

COPIA

TRIBUNALE DI VALENO - SEZ. ESECUZIONE IMMOBILIARE

GIUDICE ES.: L'ILL.MA DOTT.SSA SUZANNA TERNI

Espropriazione Immobiliare promossa da:

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

Ill.mo Sig.Giudice della Esecuzione Immobiliare Dott.ssa Suzanna Terni, la scrivente Arch.Sebastiana Teseano, nominata dalla S.V.Ill.ma Consulente Tecnico di Ufficio nel procedimento di cui innanzi per la valutazione dell'immobile pignorato, eseguiti gli accertamenti, i rilievi ed i calcoli per ottemperare all'incarico, ne espone le risultanze in questa

#### RELAZIONE DI PERIZIA

La relazione si articola nei seguenti capitoli:

- 1) il mandato;
- 2) L'immobile interessato e la descrizione dello stesso;
- 3) La valutazione dell'immobile.

\*\*\*\*\*

#### 1) IL MANDATO

All'udienza dell'08.02.97 l'Avv.Daniela Carrara in sostituzione dell'Avv.Contrada per la Sicilcassa "chiede disporci C.T.U. sul bene immobile pignorato." Con provvedimento dello stesso giorno il Sig.Giudice Della Esecuzione Immobiliare ha affidato alla scrivente la valutazione del bene pignorato. All'udienza del 20.05.97 la scrivente prestava giuramento ad il G.Es. poneva il

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

reguente quesito: "dica l'esperto, esaminati gli atti ed i documenti della procedura, verificata la regolarità della documentazione in atti, se gli estremi indicati nell'atto di pignoramento (estremi che metterà in evidenza nella sua relazione) sono corrispondenti a quelli indicati nel pignoramento e sono sufficienti ad identificare l'immobile pignorato. In caso affermativo, ne completi la descrizione dei beni oggetto del pignoramento, anche con rilievi grafici e fotografici (sia esterni sia interni) con i seguenti dati: 1) ubicazione dello stabile; natura del bene; consistenza piano; dati catastali aggiornati. Se trattasi di immobile non censito produca gli estremi di denuncia al NCEU e, qualora non sia mai stato denunciato, provveda al relativo accatastamento. -2) Accerti se vi sono creditori iscritti. - 3) Descriva le coerenze e determini il valore di mercato del bene pignorato con stretto riferimento ai limiti in cui è stato colpito dal pignoramento, esponendo gli elementi ed i criteri della sua stima e procedendo, se necessario, alla formazione di più lotti. 4) Riferisca circa la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà. 5) Precisi se i beni stessi siano liberi o occupati (nel secondo caso a quale titolo) indicando gli estremi della eventuale trascrizione o registrazione, e se i beni siano gravati da usufrutto o da altri diritti reali; 6) Accerti eventuali difformità ex L.47/1985. ...Controlli inoltre l'esperto la provenienza e l'attuale intestazione del bene.

L'esperto effettuato da ultimo la descrizione e l'identificazione per la vendita e, in caso di più lotti, proceda al riepilogo generale con una sintetica descrizione di ciascun lotto e l'indicazione del valore attribuito." Le operazioni di perizia iniziate il giorno 17.06.97 alle ore 17,00, come da convocazione a mezzo lettera raccomandata A.R. del 8/6/97, si concludono alla data di deposito della presente relazione.

**2) L'IMMOBILE INTERESSATO E LA DESCRIZIONE DELLO STESSO**

L'immobile oggetto del presente provvedimento è ubicato al piano primo, a destra salendo la scala condominiale dello edificio di vetusta costruzione, sito in Palermo, Via Pindemonte n° 62. L'appartamento è composto da numero quattro vani, di cui il vano numero tre e quattro sono direttamente comunicanti tra di loro, dall'ingresso, da un corridoio, dal bagno WC e dalla cucina. Lo stesso si presenta in discreto stato di manutenzione, le pareti interne sono regolarmente intonacate e tinteggiate, i pavimenti di tutti gli ambienti sono rivestiti da piastrelle in ceramica decorata. Le pareti del vano n°1, come rilevasi dalla fotografia n°4, risultano rivestite da piastrelle in ceramica, come pure quelle del bagno (foto n°7-8-9). In quest'ultimo sono installati i seguenti pezzi idrosanitari: vaso, lavabo, bidet e vasca muniti di rubinetteria in acciaio. Gli infissi interni sono in legno verniciato e quelli esterni sono costituiti da ante in legno e vetro e persiane in legno. I parapetti dei balconi sono in

ferro battuto e gli impianti idrico, elettrico e fognario sono regolarmente collocati sottotraccia. La terrazza risulta chiusa abusivamente con elementi in alluminio e vetro ed è adibita a cucina. Nell'immobile sembra siano state apportate altre modifiche interne, dovute a spostamenti e demolizioni di muri e tramezzi, come accertato nel corso del sopralluogo, nonché come riferito dallo stesso esecutato al C.T.U. Della planimetria catastale si evince, infatti, che lo stato attuale dell'immobile è differente rispetto a quanto dichiarato catastalmente. L'immobile risulta catastato alla partita n° 1116258 del N.C.E.U. di Palermo, ricade nel foglio di mappa n. 58 ed è distinto dalla part. n° 356 sub 6. L'appartamento non appare divisibile ed al momento del sopralluogo lo stesso risultava occupato dall'esecutato [redacted] e dai figli della stessa. Confina a Nord-Est con Via Pindemonte, a Sud-Est con proprietà [redacted] a Sud-Ovest con terreno di proprietà aliena, a Nord-Ovest con altro fabbricato. Si precisa inoltre che, gli estremi indicati nell'atto di pignoramento, relativamente alla ubicazione dell'immobile ed agli estremi catastali, foglio o particella, sono esatti e sufficienti per la individuazione dell'immobile pignorato. Non si è reso possibile, invece, accertare se per tale immobile è stata rinunciata o meno l'abitabilità, in quanto, come riferito al C.T.U. all'Assessorato all'Edilizia Privata di Palermo, al fine di effettuare tale accertamento occorre almeno conoscere la

mentre  
dell'eventuale

data in cui la stessa è stata rilasciata.

-Calcolo superficie netta:

-Superficie vani n° 1-2-3-4:

ml.  $(3,45 \times 3,85) + (3,00 \times 5,60) + (4,20 \times 2,90) + (4,45 \times 3,80) + (3,80 \times 2,85) +$   
 $+ (0,30 \times 2,00) =$  mq. 70,69

-Superficie corridoio, cucina e bagno wo:

ml.  $(1,80 \times 4,10) + (6,15 \times 0,85) + (2,90 \times 2,50) + (2,40 \times 2,90) =$  mq. 28,82

Somma

mq. 97,51

-Superficie balconi:

ml.  $(2,50 \times 0,80) + (0,80 \times 2,00) =$

mq. 3,60

## 2) LA VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Prima di passare ai calcoli per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto del presente provvedimento, appare opportuno chiarire quali sono i criteri di stima che saranno adottati. Per prima cosa si evidenzia il concetto di valore venale dell'immobile. Quest'ultimo è il giusto prezzo che l'immobile ha se immesso nel mercato. Al fine di ricavare detto valore venale si può procedere adottando diversi metodi di stima ed esattamente:

1) Il metodo sintetico; - 2) Il metodo analitico.

Con l'applicazione del metodo sintetico si perviene al giusto valore dell'immobile mediante la comparazione di altri beni analoghi a quello in oggetto per tipologia, caratteristiche costruttive, ubicazione ecc., mentre con l'applicazione del metodo analitico si perviene al prezzo attraverso la

capitalizzazione del reddito. Quindi il valore più probabile di mercato, o valore venale dell'immobile sarà dato dalla media aritmetica dei valori ottenuti.

a. Determinazione del valore venale dell'immobile con il metodo sintattico e del confronto.

Il valore di mercato per immobili aventi le stesse caratteristiche di quello in oggetto e situati nella stessa zona è mediamente di  $\text{€} 1.300.000/\text{mq}$ .

-Calcolo superficie lorda dell'immobile:

$$\text{mq.} 97,51 + 10\% \text{ di } \text{mq.} 97,51 + 1/3 \text{ } 3,60 =$$

$$= \text{mq.} 97,51 + 9,75 + 1,20 = \text{mq.} 108,47$$

$\text{mq.} 97,51$  sono la superficie netta dell'immobile,  $\text{mq.} 9,75$  sono la superficie per incidenza di strutture portanti di solpagnamento e tramezzature e pertinenze e  $\text{mq.} 1,20$  sono la superficie commerciale dei balconi. La somma delle predette entità ci dà la superficie lorda dell'immobile. Quindi si ha:

$$\text{mq.} 108,47 \times \text{€} 1.300.000 = \text{€} 141.000.000 \text{ (centoquarantaunomilioni)}$$

che è il valore dell'immobile ottenuto con il metodo del confronto.

b. Determinazione del valore venale dell'immobile con il metodo analitico e della capitalizzazione del reddito.

Il reddito lordo annuo dell'immobile secondo i prezzi del libero mercato può mediamente stabilirsi di  $\text{€} 7.200.000$ . A

quest'ultimo bisogna detrarre lo 0,20 per spese di manutenzione

e tasse. Quindi si ha:

$£.7.200.000 \times 0,20 = £.5.760.000$  (reddito netto annuo)

In considerazione del tipo di questa unità immobiliare fisso il tasso di capitalizzazione del  $100 \times 3,5$ . Quindi si ha:

$£.5.760.000 : 3,5 \times 100 = £.164.571.429$

ed in cifra tonda il valore dell'immobile calcolato con il metodo della capitalizzazione del reddito è £.164.500.000 (centosessantaquattromilionicinquecentomila). La media dei valori sopra ricavati ci dà il valore più probabile di mercato del bene in oggetto.

$V = 1/2(141.000.000 + 164.500.000) = £. 152.750.000$

Il valore della quota parte di  $2/3$  è:

$£.152.750.000 \times 2/3 = £.101.833.333$

ed in cifra tonda il valore della quota parte di  $2/3$  di appartamento all'esecutato [REDACTED] è di £.101.800.000.

#### Riepilogando

Immobile in Palermo Via Pindemonte n° 52 piano I° a destra, composto da numero quattro vani, dall'ingresso, dal corridoio, dal bagno WC e dalla cucina, oltre due balconi prospicienti sulla predetta Via, contestato alla partita n.1116259 del N.C.E.U. di Palermo, ricade sul foglio di mappa n° 58 ed è distinto dalle part.358 sub 8. Confina a Nord-Est con Via Pindemonte, a Sud-Est con proprietà [REDACTED], a Sud-Ovest con terreno di proprietà aliena, a Nord-Ovest con altro fabbricato.

La superficie utile dell'appartamento è di mq.97,51 oltre

mq.3,60 di balconi.

Vv€ f.152.750.000

Vv della quota parte di 2/3 = f.101.800.000

\*\*\*\*\*

Tanto dovevo in ottemperanze all'incarico affidato.

ASTE GIUDIZIARIE.it

\*\*\*\*\*

Palermo li 27.09.97

LA C.T.U.

Arch. *[Handwritten signature]*



ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it