TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE IMMOBILIARE

G. Es.: Dott. Fabrizio Minutoli

Esecuzione immobiliare promossa da

BCC Gestione Crediti

Per conto di

Banca Don Rizzo - Credito Cooperativo S. O.

contro

"A"

(R. Es. 824/2012)

Lotto n.3

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

Ordine Arch. Pian. Paes. Cons.
Provincia di Palermo
Arch. Salvatore Corsale
N° 4690

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: CORSALE SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3621e22982c61e28b94529568b1657c6

Architetto Corsale Salvatore
Viale Europa 151/i Villabate (Pa)
Tel. 335.7355199 – Pec. Arch.corsale@pec.it

LOTTO N.3

4.3 Individuazione ed ubicazione dell'immobile

L'immobile identificato come Lotto 3 è costituito da ½ di proprietà, di un appartamento posto al piano S1 e PT collocato all'interno di un edificio dalla forma regolare, posto tra Corso Umberto I e via Rizzuto Guarrasi, confinate ai lati con fabbricato e area di proprietà aliene, sotto con lotto 1e 2.

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

L'immobile oggetto del Lotto 3, è posto al piano terra e piano S1 di Corso Umberto I, 69.

L'unità immobiliare, oggi denominata Lotto 3, risulta in catasto al foglio 11 particella 3870 sub 2, categoria A/3.

5.3 Caratteristiche costruttive e stato di conservazione del fabbricato

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

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

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: CORSALE SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3621e22982c61e28b94529568b1657c6

Architetto Corsale Salvatore
Viale Europa 151/i Villabate (Pa)
Tel. 335.7355199 – Pec. Arch.corsale@pec.it

6.3 Descrizione e stato di conservazione dell'immobile

All'appartamento si accede dall' androne condominiale, posto su Corso Umberto I, 69.

Salendo pochi gradini, si arriva al pianerottolo in cui vi è l'ingresso all'appartamento in oggetto.

Entrando nell'immobile si accede ad un disimpegno che distribuisce da sinistra, un ampio soggiorno, una cucina abitabile, ripostiglio e bagno, in questo livello si gode di un doppio affaccio, su Corso Umberto I e via Rizzuto Guarrasi.

Con una scala interna dalla zona giorno sopradescritta, si scende al piano S1 in cui si distribuisce la zona notte, composta da tre camere da letto due ripostigli, ed un wc.

La zona notte prende luce dall'affaccio su via Rizzuto Guarrasi, mentre i vani posti a ridosso di Corso Umberto I, prendono luce di finestre poste alla quota di 2.00 dal calpestio.

Analizzando la planimetria catastale, depositata al Ufficio provinciale di Palermo - Territorio servizi catastali , si denotano una perfetta analogia allo stato di fatto.

La pavimentazione è realizzata con in marmo di ottima qualità, le pareti interne sono ultimate con mano di rinzaffo di calce, sestiate e traversate rifinite con gesso del tipo scagliola, e trattate successivamente con idropittura lavabile del tipo ducotone.

Gli infissi interni ed esterni sono in legno massello di ottima finitura.

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: CORSALE SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3621e22982c61e28b94529568b1657c6

È presente un impianto di riscaldamento autonomo per entrambi i piani dell'appartamento.

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

È presente un impianto di riscaldamento autonomo per entrambi i piani dell'appartamento.

I vani principali hanno luce diretta dall'esterno e ricambio d'aria con aperture che rispettano il rapporto minimo consentito di 1/8 della superficie del pavimento.

L'immobile nello stato di fatto si presenta in ottime condizioni di conservazione ed è rifinito con materiali di pregio.

7.3 Dati metrici dimensionali

- Piano terra

Altezza utile interna	H	2.70 ml
Superficie lorda coperta	mq	80.20 c.a.
Superficie balconi	mq	7.20 c.a.

- Piano S1

Altezza utile interna	H	2.85 ml
Superficie lorda coperta	mq	86.40 c.a.
Superficie balconi	mq	2.40 c.a.

Superficie commerciale

(80.20+86.40) + (7.20+2.40)/3= mq 169.80 c.a.

8.3 Dati catastali

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: CORSALE SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3621e22982c61e28b94529568b1657c6

Il suo identificativo catastale, è:

N.C.E.U del Comune di Camporeale, Corso Umberto Primo, T-S1, foglio 11, p.lla 3870, sub 2, categoria A/3.

9.3 Provenienza, stato di possesso e stato d'uso dell'immobile

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

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

10.3 Regolarità urbanistica ed edilizia

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

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

Inoltre con prot. n. 2089 del 31.03.1995 l'esecutato ha presentato domanda di concessione in sanatoria ai sensi della legge 649/1994 per opere di "manutenzione straordinaria" riguardanti il piano ammezzato.

Con certificati rilasciati da Comune di Camporeale si attesta che sia l'oblazione che gli oneri concessori risultano congrui, ma non è stata rilasciato il provvedimento definitivo comunale ossia la concessione edilizia in sanatoria.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: CORSALE SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3621e22982c61e28b94529568b1657c6

Architetto Corsale Salvatore
Viale Europa 151/i Villabate (Pa)
Tel. 335.7355199 – Pec. Arch.corsale@pec.it

Verificando i documenti sopra menzionati, si è potuto accertare che il piano ammezzato S1, autorizzato con variante approvata il 6.08.1987 e successiva sanatoria della legge 649/1994, manca di cambio di destinazione d'uso da locale di sgombero ad abitazione.

