

**CONSULENZA TECNICA RELATIVA ALLA PROCEDURA
ESECUTIVA IMMOBILIARE N.246/97 PROMOSSA**

G.ES.DOTT.SSA NOTARO

C.T.U. ARCH. RENATA ALESSANDRA

Renata Alessandra



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA RELATIVA
ALL'ESPROPRIAZIONE DELL'IMMOBILE SITO A PALERMO NEL LARGO
ENRICO SANTORO, N. 5, PROMOSSA DA CONTRO
, PROCEDURA ESECUTIVA N. 246/97 E DALLA BANCA POPOLARE
SANT'ANGELO CONTRO GLI**

(3/9), (2/9), (2/9) E

(2/9), PROCEDURA ESECUTIVA N. 681/98.

PREMESSA

La sottoscritta Arch. Renata Alessandra, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Palermo al n. 2748, nominata in data 24 gennaio 2001, con ordinanza emessa dal G. Es. dott.ssa Notaro del Tribunale di Palermo, Sezione Esecuzioni, e notificata in data 5 marzo 2001 Consulente tecnico di Ufficio nel procedimento esecutivo n. 246/97 promosso dalla

contro la Sign.ra residente in

e nel procedimento esecutivo n. 681/98, promosso dalla Banca popolare Sant'Angelo

contro gli eredi di

(2/9) E

(2/9), con il compito di valutare e di riferire dell'immobile di

cui in epigrafe e precisamente:

appartamento, sito nel Comune di Palermo, in Largo Enrico Santoro, n. 5.

NOTIZIE GENERALI

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è ubicato nel Largo Enrico Santoro n. 5 e ricade in zona residenziale, a valle di viale Regione Siciliana.

Trattasi di abitazione di tipo popolare, che si affaccia su uno slargo parecchio esteso, ma privo di particolari servizi (Foto n. 3).



ASTE
GIUDIZIARIE.it

DATI CATASTALI

La unità immobiliare è censita al N.C.E.U di Palermo alla partita catastale 1277811 ed identificata nel foglio di Mappa Urbana 60, particella n. 561 sub. 6. Classe 5 categoria A/4, rendita catastale Euro 176, 63 (£. 342.000).

DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Esaminati gli atti ed i documenti della procedura, si è arrivati alla conclusione che gli estremi indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli indicati nel pignoramento e sono sufficienti ad identificare gli immobili pignorati.

Ciò premesso, si procede alla descrizione dell'immobile in causa:

trattasi di un appartamento ubicato nel Largo Enrico Santoro, n. 5 e posto al secondo piano, a sinistra salendo, interno n. 6, composto da tre vani, cucina (comunicante con una piccola veranda), disimpegno, WC bagno e soffitta.

L'edificio nel quale si trova la proprietà degli eredi è ripartito in appartamenti, su più piani, serviti da un corpo scala (disposto centralmente) e immersi nel verde del giardino circostante, cui si accede da un cancello metallico chiuso con vetro opaco. Le rifiniture esterne sono di media fattura: gli infissi sono in metallo e gli avvolgibili in p.v.c. Il tetto a due falde presenta tegole in cotto, mentre i pluviali sono in p.v.c. L'intonaco, di tipo civile si presenta in uno stato discreto, a parte qualche scolatura sotto alcuni davanzali e nella cornice del secondo piano.

Le rifiniture interne dell'appartamento sono di media fattura, gli impianti idrico ed elettrico del tipo sottotraccia; gli infissi interni in legno. La pavimentazione è costituita da piastrelle di ceramica (cm. 30 x cm. 30).

La soffitta, alta mediamente m. 1,60, è ripartita in quattro ambienti e dotata di w.c; vi si accede salendo per una scala di legno.

REGOLARITA' EDILIZIE

Dalle visure catastali e dall'esame visivo dell'unità immobiliare si evidenziano difformità tra la planimetria depositata al catasto e quella da me rilevata. Come ben si può constatare dal rilievo fotografico (foto n. 4, 5, 6 e 8), sono state apportate delle modifiche al balcone che prospetta sul Largo Enrico Santoro: esso è stato chiuso a piccola veranda con infissi metallici e vetrate.

