

1050 tre

**TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE IV CIVILE
FALLIMENTARE ED ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO DISPOSTA NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE
PROMOSSA DALLA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A**

contro

(981/97 R.Es. E PROCEDURE RIUNITE N. 1193/97, 288/98 E 79/99 R.Es.)

RELAZIONE DI STIMA LOTTO A.4

(Immobile sito in Palermo - Via Crocifisso a Pietratagliata n. 5/b - Piano 3° a dx

DEPOSITATO

Il Cancelliere/CI
Angela Tubiolo

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**
IL GIUDICE

(DOTT. ALDO DE NEGRI)

IL C.T.U.

(ING. MAURIZIO SULLI)



TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA
DALLA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.
CONTRO [REDACTED]

(R. Es. 981/97 E PROC. RIUNITE N. 1193/97 – 288/98 – 79/99 R.Es.)

RELAZIONE DI STIMA – LOTTO A.4

1. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE COSTITUENTE IL LOTTO A.4.....	1
2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA.....	2
3. SITUAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE.....	2
4. SITUAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE.....	2
5. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE.....	4
6. STORIA DEL DOMINIO SECONDO LE RISULTANZE NOTARILI.....	4
7. DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE.....	4
8. STIMA DELL'IMMOBILE.....	7
9. CONCLUSIONI E RIEPILOGO SINTETICO PER LA VENDITA.....	9
ELENCO ALLEGATI.....	10

* * *

1. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE COSTITUENTE IL LOTTO A.4

L'immobile oggetto della presente relazione di stima è costituito da un appartamento di civile abitazione sito nel Comune di Palermo, Via Crocifisso a Pietratagliata n. 5/b, piano terzo lato destro (Allegato 3 – Foto n. 1 e n. 2).

L'immobile prospetta: a Nord, a Sud e ad Ovest su atrio condominiale interno.

L'immobile confina: ad Est con proprietà [REDACTED]

Dalla visura catastale (Allegato 1, doc. 1) effettuata dal C.T.U. presso l'U.T.E. di Palermo, risulta che il bene oggetto di stima ha i seguenti identificativi catastali aggiornati:

- foglio 58; particella 736 sub 8; categoria A/2, classe 4, rendita catastale € 255.65, intestazione [REDACTED] proprietario per 1000/1000.

* * *

2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Dal sopralluogo effettuato risulta che l'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato si trova in prossimità di Corso Calatafimi e del Viale Regione Siciliana in una zona dotata delle opere di urbanizzazione primaria (strade, illuminazione, servizi a rete).

In corrispondenza della zona ed in quelle limitrofe sono presenti negozi, attività commerciali e servizi essenziali. L'edificio, del tipo isolato, è costituito da piano rialzato e da quattro elevazioni fuori terra. In corrispondenza della zona la tipologia abitativa è costituita prevalentemente da immobili del tipo intensivo (palazzine a più elevazioni e/o fabbricati).

* * *

3. SITUAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

Dalla visura catastale aggiornata (Cfr. Allegato 1) effettuata dal C.T.U. presso la sede dell'Agenzia del Territorio di Palermo, risulta che il bene oggetto di procedura esecutiva è così distinto:

- *foglio 58; particella 736 sub 8; categoria A/2, classe 4, rendita catastale € 255,65, intestazione [REDACTED] proprietario per 1000/1000.*

Si rappresenta che i dati catastali (Foglio 58, particella 736 sub 8) indicati nell'atto di pignoramento immobiliare, nella nota di trascrizione e nella documentazione notarile versata agli atti della procedura, coincidono con quelli risultanti dalla visura summenzionata ed hanno consentito di identificare l'immobile.

* * *

4. SITUAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE

Dagli accertamenti eseguiti dal C.T.U. attraverso la consultazione del titolo di proprietà è emerso che l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è stato edificato in data antecedente rispetto al primo settembre 1967, data di entrata in vigore della legge

765 del 1967.

Con nota del 26/05/2005 (Cfr. Allegato 4.1) lo scrivente C.T.U., al fine di eseguire i relativi accertamenti in ordine alla regolarità urbanistica dell'immobile, ha chiesto alla Ripartizione Edilizia Privata del Comune di Palermo copia della documentazione attestante l'avvenuta presentazione da parte del sig. [REDACTED] dell'istanza di sanatoria per l'immobile oggetto della presente relazione.

