

1 COPIA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI PALERMO
PER LE ESECUZIONI IMMOBILIARI
procedura esecutiva immobiliare

promossa dal [REDACTED]

contro [REDACTED]

555/91

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

INERENTE

DUE IMMOBILI

(APPARTAMENTO E MAGAZZINO)

SITI NEL COMUNE DI MONTELEPRE

(PROV. DI PALERMO)

VIA CIRCONVALLAZIONE N° 13

(L'APP.TO HA ANCHE ACCESSO SOLO PEDONALE DA VIA VALLOTTA N° 50)

UBICATI RISPETTIVAMENTE

AL PIANO II, SCALA "B", INT. 9 (APPARTAMENTO)

ED AL PIANO S/I (MAGAZZINO)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



**TRIBUNALE DI PALERMO
PER LE ESECUZIONI IMMOBILIARI
procedura esecutiva immobiliare**



**RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA
INERENTE DUE IMMOBILI
(APPARTAMENTO E MAGAZZINO)**

SITI NEL COMUNE DI MONTELEPRE (PROV. DI PALERMO)

VIA CIRCONVALLAZIONE N° 13

(L'APP.TO HA ANCHE ACCESSO SOLO PEDONALE DA VIA VALLOTTA N° 50)

UBICATI RISPETTIVAMENTE

AL PIANO II, SCALA "B", INT. 9 (APPARTAMENTO)

ED AL PIANO S/1 (MAGAZZINO)



I PARTE

I.a) Premessa.

Il sottoscritto arch. Michelangelo Lombardo, con studio in Palermo, Via Nunzio Morello n° 89, è stato incaricato dal Sig. Giudice del Tribunale di Palermo per le esecuzioni immobiliari, Dott.^{ssa} Cosmai, nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare promossa dal



di redigere una relazione tecnica estimativa avente per oggetto i due immobili di seguito descritti ubicati nel Comune di Montelepre (PA).

I.b) Elenco degli immobili in stima.



Trattasi di un appartamento e di un piccolo locale magazzino facenti parte di un fabbricato per civile abitazione sito nel Comune di Montelepre (provincia di Palermo), Via Circonvallazione n° 13 (l'app.to ha anche accesso solo pedonale da Via Vallotta n° 50), ubicati rispettivamente al piano secondo salendo la scala "B" centrale, interno n° 9 (app.to) ed al piano seminterrato (magazz.).

II PARTE

Elementi identificativi.

L'app.to è composto da cinque vani (tre vani e salone pari a due vani) più accessori (bagno, cucina e ripostiglio); il magazzino è costituito da un unico piccolo locale.

Confini.

L'app.to confina a Nord con app.to di prop. aliena (oltre cui vi è la Via Circonvallazione), ad Est con prop. [REDACTED] a Ovest con vano scala "B" e app.to complanare di prop. aliena; il magazzino confina ad Ovest con scivolo carrabile di accesso, a Nord con la Via Circonvallazione, ad Est con proprietà aliena., a Sud con prolungamento dello scivolo di accesso.

Posizione catastale.

Gli immobili risultano censiti all'U.T.E. di Palermo in testa alla ditta [REDACTED] coniugi in comunione legale, e [REDACTED] concedente", partita 2217, particella 989 sub. 24 (app.to) e sub. 28 (magazz.) del foglio 2 del Comune di Montelepre.

Proprietà.

I beni in oggetto attualmente sono entrambi occupati, rispettivamente come abitazione primaria e magazzino, [REDACTED]

Come si evince dagli atti prodotti allo scrivente in occasione del conferimento del presente incarico, i due immobili pervennero a [REDACTED]

[REDACTED] con atto di compravendita rep. n. 64941 rogato il 10/07/89 dal Notaio Vito Spedale, registrato a Palermo il 26/07/89 e trascritto in data 08/08/89 ai nn° 32361 e 24321.

Ai suddetti venditori i beni erano, a loro volta, pervenuti per averli realizzati su terreno acquistato da potere della [REDACTED] con atto di compravendita rogato il 28/03/90 dal Notaio Vincenzo Marino, trascritto in data 02/04/80 ai nn° 12726 e 10367.

