

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
R. ES. 1278/94



G. Es. Dott.ssa Angela Notaro

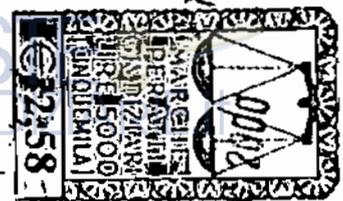
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Nella espropriazione immobiliare
promossa da
Banca di Roma
contro



C.T.U.
Arch. Maria Elisa Giammona
Via Sammartino 118
90141 Palermo





TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE ESECUCIONI IMMOBILIARI - R. ES. 1278/94

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
NELLA ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

promossa da

Banca di Roma

contro



La presente relazione di consulenza tecnica si suddivide nei segue...

capitoli:

- 1. Premessa ed oggetto di causa pag. 1
- 2. Descrizione dell'immobile pag. 3
- 3. Dati metrici pag. 4
- 4. Valutazione dell'immobile pag. 5
- Allegati

I. PREMESSA ED OGGETTO DI CAUSA

Con provvedimento del 08.03.2000, il G. Es. Dott.ssa Terni delegava al Notaio Dott. Enrico Maccarrone il compimento delle operazioni di vendita con incanto dell'immobile pignorato sito in Palermo, via Erice civ.11, piano primo, di proprietà del Sig. [redacted] e della Sig.ra [redacted]

[redacted] aveva C.T.U. la sottoscritta Arch. Maria Elisa Giammona al fine di eseguirne la stima.

Pertanto notificatomi l'incarico il 14.04.2000, contattavo telefonicamente il Notaio Dott. Enrico Maccarrone al fine di acquisire informazioni ed elementi inerenti l'immobile in oggetto.

Depositato in Cancelleria
oggi 21 DIC. 2000
Il Cancelliere



Dopo ripetuti colloqui telefonici con il Notaio Dott. Enrico Maccarrone, apprendendo alla fine dallo stesso di una sua probabile rinuncia all'incarico e pertanto, dandone comunicazione alla Dott.ssa Angela Notaro, divenuta intanto G. Es. nella causa in oggetto in sostituzione della Dott.ssa Terni, iniziavo le operazioni di consulenza.

In data 23.11.2000 presentavo, presso l'N.C.E.U. del Comune di Palermo, l'istanza per il rilascio della copia della planimetria dell'immobile (allegato 1), al fine di verificare possibili variazioni apportate allo stesso nel corso del tempo.

In data 28.11.2000 alle ore 16.00 effettuavo la visita sui luoghi di causa, avendone dato preventiva comunicazione ai rappresentanti legali delle parti creditrici a mezzo raccomandate A.R. del 20.11.2000.

Per tanto mi recavo presso l'immobile sito in Palermo, via Erice civ.11, piano primo, interno 3, per accertare lo stato del bene ed eseguirne il rilievo. In tale occasione era presente il Sig. [REDACTED] che ha consentito l'accesso sui luoghi poiché occupa ancora oggi l'appartamento in oggetto.

Procedevo pertanto ad una generale ricognizione dell'unità immobiliare, ad eseguire il rilievo architettonico della stessa e, contestualmente, provvedevo ad impressionare alcuni negativi fotografici in relazione a quanto accertato.

Quanto sopra trova riscontro nel verbale di visita allegato alla presente (allegato 2).

Sulla base delle misurazioni effettuate in loco, riportate su separati fogli, veniva redatto un elaborato grafico in cui è rappresentata la planimetria dell'immobile visitato (allegato 3).

Sviluppati i negativi fotografici impressionati durante le operazioni
sceglievo n. 15 positive (allegato 4).

1. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile, sito in Palermo, via Erice civ. 11, fa parte di un fabbricato di
edilizia popolare che si trova in zona periferica, caratterizzata
prevalentemente da edilizia residenziale di intervento pubblico.

L'area è ben collegata alle principali zone della città e discreti risultano i
servizi alla residenza e le attività commerciali.

L'edificio (foto 1), risalente al 1960 circa, in discrete condizioni d'uso e di
manutenzione, è realizzato con struttura intelaiata in c.a. e solai misti in
latero-cemento.