Dall'esame della documentazione fornita dall'Edilizia Privata in data 04/07/2005 (Cfr. Allegato 4.2, Istanza di sanatoria, dichiarazione sostitutiva e attestazione di versamento dell'intera oblazione pari a £ 190.000) risulta che il sig. [REDACTED] ha presentato per l'immobile de quo istanza di sanatoria ai sensi della legge 47/85 (dichiarando che l'abuso edilizio consiste nella realizzazione di detto immobile in assenza di licenza/concessione in data antecedente al 1963) e che detta istanza è stata assunta al protocollo del Comune di Palermo – Ripartizione Edilizia Privata – al n. 4667/bis (progressivo 0430246208/1) in data 19/05/1986 (cfr. Allegato 4.2 – Istanza di sanatoria). Si precisa che detta istanza si riferisce anche al vano terrano ad uso box posto nel retrospetto dell'edificio.

Si precisa che all'atto del rilascio della documentazione chiesta dal C.T.U., l'Amm.ne ha trasmesso i soli documenti allegati alla pratica di condono ed ha evidenziato che, non essendo definito l'iter istruttorio, sono fatti salvi i consequenziali provvedimenti. Si rappresenta, pertanto che allo stato attuale l'immobile è privo di concessione in sanatoria e della certificazione di abitabilità ed agibilità.

Tenuto conto dell'attuale situazione urbanistica dell'immobile, il C.T.U. procederà di seguito alla stima del bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente.

* * *

5. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Con riferimento a quanto emerso in occasione dello svolgimento delle operazioni peritali del 19/04/2005, si precisa che l'immobile in oggetto è detenuto del sig. [REDACTED] che utilizza detto immobile come abitazione del proprio nucleo familiare.

* * *

6. STORIA DEL DOMINIO SECONDO LE RISULTANZE NOTARILI

Con espresso riferimento a quanto attestato dalle relazioni notarili versate agli atti della procedura, il C.T.U. fa presente che l'immobile oggetto di espropriazione immobiliare sito in Palermo, Via Crocifisso a Pietratagliata n. 5/b, piano terzo a sinistra, appartiene in piena proprietà al sig. [REDACTED] che detto bene gli è pervenuto:

- per atto di vendita rogito in Palermo il 02/11/1967 dal Notaio Michele Margiotta, repertorio 37818, registrato in Palermo 14/11/1967 al n. 15479 (Allegato 6) e trascritto il 20/11/1967 ai nn. 38156/31944 e successiva ripetizione della trascrizione in data 13/12/1967 ai nn. 41040/34314 (dalla relazione notarile redatta dal Dr. Angelo Piscitello in data 16/10/2000 risulta che nella trascrizione del 20/11/1967 si era ommesso che il sig. [REDACTED] aveva acquistato tutto il piano seminterrato).

* * *

Per quanto non espressamente richiamato (formalità pregiudizievoli gravanti sul bene, trascrizioni e iscrizioni, etc.) si rimanda a quanto specificato nella documentazione notarile presente agli atti della procedura.

* * *

7. DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

A) Descrizione del bene ed indicazione delle superfici

L'immobile, costituito da un appartamento per civile abitazione avente una altezza utile interna di m 3,20, è composto dai seguenti ambienti: ingresso, disimpegno, n. 2 stanze da letto, salone, cucina, n. 1 w.c., un ripostiglio (Cfr. Allegato 3 – Foto nn. 2-11 ed Allegato 2 - Planimetria). Sono presenti, inoltre, i seguenti vari accessori: tre balconi di cui due posti in corrispondenza del prospetto ed uno in corrispondenza del retro prospetto.

In ossequio al quesito posto, il C.T.U. riporterà di seguito ed in forma tabellare l'indicazione della superficie dei singoli ambienti, i coefficienti di riduzione attribuiti alle superfici accessorie, la superficie lorda, la superficie commerciale dell'immobile e lo stato di manutenzione dei singoli ambienti.

Si precisa che la superficie commerciale dell'immobile è stata determinata: considerando per intero la superficie utile interna e per 1/4 l'area dei balconi. La superficie utile interna (trattandosi di edificio con struttura portante in c.a.) è stata maggiorata del 10% per considerare l'ingombro in pianta dei muri interni, dei muri perimetrali e della metà delle pareti comuni con altre proprietà.

