

Dep. CHIARA ORIGINALE

TRIBUNALE DI PALERMO  
SEZIONE IV CIVILE  
ESECUCIONI IMMOBILIARI  
R. ES. 314/2005

G. Es. Dott.ssa Raffaella Vacca

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nella esecuzione immobiliare  
promossa da

C.R.I.A.S. – Cassa Regionale per il Credito alle Imprese Siciliane

contro

A)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

C.T.U.

Arch. Maria Elisa Giammona

Via Sammartino 118

90141 Palermo

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE IV CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI - R.Es. 314/2005

G.Es. Dott.ssa Raffaella Vacca

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

NELLA ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

C.R.I.A.S. – Cassa Regionale per il Credito alle Imprese Siciliane

contro

A)

La presente relazione di consulenza tecnica si suddivide nei seguenti capitoli:

- |   |        |
|---|--------|
| 1. Premessa ed oggetto di causa               | pag. 1 |
| 2. Svolgimento delle operazioni di consulenza | pag. 2 |
| 3. Descrizione dell'immobile                  | pag. 3 |
| 4. Dati metrici e consistenza dell'immobile   | pag. 6 |
| 5. Valutazione dell'immobile                  | pag. 6 |
| – Allegati                                    |        |

#### 1. PREMESSA ED OGGETTO DI CAUSA

All'udienza del 12.12.2008 il G.Es. Dott.ssa Raffaella Vacca nominava la sottoscritta Arch. Maria Elisa Giammona, che contestualmente prestava il giuramento di rito, C.T.U. nell'esecuzione immobiliare promossa da C.R.I.A.S.- Cassa Regionale per il Credito alle Imprese Siciliane contro A) e relativa al magazzino sito in Palermo, via Francesco Manno nn. 12-14/a, annotato al Catasto Fabbricati del comune di Palermo alla partita 1265275, foglio 125, p.lla 377 sub 3, oggetto dell'atto di pignoramento del 28.06.2005, trascritto il 06.07.2005 ai nn. 36787/21282.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

In data 15.01.2009 richiedevo presso il competente ufficio territoriale la documentazione catastale relativa all'immobile oggetto di pignoramento (Allegato 1).

In data 30.03.2009 mi recavo presso il settore Edilizia Privata del comune di Palermo, dove inoltravo la richiesta di copia atti relativa al bene sito in via Francesco Manno nn. 12-14/a (Allegato 2).

Dall'esame della documentazione acquisita presso la cancelleria della Sezione Esecuzioni Immobiliari risulta quanto segue:

- la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente alla data del pignoramento;
- la mancanza dell'atto di avviso ai creditori intervenuti ex art. 498 c.p.c. dato che l'unico creditore che chiede di partecipare alla distribuzione delle somme ricavate dalla vendita dell'immobile è la C.R.I.A.S.- Cassa Regionale per il Credito alle Imprese Siciliane, creditore procedente;
- la mancanza dell'atto di avviso ex art. 599 c.p.c. stante la non sussistenza di comproprietari del bene pignorato.

Per quanto riguarda il punto n. 8) del quesito, in data 29 maggio la sottoscritta provvedeva ad avvisare le parti con lettera raccomandata A. R. dell'imminente deposito della c.t.u. in cancelleria (la copia della comunicazione e le relative ricevute della raccomandata sono allegate all'istanza di liquidazione delle competenze).

## **2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

Il giorno 22.01.2009 alle ore 18,00, previo avviso a mezzo lettera raccomandata A.R. del 10.01.2009, convocavo le parti presso l'immobile sito in Palermo, via Francesco Manno nn. 12-14/a per dare inizio alle operazioni

di consulenza. Sui luoghi era presente il debitore A), che occupa il bene per lo svolgimento della propria attività lavorativa, il quale consentiva alla scrivente di accedere ai luoghi.

Si sono inizialmente eseguiti il rilievo fotografico e metrico del magazzino, confrontandone lo stato con quanto si evince dalla pianta catastale acquisita e annotandone le caratteristiche su foglio separato.

