

Val 20/06/2006

Studio Tecnico
Ing. Giuseppe Renna

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Palermo -
Sezione Esecuzioni Immobiliari
G. ES. : dott. Tardio

Causa civile: C.C.R.V.E.

██████████ n° 867/'89 R.Es.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Relazione
di
Perizia

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Palermo n° 141/2013A Palermo - Tel 091/281242

Tribunale di Palermo
Sezione Esecuzioni Immobiliari
G.E.S. Dott.Tardio

Consulenza tecnica d'ufficio nella causa di esecuzione immobiliare promossa da C.C.R. c/ [REDACTED] s.n.c. di [REDACTED] e [REDACTED], n.867/89 R.Es.

Premesse

Ill.mo Signor G.E.S. Dott.Tardio

Il sottoscritto Ing. Giuseppe Romano, iscritto all'Albo degli Ingegneri nella Provincia di Palermo al N.3112, con ordinanza in data 5/10/95, è stato nominato consulente tecnico d'ufficio nell' Espropriazione Immobiliare promossa da C.C.R. c/ [REDACTED] e [REDACTED] n° 867/89 R.Es.

Prestato giuramento di rito in data 16/11/95, ritiravo i fascicoli di causa e prendevo visione del mandato consistente nel:

- *descrivere e valutare gli/l'immobili/e di cui all'atto di pignoramento;*
- *accertare la corrispondenza dei dati catastali risultanti nell'atto di pignoramento, nell'estratto storico catastale e nelle certificazioni delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni;*
- *Indicare almeno tre confini;*
- *indicare il numero di scheda di denuncia all'U.T.E. nonché*

Depositato in Cancelleria
oggi 27 MAR 1996
Il Cancelliere

della particella catastale sulla quale insiste l'immobile nel caso in cui questo non risulti catastato;

- accertare l'eventuale presentazione dell'istanza di sanatoria edilizia nel caso in cui, trattandosi di fabbricati, essi risultino abusivi.

Effettuati gli accertamenti tecnici e documentali necessari, procedevo alla redazione della presente relazione di consulenza che per una migliore leggibilità è articolata nelle seguenti parti:

- 1) Studio degli atti
- 2) Descrizione dei luoghi
- 3) Criterio e metodi di stima
- 4) Valutazione degli immobili
- 5) Conclusioni

1: Studio degli atti. -

Con atto di avviso del 16/02/95 la [REDACTED] con sede in Palermo Via F.Cordova n.76 , succeduta alla Cassa Centrale di Risparmio V.E. per Atto di conferimento del 29/12/91 in Not. A.M.Siciliano, in persona del Direttore Generale pro-tempore, dom.to per la carica nei locali della società ed elett.re in Via Versilia n.2 presso lo studio dell'Avv.to I. Mauceri dal quale è rappresentato e difeso, avvisava la [REDACTED] con sede in Palermo Via San Lorenzo n.214, titolare della formalità ipotecaria iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di

Palermo addì 2/7/84 ai nn.26652/2496 contro [REDACTED] di [REDACTED] e [REDACTED] s.n.c., che il credito fondiario della [REDACTED] oggi [REDACTED], aveva sottoposto a pignoramento, come da atto notificato il 16/12/89, una unità immobiliare di proprietà della PIEFFE s.n.c. e specificatamente il corpo basso agibile a p.t. nel retrospetto dell'edificio D, facente parte del complesso edilizio sito in Palermo in Via A. Cagni n.61-c/da Pallavicino, dichiarato al N.C.E.U. di Palermo con scheda n.7589 del 24/11/89; ai fini dell'identificazione catastale figura all'art.151727 Foglio 19 p.elle 2157 e 2191.

Ricostruzione ventennale del dominio.-

La [REDACTED] è proprietaria dell'unità immobiliare sottoposta a pignoramento dal Credito Fondiario della Cassa [REDACTED], oggi [REDACTED], in forza d'atto di compravendita del Notar Giovanni Luigi Lunetta del 29/06/84 n.2106 da potere della "[REDACTED]". Trattattasi di un corpo basso agibile, facente parte del plesso residenziale costruito dalla suddetta impresa [REDACTED] in Palermo, contrada Pallavicino, Via A.Cagni n.61, su un terreno contraddistinto al N.C.T. del comune di Palermo al Foglio 19, costituito dalle perticelle 601-640-299-629 e da porzioni delle p.lle 717-600-639. Dall'atto di compravendita del 28/06/84 del Notar G.L.Lunetta si evince:

