

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE IV CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

R. G. Es. 510/2013

Giudice dell'Esecuzione: DOTT.ssa ANGELA NOTARO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
NELLA ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INTESA SAN PAOLO S.P.A.

contro

A) & B)



RELAZIONE DI STIMA RELATIVA UNITÀ IMMOBILIARI "A."
LOTTO 1 - SITO IN PALERMO (PA), VIA DECANO N.9, PIANO
SECONDO, ISCRITTO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE
DI PALERMO AL FOGLIO 114, PARTICELLA 767, SUB 4,
CATEGORIA A/7, CONSISTENZA 5 VANI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Palermo, 16/05/2016

Il CTU

Arch. Calogero Buttice

Arch. BUTTICE
CALOGERO
N° 4588

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Architetto Calogero Buttice

Via Vito La Mantia, 14 - 90138 Palermo cell. 3804559948 e-mail: calogerobuttice@hotmail.com

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

Descrizione dell'immobile	pag. 3
Titoli di provenienza dell'immobile	pag. 4
Regolarità urbanistica	pag. 4
Ubicazione e Consistenza dell'immobile	pag. 5
Dati metrici	pag. 7
Criteri di valutazione	pag. 7
Criterio di stima	pag. 8
Valutazione dell'immobile	pag. 10
Confronto con valori O.M.I (Agenzia del territorio)	pag. 11
Conclusioni	pag. 12
Elenco allegati	pag. 13

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Architetto Calogero Butticè

Via Vito La Mantia, 14 - 90138 Palermo cell. 3804559948 e-mail: calogerobuttice@hotmail.com

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

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE "A"

Il bene oggetto della presente esecuzione, di seguito verrà identificato tramite una lettera dell'alfabeto "A", e farà parte del Lotto 1.

Immobile "A": - Abitazione in Villino sito a Palermo (PA), via Decano, 9, posto al piano Secondo, cat. A/7, vani 5, distinto al catasto fabbricati di Palermo al foglio 144, particella 767 sub. 4.

L'edificio di via Decano n.9 sito a Palermo (Pa), ricade in un terreno nelle previsioni di P.R.G. di Palermo in zona Agricola, identificato al N.C.E.U. Foglio di mappa 144 Particella 767, ed è costituita da tre elevazioni fuori terra, con tetto a falde non praticabile. Essa è composta da due unità abitative comprendenti: - prima unità abitativa: piano terreno e primo piano comunicanti tra di loro con la scala interna, - seconda unità al secondo piano

L'edificio con circostante terreno si confina in via Decano, con la proprietà H), con la proprietà I), con la proprietà Eredi J).

Il fabbricato, non costituisce motivo di particolare interesse architettonico o monumentale, si può inquadrare come un tipo di edilizia ad uso residenziale.

Il fabbricato, è realizzato con struttura in cemento armato e i solai sono in latero cemento, i tetti sono in conci di tufo, la tramezzatura interna è in tavole di tufo.

L'edificio è definito con intonaco esterno è di tipo Livigni.

Lo stato di manutenzione generale dell'edificio è buono.

L'immobile si inserisce in un contesto caratterizzato dalla presenza di edilizia residenziale, dotato di pochi servizi destinati alla residenza e poco servita da linee di trasporto pubblico; si tratta di una zona periferica che desta un certo interesse da parte del mercato immobiliare a destinazione residenziale.

Per la sua ubicazione e consistenza si propone alla fascia media del mercato immobiliare della zona per immobili con destinazione residenziale.

TITOLI DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE

Dall'esame del Certificato Notarile (ai sensi dell'articolo 567 comma 2) del notaio Dr.ssa Anna Ruffino depositata il 30/01/2014 in atti risulta che le unità immobiliare "A.", è pervenuti in piena proprietà a favore del Sig. A, con atto di donazione del 7/11/1997, e trascritto ai Registri Immobiliare di Palermo il 28/11/1997 ai numeri 37340/28229 da potere di C) proprietà per ½ in regime di comunione legale dei beni, nonché da potere di D) proprietà per ½ in regime di comunione legale dei beni.

Sono compresi nelle donazioni tutti gli accessori, pertinenze, diritti, servitù attive e passive esistenti nonché le parti comuni, in particolare la corte comune circostante il fabbricato individuata dalla particella 767 sub 5 del foglio 144, piano terra, bene comune non censibile, con nesi locale autoclave e riscaldamento.

