

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE CIVILE

Espropriazione Immobiliare n. 527/94 promossa da C. F. Banco di

Sicilia s. p. a. contr. [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Ill. mo Sig. Giudice Esecutivo

Dr. Laura Cosmai

In data 19 Luglio 1996 Codesto Onorevole Tribunale nominava il sottoscritto Arch. Antonino Di Maria, iscritto all'ordine degli Architetti della Provincia di Palermo al n.2894, consulente tecnico d'ufficio. Nella stessa data, accettato l'incarico e prestato giuramento, veniva a conoscenza dei quesiti postigli e cioè:

- a) accertare i dati di descrizione e di consistenza dell'immobile pignorato (dati catastali, ubicazione, coerenze ), verificare la conformità con i dati emergenti dai certificati in atti per una certa identificazione dell'immobile stesso;
- b) accertare se vi sono creditori iscritti;
- c) determinare il valore di mercato del bene pignorato;

d) riferire circa la possibilità di una divisione del bene in caso di comproprietà;

e) precisare se il bene stesso sia libero o occupato;

f) accertare eventuali difformità ex L.R. 37/1985.

Per depositare la relazione scritta il G. E. gli concedeva novanta giorni dalla data del 19 Luglio.

## INDICE

1. Premessa
2. Ordine delle operazioni peritali
3. Dati emergenti dai certificati in atti
4. Descrizione e consistenza
5. Caratteristiche strutturali e materiali
6. Valutazione
- 6.1 Metodo di stima sintetico - comparativo
7. Conclusioni
8. Appendici
- 8.1 Planimetria
- 8.2 Fotografie
9. Allegati
- Verbale sopralluogo
  - Copia planimetria catastale
  - ✦ - Certificato catastale

## 1. PREMESSA

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è un appartamento ubicato in Palermo, Via Sebastiano La Franca n. 28, piano secondo a sinistra.

Lo studio che si andrà a compiere tenderà alla ricerca di elementi attraverso i quali sarà possibile rispondere con assoluta certezza ai quesiti posti dal G. E. ed in particolare alla determinazione del più probabile valore di mercato di tale immobile.

## 2. ORDINE DELLE OPERAZIONI PERITALI

- Assunzione degli elementi che stanno alla base del lavoro peritale.
- Analisi e verifica dei suddetti elementi.
- Sopralluogo presso l'immobile pignorato.

Detto sopralluogo è stato effettuato il giorno 21 Agosto alle ore 17.00, previo avviso alle parti con raccomandata a / r, alla presenza della Signora [REDACTED] ivi domiciliata.

In quella sede è stato redatto verbale, qui di seguito allegato.

- Valutazione ed interpretazione del materiale raccolto in relazione ai quesiti posti.
- Esposizione, nella relazione che segue, delle conclusioni raggiunte.

### 3. DATI EMERGENTI DAI CERTIFICATI IN ATTI

I dati emergenti dai certificati in atti sono conformi a quelli visionati dallo scrivente presso gli uffici del Catasto di Palermo.

L'unità immobiliare in oggetto risulta di proprietà, per il 50%, di  e per il restante 50% di proprietà di  pervenuto loro con atto del 09/11/89 in Notar Giovanni Luigi Lunetta, trascritto il 14/11/89 al n.46624 / 35953, da potere

### 4. DESCRIZIONE E CONSISTENZA

L'appartamento, come già detto, è ubicato in Palermo, Via Sebastiano La Franca n.28, piano secondo a sinistra.

Dagli accertamenti effettuati presso gli Uffici Tecnici l'appartamento risulta iscritto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Palermo alla partita n.1179600, foglio n.73, particella n.337, sub 21 - zona censuaria 2, categoria A / 3, classe 5 -.

Dai rilievi effettuati l'unità immobiliare ha una superficie di mq.87,50 a cui si aggiungono mq.13,00 di balconi e una altezza utile di mt.3,20.