L'unità immobiliare è ubicata al primo piano dell'unità edilizia con accesso
dal civ. 11 di via Erice, porta a sinistra salendo la scala "C", interno 3, e
confina con via Erice, altro fabbricato, area soprastante proprietà Garifi,
appartamento complanare di proprietà aliena e vano scala.

L'immobile che risulta iscritto al N.C.E.U. del Comune di Palermo, partita
n. 76182, foglio 38, particella 1438 sub 11 è pervenuto agli odierni
proprietari con atto del 22.03.89, trascritto il 14.04.89 ai nn. 15816/12031 da
potere dell'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Palermo
(I.A.C.P.).

L'alloggio, all'atto del sopralluogo, risulta costituito da ingresso (foto 2-3),
soggiorno pari a due vani (foto 4-5), due stanze (foto 6-7), cucina (foto 8-9),
wc-doccia (foto 10-11) e disimpegno (foto 12-13-14).

Lo stato dei luoghi risulta difforme dalla planimetria catastale (cfr. allegati
1-3) e tali difformità consistono

- nella realizzazione di un solo ambiente attraverso l'unificazione di due vani e di una parte del corridoio di disimpegno;
- nell'ampliamento della cucina con l'annessione del balcone, chiuso a veranda, e del ripostiglio;
- nella realizzazione di una terrazza (foto 15) ricavata al di sopra di una superfetazione, costruita senza le necessarie autorizzazioni sulla superficie del giardino di pertinenza dell'appartamento di piano terra, e collegata, attraverso una piccola scala in ferro, alla preesistente finestra a petto dell'attuale soggiorno.

Tutti gli ambienti abitabili sono aerati ed illuminati naturalmente.

La pavimentazione è realizzata con piastrelle di ceramica che rivestono anche le pareti della cucina e del wc. Le altre pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati con idropittura.

Gli infissi esterni sono in lamierino di ferro verniciato completi di serrande avvolgibili in legno, le porte interne sono in legno tamburato e, in particolare, quella del soggiorno è del tipo a giorno con vetri decorati.

L'unità immobiliare è provvista di impianto idrico, privo di serbatoio per la riserva idrica, e di impianto elettrico non adeguato alle vigenti disposizioni in materia di sicurezza.

Non esiste impianto di riscaldamento.

Nell'appartamento, soprattutto in corrispondenza del wc, si sono rilevate evidenti tracce di umidità nel soffitto dovute a probabili perdite provenienti dagli impianti idro-sanitari del piano superiore.

3 - DATI METRICI

Nella determinazione della superficie commerciale e di quella convenzio-



nale, dato che l'eliminazione del muro di tombagnamento della cucina e la conseguente annessione del balcone, chiuso a veranda, hanno dato luogo ad un ambiente unico e discretamente funzionale, la sottoscritta ritiene opportuno considerare la superficie del balcone parte integrante dell'unità immobiliare.

Pertanto, tale superficie concorre per intero alla determinazione della superficie dell'alloggio e, non essendovi altri balconi o terrazze, le superfici lorda e utile coincidono rispettivamente con le superfici commerciale e convenzionale. Infatti la terrazza, precedentemente descritta, non verrà considerata ai fini della stima dell'immobile in quanto realizzata abusivamente.

Superficie commerciale	mq 66,57
Superficie convenzionale	mq 59,99

4 - VALUTAZIONE DEL BENE IMMOBILE

Per la determinazione del valore venale dell'immobile sono stati usati sia il metodo sintetico, che si basa sulla comparazione dei parametri di riferimento desunti dal mercato immobiliare (nel nostro caso il metro quadrato), sia il metodo analitico in base al reddito lordo annuo retraibile dall'immobile.

La media dei valori così ottenuti esprime il più probabile valore di mercato del bene.

4.1 - Valutazione sulla base dei prezzi medi di mercato (metodo sintetico)

Nei paragrafi precedenti si sono illustrate le caratteristiche dell'immobile e del contesto urbano

Si è pertanto esaminato il mercato immobiliare della zona individuando valori al metro quadrato differenziati in base alle caratteristiche intrinseche dei beni da valutare.

