

TRIBUNALE DI PALERMO  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE:  
MPS GESTIONE CREDITI BANCA S.P.A.  
CONTRO  
"A"+1  
R.ES. 29/2013  
GIUDICE DELL'ESECUZIONE:  
DOTT. VINCENZO LIOTTA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
RELAZIONE DI STIMA



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



E.E. ARCHITETTO ANTONINO PALEOLOGO  
VIA VALERIO VILLAREALE 35, 90'41 PALERMO - TEL/FAX 091 2511180

Tribunale di Palermo  
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare:

MPS Gestione Crediti Banca S.p.A.

contro

“A”+1

R. Es. 29/2013

Giudice dell'esecuzione:

Dott. Vincenzo Liotta

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Consulenza Tecnica d'Ufficio

## I - Scopo

La presente relazione tecnica è redatta onde rispondere ai quesiti posti dal G. E., della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Palermo, Dott. Vincenzo Liotta, al sottoscritto Architetto Antonino Paleologo iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Palermo al n°3733, nominato C.T.U. per l'esecuzione in epigrafe, nel corso dell'udienza del 7 maggio 2013.

## II - Svolgimento del mandato

Il CTU dopo aver operato l'esame preliminare del fascicolo ed aver verificato la completezza della documentazione presentata dai creditori: avvisi ex art. 498 c.p.c., avvisi ex art. 599 c.p.c., documenti di cui all'art. 567 2° comma c.p.c., si è recato presso l'Agenzia del Territorio – Servizi di catasto e pubblicità immobiliare – sede provinciale di Palermo, dove ha richiesto e ritirato copia della documentazione catastale dell'immobile

oggetto della presente procedura, successivamente si è ottenuta copia del titolo di provenienza, (allegato 1).

Si è quindi proseguito, sulla base degli atti reperiti e contenuti nel fascicolo, ad individuare l'immobile oggetto di pignoramento:

1. Porzione di fabbricato urbano sita in Palermo nella via Giuseppe Crispi n.82, costituita da un appartamento per abitazione di tipo popolare, facente parte di un piccolo edificio in condominio di antica costruzione, posto a piano secondo a destra salendo le scale, avente una consistenza catastale di cinque vani e mezzo (5,5) e più precisamente composta da tre stanze, cucina, wc doccia, corridoio di disimpegno e ripostiglio, con la pertinenza esclusiva dell'area libera soprastante e di un piccolo locale di sgombero sottoscala, ubicato a piano terra, con accesso dall'androne del fabbricato. Detto immobile è censito al Catasto fabbricati del Comune di Palermo al fg.49, p.lla 832/5.

Il giorno 7 giugno 2013 alle ore 9,30, a seguito della comunicazione alle parti e al creditore procedente, il CTU dava inizio alle operazioni peritali contestualmente alle operazioni di sopralluogo, nel corso del sopralluogo si procedeva al rilievo metrico e fotografico dell'immobile.

L'immobile è stato edificato antecedentemente al 1° settembre 1967 ed inserito in catasto nel 1972, ricade in zona B0 del PRG di Palermo, la zona B0 identifica aree urbane che ripropongono e proseguono l'impianto urbanistico dei tessuti urbani storici facenti parte delle borgate.

A seguito del sopralluogo, avendo già reperito tutta la documentazione necessaria, si procedeva alla redazione della presente.

## II - Stima dell'immobile

### 1. Premessa

La presente relazione di stima è stata redatta dopo aver avuto accesso all'immobile, il sopralluogo è stato effettuato il 7 giugno 2013, nel corso del sopralluogo all'immobile, è stato redatto un verbale (*allegato 2*), sono state effettuate fotografie per documentare lo stato manutentivo oltre al livello delle finiture dell'abitazione e delle sue pertinenze (*allegato 3*), ed è stata verificata la rispondenza sia dimensionale che planimetrica con la scheda depositata in catasto (*allegato 4*), non sono state rilevate difformità planimetriche ma si allega un grafico riportante le destinazioni d'uso dei locali al momento del sopralluogo (*allegato 5*).

### 2. Individuazione dell'immobile pignorato

Attraverso gli estremi indicati nell'atto di pignoramento e la documentazione acquisita si è individuato l'immobile oggetto di pignoramento; Porzione di fabbricato urbano sita in Palermo nella via Giuseppe Crispi n.82, costituita da un appartamento per abitazione di tipo popolare, facente parte di un piccolo edificio in condominio di antica costruzione, posto a piano secondo a destra salendo le scale, avente una consistenza catastale di cinque vani e mezzo (5,5) e più precisamente composta da tre stanze, cucina, wc doccia, corridoio di disimpegno e ripostiglio, con la pertinenza esclusiva dell'area libera soprastante e di un piccolo locale di sgombero sottoscala, ubicato a piano terra, con accesso dall'androne del fabbricato. Detto immobile è censito al Catasto fabbricati del Comune di Palermo al fg.49, p.lla 832 subalterno 5, categoria A4, consistenza 5,5, vani, rendita € 161,91.