Formalità.

Circa la presenza di formalità gravanti sugli immobili in questione, si rimanda alle certificazioni rilasciate dalla competente Conservatoria dei RR.II. del 18/11/94 aventi per oggetto trascrizione ed iscrizione contro i [REDACTED] [REDACTED] nonché quelle gravanti sui beni di che trattasi.

Descrizione.

La costruzione di cui fanno parte i beni in stima è ubicata in una zona semiperiferica, munita di tutti i servizi principali e delle infrastrutture primarie e secondarie, dove è difficile riscontrare immobili, simili a quelli stimati, che siano liberi od invenduti.

L'app.to ed il magazzino sono stati realizzati con tecniche e rifiniture costruttive tradizionali, presentano un interpiano rispettivamente di metri 3,20 e 4,20 e costituiscono porzioni di uno stesso fabbricato a tre elevazioni fuori terra.

La superficie dell'immobile di piano 2° è adibita interamente a civile

abitazione di tipo medio con uno stato di conservazione e manutenzione buono e per il locale sito al piano S/1 è adibito a magazzino.

Le caratteristiche tecnico-costruttive sono le seguenti:

- * copertura del fabbricato a terrazzo;
- * struttura portante in c.a.;
- * facciate e parti condominiali definite con intonaco tipo Li Vigni (app.to);
- * tamponature e tramezzature in conci di tufo;
- * pavimenti in mattoni di mattoni di ceramica (app.to) ed in battuto di cemento (magazz.);
- * rivestimenti interni definiti con carta da parati e pittura per interni (app.to) e con tonachina (magazz.);
- * infissi esterni in alluminio anodizzato;
- * infissi interni in legno;
- * bagno e cucina con pareti rivestite con piastrelle di ceramica.

L'app.to di cui trattasi è sfornito di ascensore.

III PARTE

III.a) Valutazioni tecnico-economiche.

III.a.1) Metodo di stima sintetico-comparativo.

Definite le caratteristiche tecniche e la consistenza degli immobili, si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato adottando, in via preliminare, il metodo di stima sintetico-comparativo consistente nell'applicare al parametro "superficie commerciale" il valore unitario opportunamente scelto tra quelli ricorrenti nel mercato immobiliare per immobili simili a quelli in esame ed ubicati nella stessa zona.

Le costruzioni in oggetto, che dal punto di vista commerciale sono ubicate in zona di elevata appetibilità, vengono valutate con riferimento alle caratteristiche planimetriche, quali risultano dalle planimetrie catastali e dai rilievi in situ.

Tenendo presente quanto sopra esposto ed in particolar modo le caratteristiche costruttive, l'ubicazione dei manufatti, lo stato di manutenzione e di conservazione, l'uso cui sono adibiti gli immobili, nonché le indagini relative ai costi di costruzione dei fabbricati in zona, le richieste di mercato e la commerciabilità dei beni, si stima per le particolari tipologie edilizie in esame un valore prudenziale di mercato, oscillante al metro quadrato tra £ 800.000 e £ 1.100.000 per l'app.to e tra £ 200.000 e £ 500.000 per il magazzino.

La superficie commerciale delle due unità immobiliari in oggetto è così distinta:

APPARTAMENTO (sub. 24):		
- Sup. coperta	mq.	140,76
- Sup. virt. balcone:		
mq. 8,88 x 0,30 =	mq.	2,66
- Sup. virt. veranda:		
mq. 44,32 x 0,10 =	mq.	4,43
	Sommano	mq. 147,85
MAGAZZINO (sub. 28):		
- Sup. coperta	mq.	10,24

Adottando, alla luce delle considerazioni fin qui esposte, un valore prudenziale di £ 1.000.000/mq. per l'app.to e di £ 300.000/mq. per il magazzino, il valore complessivo dei due immobili è:

APPARTAMENTO (sub. 24): mq. 147,85 x £ 1.000.000./mq. = £ 147.850.000

MAGAZZINO (sub. 28): mq. 10,24 x £ 400.000/mq. = £ 4.096.000

III.a.2) Metodo di stima analitico o della capitalizzazione del reddito.

