

160 7.3.97
VERB. 22/10/99
ASTE GIUDIZIARIE.it
TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO
FALLIMENTARE

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

ASTE GIUDIZIARIE.it
promossa da [REDACTED] contro [REDACTED]

G. ES. DOTT. LAURA COSMAI

(R. ES. 760/90 - C. T. 1056/96)

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

ASTE GIUDIZIARIE.it

Palermo li, 14 febbraio 1996

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it
Arch. Francesca Cirrincione





TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO

Ill.ma Dott.ssa Laura Cosmai,

Giudice Esecutore alla espropriazione immobiliare promossa dalla
[redacted] contro [redacted] nella Espropriazione
immobiliare promossa dalla [redacted] nei confronti di [redacted]

[redacted] S.V. Ill.ma ha nominato con udienza del 04/10/96
consulente tecnico d'ufficio la sottoscritta arch. Francesca Cirrincione,
con studio in via Salv. Spinuzza n.16, fissando l'udienza del 08/11/96 per
il conferimento dell'incarico.

In tale udienza la sottoscritta, dopo avere accettato l'incarico, ha
prestato giuramento secondo la formula di rito ricevendo dalla S.V. il
mandato di: 1) descrivere e valutare l'immobile di cui all'atto di
pignoramento, 2) produrre i dati catastali, 3) accertare eventuali creditori
iscritti, 4) determinare il valore del bene, 5) riferire circa la possibilità di
una divisione dei beni in caso di comproprietà, 6) precisare se i beni
siano liberi o occupati, 7) accertare eventuali difformità ex L. 47/1985.

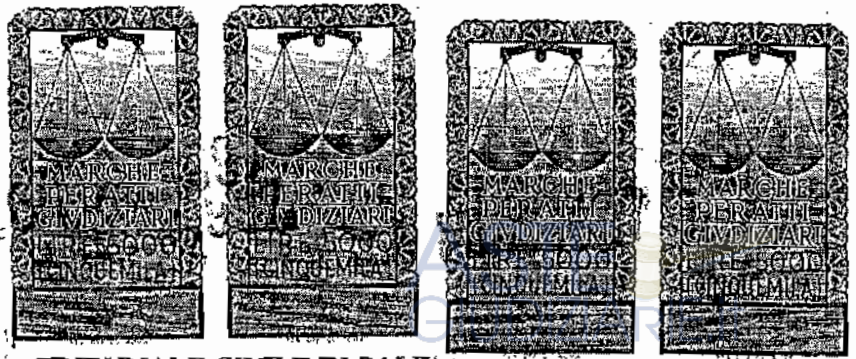
La S.V. ha concesso il termine di 90 giorni per l'espletamento
dell'incarico ed ha rinviato il seguito del procedimento dell'udienza al
24/01/1997, per poter portare a termine le operazioni peritali. In seguito
la stessa è stata ulteriormente rinviata al 7/03/1997.

Il sopralluogo è stato effettuato in due giorni diversi, il primo in data
12/12/1996 e l'altro in data 27/12/1996.

Quanto sopra risulta dal verbale di accesso redatto e allegato alla
presente segnato come "All. A".

La visura catastale costituisce lo "All. B".

Integrato in Cancelleria
il 6 MAR 1997
Il Cancelliere
[signature]



TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO

Ill.ma Dott.ssa Laura Cosmai,

Giudice Esecutore alla espropriazione immobiliare promossa dalla
[redacted] contro [redacted] nella Espropriazione
immobiliare promossa dalla [redacted] nei confronti di [redacted]

[redacted] S.V. Ill.ma ha nominato con udienza del 04/10/96
consulente tecnico d'ufficio la sottoscritta arch. Francesca Cirrincione,
con studio in via Salv. Spinuzza n.16, fissando l'udienza del 08/11/96 per
il conferimento dell'incarico.

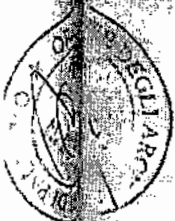
In tale udienza la sottoscritta, dopo avere accettato l'incarico, ha
prestato giuramento secondo la formula di rito ricevendo dalla S.V. il
mandato di: 1) descrivere e valutare l'immobile di cui all'atto di
pignoramento, 2) produrre i dati catastali, 3) accertare eventuali creditori
iscritti, 4) determinare il valore del bene, 5) riferire circa la possibilità di
una divisione dei beni in caso di comproprietà, 6) precisare se i beni
siano liberi o occupati, 7) accertare eventuali difformità ex L. 47/1985.

La S.V. ha concesso il termine di 90 giorni per l'espletamento
dell'incarico ed ha rinviato il seguito del procedimento dell'udienza al
24/01/1997, per poter portare a termine le operazioni peritali. In seguito
la stessa è stata ulteriormente rinviata al 7/03/1997.

