

DOTT. ING. GIUSEPPE CIRRITO
Via G. A. Cesareo, 51 tel (091) 309112
90144 - Palermo

Es. 1328/96 (007)

ud 11/6/97

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI

Espropriazione immobiliare 1329/93

promossa da: Banca di Roma

contro: [REDACTED]

Giudice Delegato: Dr. Susanna Terni

CTU: Ing. Giuseppe Cirrito

Consulenza tecnica

La presente consulenza tecnica ha lo scopo di procedere alla descrizione e di determinare il più probabile valore di mercato attuale dell'appartamento sito in Palermo al 5° piano dell'edificio in via Filippo De Lignamine n. 10.

Relazione

Per l'espletamento dell'incarico conferito all'udienza del 22.01.97 dal G.E.S. Dr. Susanna Terni il sottoscritto dopo avere acquisito personalmente nei vari uffici di competenza la documentazione necessaria relativa al succitato immobile oggetto di stima in data 17.01.97 effettuava il sopralluogo nell'appartamento in Palermo in via Filippo De Lignamine n. 10 al 5° piano in presenza del Sig. [REDACTED] durante il quale si sono presi appunti in fogli separati e si sono scattate delle foto per avere e per rendere più chiara la situazione attuale dei luoghi in esame.

Descrizione

L'appartamento di civile abitazione, facente parte dell'edificio in Condominio sito in Palermo via Filippo De Lignamine n. 10 è sito al 5° piano a destra salendo l'unica scala dell'edificio ed è composto da 3 vani, ingresso, corridoio, w.c.d., cucina, 2 ripostigli, terrazzo su cui in parte è ricavato



1997
E 1 N. P. L. 1997
Il Cancelliere

(in assenza di istanza di sanatoria) un tinello con cucina rustica in struttura precaria.

Per una migliore descrizione della distribuzione interna si sono numerati i vani nella planimetria allegata.

L'ingresso immette su corridoio che a sua volta immette:

- a destra su 2 ripostigli
- a sinistra su vani 1, 2, 3, w.c.d.
- al centro su cucina e su terrazzo prospiciente su via De Lignamine.

Il disimpegno separa nettamente i vari ambienti ed è in discreto stato generale d'uso e manutenzione.

Superf. coperta mq. 135 Balcone e terrazza mq. 43 Cubatura mc. 405

Caratteristiche dell'edificio:

Strutture portanti: orizzontali e verticali in c.a.

Muratura diOMPAGNAMENTO

e tramezzi: in conci di tufo e di pomice - cemento

Copertura: piana

Prospetti: intonaco tipo Li Vigni

Androne - scala e portineria: in marmo e pannelli di legno

Ascensore: no

Autoclave: riserva idrica di 2000 lt con impianto d'autoclave

Impianti: idrico, elettrico, telefonico e citofonico sottotraccia

Infissi esterni: in legno pitturato e alcune in alluminio anodizzato



Infissi interni: porte interne tamburate e pitturate
Pavimentazione: scaglie di marmo (mattoni 30 x 30)
Pareti: ducotone
Cucina e w.c.b.: pavimentati e rivestiti in ceramica

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'unità non è da considerarsi di lusso secondo il D.M. 04.12.61 e il D.M. 02.08.69.

L'edificio a pianta pressochè trapezoidale si compone di piano terra adibito a magazzini e 5 elevazioni soprastanti.

Provenienza:

L'unità immobiliare si appartiene al Sig. [redacted] da potere di [redacted] (padre) e [redacted] (madre)

- 1/2 per successione legittima di [redacted] deceduto [redacted] il [redacted] giusta denuncia n. 33 vol. 3446 del 06.02.88 Ufficio Successioni di Palermo
- 1/2 da [redacted] per atto di donazione del 17.11.88 n. 33690 di Rep. in Noatio Leoluca Crescimanno, trascritto a Palermo il 08.03.88 ai nn. 10861, 8574.

Confini:

Nord: [redacted]
Est: Via F. De Lignamine
Sud: [redacted]
Ovest: [redacted]

Dati catastali:

Al N.C.E.U. di Palermo il bene immobile è censito:

Foglio 49



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Particella: 1232 sub 12

In testa a [REDACTED] giusta denuncia di variazione n. 1715 del 26.03.87 per ampliamento.

