

TRIBUNALE DI PALERMO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

ASTE
R.Es. 675/97
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROMOSSA DA:

BANCA POPOLARE SANT'ANGELO SOC.COOP.a.r.l.

CONTRO:

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G.D.: dr. DE NEGRI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

C.T.U.: arch. FRANCESCO ATANASIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENZA TECNICA GIUDIZIARIA RELATIVA

ALL'ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA BANCA
POPOLARE SANT'ANGELO SOC. COOP. a.r.l., [REDACTED]

R.Es: 675/97.

AL SIG. GIUDICE DELEGATO DEL TRIBUNALE DI PALERMO
(SEZIONE ESECUTIVA) Dr. DE NEGRI.

Il sottoscritto arch. Francesco Atanasio nominato C.T.U. nell'udienza del
giorno 28/11/2002 con la presente relazione tecnica adempie all'incarico
conferitogli e cioè quello di stabilire il valore di mercato del bene, facente parte
dell'espropriazione immobiliare promossa da Banca Popolare San'Angelo
contro [REDACTED] tale bene così come citato nell'atto di pignoramento
consiste in: *"Nuda proprietà di casa in Giardinello,ed un piccolo terreno
edificabile attiguo"*.

Le previste Operazioni di sopralluogo, predisposte alla data del 22-01-2003,
sono state dal sottoscritto spostate alla data del 11-02-2003 per motivi inerenti
all'impossibilità di accesso all'immobile da parte della famiglia [REDACTED]

In tal senso come si evince dal verbale di sopralluogo allegato, il giorno
11/02/2003 alle ore 10,00 si è dato inizio alle operazioni di sopralluogo allo
scopo di accertare le caratteristiche, la consistenza, lo stato d'uso e la
destinazione del predetto bene e poterne così determinare il più probabile
valore di mercato necessario per la sua commercializzazione a data odierna.

OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO

L'indagine sui luoghi avvenuta preliminarmente per l'espletazione della
perizia ha prodotto elementi discordanti da quelli riportati nell'atto di
pignoramento.



Deposito in Cancelleria
9 - MAR. 2003
Il Cancelliere

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Lo stato di fatto in tal senso è risultato così come descritto nei punti che seguono:

- L'unità immobiliare in oggetto ubicata in C.so Vittorio Emanuele oggi si trova contraddistinta con i m. civici 26 e 28, e non 10 e 12;
- Il terreno edificabile di circa 56 mq, attiguo alla casa di C.so Vittorio Emanuele oggi risulta edificato con una costruzione di n° 3 piani fuori terra.
- La predetta costruzione è stata realizzata con progetto del 28/08/1968.
- L'accesso all'edificio (oggi unico, comprensivo della porzione su C.so Vittorio Emanuele e di quella su via Mazzini) è permesso oltre che dal C.so Vittorio Emanuele anche dalla parallela e nuova strada denominata via Mazzini ed esattamente dal civico n°13.

Da ciò ne deriva che la stima terrà conto della nuova costruzione, in conseguenza della quale si è prodotto un aumento di superficie che sarà quantificato nei dati metrici.

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Il comune di Giardinello è un piccolo paese di circa 1000 abitanti sito nella provincia di Palermo da cui dista circa 45 Km, percorrendo l'autostrada PA-TP. L'edificio in questione (menzionato sull'atto di pignoramento), appartenente all'edilizia storica del paese, risalente agli anni 20-30 e prospiciente il C.so Vittorio Emanuele; oggi, grazie alla realizzazione di una nuova strada, l'immobile si avvale di due ingressi, uno a monte su corso Vittorio Emanuele, l'altro a valle su via Mazzini. Ne consegue, in virtù della morfologia del terreno che i piani fuori terra sono diversi per le due strade e cioè di n° 3 piani sulla via Mazzini e di n° 2 piani sul C.so Vittorio Emanuele.

La quasi totalità delle costruzioni appartenenti a questo contesto si sviluppano quindi in altezza, con i piani terreni destinati a cucina-pranzo e i piani superiori a camere da letto.