REGOLARITÀ URBANISTICA

Dalle verifiche effettuata presso l'Ufficio Tecnico comunale di Palermo, e dalla lettura dell'atto di donazione risulta che la costruzione del fabbricato è stato eseguita e completata entro il mese gennaio del 1977 senza alcuna concessione edilizia su terreno acquistato con atto notaio Maurizio Allegra di Monreale del 5/04/1973, registrato in data 21/04/1973 al n. 10072.

Al riguardo delle unità immobiliari "A" il sig. C) a presentato al Comune di Palermo in data 4 agosto 1986 prot. n. 12285 domanda di concessione sanatoria ai sensi della L.N. 47/85.

E' stata depositata la perizia giurata ai sensi dell'art.17 della L.R. 04 del 16 aprile 2003 in data 17 novembre 2010

Risultano prodotti i bollettini di pagamento degli oneri concessori come autodeterminati nella perizia giurata asseverata da un tecnico abilitato il

16/11/2010 (Cron. 6960) ed acquisita al Comune di Palermo (servizio controllo del territorio e condono edilizio) al prot. 841934 del 17/11/2010 e che sono decorsi 90 giorni dalla presentazione della stessa senza che siano intervenuti determinazioni comunali.

Dunque la suddetta perizia giurata sostituisce a tutti gli effetti di legge la concessione o autorizzazione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art.17 della L.R. 04 del 16 aprile 2003.

UBICAZIONE E CONSISTENZA DELL' IMMOBILE "A"

Immobilie "A": Abitazione in Villino sito a Palermo (PA), via Decano, 9, posto al piano Secondo, cat. A/7, vani 5, distinto al catasto fabbricati di Palermo al foglio 144, particella 767 sub. 4.

L'unità immobiliare (cfr. planimetria di rilievo in Allegato 6 e planimetria catastale in Allegato 5), di proprietà degli Esecutati A), è ubicata al piano secondo entrando dal corpo scala esterna a sinistra dell'edificio.

L'unità immobiliare "A" al momento dell'accesso ai luoghi risulta occupato da una famiglia a titolo gratuito.

L'immobile di civile abitazione "A" è costituito da:

- ingresso salone (Allegato 1 - foto 6, 7);
- disimpegno (Allegato 1 – foto 8, 9);
- cucina soggiorno (Allegato 1 - foto 14, 15);
- we bagno (Allegato 1 - foto 10);
- ripostiglio (Allegato 1 – foto 11)
- camera letto matrimoniale (Allegato 1 – foto 12)
- cameretta (Allegato 1 – foto 13)
- veranda (Allegato 1 – foto 16, 17)

- terrazzo (Allegato 1 – foto 19, 20)
- balcone (Allegato 1 – foto 18)



Tutti gli ambienti abitabili ricevono luce e aria direttamente dall'esterno. L'appartamento presenta una pavimentazione realizzata in mattonelle in ceramica per tutta la superficie. Le pareti ed i soffitti dell'immobile sono rifiniti con idropittura di tipo ducotone. Le pareti dei wc e della cucina sono parzialmente rivestite da piastrelle in ceramica. Gli infissi esterni sono di tipo a battente in legno. La veranda di tipo alluminio anodizzato, e copertura in listelli di legno. La porta esterna d'ingresso non è blindata. Le porte interne sono realizzate in legno tamburato di tipo a battente.

L'unità immobiliare è provvista dei seguenti impianti:

- idrico sottotraccia
- elettrico sottotraccia
- fornito di impianti di riscaldamento a gas
- fornito di condizionatore area in camera letto matrimoniale, ingresso salone.

Nel complesso, l'immobile "A" presenta ottimo stato di conservazione.

Nel corso del sopralluogo effettuato il 16/07/2015 nei luoghi oggetto di causa il C.T.U. non ha evidenziato delle difformità tra la planimetria presentata dal tecnico abilitato in fase di istruttoria della pratica di sanatoria prot. n. 12285 del 04/08/1986 e lo stato di fatto riscontrato relativo all'immobile "A". Deve essere invece aggiornata la planimetria catastale da un tecnico abilitato.



Architetto Calogero Buttice

Via Vito La Mantia, 14 - 90138 Palermo cell. 3804559948 e-mail: calogerobuttice@hotmail.com

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

DATI METRICI

- IMMOBILE "A" .