Situazione urbanistica:

Il fabbricato è stato costruito dal Sig. [REDACTED] su terreno di sua proprietà (atto del 30.06.62 Notaio Giuseppe Cardinale) giusta licenza n. 36 rilasciata dal Comune di Palermo il 12.01.61 per la realizzazione di 6 piani in elevazione. Essendo stato ampliato il piano 5° (oggetto di stima) è stata inoltrata domanda di sanatoria in data 27.03.87 al n. 3273 all'Edilizia Privata. L'oblazione di £. 454.135 è stata pagata in unica soluzione. La pratica è in corso di istruttoria.

Valutazioni tecnico - economiche:

Per redigere una stima ci si è basati sui fitti e sui valori di mercato in zona per immobili con analoghe caratteristiche tenendo in debita considerazione vari fattori:

- discreta ubicazione pressi via Aurispa e via Lancia di Brolo;
- aereosità e luminosità dovuta al livello del piano ed alla terrazza;
- assenza di ascensore;
- discrete condizioni generali d'uso e manutenzione;
- prospetto in discrete condizioni;
- discreta commerciabilità e redditività;
- scomoda divisione dei vani.

Valutazione

La stima immobiliare ha lo scopo di individuare fra i vari aspetti economici il più probabile valore di mercato del bene, inteso come rapporto di equivalenza

fra due grandezze economiche, che si identifica con la quantità di denaro che si trasferisce al momento dello scambio.

Per determinare i predetti valori i metodi di stima generalmente adottati sono il metodo analitico ed il metodo comparativo.

- 1) **Il metodo analitico (stima a reddito)** fondato sulla validità di ipotesi diverse, consiste nel determinare il più probabile valore di mercato del bene attraverso la capitalizzazione dei redditi annuali netti posticipati supponendoli costanti nell'arco di un considerevole numero di anni.

Come tasso di capitalizzazione si è scelto il 4%.

Reddito e spese

Reddito mensile	£.	500.000
Reddito annuale	£.	6.000.000
Oneri per manutenzione, sfiti, insolvenze 15%	£.	900.000
Reddito netto annuo	£.	5.100.000

Valore capitale al tasso del 4%

Stima a reddito

$$£. 5.100.000 / 0,04 = £. 127.500.000$$

- 2) **Il metodo comparativo (stima a valore commerciale)** si basa sulla ricerca dei dati elementari relativi ai prezzi di mercato, di beni con caratteristiche simili, in zona nel periodo di tempo della stima. Nel caso in esame il parametro unitario di riferimento adottato è il metro quadrato. Secondo la consuetudine corrente nel mercato immobiliare la superficie commerciale è data nel caso in oggetto dalla somma dei seguenti elementi a, b:



a) l'intera superficie coperta dell'immobile delimitata dall'extradosso
dei muri perimetrali mq. 135

b) il 33% della superficie dei balconi e del terrazzo: $0,33 \times 43 = \text{mq. } 14$

Superficie commerciale: $135 \text{ mq} + 14 \text{ mq} = \text{mq. } 149$

Da una indagine articolata attraverso intermediari, agenti immobiliari che operano in zona e soprattutto facendo una proporzione con appartamenti di edifici di nuova costruzione nelle immediate vicinanze, il sottoscritto ritiene congruo determinare in £. 800.000 il più probabile valore di mercato di un metroquadrato della superficie commerciale calcolata in mq. 149.

Stima a valore commerciale:

mq. 149 x £. 800.000 = £. 119.200.000

Conclusione

Stando alle considerazioni precedenti operando una media tra le due stime si ritiene opportuno fissare in £. 120.000.000 il più probabile valore attuale di mercato dell'immobile.