Si riporta di seguito la tabella relativa all'indicazione delle superfici:

Descrizione	U.M	Superfici e	Coeff	Superficie commerciale	Condizioni di manutenzione
1. Ingresso	mq	8,80	1		Normali
2. Disimpegno	mq	8,56	1		Normali
3. Cucina	mq	15,36	1		Normali
4. Salone	mq	19,13	1		Normali
5. Letto 1	mq	19,60	1		Normali
6. Letto 2	mq	20,94	1		Normali
7. W.C.	mq	7,95	1		Mediocre
8. Ripostiglio	mq	4,29	1		Mediocre
Superficie utile (Su)	mq	104,63			
Superficie lorda (Su + Su x 10%)	mq	104,63	1,1	115,09	
9. Balcone 1	mq	4,70	0,2	0,94	
10. Balcone 2	mq	2,13	0,2	0,43	
11. Balcone 3	mq	3,25	0,2	0,65	

Superficie commerciale	mq			117,11	
------------------------	----	--	--	--------	--

B) Finiture interne e dotazioni impiantistiche

L'intero immobile è pavimentato con piastrelle in ceramica decorata e a tinta unica che si presentano in buono stato di conservazione. Il pavimento del w.c.b. (rivestito interamente con piastrelle) e della cucina sono stati realizzati con piastrelle in ceramica.

Le pareti ed i soffitti di tutti gli ambienti sono intonacati (finitura a gesso) e tinteggiati con pitture lavabili. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato color bronzo, quelli interni in legno tamburato e vetri. La porta d'ingresso è del tipo blindato.

Gli impianti elettrico, telefonico, televisivo e citofonico sono tutti sotto traccia. L'unità immobiliare è dotata di impianto idrico e di scarico collegati alle reti pubbliche.

Dal sopralluogo effettuato è stato possibile riscontrare che l'appartamento si trova complessivamente in normale stato d'uso.

C) Caratteristiche e finiture del corpo scala

L'edificio è dotato di portineria. Non è presente ascensore. La portineria, i pianerottoli intermedi ed i pianerottoli di arrivo ai singoli piani sono pavimentati con elementi in scaglie di marmo. Le rampe della scala sono rivestite con lastre di marmo.

D) Caratteristiche strutturali e finiture esterne

L'edificio presenta struttura portante in c.a. (fondazioni, travi e pilastri) e solai (presumibilmente in latero-cemento); la muratura diOMPAGNAMENTO dei prospetti è rifinita con intonaco civile per esterni di colore grigio e rosa. La copertura del palazzo è del tipo piano. I balconi sono muniti di ringhiere in ferro e di elementi in muratura.

E) Pertinenze, accessori e dipendenze dell'immobile

Costituiscono spazi accessori dell'immobile i tre balconi prospettanti su cortili interni.

L'appartamento non è dotato di posto auto proprio (anche se è possibile parcheggiare nel cortile laterale dell'edificio) ed è privo di pertinenze esclusive quali cantina, soppalco, soffitta, ecc..

Costituiscono parti comuni dell'edificio in condominio, secondo quanto stabilito per legge

dall'art. 1117 e quanto espressamente richiamato nell'atto di acquisto del 02/11/1967 (Cfr. Allegato 6), tutte le aree non edificate.

* * *

8. STIMA DELL'IMMOBILE

1. Criteri di Stima:

Tenuto conto che scopo della stima è la determinazione del prezzo al quale l'immobile (appartamento di terzo piano) dovrà essere venduto, si ritiene opportuno procedere alla valutazione applicando il criterio di stima comparativa ed il criterio di stima per capitalizzazione del reddito ordinario e, quindi, mediare i due valori.

Per la stima comparativa i parametri di cui si terrà conto sono la superficie commerciale e il prezzo attuale di mercato di beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche affini al bene da stimare.

Per la capitalizzazione del reddito ordinario i parametri di cui si terrà conto sono il canone mensile di locazione in regime di libero mercato e il tasso di capitalizzazione. La stima sarà eseguita tenendo conto dello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile.

2. Fonti delle informazioni:

I dati relativi agli indicatori specifici di mercato (costo espresso in €/mq, relativamente al metodo sintetico comparativo e canone di affitto medio espresso in €/mese, relativamente al metodo di capitalizzazione del reddito) sono stati assunti attraverso indagini di mercato e dati forniti dalle agenzie immobiliari di zona.

3. Valore del bene secondo il criterio di stima comparativa:

Da indagini di mercato effettuate dal C.T.U. aventi per oggetto immobili con caratteristiche estrinseche (ubicazione in zona semiperiferica, lontananza da zone di disturbo, presenza dei servizi necessari, buona fruibilità della viabilità comunale) ed intrinseche (distribuzione degli spazi interni, livello di illuminamento, stato di manutenzione, livello di piano, esposizione, panoramicità, tipologia degli impianti e delle rifiniture) simili a quelle del bene oggetto di stima, ipotizzato in condizioni

ordinarie, è stato determinato un valore medio pari a €/mq 1.500,00.