Quindi , occorre integrare la domanda di sanatoria già presentata, con il pagamento degli oneri concessori per il cambio di destinazione d'uso da locale di sgombero ad abitazione, del piano S1, oltre che per la diversa distribuzione degli spazi interni dei piani S1 e Pt, e per la modifica di prospetto sia su Corso Umberto I che su via Rizzuto Guarrasi.

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

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

1. Cambio di destinazione d'uso da locale di sgombero ad abitazione del piano S1;
2. Diversa distribuzione degli spazi interni;
3. Modifica dei prospetti;

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

Si considererà una somma per il completamento della pratica di sanatoria presentata, con i relativi costi degli oneri concessori e competenze tecniche.

Inoltre l'immobile è privo di Attestazione di prestazione energetica ed il costo per tale certificazione è variabile in relazione alla complessità dell'immobile.

Dal sopralluogo effettuato si evince che l'immobile non presenta soluzioni tecniche atte a contenere i consumi energetici, pertanto si presuppone che il bene appartenga ad una delle classi peggiori sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: CORSALE SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3621e22982c61e28b94529568b1657c6

Architetto Corsale Salvatore
Viale Europa 151/i Villabate (Pa)
Tel. 335.7355199 – Pec. Arch.corsale@pec.it

11.3 Elenco delle formalità pregiudizievoli

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

Dalle risultanze catastali e documentali in genere, verificate dal sottoscritto, gli estremi identificativi dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento risultano corretti. Risulta completa la documentazione agli atti, ai sensi c.p.c.

12.3 Criteri e metodi di stima

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

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

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

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

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

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

Per poter applicare tale metodo di stima lo scrivente ha eseguito una serie di accertamenti su compravendite di immobili simili a quelli oggetto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: CORSALE SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3621e22982c61e28b94529568b1657c6

della presente stima, ed ovviamente avvenute in tempi recenti, ed avvalendosi di agenzie immobiliari ha richiesto i prezzi relativi alla zona, presentandosi come possibile acquirente.

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

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

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

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

13.3 Determinazione del prezzo di vendita

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

Piano terra		
Altezza utile interna	H	2.70 ml
Superficie lorda coperta	mq	80.20 c.a.
Superficie balconi	mq	7.20 c.a.
- Piano S1		
Altezza utile interna	H	2.85 ml

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: CORSALE SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3621e22982c61e28b94529568b1657c6

Superficie lorda coperta	mq	86.40 c.a.
Superficie balconi	mq	2.40 c.a.
Superficie commerciale		
(80.20+86.40) + (7.20+2.40)/3=	**mq**	**169.80 c.a.**

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

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato con riferimento ai valori di mercato attuali, sono stati presi a riferimento i valori forniti sia da operatori del settore operanti nella zona che dalla banca dati dell'"Osservatorio mercato immobiliare (OMI) dell'"Agenzia del Territorio, aggiornato al 1° SEMESTRE 2017 da €/mq 530,00 a €/mq 720,00.

Per lo stato di conservazione e sia dell'immobile che dell'edificio in cui si trova si prenderà in considerazione il valore di €/mq 720,00, e si calcola:

Superficie commerciale	mq	169,80
Costo al mq	€	720,00
mq 169,80 x € 720,00 =		**€ 122.256,00**

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

Reddito lordo annuo presunto:		
(€/mq x mese) = (2.40 x 169.80 x 12)	€	4890.24
Detrazioni per imposte e tasse, manut. e sfitti *(20%)*	€	978,05
Restano	€	3911,95
Valore capitale al tasso del 3%:		
€ 1037.36/ 3%		**€ 130.398,40**

- Media tra i due valori

€ 122.256,00 + € 130.398,40 / 2 =	**€**	**126.327,00**

Detrazioni per:

- ✓ Intergrazione alla domanda di sanatoria già presentata per il Cambio di destinazione d'uso da locale di sgombero ad abitazione del piano S1;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: CORSALE SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3621e22982c61e28b94529568b1657c6

Diversa distribuzione degli spazi interni;

Modifica dei prospetti;

competenze tecniche oneri ed oblazioni Euro 3000,00

✓ Ape Euro 150,00

Valore dell'immobile (arrotondato) 123.177,00

14.3 Scheda riassuntiva

Lotto 3 – 50% di proprietà di un immobile adibito Abitazione esteso **mq 169.80** c.a., sito in Camporeale (PA), al piano terra ed S1, con accesso da Corso Umberto Primo, 69 , foglio 11, p.lla 3870, sub 2, categoria A/3.

Valore stimato: **€ 123.177x50%= 61.588,50** *(diconsi Euro sessantunocinquecentoottantottoeuro,00).*

15.3 Elenco della documentazione allegata

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: CORSALE SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3621e22982c61e28b94529568b1657c6