

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE: DOTT. GIUSEPPE SIDOTI

Credito Fondiario e Industriale -FONSPA- c/ Soggetto A

R. Es. 463/2006



LOTTO UNICO

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DI UN IMMOBILE

SITO IN PALERMO VIA CONTE FEDERICO, n.246/C, PIANO PRIMO SALENDO A DESTRA.



C.T.U. Arch. Vincenzo Zanca

Via Dei Cantieri, 35 – Palermo 90142 – tel. 091 6375183 - 328 3432770

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



INDICE

Premessa	pag. 2
1. Descrizione generale dell'immobile	pag. 3
2. Titolarità del bene e situazione urbanistica	pag. 4
3. Dati Catastali	pag. 5
4. Consistenza metrica	pag. 5
5. Scelta del criterio di stima	pag. 5
6. Stima	pag. 6
7. Conclusioni	pag. 8
8. Elenco allegati	pag. 9



RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto, architetto Vincenzo Zanca iscritto regolarmente all'Ordine degli Architetti Paesaggisti Pianificatori Conservatori della Provincia di Palermo al n. 4421, nominato C.T.U. con provvedimento emesso in data 03/09/2009, dal Tribunale Civile di Palermo, Sez. Esecuzioni Immobiliari, Giudice Dott. Giuseppe Sidoti, per stimare il valore di mercato dell'immobile investito dalla procedura esecutiva n. 463/2006, promosso dal Credito Fondiario e Industriale -FONSPA- contro Soggetto A.

In adempimento all'incarico ricevuto, dopo aver eseguito i sopralluoghi in presenza del Soggetto A in qualità di proprietario dell'immobile oggetto di stima e l'arch. Giuseppe Zanca in qualità di collaboratore alle operazioni peritali, effettuato i rilievi grafici dimensionali e fotografici, constatato i luoghi oggetto di perizia, e dopo aver effettuato le opportune indagini di mercato ne rassegna i risultati nella presente.

PREMESSA

Documentazione art. 567 c.p.c

Dall'esame del fascicolo si riscontra che:

- non è stato necessario notificare atto di avviso ex art. 498 c.p.c. poichè non si è riscontrata l'esistenza di creditori iscritti non intervenuti;
- non è stato necessario notificare atto di avviso ex art. 599 c.p.c. poichè non si riscontra l'esistenza di comproprietari.
- la storia del dominio del ventennio, antecedente la data di pignoramento dell'immobile, viene riportata sulla relazione notarile della Dott.ssa Lucina Di Leo notaio in Palermo.

LOTTO UNICO

IMMOBILE SITO IN PALERMO, VIA CONTE FEDERICO N. 246/C, PIANO PRIMO SALENDO

A DESTRA



1. DESCRIZIONE GENERALE DELL'IMMOBILE

L'immobile è situato nella zona periferica sud-est della città di Palermo più precisamente in via Conte Federico, 246/C (foto 1).

Il quartiere in cui sorge l'immobile, ha caratteristiche essenzialmente residenziali, caratterizzato da palazzine a, uno, due, tre livelli fuori terra. L'edificio, dove è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento, confina a sud con via Conte Federico, a nord con giardino privato, a est e ovest con altre costruzioni adiacenti.

La struttura è in muratura portante, con solai latero-cementizi e si eleva per due livelli fuori terra. La muratura perimetrale è costituita da blocchi di pietra tufacea, l'intonaco esterno è composto solo da uno strato di rinzaffo.

L'appartamento è composto da un ingresso (foto 2), un disimpegno (foto 3), un ripostiglio (foto 4), un soggiorno (foto 5), un vano letto (foto 6), una cucina (foto 7), un servizio igienico (foto 8) e una pertinenza a balcone prospiciente via Conte Federico.

Gli ambienti presentano le seguenti finiture:

- i pavimenti dell'intero appartamento sono in mattoni di segati di marmo, ad eccezione della cucina e del servizio igienico dove gli stessi sono in ceramica smaltata;
- le pareti sono intonacate con intonaco del tipo tradizionale con ultimo strato di finitura ducotone, ad eccezione del servizio igienico e della cucina dove



le stesse sono rivestite con piastrelle di ceramica smaltata;

- i soffitti presentano come ultimo strato di finitura il ducotone;
- le porte sono del tipo tamburate in legno e vetro;
- gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato di colore avorio ad ante a battente corredate di vetrocamera e persiane di colore verde.

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti:



- Impianto elettrico presenta le caratteristiche della normativa vigente 46/90;
- Impianto idrico a collettori sottotraccia;
- Impianto citofonico.

