

STUDIO TECNICO GILETTO
ARCHITETTURA - INGEGNERIA - AGRARIA - INFORTUNISTICA STRADALE
90135 PALERMO - VIA VERONICA GAMBARA, 2 – TEL./FAX 091 405559

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Fascicolo "Lotto A"

Esecuzione Immobiliare n°134/2013 R.G.Es.

promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE.it
contro

A

disposta dal

Sig. Giudice Dr. Vincenzo Liotta

Sezione IV Civile – Esecuzione Immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI PALERMO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Unità immobiliare di piano terra, sita nel Comune di Palermo

con ingresso indipendente dal civ. 13 del Cortile I Grotta di

Danisinni.

Sommario

1. Descrizione dell'immobile	pag. 3
2. Dati catastali	pag. 4
3. Conformità urbanistica.....	pag. 5
4. Consistenza metrica commerciale.....	pag. 10
5. Criterio di stima adottato e procedura di valutazione.....	pag. 11

Tabelle:

Tab. 1: Stima diretta;

Tab. 2: Stima indiretta;

Tab. 3: Stima mista.

Tab. 4: Computo metrico estimativo

Tavole:

Tav. 1: Planimetria dei luoghi e foto aerea;

Tav. 2: Pianta piano terra.

Documentazione fotografica:

n. 8 fotogrammi.

Allegati:

Allegato 1: Stralcio foglio di mappa catastale n 56 Comune di Palermo;

Allegato 2: Visura storica catastale immobile F. 56 part. 42 sub 2;

Allegato 5: Planimetria catastale immobile F. 56 part. 42;

Allegato 9: Certificato di destinazione urbanistica;

Allegato 15 bis: Richiesta atti e comunicazione U.O. Allacci Fognari;

1 – Descrizione dell'immobile

L'unità immobiliare di piano terra, di cui al civ. 13 del Cortile I Grotta di Danisinni, è composta da un unico vano a piano terra, delle dimensioni di m. 3,96 x 2,80, adibito a soggiorno-pranzo con angolo cottura; ha le pareti ed il soffitto intonacati e tinteggiati ed il pavimento è rivestito con mattoni di cemento e scaglie di marmo di cm 30 x 30 (vedi F.1).

In posizione centrale, lungo la parete perimetrale che confina con il Cortile I, esiste la porta d'ingresso, larga cm. 88, costituita da due pannelli di ferro, apribili indipendentemente con chiusura a lucchetto ed incernierati allo stesso montante in ferro (vedi F.2-3).

Entrando, a destra, esiste una superficie di m. 1,01 x 3,85 poco utilizzabile (v. lett. A Tav. 2), in quanto costituisce porzione del sottoscala, che conduce all'unità immobiliare di primo piano con ingresso dal civ. 12 e quindi, con il soffitto, che segue l'inclinazione della stessa scala (vedi F.4).

Sulla sinistra, entrando, esiste un wc-doccia, con lavandino, che occupa una superficie di m. 2,27 x 0,80, delimitata con pareti in cartongesso, tinteggiate, dello spessore di cm 7,5, alte m. 2,20, a cielo aperto e con un vano porta centrale di cm. 0,70, senza infisso (vedi F.5-6-7).

Sulla parete perimetrale lato Cortile I, in corrispondenza del wc-doccia, esiste una finestra priva di infisso delle dimensioni di cm. 40 x 63, posta ad un'altezza di m. 1,95 dal pavimento (vedi F.8).

In corrispondenza del piatto doccia, le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica di cm. 20 x 25, fino ad un'altezza di m. 1,90, mentre

la parete sopra il lavandino è rivestita parzialmente, con lo stesso tipo di piastrelle.

Nel corso delle operazioni peritali del 18 giugno e del 16 luglio 2014, detta unità immobiliare, unitamente a quella con accesso dal civ. 14, risultava occupata dalla Sig.ra "F", che ne consentiva l'accesso, al fine di compiere rilievi metrici e fotografici.

2 – Dati catastali

L'unità immobiliare di piano terra, sita nel Comune di Palermo, con ingresso indipendente dal civ. 13 del Cortile I Grotta di Danisinni, come da atto di pignoramento, è composta da un **"vano terrano sito in Palermo, nel Cortile I sopra la Grotta di Danisinni n. 13, annotato al N.C.E.U. di Palermo, al foglio 56, mappale 42 sub 2, categoria A/5 classe 7, vani 1"**;

In Catasto Fabbricati, detta unità immobiliare è identificata con il Foglio 56, particella 42, sub 2 piano terra, con ubicazione "Cortile I sulla Piazza della Grotta Danisinni" (v. All. 2).

