

TRIBUNALE DI PALERMO

Sezione IV Civile - Esecuzioni Immobiliari

* * *

Giudice dell'Esecuzione Immobiliare

Dott. Giuseppe Sidoti



RELAZIONE DI STIMA

LOTTO B

*Nuda proprietà di un appartamento sito in Palermo,
Cortile Razionale n. 10/D, Piano Terra (sub. 1)*



PROCEDURA ESECUTIVA RGE n. 290/2006

Promossa da:

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.a.

contro

(xxx)



C.T.U. Arch. Lucia Carrubba

Via Maltese n.104 - 90146 Palermo cell. 339.5007795

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO B

ASTE
GIUDIZIARIE.it



*Nuda proprietà di un appartamento sito in Palermo, Cortile Razionale n. 10/D,
Piano Terra (foglio 66, particella 816, sub. 1).*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

III.mo Sig. Giudice Esecutivo Dott. G. Sidoti
Tribunale di Palermo - Sezione IV Civile - Esecuzioni Immobiliari



Il presente Fascicolo di stima si riferisce alla valutazione del bene pignorato contraddistinto con la lettera B nella Relazione Tecnica Generale. Esso è composto da tre capitoli come di seguito specificato:

Capitolo I - Individuazione del bene oggetto di stima	
a) Ubicazione, confini e caratteristiche del sito	3
b) Descrizione del bene	4
c) Titolarità e stato di possesso del bene	7
d) Esistenza di formalità, vincoli od oneri	7
e) Dotazioni condominiali	7
Capitolo II - Conformità edilizio-urbanistica e catastale	
a) Verifica edilizia ed urbanistica	8
b) Identificazione catastale	9
Capitolo III - Valutazione del bene	
- Stima Sintetico-comparativa	10
- Stima Analitica	12
CONCLUSIONI	16
ELENCO ALLEGATI	18



Individuazione del bene oggetto di stima

Oggetto di stima della presente è il **LOTTO B** di proprietà per 1/1 di "B":

"Nuda proprietà di un appartamento sito in Palermo Cortile Razionale n. 10/D, piano terra, vani tre oltre accessori, identificato catastalmente al foglio 66, particella 816, sub. 1".

a. Ubicazione, confini e caratteristiche del sito

L'appartamento è ubicato al piano terra dell'immobile sito al n. 10/D di Cortile Razionale, una zona posta nel tratto iniziale di Via Palmerino traversa di Viale Regione Siciliana Sud-Est (Palermo).

Secondo il P.R.G. trattasi di zona "B1" *caratterizzata da edilizia residenziale a bassa densità, comunque maggiore o uguale a 1,54 mc/mq, dotata di urbanizzazioni primarie e secondarie, con tipologia di case unifamiliari, a schiera, a villetta e similari (All. B₁₁).*

L'area in cui si trova l'immobile è, nello specifico, rappresentata da un'edilizia di modesto livello formale costituita da tre, quattro elevazioni fuori terra. Si presenta quale modesto agglomerato urbano circoscritto dalle arterie Regione Siciliana e Palmerino, da un'estesa area caratterizzata da ville mono e bifamiliari e da ampi lotti di terreno non edificati.

Risulta distante dal centro città ma facilmente raggiungibile attraverso la strada E90.

L'intero immobile, in cui si trova il bene oggetto di perizia, consiste in una palazzina di tipo economico composta da tre piani fuori terra oltre terrazza calpestabile disimpegnata da un corpo scala condominiale a servizio delle unità immobiliari abitative.

L'accesso ai due appartamenti dei piani superiori ed alla terrazza avviene dal n.10/D di Cortile Razionale, all'abitazione di piano terra attualmente è possibile accedere esclusivamente dal civico n.10/E poiché è stata chiusa la porta d'ingresso che dal vano scala condominiale (n.10/D) ne consentiva l'accesso (All. B₃, All. B₆ figg.1,2).

La realizzazione del fabbricato, con struttura intelaiata in calcestruzzo di cemento armato, risale agli anni Sessanta ad opera del padre dell'esecutata il Sig. "D".