### 3. Regolarità edilizia

L'immobile oggetto di pignoramento, è porzione di un fabbricato di vecchia costruzione che ricade in zona B0 del PRG di Palermo, la zona B0 identifica aree urbane che ripropongono e proseguono l'impianto urbanistico dei tessuti urbani storici facenti parte delle borgate.

Le ricerche condotte presso l'edilizia privata del Comune di Palermo non hanno prodotto alcun risultato, il titolo di provenienza riporta la dichiarazione della parte venditrice: "le opere di costruzione di quanto forma oggetto del presente atto sono state iniziate antecedentemente al giorno 1° settembre 1967 e realizzate in conformità alla normativa urbanistica allora vigente e che le stesse non hanno mai subito modificazioni per le quali era necessaria licenza, concessione o autorizzazione edilizia o provvedimento equipollente".

### 4. Inquadramento territoriale

L'immobile, oggetto di perizia si trova nel Comune di Palermo, in posizione semi-centrale, nel quartiere Noce; l'area del quartiere, attualmente completamente edificata, faceva parte del *Parco Normanno*, cioè la riserva di caccia estiva dei sovrani che, proprio in quel periodo si trasferivano nel castello della Zisa, per questo motivo anche dopo che iniziò l'edificazione *extra moenia* quest'area, nonostante la vicinanza con il centro storico, venne risparmiata a lungo.

Già a metà dell'ottocento inizia l'edificazione dell'area anche se ancora con carattere rurale, tanto che il comune, nel 1860, la considera zona suburbana, ma già verso la fine del secolo va scomparendo l'originale parco e nel 1889 viene considerata dal comune zona urbana a tutti gli effetti.

Da allora in poi comincia l'edificazione selvaggia che l'ha portata, oggi, ad essere uno dei quartieri a più alta densità abitativa, nonostante le costruzioni non raggiungano grandi altezze.

Il quartiere è attualmente contraddistinto da una grossa discontinuità edilizia, da un lato è limitato dalla circovallazione, che ne ha spaccato l'originale conformazione, dall'altro lato è chiuso dal quartiere della Zisa, mentre, verso Nord è chiuso dal quartiere Malaspina-Palagonia. All'interno del quartiere è ancora possibile trovare numerose ville sette-ottocentesche, incastonate tra strette vie e palazzi di più recente costruzione.

Le costruzioni sono in prevalenza abitazioni di carattere economico.

#### **5. Caratteristiche del fabbricato**

Piccolo fabbricato di tipo popolare a tre elevazioni fuori terra, con copertura a falde, tipologicamente identificato come edilizia di borgata.

I prospetti non sono intonacati e mostrano i conci di tufo a vista, i serramenti sono in legno con persiane, il portoncino d'ingresso alla scala comune è di alluminio anodizzato e vetro, sia sul prospetto prospiciente via Crispi, sia all'interno dell'androne comune vi sono evidenti segni di umidità da risalita, le condizioni manutentive generali sono mediocri.

#### **6. Caratteristiche dell'appartamento**

L'appartamento oggetto di perizia, al secondo piano del fabbricato, ha l'ingresso su un corridoio di disimpegno, wc bagno, piccolo ripostiglio finestrato, soggiorno, cucina abitabile e due vani.

L'appartamento si presenta rinnovato nelle finiture e nei serramenti, è interamente pavimentato con piastrelle in gres ceramico, le pareti sono rifinite con intonaco civile e idropittura, i serramenti esterni sono del tipo

monoblocco in alluminio pre-verniciato con vetrocamera e avvolgibili in pvc, gli infissi interni sono in tamburato di legno, non è presente impianto di riscaldamento.

Nel complesso l'appartamento versa in buono stato manutentivo, dal punto di vista commerciale è da considerarsi abitabile.

#### **7. Stato di possesso dei beni**

Il sopralluogo è stato consentito da B, coniuge di A, che abita l'appartamento con il coniuge già detto e tre figli minori.

#### **8. Formalità, vincoli e oneri**

L'eventuale assegnatario dell'immobile oggetto di pignoramento sarà comproprietario di tutte le parti comuni che in base all'art.1117 c.c. debbono ritenersi condominiali.

Avrà inoltre l'onere dell'aggiornamento catastale in funzione della mutata destinazione d'uso dei vani, i costi per l'aggiornamento della planimetria catastale valutati in 450,00 euro saranno appresso detratti dal valore di stima dell'immobile.

#### **9. Superficie commerciale dell'appartamento**

La norma UNI 10750, riporta i seguenti i criteri di computo della "superficie commerciale".

Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare: la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; le quote percentuali

delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- b) 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- c) 35% dei patii e porticati;
- d) 60% delle verande;
- e) 15% dei giardini di appartamento;
- f) 10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori

incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

Superficie commerciale del bene oggetto di perizia:

destinazione	mq	coefficienti di ponderazione	mq ponderati
abitazione	73	1	73
balconi	2,3	0,33	0,76
		<b>totale</b>	<b>73,76</b>

#### 10. Valutazione commerciale

La superficie ponderata dell'appartamento, è in cifra tonda 74,00 m<sup>2</sup>, il valore di mercato dell'appartamento è stato determinato sulla base degli atti acquisiti, di informazioni sull'andamento del mercato immobiliare in zona, sullo stato manutentivo dell'immobile e delle sue pertinenze. Il risultato ottenuto è frutto di una media tra il valore calcolato secondo il criterio di stima analitica ed il valore al quale si è pervenuti tramite l'applicazione della stima sintetica. Si ritiene utile un chiarimento sulla scelta dei metodi estimativi applicati:

*Metodo di Stima Sintetico*

*Metodo di Stima Analitico*

Lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene in esame con riferimento all'attualità.