La stessa unità risulta intestata all'esecutata Sig.ra "A", proprietaria per 1/1, in forza dell'atto di compravendita del 05/05/2008 Rep. 204668 in Notar da Palermo, da potere di "B".

In merito all'indirizzo di detto immobile, può dirsi che non corrisponde esattamente a quello riportato nelle visure catastali "Cortile I sulla Piazza della Grotta Danisinni", né a quello riportato nell'atto di provenienza "Cortile I sopra la Grotta di Danisinni", in quanto l'immobile,

effettivamente, risulta ubicato secondo la toponomastica del Comune di Palermo nel Cortile I Grotta di Danisinni.

Dagli accertamenti eseguiti sui luoghi, si è accertato che la superficie e la destinazione d'uso di detto immobile sono conformi a quelle riportate nei registri catastali, pur avendo riscontrato alcune discrepanze tra la situazione dei luoghi e quanto è rappresentato nella planimetria depositata in Catasto nel 1939 (v. Tav. 2 e All. 5).

3- Conformità urbanistica

Questo C.T.U., in data 09/07/2014, ha presentato istanza assunta al protocollo 585136, presso l'Ufficio Settore Edilizia Privata ed in data 10/07/2014, ha presentato altra istanza assunta al protocollo 586557, presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Palermo, al fine di accertare la conformità urbanistica dell'immobile, oggetto di procedimento.

In data 2 luglio 2014, la sottoscritta si è recata presso l'Ufficio Tecnico, Settore Urbanistica del Comune di Palermo, ove ha accertato che l'edificio in cui ricadono le tre unità immobiliari, oggetto dell'esecuzione, era già esistente nell'anno 1939, come può evincersi dallo stralcio del F. 10, redatto da "OMIRA"; nell'anno 1956, detto edificio risultava della stessa dimensione e conformazione di quello attuale e di quello rappresentato nell'estratto di mappa catastale attuale, come può evincersi dal "Rilievo Aerofotogrammetrico eseguito dall'I.R.T.A.", di cui è stato fornito uno stralcio.

Anche in data 1973, lo stesso edificio risultava avere la stessa sagoma di quello attuale e di quello rappresentato nel rilievo I.R.T.A. sopramenzionato.

È stato possibile accertare quanto sopra, sulla scorta dello stralcio del F. 46 dell'Aerofotogrammetria, redatta dalla S.A.S., anno 1973, di cui è stata fornita copia.

Anche nella cartografia volumetrica, in possesso dello stesso Ufficio Tecnico, elaborata dal C.S.G. di Vicenza, a seguito delle riprese aeree dell'8 e 10 maggio 1989, il fabbricato è riportato con la medesima sagoma di cui sopra e ricade nel foglio 43 della stessa cartografia.

Nel Tabulato del calcolo volumetrico degli edifici, relativo alla predetta cartografia, l'edificio ove si trovano gli immobili dell'esecutata, unitamente agli edifici adiacenti e confinanti, di cui alle particelle 41, 304, 43 e 45, risulta indicato con il numero 100, ad una quota media di m 48,60 s.l.m., con altezza media tra detti fabbricati di m 7,60.

Considerata l'altezza media indicata in detto tabulato, pari a m 7,60, così pure l'altezza complessiva dell'edificio in argomento, composta da n. 2 elevazioni fuori terra, accertata dalla sottoscritta, pari a m 7,13, può dirsi che la consistenza dello stesso non è variata.

Lo stesso Ufficio Tecnico Comunale di Palermo, Settore Urbanistica, a seguito della sopracitata richiesta del 04/07/2014, ha rilasciato un certificato di destinazione urbanistica, relativo alla particella n. 42 del foglio 56 di Palermo, datato 15/07/2014 (v. All. 9).

Dal suddetto certificato risulta che l'edificio, ove si trova l'immobile in argomento, ricade *"all'interno di aree interdette all'uso edificatorio e/o urbanistico per la presenza di fenomeni di frana, ribaltamento di masse lapidee carbonatiche, con alluvionali, colate di fango e detriti; aree interessate da inondazioni e alluvionamenti di particolare gravità"*.

