



TRIBUNALE CIVILE  
DI PALERMO  
Esecuzioni immobiliari

PERIZIA TECNICA



Banca di Roma

contro



R.E. 47/95

G. E. Dott.ssa Susanna Terni



C.T.U. Arch. Michelangelo Calderone

via Salvatore Spinuzza, 16 - 90133 Palermo tel. 091/333048





## TRIBUNALE DI PALERMO

Esecuzioni immobiliari

Ill.mo Dott.ssa Susanna Terni,

Giudice Esecutore alla espropriazione immobiliare promossa dalla

Banca di Roma contro [REDACTED] e [REDACTED]

(R.E.S.47/95).

Nella Espropriazione immobiliare promossa Banca di Roma contro [REDACTED]

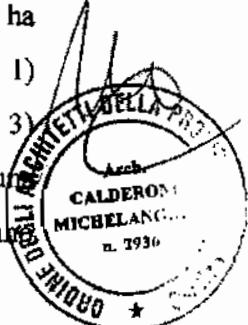
[REDACTED] e [REDACTED], l'Ill. ma dott.ssa Susanna Terni ha nominato con ordinanza del 10/04/1997 consulente tecnico d'ufficio il sottoscritto arch. Michelangelo Calderone, con studio in via S. Spinuzza n. 16, fissando l'udienza del 28/05/1997 per il conferimento dell'incarico.

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

Sono stati concessi 90 giorni per l'espletamento dell'incarico ed è stato rinviato il seguito del procedimento dell'udienza al 31/10/1997. Successivamente l'udienza è stata aggiornata al 25/03/1998.

Il sopralluogo è stato effettuato in due momenti, nelle date 17/02/1998 e 20/02/1998. Quanto sopra risulta dal verbale di accesso redatto e allegato alla presente come "All. A".

Non avendo ricevuto, alcuna planimetria dell'immobile, in sede di sopralluogo, il sottoscritto ha effettuato il rilievo del bene. La planimetria dello stato di fatto, costituisce l'allegato "B"



Per dare visione completa dello stato dei luoghi, si riportano n. 21 foto, che raccolte in un fascicolo, vengono ineluse alla presente relazione e segnate come "All. C".

Dalla relazione redatta dal Notaio Francesco Pizzuto e depositata in data 24/07/96 risulta che il bene è di proprietà del signor [REDACTED] per 13/30, e della sig.ra [REDACTED] per i 17/30 restanti.

*Dati dell'immobile.*

L'immobile è così descritto nella relazione ipotecaria stilata da notaio Francesco Pizzuto e depositata in data 24/07/1996:

1) costruzione sita in Palermo, via Belmonte Chiavelli n.220, costituita da piano terra e primo, composto ciascuno da due vani e accessori, e soprastante lastrico solare, confinante con detta via, con Proprietà [REDACTED] con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED]

Nella medesima relazione vengono riportati i dati catastali:  
 - immobile iscritto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Palermo alla partita n.28435 foglio 85, part. 347, sub. 2, zona censuaria 2, cat. A/4, vani 8.5, R. C. £. 416.500; intestato a [REDACTED] per 5/15, [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], proprietari per 2/15 ciascuno.



*Iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli*

Dalla visura degli atti presso la Conservatoria dell'Ufficio Registri del Ministero delle Finanze, presentata da Notaio Pizzuto, risulta:

- ipoteca iscritta il 01/07/1989 ai nn. 26798/3808 a favore del "Banco di Sicilia S. p. A." dipendente da mutuo;
- ipoteca iscritta il 21/10/1989 ai nn. 43533/6056 a favore della "Banca di Roma S. p. A" contro dipendente da mutuo;
- pignoramento trascritto il 15/02/1995 ai nn. 6156/4625 a favore della "Banca di Roma S. p. A"

*Descrizione dell'edificio*

L'edificio è realizzato in muratura portante, costituito da tre livelli fuori terra. E' ubicato in via Belmonte Chiavelli, nel tratto che prosegue oltre l'interruzione dovuta alla via Regione Siciliana.

Dal punto di vista della vivibilità del contesto urbano si sono riscontrate delle buone caratteristiche sia per la presenza di servizi quali scuole e attività commerciali che per le caratteristiche del tessuto urbano a bassa densità che ha conservato parte dei giardini preesistenti.

Il giudizio generale porta a ritenere il bene appetibile dal mercato immobiliare medio, soprattutto per persone legate tradizionalmente alla borgata di Chiavelli.

*Descrizione dell'appartamento.*

L'accesso avviene direttamente dalla strada e immette in una prima stanza di medie dimensioni, utilizzata come salotto (foto nn. 5 e 6). Al piano terra oltre questa stanza si trova la scala che conduce agli altri due livelli, un vano sul fondo e un servizio igienico con vasca. Sia questo servizio igienico che il vano limitrofo si affacciano su un cortile interno. (foto nn. 7 8 9 e 10).