E' costituito da quattro camere più servizi.

### 3. CARATTERISTICHE STRUTTURALI E MATERIALI

Prima di procedere alla descrizione delle caratteristiche dell'unità immobiliare da stimare si riportano quelle relative alla zona in cui si trova e all'intero edificio di cui l'unità fa parte.

La Via Sebastiano La Franca, nella zona compresa tra il cimitero di S: Orsola e il Policlinico, è una traversa del tratto di Via del Vespro che ampliandosi prende il nome di Piazza Francesco Durante, esattamente di fronte l'Istituto di Igiene "

Entrando dalla suddetta Piazza, l'edificio di civile abitazione, il cui ingresso è segnato dal numero 28, è il primo a sinistra posto ad angolo, quindi, con la Piazza stessa.

L'edificio, a giacitura rettangolare, è realizzato in struttura intelaiata in calcestruzzo armato, rivestito esternamente con intonaco di colore beige e marrone.

Il retrospetto si affaccia su un cortile circondato da altri edifici dello stesso isolato.

Sulla Via Sebastiano La Franca il piano terra è adibito a locali ad uso commerciale, tutti con saracinesche avvolgibili.

L'ingresso dell'edificio è caratterizzato da un portone in ferro verniciato e vetro ( foto n.1); in fondo all'androne ( foto n.2 ) si trova la scala che si snoda attorno al vano ascensore ( foto n.3 ).

L'intero edificio non presenta dissesti strutturali, mentre sono visibili manifestazioni di degrado per lo più nei balconi e alle ringhiere.

La Via Sebastiano La Franca è una strada non soggetta a grandi flussi di traffico; l'edificio fin qui descritto è prospiciente l'ampia Piazza Francesco Durante e risulta quindi molto vicina alla fermata " Vespri " della metropolitana. Si ritiene pertanto che la zona abbia un discreto grado di appetibilità commerciale.

L'unità immobiliare da stimare si trova al piano secondo a sinistra.

E' suddiviso in un ingresso e un corridoio che rende comunicanti il soggiorno, la camera pranzo, le due camere da letto, il w. c. e il ripostiglio.

La più piccola delle due camere da letto, adiacente al w. c., è ricavata in quella che nella planimetria catastale è evidenziata come cucina. Quest'ultima invece, non abitabile, ha oggi trovato posto nel balcone prospiciente il cortile interno, che è stato chiuso a veranda con infissi ad ante scorrevoli in alluminio anodizzato bronzato e vetri ( foto n.11 ).

Tale operazione non ha comportato alcuna opera muraria e non ha recato alcun pregiudizio alla staticità dell'edificio.

Di essa non è stata però presentata alle autorità competenti nessuna comunicazione ai sensi dell'art.9 della L. R. 37/85.

La pavimentazione, a manto unico escluso il w. c., la veranda - cucina e la camera da letto più piccola, è realizzata in piastrelle a scaglie di marmo di cm.30 x 30 ( foto n.5- -6- 8 ); il w.c. è pavimentato con piastrelle di ceramica di colore azzurro di cm. 20 x 20, così come le pareti ( foto n. 12 - 13 ); la veranda - cucina è pavimentata con piastrelle a scaglie di marmo di cm. 20 x 20 ( foto n.10 ).

Nella camera da letto più piccola, sulle piastrelle, è stato collocato un rivestimento in PVC di colore marrone ( foto n.7 ).

Il battiscopa di tutte le stanze è in marmo.

Le pareti sono tutte rivestite con carta da parati di varia foggia.

Il soffitto è rifinito a tonachina tinteggiato di colore bianco.

Il w.c., dotato di bagno, ha tutti gli apparecchi sanitari in ceramica di colore bianco completi di rubinetterie; in esso è collocato lo scaldabagno ( foto n.13 ).

Gli infissi interni: i telai a muro sono in ferro verniciato di colore marrone, le porte hanno anch'esse il telaio in ferro verniciato e l'impellicciatura in legno ( foto n.5 - 6 ), alcuni hanno la specchiatura in vetro opaco; tutte sono complete di serramenti.

Gli infissi esterni sono ad ante semplici in ferro verniciato di colore beige; le serrande in PVC ( foto n.14 ). Gli infissi della veranda - cucina sono ad ante scorrevoli in alluminio anodizzato bronzato e vetri opachi a disegno, privi di sistemi oscuranti ( foto n.11 ).

La porta di ingresso ha il telaio in ferro verniciato di colore marrone e l'impellicciatura in legno ( foto n.4 ).

Il balcone prospiciente la Via Sebastiano La Franca ha la ringhiera in ferro verniciato e inserti in vetro retinato ( foto n.15 ). Il pavimento è realizzato con pezzame di marmo informe. Le soglie e i davanzali di tutte le finestre sono in marmo.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico non ancora adeguato a norma CEI, con relative prese e interruttori; di impianto idrico con

autoclave condominiale; di approvvigionamento gas - metano; di impianto telefonico e citofonico. Tutti gli impianti sono sotto traccia.

Ha una superficie di mq. 87,50 a cui si aggiungono mq. 13,00 di balconi e un'altezza utile di mt. 3,20.

E' attualmente abitato dalla [REDACTED]

In relazione alle caratteristiche, con particolare riferimento allo stato di manutenzione, alla distribuzione planimetrica, alla consistenza e alle rifiniture il suo grado di appetibilità commerciale può essere considerato buono.

## 6. VALUTAZIONE

Dopo avere analizzato le caratteristiche dell'immobile da stimare e averlo descritto nei suoi particolari strutturali e materiali occorre individuare il criterio da adottare per pervenire ad un giudizio di stima il più possibile reale e veritiero.

Dovendo procedere alla valutazione di un immobile destinato a abitazione, atteso che l'oscillazione dei canoni di locazione, causata dalla attuale crisi di mercato immobiliare, non consente un valido riferimento, non si ritiene opportuno applicare il metodo della capitalizzazione del reddito, in quanto avendo tale metodo come parametro di riferimento il canone di locazione, la capitalizzazione del reddito presunto così calcolato determinerebbe dei valori di mercato non attendibili.

Pertanto si è convenuto procedere alla stima del bene adottando il metodo sintetico-comparativo, basato sul valore di mercato medio della zona ove ricade l'immobile e sul confronto con immobili di altre zone comunque assimilabili ad esso, moltiplicato per coefficienti maggiorativi o riduttivi che tengano conto dello standard sociale, dei servizi, dello stato di manutenzione, della posizione, della dimensione e della qualità delle rifiniture.

#### 6.1 Metodo di stima " sintetico-comparativo "

Questo procedimento si basa sulla ricerca del valore di mercato con caratteristiche simili a quelle oggetto della valutazione. Il parametro tecnico più ricorrente è la superficie ( metro quadrato ).

Si è costruita quindi una " maglia di prezzi noti ", presupposto indispensabile per l'applicazione del procedimento estimativo in esame che come è noto consiste nel diretto confronto con immobili assimilabili per condizioni intrinseche ed estrinseche a quelle da valutare e di cui sono noti i prezzi pagati e / o richiesti in libere contrattazioni di compravendita.

Dovendo esplicitare tale modello di stima risulta fondamentale la relazione:

$$S V : S P = V x : P x$$

da cui

$$V x = S V / S P \cdot P x$$

dove  $V x$  = Valore probabile dell'immobile da valutare

$P \times$  = Grandezza del parametro ( mq. )

$S V / S P$  = Prezzo unitario a metro quadro pari al rapporto tra la sommatoria di valori di edifici simili opportunamente adeguato a quello relativo dell'immobile in esame e la sommatoria dei rispettivi parametri.

Si è posto particolare attenzione nel verificare le seguenti condizioni:

1) Similitudine dei fabbricati di confronto con quello da stimare.

Si sono scelti, per il confronto, fabbricati simili osservando in particolare:

- l'ubicazione: il riferimento è su edifici siti nella stessa zona o in zone diverse ma confrontabili.

- dimensioni

- comodità e facilità di accesso

- possibilità di parcheggio

- il tipo di strada prospiciente

- altezza interpiano

- il numero dei vani

- allacciamenti elettrici, idrici, fognanti

- esistenza di vincoli e limitazioni

- se liberi o abitati

2) Esistenza di prezzi noti.



Questa seconda fase ha richiesto il maggior impegno dovendo reperire prezzi di compravendita riferiti al preciso spazio temporale e quotazioni "normali", non vizzate cioè da particolari situazioni contingenti da parte dei rispettivi contraenti.

Si è fatto ricorso pertanto a diverse fonti di informazioni ( operatori economici, mediatori, proprietari, professionisti, etc. ), operando continui raffronti, previa accurata selezione dei dati raccolti.

Sono stati inoltre studiati anche i prezzi di offerta al fine di ottenere ulteriori elementi di giudizio e raffronto che tenessero pure conto delle tendenze di mercato.

3) Test di confronto.



In sintesi, dall'esame del materiale raccolto e dalle indagini ed elaborazioni effettuate, tenuto conto dell'incidenza di tutte le più significative detrazioni, si è ottenuto un valore medio a metro quadrato di € 1.700.000.

Per cui avendo computato la superficie commerciale ipotizzabile pari a mq. 92,00 (superficie mq. 87,50 più la 0,33 di mq. 13,00 ( superficie dei balconi ) si ottiene:

$$\text{mq. } 92,00 \times \text{€. / mq. } 1.700.000 = \text{€. } 156.400.000$$

## 7. CONCLUSIONI

Alla luce delle considerazioni su esposte, adottando il metodo di stima sintetico-comparativo, il più probabile valore di mercato dell'immobile sito in Palermo, Via Sebastiano La Franca n.28, piano secondo a sinistra è di **£ 156.400.000**.

Si ritiene infine equo svalutare il suddetto importo di una percentuale forfettaria in ragione del 12 %, atteso che alla data odierna l'immobile risulta abitato.

Pertanto  $£. 156.400.000 \times 0,88 = £ 137.632.000$

In cifra tonda **£. 137.600.000**.

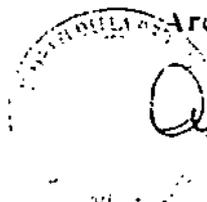
Ad evasione dell'incarico commesso è stato determinato in **£.137.600.000** il valore dell'immobile di cui alla presente relazione di stima.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Palermo, 15 Ottobre 1996

H. C. T. U.

Arch. Antonino Di Maria

  
*Antonino Di Maria*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Arch. DI MARIA-ANTONINO  
Via A. De Gasperi, 70  
Tel. 52.86.69 - PALERMO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il giorno ventuno del mese di  
agosto dell'anno milinovecentonoveventis  
alle ore diciannove il rotorente a/ri  
D. Maria Antonino, nominato nell'udienza  
del 17-06-96 dal Giudice Esecutivo Dott. ing.  
L. Cornaci della

del Tribunale di Palermo, Comitate  
Ternio d'Ufficio nella causa n° 527/94  
Credito Fondiario - B.d.S. contro

che effettuato  
un sopralluogo presso il immobile sottoposto  
ad esenzioni immobiliari, parti avite  
alle parti con raccomandate s/r

L'immobile è ubicato in via Sebastiana  
la France n. 28 piano secondo a sinistra.

Oltre al rotorente è presente la sig.ra

Il rotorente effettua tutte le cure necessarie  
e gli obblighi necessari per una buona  
conservazione del proprio e degli usi  
nelle relazioni familiari, sempre lo stato

