

Dott. Ing. Fernando Sparacino
Via G. da Caltagirone n° 27 - 90149 Palermo
Tel. 091/6117774 Cellulare 338/5423050
Fax 091/6117774 - 1782212356
e-mail f.sparacino@tiscali.net - f.sparacino@alice.it



ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 444/2014 R.G.ES.

TRIBUNALE DI PALERMO



BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. CONTRO A

LOTTO 6

RELAZIONE DI STIMA DELL'IMMOBILE SITO

NEL COMUNE DI PALERMO

VIA SPERONE GIÀ VIA IMMACOLATELLA N. 256

PIANO QUARTO SCALA A SALENDO LE SCALE A SINISTRA



1.	Premessa	3
2.	Criteri di formazione dei lotti	5
3.	Descrizione dell'immobile	5
4.	Confini dell'immobile	8
5.	Dati identificativi catastali	8
6.	Titolo di proprietà	8
7.	Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio	9
8.	Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla certificazione notarile	9
9.	Destinazione urbanistica delle aree	11
10.	Regolarità amministrativa dei fabbricati	11
11.	Disponibilità dell'immobile	14
12.	Oneri condominiali	14
13.	Attestato di prestazione energetica	15
14.	Valutazione dell'immobile	15
15.	Considerazioni finali	20
16.	Allegati	21

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



1. Premessa

Con atto di pignoramento immobiliare depositato il 20/06/2014 e notificato il 23/06/2014 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Palermo, Banca Monte Paschi di Siena S.p.a. richiede al Tribunale di Palermo che venga eseguito il pignoramento dei seguenti immobili:

Immobili di cui A è piena proprietaria:

- n. 3 appartamenti in Palermo nella via Immacolatella, ubicati:
 - al piano 1° a sinistra, scala A, censito in Catasto al foglio n. 89, particella 2362 sub. 10;
 - al piano 2° a destra, scala B, censito in Catasto al foglio n. 89, particella 2362 sub. 23;
 - al piano 2° a sinistra, scala B, censito in Catasto al foglio n. 89, particella 2362 sub. 24;
- unità immobiliare sita in Palermo, nella piazza San Vito, ubicata al piano terra, censita in Catasto al foglio n. 108, particella 632 sub. 1e graffata alla particella 742;
- appartamento sito in Palermo, contrada Zito, ubicato al piano 1°, censito in Catasto al foglio n. 108, particella 632 sub. 2, oltre lastrico solare ubicato al piano 2°, censito al foglio n. 108, particella 632 sub. 3, e terreno di pertinenza rappresentato in catasto terreni al foglio n. 108, particelle 234 e 319;

Immobili di cui A è usufruttuaria:

- appartamento in Palermo nella via Immacolatella allo Sperone n. 256, ubicato al piano 4°, scala A, censito al Catasto al foglio n. 89, particella 2362 sub. 16;
- appartamento sito in Palermo nella via G.le A. Albricci n. 72, ubicato al piano 6° a sinistra scala A, censito in Catasto al foglio n. 77, particella 2376 sub. 59.

In data 24 gennaio 2015 lo Scrivente Dott. Ing. Fernando Sparacino, libero professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n. 5621, ed a quello dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Palermo, veniva nominato Esperto Stimatore nell'Esecuzione immobiliare n. 444/2014 R.G.Es. del Tribunale di Palermo Banca Monte Paschi di Siena S.p.a. contro A, per cui prestava giuramento il 20 marzo 2015.

Lo Scrivente dopo aver verificato la completezza della documentazione presentata dai creditori ed in particolare gli avvisi ex art. 499 c.p.c. ed ex art. 599 c.p.c., nonché i documenti di cui all'art. 567 c. 2° c.p.c., nel dettaglio la certificazione notarile del Notaio Maria Carmela Ressa del 17/09/2014, di cui si è accertato che coprisse la storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento, ha provveduto ad avvisare a mezzo raccomandata A/R o PEC (**vedansi Allegato A**) il creditore procedente, i creditori intervenienti **B** e **C**, i nudi proprietari **D** (la cui ultima residenza è stata cancellata per irreperibilità) ed **E**, la creditrice **F** e l'esecutata **A** fissando l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 28/04/2015.

In data 23/04/2015 lo Scrivente ha avvisato a mezzo raccomandata A/R o PEC (**vedansi Allegato A**) il creditore procedente, i creditori intervenienti **B** e **C**, i nudi proprietari **D** (la cui ultima residenza è stata cancellata per irreperibilità) ed **E**, la creditrice **F** e l'esecutata **A** dello spostamento dell'inizio delle operazioni peritali dal giorno 28/04/2015 al giorno 04/05/2015.