DATI CATASTALI

Da una ricerca presso il N.C.E.U. di Palermo è stato possibile risalire alle planimetrie catastali della vecchia casa su due elevazioni di C.so Vittorio

Emanuele, la cui visura per partita riporta i seguenti dati:

Piano terra: partita n° 426, F.2, p.lla 299 sub.1;

Piano primo: partita n° 426, F.2, p.lla 299 sub.2;

Per risalire alla nuova costruzione prospiciente la via Mazzini è stata effettuata una visura per immobile, partendo dalla p.lla 295, F.2 del catasto terreni, ed in tal senso si evince che:

l'immobile di via Mazzini è stato catastato nel suo intero per i piani terra, primo e secondo al Foglio 2 della p.lla 295, categoria A/4, consistenza vani 6,5.

Per esso non stata reperita alcuna planimetria catastale.

CONFORMITA' EDILIZIA

Da fonti attinte presso l'ufficio tecnico del munic di Giardinello, si desume che la realizzazione della nuova strada (via Mazzini) negli anni '70, ha prodotto un forte incremento di abitazioni adiacenti a quelle di vecchia costruzione del C.so Vittorio Emanuele, alcune delle quali realizzate in assenza di autorizzazioni edilizie.

Nel caso in esame, la nuova costruzione (su via Mazzini) è stata realizzata prcvia approvazione di progetto presentato in data 29/08/1968, e approvato dalla Commissione Edilizia in data 30-08-1968 (Vedi Nulla Osta allegato).

Il certificato di abitabilità non è mai stato richiesto dalla ditta proprietaria, ma non sussistono motivi ostativi per il suo rilascio.

La costruzione su C.so Vittorio Emanuele citata nell'atto di pignoramento è antecedente al 1944 e realizzata quindi in assenza di concessione o licenza edilizia.

DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO

Come già detto, la costruzione su via Mazzini inglobata a quella di C.so Vittorio Emanuele, ha prodotto un'unica U.I. che si sviluppa su tre piani f.t. da un fronte strada e su due piani dall'altro fronte.

Detta costruzione ha una struttura mista in muratura portante e c.a..

Le finiture sono pessime e lo stato di conservazione mediocre.

Presenta intonaci esterni ammalorati e/o mancanti del tutto, infissi in legno a persiana, e ringhiere in ferro. Impianti: elettrico ed idrico.

Un corpo scala interno collega l'immobile della via Mazzini con quello di C.so Vittorio Emanuele nonché gli altri due piani f.t..

Alla data del sopralluogo ho potuto constatare la consistenza del piano terra dell'edificio di via Mazzini; l'ispezione agli altri piani nonché alla casa adiacente di C.so Vittorio Emanuele mi è stata impedita per motivi personali da parte della figlia del sig. [REDACTED] la quale non ha voluto sottoscrivere il "verbale di sopralluogo".

Pertanto, la distribuzione interna, per la quasi totalità, è desunta dalle planimetrie catastali e dal rilievo fotografico esterno.

La distribuzione interna è così costituita:

-appartamento di via Mazzini:

al piano terra : n° 2 vani e n° 1 servizio w.c.;

al piano primo: n° 1 vani , stanzetta, disimpegno e bagno w.c.;

al piano secondo: n° 1 vano e disimpegno;

-appartamento di C.so Vittorio Emanuele:

al piano terra : n° 1 vano e stanzetta;

al piano primo: n° 1 vano e stanzetta;

CONFINI DELL'IMMOBILE

La descrizione dei confini è relativa all'edificio intero composto dai due sopra descritti:

Nord: prop. [REDACTED];

Sud : prop. [REDACTED]

Ovest: C.so Vittorio Emanuele; Est: via Mazzini;

DATI METRICI

-appartamento di via Mazzini (ex terreno edificabile)

- Superficie interna (Si): = mq 156,00 (per n° 3 piani);

- Superficie balconi e terrazza (Sb): = mq 9,00 + 52,00 = mq 61,00;

Calcolo superficie commerciale:

Ai fini della valutazione si terrà conto di una superficie commerciale pari a mq
 $156,00 + (1/3 \times 9,00) + (1/4 \times 52,00) = \underline{172,00 \text{ mq}}$

-appartamento di C.so Vittorio Emanuele

- Superficie interna (Si): = mq 69,68 (per n° 2 piani);

- Superficie balconi e terrazza (Sb): = mq 3,20 + 21,00 = mq 24,20;

Calcolo superficie commerciale:

$\text{mq } 69,68 + (1/3 \times 3,20) + (1/4 \times 21,00) = \underline{75,99 \text{ mq}}$

VALUTAZIONI TECNICO ECONOMICHE

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 del prezzo

unitario al mq opportunamente scelto tra quelli ricorrenti nel mercato immobiliare per immobili aventi caratteristiche simili a quello in esame ed ubicati nella stessa zona.

Tale valore, appare congruo per:

-appartamento di via Mazzini (ex terreno edificabile)

€. 300,00/mq

-appartamento di C.so Vittorio Emanuele

€. 200,00/mq

Stima sintetica o commerciale:

Superficie Commerciale x Valore Unitario = Valore di Mercato

-appartamento di via Mazzini (ex terreno edificabile)

mq 172,00 x €. 250,00/mq =€. **43.000**

(DICONSI EURO QUARANTATREMILA/00)

-appartamento di C.so Vittorio Emanuele

mq 75,99 x €. 200,00/mq =€. **15.198,00**

in c.t. =€. **15.000**

(DICONSI EURO QUINDICIMILA/00)

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

Tale procedimento prende spunto dalla capacità del bene offerto in garanzia di produrre "reddito" che pertanto rappresenta, seppure indirettamente, il valore di mercato dell'immobile.

Dal reddito lordo annuo, dedotto da indagini di mercato per immobili della stessa zona e dalle caratteristiche simili a quello in esame, si detrae una quota

di circa il 10% (imposte, sfitti, manutenzione e ammortamenti, spese amministrazione, assicurazioni, spese condominiali), ottenendo così il reddito netto (Rn) che capitalizzato di una certa aliquota "Saggio di Capitalizzazione" (r) da luogo al Valore di Mercato presunto:

$$Rn \cdot r = \text{Valore di Mercato}$$

Circa la determinazione del Saggio di Capitalizzazione, l'esperienza e le indagini esperite consentono di adottare un valore medio pari al 3,5%, ritenuto con riferimento all'immobile in esame, adeguatamente remunerativo del capitale immobiliare.

Stima analitica o a reddito:

-appartamento di via Mazzini (ex terreno edificabile)

Fitto mensile x 12 = Reddito Lordo

€. 130,00 x 12 = €. 1.560,00

a detrarre Spese -10% = €. -156,00

Reddito Netto (Rn)= €. 1.404,00

Rn · r = Valore di Mercato

€. 1.404,00 / 3,5% = €. 40.114

in c.t. = €. 40.000

(DICONSI EURO QUARANTAMILA/00)

-appartamento di C.so Vittorio Emanuele

Fitto mensile x 12 = Reddito Lordo

€. 60,00 x 12 = €. 720,00

a detrarre Spese -10% = €. -72,00

Reddito Netto (Rn)= €. 648,00

Rn · r = Valore di Mercato

€. 648,00 / 3,5% = €. 18.514

in c.t. =€ 18.000

(DICONSI EURO DICIOTTOMILA/00)

Espletati i due metodi di Stima, Sintetica e Analitica, si ritiene opportuno adottare come Valore di Mercato degli immobili in esame, la media tra i due ottenuti dalle differenti metodologie estimative, pertanto avremo:

-appartamento di via Mazzini (ex terreno edificabile)

€. (43.000+ 40.000) / 2 =€ 41.500,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VALORE DI MERCATO: =€ 41.500,00

(DICONSI EURO QUARANTUNOMILACINQUECENTO/00)

-appartamento di C.so Vittorio Emanuele

€. (15.000+ 18.000) / 2 =€ 16.500,00

VALORE DI MERCATO: =€ 16.500,00

(DICONSI EURO SEDICIMILACINQUECENTO/00)

CALCOLO NUDA PROPRIETA'

Il prezzo della nuda proprietà di un immobile è legato al valore dell'usufrutto, oltre che ai classici parametri di valutazione di un immobile: ampiezza, ubicazione, stato di conservazione, ecc..

Il valore dell'usufrutto dipende dall'età e dal numero dei venditori: maggiore è l'età e il numero di usufruttuari, minore è il valore dell'usufrutto. Esistono delle tabelle che, in base all'età e all'aspettativa di vita media delle persone, determinano il valore dell'usufrutto, ossia lo "sconto" per l'acquirente.