Il sopralluogo è stato effettuato in due giorni diversi, il primo in data
12/12/1996 e l'altro in data 27/12/1996.

Quanto sopra risulta dal verbale di accesso redatto e allegato alla
presente segnato come "All. A".

La visura catastale costituisce lo "All.B".



ASTE
GIUDIZIARIE.it

1997
11/03/1997
Cancelleria
Il Cancelliere
[signature]

Sulla scorta del rilievo metrico effettuato durante il sopralluogo, la sottoscritta redigeva un grafico nel quale è stato rappresentato l'immobile. Tale grafico allegato alla presente segnato come "All. C".

Per dare visione completa dello stato dei luoghi, si riportano n. 16 foto allegate alla presente e raccolte in un fascicolo, segnato come "All. D".

La visura degli atti presso la Conservatoria dell'Ufficio Registri costituisce lo "All. E".

L'immobile da stimare è di proprietà di [REDACTED]
[REDACTED]

Situazione catastale dell'immobile.

L'immobile fa parte dell'edificio sito in Palermo largo Corleone con ingresso al civico n.1 confinante con largo Zante, largo Corleone, ed appartamenti di proprietà aliena.

L'anno di costruzione resta compreso nel periodo tra il 1955 e il 1965, in quanto l'edificio dove è ubicato l'alloggio ha usufruito delle agevolazioni contemplate nella Legge 19/7/61 n. 659; dati reperiti attraverso il Notaio Dott. Salv. Stella che ha stipulato l'atto di compravendita dell'alloggio in oggetto.

L'immobile è così descritto nella relazione notarile:

1) alloggio popolare facente parte del fabbricato sito in Palermo largo Corleone n.1, secondo piano, interno 6 della scala "A", e composto da tre vani, ed accessori. Confinante con largo Zante, largo Corleone, appartamento complanare.

Si riportano i dati catastali:

2) riportato nel N.C.E.U. del Comune di Palermo alla partita n.1173870, foglio 38, n. 1757, sub 6, zona censuaria 2, ubicazione

via Largo Corleone n.1 - p.2, intestatò però a [REDACTED]
[REDACTED]

Pervenuto detto immobile all'odierna proprietaria per atto del 25/03/1987
Notaio Dott. Salvatore Stella trascritto il 9/04/1987 ai nn. 14047/10509.

Accertamento creditori iscritti

Dalla visura degli atti presso la Conservatoria dell'Ufficio Registri del
Ministero delle Finanze risulta:

- Pignoramento nn. 41491/31087 del 02/11/1990 a favore di
[REDACTED] oggi [REDACTED]
- Ipoteca Giudiziale n. 14838/2199 del 9/04/90 a favore di Monte dei
Paschi di Siena; cancellazione nn.48346/4806 del 5/11/91 (debito
estinto).
- Pignoramento Esattoriale n. 1975/1834 del 7/01/91 a favore di
Cassa Rurale ed Artigiana di Monreale, (PA).

Descrizione dell'edificio

Il condominio di cui fa parte l'immobile si trova in un punto della via
Largo Corleone particolarmente felice ossia in prossimità della via
Pantalica, che collega quest'ultima alla piazza San Paolo dove sono
ubicati vari servizi del quartiere. Quest'ultima possedendo delle
caratteristiche urbane e sociali di maggiore pregio contribuisce a
qualificarne il contesto, inoltre lo spazio vuoto tra la via Pantalica e la
piazza è stato recentemente piantumato ciò ha migliorato visibilmente la
vivibilità del quartiere.

In particolare l'edificio al n.1 della via Largo Corleone si trova ad
angolo tra la via Pantalica e la via Largo Corleone e quindi gode della
vista che si apre verso lo spazio di verde pubblico (foto n.1).

Descrizione dell'appartamento.

Attraverso la cancellata esterna, si accede al portone d'ingresso e da qui all'androne dell'edificio (foto n° 1).

L'androne di piccole dimensioni è un ambiente privo di elementi architettonici o decorativi, di pregio; il rivestimento del pavimento è in mattoni di ceramica mentre la scala è rivestita di marmo bianco Carrara (foto n.2). L'edificio non è fornito di ascensore ai piani.