In data 04/05/2015 lo Scrivente si è recato presso gli appartamenti oggetto dell'esecuzione, siti in Palermo via Sperone già via Immacolatella n. 256, essendo andato deserto il sopraluogo, ha riconvocato a mezzo raccomandata A/R o PEC l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 27/05/2015.

In data 27/05/2015 lo Scrivente si è nuovamente recato in Palermo via Sperone già via Immacolatella n. 256, ove ha effettuato un sopraluogo, durante il quale alla presenza del figlio di **A**, ha proceduto ad effettuare i necessari rilievi metrici e fotografici sui seguenti immobili oggetto di esecuzione: via Sperone già via Immacolatella n. 256 scala A piano primo salendo le scale a sinistra, scala B piano secondo salendo le scale a destra e scala B piano secondo salendo le scale a sinistra; al termine del sopraluogo lo Scrivente ha rinviato il proseguo delle operazioni peritali al giorno 29/06/2015.

In data 29/06/2015 lo Scrivente si è nuovamente recato in Palermo via Sperone già via Immacolatella n. 256, per proseguire le suddette operazioni, essendo andato deserto il sopraluogo,



ha convocato a mezzo raccomandata A/R o PEC il prosieguo delle operazioni peritali per il giorno 23/07/2015.

In data 23/07/2015 lo Scrivente si è nuovamente recato in Palermo via Sperone già via Immacolatella n. 256, per proseguire le suddette operazioni, essendo andato deserto il sopraluogo ed avendo ricevuto in data 29/07/2015, dal figlio di A, una comunicazione a mezzo mail in cui manifestava la Sua disponibilità all'effettuazione di un successivo sopraluogo per il giorno 21/08/2015, ha convocato a mezzo raccomandata A/R o PEC il prosieguo delle operazioni peritali per il giorno 21/08/2015.

In data 21/08/2015 lo Scrivente si è nuovamente recato in Palermo via Sperone già via Immacolatella n. 256, per poi recarsi in Palermo via A. Albricci n.72 ed a seguire in Palermo contrada Zito piazza San Vito, ove ha proceduto ad effettuare i necessari rilievi metrici e fotografici, fatta eccezione per l'appartamento di via A.Albricci n.72 in cui sono stati effettuati esclusivamente rilievi metrici in quanto è stato negato di eseguire riprese fotografiche, per ragioni legate alla privacy del nudo proprietario, sui seguenti immobili oggetto di esecuzione: via Sperone già via Immacolatella n. 256 scala A piano quarto salendo le scale a sinistra, via A. Albricci n.72 scala A piano sesto salendo le scale a sinistra e contrada Zito piazza San Vito ai piani terra, primo e lastrico solare (**vedansi Allegato B**).

2. Criteri di formazione dei lotti

Essendo gli immobili oggetto di esecuzione catastalmente distinti si è proceduto alla formazione di più lotti, soltanto per gli immobili siti in Palermo contrada Zito nella piazza San Vito pur essendo catastalmente distinti, al fine di renderli maggiormente appetibili sul mercato si è proceduto alla formazione di un unico lotto.

3. Descrizione dell'immobile

L'immobile si trova a Palermo, in zona "Sperone-Settecannoli", precisamente in via Sperone già via Immacolatella n. 256 (**vedansi fotografie da n. 1 a n. 3**).

L'appartamento in esame fa parte di un complesso residenziale, risalente agli anni '90, composto da due edifici di civile abitazione, un corpo basso e da un'area esterna di pertinenza.

Il primo edificio provenendo da via Sperone è denominato B, ed è dotato di due scale A e B aventi ognuna il proprio androne, il secondo è denominato A ed è dotato di un'unica scala, il corpo basso è denominato C.

Il fabbricato in esame è l'edificio B presentante cinque elevazioni fuori terra oltre un piano cantinato ed avente struttura portante intelaiata in c.a., solai in latero-cemento e copertura piana **(vedansi fotografia n. 3).**

Al complesso si accede mediante un cancello metallico pedonale ed uno carrabile posti al civico 256 di via Sperone, superati i quali ci si immette nella menzionata area di pertinenza costituita da una piazzola che conduce frontalmente alla rampa che scende al piano cantinato, lateralmente a due corsie una lungo il prospetto principale, l'altra lungo il retrospetto, che consentono la prima di raggiungere gli androni delle varie scale e gli altri due fabbricati, la seconda di raggiungere i posti auto non assegnati **(vedansi fotografia n. 4).**

Dalla corsia antistante il prospetto principale, salendo un gradino e percorrendo una piccola superficie pavimentata con piastrelle in ceramica di colore bianco ed orlatura in marmo, coperta da pensilina, si giunge ad un portone a due ante in alluminio e vetro, che consente l'accesso all'androne **(vedansi fotografia n. 6).** Dall'androne si accede alla scala pavimentata con marmo bianco di Carrara ed all'ascensore, che consentono di giungere ai vari piani in elevazione **(vedansi fotografie nn. 7 e 8).**