Criteri estimativi:

Stabilito il valore dell'usufrutto, si risale a quello della nuda proprietà:

$V_c = V_u + V_{np}$ dove:

V_c = Valore commerciale del bene ;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Vu = Valore usufrutto;

Vnp = Valore nuda proprietà.

E quindi avremo:

$$Vnp = Vc - Vu$$

Il valore di mercato di una nuda proprietà è dato dalla differenza tra il valore commerciale del bene e il valore dell'usufrutto.

Tale valore di usufrutto è deducibile dalla seguente formula:

$$Vu = Vc * s * n$$

In cui "s" ed "n" sono rispettivamente:

s = tasso di interesse legale; (vedi tabella)

n = anni di vita presunti dell'usufruttuario. (vedi tabella)

Il valore commerciale Vc, calcolato con i due metodi di stima, commerciale e analitico, per i due immobili è già noto;

s = tasso di interesse legale = 3,0%;

n = 6 (età dell'usufruttuario = anni 79);

Vu = VALORE DELL'USUFRUTTO :

-appartamento di via Mazzini (ex terreno edificabile)

$$Vu = \text{€. } 41.500 \times 3,0\% \times 6 = \text{€. } 7.470,00$$

$$Vnp = Vc - Vu = 41.500 - 7.470 = \text{€. } 34.030,00$$

-appartamento di C.so Vittorio Emanuele

$$Vu = \text{€. } 16.500 \times 3,0\% \times 6 = \text{€. } 2.970,00$$

$$Vnp = Vc - Vu = 16.500 - 2.970 = \text{€. } 13.530,00$$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SCHEDA RIEPILOGATIVA

appartamento di via Mazzini (ex terreno edificabile)	
UBICAZIONE	VIA MAZZINI N°13 (P.T., 1° e 2°)
DATI CATASTALI	Foglio 2 della p.lla 295. categoria A/4. consistenza vani 6.5.
SUPERFICIE	mq 172.00 (superficie commerciale)
REGOLARITA' EDILIZIA	approvato dalla C. E. in data 30-08-1968 (Vedi Nulla Osta allegato).
VALORE DI MERCATO	€ 41.500,00
VALORE NUDA PROPRIETA'	€ 34.030,00

appartamento di C.so Vittorio Emanuele	
UBICAZIONE	C.so Vittorio Emanuele (P.T., c 1°)
DATI CATASTALI	Foglio 2 della p.lla 299. sub I e 2. categoria A/4. consistenza vani 2.5.
SUPERFICIE	mq 75.99 (superficie commerciale)
REGOLARITA' EDILIZIA	Immobile antecedente al 1944
VALORE DI MERCATO	€ 16.500,00
VALORE NUDA PROPRIETA'	€ 13.530,00

CONCLUSIONI

Ritenendo di avere assolto al mandato conferitomi, si rimette la presente relazione di perizia all'Autorità Giudiziaria, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarificazione in merito.

Palermo 28/02/2003

Il C.T.U.

arch. Francesco Atanasio

Francesco Atanasio

ALLEGATI



- VERBALE DI SOPRALLUOGO
- GRAFICI: Pianta Scala 1:100 (rilievo p.t. immobile di via Mazzini)
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- NULLA OSTA LICENZA EDILIZIA
- PROGETTO Scala 1:100 PRESENTATO IN DATA 29/08/1968
- TABELLA INTERESSI LEGALI
- TABELLA COEFFICIENTE PER USUFRUTTO



Verbale di sequestro

L'anno 2003, il mese di febbraio, il giorno 11
alle ore 11,00 si è dato inizio alla operazione
di consulenza tecnica, presso l'immobile
facente parte della corte promane da Banca
Popolare S. Angelo ecc. [redacted]

3-



Nella GIARDINELLO: prov. di PALERMO -
L'elenco di luoghi mi è stato fornito
se per parte di una signora,
presunte figlia del signor [redacted]. Si è
potuto rilevare soltanto il piano terra
dell'edificio prospiciente la Via Mazzini
n. 13. Si è inoltre proceduto ad effettuare
un rilievo fotografico ma soltanto della
parte esterna.

La signora che mi ha fornito l'elenco
di luoghi si è rifiutata di firmare
il presente verbale, che alle ore
11,00 è stato chiuso.

Il C.T.U. arch. Francesco Arnone