Abitazione in Villino sito a Palermo (PA), via Decano, 9, posto al piano Secondo, cat. A/7, vani 5, distinto al catasto fabbricati di Palermo al foglio 144, particella 767 sub. 4.

Superficie lorda	mq	140,68
Superficie utile	mq	80,97
Superficie balcone	mq	21,55
Superficie veranda	mq	17,60
Superficie terrazzo	mq	57,66

CRITERI DI VALUTAZIONE

Per la determinazione del valore di mercato delle unità immobiliare "A", lo scrivente utilizzerà i criteri di valutazione sulla base dei prezzi di mercato.

Si base sulla comparazione di prezzi di mercato di fabbricati analoghi, desunti dall'attuale mercato immobiliare riferiti ad un preciso parametro unitario (nel caso specifico il metro quadrato utile).

La superficie commerciale dell'immobile è calcolata secondo il **D.P.R. 23 marzo 1998, n.138.**

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

• qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):

- nella misura del 30% fino a metri quadrati 25,

- nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25

• qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali:

- nella misura del 15% della superficie fino a metri quadrati 25,

- nella misura del 5% per la quota eccedente metri quadrati 25.

Quindi sulla base dei sopra indicati criteri, si ha:

Quindi sulla base delle seguenti quadratura dell'Immobile "A" :

superficie lorda coperta	mq	140,68
superficie balcone	mq	7,20
superficie veranda	mq	17,60
superficie terrazzo	mq	57,66

La superficie commerciale dell'Immobile "A":

sup. lorda coperta di "A" + le pertinenze comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):

(DPR 138/98)

- nella misura del 30% fino a metri quadrati 25,

- nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25

= $140,68 + (7,20 \times 30\%) + (17,60 \times 30\%) + (25 \times 30\%) +$

$(57,66 - 25) \times 10\% = 140,68 + 2,16 + 38,02 + 7,5 + 3,26$

= Superficie commerciale Totale Immobile «A» = **mq 191,62**

CRITERIO DI STIMA:

La finalità della presente valutazione è quella di conoscere il più probabile valore venale dell' immobile "A" oggetto di stima, cioè il valore che esso può

assumere in una libera contrattazione di compravendita, in normali

condizioni di acquisto e di pagamento, in base alle leggi della domanda e dell'offerta. Si intende cioè ricercare il più probabile valore attribuito al bene immobile da ordinari compratori ed ordinari venditori.

Tenuto conto dell'oscillazione dei canoni di locazione, causata dall'attuale momento di crisi del mercato immobiliare, non si è ritenuto opportuno applicare il metodo della capitalizzazione del reddito, in quanto, avendo tale metodo come parametri di riferimento oltre al canone stesso di locazione, il tasso di capitalizzazione del reddito presunto, di difficile determinazione, non si otterrebbero valori di mercato attendibile e congrui.

Dunque nel caso in oggetto si è ritenuto opportuno, vista la tipologia del bene in esame, procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato tramite l'applicazione del metodo sintetico-comparativo per confronto diretto, attraverso cioè la comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni di caratteristiche similari esistenti nella medesima zona e per i quali siano noti i valori di mercato alla data cui è riferita la stima. L'analogia dei beni immobili con quello da stimare viene accertata attraverso l'esame delle relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Tra le caratteristiche intrinseche, ai fini delle successive stime, sono state prese in esame e valutate: la superficie usufruibile, la presenza dell'impianto di riscaldamento, il tipo e lo stato di conservazione dei serramenti sia interni che esterni, la qualità e lo stato di conservazione degli apparecchi sanitari dei servizi igienici, la dotazione degli impianti, la tipologia e lo stato dei pavimenti e delle pareti.

Tra le caratteristiche estrinseche, sono state prese in esame e valutate: lo stato

della costruzione dell'edificio, lo stato di manutenzione dell' edificio, la presenza ed il livello qualitativo delle attività commerciali a servizio della zona, la presenza ed il livello qualitativo dei servizi pubblici, le caratteristiche generali del quartiere.

Per l'indagine di mercato si è adottato quale parametro tecnico il metro quadro di superficie commerciale.

In base al suddetto parametro si è determinato per l'immobile oggetto di causa una quotazione unitaria di mercato, cioè la quotazione di mercato per metro quadrato di superficie commerciale.