Quanto fin qui descritto trova puntuale riscontro nel verbale di visita redatto al termine delle operazioni locali e allegato alla presente relazione (Allegato 3).

Sviluppate le immagini digitali acquisite durante le operazioni di sopralluogo venivano scelte n. 11 fotografie (Allegato 4).

### **3. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Il bene oggetto di pignoramento consiste in un magazzino, sito in Palermo, via Francesco Manno civ.ci 12-14/a, piano terra, ricadente in zona centrale (corso Camillo Finocchiaro Aprile), caratterizzata da tessuto edilizio residenziale dei primi del '900 misto a fabbricati, anch'essi eminentemente ad uso residenziale, di costruzione più recente.

L'area è ben collegata alle principali zone della città ed ottimi risultano i servizi alla residenza e le attività commerciali.

Il locale fa parte di un fabbricato risalente al 1960, destinato a magazzini al piano terra e ad abitazioni ai piani elevati e realizzato con struttura portante in calcestruzzo di cemento armato e orizzontamenti latero-cementizi. Detto corpo di fabbrica presenta caratteristiche costruttive nella norma in relazione alla tipologia edilizia e all'epoca di costruzione (foto 1 in Allegato 4).

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato al piano terra dell'edificio e ad

esso si accede mediante due aperture contraddistinte dai civ. ci 12 e 14/a della via Francesco Manno (foto 2).

Il bene confina con via Francesco Manno, appartamento di pertinenza di altro fabbricato con accesso dal civ. 10, chiostrina condominiale, distacco da altro fabbricato, magazzino con accesso dal civ. 14/b, vano scala e androne condominiale con accesso dal civ. 14.

L'unità immobiliare, che all'atto del sopralluogo risulta occupata dal debitore per lo svolgimento della propria attività lavorativa, consta di un vano di forma allungata, con accesso dal civ. 14/a, adibito ad ufficio (foto 3), con annesso servizio igienico (foto 4). Detti ambienti presentano controsoffitti che nell'ufficio determinano un'altezza utile di m. 2,70, che si riduce, invece, a m. 2,50 nel servizio igienico.

La restante parte dell'immobile, con altezza utile pari a m. 4,00 è interamente adibita ad officina e risulta costituita da un ambiente pilastrato (foto 5-6), da un altro vano di forma allungata con accesso dal civ. 12 (foto 7-8) e da un ulteriore servizio igienico (foto 9) corredato da spogliatoio e vano doccia (foto 10-11). Su parte dell'ambiente pilastrato insiste un soppalco realizzato con travi in ferro e pannelli di truciolato, non praticabile, adibito a piccolo deposito. Un altro soppalco, con analoghe funzioni, è presente sopra il summenzionato blocco servizio igienico-spogliatoio.

Il locale è pavimentato con mattonelle in cemento e scaglia di marmo ed ha pareti e soffitti rifiniti con idropittura su sottostante strato di tonachina. I servizi igienici sono entrambi pavimentati con piastrelle di ceramica, che ne rivestono anche le pareti fino ad un'altezza di m 2,50.

Le aperture esterne recano infissi in ferro e vetro completi di saracinesche

avvolgibili in lamiera zincata, le finestre sono realizzate in lamierino di ferro, mentre le porte interne sono in legno tamburato.

L'unità immobiliare, priva di impianto di riscaldamento, è provvista dei seguenti impianti:

- idrico sottotraccia, con riserva costituita da un serbatoio in pvc;
- elettrico con fili esterni collocati in apposite canaline, a norma secondo le vigenti disposizioni in materia di sicurezza.

Il magazzino, che presenta discrete condizioni d'uso e di manutenzione, risulta privo di altra pertinenza oltre a quelle già descritte e presenta conformità con quanto rappresentato nella pianta catastale acquisita, a meno del servizio igienico adiacente al vano ufficio, non riportato nella suddetta planimetria.

**Identificazione catastale.** Il bene risulta censito al Catasto Fabbricati del comune di Palermo al foglio 125, part.lla 377 sub 3, Cat. C/3, Classe 4, Cons. 118 mq, Rendita € 109,70 (€ 212.400), in testa alla ditta A), proprietario per 1/1 (cfr. documentazione catastale in Allegato 1).