DATI DI CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

Per l'immobile risultano i seguenti dati metrici:

- Superficie vano n. 1	mq.	19,48
- Superficie vano n. 2	mq.	16,10
- Superficie vano n. 3	mq.	9,60
- Superficie cucina	mq.	8,56
- Superficie wc	mq.	3,78
- Superficie disimpegno	mq.	1,65
- Superficie ingresso	mq.	4,62
- Superficie soffitta	mq. $55,28 \times 0,40 =$	mq. 22,11
- Superficie wc	mq.	3,92
- Sup. balcone (via Castr.)	mq. $3,19 \times 0,35 =$	mq. 1,11
- Sup. balcone (largo E. Santoro)	mq. $2,65 \times 0,35 =$	mq. 0,92
- Superficie commerciale totale	mq.	91,85

VALUTAZIONE

Premesso che l'immobile è occupato e presenta all'esterno un buono stato di manutenzione (vedasi a tal proposito le foto allegate), e di commercializzazione, per la sua valutazione è

stato adottato il metodo sintetico. Si è, cioè, stimato il valore di mercato per-comparazione con un immobile adibito ad abitazione residenziale, sito nella stessa zona.

Come parametro di valutazione è stato utilizzato il metro quadrato. Da indagini dirette, effettuate sul posto, si è desunto che, per le abitazioni simili ad essa, il prezzo medio di mercato è di **£. 1.750.000** al metro quadrato. Tale valore è stato poi aggiornato in base ai coefficienti tipici, tenendo conto delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare oggetto di stima.

Inizialmente, tenendo conto della planimetria catastale e dei rilievi effettuati si è proceduto alla misurazione della superficie commerciale al lordo della superficie coperta dai muri perimetrali, nonché dei tramezzi interni. In un secondo tempo si è calcolata la superficie commerciale complessiva (S_c) dell'immobile, applicando i coefficienti correttivi agli spazi accessori. Essa è risultata pari a **mq. 91,85**.

In un secondo tempo, sono state prese in considerazione le caratteristiche posizionali, funzionali ed ambientali della zona nella quale sorge l'immobile in oggetto al fine di determinare il coefficiente globale della zona (δ), pari a **0,97**.

L'analisi delle caratteristiche dell'edificio (anzianità, conservazione, altezza, impianti, strutture, funzionalità, qualità architettoniche ed estetiche) ha consentito invece di determinare il coefficiente globale dell'edificio (Δ), pari a **0,98**.

Per quanto riguarda, invece, le caratteristiche che influenzano il valore dell'appartamento in oggetto sono stati presi in considerazione gli aspetti funzionali (dimensione e disposizione ambienti, illuminazione, ...), di conservazione, posizionali e dimensionali. Il coefficiente globale dell'alloggio (Ω) è risultato pari a **1,09**.

Per ricavare il valore immobiliare unitario corretto dell'edificio (V_u), è stata applicata la

seguente formula: $V_u = V_m \times C_{gl.a.} = \text{£. } 1.750.000 \times 1,03 = \text{£. } 1.813.269$

in cui:

V_m = valore medio al metro quadro di partenza

$C_{gl.a.} = \delta \times \Delta \times \Omega$ = coefficiente globale di adeguamento del valore, pari a 1,03,

δ = coefficiente globale della zona;

Δ = coefficiente globale dell'edificio;

Ω = coefficiente globale dell'alloggio.

Infine, si è ricavato il valore immobiliare dell'edificio (V_e) applicando la seguente

formula:

$$V_e = V_u \times S_c$$

Pertanto nel caso in esame si ha:

$$V_e = \text{£. } 1.813.269 \times \text{mq. } 91,85 = \text{£. } 166.548.803 = \text{€ } 86.015,28$$

Premesso quanto sopra, a conclusione della presente stima, si dichiara che l'unità immobiliare situata a Palermo in Largo Enrico Santoro, n. 5 ed identificato nel foglio di Mappa Urbana 60, particella n. 561, sub. 6, piano secondo e soffitta, di proprietà degli eredi del signor _____ ha, salvo elementi a me sottaciuti, come più probabile prezzo di mercato la cifra di $\text{£. } 166.548.803 = \text{€ } 86.015,28$.

INTESTAZIONE E DIVISIONE DEL BENE

Dalle indagini catastali, l'immobile in oggetto risulta essere intestato ancora al Sig

_____ deceduto in data _____

. In seguito al decesso, sono divenuti proprietari

dell'appartamento gli eredi diretti:

_____ (3/9), nata a _____

_____ (2/9), nato il _____

_____ (2/9), nato il _____

_____ (2/9), nata il _____

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

rispettivamente moglie e figli del Sig. _____, citati nel testamento pubblicato dal notaio _____ con verbale del 12/05/1994 e trascritto in data 19/05/1994 ai nn. 19488/14119.

Inoltre la Sign.ra _____, nata a _____ gode del diritto di abitazione sull'immobile in oggetto, in seguito ad atto del notaio _____ del 29/06/1993, trascritto il 30/06/1993 ai nn. 26325/19683.

Ad oggi, però, non risulta ancora trascritta alcuna accettazione di eredità da parte degli aventi titolo, né risulta trascritta la denuncia di successione di

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sull'immobile in oggetto risultano gravare le seguenti trascrizioni pregiudizievoli:

- Iscrizione 22/06/1993 n. 24993/3739 del montante di £. 120.000.000 (centoventimilioni) a favore della Banca Popolare Sant'Angelo, nascente da mutuo notar _____ del 21/06/1993 concesso a _____
- Pignoramento 11/03/1997 Tribunale di Palermo iscritto il 3/04/1997 ai nn. 1212893/9167 a favore della _____ con sede in _____ e contro _____
- Pignoramento 16/07/1998 trascritto il 29/07/1998 ai nn. 23606/19338 a favore della Banca Popolare Sant'Angelo e contro _____ per 3/9; _____ per 2/9, _____ per 2/9 e _____ per 2/9.

CONCLUSIONI

Premesso quanto sopra e salvo elementi a me sottaciuti, il più probabile valore di mercato dell'immobile sito nel Largo Enrico Santoro, n. 5, piano secondo a sinistra salendo è di £. 166.548.803 pari a € 86.015,28.

Ritenuto di aver espletato l'incarico ricevuto, la sottoscritta rassegna la propria relazione.

Palermo, lì febbraio 2002

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Distinti saluti

Arch. Renata Alessandra



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Si allega:

- 1) Verbale di sopralluogo
- 2) Copia planimetria catastale
- 3) Visura catastale dell'immobile
- 4) Planimetria rilevata
- 5) Fotografie

Depositato in Cancelleria in data 22/2/2002
Il Funzionario di Cancelleria
D.ssa Leonida La Paglia

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Anno Duemilauno il giorno Ventesette
del mese di Novembre alle ore 10,00,
in luogo Enrico Sesto 4.5 piano secondo
a sinistra sale oblique scale, in sottoscuola
Az. Rende Alessandra con le
tecniche del Giudice nelle cause ob Espro
primo immobiliare p. 1111111111
c. 1111111111

iscritte nel ruolo generale delle cause
presso il Tribunale di Palermo al n.
246/97, con data di ordinazione emessa
del G. Es. Dott. Nicola Matera in data
24 Gennaio 2001, con il Protocollo in data
05/03/01, in adempimento dell'incarico
conferito ai sensi della sentenza nel suddetto luogo
per le operazioni di sopralluogo, ed in
la presente le presenze delle sig. re

La sottoscritta
ha proceduto alle visioni e dell'appris
mento ed alle misure di rilievo.
Si conclude il mese di Verbale alle
ore 11,00.

Nicola Matera

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