Si procederà quindi alla stima dell'immobile in oggetto innanzi tutto con il metodo di *stima sintetica* per coefficienti di merito, sulla base dei prezzi correnti nella zona per unità immobiliari congruamente rapportati al tipo di costruzione.

I parametri riduttivi o maggiorativi tengono conto delle condizioni obiettive e soggettive del manufatto.

Ulteriore elemento di approfondimento del più probabile valore di mercato può scaturire dall'applicazione della *stima analitica*.

Per la ricerca di tale valore si è seguito il criterio della stima per capitalizzazione di reddito, che si determina sulla base del canone locativo annuo calcolato in regime di libero mercato, la procedura da seguire si articola nelle seguenti fasi:

- ricerca del reddito lordo attraverso il mercato locativo e determinazione del reddito netto medio, da capitalizzare attraverso la decurtazione di tutte le spese a carico del proprietario;
- ricerca del saggio di capitalizzazione dell'immobile da stimare attraverso l'indagine diretta di mercato.

#### VALUTAZIONE

##### STIMA SINTETICA:

- |                                   |                     |
|-----------------------------------|---------------------|
| a) Superficie convenzionale (a) = | <u>mq 74,00</u>     |
| b) valore unitario €/mq:          | €. 1300,00          |
| c) Valore del bene:(a x b) =      | <u>€. 96.200,00</u> |

##### STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO:

- |                         |             |
|-------------------------|-------------|
| 1. Reddito lordo annuo: | €. 4.930,00 |
| 2. Spese:               | €. 986,00   |

(manutenzione, assicurazione, di amministrazione, imposte e tasse)

=25% del reddito lordo annuo

3. Reddito netto annuo: (a - b) = €. 3.944,00

4. Saggio di capitalizzazione  $r = 0.043$

5. Valore del bene: (c / d) = € 91.720,93

*MEDIA DEI VALORI*

(€ 96.200,00 + € 91.720,93) / 2 = € 93.960,47

**III - Stima dell'immobile**

Per quanto sin qui esposto il valore commerciale del bene, appartamento in Palermo in via Giuseppe Crispi n.82, piano secondo, composto da tre stanze, cucina, wc doccia, corridoio di disimpegno e ripostiglio, con la pertinenza esclusiva dell'area libera soprastante e di un piccolo locale di sgombero sottoscala ubicato a piano terra, censito al Catasto fabbricati del Comune di Palermo al fg.49, p.lla 832 subalterno 5, categoria A4, consistenza 5,5, vani, rendita € 161,91.; è in cifra tonda pari a € 94.000,00

Il sottoscritto, ritenendo di aver esaurientemente risposto ai quesiti formulati dal G.E. rimette alla S.V. il presente elaborato peritale, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Palermo, 21/06/2013



ELENCO DEGLI ALLEGATI

- |                            |            |
|----------------------------|------------|
| titolo di provenienza      | allegato 1 |
| verbale di sopralluogo     | allegato 2 |
| documentazione fotografica | allegato 3 |
| documentazione catastale   | allegato 4 |
| documentazione grafica     | allegato 5 |

Ministrato 2  
21/06/2013  
Giudice

VERBALE DI SOPRALLUOGO

Oggetto: Causa Tribunale di Palermo, Sezione Esecuzioni Immobiliari, MPS Gestione Crediti Banca S.p.A. contro [redacted] R.Es. 29/2013.

In Palermo, il giorno 7 giugno 2013 alle ore 9,30, il sottoscritto architetto Antonino Paleologo n.q. di C.T.U., assistito dall'architetto [redacted] si è recato sui luoghi oggetto di perizia, per avviare le operazioni peritali e contestualmente effettuare gli accertamenti sui luoghi per la causa in oggetto.

Sono presenti

Il/la sig./sig.ra [redacted]

nato/a a PALERMO il [redacted]

nella qualità di COMPROPRIETARIA

Il/la sig./sig.ra \_\_\_\_\_

nato/a a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

nella qualità di \_\_\_\_\_

Alla presenza dei su indicati, sono iniziate le operazioni di peritali e di sopralluogo.

Il/la sig./sig.ra [redacted]

ha dichiarato di voler ricevere copia della relazione peritale all'indirizzo  di casa

Il/la sig./sig.ra \_\_\_\_\_

ha dichiarato di voler ricevere copia della relazione peritale all'indirizzo  mail

Il/la sig./sig.ra \_\_\_\_\_

Note: alle ore 9,35 si deve intro



alle espressioni paritetiche e di  
somme luogo, che si concludono  
alle ore 10,00;

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT