

CTU


ASTE
GIUDIZIARIE.it

**Architetto
Bonanno Flavia**

Via Leonardo da Vinci, 45
fax 6831860
tel. 091/6831625-6831639
90145 Palermo


ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE ESECUZIONI E ALLEVANTARI

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE R. ES.375/03

PROMOSSA DA

[REDACTED]


ASTE
GIUDIZIARIE.it
CONTRO

[REDACTED]

G.ES. DOTT. ALDO DE NEGRI


ASTE
GIUDIZIARIE.it


ASTE
GIUDIZIARIE.it

Architetto
Bonanno Flavia

Via Leonardo da Vinci, 65
fax 4831550
tel. 091/4831835-4831839
90143 Palermo

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE ESECUZIONI FALLIMENTARI

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE R. ES375/03

PROMOSSA DA

contro

Relazione Tecnica

Con ordinanza del 10/12/2004 la S.M. ha nominato la sottoscritta arch.
Flavia Bonanno Consulente Tecnico d'Ufficio nella Espropriazione
Immobiliare promossa dalla [REDACTED] contro la [REDACTED]
fissando per il conferimento dell'incarico l'udienza del 27/09/2005

In tale data la sottoscritta, [REDACTED] il rito presso codesto
Tribunale, preso conoscenza del mandato ricevuto ed accettando l'incarico, si
riservava di preavvisare l'interessato dell'inizio delle operazioni di consulenza.

L'incarico conferitomi dalla S.M. consisteva nel descrivere e valutare
l'immobile di cui all'atto di pignoramento, accertandone le corrispondenze dei
dati catastali, indicandone i confini, verificandone la regolarità urbanistica ed in
caso di esistenza di opere abusive indicandone eventuali istanze di sanatoria.

Gli immobili indicati nell'atto di pignoramento notificato il 15/09/2003 sono:

1. Autorimessa in Palermo, Via Marco Polo n.71, piano cantinato;
2. Appartamento in Palermo, Via P.P. Di Biasi n.45, piano attico a sinistra
salendo le scale;
3. Appartamento in Palermo, Via P.P. Di Biasi n.45, piano attico a destra
salendo le scale;
4. Autorimessa in Palermo, Via Paolo Adorno n.45, piano cantinato;

Previo contatti telefonici con il signor [REDACTED], proprietario della società, a seguito di appuntamenti presso i suoi uffici, mi sono recata sul luogo [REDACTED]

Ho quindi preso visione degli immobili rilevandone tutti i dati afferenti, preso misure e scattato foto, utili alla redazione della presente relazione.

Questa ne riproga le attività svolte e le conclusioni cui sono pervenuta dopo avere ultimato lo studio delle documentazioni fornite, le visite effettuate negli uffici catastali, nonché le indagini di mercato per la stima del valore dell'immobile in argomento.

CRITERI E METODI DI STIMA

Il criterio di stima ad aspetto economico dei beni di cui si deve trovare il più probabile valore, si identifica nel valore venale dei beni.

Il valore venale è un criterio ad aspetto economico che, come tutti gli altri, risponde ad un giudizio di equivalenza fra il bene in esame ed una quantità di moneta, ossia è quel valore che il bene assume sul mercato.

Si dovrà procedere con opportuno metodo alla valutazione dei rispettivi valori venali, che devono essere ricercati in un mercato ordinato.

Procedere comunque a detta valutazione in un momento come quello attuale, in cui si ha una "anormalità" di mercato, non è cosa affatto semplice; infatti, nella osservazione quotidiana di compravendite, si danno dei valori eccezionali, cioè dei valori che, per le loro entità, stanno fuori della normalità, e sono quei valori eccezionalmente alti o eccezionalmente bassi. Sarà quindi compito dello scrivente ricercare il "valore normale" del bene sul mercato, ovvero il più probabile valore che si attribuisce all'immobile da ordinari compratori ed ordinari venditori, come può essere che si determinano in un mercato che si suppone di pariarsi di compratori e venditori, nel senso positivo

che negativo, rimangono i due prezzi ottenuti dividendo la prima libertà di azione, quei prezzi che si ritengono superiori al valore dell'immobile.

Si provvede alla determinazione del valore dell'immobile con il metodo del sintetico comparativo.

La media dei due valori ottenuti non sarà il valore dell'immobile.

A) METODO ANALITICO

Il metodo analitico può essere applicato ai fabbricati che godono di un canone di affitto, reale o presunto. La formula del valore da captare è la seguente:

$C = R \cdot n$ dove R n. è la rendita annua, netta o lorda a distacco.

La rendita netta si ottiene sottraendo alla rendita lorda gli oneri a carico della proprietà: manutenzione, ammortamento, assicurazione, amministrazione, servizi forniti dal proprietario, utili ed insolvenze.

Gli oneri di manutenzione comprendono i materiali impiegati nella costruzione e della loro massa in opera. Questa quota varia dal 5% al 15% per i fabbricati di recente costruzione. Per i fabbricati si tratta di valori medi in quanto, se in un vecchio fabbricato vi sono parti già in opera, le finiture, le impermeabilizzazioni, ecc. può nel tempo trascorsi più di un secolo, tale onere può assumere percentuali più che ragguardevoli.

L'onere di ammortamento per i fabbricati in buone condizioni di stabilità, ha valori ridotti variabili caso per caso, ma non superi i valori del 15% ed il 2% della vendita lorda può essere non accettato, aumentandosi l'onere di manutenzione.

Riguardo all'onere per l'assicurazione contro i fabbricati residenziali e gli uffici, in caso di costruzione recente, l'assicurazione contro l'incendio è pari allo 0,2% della rendita lorda e l'onere di assicurazione per danni contro terzi è pari allo 0,6% della rendita lorda.

Le spese di amministrazione sono a carico del proprietario per l'esecuzione da parte dei proprietari, delle opere di manutenzione, per le riscossioni ed il pagamento, per la custodia, per la pulizia ed il riscaldamento condominiali, per controversie, per corrispondenza, cancelleria ed altre spese generali.

Queste incidono dal 2% al 5% sulla rendita lorda.

Gli oneri per sito sono determinati dalla situazione e dalle condizioni economiche e sociali della zona e con l'intensità della domanda del tipo dei fabbricati.

La loro incidenza varia tra il 2-6 per cento. Le formulazioni di stima sono le seguenti:

- 1) determinazione della rendita lorda del sito
- 2) determinazione delle spese annuali (acqua, gas, luce e altro)
- 3) scelta del tasso di interesse che varia in funzione di caratteristiche dell'immobile (popolare, di lusso) tra il 7% e il 10%
- 4) determinazione del valore dell'immobile con la formulazione della formula

$$C. = (R. lorda - oneri) / i.$$

B) IL METODO SINCRONICO (OFTENBERG)

il metodo consiste nell'inquinare l'ipotesi di valore caratteristiche analoghe e che si presentano ad un anno di distanza.

Gli immobili presentano caratteristiche analoghe che sono proprie della zona dove il fabbricato è ubicato. La differenza che esiste è relativa alle condizioni interne. Le condizioni per la confronto sono le seguenti:

- a) eguale grandezza
- b) eguale area di terreno
- c) eguale periodo di costruzione
- d) eguale classe di valore

e) simile tipologia edilizia

f) strutture portanti e dimensioni

La stima dovrà essere basata su:

vuoto per pieno, e valore, e mercato giudiziale coperto o utile, assumendo i corrispondenti prezzi di mercato, e di mercato della stessa zona e praticati ai fabbricati già venduti o eventualmente a quelli medesima caratteristiche o di simile natura. Il sistema si cercherà di ottenere un valore più vicino al valore di mercato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA

1) AUTORIMESSA SITA IN PALERMO, VIA MARCO POLO N.71

L'immobile si trova al piano interrato di un edificio sito in Palermo via Marco Polo n. 71, da cui si accede mediante un sovrappiù protetto da un avvolgibile in ferro e alluminio, con struttura in ferro e lamiera.

L'immobile è attualmente usato come autorimessa.

All'esame si presenta come un unico ambiente pluriuso, fornito di due piccoli ambienti adibiti a ripostiglio e a WC, con riscaldamento.

L'immobile è stato progettato, costruito e utilizzato nelle condizioni d'uso, ed è così definito:

- pareti in pittura e cataplasma
- pavimento in battuto di cemento

DIMENSIONI

Le dimensioni vengono computate considerando tutte le superficie nette, tutti i divisioni interne e le pareti in divisioni.

Superficie coperta	mq	351,03
Superficie scoperta mq. 10,3	mq	10,3
Superficie totale	mq	361,33

DATI CATASTALI

L'immobile è riportato al n. 22.000.000.000, al fog. 61 part. 1248, oggi part. 1332 sul 2° piano 51 cat. 04 classe 1.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROVENIENZA

L'immobile è già stato alla [REDACTED] con atto di
compraventa del 12/12/1980, rogato Andrea Sorrentino. Atto trascritto il
8/01/1981.

Settembre 1957

- Reddito lordo annuo (R)	€ 24000,00
- Oneri e carichi legitt.	4300,00
- Reddito netto	19200,00
- Tasso d'interesse (%)	3,75

Superficie Total: 2,388,00

tenuto conto delle condizioni dell'appalto, la sua utilizzazione, l'età, si ritiene equo e giusto fissare l'importo in Lit. 10.000.000 (dieci milioni) più 333,33 x (n - 10) dove n rappresenta l'età dell'Autore.

VALORE FINALE

valore finale si calcola come media dei due valori indicati

10.000,00 + 500.000,00 = 510.000,00

o.c. 1 €800.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1) APPARTAMENTO IN PALERMO, VIA C. DI BLASI N. 45, PIANO VI DI

FRONTE A DESTRA SALE E IN C. DI BLASI

DESCRIZIONE GENERALE

L'immobile è un appartamento per civile abitazione, sito in Palermo, Via C. Di Blasi n. 45, piano VI attico di fronte a destra salendo le scale.

Il piano è costituito da: soggiorno, sala, cucina, bagno, ripostiglio, w.c. doccia, w.c. per disabili, terrazzo, balcone.

L'immobile è in ottime condizioni di conservazione e ha una buona esposizione.

Infatti, nonostante la sua ubicazione in una zona di recente costruzione, sia dal punto di vista urbanistico che dal punto di vista estetico (piastrelle, sanitari vecchi).

La pavimentazione dell'appartamento è in parte in ceramica (zona salone), in parte in legno di rovere.

Le pareti di tutto l'appartamento sono in stucco, gli infissi esterni isolano l'immobile dall'esterno.

L'edificio è in ottime condizioni di conservazione e ha una buona esposizione.

Nel complesso, l'immobile è in ottime condizioni di conservazione e può essere collocato in una buona posizione nel mercato immobiliare, poiché si trova in una zona residenziale, ben servita da infrastrutture pubbliche e private.

DIMENSIONI

Le dimensioni sono indicate in metri quadrati, arrotondando alla superficie netta.

La superficie netta è la seguente:

Superficie coperta	mq	104,00
Superficie scoperta	mq	5,50
Superficie totale	mq	109,50

DATI CATASTALI

L'immobile è spedito alla C.A.L. di Milano, in fog. 2, pag. 42, sub 45,
giunta al catasto, n. 4, e risulta al documento di variazione protocollo
n° 66501

CONFINI

L'immobile confina con la via S. D. Stefano, con muro scala, con
appartamenti stessi città.

PROVENIENZA

L'immobile è stato acquistato dalla [REDACTED] con atto di
compraventa del [REDACTED] [REDACTED] Correnti Anno trascritto il
8/01/1961.

REGOLAMENTAZIONE

L'immobile sul quale opera l'ipoteca si trova in stato realizzato prima del 1
Settembre 1961.

VALUTAZIONE SUL METODO DELLA CANONIZZAZIONE

- Reddito lordo annuo (R)	è 12.000,00
- Spese di gestione annue	• 2.400,00
- Reddito netto	• 9.600,00
- Tasso d'interesse (i)	• 10,00%

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VALUTAZIONE DEL METODO SINTETICO COMPARATIVO

Superficie mq. 156,91

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Secondo quanto indicato dall'ing. dell'agenzia immobiliare incaricata la base di comparazione fissa, si ritiene equo e congruo mediare i valori ottenuti con i due procedimenti.

$mq\ 156,91 \times 2500,00 = \underline{\underline{€\ 392.275,00}}$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il valore finale si ottiene operando la media dei due valori ottenuti:

$€\ (320.000,00 + 392.275,00) : 2 = \underline{\underline{€\ 356.137,50}}$

inoltre €\ 600.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

[Handwritten signature and circular stamp]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FORMESSA SITA IN PALERMO, V. PAOLO AVATO N. 4 E 28

L'immobile si trova al piano sottotetto di un edificio sito in Palermo via Paolo Avato n. 28/24 ed è in stato di manutenzione e di scivoli protetti svolgibili in loco. L'immobile risulta concesso in locazione al signor [REDACTED] e da questi verrà usato come autonimessa non appena avrà

completato i lavori di ristrutturazione dell'immobile suddetto.