Ed inoltre, ricade *"all'interno di Aree caratterizzate da cave storiche, sprofondamenti, crolli per la presenza di cavità sotterranee antropiche e dalla presenza di Qanat"*.

Le stesse aree sono interessate dal *"Piano Stralcio di bacino per l'assetto Idrogeologico (PAI) del Fiume Oreto e dell'area compresa tra il Bacino Oreto e Punta Raisi"*.

In risposta alla richiesta del 09/07/2014 concernente il rilascio di documentazione relativa alla concessione o licenza edilizia, l'Ufficio preposto ha comunicato, con nota prot. 602668 del 17/07/2014 che *" il fascicolo relativo all'immobile in oggetto non è reperibile, trattandosi d'immobile realizzato in data antecedente al 1939, come si evince dai certificati catastali schede n. 10665501, 10737785, 10737784 ..."*(All. 13).

Non risulta, pertanto, essere stata rilasciata licenza edilizia per l'edificio, essendo stato realizzato in data antecedente al 1940 e quindi, prima della Legge Urbanistica n 1150/1942.

Con riferimento all'istanza presentata, di cui al prot. 586557 del 10/07/14, l'Ufficio preposto ha comunicato che *"non risultano pratiche di sanatoria per l'immobile sito nel Cortile I sulla Piazza della Grotta di Danisinni n.12-14..."*. (v. All. 15).

L'unità immobiliare, oggetto della presente esecuzione, visto quanto si è accertato sui luoghi e relazionato nella trattazione che precede, può dirsi che è stata realizzata per essere destinata ad uso abitativo.

Detto immobile contraddistinto con la particella 42 sub 2 di piano terra, ubicato al civico 13 del Cortile I Grotta di Danisinni (Lotto A), si presenta nella planimetria catastale, con unico vano, privo di servizio igienico, pur risultando classificato, catastalmente, con categoria A/5 e quindi, destinato ad abitazione, come in effetti è stato accertato dalla sottoscritta, nel corso delle operazioni peritali.

La suddetta unità immobiliare, pertanto, essendo stata classificata abitazione, con categoria A, non poteva essere priva di servizio igienico.

A tal proposito, la sottoscritta ha presentato istanza all'U.O. Allacci Fognari, in merito al rilascio di autorizzazione allo scarico fognario per gli immobili, oggetto di esecuzione, di cui ai civici 12-13-14 di Cortile I Grotta di Danisinni.

In data 03/11/2015, è pervenuta a questo studio lettera dall'Ufficio preposto, nella quale si comunicava che il fascicolo, relativo a dette unità immobiliari, non è reperibile (v. All. 15 bis).

Dagli accertamenti effettuati da questo C.T.U. e da quanto si deduce dagli atti, nonché dalla documentazione acquisita presso l'Agenzia del Territorio e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palermo, considerate,

inoltre, le caratteristiche costruttive, si può affermare che l'unità immobiliare in argomento, risale a data antecedente all'anno 1939, anno in cui fu accatastata, attraverso la presentazione della relativa planimetria.

Nel corso delle operazioni peritali, si è riscontrata la presenza di una finestrella delle dimensioni di cm 40 x cm 63, ad un'altezza di mt 1,95 dal pavimento dell'immobile di p.t., contraddistinto con la part. 42 sub 2, con accesso dal civ. 13 del Cortile I.

Tale finestrella, però, non è rappresentata nella planimetria catastale del 1939.

Tenuto conto che non è possibile accertare se la stessa finestrella è stata realizzata antecedentemente alla Legge Urbanistica n. 1150/1942 o successivamente all'entrata in vigore della stessa, trattandosi di modifica eseguita sul prospetto principale, è necessario procedere a riportare in pristino lo stato dei luoghi, effettuando la chiusura della summenzionata finestrella con realizzazione di un tratto di muro di tompagnamento, che è stato contabilizzato nel presente fascicolo, per un importo complessivo di € 612,00 (v. Tabella D).

Attraverso le cartografie, avute dall'Ufficio Tecnico del Comune di Palermo, che rappresentano la situazione edificatoria, risalente agli anni 1939-1956-1973, si può dedurre che la stessa unità immobiliare, unitamente a quelle trattate nei Lotti "B" e "C", è compresa in complessi edilizi aventi sagome ed altezze paragonabili a quelle accertate dalla sottoscritta nel corso delle operazioni peritali.