Palermo addì 2/7/84 ai nn.26652/2496 contro [REDACTED] di [REDACTED] e [REDACTED], che il credito fondiario della [REDACTED] oggi [REDACTED], aveva sottoposto a pignoramento, come da atto notificato il 16/12/89, una unità immobiliare di proprietà della PIEFFE s.n.c. e specificatamente il corpo basso agibile a p.t. nel retrospetto dell'edificio D, facente parte del complesso edilizio sito in Palermo in Via A. Cagni n.61-c/da Pallavicino, dichiarato al N.C.E.U. di Palermo con scheda n.7589 del 24/11/89; ai fini dell'identificazione catastale figura all'art.151727 Foglio 19 p.elle 2157 e 2191.

Ricostruzione ventennale del dominio.-

La [REDACTED] è proprietaria dell'unità immobiliare sottoposta a pignoramento dal Credito Fondiario della Cassa [REDACTED] oggi [REDACTED], in forza d'atto di compravendita del Notar Giovanni Luigi Lunetta del 29/06/84 n.2106 da potere della "[REDACTED]". Trattattasi di un corpo basso agibile, facente parte del plesso residenziale costruito dalla suddetta impresa [REDACTED] in Palermo, contrada Pallavicino, Via A.Cagni n.61, su un terreno contraddistinto al N.C.T. del comune di Palermo al Foglio 19, costituito dalle perticelle 601-640-299-629 e da porzioni delle p.lle 717-600-639. Dall'atto di compravendita del 28/06/84 del Notar G.L.Lunetta si evince:

A) corpo basso agibile sito a piano terra nel retrostante prospetto dell'edificio "D" che figura in toponomastica come edificio "A", avente quattro ingressi composto di tre vani ed accessori tra cui spazio antistante e latistante da un lato esteso circa mq.65, dichiarato al N.C.E.U. di Palermo con scheda n.7589 del 24/11/83 e con identificazione catastale all'art.151727-foglio 19, p.2157/1-2191;

Il terreno edificabile di cui sopra è pervenuto alla [REDACTED] " come segue:

1) da potere di [REDACTED] nato il [REDACTED], are 54,00 costituito dalle p.lle 601-640,299,629- F.19 N.C.T. per atto Notar G.L.Lunetta del 16/4/82 trascritto il 28/10/63 ai nn.34896/30010.

Allo stesso il detto lotto di terreno è pervenuto da potere di [REDACTED] con atto di compravendita in Notar A.Purpura del 9/10/63, trascritto il 28/10/83 ai nn.34869/30010-

2) da potere dei Signn.ri [REDACTED], are 18,20- F.19 p.la 717- con atto Not. G.L.Lunetta del 21/5/82.

Ai predetti l'immobile di cui sopra è pervenuto per successione del Signor [REDACTED] nato il [REDACTED], deceduto in Palermo il 15/01/1976; trascritta il 15/10/1976 ai nn.30835-26269- il quale a sua volta ne era proprietario per atto di divisione in Notar Stella del 22/4/40, trascritto il 21/5/40 ai nn.11332/9351.



3) Da potere dei Sigg.ri: [REDACTED] e [REDACTED], mq. 964 di terreno - distinto in N.C.T. del Comune di Palermo al F.19 p.lla 639 (atto del 28/7/82).

Agli stessi è pervenuto per atto di divisione in Notar Mazzamuto del 17/7/1975, trascritto il 25/7/1975 ai nn. 22030/17904 che lo hanno posseduto indivisamente tra loro e con altri condividenti in virtù delle successioni dei Sigg.ri [REDACTED] nato il [REDACTED] e deceduto [REDACTED] (dem. n.17/2256 del 17/2/72 e n.24/2322 del 5/4/73) e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] deceduto il [REDACTED] (dem.31/2433 del 14/11/74) ed entrambe le predette eredità regolante da testamento pubblico agli atti del Notar Angilella ricevuti il 21/12/1952.

4) Da potere di: [REDACTED] e [REDACTED], are 21,29- F.19 p.lla 600-N.C.T. di Palermo- con atto 28/7/1982 in Notar G.Lunetta.

Alle predette, il terreno di cui sopra è pervenuto ex successione della madre [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] e deceduta il [REDACTED] alla quale a sua volta era pervenuta in proprietà per atto di divisione del 17/7/75 in Notar Mazzamuto, trascritto il 25/7/75 ai nn. 22030/19904 in dipendenza della successione di [REDACTED] e [REDACTED] (V.punto 3).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2: Descrizione dei luoghi.

