legale nascente da atto pubblico amministrativo a garanzia di mutuo fondiario (**riguarda anche altri immobili non oggetto di esecuzione**);



TRASCRIZIONI CONTRO:

- n. 45934/35316 del 14.11.2014 nascente da verbale di pignoramento immobili in data 11.07.2014.

Per quanto concerne ulteriori vincoli o oneri, si precisa, secondo quanto dichiarato dal *Soggetto A*, che non esistono debiti nei confronti del Condominio e che allo stato attuale non è designato alcun Amministratore Condominiale.

### **3.7 Attestazione di conformità energetica**

L'immobile pignorato non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) pertanto i costi per la sua regolarizzazione sono quelli inerenti la prestazione professionale di un tecnico abilitato che produca la certificazione relativa al consumo energetico dell'immobile, che nel caso in esame si può stimare pari a **€ 300,00**.

#### **Quesito punto 4:**

*Provveda inoltre l'esperto:*

- a) alla indicazione di eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.) prescindendo invece da eventuali beni pertinenziali dotati di identificativi catastali autonomi non menzionati nell'atto di pignoramento (e nella relativa nota di trascrizione);*

Non sono presenti dotazioni condominiali.

### **4. CRITERI DI STIMA, FONTI DI RIFERIMENTO E VALORE UNITARIO LORDO**

#### **Quesito punto 4:**

*Provveda inoltre l'esperto:*



- b) *alla valutazione dei lotti, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima stessa;*
- c) *ad indicare, qualora si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota; precisi in tal caso 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.;*

#### **4.1 Criteri e metodi di stima**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si è ritenuto opportuno applicare il “*metodo di stima sintetico-comparativo*”, basato sul confronto tra il bene oggetto di valutazione ed altri ricadenti nella stessa zona territoriale con caratteristiche simili.

Al fine di potere procedere alla valutazione con ogni obiettività si sono condotte diverse indagini su immobili simili confrontando i valori medi di mercato forniti sia da Agenzie Immobiliari che dalla banca dati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio.

Per il **2° semestre del 2015** l'O.M.I. attribuisce ad immobili di categoria A/2 (*abitazioni di tipo civile*) ubicati nella stessa zona **suburbana - ACQUA DEI CORSARI-GALLETTI-FIGURELLA, codice zona E9, microzona 13** ed in



normali condizioni di conservazione, un valore che oscilla tra i **950,00 €/mq.** ed i **1.250,00 €/mq.** (all. 5).

Considerata la richiesta di appartamenti nel mercato immobiliare locale, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e della consistenza, si considera un valore pari a **1.200,00 €/mq.**

#### **4.2 Superficie commerciale**

Per “*superficie commerciale*” s’intende quella corrispondente alla proprietà immobiliare quindi l’area compresa nel filo dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni e considerando per metà i muri di confine con appartamenti vicini o con le parti condominiali, mentre la superficie degli accessori e delle pertinenze (*balconi, terrazze, verande, cantine, posti auto, .....*) viene computata in percentuale sulla base di alcuni coefficienti correttivi.

**La superficie commerciale dell’appartamento è di mq. 142,80.**

A tale valore si aggiunge la superficie del balcone coperto pari a 30,80 mq. computata al 30%, pertanto si avrà:

$$\text{mq. } 30,80 \times 0,30 = \mathbf{9,24 \text{ mq.}}$$

Pertanto la **superficie commerciale complessiva dell’immobile** risulta:

$$\text{mq. } 142,80 + \text{mq. } 9,24 = \mathbf{152,04 \text{ mq.}}$$

Il **valore complessivo dell’immobile** è:

$$152,04 \text{ mq.} \times 1.200,00 \text{ €/mq.} = \mathbf{€ 182.448,00}$$

A tale valore occorre detrarre:

- il costo dell’aggiornamento catastale (DOCFA) per rettifica toponomastica e precisamente:

- onorario tecnico per istruzione pratica ..... € 400,00
- imposta catastale per aggiornamento DOCFA ..... € 50,00



TOTALE PRATICA AGG. CATASTALE € **450,00** oltre oneri fiscali e previdenziali.

- per il completamento della pratica relativa alla richiesta di abitabilità/agibilità ai sensi dell'art. 3 della L.R. 17/94:

€ **52,00** di "Diritti di istruttoria"

€ **5,16** di "Diritti di segreteria"

- costo per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.):

€ **300,00** oltre oneri fiscali e previdenziali.

Si avrà pertanto:

€ 182.448,00 - € 450,00 - € 52,00 - € 5,16 - € 300,00 = € **181.640,84**

in cifra tonda € **181.640,00** (centottantunoseicentoquaranta/00).

L'immobile non risulta divisibile considerato l'ingresso unico.

L'identità del proprietario coincide con quella indicata dal creditore.

**Quesito punto 5:**

*Alleghi il perito 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.*

Si rimanda alla visione degli interi **allegati 2, 3, 4.**

**Quesito punto 6:**

*Acquisisca il perito direttamente presso i rispettivi uffici i documenti mancanti che risultino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza.*

Si rimanda alla visione dell'intero **allegato 5.**

Palermo, 23 Marzo 2016

II CTU

Arch. Laura Fazioli