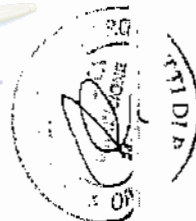
L'appartamento recentemente è stato sottoposto a lavori di manutenzione straordinaria che non hanno modificato la distribuzione originaria. Durante i suddetti lavori sono stati effettuati le seguenti categorie di lavori:

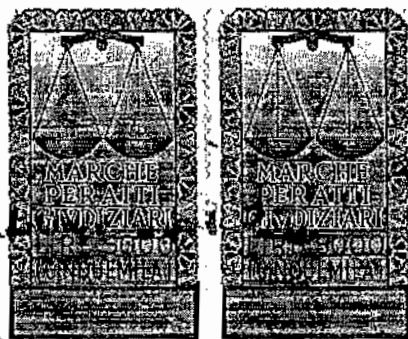
- impianto elettrico (realizzato a norme CEI);
- impianto idrico;
- i rivestimenti dei servizi igienici e della cucina;
- lucidatura dei pavimenti;

L'ingresso immette direttamente nel corridoio (foto n.4), lungo il quale sono distribuiti i vari ambienti: entrando sul lato sinistro il salotto-pranzo (foto n.5 e 6) e la camera da letto principale (foto n.7 e 8), sul lato destro la cucina (foto n.9, 10, 11), il servizio igienico (foto n.12) e l'altra camera da letto (foto n.13), di fronte alla porta d'ingresso il ripostiglio tra le due camere da letto (foto n.14).

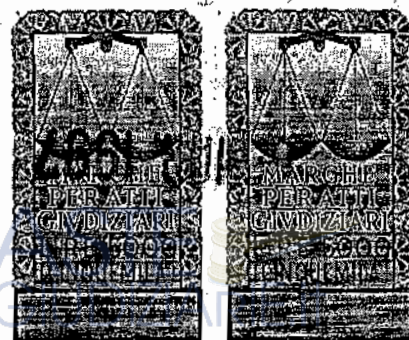
In totale l'immobile è costituito da tre vani abitabili, da un servizio igienico, una cucina e un ripostiglio.

L'appartamento si affaccia con una camera da letto, il servizio igienico e la cucina sulla via Largo Corleone (foto n.1) con il salotto-pranzo e la camera da letto principale sulla via Largo Zante (foto n.3).





5



Si riporta sulla condizione delle rifiniture:

- gli infissi esterni, in buone condizioni, sono realizzati in profilati di alluminio anodizzato con gli avvolgibili in plastica.

- le porte interne, realizzate in tamburato di legno e vetro sono state rifatte durante i lavori della ristrutturazione, e allo stato attuale risultano in ottime condizioni (foto n. 15);

- i pavimenti dei tre vani (camere da letto e soggiorno) e del corridoio, mantenuti in ottime condizioni, sono rivestiti con mattoni di marmo botticino, dello stesso materiale è il battiscopa (foto n.16);

- le pareti dei tre vani e del corridoio sono state rivestite con carta da parati, allo stato attuale in ottime condizioni ;

- i pavimenti dei balconi sono rivestiti con piastrelle di ceramica, le ringhiere sono realizzate in muratura e profilati metallici (foto n. 3);

- i rivestimenti del servizio igienico in monocottura di prima scelta e travertino ; i rivestimenti della cucina sono realizzati in gres e ceramica di prima scelta (foto n. 9 - 12);

- i sanitari del servizio igienico sono in porcellana di ottima qualità (foto n. 12), così pure di ottima qualità è la rubinetteria ed entrambi tenuti in buone condizioni;

- l'impianto elettrico sottotraccia è stato realizzato in conformità alle norme CEI.

Scelta del criterio di stima

Per quanto riguarda il metodo di stima, definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in esame, si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato, comparando i

risultati del metodo analitico e di quello sintetico comparativo e assumendo il valore risultante dalla media matematica.

In tal senso si precisa:

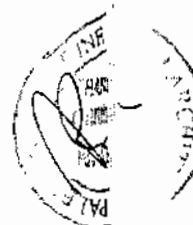
- con il metodo analitico viene considerato il presunto reddito annuo ricavabile dalla locazione del bene in regime di libero mercato secondo le vigenti normative a riguardo (legge n. 359 del 08/08/92), al netto delle spese e delle imposte dovute, che adeguatamente capitalizzato consente l'attribuzione del valore.

La scelta del saggio di capitalizzazione del 3,5%, riportato successivamente, nasce per via statistica, attraverso il rapporto tra la sommatoria dei benefici fondiari di immobili similari a quelli in esame e la sommatoria dei rispettivi valori di mercato, realizzati in compravendite avvenute in tempi recenti.

- Il metodo di stima comparativa è definito "procedimento a parametro fisico". Con esso si rende analitico il metodo comparativo. In base a questo metodo, per determinare il valore dell'immobile si tiene conto del prezzo di mercato al mq, calcolato in base alla domanda e all'offerta di immobili che nella stessa zona posseggano simili requisiti, e dei diversi fattori propri dell'immobile in analisi.

Questi fattori sono:

- l'età del fabbricato;
- l'ubicazione del fabbricato e dell'unità all'interno di questo;
- i caratteri distributivi;
- la condizione delle strutture;
- le rifiniture;
- le condizioni generali degli impianti.



