

## TRIBUNALE DI PALERMO

## SEZIONE IV CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. E. DOTT. VALENTINA IMPERIALE

relazione di consulenza tecnica di ufficio nell'esecuzione immobiliare promossa

da UNICREDIT spa

con sede in Roma, via Specchi 16 - C.F. 00348170101

Contro "A"

Esecuzione n. 50/2016

## RELAZIONE DI STIMA

Lotto 1

**Lotto 1:** Appartamento in Carini, via Papa Giovanni XXIII n.69, piano 1 e 2, 2 vani catastali. Identificato al N.C.E.U. del comune di Carini (B780) alla MU, particella 612 sub.3. Confinante con via Papa Giovanni XXIII, scala condominiale, proprietà Failla Antonino.

La presente relazione si suddivide nei seguenti capitoli:

1- Individuazione del bene;

2- Descrizione del bene;

3- Stato di possesso del bene

4- Titolarità del bene;

5- Dati catastali e confini;

6- Regolarità urbanistica e catastale;

7. Formalità di natura condominiale;

8- Certificazione energetica;

9- Criteri e metodologia di stima;

10- Valutazione del bene;



**11- Scheda riassuntiva;**

\*\*\*\*\*

**1. Individuazione del bene**

Appartamento su tre elevazioni, composto da tre vani collegati da scala interna, posto ai piani primo, secondo, terzo, di una palazzina a quattro elevazioni fuori terra, sita in Carini, via Papa Giovanni XXIII n. 69.

**2. Descrizione del bene**

All'appartamento si accede da scala condominiale, tramite porta di ingresso ubicata al piano primo. Fanno parte dello stesso edificio: un altro appartamento con accesso al piano primo da scala condominiale e due immobili terranei con accessi direttamente su strada ai civici 67 e 71 della stessa via Papa Giovanni XXIII.

L'edificio, nel complesso è in mediocri condizioni di manutenzione pur non presentando evidenti segni di dissesto.

La via Papa Giovanni XXIII è ubicata nel centro storico di Carini, in prossimità di piazza Duomo. E' una zona centrale ben servita dalle tutte le attrezzature cittadine, con edifici a prevalente carattere residenziale.

L'immobile, è composto da tre vani distribuiti su tre elevazioni, collegati da scala interna. Dalla porta di ingresso, al primo piano, si accede ad un vano rettangolare di mq 16 commerciali all'interno del quale è stato ricavato un piccolo servizio igienico dotato soltanto di lavandino e wc; l'ambiente è illuminato da una porta finestra con piccolo balcone che si affaccia sulla pubblica via. Tramite scala interna, si accede al piano secondo, anch'esso un unico vano di mq 16 commerciali, ed anch'esso illuminato da porta finestra con piccolo balcone che si affaccia sulla pubblica via; una seconda piccola finestra è aperta sulla parete laterale, entrando di fronte. Tramite scala interna si accede al piano terzo, composto da un vano di forma quadrata e superficie commer-



ziale di mq 11 ed un terrazzino di mq 5, chiuso lateralmente con elementi in alluminio anodizzato e vetro e con pannelli in lamiera ondulata nella copertura.

La superficie commerciale di tutto l'immobile è di 45 mq.

L'appartamento, è in abbandono e in cattive condizioni d'uso, e necessita di interventi di manutenzione volti al rinnovo delle finiture ed al rifacimento ex novo degli impianti e dei servizi. (All. 1)

### 3. Stato di possesso

L'appartamento non è abitato.

### 4. Titolarità del bene

In testa ad "A" giusto atto di compravendita del 27-05-2008, rogante notaio Maurizio Lunetta in San Giuseppe Jato, Palermo, rep. 16636 racc.5655, reg. in Palermo il 3 Giugno 2008 al n.6069/1T e trascritto il 4 Giugno 2008 ai numeri 32703/22760.

### 5. Dati catastali e confini;

L'immobile è censito al N.C.E.U. del Carini alla MU, particella 612, subalterno 3, categoria A/5, classe 2, consistenza 2 vani, rendita Euro 52,68; confina con proprietà Cilluffo Giuseppe e Conigliaro Antonino, scala condominiale, e via Papa Giovanni XXIII.

### 6. Regolarità urbanistica e catastale

L'edificio è stato realizzato in data anteriore al 1942.

Nella planimetria catastale è assente la rappresentazione del piano terzo, e non è segnata la piccola finestra nell'ambiente di secondo piano.

La sottoscritta si è recata presso gli uffici del Comune di Carini ai fini di verificare la presenza di richieste di Concessione edilizia o Concessione edilizia in sanatoria per la realizzazione della piccola finestra a secondo piano e del vano a piano terzo e per la chiusura del terrazzo con elementi in alluminio e vetri; la ricerca non ha dato alcun risultato.



In mancanza di ulteriori specifiche, si ritiene che entrambi siano stati realizzati in assenza di titolo autorizzativo. Purtroppo, poiché l'immobile rientra nella ZTO A del Comune di Carini, gli abusi relativi ad aumenti di cubatura non sono sanabili. Per tale motivo, ai fini della commerciabilità dell'appartamento, previa presentazione di una SCIA al Comune di Carini, è necessario procedere alla demolizione del vano di terzo piano e della struttura che chiude il terrazzo, ed al ripristino dello stato originario.

## 7. Certificazione energetica

L'immobile non è dotato di certificazione energetica.

**9. Criterio estimativo** – La sottoscritta ha determinato il valore di mercato del bene applicando il “metodo del confronto di mercato” (Sales Comparison Approach), adottando cioè un criterio di “assimilazione economica comparativa a quello medio zonale”, tenendo in debito conto in termini decrementali o incrementali, dell'insieme di parametri formativi di una statisticamente accettabile definizione concreta del “più probabile valore di mercato” del bene. Tale metodo si basa sulla comparazione diretta dell'immobile da valutare con immobili analoghi compravenduti di recente e rilevati ai fini della stima, e la sua applicazione comporta le fasi operative di seguito elencate:

- 1) definizione preliminare del valore unitario zonale attuale, medio-statistico, di un immobile di riferimento con destinazione analoga ed estensione compresa fra i 30mq e gli 60mq, utilizzando i dati ricavati dall'indagine di mercato e dalle indicazioni fornite dall'OMI dell'Agenzia del Territorio;
- 2) definizione di vari parametri, di tipo sia intrinseco che estrinseco, costituenti nel loro insieme, una potenzialità concreta di definizione del valore di un bene simile;
- 3) comparazione del bene in esame con quello medio di riferimento, identificandone le differenze, con coefficienti incrementali o decrementali;
- 4) trasposizione di tali differenze in termini economici.



Il procedimento estimativo applicato, pur utilizzando comparazioni ed approssimazioni statistiche, è fondato su premesse oggettive e riferimenti concreti, tali da renderlo tecnicamente accettabile per un giudizio di stima concretamente fondato.

I dati dell'Osservatorio Immobiliare del Nomisma sull'andamento del mercato immobiliare nella provincia di Palermo con riferimento a primo semestre 2018 hanno rilevato un arresto in termini di crescita; con riferimento a primo semestre 2018 la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relativamente al 1° semestre 2018 per Carini, zona B1 centrale/centro urbano per abitazioni di tipo economico e stato conservativo normale, riferisce valori compresi fra €520,00 e €780,00 mq.

a) Valore unitario zonale medio di riferimento Le indagini di mercato, svolte relativamente a reali operazioni di trattativa e compravendita nella zona centro storico di Carini, per immobili con caratteristiche tipologiche ed architettoniche similari (economiche) e condizioni definibili assolutamente "medie", e la comparazione dei risultati ottenuti con la media dei valori pubblicati dall'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio relativamente al 1° semestre 2018, hanno consentito alla sottoscritta di identificare un valore medio unitario di mercato per immobili analoghi di €\*mq 610,00 (seicento dieci/ 00).

b) Parametri formativi del valore di mercato

-Parametro zonale: inteso nel senso della qualificazione conferita al bene da caratteristiche quali ubicazione in prossimità di strada principale, prossimità di altri immobili a destinazione analoga, utenze, qualità dei servizi pubblici;

-Parametro costruttivo: inteso nel senso della qualificazione conferita al bene da caratteristiche strutturali, di finitura, di impiantistica;