Al piano superiore la scala sbarca in un disimpegno sul quale danno al camera da letto prospiciente sul cortile interno e un corridoio che disimpegna la seconda camera con affaccio sulla strada principale e un servizio igienico con doccia (foto nn. 13,15, 16,e 17).

Al secondo piano si trova la cucina/pranzo che occupa metà della superficie del terrazzo di copertura. All'interno del vano adibito a cucina è stato ricavato un piccolo servizio igienico (foto nn. 18,19, e 20). Dalla terrazza al secondo piano ci si affaccia sulla strada principale, una scala esterna, dalla stessa terrazza, consente di raggiungerne una seconda ricavata sul vano della cucina.



La distribuzione dell'appartamento risulta funzionale. Non vi sono spazi di disimpegno fuori misura. Le terrazze assicurano una buona qualità abitativa.

Si riporta sulla condizione delle rifiniture:

- gli infissi esterni, in ottime condizioni, sono forniti di persiane e realizzati in essenza di abete, rifiniti con mordente chiaro e vernice protettiva trasparente;
- le porte interne, realizzate in essenze dure e vetro, sono di ottima qualità;
- i pavimenti del salotto, dei disimpegni e delle camere da letto, tenuti in ottime condizioni, sono rivestiti con mattoni di ceramica, la seala è rivestita con granito grigio;
- i pavimenti della terrazza coperta e dei balconi sono rivestiti con mattoni di ceramica, i parapetti sono in muratura completati con le ringhiere realizzate in profilati di ferro;
- il pavimento e le pareti del servizio igienico più grande sono rivestite con piastrelle di ceramica e marmo rosa del Portogallo, i sanitari e la rubinetteria sono di ottima qualità;
- i sanitari del servizio igienico con doccia, in porcellana di ottima qualità, sono integri e perfettamente funzionanti;
- i pavimenti e le pareti della cucina sono rivestite da piastrelle di ceramica;
- l'impianto elettrico e quello idrico, perfettamente funzionanti, sono realizzati sotto traccia .

*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, eomparando i risultati



del metodo analitico e di quello sintetico, si determina il valore risultante dalla media matematica.

In tal senso si precisa:

- con il metodo analitico viene considerato il valore complessivo ricavabile dalla locazione del bene in regime di libero mercato, in base alle vigenti normative a riguardo (legge n. 359 del 08/08/92), delle spese e delle imposte dovute, che adeguatamente capitalizzando, consente l'attribuzione del valore.

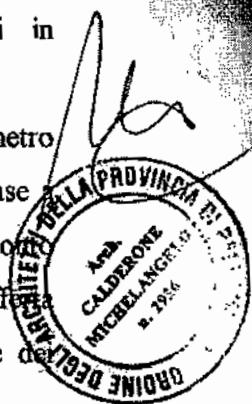
La scelta del saggio di capitalizzazione del 4,5%, riportato successivamente, nasce per via statistica, attraverso il rapporto tra la sommatoria dei benefici fondiari di immobili similari a quelli in esame e la sommatoria dei rispettivi valori di mercato, realizzati in compravendite avvenute in tempi 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 possiedono 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*

Il canone di locazione che risulta in linea con le richieste di mercato per immobili della zona che hanno le stesse caratteristiche ammonta a £.650.000 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 sfitti, aliquote per ammortamento, oneri fiscali comprensivi di IRPEF e ILOR) in genere si aggirano intorno al 25-35% del reddito lordo.

Il reddito annuo netto, da prendere a base per la capitalizzazione, considerando una incidenza media delle spese intorno al 30%, ammonta a £.5.460.000.

Il saggio di capitalizzazione dato le caratteristiche dell'immobile e della zona, si può assumere pari al 4,5%, per cui si ottiene:

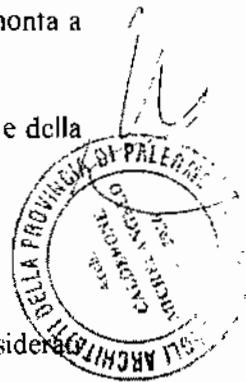
$$V = £.5.460.000 / 0,045 = £.121.330.000.$$

#### *Metodo sintetico comparativo*

Ai fini del calcolo del metodo comparativo verranno considerati soltanto i metri quadri relativi ai primi due piani fuori terra, dato che la cucina realizzata al secondo piano non è stata sanata, sfruttando la legge 724/94 i cui termini sono attualmente chiusi.

L'alloggio in oggetto ha una superficie coperta pari a mq 146,00 (di cui 59mq ciascuno dei primi due piani, e 28 mq al secondo piano), una superficie scoperta pari a 59 mq suddivisa tra le due terrazze di copertura.

