

COPIA  
AS.P.E.P. NOTAI

## TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI  
GIUDICE: DOTT. Aldo De Negri

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA  
DELL' ARCH. MAURO MONTEMEDIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n°722/96 R.Es.

PROMOSSA DA

INTESA  
C/

AS.P.E.P. NOTAI

### SOMMARIO

PREMESSA .....	pag. 1
CAP. I Operazioni di sopralluogo .....	2
CAP. II Provenienza degli immobili .....	3
CAP. III Dati catastali degli immobili .....	3
CAP. IV Descrizione e consistenza degli immobili .....	3
CAP. V Criteri di stima .....	4
CAP. VI Stima valore di mercato con procedura sintetica .....	4
CAP. VII Sima con procedura analitica .....	4
CAP. VIII Risposta al quesito posto dal Ill.mo Giudice dell'Esecuzione .....	5
CONCLUSIONI .....	8
INDICE ALLEGATI .....	

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

AS.P.E.P. NOTAI

*[Handwritten signature]*

## RELAZIONE

di consulenza tecnica d'ufficio dell'Arch.Mauro Montemedio, iscritto al n°. 3820 dell'Albo degli Architetti della Provincia di Palermo, per l'esecuzione immobiliare n.°722/96 INTESA con sede in Palermo contro il Sig. [REDACTED]

## PREMESSA

A seguito del provvedimento emesso del 13/01/2004 dal Sig. Giudice dell'Esecuzione, il Consulente Tecnico d'Ufficio il giorno 27/04/2004 ha prestato giuramento prendendo conoscenza del mandato e del relativo quesito:

- 1) Provveda l'esperto, previa comunicazione scritta al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, esaminati gli atti del procedimento ed eseguiti ogni altra operazione ritenuta necessaria, e previo altresì accesso all'immobile:
  - a. All'esatta individuazione del bene oggetto di pignoramento, evidenziando l'eventuale opportunità di procedere alla formazione di uno o più lotti per la vendita, previa identificazione dei nuovi confini.
  - b. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 en. 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; laddove l'immobile sia abusivo e non sanabile, proceda alla valutazione dell'area di sedime, calcolando i costi connessi all'abbattimento dell'opera abusiva.
  - c. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento ovvero di quelli risultanti dalla documentazione catastale oppure dalla relazione notarile sostitutiva con le risultanze catastali, provvedendo, nell'ipotesi in cui queste ultime siano inidonee all'esatta individuazione dei beni, ad effettuare il rilievo.

- 2) Rediga quindi, in fascicoletti separati tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:
- 3) L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo; per ciascun di essi accorrerà, inoltre, allegare copia della concessione o licenza edilizia ovvero indicare gli estremi di eventuali pratiche di sanatoria;
- 4) Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona;
- 5) Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore ovvero da terzi ed a che titolo e provvedendo, in caso d'occupazione di terzi, ad acquisire il relativo titolo.
- 6) Provveda inoltre l'esperto :
  - d. All'indicazione di eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);
  - e. Alla valutazione di lotti, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utili per la stima;
  - f. Ad indicare, qualora si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile.
- 7) Alleghi il perito a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno dieci interne, ed un'adeguata documentazione fotografica relativa allo stato d'uso, nonché la planimetria del bene.
- 8) Acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore precedente, i documenti mancanti che si profilino necessari

precedente. I documenti mancanti che si provano necessari e utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice (atto di provenienza concessione edilizia, domanda di sanatoria, etc.).

### **Cap.I OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO**

Previa regolare convocazione delle parti con lettere raccomandate A.R. n.°12521585966 7- del 16/10/03 e n.°12521585965-5 (allegato "A", inviate ai legali rappresentanti dei creditori, nonché ai debitori esecutati il giorno 27/10/2003 il C.t.u. alle ore 11,30 in Piazza Vittorio Emanuele n.°61 in Partinico a II° piano ha rinvenuto la Signora [REDACTED] (allegato "B").

### **Cap.II PROVENIENZA DELL' IMMOBILE**

L'immobile sito in Partinico P.zza Vittorio Emanuele n.°61, secondo piano proviene dal testamento olografo del 10.6.75 pubblicato con verbale in Not. Marino del 9.2.76, trascritto il 14.2.76 ai nn. 5483/4431 e denunciato nella successione n.° 9.vol.2539 trascritta il 24.9.76 ai nn. 30095/25609.

### **Cap. III DATI CATASTALI DELL' IMMOBILE**

L'immobile risulta iscritto al catasto fabbricati di Palermo (in allegato C visura) come segue:

appartamento sito in Partinico P.zza Vittorio Emanuele n.°47, piano 2°, foglio MU, particella 2039, sub 4, Categoria 4, Consistenza 5,5 vani Rendita Euro 411,87.

### **Cap. IV DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI**

L'immobile fa parte di un edificio di 3 piani fuori terra sito in Partinico Piazza Vittorio Emanuele n.°47 piano secondo. Si tratta di una costruzione in cemento armato prospiciente la Piazza Vittorio Emanuele n.°47. Le parti dell'immobile sono medie. L'appartamento è ammattonato con semmarmo, le porte sono tamburate, i servizi igienici e la cucina sono ristrutturati.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE

## Cap. V CRITERI DI STIMA

L'aspetto economico con il quale è determinato il prezzo dell'immobile pignorato a quello corrente di mercato è per l'appartamento, la media aritmetica tra le due metodologie di stima:

- 1) Calcolo secondo comparazione a valori di mercato.
- 2) Calcolo secondo capitalizzazione delle rendite presunte.

Nell'applicazione dei parametri di confronto saranno tenuti in considerazione l'ubicazione dell'immobile, la destinazione economica del bene, nonché le caratteristiche intrinseche.

## Cap. VI STIMA VALORE DI MERCATO CON PROCEDURA SINTETICA

Formula applicata:  $V_m = sc \times \text{€} / m^2 \times cc$

Valore di mercato =  $V_m$

Parametro di riferimento =  $m^2$

Superficie commerciale =  $sc$

Coefficienti correttivi di superficie = 0 (solo per appartamenti inferiori a 50  $m^2$ ).

$V_m = 131,00 m^2 \times \text{€} 1010,00 / m^2 = \text{€} 132.000,00$  (centotrentaduemila/00).

## Cap. VII STIMA VALORE DI MERCATO CON PROCEDURA ANALITICA

Mediante capitalizzazioni dei redditi presunti:

BF = Beneficio Fondiario = reddito lordo annuo - spese

r = saggio di capitalizzazione

formula applicata  $V = BF/r$

Canoni mensili presunti:

Appartamento:  $3 \text{€} / m^2 \times 131 m^2 / \text{mese} = 393,00 \text{€} \text{ mese}$

**SPESE**

<b>Quote di manutenzione immobile</b>	<b>5%</b>
<b>Quote assicurative</b>	<b>2%</b>
<b>Quote amministrative (gest. cond. ect.)</b>	<b>5%</b>
<b>Imposte e tributi (IRPEF, ICI, ect.)</b>	<b>3%</b>
<b>Sfitto, inesigibilità, ritardi</b>	<b>2%</b>
<b>Varie (servizi, ect.)</b>	<b>4 %</b>
<b>TOTALE SPESE</b>	<b>21%</b>

**Determinazione del tasso di capitalizzazione:** Il tasso d'interesse nel tempo si tiene su valori medi che oscillano tra il 2% e il 6%. Il valore prescelto viene definito tasso di capitalizzazione.

Partendo da un valore medio assunto del 3,4 % e confrontandolo con la tabella sottostante ed applicando le variazioni di tasso di capitalizzazione all'immobile oggetto di stima si ottiene il tasso di capitalizzazione r.

<b>VARIAZIONE TASSO DI CAPITALIZZAZIONE</b>				
<b>Var. %</b>	<b>In dimin.</b>	<b>Caratteristica</b>	<b>In aumento</b>	<b>Var .%</b>
+ 0,50	Periferica	Posizione	Centrale	- 0,50
+ 0,50	Negativa	Qualità ambien.	Positiva	- 0,50
+ 0,25	Alto	Numero UU. II.	Basso	- 0,25
+ 0,10	Bassa	Qualità Edificio	Alta	- 0,10
+ 0,05	Pessima	Atmosf. Condom.	Ottima	- 0,05
+ 0,10	Pessima	Qualità Alloggio	Ottima	- 0,10
+ 0,05	Pessima	Effic. Alloggio	Ottima	- 0,05
+ 0,05	Elevati	Oneri manutenz.	Bassi	- 0,05
+ 0,50	Libera	Espans. Urbana	Bloccata	- 0,50
+ 0,10	Vecchio	Età Edificio	Giovane	- 0,10
+ 0,05	Pochi	Parcheggi	Molti	- 0,05
+ 0,50	Elevati	Oneri Fiscali	Bassi	- 0,50
+ 0,15	Impossibili	Trasformazioni	Possibili	- 0,15
+ 0,25	Presente	Rischio destinaz.	Assente	- 0,25
+ 0,25	Grande	Taglio dell'Allogg.	Piccolo	- 0,25

Applicazione formula

$$\text{Beneficio Fondiario} = \text{BF} = \frac{\text{REDDITO LORDO ANNUO} - \text{SPESE}}{\text{TASSO DI CAPITALIZZAZIONE}}$$

Appartamento

Valore di locazione

$$\text{Euro} \times \text{m}^2 \text{ mese} = 3 \text{ €/m}^2 \times 132 \text{ m}^2 / \text{mese} = 393,00 \text{ € mese}$$

$$\text{Reddito lordo annuo} = 393,00 \text{ €} \times 12 = \text{€} 4.716,00$$

$$\text{BF} = \frac{\text{€} 4.716,00 - 21\%}{3,2\%} = \text{€} 3.725,64 = 116.426,00 \text{ €}$$

### VALORE DI MERCATO DELL' IMMOBILE

Il valore di mercato dell' immobile oggetto della stima è ricavato dalla media aritmetica della somma totale dei valori delle due procedure adottate.

Il valore di mercato dell'immobile è uguale a:

$$\text{€} 132.000,00 + \text{€} 116.426,00 / 2 = \text{€} 124.213,00$$

(centoventiquattroduecentotredici/00Euro).

### Cap.VIII Quesito posto dall' Ill.mo Sig. Giudice dell' Esecuzione

A seguito del provvedimento del 03/03/2003 emesso dal Sig. Giudice dell' Esecuzione, il Consulente Tecnico d' Ufficio il giorno 23/10/2003 ha prestato giuramento prendendo conoscenza del mandato e dei relativi quesiti di cui al Cap.I°:

- 1) Il C.t.u. ha provveduto ha comunicare al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, ha esaminato gli atti del procedimento ed eseguiti ogni altra operazione ritenuta necessaria, ed ha provveduto ad accedere all' immobile controllando lo stato dell' immobile e considerando:

- a. L' esatta individuazione del bene oggetto di pignoramento:

**L' immobile:** è sito in Partitico , secondo piano ed è iscritto al catasto fabbricati di Palermo. Appartamento sito in **Partitico P.zza**

**Vittorio Emanuele n°47, foglio MU, particella 2039, sub 4, Categoria 4, Consistenza 5,5 vani Rendita Euro 411,87.**

E' stata richiesta copia del certificato di abitabilità dell'immobile. Dalla richiesta fatta all' Edilizia Privata è risultato che l'immobile è stato realizzato con licenza di costruzione n,2008 del 29/5/1963, progetto approvato dalla C.E.C. in data 6/4/1963 n. 93/17. e che in data 27/4/1972 è stato rilasciato certificato di abitabilità dal Municipio di Partitico.

c. Si è provveduto all'identificazione catastale degli immobili, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento ovvero di quelli risultanti dalla documentazione catastale ed è stata considerata la relazione notarile con i risultati catastali;

2) L'immobile non necessita di divisioni.

3) Il bene è stato individuato al capitolo III.

4) Vedi cap. IV.

5) L'immobile è occupato dal proprietario.  
Si è provveduto inoltre:



Ad esaminare il certificato di abitabilità rilasciato il 27/4/1972 dall'edilizia privata del Municipio di Partitico.



6) Sono state allegate in indice le fotografie relative allo stato d'uso dell'immobile (alleg. E), sia esterne che interne, nonché è stata allegata la planimetria del bene.(in allegato F rilievo del Ctu e planimetria rilasciata dall'UTE). Sono stati acquisiti direttamente presso i rispettivi uffici: certificato di abitabilità, visure catastali con planimetria.



## Cap. X CONCLUSIONI

Il valore totale dell'immobile è di € 124.213,00

(centoventiquattromiladuecentotredici/00EURO).

Il valore sopra determinato risulta valido nelle ipotesi che gli immobile non siano soggetto a vincoli o ad oneri di qualsiasi genere e natura.

Certo di avere assolto il mandato affidatomi, chiudo la presente relazione che si compone di n°8 pag. dattiloscritte, da avvisi di sopralluogo, n°2 planimetrie redatte dal C.T.U , n°1 Certificato Planimetrico dell'agenzia del Territorio, da visure catastali, rilievo fotografico. Il consulente tecnico d'ufficio rimane a completa disposizione del Sig. **Giudice dell'Esecuzione** per ogni eventuale chiarimento.

Palermo 20/09/2005



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE

## INDICE ALLEGATI

**Allegato A - Avvisi di sopralluogo con raccomandate**

**Allegato B - Verbale di sopralluogo**

**Allegato C - Visure catastali**

**Allegato D - Fotografie immobili**

**Allegato E Rilievo del Ctu e Planimetria Ute**

*W.A.* **F CERTIFICATO ABITABILITÀ**

**ASTE**   
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**   
GIUDIZIARIE.it

**ASTE** 

Verbale di Sopralluogo  
Esecuzione n° 222/06

10/5

Il sottoscritto Marco Montemario il giorno Mercoledì  
27 Ottobre 2006 alle ore 11,30 si è recato presso  
la proprietà Vittorio Lussich n° 61 in Perthièco (C.A.  
el II° piano - Sul luogo il C.T.U. ha rinvenuto le  
Signore [redacted] note a [redacted]  
il [redacted] sono iniziate le attività peritali  
per l'espletamento dell'incarico ed alle ore  
13,00 si è chiuso il presente verbale -  
Il [redacted] inoltre dichiara  
che l'appartamento sottobloccato ~~col~~ è abitato dalle  
stesse come abitazione principale. Alle ore 13,00  
si è chiuso il presente verbale -

Perthièco 27/10/2006

Il C.T.U.

[redacted]  
Marco Montemario

[redacted]