All'incirca l'immobile come un unico ambiente pluriuso, fornito di due locali in cui si può realizzare un negozio e un ufficio.

L'immobile è in buona condizione di manutenzione, sia dal punto di vista strutturale (consolido nelle parti più antiche) che distributivo.

VALORI

La presente stima, basata su dati di mercato, ha la seguente natura, nella quale si dividono i valori del bene in questione:

Valore di coperta	€ 1.088,00
Valore di scoperta	€ 31,40
Valore totale	€ 1.119,40

IN CATAS

L'immobile è registrato al Tribunale di Palermo al foglio 1338, sub 35, e 1339, categoria Classe 4.

L'immobile, così fin con la via Paolo Avato, con proprietà [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

0,000,00 (ES) 0,00 (ES) 0,00

1 € 750 000,00
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

APPARTAMENTO IN PALERMO VIA F. P. GIULIASI, 48, PIANO VI DI

17/07/2009 10:00:00 - 17/07/2009 10:00:00 - 17/07/2009 10:00:00

DESCRIZIONE GENERALE.

L'immobile è un appartamento per civile abitazione, sito in Palermo, Via F. P. Giuliasi, n. 48, piano VI attico di fronte a sinistra salendo le scale.

Esso risulta così composto: ingresso, sala, cucina, bagno, w.c., disimpegno, w.c., doccia-bagno, cucina, un vano, terrazzo e balcone.

L'immobile è in buono stato di conservazione e in ottime condizioni di uso, infatti, appare in ottime condizioni di conservazione, sia dal punto di vista strutturale che decorativo, e non presenta alcun vizio (pavimento e pareti vecchie).

La pavimentazione dell'appartamento è in parte in ceramica (zona salone), e in parte in legno.

Le pareti sono in stucco e sono in ottime condizioni di conservazione, e non presentano alcun vizio.

Il bagno è in ottime condizioni di conservazione, e non presenta alcun vizio.

Si precisa che l'attuale destinazione d'uso dell'immobile è per civile abitazione, e non è stata mai cambiata.

Nel complesso, visto il fatto che l'immobile in questione può essere collocato in una buona situazione di mercato, e non presenta alcun vizio, si ritiene che l'immobile in questione sia in ottime condizioni di conservazione, e non presenti alcun vizio.

Quantità

La quantità di immobile è pari a una unità, e la superficie netta.

La quantità di immobile è pari a una unità, e la superficie netta.

La quantità di immobile è pari a una unità, e la superficie netta.

La quantità di immobile è pari a una unità, e la superficie netta.

La quantità di immobile è pari a una unità, e la superficie netta.

DATI CATASTALI

L'immobile è riportato al N.C.E.U. di Palermo al fg.32, part.42, sub 46
più parti costituite come segue: 1) 1/2 di via ... redazione protocollo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONDIZIONI

L'immobile confina con la via F. Di Blas. con vano scala, con
appartenenti alla stessa

PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto alla ... con atto di
... il
8/1/1981.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

REGOLAMENTAZIONE

La ... l'immobile su cui ... è stato realizzato prima del 1
...

VALUTAZIONE COMPLETORE DELLA CAPITALIZZAZIONE

Valore ... (F)	€ 7.000,00
...	...
...	...
...	...

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VALUTAZIONE E SINTESI DEI DATI E DEI RENDIMENTI

Superficie totale mq. 126,57

Tenuto conto dell'uso originario del bene, della sua destinazione, della sua età, si

tiene conto e si carica la base di prezzo in € 2500,00/mq.

mq 126,57 x € 2500,00 = € 316.425,00

VALORE FINALE

Il valore finale si ottiene dividendo

€ (192.000,00 + 316.425,00) / 2 = € 292.137,00

net. € 300.000,00

[Handwritten signature and circular stamp]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Averdo assolto all'importata, resta da...
restando a complete disposizione dell'... per ogni eventuale chiarimento o
ulteriore accenamento.

Patente:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

[Handwritten signature and circular stamp]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it