



TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



CONSULENZA TECNICA GIUDIZIARIA

Promossa da:

ITALFONDIARIO S.p.A.

Contro

"A" + "B"

N.R.G.: 301/2012



G.Es.: DR. V. LIOTTA

C.T.U.: Arch. Francesco Atanasio



Palermo, 17-04-2013



**AL SIG. GIUDICE DEL TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

DR. V. LIOTTA

PREMESSA

Il sottoscritto architetto Francesco Atanasio, nominato C.T.U. in data 19.02.2013, con la presente relazione tecnica adempie all'incarico conferitogli, ovvero, determinare il valore di mercato del bene descritto nell'atto di pignoramento immobiliare consistente in:

LOTTO UNICO: *unità immobiliare abiotativa, sita in Palermo alla via Ai Fossi n° 45, censita al N.C.E.U. di Palermo, F. 35, p.lla 764 sub 3;*

Preliminarmente è stata accertata l'inesistenza di creditori con diritto di prelazione, ex art. 498 c.p.c., e ex art. 599, ed è stata esaminata la relazione notarile riportante la storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento, art. 567 c.p.c., che risulta completa.

Successivamente, dopo lo studio a tavolino della "Produzione", il sottoscritto fissava la data del sopralluogo al 26/03/2013 ore 15:30, dandone comunicazione alle parti, a mezzo di E-mail e raccomandata a/r. **(ALLEGATO 01).**

In data **13/03/2013**, il sottoscritto acquisiva, presso l'ufficio del N.C.E.U. di Palermo, la Planimetria Catastale e la Visura Catastale, **(ALLEGATO 02)**, accertando la rispondenza dei dati riportati nella produzione.

Il giorno **26/03/2013** alle ore 15,30 si dava inizio al sopralluogo con lo scopo di accertare le caratteristiche, la consistenza, lo stato d'uso del predetto bene e poterne così determinare il più probabile valore di mercato e si redigeva, al termine, apposito verbale di sopralluogo **(ALLEGATO 03).**

Le operazioni di sopralluogo venivano svolte con l'espletamento delle seguenti attività: rilievo metrico dell'immobile e rilievo fotografico delle parti interne ed esterne **(ALLEGATO 04).** Le parti eseguite in tale occasione fornivano al sottoscritto il titolo di proprietà in originale **(ALLEGATO 05)** del bene pignorato e venivano invitate a prendere visione del provvedimento di convocazione ex art. 569 c.p.c..

UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO

L'edificio di cui l'immobile fa parte è sito in Palermo, in via Ai Fossi n° 45, nel quartiere Montepellegrino, zona della città a carattere popolare, in un contesto tipico di borgata popolare da considerarsi semiperiferica rispetto al Centro Città, da cui dista circa 2 Km.

Nello specifico, trattasi di palazzina storica risalente ai primi anni del '900, costituita da n°4 piani f.t., con struttura in muratura portante, intonaco tipo "LI Vigni", copertura a falde, infissi esterni in legno a persiana. Lo stabile è sprovvisto di ascensore e si presenta in un mediocre stato di conservazione.

DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO

L'appartamento oggetto di espropriazione immobiliare è posto al piano secondo e lo si raggiunge dalla porta d'ingresso condominiale sulla via AI Fossi 45, percorrendo la scala condominiale nella diramazione di sinistra.

Esso si estende su una superficie regolare composta da: ingresso, camera, stanzetta, cucina abitabile, corridoio di disimpegno e w.c.. Sul corridoio di disimpegno è realizzato un solaio ribassato all'interno del quale è posto un ripostiglio.

Tutti gli ambienti, rifiniti con pareti a idropittura, piastrelle di gres porcellanato, porte in legno tamburato, infissi esterni in legno a persiana, infissi interni in alluminio, si presentano in discreto stato di conservazione vista la ristrutturazione eseguita dalla proprietà all'epoca dell'acquisto (2004).

Impianti: elettrico, idrico, citofonico;

L'appartamento, alla data del sopralluogo risulta abitato dall'esecutato "A", dalla moglie "B" e dai figli.

Non risultano esistenti formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente.

PROVENIENZA E DATI CATASTALI

L'appartamento è pervenuto all'attuale proprietario Sig. "A", in regime di comunione dei beni con la moglie "B", mediante atto di compravendita del 13/01/2004, rep. N° 43609, Rac. N° 4889, notaio Sergio Tripodo, da potere di

Bruno Michele, registrato a Palermo il 27/01/2004 e trascritto il 28/01/2004 ai nn. 3448/2640.

Inoltre, l'immobile è iscritto al Catasto Fabbricati di Palermo al Foglio 35, p.lla 764 sub 3, Cat. A4, consistenza 4 vani (**ALLEGATO 02**).

Tali dati acquisiti dai pubblici uffici, sono conformi a quanto riportato nell'atto di pignoramento.