A titolo di verifica si procede alla valutazione degli immobili in narrativa adottando il metodo di stima "analitico", basato sulla capitalizzazione del reddito annuo netto, di cui si presenta cognizione sulla base di opportune indagini di mercato.

Tale procedimento prende spunto dalla capacità dei beni de quibus di produrre "redditività" che pertanto rappresenta, seppure indirettamente, il valore di mercato degli immobili.

Dal reddito annuo lordo, dedotto più realisticamente dalle indagini di mercato esperite in zona su immobili simili, ai sensi della nuova legislazione vigente in materia di locazioni che prevede, fra l'altro, l'applicazione dei "patti in deroga", viene detratto forfettariamente, per imposte, tasse, assicurazione, sfitti, inesigibilità ed ogni altra spesa che gravi sulla proprietà, un importo in ragione delle quote indicate nella tabella seguente, ottenendo così il reddito annuo netto.

Il valore di mercato si otterrà pertanto dal rapporto di:

$$V_m = R_n / r$$

dove:

- "Vm" è il valore di mercato;
- "Rn" è il reddito netto, calcolato portando in detrazione dal reddito lordo tutte le spese necessarie per la gestione dei beni;
- "r" è il saggio di capitalizzazione, ottenuto come rapporto fra la sommatoria dei redditi e quella dei rispettivi valori di immobili urbani ricadenti nella

stessa zona e simili a quelli in oggetto.

Circa la determinazione del saggio di capitalizzazione, l'esperienza e le indagini esperite consentono di adottare un valore medio pari al 3,50% per l'app.to e 5,50 per il magazzino, ritenuto, con riferimento ai due immobili in esame, adeguatamente remunerativo del capitale immobiliare.

III.a.3) Elementi di calcolo.

Nella tabella seguente sono riportati gli elementi di calcolo da utilizzare nel metodo di stima analitico o di capitalizzazione del reddito.

- reddito lordo mensile:	appartamento:	£	500.000
	magazzino:	£	50.000
- reddito lordo annuo:	appartamento:	£	6.000.000
	magazzino:	£	600.000
- detrazioni sul canone lordo annuo per imposta fondiaria, etc., quota sfitto, inesigibilità, manutenzione, ammort., spese amm.ne assicurazioni, servizi condominio: 24,00% (app.to) e 30,00% (magazz.), per cui si ha:			
	appartamento:	£	1.440.000
	magazzino:	£	180.000
- reddito annuo netto:	appartamento:	£	4.560.000
	magazzino:	£	420.000
- valore del saggio di capitalizzazione:	appartamento		3,50%
	magazzino		5,50%
- valore dei beni "Vm"="Rn"/"r":	appartamento:	£	130.285.714
	magazzino:	£	7.636.364

III.a.4) Conclusioni.

Alla luce delle considerazioni fin qui esposte si ritiene opportuno adottare prudenzialmente, come valore commerciale dei beni in stima, la **media dei due valori ottenuti dalle differenti metodologie estimative**, pertanto il valore commerciale dei due immobili in oggetto è pari a:

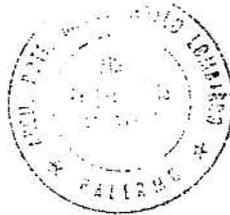
ASTE
GIUDIZIARIE.it

APPARTAMENTO (sub. 24):	
£ (147.850.000 + 130.285.714) / 2 =	£ 139.067.857
MAGAZZINO (sub. 28):	
£ (4.096.000 + 7.636.364) / 2 =	£ 5.866.182
che sommano	£ 144.934.039
che diventano in c.t.	£ 145.000.000
(diconsi lire CENTOQUARANTACINQUE milioni).	

Palermo, 16/09/1996.

IL PERITO

Arch. Michelangelo Lombardo



Michelangelo Lombardo