Si presenta di forma rettangolare con un piccolo spazio aperto interno "pozzo luce" (All. B₅) e con i due lati minori prospettanti a nord su Via Emanuele Latino e a sud su Cortile Razionale. A nord-est e a nord-ovest confina con gli immobili individuati rispettivamente con le particelle 1222 e 224 (All. B₂).

Sia il prospetto principale (Cortile Razionale) che quello secondario (Via Emanuele Latino) sono in intonaco ruvido di colore arancio con marcapiano grigio, e presentano infissi e persiane in legno e balconi al primo e secondo piano con ringhiere in ferro (**All. B₆ figg.1-4**).

In relazione alle finiture esterne si riscontra un buon livello qualitativo, emergono solo in prossimità del parapetto della terrazza su Cortile Razionale, delle imperfezioni sull'intonaco dovute ad un precedente intervento manutentivo.

La palazzina è priva di: ascensore, servizio portierato e riscaldamento; ma è dotata di impianto citofonico con pulsantiera esterna in corrispondenza del civico 10/D di Cortile Razionale, ed è servita dalla rete cittadina di adduzione gas.

Si tratta di un modesto condominio familiare abitato dalle sorelle e dalla madre dell'esecutata. Non esiste un vero e proprio regolamento condominiale per la ripartizione delle spese. Quest'ultime vengono difatti suddivise in parti eguali tra i proprietari (**All. B₈**).

b. Descrizione del bene

L'immobile di cui trattasi, a seguito del sopralluogo e del relativo rilievo, è risultato pressoché conforme alla planimetria catastale. L'unica difformità riscontrata riguarda la chiusura di una porta, di cui si è già accennato al paragrafo precedente, che collegava il vano scala condominiale al vano soggiorno dell'abitazione (**All. B₃ e B₅**).

Ciò ha comportato un'attuale variazione dell'ingresso dal civico n.10/D al civico n.10/E che potrà essere regolarizzata attraverso il semplice ripristino dell'apertura in questione.

All'appartamento, posto al piano terra, si accede, quindi, dal numero civico 10/E, per mezzo di una porta finestra posta sul prospetto principale.

Da qui ci si immette direttamente in un vano adibito a soggiorno (**All. B₆ figg.5-7**) dove è presente una sola porta da cui si accede al corridoio (**All. B₆ figg.7,8a**). Quest'ultimo si snoda circondando su tre lati una piccola camera (**All. B₆ fig.9a,b**) che prospetta tramite una porta finestra su uno spazio aperto definito "pozzo luce", nato per illuminare ed aerare le camere interne di ciascuna unità immobiliare. Nel pozzo luce sono localizzati il serbatoio ed il motore di avviamento idrico ad uso condominiale (**All. B₆ fig.10a,b**).

Dal suddetto spazio aperto prendono luce, attraverso finestre ad un'anta, anche il corridoio ed il servizio dotato di bagno e scaldabagno elettrico (**All. B₆ figg.11,12a,b**).

Dal corridoio è possibile inoltre, raggiungere la cucina (**All. B₆ fig.13a,b**) e la camera da letto (**All. B₆ figg.14,15**) poste una di fianco all'altra. I due suddetti ambienti prospettano sulla Via Emanuele Latino tramite finestra il primo e porta finestra il secondo.

Tutti i vani sono dotati di un'apertura verso l'esterno risultando ben illuminati ed areati. L'altezza utile di ciascun ambiente è pari a 3,00 mt.

Le superfici dei vari ambienti sono così distribuite (**All. B₅**):

SUPERFICIE NETTA		
Soggiorno	20,00	mq
Camera 1	17,64	mq
Camera 2	7,20	mq
W.c. bagno	5,70	mq
Corridoio	10,20	mq
Cucina	10,50	mq
TOT. SUP. COPERTA	71,24	mq

Pozzo luce	9,00	mq
TOT. SUP. SCOPERTA	38,00	mq

SUPERFICIE LORDA		
SUP. COPERTA	87,00	mq
SUP. SCOPERTA	9,50	mq

Materiali di rivestimento e di finitura, infissi, intonaci

- *Pavimenti*: in mattoni di cemento e scaglie di marmo del formato di cm 35x35, ad eccezione del bagno in cui risultano collocate piastrelle in ceramica smaltata del formato di cm 20x25 e del pozzo luce pavimentato con battuto di cemento.
- *Rivestimenti*: le pareti di tutti gli ambienti risultano lisciate e tinteggiate con idropittura; il soggiorno è rivestito inoltre, a partire da un'altezza di circa 100 cm da terra, da carta da parati; la cucina presenta un rivestimento nella fascia basamentale in ceramica su una parete ed in legno in quelle restanti; nel bagno sono presenti piastrelle in ceramica smaltata fino ad un'altezza prevalente di 180 cm circa.
- *Soffitti*: intonacati, liscati e tinteggiati con idropittura.