Gli impianti elettrico, citofonico, idrico, allontanamento reflui, a servizio dell'unità immobiliare sono funzionanti, circa la regolarità degli impianti si precisa che l'immobile risulta sprovvisto delle relative certificazioni.

Nell'insieme l'appartamento, come sopra descritto risulta essere in discreto stato conservativo.

2. TITOLARITÀ DEL BENE E SITUAZIONE URBANISTICA

Dalla certificazione della Dott.ssa Lucina Di Leo notaio in Palermo, il Soggetto A risulta essere proprietario del suddetto immobile per averlo acquistato giusto atto di compravendita del 21/07/2005 del notaio Tommaso Fallettea di Palermo, trascritto il 25/07/2005 ai nn. 40943/23735, da potere dei signori e , ai quali era pervenuto in forza di successione della madre

, nata a , deceduta il , dichiarazione di successione n. 6, Vol. 4646. Alla signora il bene per venne per averlo acquistato giusto atto di compravendita del 29/09/1972 del notaio Catania trascritto il 06/11/1972 ai nn. 39586/31746, da potere di

Durante il sopralluogo, effettuato in data 10/02/2010, il sottoscritto ha constatato



che l'appartamento è abitato dal Soggetto A e dalla sua famiglia

L'immobile , come dichiarato dalla parte venditrice nell'atto di compravendita a favore del Soggetto A, è stato realizzato in data antecedente il 01/09/1967, secondo la normativa urbanistica allora vigente, e sullo stesso non sono state apportate modifiche soggette ha licenza o concessione edilizia.

ASTE GIUDIZIARIE.it

3. DATI CATASTALI

Dalle visure per immobile, eseguita dal sottoscritto, risulta che l'immobile è stato censito al N.C.E.U. con i seguenti dati:

- Comune di Palermo, foglio 88; particella 696, sub. 2, categoria A/4, Classe 4, consistenza 4 vani, rendita Euro 101,23, via Conte Federico n. 246, piano 1, intestato a Soggetto A.

4. CONSISTENZA METRICA

Superf. coperta = 62,75 mq Superf. comm. = 62,75 mq

Superf. balcone = 2,32 mq Superf. comm. 1/3 di 2,32 mq = 0,77 mq

Superficie commerciale totale = 62,75 mq. + 0,77 mq. = 63,52 mq.

5. SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Premesso che, alla base dei procedimenti estimativi che determinano un valore di mercato esiste il metodo comparativo, il criterio di stima adottato, per una valutazione più obiettiva possibile, si basa nel trovare il prezzo di mercato dell'immobile attraverso la media di due valori di mercato, ricercati rispettivamente col metodo sintetico e col metodo analitico.

$$Vm = \frac{Vms \text{ (stima sintetica)} + Vma \text{ (stima analitica)}}{2}$$

6. STIMA

STIMA SINTETICA

Il metodo con cui sarà effettuata la stima è quello comparativo e consiste nel mettere in relazione caratteristiche e valori di beni noti, con quelli individuati nell'appartamento in oggetto.

Attraverso un'attenta indagine condotta in zona, su beni immobili simili a quello preso in esame, e attraverso i dati forniti dall'Agenzia del territorio, Osservatorio dei Valori Immobiliari, si stabilisce un valore medio unitario di mercato che moltiplicato per la superficie commerciale determina il valore di mercato.

$$V_{ms} = V_{mu} \times S_{tot}$$

V_{mu} = valore medio unitario di mercato

S_{tot} = superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima

Dai valori forniti dall'Agenzia del territorio, Osservatorio dei valori Immobiliari, e da un'indagine condotta in zona su beni analoghi a quello oggetto di stima, si è riscontrato che il più probabile valore medio unitario è di € 1.300,00 per mq di superficie commerciale.

Dalla stima sintetica il più probabile valore di mercato del nostro immobile è:

$$V_{ms} = V_{mu} \times S_{tot}$$

$$V_{ms} = € 1.300,00 \times 63,52 \text{ mq.} = € 82.576,00$$

arrotondato a **€ 82.600,00 (euro ottantaduemilaseicento/00)**

STIMA ANALITICA

Il procedimento indiretto di stima analitica comporta un'elaborazione dei rilevamenti di mercato più scientifica. Il metodo analitico si basa sulla capitalizzazione dei redditi dove il valore di mercato del bene oggetto di stima è uguale al rapporto



tra il reddito netto dispiegato dal bene e il tasso di capitalizzazione riferito al bene:

$$V_{ma} = R_n / r$$



Il reddito netto è determinato dal reddito lordo decurtato dalle spese a carico del proprietario. Le spese a cui si fa riferimento sono:

- a) spese per tasse e imposte;
- b) spese di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- c) quote di sfitti e inesigibilità;
- d) spese di gestione;
- e) spese per ammortamento o perpetuità.

