

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT. GIUSEPPE SIDOTI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione Immobiliare R.G. Es. N° 381/06

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Promossa da Banca di Roma S.p.A.
contro Omissis Omissis (A) e Omissis Omissis (B).

RINVIO UDIENZA
8/10/2010

CONSULENZA

TECNICA

D'UFFICIO

FASCICOLO LOTTO N. 2

“APPARTAMENTO SITO IN PALERMO VIA B. ZAMPARRONE N. 10, PIANO TERZO
CENSITO AL N.C.E.U. DI PALERMO AL FG. 49 , P.LLA 2500, SUB. 9, CAT. A/3”



ALLEGATI AL PRESENTE FASCICOLO:
ALLEGATO n° 1: Rilievo a scala 1:100.
ALLEGATO n° 2: Certificazione catastale.
ALLEGATO n° 3: Atto di vendita.
ALLEGATO n° 4: Certificazione urbanistica.
ALLEGATO n° 5: Documentazione fotografica.

Arch. Maria Teresa Mangione
Pianificatore, Progettista e Conservatore T.U.
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Architetto Maria Teresa Mangione - Via Garibaldi n° 8 - 90133 PALERMO
Tel/fax 091.6162429 - cell. 338.8002109 - email: mariateresamangione@tin.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 381/06

promossa da BANCA DI ROMA S.P.A.

contro Omissis Omissis (A) e Omissis Omissis (B)

Giudice dell'Esecuzione Dott. Giuseppe Sidoti

RELAZIONE FASCICOLO LOTTO N° 2

“Appartamento per civile abitazione sito in Palermo Via Baldassarre Zamparrone n. 10, piano terzo di mq. 159,30 di superficie commerciale composto da soggiorno-pranzo, cucina, 4 vani, 2 W.C., due terrazze coperte e parcheggio condominiale censito al N.C.E.U. di Palermo al Fg. 49 p.lla 2500 sub. 9, cat. A/3”

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare,

la sottoscritta CTU Arch. Maria Teresa Mangione al fine di ottemperare all'incarico affidatomi, dopo aver esaminato la documentazione allegata agli atti e proceduto alle ispezioni presso l'Agenzia del Territorio e l' Ufficio Tecnico Comunale di Palermo, ed effettuato tutti gli accertamenti tecnici relaziona di seguito la descrizione e la stima del Lotto nei seguenti capitoli:

1. Dati catastali e confini del lotto.

2. Titolo di proprietà.

3. Regolarità edilizia ed urbanistica.

4. Risultanze del sopralluogo.

5. Ubicazione, descrizione e stato d'uso dell'Appartamento sito in Palermo, via B. Zamparrone n. 10 piano terzo.



6. Descrizione e caratteristiche dell'unità immobiliare.

7. Calcolo della superficie commerciale.

8. Criteri di stima e determinazione del valore di mercato del bene.

9. Conclusioni.

1. DATI CATASTALI E CONFINI DEL LOTTO

L'Appartamento per civile abitazione sito in Palermo Via Baldassarre Zamparrone n. 10, piano terzo risulta censito al N.C.E.U. di Palermo al Foglio 49 part. 2500 sub. 9, cat. A/3, cl.7, consist. 6,5 vani, rendita € 436,41 (cfr. all. 2).

CONFINI. L'appartamento confina ad est con Via B. Zamparrone; a sud con area condominiale, ad ovest con corte interna e a nord con Condominio di Via B. Zamparrone n. 8.

2. TITOLO DI PROPRIETA'

L'immobile è pervenuto ai Sigg. Omissis Omissis (A) e Omissis Omissis (B) giusto Atto di vendita del Notaio G.L. Lunetta del 21.12.1990 nn. 12420/3541 trascritto a Palermo il 7/01/1991 al n. 704/IV da potere di [REDACTED] (cfr. all. n. 3).

3. REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Il condominio di cui fa parte il bene costituente il Lotto n.2 è stato costruito con Concessione n° 758 del 19.09.1980 e per il quale il Comune di Palermo ha rilasciato la Certificazione di Abitabilità e di Agibilità in data 4/11/1992 (cfr. all. n.4.2 e 4.3).

A seguito di ricerca presso il Comune di Palermo ho potuto verificare che per l'appartamento oggetto di stima risulta presentata dai debitori una Domanda di Concessione in sanatoria Pratica n° 1602/S

del 29.03.1995 ai sensi dell'art. 39 della L. 724/94 per l'ampliamento della superficie abitabile di mq. 64 su parte della terrazza esistente (cfr. all. n.4.5, 4.6, 4.7).

All'istanza risultano allegati il progetto, la relazione, l'Atto di compravendita ed inoltre risulta in atti che sono state versate £. 2.000.000 a titolo di oblazione.

L'importo a base d'asta del bene immobile sarà computato al netto degli oneri di urbanizzazione e dei costi relativi al completamento della pratica di sanatoria.