CONFINI

NORD: PROPR. ALIENA - **SUD:** PROPR. ALIENA

EST: VIA AI FOSSI - **OVEST:** VANO SCALA E VIA ARGENTIERI.

CONFORMITA' URBANISTICA

In merito alla regolarità urbanistica del bene, da indagini esperite presso il dipartimento di edilizia privata del comune di Palermo, è emerso che **l'intero edificio di cui fa parte l'immobile, è antecedente al 1940.**

E' da rilevare inoltre che lo stato di fatto dell'immobile è difforme da quanto riportato nella planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Catasto, e pertanto nella valutazione finale del bene si terrà conto dei costi per l'adeguamento catastale (DOCFA) consistenti in oneri, more e competenze tecniche.

DATI METRICI

Dal rilievo metrico eseguito alla data del sopralluogo sono state computate le superfici interne ed esterne dell'immobile, dalle quali si è ottenuta la **"superficie commerciale"** così come appresso riportato:

- Superficie interna lorda: mq 64,86
- Superfici balconi: mq 1,61 + 1,82: mq 3,43

Calcolo "Superficie Commerciale" SC:

SC= mq 64,86+1/3x3,43: **mq 66,00**

CRITERIO DI STIMA - LOTTO UNICO

Definite le caratteristiche tecniche e la consistenza dell'immobile, si procede, alla determinazione del più probabile valore di mercato adottando, 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, che da indagini di mercato, acquisite presso Agenzie Immobiliari e presso il sito dell'Agenzia del Territorio (Osservatorio Immobiliare), risulta oscillante tra 1.000 e 1.400 €/mq; considerando lo stato di conservazione dell'appartamento, il valore più congruo lo si assume, in via cautelativa, in €.
1.200/mq.

Pertanto avremo:

V_m = valore di mercato a data odierna

$$V_m = mq \ 66,00 \times \text{€} \ 1.200,00/mq = \text{€} \ 79.200,00$$

Da cui, come sopra descritto si decurtano le spese relative all'adeguamento catastale che forfettariamente si quantificano in €.
1.000,00, pertanto avremo:

$$V_m = \text{€} \ 79.200,00 - \text{€} \ 1.000,00 = \text{€} \ 78.200,00 \text{ in c.t.} = \text{€} \ 78.000,00$$

(diconsi euro settantottomila/00).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

QUADRO RIEPILOGATIVO

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N.R.G.E. 301/2012	CREDITORE PROCEDENTE: ITALFONDIARIO S.p.A.	DEBITORE: "A+B"
GIURAMENTO DEL 19/02/2013	RINVIO AL: 19/09/2013	CONSEGNA PERIZIA: 17/04/2013
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE: AVVISI ARTT. 498, 599 (NON SUSSISTONO) AVVISO 567 C.P.C. (COMPLETO)	SOPRALLUOGO: EFFETTUATO IL 26/03/2013, ORE 15:30 RILIEVO METRICO ESEGUITO RILIEVO FOTOGRAFICO ESEGUITO PRESA VISIONE ART. 569 c.p.c.	DOCUMENTAZIONE ACQUISITA: • VISURE CATASTALI • PLANIMETRIA CATASTALE • TITOLO DI PROPRIETA'
CONFORMITA' URBANISTICA: IMMOBILE ANTECEDENTE AL 1940.	DATI CATASTALI: Foglio 35, p.lla 764 sub 3, Cat. A4, consistenza 4 vani. Si rileva una difformità tra la planimetria catastale e lo stato di fatto.	CONFINI: NORD: propr. aliena SUD: propr. aliena EST: vias Ai Fossi OVEST: vano scala e via Argentieri
UBICAZIONE BENE: PALERMO, via Ai Fossi 45, piano secondo.	DESCRIZIONE IMMOBILE: COSTITUITO DA N° 2 VANI OLTRE BAGNO W.C E CUCINA ABITABILE. IMMOBILE IN DISCRETO STATO	STATO DI POSSESSO: IMMOBILE ABITATO DALL'ESECUTATO E DALLA MOGLIE IN COMUNIONE DEI BENI
DATI METRICI: - SUPERFICIE COMMERCIALE = mq 66	CRITERIO DI STIMA: STIMA SINTETICA/COMMERCIALE FONTI UTILIZZATE: AGENZIA DEL TERRITORIO, AGENZIE IMMOBILIARI DELLA ZONA	STIMA: mq 66 x 1.200 €/mq = in c.t. € 78.000,00 EURO SETTANTOTTOMILA/00
NOTE: TRATTASI DI LOTTO UNICO. E' STATA DECURTATA LA SOMMA DI 1.000 €. PER SPESE DI ADEGUAMENTO CATASTALE		

CONCLUSIONI

Ritenendo di aver dato risposta al mandato conferitomi, si rimette la presente relazione peritale all'Autorità Giudiziaria, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarificazione.

Palermo, 17/04/2013

IL C.T.U.

arch. Francesco Atanasio