In data 12/02/'96 mi recavo sul luoghi, c/da Pallavicino, Via A.Cagni n.61, nel territorio comunale di Palermo, ove, procedevo all'effettuazione dei rilievi tecnici e fotografici. (vedi allegati)

2.1. Corpo basso a p.l. Via A.Cagni n.61, (foto n°1-2-3)

Premetto che non è stato possibile accedere all'interno del locale, ma che i dati raccolti sono sufficienti per procedere ad una stima.

La via Ammiraglio Cagni è una traversa di via Pallavicino e si trova nella zona Sud della città, nel vecchio quartiere di Pallavicino compreso tra il Parco della Favorita, ed il Quartiere San Lorenzo.

Come in molte zone della città l'impianto della vecchia borgata, ormai fagocitata dal tessuto urbano, è stato stravolto dall'insediamento delle nuove costruzioni di edilizia economica popolare e residenziale.

E' dubbio che il nuovo P.R.G. in via di presentazione ed adozione assegni una forte valenza edificatoria a questa zona, mentre appare più verosimile la definizione di una zona B Satura, nella quale consentire forse la demolizione e la ricostruzione nel rispetto della volumetria esistente.

Il nostro immobile si trova inserito all'interno di un complesso residenziale costituito da sei edifici fuori terra, corrispondenti ai numeri civici che vanno dal 57 al 63 della

V i a A . C a g n i .

L'immobile oggetto della presente relazione è costituito da un corpo basso agibile ad un solo piano fuori terra, situato nel retrospetto dell'edificio "D", costruito isolato ed addossato ad una cinta muraria di confine del lotto.

L'immobile ha quattro aperture ed è composto da tre vani più un piccolo vano accessorio, con una superficie commerciale (al lordo dei muri), desunta dal rilievo, di 106 mq., e sul lato antistante vi è uno spazio recintato di 87 mq. come pertinenza esclusiva.

Le condizioni generali di manutenzione sono discrete.

Sia il corpo basso a piano terra che l'intero complesso, appartenenti ad una edilizia residenziale degli anni 80, hanno la struttura portante intelaiata in cemento armato.

3: Criterio e metodi di stima

Ritengo utile premettere alcune note metodologiche, per precisare il criterio base adottato ed i conseguenti metodi di stima.

Come primo momento bisogna scegliere l'aspetto economico del bene che si considera; fra tutti quelli illustrati dalla Dottrina Estimativa, (costo di costruzione, costo di trasformazione, valore venale etc.): quello più rispondente è stato ritenuto il "valore venale", in quanto esso è per definizione: "quel valore che un bene assume in un regime di libero mercato".

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Esso è dunque il valore ordinario che operatori ordinari attribuirebbero a beni appartenenti ad una determinata classe o insieme; evidentemente questo dato è riferito ad oggetti in condizioni normali di manutenzione od uso.

Assodato questo primo elemento, preliminare e fondamentale, il secondo passo è quello di scegliere fra i vari metodi di stima, quelli che forniscono come risultato finale proprio questo aspetto economico.

Due sono i metodi classici che la Dottrina ci offre: quello "analitico" e quello "sintetico", che forniscono due risultati omogenei, e quindi confrontabili.

Vediamo ora in cosa consistono i due metodi.

3.1 - Descrizione del metodo analitico.

Il metodo analitico determina il valore cercato, capitalizzando il reddito annuo lordo, mediante la formula riassuntiva:

$$V = \frac{R - (m + i + p)}{r} - S, \text{ ove i simboli significano:}$$

V = Valore venale

R = reddito annuo lordo

m = spese di manutenzione

i = imposte e canoni

p = perdite di fitto

r = saggio di capitalizzazione

S = spese urgenti di riparazione.
Praticamente si capitalizza il reddito netto, ottenuto depurando il reddito lordo delle passività, che si indicano forfettariamente in percentuali variabili dal 25% al 40%.
Nel nostro caso lo adoperiamo per verificare i valori ottenuti dal metodo sintetico appresso descritto.
In realtà anche il metodo analitico si riconduce a quello sintetico nella misura in cui il reddito viene desunto dal mercato.

3.2 - Descrizione del metodo sintetico.

Il procedimento della stima consiste nell'esaminare immobili simili a quello in oggetto, in modo da fissare una serie convergente di valori, così che quello che individuiamo sia *il più probabile valore di mercato*, cioè quel prezzo che la generalità degli operatori ordinari pagherebbe per quel bene in un mercato ordinario.