-Parametro funzionale: inteso nel senso di visibilità e facilità di accesso, di una razionale fruizione degli spazi interni ed eventualmente esterni, di luminosità ed fruibilità e sfruttabilità degli ambienti interni;



-Parametro urbanistico: inteso nel senso del rispetto delle norme urbanistiche e regolarità urbanistica e catastale;

c) Comparazione parametrica dell'immobile

-Parametro zonale: l'ubicazione in zona centro storico, la discreta fruizione di reti e servizi pubblici, la posizione, connotano l'immobile in termini "medi"; conseguentemente il valore di mercato relativamente all'insieme parametrico, può utilizzare un coefficiente invariante  $K_z =$

1,00

-Parametro costruttivo: mediocri condizioni d'uso dell'immobile  $K_s = 0,80$

-Parametro funzionale: tre vani distribuiti su tre livelli  $K_{fu} = 0,85$

-Parametro urbanistico: difformità urbanistica e catastale  $K_u =$

0,90

d) Coefficiente totale di comparazione

Il coefficiente totale relativo ai parametri presi in esame è:

$$K_{tot} = K_z * K_s * K_{fu} * K_u = 0,8875$$

**10. Regolarizzazione del bene ai fini della commercializzazione**

Ai fini della commercializzazione del bene, è necessario:

-Acquisire la Certificazione energetica (costo stimato € 200,00)

-Dismissione abusi e ripristino stato originario (costo stimato a corpo € 3000,00)

**10. Valutazione del bene**

Secondo i criteri sopra esposti, applicando il coefficiente totale  $K_{tot} = 0,8875$  ottenuto, il più probabile valore di mercato del bene in regime di libera contrattazione è:

$$(\text{€ } 610,00 * 0,8875 * \text{mq } 45) - (\text{€ } 200,00 + \text{€ } 3000,00) = \text{€ } 21.161,87$$

In cifra tonda Euro 21.150,00 (ventunomila centocinquanta / 00)

**11. Scheda riassuntiva**



Appartamento sito in Carini, via Papa Giovanni XXIII n.71. Due vani distribuiti su due piani. Abusi edilizi da sanare. Identificato al N.C.E.U. MU, particella 612, sub.3, ctg.

A/5, cl.2, vani 2, rendita catastale Euro 52,68.

Valore di mercato stimato € 21.150,00

Palermo 8 Marzo 2019

Arch. Elena Serio



Allegati:

1. Documentazione fotografica e planimetria catastale;
2. Ricevuta Pec di avvenuta consegna relazione al creditore procedente ed al custode giudiziario



## ALLEGATI





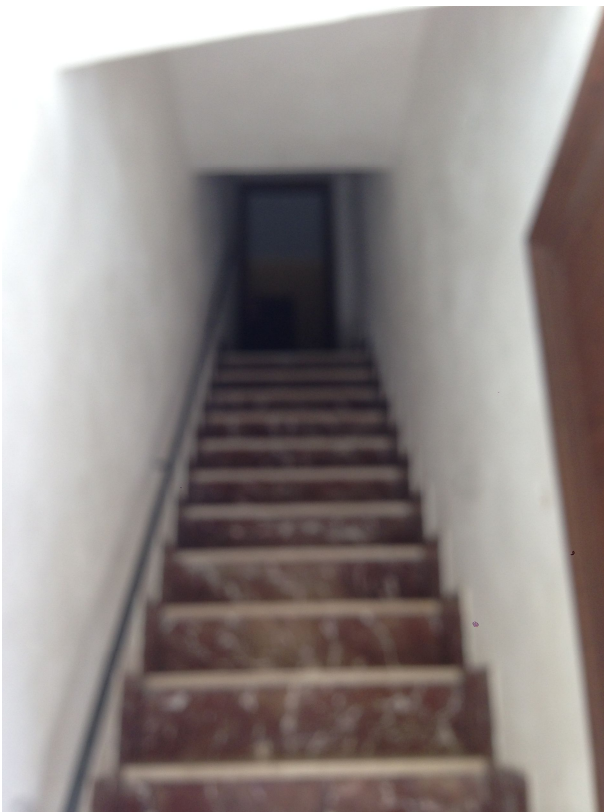
**Allegato 1**

**Fotografie e planimetria stato di fatto**





Vista dell'edificio



La scala condominiale e la porta di ingresso





Il vano a primo piano ed il servizio igienico



La scala per accedere al secondo piano







Il vano a secondo piano



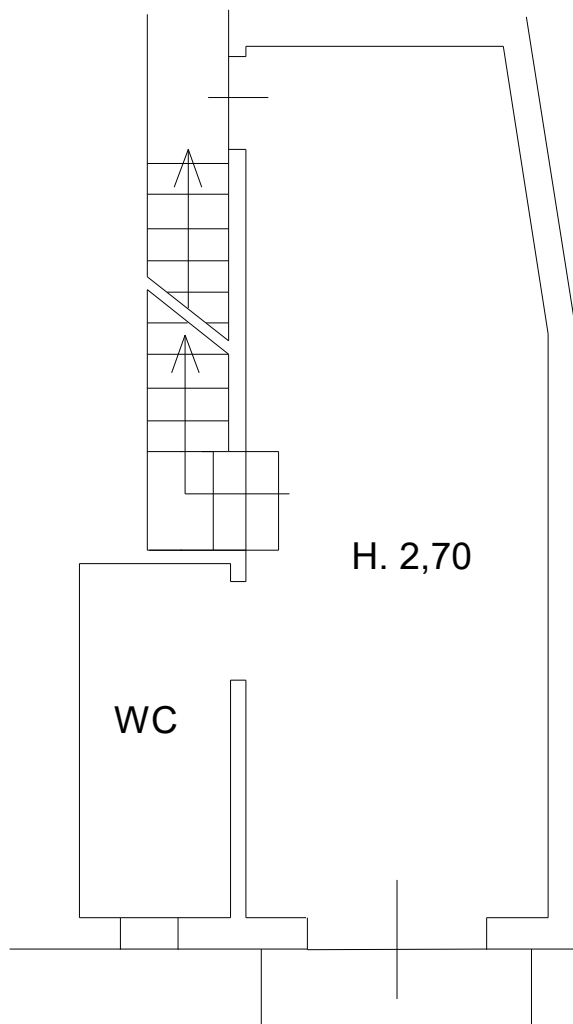
La scala per accedere al terzo piano



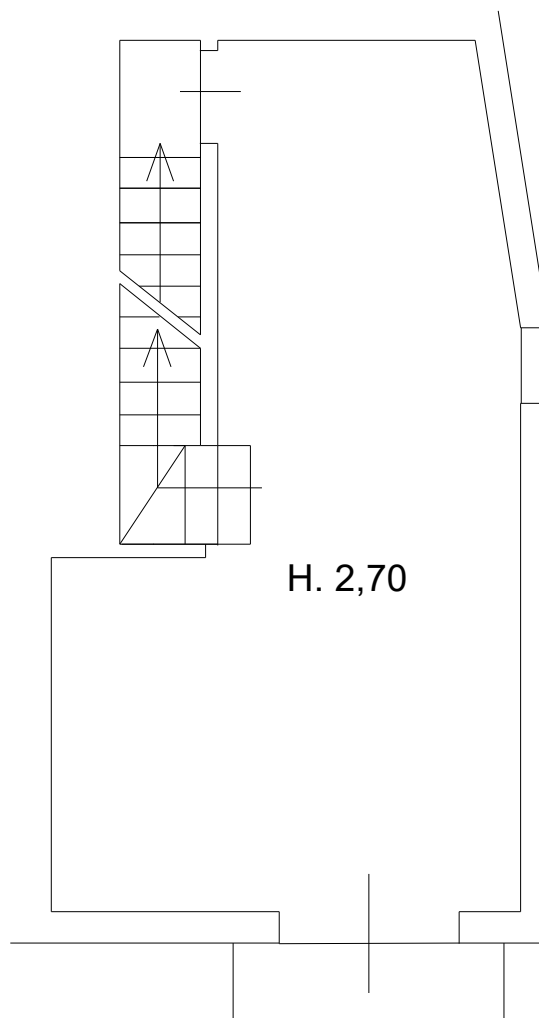


Il vano abusivo al terzo piano e il terrazzino chiuso con elementi in alluminio e vetro e copertura in lamiera ondulata.