- *Infissi*: finestre e porte finestre esterne in legno con persiane per l'oscuramento, porte interne con struttura anch'essa in legno laccata bianco e riquadri in vetro, porta a soffietto nella camera che prospetta sul cortile interno.

Impianti e canalizzazioni

- *Impianto idrico*: l'approvvigionamento idrico avviene mediante fornitura dell'Acquedotto comunale, di cui al contratto Amap n. 2006 C 2856 del 22.09.2006 (**All. B₈**). L'ubicazione della fornitura richiesta, Cortile Razionale n.10/D, trovasi al Piano 0 Interno 1 e serve sia l'appartamento in oggetto che quelli del piano primo e del piano secondo. La distribuzione interna dell'appartamento è assicurata da impianto centralizzato collegato alla riserva idrica munita di serbatoio e motore di avviamento posti nel pozzo luce.
- *Impianto di scarico*: lo smaltimento dei reflui provenienti dal servizio igienico, dalla lavatrice e dal lavello della cucina avviene per mezzo di una rete interna situata sotto traccia allacciata ai due collettori di scarico condominiali posti uno nel pozzo luce e l'altro sul prospetto di Via Emanuele Latino. Entrambi i collettori di scarico sono avviati alla pubblica fognatura.
- *Impianto elettrico*: non risponde alla vigente normativa.
- *Impianto di riscaldamento e condizionamento*: mancanti.
- *Impianto Metano*: il condominio è servito dalla rete di distribuzione Gas installata sul prospetto di Via Emanuele Latino. Tuttavia l'appartamento è al momento provvisto di Gas in bombole poiché non è ancora stato installato il contatore per la fornitura del servizio.
- *Impianti citofonici e televisivi*: funzionanti.

Stato di conservazione e manutenzione

In conclusione si rileva come il *livello qualitativo* generale dell'immobile (materiali di rivestimento, opere di corredo impiantistico, ...) sia da considerarsi *mediocre* a causa dell'assenza di un impianto di riscaldamento, oltre che della necessità di adeguare l'impianto elettrico e idrico; ed altresì per la tipologia dei rivestimenti e per il cattivo stato di conservazione degli infissi sia interni che esterni.

La presenza di umidità di risalita nella parete del soggiorno ed in quella della camera da letto indicano la mancanza di accorgimenti manutentivi atti a garantire il buon stato di conservazione dell'appartamento.

c. Titolarità e Stato di possesso del bene

La nuda proprietà dell'appartamento è per 1/1 di "B" e l'usufrutto vitalizio è per 1/1 di "C" giusta testamento pubblico in Notaio Dott. Vincenzo Marretta del 12.07.2005, trascritto a Palermo il 03.08.2005 ai nn. 43895/25670.

Si evidenzia che l'unità immobiliare non è in atto abitata dalla proprietaria e neppure dalla usufruttuaria Sig. "C". Risulta data in comodato d'uso ad una delle sorelle della proprietaria che ne usufruisce stabilmente con la propria famiglia.

La Sig. "C", nominata usufruttuaria di tutte le unità immobiliari presenti all'interno del fabbricato, abita attualmente nell'appartamento sito al piano primo.

d. Esistenza di formalità, vincoli od oneri

Dalla documentazione in atti, nonché dalla certificazione notarile della Dott.ssa Bonomo Maria del 22.12.2006 alla data della trascrizione del pignoramento, gravano sull'immobile in oggetto le seguenti formalità:

1. Pignoramento immobiliare trascritto il 05.07.2006 ai nn. 42685/22248 in favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. con sede in Roma, notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Palermo in data 14.06.2006 contro "B".