Ritenuto di avere espletato il mandato conferito il sottoscritto rassegna la presente relazione corredata dei seguenti allegati

- Copia mandato
- Ubicazione
- Planimetria e certificato catastale
- Documentazione sulla sanatoria
- Titolo di proprietà
- Documentazione fotografica

Palermo, 04.03.97



ING. GIUSEPPE CIRRITO
Via G. A. Cesareo, 51 tel. (091) 309112
90144 - Palermo

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Espropriazione immobiliare 1329/93

promossa da: Banca di Roma

contro:

Giudice Delegato: Dr. Susanna Terzi

CTU: Ing. Giuseppe Cirrito

Riepilogo

Appartamento di civile abitazione facente parte di un edificio a più elevazioni in Palermo in via Filippo De Lignamine n. 10 al 5° piano a destra salendo l'unica scala composta di 3 vani, ingresso, corridoio, cucina, w.c.d., 2 ripostigli e terrazzo

Superficie coperta mq. 135 Balconi e terrazzo mq. 43

Confini: Nord: [redacted]
Est: Via F. De Lignamine
Sud: [redacted]
Ovest: [redacted]

Al N.C.E.U. di Palermo il bene immobile è censito al foglio 49, particella 1232 sub 12; in testa a [redacted] giusta denuncia di variazione n. 1715 del 26.03.87 per ampliamento.

Licenza edilizia n. 36 del 12.01.61. L'appartamento è stato oggetto di istanza di sanatoria n. 3273 del 27.03.87. Pratica in corso.

Valore commerciale £. 120.000.000

Palermo, 04.03.97

IL TECNICO
GIUSEPPE CIRRITO
n. 2406
Ing. Giuseppe Cirrito

TRIBUNALE DI PALERMO
Ufficio Esecuzioni
G. Es.: Dott. Aldo De Negri

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione Immobiliare n. 1329/98
Banca di Roma contro 

(aggiornamento del valore di mercato dell'immobile pignorato con
riferimento alla c.t.u. stilata dall'ing. G. Cirrito nel 1997)

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

il c.t.u.
Arch. Laura Mulé
via Leonardo Ximenes, 19
90139 Palermo
tel. 091/6251123

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione Immobiliare n. 1329/93
Banca di Roma contro [REDACTED]

G. Es.: Dott. Aldo De Negri



Ill.mo Sig. Giudice Dott. Aldo De Negri della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Palermo.

La S.V. all'udienza del 8/03/2007 ha conferito a me, sottoscritta arch. Laura Mulé, con studio in Palermo via Leonardo Ximenes n.19, l'incarico di aggiornare il valore commerciale dell'appartamento dell'esecuzione immobiliare in oggetto, sulla base della consulenza tecnica depositata dall'ing. Giuseppe Cirrito nel 1997.

L'immobile interessato è sito in Palermo in via Filippo De Lignamine n.10, nelle vicinanze delle più note via Aurispa e via Lancia di Brolo.

La data della prossima udienza è stata fissata per il 26/6/2007.

In armonia all'incarico conferitomi dalla S.V., e sulla base della precedente valutazione, ho dedotto e calcolato quanto segue:

1. Caratteristiche dell'immobile
2. Calcolo dell'attuale valore di mercato

RELAZIONE DI PERIZIA

1. Caratteristiche dell'immobile

Trattasi di un appartamento sito al quinto piano della palazzina in via Filippo De Lignamine n.10 a Palermo, edificata all'inizio degli anni sessanta. Per calcolare l'aggiornamento del valore commerciale dell'immobile sulla base della e.t.u. del 1997 sono state tenute in considerazione le seguenti caratteristiche:

- discreta ubicazione (pressi via Aurispa);
- areosità e luminosità per il livello del piano e per la terrazza;
- assenza di ascensore;

- prospetto in discrete condizioni;
- buona richiesta di affitto da parte del mercato;
- scomoda divisione dei vani;
- superficie commerciale di mq 149;
- modalità di vendita.

2 - Calcolo dell'attuale valore di mercato

L'individuazione del più probabile valore di mercato si è fatta facendo la media matematica tra i valori trovati con due diversi metodi di stima.

Metodo di stima comparativo: si basa sulla ricerca dei dati elementari relativi ai prezzi di mercato di beni con caratteristiche similari, nella stessa zona censuaria recentemente venduti.

Dalle ricerche effettuate è emerso che il prezzo al mq per immobili con simili caratteristiche è di € 600 mq. Si ha pertanto:

$$\text{Mq } 149 \times \text{€ } 700 = \text{€ } 104.300$$

Metodo di stima analitica: consiste nel determinare il più probabile valore di mercato, del bene attraverso la capitalizzazione dei redditi annui netti posticipati e costanti per un certo numero di anni. L'appetibilità da parte del mercato è discreta data la grande richiesta di immobili del genere da parte della popolazione extracomunitaria malgrado il grande deterrente di essere un quinto piano senza ascensore.

Reddito lordo annuo: € 450 x 12 = € 5.400

Reddito netto annuo: € 5.400 - 20% = € 4.320

Valore dell'immobile: € 4.320 : 0,04 = € 108.000 (valore capitale del tasso del 4%)

La media matematica tra le due stime ci darà il valore commerciale dell'immobile:

$$V_c = \text{€ } (104.300 + 108.000) / 2 = \text{€ } 106.000$$

In considerazione del fatto che dalla prima valutazione fatta dall'ing. Cirrito sono trascorsi ben dieci anni e che l'immobile non verrà ceduto con una normale compravendita ma tramite asta immobiliare ritengo opportuno deprezzare il risultato ottenuto del 10%.

Il valore per il quale oggi l'immobile in oggetto potrebbe essere proposto ad un'asta immobiliare è di € 95.400.

Per semplice curiosità si aggiunge che, le ricerche degli Istituti Superiori sull'aumento dei prezzi nel mercato immobiliare parlano dell'aumento del 64% negli ultimi dieci anni.

Considerando che nel 1997, cioè esattamente 10 anni fa, l'ing. Giuseppe Cirrito ha valutato tale appartamento £ 120.000.000 l'aggiornamento fatto è risultato essere congruente con queste ricerche.

Ritenendo di avere espletato completamente l'incarico conferitomi, rassegno la presente relazione ringraziando la S.V. per la fiducia accordatami, e restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Palermo, 19 aprile 2007

Il C.T.U.
Arch. Laura Mulè

*Deposito
il 26/4/07
M. Rosa*



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO
Esecuzione Immobiliare n. 1329/92
Banca di Roma contro [REDACTED]

G. Es.: Dott. Aldo De Negri

c.t.u. arch. Laura Mulè

Ill.mo Sig. Giudice Dott. Aldo De Negri della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Palermo.

La S.V. all'udienza del 8/03/2007 ha conferito a me, sottoscritta arch. Laura Mulè, con studio in Palermo via Leonardo Ximenes n.19, l'incarico di *aggiornare il valore commerciale* dell'appartamento dell'esecuzione immobiliare in oggetto, sulla base della consulenza tecnica depositata dall'ing. Giuseppe Cirrito nel 1997.

L'immobile interessato è sito in Palermo in via Filippo De Lignamine n.10, nelle vicinanze delle più note via Aurispa e via Lancia di Brolo. La data della prossima udienza è stata fissata per il 26/4/2007.

L'ing. Cirrito aveva determinato un valore di mercato di £ 120.000.000 pari a € 61.975.

Dalle indagini da me effettuate e dai calcoli eseguiti è risultato che l'immobile in oggetto oggi può essere proposto ad un'asta immobiliare a € 95.400.

Avendo depositato la consulenza richiestami, presento codesto prospetto di parcella calcolato sulla differenza tra il valore dell'immobile determinato dal collega e quello attuale, cioè € 33.425 precisando che alla somma che la S.V. riterrà opportuno liquidare, dovranno aggiungersi l'I.V.A. e la cassa di previdenza.

Distinti saluti.

Arch. Laura Mulè
Laura Mulè

ASTE
GIUDIZIARIE.it

COMPETENZE

Per la determinazione del valore di mercato di beni immobili si applica l'articolo 13 del D.P.R. del 27/07/88 n° 352 aggiornato al 30 maggio 2002.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Differenza tra il valore dell'immobile nel 1997 e quello attuale € 33.425

	% minima	% massima	€ minimo	€ massimo
fino a 5.164,57 €	1,0264	2,0635	53,00	106,57
da 5.164,58 a 10.329,14	0,9316	1,879	48,11	97,04
da 10.329,15 a 25.100	0,8369	1,6895	123,61	249,55
da 25.822,85 a 33.425	0,5684	1,1211	43,21	85,22
Totale €			267,93	538,38

ASTE
GIUDIZIARIE.it

depondo
26/4/07
M.P.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it