Bisogna inoltre considerare la zona in cui si trova il fabbricato, i servizi che questa offre, le infrastrutture, la vicinanza delle scuole, le condizioni ambientali relative all'inquinamento atmosferico e acustico.

A ciascuno di questi fattori corrispondono dei coefficienti da moltiplicare per la superficie commerciale dell'unità.

Metodo analitico

Nella particolare zona in cui si trova il nostro bene, il canone di un immobile con le stesse caratteristiche può oscillare intorno a £.650.000 mensili per un reddito annuo lordo di £.7.800.000.

Le spese e gli oneri imputabili al proprietario (spese per la manutenzione straordinaria, detrazioni ordinarie per sfiti, aliquote per ammortamento, oneri fiscali comprensivi di IRPEF e ILOR) in genere si aggirano intorno al 35% del reddito lordo.

Il reddito annuo netto, da prendere a base per la capitalizzazione, ammonta a £.5.070.000.

Il saggio di capitalizzazione date le caratteristiche dell'immobile e della zona, si può assumere pari al 3,5%, per cui si ottiene:

$$V = \text{£.}5.070.000 / 0,035 = \text{£.} 144.857.142$$

Metodo sintetico comparativo

L'appartamento in oggetto ha una superficie coperta utile residenziale pari a mq. 56,38, e una superficie scoperta pari a mq. 3,68. Considerato quindi che la superficie scoperta può essere calcolata al pari di quella coperta assumendone come valore un terzo, possiamo considerare la superficie utile dello stesso in mq. 57,60.

Infine la superficie commerciale totale risulta di mq. 66,49.

In base al procedimento fisico i coefficienti relativi all'unità in questione sono:

- Coefficiente di piano (per secondo piano senza ascensore): 0,90
- Coefficiente di esposizione (su strada principale): 1,00
- Coefficiente di vetustà (ristrutturato da più di 5 anni): 0,92
- Coefficiente di manutenzione (parti condominiali) mediocre: 0,95
- Coefficiente di rifinitura (normale): 1,00
- Coefficiente di distribuzione (funzionale): 1,00
- Coefficiente di estensione (sino a 100 mq): 1,00
- Coefficiente di disponibilità (libera): 1,00

Stabilito che il valore di mercato relativo all'unità immobiliare con caratteristiche migliori è di £/mq 1.750.000, otteniamo il valore venale del bene applicando alla superficie commerciale i coefficienti indicati, e moltiplicando per il valore di mercato riportato.

Valore venale

$$\text{mq } 66,49 \times 0,90 \times 1,00 \times 0,92 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times \text{£/mq } 1.750.000 = \text{£. } 91.526.809$$

Dalla media matematica tra i due importi ricavati si ottiene il più probabile valore di mercato del bene:

$$(\text{£. } 144.857.142 + \text{£. } 91.526.809) / 2 = \text{£. } 118.191.975$$

In cifra tonda £. 118.200.000.

Quanto sopra in conformità all'incarico ricevuto dalla S.V. Ill.ma.

Con osservanza

Palermo li, 14/02/97

Il Consulente tecnico

Arch. Francesca Cirrincione

VERBALE DI SOPRALLUOGO

Il giorno 12 del mese di dicembre dell'anno 1996 alle ore 11,20, io sottoscritto arch. Francesca Ciminone mi sono recata al luogo Colonne n. 1, piano secondo piano Palermo per dare inizio alle operazioni di consulenza d'ufficio relative alla lite promossa dal Banco di Roma contro [REDACTED]

Sul posto sono convenuti la sig.ra [REDACTED] proprietaria dell'immobile, io sottoscritto arch. Francesca Ciminone e l'arch. Michelangelo Colandro in quale collaboratore alle operazioni di rilievo.

Prese visione dell'alloggio, eseguite le operazioni di rilievo metrico e topografico rilevandoci di valutare gli elementi in esposte sede, alle ore 12.00 non potendo poter e terminare le operazioni di sopralluogo ho rinviato la sede al giorno ventidue con alle ore 9,30, sempre sul luogo oggetto della lite, rinviando anziché gli interventi.

con i quali ho sottoscritto il presente

verbale -

fatto e sottoscritto

[REDACTED]

[REDACTED]

Il giorno ventisette dicembre 1986
io sottoscritto ord. Francesco Crimmaro
recettore in luogo Corbione 1 p. 20
meno l'immobile oggetto della presente
perite collocate da [REDACTED]

ho terminato le operazioni per le quali di seguito

Intanto dando il presente verbale, in

presenza della proprietaria dell'immobile

sp. 13 [REDACTED] o/rif.

[REDACTED] ore 10, 15.

fatto e sottoscritto



[REDACTED]

