

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO

SEZIONE IV CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.ES.N. 250/09

LOTTO C

GIUDIZIARIE.it

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Raffaella Vacca

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

C.T.U.: Ing. Giuseppe Giambelluca

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

SOMMARIO

DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEL BENE.....	3
DATI CATASTALI AGGIORNATI.....	3
INTESTATARI.....	3
REGOLARITA' URBANISTICA.....	4
REGOLARITA' CATASTALE.....	5
CARATTERISTICHE POSIZIONALI.....	5
CARATTERISTICHE TECNICHE.....	6
STATO DI POSSESSO.....	8
ONERI GRAVANTI SULL'IMMOBILE.....	8
DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE	8
METODO SINTETICO.....	10
DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO.....	12

ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO 1: FOTO AEREA CON ASSI VIARI	
ALLEGATO 2: VISURA CATASTALE STORICA	
ALLEGATO 3: PLANIMETRIA CATASTALE	
ALLEGATO 4: CERTIFICAZIONE URBANISTICA: CONCESSIONE EDILIZIA	
ALLEGATO 5: LETTERE DI DIFFIDA E INGIUNZIONE AL PAGAMENTO DEGLI ONERI DI CONCESSIONE	
ALLEGATO 6: REPORT FOTOGRAFICO	
ALLEGATO 7: OSSERVATORIO DEI VALORI IMMOBILIARI	

DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Visto quanto descritto nel Fascicolo Introduttivo relativo alla presente consulenza tecnica d'ufficio si procede, in questo documento, alla valutazione del Lotto C individuato nel seguente immobile:

- metà indivisa di appartamento sito in Palermo in cortile Piombino n.4, piano quarto, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 38, particella 6827, sub. 15.

DATI CATASTALI AGGIORNATI

Comune censuario : Palermo

Ubicazione/Indirizzo: Cortile Piombino snc

Piano: 4;

Foglio: 38;

Particella: 6827;

Subalterno: 15;

Zona Censuaria: 2;

Categoria: A/2;

Classe: 7;

Consistenza: 5 vani;

Rendita: (€ 387,34);

Intestatari: Proprietà per $\frac{1}{2}$ al soggetto B e per $\frac{1}{2}$ al soggetto F entrambi in regime di separazione dei beni;

INTESTATARI

Intestatari dell'immobile di cui sopra sono il soggetto B e il soggetto F per la

metà indivisa a ciascuno.



REGOLARITA' URBANISTICA

In data 10/12/2010, il sottoscritto, si recava presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Palermo per fare richiesta degli atti relativi agli immobili oggetto della procedura esecutiva al fine di appurarne la regolarità sotto il profilo urbanistico così come richiesto dal Sig. Giudice dell'Esecuzione ai punti 2.b e 3.a del verbale di giuramento.

A seguito della predetta richiesta, in data 16/02/2011 è stato possibile avere esito e quindi verificare che il complesso edilizio comprendente l'immobile oggetto della procedura è stato regolarmente costruito con concessione edilizia rilasciata dall'Assessorato Edilizia Privata del Comune di Palermo con n.12 del **25/03/1996** (ALLEGATO 4).

Il suddetto fabbricato non ha ancora ottenuto la certificazione di agibilità/abitabilità per nessuna delle unità immobiliari, poiché il soggetto L non ha provveduto al versamento degli oneri concessori dovuti, ammontanti a **€.60.022,40** (leggasi euro sessantamilaventidue/40), così come riportato nella lettera di diffida di cui al protocollo n.**20334** del **13/01/2009** e successiva lettera di ingiunzione di cui al protocollo n.**170882** del **05/03/2009**, da parte dell'U.O. Monitoraggio e Recupero Oneri Concessori del Settore Edilizia Privata del Comune di Palermo (ALLEGATO 4).

Si segnala inoltre che il soggetto B, **pur non avendone titolo**, ha presentato istanza di sanatoria presso il predetto Ufficio dell'Edilizia Privata del Comune di Palermo, con protocollo n.30580 del 20/07/2004, per il recupero del sottotetto (vedasi ALLEGATO 5 del Fascicolo Introduttivo).