L'appartamento in esame si trova al piano attico della scala A, ovvero piano quarto, salendo le scale a sinistra **(vedansi fotografia n. 8).**

La composizione dell'appartamento, visibile dal rilievo planimetrico dell'immobile **(vedansi Allegato C)** è la seguente:

- la cucina, a cui si accede dalla porta di ingresso all'appartamento, dotata di una finestra ed

una portafinestra, entrambi prospicienti alla veranda 1 sul retroprospetto (**vedansi fotografie nn. 9 e 10**);

- la stanza 2 dotata di una finestra prospiciente al balcone 1 sul prospetto principale (**vedansi fotografie nn. 11 e 12**);
- la stanza 1 dotata di una portafinestra prospiciente al balcone 1 sul prospetto principale (**vedansi fotografia n. 13**);
- il bagno dotato di una finestra prospiciente alla veranda 1 sul retroprospetto (**vedansi fotografia n. 14**);
- il disimpegno, privo di aperture verso l'esterno, il quale si può accedere a quasi tutti gli ambienti.

Tutti gli ambienti hanno un'altezza utile netta di ml 2,87 sono pavimentati con piastrelle 30 cm x 30 cm, ad esclusione del bagno i cui pavimenti e rivestimenti sono effettuati con piastrelle in ceramica 20 cm x 20 cm in buone condizioni di uso e manutenzione. Le verande 1 e 2 ed il ripostiglio, sono pavimentati con piastrelle 30 cm x 30 cm, sono costituite da una copertura con pannelli coibentati in alluminio e da pareti in pannelli in HDF e infissi in alluminio e vetro, ad esclusione delle pareti di prospetto, il quale in quella della veranda 1 è presente una cucina in muratura (**vedansi fotografie da n. 15 a n. 21**).

Le porte interne sono in legno tamburato, mentre la porta di ingresso è in legno del tipo blindata. Gli infissi esterni sono del tipo monoblocco in lamiera verniciata con serrande in pvc, protetti da grate in ferro verniciate (**vedansi fotografie nn. 6, 9, 11, 12, 13, 22**).

L'appartamento è provvisto degli impianti videocitofonico, elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento, quest'ultimo completo di termosifoni in alluminio; tutti gli impianti sono in buono stato di uso e manutenzione ma sprovvisti delle dichiarazioni di conformità alla regola d'arte.

Le superfici utili nette degli ambienti di cui al rilievo planimetrico sono le seguenti (**vedansi Allegato C**):

- stanza 1 mq 11,91;
- stanza 2 mq 10,73;
- disimpegno mq 1,14;
- bagno mq 4,43;
- cucina mq 8,94;

per una superficie utile totale interna di mq 37,15

mentre le superfici utili esterne sono:

- balcone 1 mq 15,65;
- ripostiglio mq 3,74;
- veranda 1 mq 11,49;
- veranda 2 mq 17,37.

per una superficie utile totale esterna di mq 56,86

La superficie utile totale è di mq 85,40.

La superficie commerciale totale è di mq 57,24.

4. Confini dell'immobile

Il bene risulta confinante a nord-est con il vano scala, a nord-ovest, a sud-ovest ed a sud-est prospetta sull'area di pertinenza condominiale.

5. Dati identificativi catastali

I dati catastali dell'immobili in trattazione risultanti dalla visura catastale (**vedansi allegato D**) sono, unità immobiliare in Palermo, via Sperone già via Immacolatella n. 256, piano 4° Scala A, in catasto fabbricati al foglio 89, particella 2362 sub 16, categoria A/3, classe 7, vani 4, rendita catastale € 268,56;

Proprietà di **D**, usufrutto di **A**

6. Titolo di proprietà

Dall'esame della certificazione notarile del Notaio Maria Carmela Ressa del 17/09/2014, nonché

dell'atto di compravendita a rogito Notaio Stella Salvatore n. 121381 di rep. del 20/04/1994 n.7477 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Palermo - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 27/04/1994 ai nn. 16037/11586, e dall'atto di donazione a rogito Notaio Diliberto Salvatore n.34281 di rep. del 05/01/2005 n.10874 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Palermo - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11/01/2005 ai nn. 1451/783, si evince che ad **A** è pervenuto l'usufrutto ed ad **D** è pervenuta la nuda proprietà dell'unità immobiliare censita al fg.89 mapp.2362 sub.16 (**vedansi Allegato E**).

7. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio

Dall'esame della certificazione notarile del Notaio Maria Carmela Ressa del 17/09/2014, si evince che Essa abbia accertato la continuità delle trascrizioni, ai sensi dell'art.2650 del Codice Civile, e che il suddetto immobile risulti nel ventennio preso in esame, di piena proprietà e libera disponibilità di **A**, senza alcun vincolo ad eccezione delle seguenti formalità pregiudizievoli riportate al paragrafo successivo. .

8. Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla certificazione notarile

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Alla data di trascrizione del pignoramento risultano nei confronti dell'immobile in esame le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca giudiziale - derivante da decreto ingiuntivo iscritta presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Palermo - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 09/07/2012 ai nn. 31921/2785, atto del Tribunale Civile di Termini Imerese n. 240/2012 di rep. del 03/05/2012, a favore di Banca Monte Paschi di Siena s.p.a. con sede in Siena, c.f. 00884060526 (domicilio ipotecario eletto: Palermo via G. Bonanno, 59 c/o Avv. C. Varvaro), per la quota di 1/1 relativamente alle unità immobiliari censite al foglio 108 mapp. 632 sub. 1 graffata alla mapp. 742 foglio 108 mapp. 632 sub. 2 e 3, foglio 89 mapp. 2362 sub. 10, 23 e 24, foglio 108 mappali 234 e 319 e per l'usufrutto relativamente alle unità

- immobiliari censite al **foglio 89 mapp. 2362 sub 16** e foglio 77 mapp. 2376 sub. 59, oltre ad altro, contro A, per la quota di 1/1 relativamente alle unità immobiliare censite al foglio 108 mapp. 632 sub. 1 graffata alla mapp. 742, foglio 108 mapp. 632 sub. 2 e 3, foglio 89 mapp. 2362 sub. 10, 23 e 24, foglio 108 mapp. 234 e 319 e per l'usufrutto relativamente alle unità immobiliari censite al **foglio n. 89 mapp. 2362 sub. 16** e foglio n. 77 mapp. 2376 sub. 59 oltre ad altro, importo totale € 668.088,38 importo capitale € 668.088,38;
- ipoteca giudiziale - derivante da decreto ingiuntivo iscritta presso l'Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Palermo - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 22/10/2012 ai nn. 45630/4180, atto del Tribunale di Palermo n. 3791 di rep. del 23/11/2011, a favore di C per la quota di 1/1 relativamente alle unità immobiliari censite al foglio 108 mapp. 632 sub. 1 graffata alla mapp. 742 foglio 108 mapp. 632 sub. 2 e 3, foglio 89 mapp. 2362 sub. 10, 23 e 24, foglio 108 mappali 234 e 319 e per l'usufrutto relativamente alle unità immobiliari censite al **foglio 89 mapp. 2362 sub 16** e foglio 77 mapp. 2376 sub. 59, oltre ad altro, contro A, per la quota di 1/1 relativamente alle unità immobiliare censite al foglio 108 mapp. 632 sub. 1 graffata alla mapp. 742, foglio 108 mapp. 632 sub. 2 e 3, foglio 89 mapp. 2362 sub. 10, 23 e 24, foglio 108 mapp. 234 e 319 e per l'usufrutto relativamente alle unità immobiliari censite al **foglio n. 89 mapp. 2362 sub. 16** e foglio n. 77 mapp. 2376 sub. 59 oltre ad altro, importo totale € 260.000,00 importo capitale € 228.225,07;
- verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Palermo - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 08/08/2014 ai nn. 35141/27507, atto degli ufficiali Giudiziari della Corte di appello di Palermo n. 3030/2014 di rep. del 14/07/2014 a favore di Banca Monte Paschi di Siena s.p.a. con sede in Siena, c.f. 00884060526, per la quota di 1/1 relativamente alle unità immobiliare censite al foglio 108 mapp. 632 sub. 1 graffata alla mapp. 742, foglio 108 mapp. 632 sub. 2 e 3, foglio 89 mapp. 2362 sub. 10, 23 e 24, foglio 108 mapp. 234 e 319 e per l'usufrutto relativamente



alle unità immobiliari censite al **foglio n. 89 mapp. 2362 sub. 16** e foglio n. 77 mapp. 2376 sub. 59 contro A per la quota di 1/1 relativamente alle unità immobiliare censite al foglio 108 mapp. 632 sub. 1 graffata alla mapp. 742, foglio 108 mapp. 632 sub. 2 e 3, foglio 89 mapp. 2362 sub. 10, 23 e 24, foglio 108 mapp. 234 e 319 e per l'usufrutto relativamente alle unità immobiliari censite al **foglio n. 89 mapp. 2362 sub. 16** e foglio n. 77 mapp. 2376 sub. 59.

9. Destinazione urbanistica delle aree

Dall'analisi della Variante Generale al P.R.G., della città di Palermo **approvata con D. Dir. 558 e 124/DRU/02 dell'Assessorato Territorio e Ambiente della Regione Siciliana**, l'immobile oggetto di esecuzione, ricade all'interno della Tavola P2a - 5014, in zona territoriale omogenea B3, indicata come "Aree Urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità superiore a 4 mc/mq (**vedansi Allegato F**).

10. Regolarità amministrativa dei fabbricati

Per la costruzione dell'edificio è stata rilasciata dal Comune di Palermo regolare licenza edilizia n. 341 del 27/07/1990 e la licenza n.131 del 05/03/1992 per la variante in corso d'opera, ma non risulta essere stato rilasciato il certificato di abitabilità (**vedansi Allegato G**).

Nella pratica edile è presente **l'Atto di non edificazione** ai sensi dell'art.50 delle norme di attuazione del P.R.G. approvato con D.P.R.S. N.110/A del 28/06/1963 e di **vincolo di destinazione a parcheggio** ai sensi dell'art.40 della legge regionale n.19 del 31/3/1972 su area censita in catasto fg.89 particella 688/965 26 sub 1 (**vedansi Allegato G**).

Dal confronto tra l'elaborato grafico allegato alla licenza edilizia in variante n. 870 del 21/10/1972 (**vedansi allegato F**) ed il rilievo dell'immobile (**vedansi allegato C**) si riscontrano le seguenti difformità.



In linea generale la maggior parte delle difformità consistono nello spostamento di tramezzature e nella creazione di verande ottenute dalla chiusura dei originari terrazzi, come di seguito dettagliatamente esposto:

- allo stato attuale il tramezzo che separa la stanza 2 con la stanza 1, è stato spostato di circa 40 cm in direzione del vano scala;
- allo stato attuale la superficie della cucina è stata ampliata a discapito dell'originario soggiorno, grazie allo spostamento in direzione sud-est di circa 35 cm del tramezzo parallelo al prospetto sud-est ed alla mancata realizzazione del tramezzo parallelo al muro di separazione dalla scala, a seguito di tale ampliamento la porta d'ingresso si apre all'interno della cucina;
- allo stato attuale la superficie della stanza 1 risulta essere maggiore rispetto all'originaria camera da letto, ciò grazie allo spostamento in direzione nord-est di circa 57 cm del tramezzo parallelo al muro di separazione dalla scala, ed allo spostamento in direzione sud-est di circa 107 cm del tramezzo parallelo al prospetto sud-est, conseguentemente si è ridotta la superficie del disimpegno;
- allo stato attuale in luogo degli originari terrazzi protetti da ringhiera metallica, sono state realizzate, la veranda 1 ed il ripostiglio prospicienti al retroprospetto, e la veranda 2 prospiciente sul prospetto sud-ovest, delimitati da parapetti in muratura sovrastati da pareti in pannelli HDF con infissi in alluminio e vetro, che costituiscono il sostegno della copertura realizzata da pannelli coibentati in lamiera, fatta eccezione per gli elementi divisori tra i suddetti ambienti che sono costituiti da pannelli HDF con infissi in alluminio e vetro;
- allo stato attuale sulla parete di prospetto della veranda 1 in corrispondenza del bagno è presente una manufatto in muratura, adibito a cucinino fornito di lavello;
- allo stato attuale le dimensioni del balcone 1 sono state ampliate in larghezza da 140 cm a 155 cm;



- allo stato attuale sul prospetto sud-est la finestra della stanza 2 è stata ridotta in larghezza da 125 cm a 105 cm;
- allo stato attuale sul prospetto sud-est la portafinestra della stanza 1 è stata ridotta in larghezza da 120 cm a 108 cm;
- allo stato attuale sul prospetto nord-ovest, l'originaria portafinestra della cucina è stata trasformata in finestra e ridotta in larghezza da 115 cm a 72 cm;
- allo stato attuale sul prospetto nord-ovest la finestra del bagno è stata ridotta in larghezza da 80 cm a 63 cm.

Dal confronto tra la planimetria catastale (**vedansi allegato D**) e il rilievo dell'immobile (**vedansi allegato C**) si riscontrano le difformità di seguito descritte:

In linea generale la maggior parte delle difformità consistono nello spostamento di tramezzature e nella creazione di verande ottenute dalla chiusura dei originari terrazzi, come di seguito dettagliatamente esposto:

- allo stato attuale il tramezzo che separa la stanza 2 con la stanza 1, è stato spostato di circa 40 cm in direzione del vano scala;
- allo stato attuale la superficie della cucina è stata ampliata a discapito dell'originario soggiorno, grazie allo spostamento in direzione sud-est di circa 35 cm del tramezzo parallelo al prospetto sud-est ed alla mancata realizzazione del tramezzo parallelo al muro di separazione dalla scala, a seguito di tale ampliamento la porta d'ingresso si apre all'interno della cucina;
- allo stato attuale la superficie della stanza 1 risulta essere maggiore rispetto all'originaria camera da letto, ciò grazie allo spostamento in direzione nord-est di circa 57 cm del tramezzo parallelo al muro di separazione dalla scala, ed allo spostamento in direzione sud-est di circa 107 cm del tramezzo parallelo al prospetto sud-est, conseguentemente si è ridotta la superficie del disimpegno;

- allo stato attuale in luogo degli originari terrazzi protetti da ringhiera metallica, sono state realizzate, la veranda 1 ed il ripostiglio prospicienti al retroprospetto, e la veranda 2 prospiciente sul prospetto sud-ovest, delimitati da parapetti in muratura sovrastati da pareti in pannelli HDF con infissi in alluminio e vetro, che costituiscono il sostegno della copertura realizzata da pannelli coibentati in lamiera, fatta eccezione per gli elementi divisorii tra i suddetti ambienti che sono costituiti da pannelli HDF con infissi in alluminio e vetro;
- allo stato attuale sulla parete di prospetto della veranda 1 in corrispondenza del bagno è presente una manufatto in muratura, adibito a cucinino fornito di lavello;
- allo stato attuale le dimensioni del balcone 1 sono state ampliate in larghezza da 140 cm a 155 cm;
- allo stato attuale sul prospetto sud-est la finestra della stanza 2 è stata ridotta in larghezza da 125 cm a 105 cm;
- allo stato attuale sul prospetto sud-est la portafinestra della stanza 1 è stata ridotta in larghezza da 120 cm a 108 cm;
- allo stato attuale sul prospetto nord-ovest, l'originaria portafinestra della cucina è stata trasformata in finestra e ridotta in larghezza da 115 cm a 72 cm;
- allo stato attuale sul prospetto nord-ovest la finestra del bagno è stata ridotta in larghezza da 80 cm a 63 cm.

11. Disponibilità dell'immobile

L'immobile attualmente è nella disponibilità di **A (vedansi allegato I)**.

12. Oneri condominiali

In data 01/03/2016, a seguito di formale richiesta effettuata a mezzo PEC, il Dott. Baldassarre Arena, Amministratore del condominio di via Sperone n.256 – Palermo, ha fornito i seguenti dati inerenti l'appartamento in esame **(vedansi allegato I)**:

- la quota dei millesimi di proprietà risulta pari a 38,622;

- l'immobile è sfitto;
- alla data del 01/03/2016 risulta non versata la somma di € 50,50 a carico di A, relativa agli oneri condominiali;
- le pertinenze condominiali, consistono in una zona adibita a parcheggio non assegnato, in quanto lo spazio è insufficiente a garantire un posto auto a ciascuna unità immobiliare.

13. Attestato di prestazione energetica

L'immobile è privo di attestato di prestazione energetica, si assume pertanto l'appartenenza alla classe energetica G, il costo da affrontare per la redazione dell'attestato di prestazione energetica ammonta a circa €. 250,00 (duecentocinquanta/00).

14. Valutazione dell'immobile

La determinazione del valore di mercato dell'immobile è avvenuta con l'utilizzo di un criterio, correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio zonale, tenendo nel dovuto conto, in termini incrementali o decrementali, l'insieme di parametri formativi di una statisticamente accettabile definizione del "più probabile valore di mercato" del bene, al momento scelto per la valutazione, secondo le seguenti fasi operative:

- definizione preliminare, sulla scorta di un'indagine di mercato di un valore unitario zonale attuale, medio-statistico, di un immobile di riferimento;
- definizione dei vari parametri, di tipo sia intrinseco, che estrinseco, costituenti, nel loro insieme, una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile;
- comparazione dell'immobile in esame a quello di riferimento, assunto in termini medi e con parametri unitari, identificandone le differenze, con coefficienti, incrementali o decrementali;
- trasposizione di tali differenze, a mezzo del coefficiente globale di riferimento, nei termini economici del valore unitario di mercato dell'immobile in esame.



Il procedimento estimativo, pur inglobando comparazioni ed approssimazioni statistiche, è fondato su premesse oggettive e riferimenti concreti, tali da renderlo tecnicamente accettabile per un sereno giudizio.

Valore unitario zonale medio di riferimento

L'indagine di mercato, svolta relativamente a concrete operazioni di trattativa di compravendita di appartamenti situati in un intorno zonale, quale quello in esame, ubicato nel Comune di Palermo, in via Sperone, ed aventi caratteristiche tipologiche ed architettoniche, simili e condizioni definibili assolutamente "medie", ha consentito allo Scrivente di identificare il valore unitario di mercato variabile tra **€/mq 1.000,00 ed €/mq 1.300,00** circa, valore riferito alla quadratura commerciale.

Un immobile statisticamente medio ideale di riferimento, cui quello in esame potrà essere utilmente comparato, avrà un valore corrente di mercato unitario medio pari a **€/mq 1.150,00** circa, basandosi oltre che sull'indagine di mercato, sui valori desunti da pubblicazioni di settore e siti web specializzati, nonché dai dati forniti dall'Agenzia del Territorio.

Parametri formativi del valore di mercato

Nella comune prassi tecnica di valutazione di un immobile è importante la disamina analitica della serie di parametri fondamentali, di natura sia intrinseca che estrinseca, che contribuiscono a formarne il concreto valore, in appresso elencati:

Parametro zonale, indicante la qualificazione conferita all'appartamento da un complesso di caratteristiche, di vario tipo, quali:

- ubicazione, in un nucleo definibile "centrale" ovvero "periferico", rispetto al centro urbano del Comune, e dalle eventuali potenzialità costruttive ed urbanistiche riservate alla stessa zona dagli strumenti normativi;
- utenza, definita dalla funzionalità della rete viabile - strade, marciapiedi, parcheggi -, da quella dei servizi - mercati, negozi, cinematografi, chiese, etc., - dalle reti tecnologiche - elettrica, idrica, fognante, telefonica, di metanizzazione;

- posizionale definita dalla connotazione conferita all'immobile dal mero insieme di caratteristiche qualificanti del tipo esposizione relativa ai punti cardinali, aereazione, luminosità, soleggiamento, etc..;

Parametro costruttivo, inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile dalle caratteristiche:

- strutturali, relative al corretto assetto statico delle masse portanti, ed alla conseguente assenza di quadri di dissesto e fessurativi, nonché all'assenza di fenomenologie di degrado da immissioni di acque o da formazioni di condensa;

- di finitura, relative alla identificazione di buone caratteristiche formali di natura non solo estetica, riferita agli esterni in termini architettonici, ovvero, visivamente agli interni, ma anche qualitativa relativamente alla buona qualità dei materiali adoperati ed alle corrette modalità di posa in opera;

- impiantistiche, relative alla identificazione delle buone caratteristiche funzionali degli impianti interni ed esterni quali elettrico, idrico, di riscaldamento, telefonico, citofonico, di smaltimento acque bianche e nere, nonché della precisa rispondenza degli stessi alla normativa vigente, ove esistente, ovvero a regole di mercato;

Parametro funzionale, inteso nel senso di una razionale fruizione degli interni e degli esterni dell'immobile, sia per percorsi ed articolazioni, che per potenzialità di uso di annessi funzionali, quali terrazzi, giardini, parcheggi, garages ecc;

Parametro urbanistico-edilizio, inteso quale osservanza del rispetto di norme e disposti di natura urbanistico-edilizio, e della corretta identificazione catastale dell'immobile;

Parametro di trasformazione, inteso quale potenzialità d'uso diversa, a seguito di modifiche distributive e variazioni di destinazione d'uso;

Parametro estetico-architettonico, inteso nel senso di una qualificazione formale e stilistica dell'immobile, sia nelle facciate che negli ambienti interni, conferita dalle tipologie dei materiali



utilizzati, dalla presenza di cornici, colonne, architravi in pietra, cornicioni, strutture in ferro lavorate, solai in volte a botte, a crociera, ecc.

COMPARAZIONE PARAMETRICA DELL'IMMOBILE A QUELLO DI RIFERIMENTO

Con comparazione dei parametri relativi all'immobile in esame a quello di riferimento, ed applicazione di coefficienti incrementali o decrementali, a seconda della identificazione di situazioni migliori o peggiori, rispetto alla “media” assunta, si ha:

Comparazione di parametri zonali

L'ubicazione zonale connota l'immobile in termini invarianti rispetto a quelli definibili “medi”; conseguentemente, il valore di mercato relativamente all'insieme parametrico, può essere identificato con l'applicazione di un coefficiente invariante pari a **Kz = 1,00**.

Comparazione di parametri costruttivi

Con riferimento alle varie componenti:

-strutturale: l'assenza di quadri di dissesto da fatiscenza, in termini di lesioni e fessurazioni significative delle componenti strutturali, in relazione all'età dell'immobile induce un coefficiente strutturale invariante pari a **Kcl = 1,00**.

-di finitura: i materiali adoperati, le caratteristiche di finitura, ed il loro ottimo stato di uso e manutenzione, inducono all'applicazione di un coefficiente incrementale pari a **Kc2 = 1,05**.

-impiantistico: le caratteristiche dell'impiantistica e la loro non conformità ai disposti di legge possono essere trasposte in un coefficiente impiantistico lievemente decrementale pari a **Kc3 = 0,98**.

L'insieme dei coefficienti strutturale, di finitura, impiantistico, dà luogo ad un coefficiente costruttivo pari a **Kc= Kcl x Kc2 x Kc3= 1,00 x 1,05 x 0,98 = 1,03**.

Comparazione di parametri funzionali



Le caratteristiche di fruizione dell'immobile inteso nel senso di fruizione degli interni e degli esterni dell'immobile, sia per percorsi ed articolazioni, che per potenzialità di uso di annessi funzionali, induce all'applicazione di un coefficiente lievemente decrementale pari a **$K_f = 0,98$** .

Comparazione di parametri urbanistico-edilizi

L'assenza del certificato di abitabilità e la presenza di difformità urbanistiche e catastali legate allo spostamento di tramezzature ed all'ampliamento e creazione di ambienti a discapito dei terrazzi a livello, nonché la variazione di alcune aperture, induce all'applicazione di un coefficiente decrementale pari a **$K_u = 0,80$** , per tenere in considerazione i costi necessari per le variazioni catastali e a sanare le variazioni edilizie presentando un'istanza in sanatoria ai sensi dell'ex art. 13 della L.N. 47/85 e per effettuare la messa in pristino stato di tutte le opere non sanabili relative all'ampliamento e creazione di ambienti a discapito dei terrazzi a livello, che ammontano a circa **€ 10.000,00 (diecimila/00)**, somma che quindi non verrà detratta dal valore finale del cespite in quanto quest'ultimo tiene già conto di tali costi.

Comparazione di parametri di trasformazione

Le normali potenzialità di trasformazione dell'immobile secondo quanto consentito dal Comune di Palermo, inducono l'applicazione di un coefficiente invariante pari a **$K_t = 1,00$** .

Comparazione di parametri architettonici

Lo sviluppo architettonico dell'immobile lo connota in termini invarianti rispetto all'immobile statistico di riferimento, inducendo all'applicazione di un coefficiente invariante **$K_a = 1,00$** .

Coefficiente totale di comparazione

Il coefficiente totale, relativo ai parametri presi in esame per definire i trasposti differenziali e conseguentemente economici dell'appartamento di che trattasi, risulta pari a:

$$K_{tot} = k_z \times k_c \times k_f \times k_u \times k_t \times k_a = 1,00 \times 1,00 \times 0,98 \times 0,80 \times 1,00 \times 1,00 = 0,78.$$

VALORE DEL CESPITE

Applicando il coefficiente totale K_{tot} = trasposto numerico delle differenze dal valore “medio” di €/mq 1.150,00, si ottiene il valore unitario $\text{€/mq } 1.150,00 \times 0,78 = \text{€/mq } 897,00$.

Essendo la superficie commerciale dell'appartamento in esame di mq. 57,24 - tale superficie è stata calcolata con riferimento ai locali messi in pristino stato per le opere non sanabili - (vedansi Allegato n. 3), si ottiene il seguente valore:

$$\text{€/mq } 897,00 \times \text{mq } 57,24 = \text{€ } 51.344,28$$

A tale importo deve detrarsi il costo di redazione del certificato di attestazione di prestazione energetica pari ad € 250,00.

$$\text{€ } 51.344,28 - \text{€ } 250,00 = \text{€ } 51.094,28$$

Essendo l'oggetto della stima il valore dell'usufrutto dell'immobile ed essendo A nata nel 1941 effettuando il calcolo sulla base delle tabelle di usufrutto a vita riferite all'anno 2016 il valore dell'usufrutto sarà pari al 35% del valore del cespite per cui risulta:

$$\text{€ } 51.094,28 \times 0,35 = \text{€ } 17.883,00 \text{ (diciassettemilaottocentoottantatre/00)}.$$

15. Considerazioni finali

In considerazione di tutto quanto esposto nella presente, il più probabile valore di mercato dell'usufrutto dell'immobile in esame ammonta ad **€ 17.883,00** (diciassettemilaottocentoottantatre/00).

Tale valore è ovviamente riferito al presente immobile libero dai gravami descritti al paragrafo n. 8, nonché dei debiti di natura condominiale indicati al paragrafo n. 12.



16. Allegati

- A. Comunicazioni alle Parti.
- B. Verbali di sopralluogo.
- C. Rilievo planimetrico dell'immobile.
- D. Documentazione catastale (stralcio di mappa, visura storica, planimetria).
- E. Titolo di proprietà.
- F. Documentazione urbanistica.
- G. Documentazione tecnico-amministrativa (licenza edilizia n. 341 del 27/07/1990, nota di trascrizione della concessione edilizia n. 341 del 27/07/1990, atto di non edificazione, atto di vincolo di destinazione a parcheggio, elaborati grafici variante in corso d'opera del 05/03/1992, relazione tecnica variante in corso d'opera del 05/03/1992, richiesta informazioni immobili via Sperone n. 256, relazione tecnica di progetto allegata alla concessione edilizia n. 341 del 27/07/1990, elaborati grafici di progetto allegati alla concessione edilizia n. 341 del 27/07/1990).
- H. Fotografie.
- I. Nota Amministratore del Condominio.

Palermo 18/03/2016

L'Esperto Stimatore