Ai fini del calcolo del metodo sintetico comparativo verrà considerata una superficie coperta pari a 118 mq e una superficie scoperta pari a 59 mq.



Considerato infine che la superficie scoperta può essere calcolata al pari di quella coperta assumendone come valore un terzo, la superficie commerciale ai fini del calcolo ammonta a mq. 137.

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

sono:

- Coefficiente di piano (operando una media tra quelli relativi a piano terra 0,90, primo piano 0,95 e secondo 0,97): 0,94
- Coefficiente di esposizione (su strada principale): 1,00
- Coefficiente di vetustà (poiché è stato ristrutturato da meno di 15 anni): 0,98
- Coefficiente di manutenzione (per l'unità) buono: 1,00
- Coefficiente di rifinitura (normale): 1,00
- Coefficiente di distribuzione (funzionale): 1,00
- Coefficiente di estensione (compreso tra i 100 e i 150 mq): 0,97
- Coefficiente di disponibilità (occupato dai proprietari): 1,00

Stabilito che il valore di mercato relativo all'unità immobiliare con caratteristiche migliori è di £/mq 1.000.000, otteniamo il valore venale del bene applicando alla superficie utile i coefficienti indicati, e moltiplicando per il valore di mercato riportato.

#### Valore venale

$$\text{mq } 137 \times 0,94 \times 1,00 \times 0,98 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,97 \times 1,00 \times \text{£}/\text{mq}$$

$$1.00.000 = \text{£. } 122.418.268.$$

#### *Il più probabile valore di mercato*

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

$$(\text{£. } 121.330.000 + 122.418.268)/2 = \text{£. } 121.874.134$$

In cifra tonda **£. 121.875.000**.



### CONCLUSIONI

- Costruzione, di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED]  
 [REDACTED] sita in Palermo via Belmonte Chiavelli n.220, costituita da piano terra e primo piano, composti ciascuno da due vani e accessori, secondo piano composto da vano, servizio igienico e terrazze;
- iscritto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Palermo alla partita n.28453 foglio 85, part. 347 sub zona censuaria 2, cat. A/4, vani 8,5;
- Valore in base al metodo analitico: £.121.330.000;
- Valore in base al metodo sintetico comparativo: £.122.418.268;
- Valore ottenuto dalla media matematica tra il valore analitico e quello sintetico comparato: **£.121.875.000.**

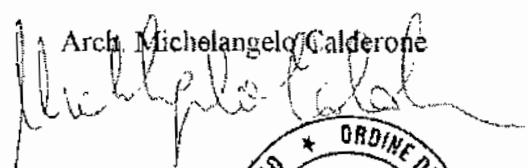
Quanto sopra in conformità all'incarico ricevuto

Con osservanza

Palermo li, 21/03/98

Il Consulente tecnico

Arch. Michelangelo Calderone




Verbale di sopralluogo



Il giorno 17 del mese di febbraio dell'anno 1998 alle ore 9,30, io sottoscritto arch. Michelangelo Calderone mi sono recato in Palermo, via Belmonte Chiavelli n.220 per iniziare le operazioni di consulenza d'ufficio relative alla esecuzione immobiliare tra Banca di Roma contro [REDACTED] e [REDACTED].  
Sul posto sono convenuti:

Aste Giudiziarie [REDACTED]

Alle ore 9,50 ho iniziato le operazioni di sopralluogo. Non avendo ricevuto stallo riguardo uno planimetria del bene ho iniziato il rilievo delle misure.

Alle 10,30 non potendo effettuare il rilievo fotografico rimando l'operazione di sopralluogo in data 20/02/98 per eseguire le stime, pestare informi agli interessati presenti con i quali ho trascorso il fronte verbale -

Aste Giudiziarie.it

[REDACTED]  
Arch. M. Calderone

Aste Giudiziarie.it

Verbale di sopralluogo



Il giorno 20 del mese di febbraio dell'anno 1998 alle ore 9,30, io sottoscritto arch. Michelangelo Calderone mi sono recato in Palermo, via Belmonte Chiavelli n.220 per completare le operazioni di consulenza d'ufficio relative alla esecuzione immobiliare tra Banca di Roma contro [REDACTED] e [REDACTED]

Sul posto sono convenuti:

[REDACTED]  
la signore [REDACTED]

Aveendo già rilevato le risorse del  
bene ho effettuato il rilievo  
fotografico.

Alle ore 10,00 avevamo assolto a  
tutte le operazioni necessarie, dichiaro  
di aver la stessa disponibilità di  
tutte le mie conclusioni in rapporto  
nella sotto scritta venga con le  
fotografie signore [REDACTED] il  
prezzo verrebbe.

  
Mr. Calderone

