

Arch. Antonino Di Maria

AS.P.E.P. NOTAI  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE DI PALERMO  
SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice Delegato Dott.ssa S. Terni

Espropriazione Immobiliare n° 1330/94  
promossa da  
**Banca di Roma S.p.A.**  
contro

AS.P.E.P. NOTAI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

AS.P.E.P. NOTAI  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Via A.De Gasperi,70 - 90146 Palermo - C.F. DMRNNN65L20G273V - tel.528669-323707

## 1. PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Antonino Di Maria iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Palermo al n° 2894, in data 11 marzo 1998 veniva nominato, da Codesto Onorevole Tribunale, Consulente Tecnico d'Ufficio. Nella stessa data, accettato l'incarico e prestato giuramento, veniva a conoscenza dei quesiti postigli e cioè:

- a) accertare i dati di descrizione e di consistenza dell' immobile pignorato (dati catastali, ubicazione, coerenze), verificare la conformità con i dati emergenti dai certificati in atti per una certa identificazione dell' immobile stesso;
- b) accertare se vi sono creditori iscritti;
- c) determinare il valore di mercato del bene pignorato;
- d) riferire circa la possibilità di una divisione del bene in caso di comproprietà;
- e) precisare se il bene stesso sia libero o occupato;
- f) accertare eventuali difformità ex L.R. 37/85.

Per depositare la relazione scritta il G.D. gli concedeva **novanta giorni dalla data del 11 marzo.**

Il bene oggetto della presente relazione, descritto nell'atto di pignoramento è:

- **appartamento per civile abitazione sito in Bagheria (Pa), via Casaurro n° 104, secondo piano.**

Lo studio effettuato e qui esposto è volto quindi, attraverso la ricerca di informazioni tecniche, urbanistiche ed economiche, alla descrizione della consistenza e dello stato dell'immobile sopra citato, nonché alla determinazione del più probabile valore di mercato.

## 2. ORDINE DELLE OPERAZIONI PERITALI

- Assunzione degli elementi che stanno alla base del lavoro peritale.
- Analisi e verifica dei suddetti elementi.
- Sopralluogo presso l'immobile in oggetto.
- Valutazione ed interpretazione del materiale raccolto.
- Esposizione delle conclusioni raggiunte.

Si sono compiuti due sopralluoghi poichè il giorno 14 aprile, data fissata dal sottoscritto e comunicata alle parti con raccomandata a/r, si è reso necessario rinviare le operazioni al giorno 20 aprile a causa della improvvisa indisponibilità della signora , ivi domiciliata.

In ciascuna data è stato redatto un verbale, di seguito allegati.

*Una impegnativa ricerca si è resa necessaria al fine di reperire il sig. , poiché alla data odierna non risulta domiciliato presso la residenza anagrafica.*

## 3. TITOLARITA' DEL BENE

L'appartamento risulta di proprietà di , nato a il , a lui pervenuto per atto di compravendita del 20/09/1991 in Notar Mario Alessi di Palermo, registrato a Palermo il 08/10/1991 al n. 11344 e trascritto a Palermo il 25/09/1991 ai nn.

40845/31015, da potere di

, e di

, nata a

, nato a



#### 4. I DATI DI DESCRIZIONE E CONSISTENZA



L'appartamento è ubicato in **Bagheria (Pa), via Casaurro n° 106** ( *risulta pertanto variato il numero civico, 104, indicato sull'atto di pignoramento* ), **piano 2°**.

Dagli accertamenti effettuati, risulta iscritto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Palermo alla **partita n° 1008980 (partita di provenienza n° 11704), foglio 13, particella 1691, sub 5, categoria A/3, classe 4, vani 5,0.**

Dai rilievi effettuati è esteso mq. 129,00, con una altezza media di mt. 2,90, a cui si aggiungono mq. 10,20 di balcone.

E' composto da un ingresso-corridoio, un soggiorno-pranzo, due camere da letto, cucina, w.c. bagno e ripostiglio.