Non esistono altre formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene pignorato.

e. Dotazioni condominiali

Rientra fra le dotazioni condominiali l'area soprastante il fabbricato che secondo quanto riportato nel testamento pubblico del 12.07.2005, del Notaio Dott. Vincenzo Marretta trascritto a Palermo il 03.08.2005 ai nn. 43895/25670, è assegnata in parti uguali agli eredi del Sig. "D" proprietari dei tre appartamenti (**All. B₇**).

a) **Verifica edilizia ed urbanistica**

Al fine di verificare la regolarità dell'immobile sotto il profilo edilizio, sono state presentate in data 31.05.2010 ed in data 28.09.2010 presso il Comune di Palermo, Ripartizione Edilizia Privata, richieste per la visione e la copia di: eventuale istanza di condono, concessione e/o licenza edilizia e certificato di abitabilità dell'appartamento.

Dagli accertamenti svolti è emerso che l'intero immobile di cui fa parte il Bene B, è stato costruito negli anni Sessanta dal Sig. "D" padre di "B" in assenza di concessione edilizia, e che ad oggi non risultano presentate istanze di concessione e/o di condono edilizio (**All. B₁₀**).

È dunque possibile affermare che **l'opera è abusiva** ma è tuttavia possibile richiederne la concessione in sanatoria in quanto le ragioni di credito per cui si interviene risultano precedenti all'entrata in vigore della Legge n. 326 del 24.11.2003¹, ed altresì perché la costruzione dell'immobile è antecedente al 31 marzo 2003.

Il futuro acquirente potrà dunque, entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile, procedere alla richiesta del singolo titolo abilitativo edilizio in sanatoria relativo all'appartamento B.

In data 30.07.2010 è stata inoltrata, presso il Comune di Palermo Settore Urbanistica, la richiesta di certificato di destinazione urbanistica del lotto su cui ricade il fabbricato per verificare l'esistenza di eventuali vincoli urbanistici e stabilire la tipologia dell'abuso edilizio.

Tale documentazione attesta che la particella 1226, del foglio di mappa n. 66 ricade in zona territoriale omogenea B1 *che comprende le parti di territorio caratterizzate da edilizia residenziale a bassa densità, comunque maggiore o uguale a 1,54 mc/mq dotate di urbanizzazioni primarie e secondarie, con tipologia di case unifamiliari o a schiera o a villetta e similari* (artt. 6-8-2-25-23 bis-27 delle N.T. di A.) (**All. B₁₁**).

Secondo quanto riportato dall'art. 8 delle N.T. di A. l'immobile rientra nella Tipologia 1: *Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici* (Tabella C, Legge n. 326/2003).

¹ Il comma 25 dell'Art. 32 Legge n. 326/03 rimanda all'Art. 40, comma 6, della Legge n.47/85 secondo cui:

Nell'ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge.

In relazione alla descrizione dettagliata dei costi di sanatoria si rimanda, comunque, al Capitolo che segue *Valutazione del bene*.



b) Identificazione catastale

I dati catastali riportati nelle visure acquisite dalla sottoscritta in data 25.05.2010, presso l'Agenzia del Territorio di Palermo (**All. B₁**), risultano corrispondenti con quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella certificazione notarile:



Catasto Fabbricati Comune di Palermo

N.	Foglio	Particella	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	...
1	66	816	1	2	A/3	4	5 vani	Euro 206,58 L. 400.000	

Dalle ricerche è tuttavia emersa una difformità tra la visura del Catasto Fabbricati e quelle del Catasto Terreni.

La prima non presenta anomalie poiché al foglio 66 particella 816 corrisponde l'immobile in oggetto come già asserito; diversamente al Catasto Terreni il bene è identificato sempre al foglio 66 ma con la particella 1226 Limoneto, e risulta intestato a "D" padre di "B" (impianto meccanografico dell'08.03.1988) (**All. B₁**).