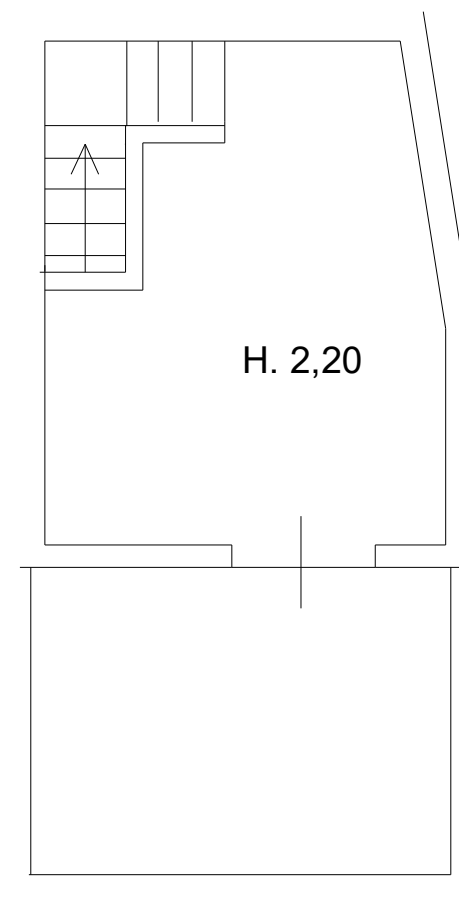




Pianimetria piano primo



Pianimetria piano secondo



Pianimetria piano terzo

**Appartamento via Papa Giovanni XXIII n. 71**

Scala 1:50

**Allegato 2**

**Ricevute avvenuta consegna al creditore procedente e al custode  
giudiziario**



Da "posta-certificata@pec.aruba.it" <posta-certificata@pec.aruba.it>

A "elena.serio@archiworldpec.it" <elena.serio@archiworldpec.it>

Data venerdì 8 marzo 2019 - 11:37

---

**CONSEGNA: Esecuzione 50-2016 - Trasmissione fascicolo introduttivo e relazioni di stima**

---

**Ricevuta di avvenuta consegna**

---

Il giorno 08/03/2019 alle ore 11:37:09 (+0100) il messaggio  
"Esecuzione 50-2016 - Trasmissione fascicolo introduttivo e relazioni di stima" proveniente da  
"elena.serio@archiworldpec.it"  
ed indirizzato a "avv.tizianabruno@pec.it"  
è stato consegnato nella casella di destinazione.  
Identificativo messaggio: opec2891.20190308113647.18140.186.2.62@pec.aruba.it

---

**Allegato(i)**

daticert.xml (928 bytes)  
postacert.eml (31753 Kb)  
smime.p7s (7 Kb)





Da "Posta Certificata Legalmail" <posta-certificata@legalmail.it>  
A "elena.serio@archiworldpec.it" <elena.serio@archiworldpec.it>  
Data venerdì 8 marzo 2019 - 11:46

**CONSEGNA: Esecuzione 50/2016 - trasmissione Fascicolo Introductivo e Relazioni di stima**

---

**Ricevuta di avvenuta consegna**

Il giorno 08/03/2019 alle ore 11:46:45 (+0100) il messaggio "Esecuzione 50/2016 - trasmissione Fascicolo Introductivo e Relazioni di stima" proveniente da "elena.serio@archiworldpec.it" ed indirizzato a "studiolegalemacaione@legalmail.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente e la preghiamo di conservarla come attestato della consegna del messaggio alla casella destinataria.

**Identificativo messaggio:** opec2891.20190308114502.13499.214.1.69@pec.aruba.it

---

**Delivery receipt**

The message "Esecuzione 50/2016 - trasmissione Fascicolo Introductivo e Relazioni di stima" sent by "elena.serio@archiworldpec.it", on 08/03/2019 at 11:46:45 (+0100) and addressed to "studiolegalemacaione@legalmail.it", was delivered by the certified email system.

As a guarantee to you, this receipt is digitally signed. Please keep it as certificate of delivery to the specified mailbox.

**Message ID:** opec2891.20190308114502.13499.214.1.69@pec.aruba.it

---

**Allegato(i)**

postacert.eml (31755 Kb)  
dati-cert.xml (1 Kb)  
smime.p7s (7 Kb)

