

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 2

Lotto 2: Unità immobiliare terranea in Carini, via Papa Giovanni XXIII n.71, piano T, 2 vani, sita in Carini, via Papa Giovanni XXIII n.71. Identificato al N.C.E.U. del comune di Carini (B780) alla MU, particella 611. Confinante con via Papa Giovanni XXIII, scala condominiale, proprietà Cilluffo Giuseppe e Conigliaro 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

Immobile a piano terra con accesso diretto da pubblica via, composto da due vani, disimpegno e ripostiglio. Facente parte di una palazzina di quattro elevazioni fuori terra.

2. Descrizione del bene

All'immobile si accede direttamente dalla via Papa Giovanni XXIII. Fanno parte dello stesso edificio: due appartamenti con accesso da scala condominiale ed un secondo immobile terraneo con accesso direttamente su strada al civico 67 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 due vani posti uno di seguito all'altro, un disimpegno ed un ripostiglio. Dalla porta di ingresso, si accede ad un vano rettangolare di mq 14 commerciali, sulla parete di fondo si apre un piccolo disimpegno che accede al ripostiglio ed al secondo vano di mq 13 commerciali. Questo vano ha una finestra sulla parete di fondo.

La superficie commerciale di tutto l'immobile è di 32 mq.

L'immobile, è in abbandono e in cattive condizioni d'uso (mancano totalmente le finiture, pavimentazioni, impianti ecc.) e necessita di interventi di manutenzione volti alla

realizzazione ex-novo di finiture, pavimentazioni, infissi, impianti e servizi igienici. (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 611, categoria A/5, clas-

se 2, consistenza 2 vani, rendita Euro 52,68; confina con proprietà Cilluffo Giuseppe e

Conigliaro Antonino, scala condominale, e via Papa Giovanni XXIII.

6. Regolarità urbanistica e catastale

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

Non è stata rinvenuta alcuna planimetria catastale presso l'agenzia del Territorio.

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), adot-

tando cioè un criterio di "assimilazione economica comparativa a quello medio zona-

le", tenendo in debito conto in termini decrementali o incrementali, dell'insieme di pa-

rametri formativi di una statisticamente accettabile definizione concreta del "più pro-

babile 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: piano terra, due vani con accesso diretto da pubblica via, poco illuminati $K_{fu} = 0,80$

-Parametro urbanistico: mancanza di planimetria catastale $K_u = 0,95$

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. Regularizzazione del bene ai fini della commercializzazione

Ai fini della commercializzazione del bene, è necessario:

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

-Presentazione planimetria catastale (costo stimato a corpo € 300,00)

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:

$$(\text{€ } 610,00 * 0,8875 * \text{mq } 32) - (\text{€ } 200,00 + \text{€ } 300,00) = \text{€ } 16.824$$

In cifra tonda Euro 16.800,00 (sedicimila ottocento / 00)

11. Scheda riassuntiva

Immobile terraneo sito in Carini, via Papa Giovanni XXIII n.71. Due vani catastali.

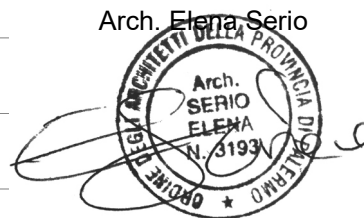
Identificato al N.C.E.U. MU, particella 611, ctg. A/5, cl.2, rendita catastale Euro 52,68.

Valore di mercato stimato € 16.800,00

Palermo 8 Marzo 2019

Allegati:

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



Fotografie e planimetria stato di fatto



Vista dell'edificio



La porta di ingresso



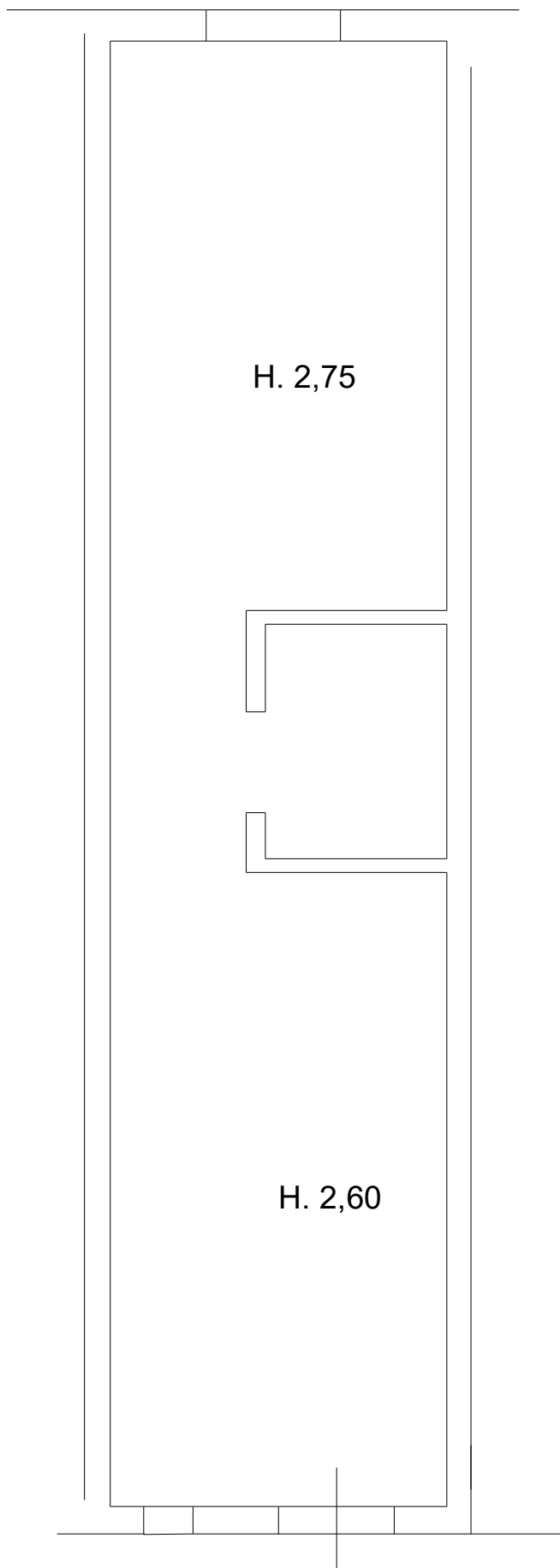
Immagini del primo vano



Vista del disimpegno e del primo vano



Immagini del secondo vano



**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)