Dai valori forniti dall’Agenzia del territorio, Osservatorio dei valori Immobiliari, e dall’indagine condotta in zona su beni analoghi, si è riscontrato che il più probabile valore medio unitario per le locazioni è di € 4,20 per mq di superficie commerciale. L’appartamento oggetto di stima potrebbe dispiegare un reddito lordo mensile, di: € 4,20 x mq 63,52 = € 266,78

Il reddito annuo lordo sarà di: $R_l = € 266,78 \times 12 = € 3.201,36$

Per le spese assumiamo i seguenti valori:

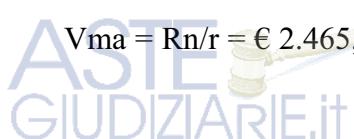
tasse e imposte	16% ;
manutenzione	4%
sfitti e inesigibilità	2%
gestione	1%
ammortamento	0%
totale	23%



$$R_n = € 3.201,36 - 23\% = € 2.465,05$$

Si adotta come valore medio del tasso di capitalizzazione il 3,5%

$$V_{ma} = R_n / r = € 2.465,05 / 3,5 \% = € 70.430,00$$



arrotondato a **€ 70.400,00 (euro settantamilaquattrocento/00)**

Mediando i due valori ottenuti mediante i due criteri di stima si ottiene:

$$Vm = (\text{€} 82.600,00 + \text{€} 70.400,00) / 2 =$$

€ 76.500,00 (euro settantaseimilacinquecento/00).

7. CONCLUSIONI

Immobile sito in Palermo, in via Conte Federico n. 246/C, piano primo salendo a destra, composto da un ingresso, un disimpegno, un soggiorno, un vano letto, una cucina, un ripostiglio, un servizio igienico e una pertinenza a balcone prospiciente via Conte Federico.

Censito al N.C.E.U. con i seguenti dati: Comune di Palermo, foglio 88; particella 696, sub. 2, categoria A/4, Classe 4, consistenza 4 vani, rendita Euro 101,23, via Conte Federico n. 246, piano 1, intestato a Soggetto A.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è di

€ 76.500,00 (euro settantaseimilacinquecento/00).

Ritenendo di avere espletato in modo più oggettivo possibile il mandato conferito-mi, rassegno la presente relazione ringraziando la S.V. per la fiducia accordatami.

Palermo,

Il C. T. U.

Arch. Vincenzo Zanca

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

8. ELENCO ALLEGATI

- Elenco identità soggetti debitori;
- Stralcio aerofotogrammetria;
- Rilievo grafico;
- Rilievo fotografico;
- Verbale di sopralluogo;
- Visure storiche catastali;
- Planimetria catastale;
- Copia Atto di Compravendita.



In applicazione di quanto disposto dal Garante per la protezione dei dati personali con provvedimento del 07/02/2008, l'identità delle persone corrispondenti ai soggetti debitori, insieme agli allegati della presente perizia sono raccolti in un fascicolo, consegnato in busta chiusa, riportante la dicitura "Allegati Lotto Unico R. Es. 463/2006".



VERBALE DI SOPRALLUOGO

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO - SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI

Credito Fondiario e Industriale -FONSPA- c/ [REDACTED]; R. ES. n.

463/2006

l'anno duemiladieci, il giorno dieci del mese di febbraio, alle ore 9,30, il sottoscritto arch. Vincenzo Zanca nominato CTU con provvedimento del 03/12/2009 emesso dal G.E.

Dr. G. Sidoti del Tribunale di Palermo della sezione Esecuzioni

Immobiliari, si è recato nell'immobile oggetto di pignoramento, sito in Palermo (PA), via Conte Federico, n. 246/c,

piano Primo, per iniziare le operazioni peritali. Sono presenti: il sig.

[REDACTED], in qualità di Proprietario dell'immobile oggetto di perizia, e l'arch. Zanca Giuseppe nella qualità di collaboratore alla operazione peritali. È stata eseguita una ricognizione generale dell'unità immobiliare e i relativi rilievi metrici e fotografici al fine di stabilirne le condizioni sullo stato di conservazione.

Il sottoscritto si riserva di valutare in separata sede gli elementi raccolti.

Alle ore 10,30 vengono conclusive le operazioni peritali.

Letto, confermato e sottoscritto dai presenti:

[REDACTED]

[REDACTED]

 ASTE
GIUDIZIARIE.it