4. RISULTANZE DEL SOPRALLUOGO

In sede di sopralluogo svolto in data 11/06/2010, come da Verbale, allegato n.1 della Relazione Introduttiva, la scrivente C.T.U. accertava che l'immobile era occupato in quanto abitazione principale dai debitori. L'appartamento, ristrutturato nell'anno 2008, si presentava con buone rifiniture, in ottime condizioni di mantenimento, ad eccezione di alcune piccole lesioni presenti sul terrazzo in corrispondenza del solaio di copertura.

La distribuzione planimetrica degli ambienti è corrispondente alla planimetria catastale presentata e registrata all'Agenzia del Territorio il 1/06/1995 (cfr. all. n. 2.2).

5. UBICAZIONE, DESCRIZIONE E STATO D'USO DELL'APPARTAMENTO SITO IN PALERMO VIA B. ZAMPARRONE N. 10 PIANO TERZO.

Il Lotto è costituito da un appartamento per civile abitazione e fa parte di un condominio di tre piani fuori terra ubicato a Palermo in Via B. Zamparrone n. 10 in zona semicentrale di Palermo. La zona

risulta ad alta densità edilizia caratterizzata da edifici risalenti agli anni sessanta, è molto ben servita da mezzi pubblici e fornita di infrastrutture di natura sia primaria che secondaria.

L'edificio di cui fa parte il bene è stato realizzato nel 1980 e presenta struttura portante verticale ed orizzontale intelaiata in calcestruzzo armato, i prospetti sono rifiniti con intonaco civile per esterni tipo Li Vigni tinteggiati di colore giallo ocra e pilastri che delineano il terzo piano di colore marrone, i balconi sono a sbalzo in c.a. con ringhiere in ferro. Lo stato di manutenzione generale di tutto il complesso edilizio e delle parti condominiali risulta discreto.

I prospetti presentano alcuni scrostamenti a livello dei balconi e del cornicione che sono protetti da rete e necessitano di lavori di ripristino per l'eliminazione delle parti pericolanti.

Il condominio di tre piani ha la scala in marmo, senza ascensore né portierato; vi si accede da un cancello sia pedonale che carrabile con cortile condominiale adibito a parcheggio ad uso dei condomini.

6. DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

L'appartamento si trova al terzo piano, sottotetto, ed ha due terrazzi coperti, internamente si presenta in ottime condizioni, di recente ristrutturazione; la distribuzione degli ambienti risulta molto ben organizzata e come da planimetria dello stato dei luoghi (cfr. all. n. 1) alla data del sopralluogo l'immobile in esame era così composto: dal portoncino di ingresso si accede ad un corridoio, sul quale si trovano le porte dei vari ambienti, un grande soggiorno-pranzo, una cucina, una sala da pranzo, tre camere da letto, un W.C. con vasca ed un

W.C. con doccia, due terrazze coperte ed un piccolo ripostiglio ricavato nel terrazzo confinante con corte interna (cfr. all. n. 5 foto dal n. 1 al 34).

Le finiture generali dell'appartamento sono in un buono stato d'uso e manutenzione, la pavimentazione è in lastre di marmo lucido, le pareti sono intonacate, lisciate e tinteggiate con effetto lucido, i rivestimenti dei W.C. e della cucina sono in ceramica di buona qualità (cfr. all. 5 foto dal n. 23 al n. 26).

Pavimenti: rivestiti con lastre di marmo completi di battiscopa.

Rivestimento pareti: le pareti sono tinteggiate in ducotone.

Infissi interni: le porte sono in legno tamburato di colore noce con riquadri in vetro e maniglie in simil ottone.

Infissi esterni: in alluminio anodizzato con doppi vetri e serrande avvolgibili in pvc.

Impianti elettrico ed idrico: gli impianti tecnici, idrico ed elettrico, sono sotto straccia e quello elettrico a norma CEI.

Altezza degli ambienti: l'appartamento ha un'altezza libera di m. 2,90, nel soggiorno pranzo che risulta controsoffittato è di m. 2,60.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento a gas centralizzato e di condizionatori d'aria.

7. CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Per il calcolo della superficie commerciale del Lotto viene computata l'intera superficie coperta dell'appartamento (considerando quindi i tramezzi, i muri perimetrali esterni e la metà dello spessore dei muri in comune con altre unità confinanti o con parti comuni condominiali)

e per la superficie esterna con le due terrazze coperte si applica un coefficiente di ragguglio pari a 0,45%:

- superficie coperta appartamento	=....mq. 138,50
- superficie terrazze coperte mq. 46,24 *0,45 %	=....mq. 20,80
Superficie commerciale totale	=...mq 159,30

8. CRITERI DI STIMA ADOTTATI E DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO.

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo minimo al quale l'immobile potrà essere venduto, è da escludere che possa applicarsi il metodo analitico, perché la situazione del mercato è tale che non c'è attualmente rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente; esiste, in altri termini, incertezza sul reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato, anch'esso difficilmente individuabile.