In merito alla realizzazione delle opere interne, che non hanno comportato modifiche alla sagoma dell'unità immobiliare, né aumento della superficie, né cambio della destinazione d'uso dell'appartamento, occorrerà trasmettere, all'Ufficio Tecnico competente del Comune di Palermo, tardiva comunicazione, ai sensi dell'art. 9 L. 37/85, per la quale è prevista una sanzione, che verrà determinata dall'Ufficio competente, ai sensi dell'art. 10 L. 47/85, non inferiore ad € 258,23.

Occorrerà, inoltre, presentare la nuova planimetria catastale riportante l'attuale distribuzione interna, per l'aggiornamento della banca dati, Catasto Fabbricati, con procedura DOCFA.

Per tale adempimento, occorrerà sostenere un costo di € 400,00.

Alla luce di quanto sopra riportato, occorrerà sostenere spese tecnico-amministrative, per un importo complessivo pari ad € 1.270,23.

4 – Consistenza metrica commerciale

Dai rilievi effettuati dalla sottoscritta, è risultato che la consistenza metrica commerciale è pari a complessivi mq 13,67 alla quale è stato applicato il coefficiente correttivo pari ad 1.

La distribuzione interna dell'unità immobiliare e la sua consistenza sono state rappresentate nella Tavola 2, mentre le caratteristiche sono state descritte da pag. 3 a pag. 4 della relazione che precede.

E' risultato, pertanto, che la consistenza metrica commerciale è pari a complessivi mq 13,67.

Nella tabella che segue, viene esplicitato quanto sopra riportato:

Lotto A			
	Sup. Lorda	Coeff. Correttivo	Sup. commerciale mq.
Appartamento	13,67	1,00	13,67
Totale			13,67

5 – Criterio di stima adottato e procedura di valutazione

Si procede a determinare il valore dell'unità immobiliare, oggetto dell'esecuzione, dopo avere calcolata la superficie commerciale della suddetta unità, risultante dalla sommatoria delle singole superfici lorde dei vari ambienti che la compongono, distribuite al piano terra dell'edificio, che ha ingresso dal civ. 13 del Cortile I Grotta di Danisinni, grazie all'ausilio dei coefficienti correttivi, ottenendo, quindi, la consistenza commerciale della stessa unità immobiliare.

Dai rilievi effettuati dalla sottoscritta, è risultato, pertanto, che la superficie commerciale è pari a mq 13,67.

Il risultato della perizia estimativa di un bene immobiliare è rappresentato dalla sintesi del giudizio soggettivo del tecnico estimatore, che applica le proprie conoscenze specifiche a parametri oggettivi e catalogabili, per raggiungere, in maniera analitica, il più probabile valore venale del bene, ovvero, il prezzo più vicino a quello realizzabile, attraverso un'operazione di vendita sul libero mercato.

La finalità della stima è, quindi, proprio la ricerca del più probabile valore di mercato.

Si è tenuto conto dell'evoluzione storica del mercato immobiliare nell'ultimo decennio, rilevando che è stato soggetto ad un'ascesa dell'andamento dei prezzi di compravendita degli immobili, fino all'anno 2006, che ha influito, anche, sul valore locativo degli stessi.

Dal mese di gennaio 2007, il mercato immobiliare ha registrato un ribasso dei prezzi di compravendita, delle transazioni, nonché dei canoni di locazione, a cui è seguita una stazionarietà dei prezzi.

Secondo il report F.I.A.I.P., nell'anno 2010, si è registrato un modesto risveglio del mercato immobiliare italiano e quindi, una ripresa delle trattative di compravendita agevolata dai prezzi delle abitazioni, che si sono mantenuti al ribasso.

Negli anni successivi, il mercato immobiliare ha registrato un altro periodo di stazionarietà generato dalla crisi economica, che ha investito tutto il paese, periodo in cui si è registrata una diminuzione della domanda ed un aumento dell'offerta.

Detto fenomeno, che perdura tutt'oggi, è causato dalla crescente disoccupazione dei giovani, che non possono avere la disponibilità di liquidità per l'acquisto della prima casa e dalla restrittività, da parte delle banche, per l'accesso al credito.

Nella zona, ove si trova l'immobile, oggetto dell'esecuzione, caratterizzata da immobili di tipo economico-popolare, di modeste superfici, ma anche da nuove abitazioni in edifici condominiali, tutti di prezzo contenuto e quindi, che non richiedono investimenti particolarmente impegnativi, si ritiene possa risultare appetibile agli investitori, che

dispongono dell'intero capitale da destinare all'acquisto, tenuto conto che sono facilmente locabili per le modeste superfici e per la vicinanza al centro storico.