Catasto Terreni Comune di Palermo

N.	Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità Classe	Superficie (m ²)	Ded	Reddito	
						Ha are ca		Dom	Ag
1	66	1226			Limoneto	3	01 34	€ 3,84 L. 7.437	€ 1,80 L. 3.484

Da ciò si deduce che il mappale al Catasto Terreni non è stato aggiornato e pertanto il futuro acquirente dovrà provvedere in tal senso attraverso una semplice Istanza all'Agenzia del Territorio di Palermo per l'allineamento della particella 816. La richiesta non comporta alcun costo, e prevede che venga soppressa la particella 1226 e costituita la particella 816 già allibrata all'Urbano dal 1967 (data quest'ultima riportata nella planimetria catastale dell'immobile).



CAPITOLO III

Valutazione del bene

La finalità della stima di un bene immobile è quella di conoscere il più probabile valore di mercato ovvero il valore che esso può assumere in una libera contrattazione di compravendita, in normali condizioni di acquisto e di pagamento, in base alla legge di domanda e dell'offerta.

Nel caso in oggetto il criterio adottato per la stima dell'immobile B non tiene conto di un'unica metodologia valutativa bensì della media tra due stime: sintetica ed analitica.

La prima si basa sulla comparazione tra il valore del bene e quello di altri fabbricati di valore noto con caratteristiche similari; i valori accertati sono desunti dall'attuale mercato immobiliare e riferiti ad un preciso parametro unitario che è il metro quadrato.

Il metodo analitico determina il valore del bene sulla previsione della sua reale o presunta redditività attualizzata ad un opportuno saggio di riferimento.

La media dei valori così ottenuti esprime il più probabile valore di mercato del bene:

$$Vm = \frac{Vm \text{ (stima sintetica)} + Vm \text{ (stima analitica)}}{2}$$

STIMA SINTETICO-COMPARATIVA

La valutazione sintetico-comparativa, muovendo da una preliminare indagine di mercato, ne desume i valori noti di immobili con caratteristiche analoghe al bene da stimare esistenti nella medesima zona. Dai suddetti valori ricava il Valore medio unitario che moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile ne restituisce il Valore di mercato:

$$Vm = V_{mu} \times S_{comm}$$

FONTI UTILIZZATE PER LA STIMA - Calcolo del Valore medio unitario

Per definire il Valore medio unitario della zona in cui ricade il bene, si precisa di aver contattato qualificate agenzie immobiliari e di aver consultato pubblicazioni specializzate riportanti le quotazioni di mercato come la banca dati dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio aggiornata al primo semestre 2010.

L'indagine si è riferita alla tipologia "abitazioni di tipo economico" ricadente nella zona periferica "D5 Altarello, Calatafimi, Villa Tasca, Palmerino" di Palermo con stato di conservazione normale. La valutazione ottenuta oscilla tra un minimo di € 1.250,00 ed un massimo di € 1.600,00 (All. B₁₂).

Alla luce di quanto esposto, tenuto conto dello stato di manutenzione e conservazione dell'appartamento oggetto di stima, delle rifiniture interne, delle condizioni generali della zona in cui esso è ubicato, nonché dei margini di oscillazione delle quotazioni in €/mq relative ad immobili simili, si è ritenuto corretto utilizzare il valore medio tra gli estremi considerati, fissando il prezzo unitario in:

$$\frac{1.250,00 + 1.600,00}{2} = \text{€ } 1.425,00$$

SUPERFICIE COMMERCIALE

Relativamente al calcolo della **SUPERFICIE COMMERCIALE** dell'immobile si sono assunti quali riferimenti il D.P.R. 138/98, per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria di gruppo R (*Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui*), e la Norma UNI 10750 per la definizione dell'incidenza delle aree coperte e scoperte (coefficienti di differenziazione). Secondo tali provvedimenti normativi e legislativi la superficie commerciale è data dalla somma della *superficie coperta lorda* - comprensiva dei muri interni e di quelli perimetrali esterni nella misura del 100% e nella misura del 50% per i muri in comunione - e della *superficie scoperta* computata in percentuale secondo la tipologia di spazio: balconi e terrazze, patii e porticati, verande, giardini, etc. Si tiene, inoltre, conto dell'incidenza di eventuali pertinenze considerando per le stesse una superficie "virtuale" corrispondente ad una frazione della superficie effettiva.