Si perviene pertanto al "valore venale", formando una scala comparativa di valori, ovviamente riferita allo stesso parametro (metro quadrato, metro cubo, vano utile ecc.), indicati dal mercato stesso per immobili simili a quello oggetto di causa.

Dopo queste note descrittive, procederemo applicando agli immobili prima il metodo analitico, e poi quello sintetico, interpolando infine le due coppie di valori, tenendo conto anche di altri elementi che concorrono alla formazione del



prezzo, e riferendoci come parametro al metro quadrato commerciale, cioè al lordo delle murature.

Occorre infine precisare che in realtà la stima non può non tenere conto del fatto che ci troviamo all'interno di una procedura fallimentare, e non nel sopracitato regime ordinario di "libero mercato", per cui si applicherà ai valori trovati un coefficiente di riduzione pari al 15% per renderli omologhi ad una situazione di vendita giudiziarie.

4: Valutazione degli immobili

Per non appesantire la relazione con tutti i calcoli eseguiti riporteremo solo i risultati finali, rimandando alle tabelle allegate per lo sviluppo dei calcoli applicando sia il metodo analitico che il metodo sintetico.

Qui di seguito riportiamo soltanto la procedura adottata per entrambi.

Preliminarmente si è individuata la consistenza.

Per quanto riguarda il metodo sintetico secondo la prassi ordinaria si sono assunte informazioni sull'andamento del mercato locale, fissando un importo di £/mq 1.400.000.

A completamento delle indicazioni relative all'applicazione del metodo sintetico occorre precisare che i valori indicati tengono conto della situazione effettiva odierna degli immobili stessi.

Tenendo conto anche di altri fattori quali stato di conservazione, anzianità, commerciabilità, prospettive



future, etc., il sottoscritto ha fissato come valore venale di riferimento quello che si ricava dalla media dei due valori ottenuti con l'applicazione dei due metodi, in quanto più vicino alla situazione reale degli immobili.

Il valore desunto con il metodo analitico, pur dimostrandosi utile in quanto conferma la congruità dell'ordine di grandezza della cifra di riferimento, è leggermente in difetto in quanto risente della ridotta redditività dovuta alla localizzazione periferica.

Il canone annuale a MQ è stato fissato in £/mq 80.000

Recapitolando abbiamo ottenuto per l'immobile in oggetto i seguenti valori:

- valore immobiliare stimato con metodo analitico è di £.137.701.800
- valore immobiliare stimato con metodo sintetico è di £.160.652.100
- media dei due valori è di £.149.176.950
- valore di perizia conseguente dall'abbattimento per vendita giudiziaria è di £.126.800.480 ed in c.t. è di £.126.800.000.

5° CONCLUSIONI.

Quanto su esposto può essere così riassunto:

- l'immobile di proprietà del fallito ha le seguenti caratteristiche:

A) Palermo, corpo basso agibile sito a P.T. del retrospetto dell'edificio "D", in contrada Pallavicino, via A.Cagni, n.64, con superficie commerciale di 106 mq, ed uno spazio recintato esterno di 87 mq, in buone condizioni di manutenzione, con identificazione catastale contraddistinta al Foglio 19 del NCEU di Palermo, particelle 2517 sub1 e 2191, alla partita 151727 in testa alla ditta [REDACTED]

- valore stimato £ 149.176.950

- valore di perizia, conseguente all'abbattimento per vendita giudiziaria pari a £. 126.800.408 ed in c.t. £.126.800.000;

Ritenendo di aver risposto ai quesiti proposti, rassegno la presente relazione.

Palermo li, 26/03/'96

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

(ING. GIUSEPPE ROMANO)

ing Giuseppe Romano

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

METODO ANALITICO

Canone annuale	80.000 £/mq
Saggio di capit.	5,00%
Perdite	25,00%
Sup.Comm.	106,05 mq
Sup.est.di pert.	87,02 mq

Valore da capit. 1.200.000 £/mq

Valore imm. 137.701.800 £

METODO SINTETICO

Sup.Comm.	106,05 mq
Sup.est.di pert.	87,02 mq
Valore di merc.	1.400.000 £/mq

Valore imm. 160.652.100 £

Media dei due valori L. 149.176.950

Abbattimento per vendita giudiziaria pari al 15%

Valore di perizia L. 126.800.408

ed in c.t. L. 126.800.000