#### 5. CARATTERISTICHE STRUTTURALI

##### E MATERIALI

Prima di procedere alla descrizione delle caratteristiche dell'immobile da stimare si riportano quelle relative alla zona in cui esso si trova.



La via Casaurro ha inizio nel tratto della via Cavaliere, lateralmente la Villa Palagonia, e procede in direzione della via Giovanni XXIII.



E' una strada quindi che collega il centro storico (il "Corso" Umberto I e Villa Palagonia) alla nuova zona di espansione ricca di attività commerciali.

L'appartamento in oggetto fa parte di una palazzina di civile abitazione avente cinque elevazioni fuori terra (foto n.2), iniziata negli anni '80 e portata a compimento, nelle ultime due elevazioni, soltanto in recentissimi anni.

L'edificio, a giacitura rettangolare, realizzato in struttura intelaiata in calcestruzzo armato e rivestito esternamente con intonaco tipo Li Vigni, occupa un lotto con il fronte sulla strada di mt. 10,00.

E' composto da un magazzino al piano terra e da un appartamento per ciascun piano.

Il portone, contrassegnato dal numero civico 106, è a due ante in legno e vetro (foto n. 1).

All'interno, il pavimento è in lastre di marmo botticino; le pareti sono rivestite, fino ad un'altezza di un metro da terra, in pietra ad opus incertum. Un arco di mattoni in cotto, dopo i primi sei gradini, segna il ballatoio da cui ha inizio la scala che conduce ai vari piani; le alzate di tutti i gradini sono rivestite in marmo rosso di S. Vito. (foto nn. 3 - 4).

L'intero fabbricato, in tutte le sue parti e finiture, si presenta in buone condizioni.

La via Casaurro è quasi per nulla interessata dal traffico veicolare; per la sua localizzazione nell'ambito dell'intera città di Bagheria e per la destinazione prettamente residenziale si può affermare che presenta un discreto grado di appetibilità commerciale.

L'unità immobiliare da stimare si trova al piano 2°.

Un ampio ingresso-corridoio, che si sviluppa trasversalmente la porta di accesso all'appartamento, consente di accedere a tutti gli altri ambienti

(foto nn. 5 - 6). Da sinistra ed in senso orario troviamo due camere da letto, il w.c. bagno, un grande soggiorno - pranzo, la cucina ed un ripostiglio.

Le due camere da letto ed il w.c. prendono luce ed aria da due chiostrine, la cucina ed il soggiorno-pranzo si affacciano invece, con un unico balcone, sulla via Casaurro.

Il suddetto balcone è occupato per metà, nella parte corrispondente alla cucina, da una veranda in alluminio preverniciato con ante scorrevoli dotate di vetrocamera (foto nn. 2 - 13).

Della realizzazione della veranda non è stata presentata alle autorità competenti nessuna comunicazione ai sensi dell'art. 9 della L.R. 37/85.

La pavimentazione è a manto unico in piastrelle di ceramica a disegno (foto nn. 5 - 7 - 9 - 10), ad eccezione della cucina, realizzata in monocottura (foto n. 21), e del w.c. in piastrelle di ceramica color rosa (foto n. 14); le soglie di questi ultimi due ambienti sono segnate da lastre in granito rosso (foto n. 21).

Il battiscopa di tutte le stanze è in elementi di ceramica.

Le pareti sono trattate ad intonaco tranne quelle della cucina, rivestite fino ad una altezza di mt. 2,00 in piastrelle di ceramica (foto nn. 11 - 12), e del w.c., rivestite fino ad una altezza di mt. 2,30 in piastrelle di ceramica a disegno (foto n. 14).

I soffitti di tutte le stanze, eccetto quello del w.c. sono decorati da cornici e rosoni in gesso ( foto nn. 18 - 19 - 20).

Gli infissi interni sono in legno, ad arco (foto n. 17).

La porta di ingresso è anch'essa in legno (foto n. 16).

Gli infissi esterni sono in alluminio bronzato, le serrande sono in PVC (foto n. 15).

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, di impianto idrico con autoclave condominiale, di impianto citofonico e telefonico. Tutti gli impianti sono sottotraccia. Nel soggiorno - pranzo si trova un camino (foto n. 8).

L'unità immobiliare, con una superficie di mq. 129,00 a cui si aggiungono mq. 10,20 di balcone è attualmente abitato dalla signora

In relazione alle caratteristiche, con particolare riferimento allo stato di manutenzione, alla distribuzione planimetrica, alla consistenza e alle rifiniture il suo grado di appetibilità commerciale può considerarsi buono.

## **6. VALUTAZIONE**

Dopo aver analizzato le caratteristiche dell'immobile da stimare e averlo descritto nei suoi particolari strutturali e materiali occorre individuare il criterio da adottare per pervenire ad un giudizio di stima il più possibile reale e veritiero.

Dovendo procedere alla valutazione di un immobile destinato ad abitazione, si ritiene opportuno applicare il metodo "sintetico - comparativo".

### **6.1. Metodo di stima "sintetico - comparativo"**

Questo procedimento si basa sulla ricerca del più probabile valore di mercato attraverso la comparazione diretta dell'immobile da stimare con altri ad esso assimilabili per condizioni intrinseche ed estrinseche e di cui sono noti i prezzi pagati e/o richiesti in libere contrattazioni di compravendita.

Per l'applicazione del suddetto procedimento estimativo si è costruita quindi una "maglia di prezzi noti", che avesse come parametro tecnico di riferimento la superficie (*metro quadrato*).

Dovendo esplicitare tale modello di stima risulta fondamentale la relazione:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

$$SV : SP = Vx : Px$$

da cui

$$Vx = SV/SP * Px$$

dove  $Vx$  = Valore probabile dell'immobile da valutare

$Px$  = Grandezza del parametro (mq.)

$SV/SP$  = Prezzo unitario a metro quadro pari al rapporto tra la sommatoria di valori di edifici simili opportunamente adeguato a quello relativo dell'immobile in esame e la sommatoria dei rispettivi parametri.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Si è posto, poi, particolare attenzione nel verificare le seguenti condizioni:

1) *Similitudine dei fabbricati di confronto con quello da stimare.*

Si sono scelti, per il confronto, fabbricati simili osservando in particolare:

- ubicazione: il riferimento è su edifici siti nella stessa zona o in zone diverse ma confrontabili;
- dimensioni;
- comodità e facilità di accesso;
- possibilità di parcheggio;
- tipo di strada prospiciente;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- altezza interpiano;
- numero di vani ;
- allacciamenti elettrici, idrici, fognanti;
- esistenza di vincoli o limitazioni;
- se liberi o abitati.

## 2) Esistenza di prezzi noti.

Questa seconda fase ha richiesto il maggiore impegno dovendo reperire prezzi di compravendita riferiti al preciso spazio temporale e quotazioni "normali", non viziate cioè da particolari situazioni contingenti da parte dei rispettivi contraenti.

Si è fatto ricorso pertanto a diverse fonti di informazioni (operatori economici, mediatori, proprietari, professionisti, etc.), operando alcuni raffronti, previa accurata selezione dei dati raccolti.

Sono stati inoltre studiati anche i prezzi di offerta al fine di ottenere ulteriori elementi di giudizio e raffronto che tenessero pure conto delle tendenze di mercato.

## 3) Test di confronto.

In sintesi, dall'esame del materiale raccolto e dalle indagini ed elaborazioni effettuate, tenuto conto dell'incidenza di tutte le più significative detrazioni, si è ottenuto un valore medio a metro quadrato di £. 1.300.000.

Per cui avendo complessivamente computato la **superficie commerciale** dell'immobile pari a **mq. 132,40**, calcolata come appresso specificato:

- superficie coperta	mq 129,00
- 1/3 superficie balconi (mq 10,20)	mq 3,40
superficie commerciale	mq 132,40

mq. 132,40 x £/mq. 1.300.000 = £. 172.120.000 .

Si ritiene infine equo svalutare il suddetto importo di una percentuale forfettaria in ragione del 12%, atteso che alla data odierna l'immobile risulta abitato.

Pertanto £. 172.120.000 x 0,88 = £. 151.465.600.

In cifra tonda £. **151.000.000.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 7. CONCLUSIONI

Alla luce delle considerazioni su esposte, adottando il metodo di stima sintetico-comparativo, *il più probabile valore di mercato di :*

- appartamento di proprietà di

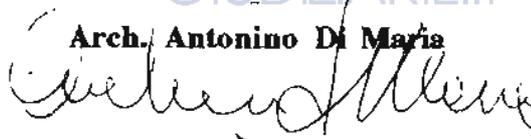
**piano 2°**, iscritto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Palermo alla **partita n° 1008980 (partita di provenienza n° 11704)**, **foglio 13, particella 1691, sub 5**, categoria A/3, classe 4, vani 5,0, esteso **mq. commerciali 132,40**, composto da un ingresso-corridoio, un soggiorno-pranzo, due camere da letto, cucina, w.c. bagno e ripostiglio, è stato determinato in **£. 151.000.000 (centocinquantomilioni)**.

Palermo, 20 giugno 1998.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.

Arch. Antonino Di Maria



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Arch. ANTONINO DI MARIA  
Via A. De Gasperi, 70  
Tel. 528669 - PALERMO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il giorno quattordici del mese di aprile dell'anno  
mille novecento novantotto alle ore nove e trenta, il sottoscritto  
arch. Antonino Di Maria, nominato, nell'udienza del 11/3/98  
del G.D. dott. sse S. Termini della Sezione Esecuzione Immobiliare  
del Tribunale di Palermo, Consulente Tecnico d'Ufficio nelle  
cause n° 1330/94 tra Banca di Roma contro

si è recato presso l'immobile sottoposto  
ad esecuzione immobiliare, sito in Bagheria (PA) via Casarano  
n° 106, previo avviso alle parti con raccomandate e/r.

Il sottoscritto non ha potuto procedere alle operazioni  
per l'improvvisa indisponibilità delle sig.re  
ivi domiciliate.

~~Però~~ Pertanto si rinvia il sopralluogo al giorno  
venti p.v. alle ore nove e trenta. Tale data è stata  
concordata con le stesse sig.re che,  
per essere, firma il presente verbale dopo averne  
preso visione -

Bagheria 14/04/98

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

IL C.T.U.



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Antonino Di Maria

Arch. ANTONINO DI MARIA  
Via A. De Gasperi, 70  
Tel. 528669 - PALERMO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il giorno venti del mese di aprile dell'anno mille novecento novantotto alle ore nove e trenta, il sottoscritto arch. Antonino Di Maria, nominato, nell'udienza del 11/3/98 del G.D. dott. sse S. Termini della Sezione Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Palermo, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa n° 1330/94 tra Banca di Roma contro  
si è recato presso l'immobile sottoposto ad esecuzione immobiliare, sito in Bagheria (PA) via Casarino n° 106, piano 2°.

Oltre al sottoscritto è presente la sig.ra  
in domiciliataria.

Il sottoscritto effettua tutti gli sopralluoghi e le misurazioni necessarie per una successiva elaborazione di grafici e disegni da inserire nella relazione peritale, verifica lo stato d'uso dell'immobile e procede ad un rilievo fotografico dei luoghi.

~~Decorato~~ Annotato su foglio a parte gli opportuni appunti, si dichiarano chiuse le operazioni peritali, relativamente a questo sopralluogo, alle ore 11,00, dopo aver dato lettura del presente verbale che viene firmato per assenso delle parti.

Bagheria 20/04/98

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



K.C.T.U.

Antonino Di Maria