La superficie commerciale può dunque dedursi con la seguente formula:

$$S_{\text{comm}} = S_{\text{coperta lorda}} + K_1 \cdot S_1 + K_2 \cdot S_2 + \dots K_N \cdot S_N$$

dove

S_{comm} = Superficie commerciale

$S_{\text{coperta lorda}}$ = Superficie coperta lorda

$K_1 K_2 \dots$ = Coefficienti da applicare alle superfici scoperte

$S_1 S_2 \dots$ = Superfici delle aree scoperte

La *superficie commerciale* dell'appartamento, calcolata al lordo dei muri perimetrali e di quelli di confine computati per il 50%, inclusa l'incidenza della superficie del pozzo luce pari al 35% è data da:

$$S_{\text{comm}} = S_{\text{lorda}} + K_1 \cdot S_1 + K_2 \cdot S_2 + \dots K_N \cdot S_N$$

dove

S_{lorda} = Superficie lorda (87,00 mq).

$K_1 K_2 \dots$ = Coefficienti da applicare alle superfici scoperte (35% pozzo luce);

$S_1 S_2 \dots$ = Superfici delle aree scoperte (pozzo luce: 9,50 mq).

$$S_{\text{comm}} = S_{\text{lorda}} + 0,35 \cdot S_{\text{terrazza}} = 87,00 + 0,35 \cdot 9,50 =$$

si assume in cifra tonda la seguente superficie commerciale **90,00 mq**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

per cui
il Valore di Mercato con la
STIMA SINTETICO-COMPARATIVA è

$$Vm = \text{€/mq } 1.425,00 \times \text{mq } 90,00 = \text{€ } 128.250,00$$

STIMA ANALITICA

La stima analitica si basa sulla capitalizzazione dei redditi tenendo in considerazione il canone annuale di locazione in regime di libero mercato ed il tasso di capitalizzazione.

Il valore di mercato del bene è dato dal rapporto tra il reddito netto ed il tasso di capitalizzazione riferito al bene:

$$Vm = Rn / r$$

Il tasso di capitalizzazione r oscilla per le case, negozi e magazzini compresi nel territorio di Palermo tra il 3% ed il 4%. Nel caso in esame si utilizza un saggio al di sotto di quello medio ovvero il 3,2%.

Il Reddito netto è determinato dal reddito lordo al netto delle spese a carico del proprietario (spese per tasse e imposte, manutenzione ordinaria e straordinaria, quote di sfitti, e inesigibilità, spese di gestione e per ammortamento o perpetuità):

$$Rn = RI - S$$

Per il calcolo del Reddito lordo si procede col determinare il valore locatario annuale rapportandosi nuovamente alla banca dati dell'*Osservatorio dei Valori Immobiliari* che restituisce valori che vanno da un minimo di € 3,10 per mq ad un massimo di € 3,80 per mq (**All. B₁₂**).

Per cui si avrà:

$$\frac{3,10 + 3,80}{2} = \text{€ } 3,45/\text{mq}$$

$$RI = \text{€ } 320,00 \times 12 = \text{€ } 3.840,00$$

$$Rn = \text{€ } 3.840,00 \text{ (rendita annua lorda)} - 780,00 \text{ (20\% spese annue)} = \text{€ } 3.060,00$$

per cui
il Valore di Mercato con la
STIMA ANALITICA è

$$Vm = Rn = \frac{\text{€ } 3.060,00}{3,2} \times 100 = \text{€ } 95.625,00$$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

$$\text{MEDIA TRA I DUE VALORI ACQUISITI : } \frac{\text{€ } 128.250,00 + \text{€ } 95.625,00}{2} = \text{€ } 111.937,50$$

Valore di mercato arrotondato per eccesso € 112.000,00
(euro centododicimila/00).

CALCOLO NUDA PROPRIETA'

I criteri per il calcolo dell'usufrutto e della nuda proprietà sono dettati dagli artt. 14 e 17 del D. Lgs. 31 ottobre 1990, n. 346 con applicazione dei coefficienti indicati in tabella allegata al Decreto del 23 dicembre 2009 del ministero dell'Economia e delle Finanze che ha adeguato i coefficienti per il calcolo dei diritti di usufrutto a vita a seguito della modifica del tasso d'interesse legale dal 3% al 1% a decorrere dal 1° gennaio 2010 (**All. B₁₃**).

Il valore dell'usufrutto vitalizio e della nuda proprietà sono così determinati:

- Si calcola il valore dell'usufrutto moltiplicando il valore della piena proprietà per il tasso di interesse legale (1,00%) e per il coefficiente stabilito in base all'età del beneficiario; la nuda proprietà si ottiene per differenza algebrica.

Valore della piena proprietà: € 112.000,00

Tasso interesse legale: 1 %

Coefficiente 20.00

Età in annui dell'usufruttuario: 84 (Sig.ra "C" nata l'01.03.1924)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valore dell'usufrutto: € 22.400,00 pari al **20 %** della piena proprietà

Valore della nuda proprietà: € 89.600,00 pari al **80 %** della piena proprietà

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CALCOLO DEI COSTI PER LA CONCESSIONE IN SANATORIA

Come già asserito al Capitolo II paragrafo a. *Verifica edilizia ed urbanistica* (cfr. pag.8) l'intero fabbricato in cui ricade l'appartamento in oggetto è stato costruito in assenza di concessione edilizia e ad oggi risulta abusivo.

Poiché è possibile, secondo le indicazioni dell'Art. 32 della Legge n. 326/2003, richiederne la concessione in sanatoria entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile, dato che le ragioni del credito per cui si interviene risultano precedenti all'entrata in vigore della legge stessa, si riporta di seguito la determinazione dei costi che il futuro acquirente dovrà sostenere.

- CALCOLO OBLAZIONE:

SUP. UTILE COPERTA (mq)	SUP. UTILE SCOPERTA (mq)	SUP. COMPLESSIVA (mq)	TIPOLOGIA DELL'ABUSO	MISURA DELL'OBLAZIONE	OBLAZIONE
				Immobili residenziali	
71,20	9,00 x 0,60 = 5,40	76,60	1: Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici	€ 100,00 mq	€/mq 100,00 x 76,60 mq = € 7.660,00

- CALCOLO ONERI DI URBANIZZAZIONE:

SUP. COMPLESSIVA (mc)	MISURA DEGLI ONERI	ONERI
15,00 X 7,40 X 3,20 h = 355 mc	€ 14,71 mc	€ 14,71 x 355 mc = € 5.222,00

- COSTO DI COSTRUZIONE: **€ 895,00**

I suddetti costi pari ad un **TOTALE di € 13.777,00** sono stati calcolati dalla sottoscritta unitamente ad un tecnico dell'Ufficio Condono dell'Edilizia Privata di Palermo.

Al suddetto importo vanno sommate le spese tecniche di circa € 3.000,00 che riguardano la produzione della seguente documentazione:

- Elaborato grafico in n.3 copie, a firma di un tecnico abilitato e del richiedente, contenente in un unico elaborato: stralcio di P.R.G. in scala 1.2000 o 1.5000; stralcio catastale in scala 1.1000

o 1.2000; planimetria generale in scala 1.500; piante, prospetti e sezioni in scala 1.100; tabella dei dati metrici;

- Elaborato fotografico dei prospetti del fabbricato o dell'opera abusiva, debitamente firmate dal richiedente;
- Relazione tecnica illustrativa a firma di un tecnico abilitato;
- Certificazione redatta da un tecnico abilitato attestante l'idoneità statica/sismica delle opere eseguite;
- Documentazione comprovante l'avvenuta presentazione all'U.T.E. della richiesta di catastazione, comprese le planimetrie catastali.

TOTALE COSTO CONCESSIONE EDILIZIA = € 13.777,00 + € 3.000,00 = € 16.777,00

RIEPILOGO

STIMA NUDA PROPRIETÀ IMMOBILE = € 89.600,00

SPESE CONCESSIONE = € 16.777,00

STIMA COMPLESSIVA DEL LOTTO B = € 89.600,00 - € 16.777,00 = € 72.823,00

**Valore di mercato arrotondato per eccesso ad
(euro settantatremila/00).**

€ 73.000,00

CONCLUSIONI

Alla luce di quanto esposto si sintetizza che:

Il bene oggetto di stima consiste nella *nuda proprietà* di un appartamento posto al piano terra di un fabbricato sito a Palermo, in Cortile Razionale n. 10/D. Si tratta di una zona posta nel tratto iniziale di Via Palmerino traversa di Viale Regione Siciliana Sud-Est.

L'intero fabbricato condominiale in cui ricade l'immobile è stato realizzato senza concessione edilizia ma è possibile richiedere il singolo titolo abilitativo edilizio in sanatoria relativo al Bene B entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile (L. n. 326 del 24.11.2003 comma 25 che rimanda all'Art. 40, comma 6, della Legge n.47/85).

Attualmente l'ingresso all'appartamento avviene esclusivamente dal numero civico 10/E, poiché è stata chiusa la porta d'ingresso che dal vano condominiale (n.10/D) consentiva l'accesso all'abitazione.

L'appartamento risulta:

- di proprietà per 1/1 di "B" (per 1/1 la madre Sig. "C" ne è l'usufruttuaria); è censito al Nuovo Catasto Fabbricati con scheda riportante i seguenti dati: foglio 66, particella 816, sub. 1, Categoria A/3, Classe 4, consistenza 5 vani;
- pervenuto alla proprietaria giusta testamento pubblico in Notaio Dott. Vincenzo Marretta del 12.07.2005, trascritto a Palermo il 03.08.2005 ai nn. 43895/25670;
- composto da: ingresso su soggiorno, corridoio, cucina, bagno con vasca, due camere ed un piccolo pozzo luce;
- temporaneamente concesso in comodato d'uso alla sorella della proprietaria;
- conforme alla planimetria catastale, è stata effettuata solo una lieve modifica all'appartamento ovvero la chiusura della porta d'ingresso dal vano scala condominiale di cui sopra.

Dal calcolo della superficie complessiva lorda dell'immobile si è ottenuta una **superficie commerciale** pari a **mq 90,00**.

Tenuto conto della posizione del bene rispetto al centro abitato, delle caratteristiche e dei servizi che offre la zona, accertato il contesto, la consistenza, lo stato di manutenzione, operando una media tra la stima sintetico-comparativa e la stima analitica, si può affermare che il **più probabile valore di mercato della nuda proprietà del lotto** in oggetto al netto delle spese relative alla regolarizzazione dell'immobile è di **€ 73.000,00**

LOTTO	BENE	IDENTIFICATIVO CATASTALE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALUTAZIONE IN €
B	Nuda proprietà di un appartamento di piano terra sito in Palermo, Cortile Razionale n. 10/D (attuale ingresso dal civico n.10/E)	Categoria A/3 Vani 5, in catasto Mod. 58 Partita 104918 Foglio 66, Particella 816, Sub. 1	90,00 mq	73.000,00

La sottoscritta C.T.U. ritiene con la presente Relazione di Stima (Lotto B) preceduta dalla Relazione Generale e dal Fascicolo di Stima del Lotto A, di avere compiutamente assolto il mandato ricevuto. Ringrazia per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento si rendesse necessario.

Palermo, 10.12.2010

Il CTU

Arch. Lucia Carrubba



INDICE ALLEGATI

1. Comunicazioni alle parti (Inizio e svolgimento operazioni)
2. Comunicazioni alle parti (Avviso di deposito perizia)
3. Certificati di residenza:



4. Visure catastali per soggetto:

LOTTO B

- B₁ Visure catastali storiche per immobile
- B₂ Estratto di mappa catastale scala 1:2000
- B₃ Planimetria catastale scala 1:100
- B₄ Verbale di sopralluogo dell'01 luglio 2010
- B₅ Rilievo immobile scala 1:100
- B₆ Documentazione fotografica
- B₇ Dichiarazione di successione e Testamento pubblico
- B₈ Copia richiesta contratto AMAP, Copia ricevuta ENEL
- B₉ Ricevute protocollo, Ufficio Edilizia Privata Palermo (per: Visione e copia atti; Richiesta Certificazione Dest. Urb.)
- B₁₀ Certificazione Ufficio Edilizia Privata Palermo
- B₁₁ Certificato di destinazione urbanistica
- B₁₂ Quotazioni OMI
- B₁₃ Decreto 23.12.2009 (modalità di calcolo dell'usufrutto e della nuda proprietà)
- B₁₄ Ricevute per stampe, fotocopie e fax