REGOLARITA' CATASTALE

In riferimento al quesito del Sig. Giudice dell'Esecuzione di cui al punto 2.d del verbale di giuramento il sottoscritto ha rilevato che l'immobile di cui al presente Lotto C, coincide planimetricamente con la pianta catastale dello stesso (ALLEGATO 3), salvo l'introduzione della scala interna ampiamente discussa nel fascicolo introduttivo al quale si rimanda per maggiori dettagli.

CARATTERISTICHE POSIZIONALI

L'immobile oggetto del presente fascicolo della consulenza relativo al lotto C è un appartamento per civile abitazione ubicato al piano quarto del fabbricato per civile abitazione sito in Cortile Piombino n.4 nel Comune di Palermo.

Cortile Piombino si trova nella circoscrizione sesta (Colli) del Comune di Palermo nel quartiere diciannove denominato Cruillas-Cep; si tratta di un quartiere popolare caratterizzato anche dalla presenza di numerosi fabbricati di edilizia economica popolare.

Cortile Piombino è per l'appunto un piccolo cortile accessibile solo dalla via Parrini (traversa di via Brunelleschi) che a sua volta è una stretta strada in cui le dimensioni della carreggiata sono tali da non consentire, per svariati tratti, il passaggio di due vetture nei due sensi di marcia consentiti. La più vicina fermata dell'autobus si trova nella sopra citata via Brunelleschi (traversa di viale Michelangelo) nella quale sono anche presenti svariate attività commerciali, tra le quali bar, panifici, tabacchi, farmacia, edicola, macellerie, ferramenta e colori, supermarket, ecc...

Il complesso edilizio è formato da un unico fabbricato, con ad ogni piano un

appartamento per un totale di quattro cinque fuori terra (piano rialzato più quattro piani), escluso il sottotetto.

Il fabbricato è caratterizzato da una corpo scala, da un ascensore condominiale e da un atrio condominiale comune dedicato al posteggio delle autovetture dei condomini (area molto importante ai fini delle successive considerazioni estimative viste le limitatissime possibilità di parcheggio sia nella via Parrini che nello stesso cortile Piombino).

Complessivamente il fabbricato si trova in buono stato di manutenzione.

CARATTERISTICHE TECNICHE

Di seguito vengono esposte le caratteristiche tecniche ed impiantistiche dell'immobile:

L'unità immobiliare in oggetto, come già in precedenza riportato, è un appartamento per civile abitazione situato al piano quarto, di Cortile Piombino n.4. Risulta opportuno sottolineare che la descrizione che segue è quella dell'unità immobiliare definita dal sottoscritto come Lotto C della presente Consulenza, senza considerare, naturalmente, la scala interna collocata *sine titulo* dai comproprietari, finalizzata all'accesso del sottotetto (come ampiamente descritto nel Fascicolo Introduttivo).

L'immobile di che trattasi possiede quattro esposizioni: due, ad est e a nord, su area di proprietà aliena, una ad ovest su Cortile Piombino e l'ultima, a sud, sul parcheggio condominiale.

L'appartamento è costituito da due ingressi, il primo a sinistra rispetto le scale e l'ascensore, il secondo di fronte l'ascensore. Il primo ingresso immette in un ampia stanza cucina-soggiorno, caratterizzata da un piccolo separé

a metà stanza e, a sinistra rispetto la porta d'ingresso, da un'apertura che immette nel balcone. Di fianco tale apertura si scorge una porta che immette in un piccolo ripostiglio. A destra, rispetto la prima porta d'ingresso, si accede ad un corridoio che immette, a sua volta, a sinistra nel bagno, di fronte ad una stanza da letto e a destra ad un ampio salotto. Entrando in quest'ultima stanza si nota a destra la seconda porta d'ingresso dell'appartamento, a sinistra una rientranza caratterizzata da un piccolo arco d'ingresso e di fronte due aperture che immettono in un secondo balcone.

All'interno della cucina il sottoscritto ha rilevato una scala che serve per raggiungere il piano sovrastante ovvero un sottotetto ove i soggetti B e F hanno realizzato ulteriori tre camere compreso anche un servizio igienico. Di tale appropriazione del sottotetto, come già detto, si è ampiamente discusso nel fascicolo introduttivo, pertanto si fa riferimento a quest'ultimo per ulteriori dettagli.

L'immobile ha una superficie commerciale omogeneizzata (considerando anche, in percentuale, le superfici di pertinenze e accessori), calcolata secondo le istruzioni indicate dall'Agenzia del Territorio ed in particolare dall'O.M.I., pari a circa **129 mq.**

Struttura: il fabbricato è costruito con struttura intelaiata in cemento armato che apparentemente risulta in ottime condizioni.

Rivestimenti esterni: la facciata è realizzata con intonaco civile il quale risulta attualmente in buone condizioni.

Rivestimenti interni: pareti di tutti gli ambienti intonacati; bagno e parte della cucina piastrellato.

Pavimentazioni: mattoni in cotto.

Infissi: gli infissi esterni sono con vetro doppio; il sistema oscurante esterno è realizzato mediante tapparelle avvolgibili in PVC. Le porte interne sono in legno tamburato verniciato. Le due porte d'ingresso all'appartamento sono in ferro corazzate rivestite in legno.

Impianti: impianto elettrico funzionante; impianto idrico sanitario funzionante.

Pertinenze: diritto a posto auto su area condominiale non assegnato.

Lo stato manutentivo dell'immobile risulta nel complesso ottimo, con rifiniture sia murarie che impiantistiche di pregia fattura.

STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta attualmente occupato dal soggetto F, che vi risiede con i propri figli.

ONERI GRAVANTI SULL'IMMOBILE

Come dichiarato dallo stesso soggetto B, sull'immobile in oggetto gravano oneri condominiali a titolo di quote condominiali non pagate per un ammontare di **€.969,08** (leggasi euro **novescentosessantanove/08**).

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE

Il più probabile valore di mercato del bene si determina, preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di estimo.

In particolare è opportuno considerare i seguenti metodi di stima:

Diretto ovvero sintetico-comparativo in base al valore di mercato: basato

sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche simili a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato;

Indiretto ovvero analitico per capitalizzazione del reddito: mediante capitalizzazione del reddito prodotto dall'immobile (es. canone di affitto) con le opportune aggiunte e detrazioni. Tale metodo trova però non poche complicazioni poiché la determinazione del valore da attribuire al saggio di capitalizzazione, mediante il quale è possibile anticipare al momento della stima i redditi futuri, è molto aleatoria. Quanto appena affermato risulta evidente vista la difficoltà a trovare un saggio di interesse, riferendosi solo ad investimenti che in letteratura sono detti "simili". Di conseguenza il tutto si riduce a fare delle comparazioni sui redditi prodotti comunque da investimenti di tipo immobiliare.

Infatti, pur conoscendo il valore del reddito mensile prodotto dall'immobile da stimare, ovvero, ad esempio, il canone di affitto con sottratte le spese di gestione, dovrebbe essere comunque fatta una indagine sui valori di reddito medi riferiti a immobili simili per consistenza e posizione, oltre alla necessità di conoscere il loro corrispondente valore di mercato, per poi ricavare, con formula inversa, il saggio di capitalizzazione medio al quale poi apportare delle ulteriori opportune modifiche in riferimento al caso particolare esaminato. Ecco quindi che la stima analitica viene in qualche modo ricondotta a delle stime sintetiche per la valutazione del valore di mercato degli immobili posti a comparazione, pertanto, il sottoscritto è della linea di pensiero, condivisa anche da numerosi autorevoli esperti in materia estimativa, che per la determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile è più opportuno operare il metodo di stima sintetico-comparativo.

METODO SINTETICO

Si ritiene utile, vista la tipologia del bene in oggetto, l'applicazione del metodo sintetico che segue alla scelta di un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si ritiene opportuno prendere in considerazione il metro quadrato di superficie commerciale. In realtà, considerato che il giudizio di stima è sempre un giudizio di valore e che il valore di un bene è fissato, in genere, dal mercato, la legge e la giurisprudenza si affidano al criterio analogico e sintetico comparativo, presumendo, a ragione, che nel libero mercato l'esistenza della libera concorrenza tra diversi venditori e compratori, determini di per sé il più probabile valore reale del bene.

Per la ricerca del valore di mercato suddetto il sottoscritto si è basato sui dati a sua disposizione, sulla scorta di riviste specializzate, indagini presso le agenzie immobiliari presenti nella zona in esame e quindi su valori rilevati presso gli operatori del mercato; in particolare è stata utilizzata come supporto di partenza alla base della ricerca, la pubblicazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, relativamente ai dati riportati fino al 2° semestre 2010 (ALLEGATO 7).

Si ritiene opportuno specificare che gli elementi economici che vanno a costituire tale strumento di raffronto, prendono spunto dallo studio di mercato svolto dagli Uffici dell'Agenzia del Territorio, in collaborazione con la FIAP e la FIMAA. Nello specifico l'Osservatorio è una banca dati che raccoglie informazioni del mercato immobiliare in tutti i Comuni d'Italia; i dati sono strutturati sulla base della suddivisione del territorio comunale in zone omogenee nelle quali si registra uniformità di apprezzamento del mercato,

per condizioni economiche e socio-ambientali. I valori scaturenti sono localmente inseriti nel sistema informativo sul sito dell'Agenda del Territorio ed oscillano in intervalli i cui estremi rappresentano "medie" dei valori minimi e massimi riferiti a quella tipologia edilizia per zona omogenea comunale, ad una determinata fascia o zona, con specifica destinazione, tipologia edilizia, stato di conservazione e manutenzione.

Nel caso particolare trattato è possibile estrapolare dall'Osservatorio per il Comune di Palermo, per la zona definita come "Suburbana/CRUILLAS-B.-NUOVO-BAIDA-P.RIDENTE-BOCCADIFALCO", per la tipologia relativa a abitazioni civili e per uno stato di conservazione normale, una valutazione che oscilla da un minimo di € 1.500,00 €/mq ad un massimo di 1.950,00 €/mq da considerarsi su una superficie commerciale lorda (ALLEGATO 7).

Alla luce di quanto esposto in precedenza ovvero alle condizioni di conservazione dell'immobile e le relative finiture, considerando la tipologia di costruzione, lo stato di conservazione dell'intero condominio, la posizione nell'edificio e dell'edificio stesso rispetto al quartiere, si ritiene equo considerare, al fine della determinazione del più probabile valore di mercato, un prezzo unitario (Pu) per metro quadrato pari a:

$$P_u = 1.800,00 \text{ €}/\text{mq}$$

Di conseguenza si individua il valore attuale dell'immobile oggetto di stima che è dato da:

$$V_{\text{appartamento}} = P_u \times \text{Superficie commerciale} = 1.800,00 \times 129 = \text{€.232.200,00}$$

(leggasi euro **duecentotrentaduemiladuecento/00**)

Si ricorda inoltre che sullo stesso gravano oneri condominiali per un ammontare di **€.969,08** (leggasi euro **novesentosessantannove/08**).

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO

Visto quanto sopra è necessario proseguire adesso alla stima del Lotto C definito nella procedura esecutiva immobiliare di cui alla presente Consulenza Tecnica d'Ufficio, ovvero alla metà indivisa dell'appartamento di che trattasi essendo lo stesso non comodamente divisibile.

Vista la possibilità che il comproprietario non esecutato possa acquisire la quota pignorata, il sottoscritto ritiene di attribuire il valore alla suddetta quota indivisa pari alla metà del valore complessivo dell'immobile senza applicare alcun deprezzamento, pertanto si ha:

$$V_{\text{lottoC}} = V_{\text{appartamento}} / 2 = 232.200,00 / 2 = \mathbf{\text{€}116.100,00}$$

(leggasi euro **centosedicimilacento/00**)

Palermo li, 29/04/2011

Il C.T.U.



Ing. Giuseppe Giambelluca

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Giambelluca".