

**TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Giudice Dott. G. Sidoti



**UNIPOL BANCA S.P.A. C/ SOGGETTO A**

**R. Es. 469/2006**



**LOTTO UNICO**

**STIMA DEL VALORE DI MERCATO DI UN IMMOBILE SITO IN PALERMO VIA FRANCESCO**

**MANNO N. 1 PIANO SECONDO SALENDO LE SCALE A SINISTRA**

C.T.U. Arch. Lucia Francesca Virzì



Via Dei Cantieri, 35 – Palermo 90142- tel. 3281323766 - 0916375183

## INDICE



1. Premessa	pag. 2
2. Descrizione generale dell'immobile	pag. 2
3. Titolarità del bene e situazione urbanistica	pag. 4
4. Dati Catastali	pag. 5
5. Consistenza metrica	pag. 5
6. Scelta del criterio di stima	pag. 5
7. Stima	pag. 6
8. Conclusioni	pag. 9
9. Elenco degli allegati	pag. 10



## RELAZIONE DI STIMA



La sottoscritta, architetto Lucia Francesca Virzì iscritta regolarmente all'Ordine degli Architetti della Provincia di Palermo al n. 3923, è stata incaricata dal Tribunale Civile di Palermo, Sezione Esecuzioni Immobiliari, Giudice Dott. G. Sidoti, con provvedimento del 20/01/2010, per stimare il valore di mercato di un immobile sito nel Comune di Palermo in Via Francesco Manno n. 1, piano secondo salendo le scale a sinistra.

In adempimento all'incarico ricevuto, avendo eseguito il sopralluogo in data 17/02/2010, eseguito i rilievi grafici dimensionali e fotografici, constatato i luoghi oggetto di perizia, e dopo aver effettuato le opportune indagini di mercato, rassegna i risultati nella presente.

### PREMESSA

#### Documentazione art. 567 c.p.c



Dall'esame del fascicolo si riscontra che:

- non è stato necessario notificare gli atti di avviso ex art. 498 e 599 c.p.c. poichè non si riscontra l'esistenza né di creditori iscritti non intervenuti e né di comproprietari dell'immobile oggetto di pignoramento;
- la storia del dominio del ventennio, antecedente la data di pignoramento dell'immobile, viene riportata compiutamente sulla relazione notarile della dott.ssa Maria Armanno del Collegio Notarile di Palermo

### 1. DESCRIZIONE GENERALE DELL'IMMOBILE

L'immobile è situato in una zona centrale della città di Palermo nel quartiere Zisa e precisamente in via Francesco Manno n. 1, piano secondo salendo le scale a sinistra.



La strada, ha caratteristiche essenzialmente residenziali e collega due arterie principali quali via Re Federico e via V. La Mantia, strade che confuiscono sia in via Dante che in via Finocchiaro Aprile. Nella zona tuttavia si trovano diverse attività commerciali e servizi.

L'edificio di cui fa parte l'immobile, si eleva per quattro livelli fuori terra, e si articola con un corpo scala senza ascensore che disimpegna progressivamente due appartamenti per piano.

La struttura dell'edificio è costituita da muratura portante e solai latero-cementizi.

L'appartamento in oggetto prospetta su via F. Manno e su via Re Federico ed è composto da un piccolo ingresso (foto 1), due camere letto (foto 2, 3), una cucina (foto 4), un servizio igienico (foto 5), un disimpegno (foto 6).

Dal sopralluogo effettuato si è riscontrata l'esistenza di due soppalchi posti rispettivamente uno nel vano ingresso (foto 7) ed uno nel vano servizio igienico (foto 8). In quest'ultimo vi è posto un recipiente idrico in P.V.C.

Inoltre alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato da extracomunitari.

Gli ambienti presentano le seguenti finiture:

- La pavimentazione in tutti gli ambienti è costituita da piastrelle in ceramica così come i rivestimenti della cucina e del servizio igienico;
- Le pareti presentano un intonaco tradizionale con pittura finale in ducotone così come i soffitti;
- Le porte interne sono in legno tamburato ad eccezione della porta della camera da letto prospettante su via Re Federico, la quale è composta da legno e vetro;

-Gli infissi esterni sono costituiti da ante a battente in alluminio preverniciato e vetro, corredate da persiane;

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti:

-Impianto elettrico;

-Impianto idrico;



-Impianto citofonico:

L'impianto elettrico, citofonico, idrico e allontanamento reflui a servizio dell'unità immobiliare risultano funzionanti. Circa la regolarità si precisa che l'immobile è sprovvisto delle relative certificazioni.

Nell'insieme l'immobile risulta luminoso, areato e si presenta in mediocre stato conservativo.

## 2. TITOLARITÀ DEL BENE E SITUAZIONE URBANISTICA

Dalla certificazione notarile della dott.ssa Maria Armanno notaio in Palermo il soggetto A risulta essere proprietario del suddetto immobile per averlo acquistato giusto atto di compravendita del 14/03/2002 in notaio E. Rocca, trascritto il 16/03/2002 ai nn. 10256/8088 da potere dei sigg. [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED];

Ai sigg. [REDACTED] il bene era pervenuto giusto atto di compravendita del 26/03/1998 in notaio L. Crescimanno, trascritto il 28/03/1998 ai nn. 9048/7648 da potere dei sigg. [REDACTED]

Ai sigg. [REDACTED] il bene era pervenuto giusto atto di compravendita del 31/10/1979 in notaio S. Re trascritto il 06/11/1979 ai nn. 39393/33274 da potere dei sigg. [REDACTED]

Dalle ricerche effettuate e dalla relazione notarile si è riscontrato che l'immobile è stato costruito in data antecedente 01/09/1967 secondo la normativa urbanistica allora vigente e nello stesso non sono mai state apportate modifiche soggette a licenza o concessione edilizia.



### 3. DATI CATASTALI

Dalle visure, eseguite dalla sottoscritta, risulta che l'immobile è stato censito al N.C.E.U. con i seguenti dati: foglio 125; particella 369; sub. 8; categoria A/4; classe 6; consistenza 5,5 vani; rendita euro 190,31.

Intestato al Soggetto A

### 4. CONSISTENZA METRICA

Superficie coperta = mq 70,90

Superficie balcone = mq 1,63

**Superficie commerciale = 70,90 (1/3x 1,63) = mq 71,44**

### 5. SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Premesso che, alla base dei procedimenti estimativi che determinano un valore di mercato esiste il metodo comparativo, il criterio di stima adottato, per una valutazione più obiettiva possibile, si basa nel trovare il prezzo di mercato dell'immobile attraverso la media di due valori di mercato, ricercati rispettivamente col metodo sintetico e col metodo analitico.

$$Vm = \frac{Vm \text{ (stima sintetica)} + Vm \text{ (stima analitica)}}{2}$$

Ciascuno dei due probabili valori di mercato scaturisce attraverso un'indagine condotta in zona sui prezzi di beni analoghi a quello oggetto di stima ed attraverso i dati pubblicati dall'Agenzia del Territorio, Osservatorio dei Valori Immobiliari.

### 6. STIMA

#### Stima sintetica

Attraverso un'attenta indagine condotta in zona, su beni immobili simili a quello preso in esame, e attraverso i dati forniti dall'Agenzia del Territorio, Osservatorio dei Valori Immobiliari, si stabilisce il probabile valore medio unitario di mercato che



rapportato al prodotto dei coefficienti correttivi, determina il probabile valore di mercato.

$$Vm = Vmu \times Stot \times C$$

**Vmu** = valore medio unitario di mercato

**Stot** = superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima

**C** = coefficienti correttivi



#### Determinazione dei coefficienti correttivi.

##### Parametri relativi all'appartamento:

- Coefficiente di piano = 0,90
- Coefficiente stato conservativo interno = 0,95
- Coefficiente affaccio = 0,98
- Coefficiente esposizione (luminosa) = 1,00
- Coefficiente altezza soffitti = 1,00
- Coefficiente vista = 1,00

##### Parametri relativi allo stabile:

- Tipologia = 0,98
- Stato conservativo = 0,98

##### Prodotto dei coefficienti correttivi:

$$0,90 \times 0,95 \times 0,98 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,98 \times 0,98 = 0,80$$

Dall'indagine in zona sui valori di mercato, di beni analoghi a quello oggetto di stima, e dai dati forniti dall'Agenzia del territorio, Osservatorio dei valori Immobiliari, si riscontra un valore medio di mercato di € 1500,00 per mq di superficie coperta.

Dalla stima sintetica il più probabile valore di mercato del nostro immobile è:

$$Vm = Vmu \times Stot \times C$$

$$Vm = 1500,00 \times 71,44 \text{ mq} \times 0,80 = € 85.728,00$$



### Stima analitica

Il procedimento indiretto di stima (analitica) comporta un'elaborazione dei rilevamenti di mercato più scientifica. Il metodo analitico si basa sulla capitalizzazione dei redditi dove il valore di mercato del bene oggetto di stima è uguale al rapporto tra il reddito netto dispiegato dal bene e il tasso di capitalizzazione riferito al bene:

$$V_m = R_n/r$$

Il reddito netto è determinato dal reddito lordo decurtato dalle spese a carico del proprietario.

Le spese a cui facciamo riferimento sono: a) spese per tasse e imposte; b) spese di manutenzione ordinaria e straordinaria; c) quote di sfitti e inesigibilità; d) spese di gestione; e) spese per ammortamento o perpetuità.

Dall'indagine in zona sui valori di mercato, di beni analoghi a quello oggetto di stima, e dai dati forniti dall'Agenzia del territorio, Osservatorio dei valori Immobiliari, si riscontra un valore medio di locazione di € 5,00 per mq di superficie coperta.

Per cui si ha un probabile valore locativo mensile di:  $5,00 \times 71,44 \text{ mq} = € 357,20$

Arrotondato per eccesso ad € 360,00 (€ trecentosessanta/00)

Il reddito annuo lordo sarà:  $RL = 360,00 \times 12 = € 4.320,00$

Per le spese assumiamo i seguenti valori:

tasse e imposte	16% ;
manutenzione	3%
sfitti e inesigibilità	2%
gestione	1%
ammortamento	0%
<b>totale</b>	<b>22%</b>

Il reddito annuo netto sarà:  $R_n = 4320,00 - 22\% = € 3.369,60$



Si adotta come valore medio del tasso di capitalizzazione il 3,5%

$$Vm = Rn/r = 3.369,60 / 3,5 \% = 3.369,60 \times 100 / 3,5 = \text{€} 96.274,28$$

Mediando i due valori si ottiene:

$$Vm = (85.728,00 + 96.274,28) / 2 = \text{€} 91.001,14$$

in c. t. **€ 91.000,00** (€ novantunomila/00)



## 7. CONCLUSIONI

Immobile è sito in via Francesco Manno n. 1, piano secondo salendo le scale a sinistra.

L'appartamento si compone da un piccolo ingresso, due camere letto, una cucina, un servizio igienico, un disimpegno prospettando su via F. Manno e su via Re Federico.

Censito al N.C.E.U. con i seguenti dati: foglio 125; particella 369; sub. 8; categoria A/4; classe 6; consistenza 5,5 vani; rendita euro 190,31.

Il probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è di **€ 91.000,00** (€ novantunomila/00).

Ritenendo di avere espletato in modo più oggettivo possibile il mandato conferitomi rassegno la presente relazione ringraziando la S.V. per la fiducia accordatami.

Palermo, 05/03/2010

Il C.T.U.

Arch. Lucia Francesca Virzì



## ELENCO ALLEGATI

- identità soggetto A debitore
- Verbale di sopralluogo;
- Stralcio Aerofotogrammetria;
- Rilievo grafico pianta quotata, scala 1/100;
- Rilievo Fotografico;
- Titolo di proprietà;
- Visura catastale;
- Pianta catastali;
- CD contenente copia degli elaborati.

In applicazione a quanto disposto dal Garante per la protezione dei dati personali con provvedimento del 07/02/2008, l'identità delle persone corrispondenti ai soggetti debitori, insieme agli allegati della presente perizia, sono raccolti in un fascicolo consegnato in busta chiusa, riportante la dicitura "allegati lotto unico R.Es. 469/2006"



VERBALE DI SOPRALLUOGO

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO - SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI

UNIPOL BANCA SPA c/ LA MARRA ROBERTO; R. ES. 469/2006

L'anno duemiladieci, il giorno 10/14/2006 del mese di

FEBBRAIO alle ore 10,00 la sottoscritta arch. Virzi Luci Francesca, nominata CTU con provvedimento del Giudice Dr. G

Sidoti del Tribunale Civile di Palermo Sezione Esecuzion.

Immobiliari, si è recata presso l'immobile sito in Palermo via Francesco Manno, n. 1 piano SECONDO per l'espletamento delle operazioni peritali.

Si procede ad una ricognizione generale dell'unità immobiliare e nel contempo si eseguono i relativi rilievi metrici e fotografici al fine di stabilire la consistenza e le condizioni sullo stato di conservazione.

Sono presenti alle operazioni peritali OLTRE ALTRI

SOTTO SCRITA, L'INQUILINO DELL'IMMOBILE  
(ESTRA COMUNITARIO) IL QUALE NON FORNISCE  
LE PROPRIE GENERALITÀ.

e l'arch. Zanca Giuseppe per la collaborazione del rilievo metrico e fotografico.

La sottoscritta si riserva di valutare in separata sede gli elementi raccolti.

Deposito in Cancelleria  
oggi 21/07/2009  
Il Cancelliere

Alle ore 11,00 vengono concluse le operazioni peritali.

Letto, confermato e sottoscritto dai presenti.

[REDAZIONE]

**ASTE**   
**GIUDIZIARIE.it**

**ASTE**   
**GIUDIZIARIE.it**

**ASTE**   
**GIUDIZIARIE.it**

**ASTE**   
**GIUDIZIARIE.it**

**ASTE**   
**GIUDIZIARIE.it**