In definitiva, in base al metodo sopra descritto, il valore venale di un immobile è dato dal prodotto della superficie commerciale per la quotazione unitaria di mercato.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Metodo Sintetico-Comparativo

Il metodo "sintetico-comparativo" si base sul confronto con valori commerciali al mq di immobili della stessa tipologia, della stessa zona e dello stesso periodo di costruzione. Questi valori sono stati desunti, trovando conferma anche da ricerche effettuate presso Agenzie immobiliari operanti in zona, nonché dalle quotazioni pubblicate nel sito Immobiliare.it

Risulta che i valori medi di vendita per immobile con caratteristiche analoghe a quello in oggetto oscillano tra **1.100,00 €/mq e 1.600,00 €/mq**

In relazione alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell' immobile oggetto di pignoramento si può attribuire un valore commerciale opportunamente corretto tramite l'utilizzo dei coefficienti correttivi specifici

dell'immobile oggetto di stima. Si ottiene dunque il valore di **1.450,00 €/mq**.

Considerando la superficie commerciale dell'immobile pari a **mq 191,62**

Il **valore di mercato dell'Immobile "A"** si ottiene, quindi, dal prodotto superficie commerciale x valore commerciale:

$$\text{mq } 191,62 \times \text{€/mq } 1.450,00 = \text{€ } 277.849,00$$

In cifra tonda **€ 277.850,00**

(euro duecentosettantasettemilaottocentocinquanta,00)

CONFRONTO CON VALORI O.M.I. :(AGENZIA DEL TERRITORIO)

Le quotazioni immobiliari OMI pubblicate con cadenza semestrale, individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea.

Restano esclusi quindi gli immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la zona di appartenenza.

Nell'ambito dei processi estimativi, perciò, le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima. Solo la stima effettuata da un tecnico professionista può rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e motivare il valore da attribuirgli.

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione ricade nella zona OMI per il comune di Palermo denominata:

**Zona E23 "Zona Suburbana/Ospedale Ingrassia-Molara-Pagliarelli-
Riserva Reale- Villa Nave"**

Nel caso in questione si è fatto riferimento agli ultimi valori disponibili,

risalenti al secondo semestre dell'anno 2015, per il Comune di Palermo,
In particolare, tali valori sono compresi tra €/mq 1050,00 e 1.550,00
per la categoria Abitazioni Civili.



CONCLUSIONI

Dalla stima effettuata sulla base dei prezzi di mercato, si ottiene dunque il seguente valore:

LOTTO 1 IMMOBILE "A":

ABITAZIONE IN VILLINO SITO A PALERMO (PA), VIA DECANO,
9, POSTO AL PIANO SECONDO, CAT. A/7, VANI 5, DISTINTO AL
CATASTO FABBRICATI DI PALERMO AL FOGLIO 144,
PARTICELLA 767 SUB. 4.

Valore Stimato dell' Immobile "A":

€ 277.850,00

(euro duecentosettantasettemilaottocentocinquanta,00)



Con quanto sopra ritengo di aver assolto al mandato conferitomi e rassegno tutto quanto alla S.V. Ill.ma Giudice Angela Notaro , rimanendo a disposizione per tutti gli eventuali chiarimenti che dovessero ritenersi opportuni o necessari.

Palermo, 15/05/2016

Il C.T.U.

Arch. Calogero Buttice



Architetto Calogero Buttice

Via Vito La Mantia, 14 - 90138 Palermo cell. 3804559948 e-mail: calogerobuttice@hotmail.com

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

ELENCO ALLEGATI

1. documentazione fotografica immobile "A";
2. visura catastale immobile "A"
3. visura storica catastale immobile "A"
4. estratto di mappa immobile "A"
5. planimetria catastale immobile "A";
6. planimetria di rilievo immobile "A.";
7. domanda di sanatoria 47/85 prot. n. 12285 del 4/08/1986
8. rilievo architettonico immobile "A" presentato dal tecnico alla sanatoria
9. perizia giurata art.17 della L.R. 04 del 16 aprile 2003
10. Istanza di condono edilizio prot. 12285 del 04/08/1986
11. valori O.M.I.



Architetto Calogero Buttice

Via Vito La Mantia, 14 - 90138 Palermo cell. 3804559948 e-mail: calogerobuttice@hotmail.com

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