Nel primo trimestre del corrente anno, si è registrata una lieve crescita delle compravendite delle unità immobiliari, per una maggiore apertura, da parte degli Istituti di Credito, nella concessione di mutui.

Nonostante ciò, i prezzi delle case continuano a rimanere stazionari.

Il mercato immobiliare registra che, al momento, sono più richiesti gli appartamenti monolocali, bilocali e trilocali, che richiedono investimenti ancora più modesti, in quanto il loro valore oscilla tra € 50.000,00 ed € 200.000,00.

Preliminarmente, questo C.T.U. ha acquisito informazioni sul mercato immobiliare nel Comune di Palermo ed in particolar modo, relativamente alla zona in questione, denominata "Danisinni", ove si trova l'immobile pignorato, presso agenzie immobiliari, presso la F.I.A.I.P. e l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia dell'Entrate.

Un metodo che viene, nel caso specifico, adottato per la stima, è quello, cosiddetto "comparativo" o "diretto", che consiste nel mettere in relazione caratteristiche e valori dei beni noti con quelli individuati nell'unità immobiliare in argomento; è questo decisamente il metodo che più agevolmente ci permette di raggiungere il valore dell'unità immobiliare, in quanto consente di comparare le caratteristiche specifiche dell'immobile, preso in esame, con altre note, prefissate ed assimilabili al nostro caso.

Un altro metodo di stima, utilizzato dalla sottoscritta, è quello “indiretto”, per capitalizzazione del reddito; tale metodo consiste nel raggiungere il valore del bene, attraverso l’applicazione di elaborazioni analitiche ad un dato base conosciuto, ad esempio, il valore locativo unitario.

Anche detto valore locativo, a causa della stazionarietà delle compravendite e della minore disponibilità di spesa da parte dei potenziali conduttori, ha registrato una stabilità dei canoni di locazione.

Nello specifico di questa valutazione, si preferisce, ritenendolo opportuno, ricorrere inoltre, ad un ulteriore metodo, detto di “stima mista”; quest’ultimo ci consente di determinare il valore del bene, mediando il valore ottenuto dalla stima diretta, con quello ottenuto dalla stima indiretta; così, operando la media dei due valori, determinati in precedenza, otteniamo il più probabile valore di mercato dell’immobile.

Quest’ultimo metodo è necessariamente il più credibile, in quanto ottenuto come risultato della media e del confronto dei valori, derivati da due diversi procedimenti.

Si rimanda, per maggiori dettagli sulle procedure adottate, alle schede di stima, allegate in coda alla presente relazione.

La sottoscritta ha proceduto, quindi, a stimare l’unità immobiliare in oggetto, riferita all’anno 2015, in quanto i valori O.M.I. forniti dall’Agenzia delle Entrate sono riferiti al 2° Semestre 2015, tenendo conto che la stessa si sviluppa esclusivamente a piano terra, con accesso indipendente dalla strada pubblica; che ricade all’interno di un’antica borgata, caratterizzata

prevalentemente da edilizia economico-popolare, nonché da edilizia di civile abitazione, con densità elevata, fornita di servizi pubblici, attività commerciali e ben collegata con il centro storico.

Si è tenuto conto, altresì, che è ben collegata alla restante maglia urbana, a mezzo di strade e servizi di linea.

Ai fini della valutazione, la sottoscritta ha considerato, altresì, che la stessa unità immobiliare ha destinazione ad uso abitativo, che ha una superficie contenuta entro i 50 mq., che non è dotata d'impianto di riscaldamento e che richiede interventi di manutenzione ordinaria.

valore ottenuto dalla stima diretta: € 15.091,68

“ “ “ “ **indiretta: € 15.400,00**

“ “ “ “ **mista: € 15.245,84**

Le tabelle 1, 2 e 3, di seguito riportate, sono relative alla stima effettuata.

Per quanto sopra, **il valore di mercato attribuibile a tale immobile ottenuto con la stima mista è di € 15.245,84.**

Al valore della stima mista ottenuta, occorrerà detrarre il costo delle spese tecnico-amministrative determinate nel capitolo 3, che ammontano ad € 1.270,23.

Palermo lì, 12 maggio 2016

Il C.T.U.



Arch. Rossella Giletto