**Provenienza.** L'immobile oggetto di pignoramento è pervenuto ad (A) in virtù di atto di compravendita del 03.10.2000 in Notaio Maurizio Citrolo di Palermo, registrato a Palermo il 20.10.2000 al n. 10959 e trascritto a Palermo l'11.10.2000 ai nn. 38481/28451 da potere di B) (per la quota di ½ in piena proprietà ed ½ in nuda proprietà) e di C) (per ½ in usufrutto).

A B) e C) (ognuno per i propri diritti) detto immobile era pervenuto in virtù dell'atto di compravendita del 25.05.1981 in Notaio Giuseppe Maniscalco di Palermo, registrato a Palermo l'08.06.1981 al n. 12832 e trascritto a Palermo l'11.06.1981 ai nn. 22649/18363 da potere di D) ed E).

**Regolarità edilizia.** Il fabbricato di cui fa parte il locale in oggetto è stato regolarmente costruito con licenza edilizia n. 754 del 03.05.1960 rilasciata dal Comune di Palermo (Allegato 5), che lo ha dichiarato abitabile ed agibile con certificazione prot. n. 14335 del 31.12.1960 (Allegato 6).

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto dichiarato agibile, emergono delle difformità consistenti nella realizzazione di alcuni tramezzi divisorii e dei due servizi igienici attualmente presenti nell'immobile.

Tali opere, trattandosi di interventi classificabili come "opere interne" ai sensi dell'art. 9 della L.R. 10.08.1985, n. 37, sono soggette alla sola presentazione da parte del proprietario di una relazione tecnica a firma di un professionista abilitato alla progettazione nella quale venga asseverato il rispetto delle norme igienico-sanitarie e di sicurezza vigenti. La suddetta relazione va presentata al competente ufficio comunale.

### **3. DATI METRICI E CONSISTENZA DELL'IMMOBILE**

Verranno di seguito riportate le superfici convenzionale, cioè l'intera superficie di calpestio, e commerciale, quest'ultima misurata al lordo della muratura d'ambito e della tramezzatura interna, relative all'immobile oggetto della presente consulenza.

Non essendovi aree di pertinenza esclusiva le superfici lorda e utile coincidono con le superfici commerciale e convenzionale.

Superficie commerciale mq 129,00

Superficie convenzionale mq 116,00

### **4. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE**

Per la determinazione del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto sono stati usati sia il metodo sintetico, che si basa sulla comparazione dei

prezzi di mercato di fabbricati analoghi, desunti dall'attuale mercato immobiliare e riferiti ad un preciso parametro unitario (nel caso in specie il metro quadrato utile), sia il metodo analitico, basato sulla previsione dei redditi netti futuri, costanti, continuativi e medi, attualizzati ad un opportuno saggio di riferimento.

La media dei valori così ottenuti esprime il più probabile valore di mercato del bene.

#### **Valutazione sulla base dei prezzi medi di mercato (metodo sintetico)**

Nei paragrafi precedenti si sono illustrate le caratteristiche dell'immobile e del contesto urbano. Si è pertanto esaminato il mercato immobiliare relativo alla zona in cui ricade il bene in oggetto, individuando valori al metro quadrato differenziati in base alle caratteristiche intrinseche dei beni, quali stato d'uso, grado di finitura, livello di piano, configurazione planimetrica, etc.

Dalle indagini condotte e da informazioni assunte presso agenzie immobiliari operanti in zona, risulta che i prezzi medi per immobili con caratteristiche analoghe a quello in oggetto oscillano tra € 1.000,00 e € 1.500,00 al mq.

In relazione alle caratteristiche dell'immobile prime descritte si attribuisce un valore commerciale pari a €/mq 1.400,00.

Considerata la superficie commerciale pari a mq 129,00, si ha:

$$\text{mq } 129,00 \times \text{€/mq } 1.400,00 = \text{€ } 180.600,00$$

#### **Valutazione sulla base della capitalizzazione del reddito (metodo analitico)**

Tale procedimento può riassumersi con la ricerca del canone netto da capitalizzare e del corrispondente saggio di capitalizzazione.

La ricerca del canone verrà formulata tenendo conto di un regime di libero mercato. In tale ipotesi le fasi estimative sono le seguenti:

- ricerca del reddito lordo attraverso il mercato locativo e determinazione del reddito netto medio, annuo e continuativo da capitalizzare attraverso la decurtazione di tutte le spese a carico del proprietario;
- ricerca del saggio di capitalizzazione;
- determinazione del più probabile valore di mercato attraverso lo svolgimento della formula di capitalizzazione.

Il reddito lordo percepibile dall'immobile si può fissare in €/mq 7,50.

Considerando la superficie convenzionale si ha:

mq 116,00 × €/mq 7,50 = €/mese 870,00

€/mese 870,00 × 12 = €/anno 10.440,00

Al reddito lordo annuo così determinato vanno detratte le spese di seguito meglio specificate e riassunte dall'espressione:

Rn = Rl - (M + I + Am + Sf)

dove:

Rn	reddito netto	
M	manutenzione, assicurazione, ammortamento, servizi	8%
I	imposte	15%
Am	amministrazione	1%
Sf	sfitti e inesigibilità	<u>1%</u>
	Somma	25%

Il reddito netto annuo sarà pari a:

€ 10.440,00 - (10.440,00 × 25%) = € 7.830,00

Le indagini generali e particolari forniscono i dati per la ricerca del saggio di

capitalizzazione. Individuati sul mercato prezzi e redditi riferiti ad immobili analoghi a quello da stimare, si ricaverà il valore del saggio ricercato. Nel caso in esame si è tenuto conto della destinazione commerciale del bene, assumendo un tasso di capitalizzazione pari al 4,50%.

Alla luce di quanto esposto il più probabile valore del bene sarà dato dalla formula:

$V = Rn/i$  e quindi:

$$V = 7.830,00/4,50\% = € 174.000,00$$

#### Media dei valori stimati

Il più probabile valore di mercato dell'immobile sarà dato dalla media dei valori ottenuti sulla base dei prezzi di mercato e sulla capitalizzazione del reddito.

$$€ (180.600,00 + 174.000,00)/2 = € 177.300,00$$

ed in cifra tonda € 177.000,00

Con quanto sopra ritengo di aver assolto al mandato conferitomi e rassegnato tutto quanto alla S.V. Ill.ma, rimanendo a disposizione per tutti gli eventuali chiarimenti che dovessero rendersi necessari.

Palermo, 29 maggio 2009

Arch. Maria Elisa Giannone  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI P.R. DI PALERMO  
N. 3177

Allegati:

1. documentazione catastale;
2. richiesta copia atti;
3. verbale di visita;

Depositato in Cancelleria  
oggi 29-05-2009  
Il Cancelliere

ASTE GIUDIZIARIE.it

4. documentazione fotografica;
5. copia della licenza edilizia n. 754 del 03.05.1960;
6. copia del certificato di abitabilità/agibilità.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

il giorno ventidue del mese di gennaio  
dell'anno duecento nove, alle ore 18,00,  
io sottoscritto Arch. Rosa Elina Grammaire  
mi sono recato in via Francesco Russo  
n° 12-14/A a Palermo, per dirigere la que-  
sta di cambiale Teoria d'ufficio relativa  
alla procedura esecutiva promossa da CRIAS  
contro il Sig. [REDACTED]

Si legge e risulta il Sig. [REDACTED]  
de credere che l'immobile la cui vita del  
bene, utilizzato dal debitore per lo svilup-  
pamento delle sue attività creative.

La scrivitta ha esposto il rilievo topog-  
rafico e metrico dell'immobile, confrontando  
con lo stato con quanto si evince dalle  
planimetrie catastali, emettendone la  
certificazione in fogli separati.

Alle ore 18,35 si chiuderà la procedura  
e si sottoscrive il verbale dopo averlo letto  
in presenza del Sig. [REDACTED]

L.C.S.



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Consegnato in cancelleria  
oggi - 29/01/2009  
Il Cancelliere

[Handwritten signature]