Procederò quindi alla stima del lotto col metodo del confronto, utilizzando il metodo 'sintetico-comparativo' avente come parametro il metro quadro che consiste nel valutare immobili basandosi su un prezzo di vendita comparato a beni aventi caratteristiche similari, ubicati nella medesima zona, o in zone limitrofe, venduti nel periodo attuale in condizioni ordinarie di mercato, ossia con ordinari compratori e venditori. Per stabilire il valore commerciale si è tenuto conto: delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile, della destinazione d'uso e ubicazione in zona semicentrale del Comune di Palermo, dello stato d'uso e dello stato di conservazione e manutenzione che si presenta buono. Inoltre si è tenuto conto delle

caratteristiche estrinseche cioè tutte quelle caratteristiche esterne all'edificio di cui fa parte l'immobile, vicinanza a servizi ed edifici pubblici, mercati, banche, luoghi di culto e beni artistici che rendono più appetibile e vendibile il bene in oggetto.

Da un analisi del mercato effettuata sul posto (presso le Agenzie locali Tecnocasa, Carlino) ed applicando, altresì, i valori indicatori di mercato pubblicati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio - quotazioni O.M.I. riferite al 2 semestre dell'anno 2009 per la microzona catastale C/6 i prezzi di mercato per le abitazioni civili oscillano tra 1.500,00-2.000,00 €/mq.

La sottoscritta sulla base dei dati raccolti, rapportati alle condizioni di conservazione dell' immobile per l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova applica un valore unitario per unità di superficie commerciale pari a: **Vu= 1.800,00€/mq**

Il valore commerciale del lotto viene ottenuto dal prodotto tra il valore unitario (Vu) e la superficie ragguagliata dell'immobile (Sr):

$$Vc = Vu \times Sr = 1.800,00 \text{ €/mq} \times 159,30 \text{ mq} = \text{€ } 286.740,00$$

Al valore commerciale vengono detratti i costi relativi alla pratica di sanatoria, per la nomina di un tecnico abilitato che produrrà tutta la documentazione e il pagamento degli oneri di urbanizzazione maturati di interessi per una somma quantificata in € 4.500,00.

Si avrà quindi:

valore stimato dell' immobile	€ 286.740,00 -
spese per sanatoria	€ 4.500,00=
valore complessivo del Lotto	€ 282.240,00

valore che opportunamente arrotondato è di € 282.000,00

(diconsi Euro duecentottantaduemila/00).

Si precisa che i suddetti valori s'intendono riferiti all'intero Lotto n. 2 senza esclusione alcuna, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

9. CONCLUSIONI

A riepilogo di quanto innanzi esposto, la sottoscritta C.T.U. riporta di seguito una sintesi del bene che per la sua conformazione non è divisibile e costituisce un **Lotto unico di vendita** costituito da:

"Appartamento per civile abitazione sito in Palermo Via Baldassarre Zamparrone n. 10, piano terzo di mq.159,30 di superficie commerciale composto da soggiorno pranzo, cucina, 4 vani, 2 W.C., due terrazze coperte e parcheggio condominiale censito al N.C.E.U. di Palermo al Foglio 49 part. 2500 sub. 9, zona cens. 2, Categoria A/3, Cl. 7, Consist. 6,5 vani , Rendita € 436,41"

Stato di possesso del bene: occupato dai debitori.

Vincoli e oneri: sull'immobile non gravano oneri e vincoli di natura condominiale, le quote risultano regolarmente pagate e la quota mensile è in media di circa € 50/mese.

Superficie commerciale: mq. 159,30.

Dati catastali: Foglio 49 particella 2500 sub. 9, cat. A/3, cl.7, consistenza 6,5 vani, rendita € 436,41 del Comune di Palermo.

Valore commerciale del Lotto n. 2 : € 282.000,00.

Certa di avere adempiuto l'incarico con competenza tecnica e serena coscienza, rimanendo a disposizione per qualsiasi eventuale chiarimento rassegno in buona fede la presente relazione di

consulenza, con copia di tutti gli elaborati su cd rom.

Palermo, li 9 Agosto 2010

(It) C.T.U. Arch. Maria Teresa Mangione



ALLEGATI AL PRESENTE FASCICOLO:

ALLEGATO n° 1: Rilievo a scala 1:100.

ALLEGATO n° 2: Certificazione catastale: 1. Visura. 2. Planimetria catastale.

ALLEGATO n° 3: Atto di vendita.

ALLEGATO n° 4: Certificazione urbanistica:

1. Richiesta inoltrata al Comune.
2. Copia della Concessione Edilizia.
3. Copia del Certificato di Abitabilità.
4. Richiesta visione e copia dell'istanza di sanatoria.
5. Copia dell'istanza di sanatoria ai sensi della L. 724/94.
6. Copia dell'attestazione di pagamento dell'oblazione.
7. Copia dell'elaborato grafico allegato all'istanza.

ALLEGATO n° 5: Documentazione fotografica:

1. Pianta con coni ottici relativi alle foto:
2. N. 17 pagine di documentazione fotografica:
 - Foto esterne al n. 1 al n. 8
 - Foto interne dal n. 9 al n. 34.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



C.T.U. Arch. M.T. Mangione