Dalle indagini condotte e da informazioni assunte presso agenzie immobiliari operanti a Palermo, risulta che i prezzi medi per immobili con caratteristiche analoghe a quello in oggetto oscillano tra £ 1.600.000 e £ 1.700.000 al mq.

In relazione alle caratteristiche dell'immobile si può attribuire un valore commerciale pari £/mq 1.600.000.

Considerata la superficie commerciale pari a mq 66,57, si ha:

$$\text{mq } 66,57 \times \text{£/mq } 1.600.000 = \text{£ } 106.512.000$$

4.2 - Valutazione sulla base della capitalizzazione del reddito (metodo analitico)

Tale procedimento può riassumersi con la ricerca del canone netto da capitalizzare e del corrispondente saggio di capitalizzazione.

La ricerca del canone verrà formulata tenendo conto di un regime di libero mercato. In tale ipotesi le fasi estimative sono le seguenti:

- ricerca del reddito medio annuo continuativo;
- ricerca del saggio di capitalizzazione;
- svolgimento della formula di capitalizzazione.

Il reddito lordo percepibile dall'immobile si può fissare in £/mq 7.500.

Considerando la superficie convenzionale si ha:

$$\text{mq } 59,99 \times \text{£/mq } 7.500 = \text{£/mese } 449.925$$

$$\text{£/mese } 449.925 \times 12 = \text{£/anno } 5.399.100$$

Trattandosi di immobile di recente costruzione le spese generali si assumo-

no pari al 25% e più precisamente:

Q	manutenzione, reintegrazione, assicurazione	10%
Imp	imposte e tasse	10%
Sf	quota sfritto	3%
I	inesigibilità	2%
Sommano		25%

Pertanto il reddito netto annuo sarà pari a:

$$£ 5.399.100 - (5.399.100 \times 25\%) = £ 4.049.325$$

Le indagini generali e particolari forniscono i dati per la ricerca del saggio di capitalizzazione. Individuati sul mercato prezzi e redditi riferiti ad immobili analoghi a quello da stimare, si ricaverà il valore del saggio ricercato. Nel caso in esame si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche del manufatto e delle caratteristiche proprie dei luoghi.

Sulla scorta di tali fattori si è determinato un tasso di capitalizzazione pari al 4%.

Alla luce di quanto esposto il più probabile valore del bene sarà dato dalla formula:

$$V = Rn/i \text{ e quindi}$$

$$V = 4.049.325/4\% = £ 101.233.125$$

4.3 - Media dei valori ottenuti

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto di consulenza sarà dato dalla media dei valori ottenuti sulla base dei prezzi di mercato e sulla capitalizzazione del reddito:

$$£ (106.512.000 + 101.233.125)/2 = £ 103.872.562$$

ed in cifra tonda £ 103.900.000

Con quanto sopra ritengo di aver assolto al mandato conferitomi e rassegnato tutto quanto alla S.V. Ill.ma, rimanendo a disposizione per tutti gli eventuali chiarimenti che dovessero rendersi necessari.

Palermo, 20 dicembre 2000

Il C.T.U.

Arch. Maria Elisa Giammona

Allegati:

Maria Elisa Giammona

1. planimetria catastale dell'immobile;
2. verbale di visita;
3. planimetria di rilievo dell'immobile;
4. documentazione fotografica.

Il giorno ventotto del mese di marzo
dell'anno due mila due mila seicento sessantotto,
io sottoscritto Arch. Maria Flissia Giannone
mi sono recato in Via Fuce n° 11 a Palermo,
per dare inizio, dietro incarico del giudice
Dott. M. Tenu, costituito dal giudice Dott. M.
Angela Ntano, alle operazioni di comparazione
d'ufficio relative all'espunzione
immobiliare promossa dalla Banca di
Roma contro il Sig. [redacted]
e la Sig.ra [redacted].

È presente il Sig. [redacted]
che ha consentito l'accesso ai locali
Dopo una prima ricognizione dell'immobile
si è proceduto ad rilievo architettonico
e fotografico dello stesso.

Infine alle ore 17,25 le operazioni
vennero concluse e viene chiuso il
perante verbale.

Atto, confermato e sottoscritto
[redacted]

Arch. Maria Flissia Giannone