Tenuto conto delle considerazioni su esposte, il valore commerciale dell'immobile risulta pari a:

$$\text{mq } 117,11 \times \text{€/mq } 1.520,00 = \text{€ } 178.007,20$$

Avuto riguardo alla specifica situazione urbanistica dell'immobile (pur essendo stata presentata l'istanza di sanatoria, l'iter istruttorio non è stato ancora definito e la pratica deve essere ancora integrata, per cui l'immobile al momento è privo di concessione in sanatoria e della certificazione di abitabilità) il C.T.U. opererà una riduzione forfetaria del 5% rispetto al valore di mercato dell'immobile che allo stato attuale non si trova in condizioni ordinarie (immobile dotato di concessione edile e della certificazione di abitabilità ed agibilità).

Tenuto conto delle considerazioni su esposte, il valore commerciale dell'immobile risulta pari a:

$$\text{€ } 178.007,20 - 0,05 \times 178.007,20 = \text{€ } 169.106,84 \text{ in c.l. € } 169.000,00$$

* * *

4. Valore del bene secondo il criterio di capitalizzazione del reddito ordinario

Il canone mensile di locazione, fatte le opportune indagini di mercato su immobili ubicati nella stessa zona con caratteristiche simili e pari consistenza, può determinarsi mediamente in €/mese 560,00.

Conseguentemente, il reddito lordo annuo ottenibile da detto appartamento è pari a:

$$\text{€ } 560,00 \times 12 = \text{€ } 6.720,00$$

Tenendo conto che le spese gravanti sulla proprietà (spese di manutenzione straordinaria, detrazioni ordinarie per sfitti ed inesigibilità, aliquote per ammortamento, assicurazione, oneri fiscali medi, ecc.) sono valutabili mediamente nella misura del 20%, il reddito netto annuo risulta pari a: $\text{€ } 6.720,00 - 20\% \times 6.720,00 = \text{€ } 5.376,00$.

Per determinare il valore di stima è necessario capitalizzare il reddito netto presunto con un saggio di capitalizzazione che oscilla tra il 3% ed il 5%.

Tenuto conto delle peculiari caratteristiche dell'immobile (facilità di locazione, uso

corretto dell'immobile, vicinanza alle infrastrutture urbane, tipologia unifamiliare, ubicazione in grosso centro, ubicazione al terzo piano, etc.), appare equo adottare un saggio di capitalizzazione medio pari al 3,00%.

Pertanto, il valore dell'immobile è pari a: € 5.376,00/0,030 = € 179.200,00

5. Valutazione del bene

Mediando i valori sopra ricavati si determina il più probabile valore di mercato dell'immobile che risulta pari a:

$$(\text{€ } 169.000,00 + \text{€ } 179.200,00)/2 = \text{€ } 174.100,00 \text{ in c.t. } 174.000,00$$

* * *

8. CONCLUSIONI E RIEPILOGO SINTETICO PER LA VENDITA

Secondo quanto emerso nel corso della presente relazione, l'immobile oggetto di espropriazione immobiliare ha le seguenti caratteristiche:

Ubicazione: Comune di Palermo, Via Crocifisso a Pietratagliata n. 5/b, piano terzo a destra.

Dati catastali: Al N.C.E.U. di Palermo foglio 58; part. 736 sub 8; categoria A/2, classe 4, rendita catastale € 255,65, intestazione [REDACTED], proprietario per 1000/1000.

Confini: a Nord, a Sud e ad Ovest su atrio condominiale interno, ad Est con proprietà [REDACTED].

Valore a base d'asta: € 174.000,00.

* * *

Per la conoscenza delle elaborazioni che hanno portato il C.T.U. alle conclusioni sinteticamente esposte, si veda l'intera relazione di consulenza.

Ritenendo di avere assolto al mandato conferitogli, il sottoscritto C.T.U., Ing. Maurizio Sulli, rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice per eventuali chiarimenti.

Palermo li, 20 Luglio 2005

Il C.T.U.

Ing. Maurizio Sulli



ELENCO ALLEGATI

Allegato 1	Documentazione catastale (Doc. 1, Visura; Doc. 2 Planimetria)
Allegato 2	Planimetria dell'immobile redatta dal C.T.U.
Allegato 3	Documentazione fotografica
Allegato 4.1	Istanza del CTU del 26/05/2005 rivolta alla Ripartizione Edilizia Privata di Palermo
Allegato 4.2	Documentazione urbanistica trasmessa dalla Ripartizione Edilizia Privata di Palermo (Istanza di sanatoria, dichiarazione sostitutiva, attestazione di versamento dell'oblazione, elaborato progettuale)
Allegato 5	Atto di vendita del 02/11/1967 in Notar M. Margiotta

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE

