

TRIBUNALE DI PALERMO – SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO NELLA
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA BANCO DI
SICILIA DIVISIONE SICILCASSA S.P.A. CONTRO**

(R.G. ES. N° 535/85).

Aggiornamento valori di mercato al 2012

Lotto n. 1

**Immobile, sito in Palermo, Via Sperone n. 34, Scala A, piano
sesto a dx, censito al N.C.E.U. del Comune di Palermo al Fg. 77,
p.lla 3585, sub 13 (fraz. di mutuo n. 22);**

La presente relazione di consulenza, da intendersi parte integrate
del fascicolo denominato "Lotto n. 1" depositato nell'Ottobre 2004, si
suddivide nei seguenti capitoli:

1. Titolarità del bene;
2. Dati catastali;
3. Confini;
4. Descrizione dell'immobile;
5. Superficie dell'immobile;
6. Abusi edilizi;
7. Valutazione del bene;
8. Scheda riassuntiva;

1. - TITOLARITÀ DEL BENE

In merito alla titolarità dell'immobile in questione il sottoscritto
rimanda a quanto riportato nella redatta relazione tecnica di
consulenza depositata nell'Ottobre del 2004.

2. - DATI CATASTALI

Dalle indagini effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Palermo, (ex UTE), l'unità immobiliare in oggetto risulta essere contraddistinta dai seguenti identificativi catastali (v. "Visura per immobile", **all. n. 1**):

Intestazione : -

Partita : 200048

Foglio: : 77

Particella: : 3585

Subalterno : 13

Zona Censuaria : 2

Categoria: : A/2

Classe: : 6

Consistenza : 5,5 vani;

Rendita : € 355,06

3. - CONFINI

Nel suo insieme l'immobile confina:

- a Nord: con stradella condominale;
- a Est: con proprietà aliena;
- a Sud: con stradella condominale;
- a Ovest: con vano scala e ascensore condominale e con u.i.u. di proprietà aliena (piano 6°, scala A).

4. - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Per quanto concerne la descrizione del complesso edilizio ove il bene oggetto di stima trovasi ubicato si rimanda a quanto riportato

nella redatta relazione tecnica di consulenza depositata nell'Ottobre del 2004.

Si riporta in **allegato n. 2** la planimetria relativa allo stato del bene così come rilevato nel corso del sopralluogo esperito durante le attività di consulenza dell'anno 2004

5. - SUPERFICIE DELL'IMMOBILE.

La superficie dell'immobile, calcolata al lordo dei muri perimetrali e di quelli interni, ivi incluso la superficie dei balconi computata per 1/3 secondo la consuetudine commerciale locale, risulta pari a mq. 98,50.

6. - ABUSI EDILIZI

Dai sopralluoghi esperiti nell'anno 2004, e dalla documentazione in possesso dello scrivente nell'appartamento in oggetto non risultavano essere stati commessi abusi edilizi.

7. - VALUTAZIONE DEL BENE

7.1. - Metodologia di stima

Alla determinazione del valore venale del bene testé descritto, oggetto del mandato conferito dal S.G.Es., il sottoscritto è pervenuto adottando il metodo sintetico-comparativo.

Com'è noto, il metodo sintetico-comparativo si basa sulla comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto della stima con le analoghe di altri beni esistenti in loco e di cui si è a conoscenza del valore di mercato.

La comparazione rende possibile l'inserimento del bene oggetto di stima nella classe di beni aventi consimili caratteristiche

estrinseche, per cui l'immobile da stimare assumerà, quale più probabile valore venale, quello dato dal prezzo medio rappresentativo della classe in cui è stato inserito.

- Prezzi unitari medi

Alla determinazione del valore venale dell'immobile il sottoscritto è pervenuto adottando, così come detto in precedenza, il metodo comunemente detto "sintetico - comparativo" basato sulla comparazione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile in considerazione con altri analoghi esistenti sul mercato e di valore noto.

Al fine dell'applicazione del suddetto metodo sintetico, bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si è ritenuto opportuno scegliere il metro quadrato di superficie lorda commerciale.

Il sottoscritto ha quindi effettuato il classamento dell'immobile da stimare, ossia l'inserimento nella classe di beni di analoghe caratteristiche estrinseche ed intrinseche; il bene, di conseguenza, verrà ad assumere quale più probabile valore venale quello dato dal prezzo medio rappresentativo della classe in cui è stato inserito.

L'adozione del metodo sintetico, in relazione al caso in esame, ha richiesto l'analisi del mercato di immobili consimili per ubicazione e tipologia; per la ricerca il sottoscritto si è basato sui dati a sua disposizione, verificando tali dati con le indagini raccolte nelle pubblicazioni a cura degli operatori del settore ("Osservatorio sul

mercato dei valori immobiliari O.V.I., a cura della Direzione
compartimentale per la Regione Sicilia, 2° semestre 2011, **all. n. 3**,
"Consulente immobiliare – Autunno 2011", **all. n. 4**), al fine di
confrontare tali dati con quelli rilevati dal sottoscritto e verificarne
quindi la plausibilità.

In ogni caso vale la pena sottolineare che la posizione
dell'immobile, nell'ambito cittadino, è elemento predominante nella
formazione del prezzo unitario, ma non è la sola componente. Lo
stato d'uso, l'età, le condizioni degli impianti, il grado di finitura, sono
aspetti intrinseci che vanno debitamente tenuti in conto, essendo
elementi specifici di stima. Tali elementi intrinseci possono influire o
positivamente o negativamente sul prezzo unitario di stima.

In merito alle caratteristiche estrinseche degli immobili (quali
ubicazione, servizi, infrastrutture ecc.), bisogna ricordare che i beni
oggetto della presente relazione sono ubicati in una zona periferica
caratterizzata dalla presenza di numerose attività commerciali,
sportive ed industriali, dalla presenza di banche, scuole, ospedali,
stazione metropolitana e di locali di culto.

7.2. – Valutazione del bene

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto delle
caratteristiche estrinseche ed intrinseche, (superficie commerciale,
volumetria, rifiniture, stato d'uso, esposizione ecc.), dell'immobile
oggetto di stima, nonché dei margini di oscillazione delle quotazioni
in €/mq. relative ad immobili consimili a quelli in esame, sulla scorta
dei dati sopra riportati, dalle ricerche di mercato effettuate in loco ed

in base alla conoscenza del mercato immobiliare della città di Palermo e dei valori di mercato di immobili aventi le caratteristiche consimili a quelli oggetto dell'odierna valutazione, tenuto conto dell'odierna tendenza al rialzo dei valori medi unitari degli immobili in genere ed in particolare per quelli adibiti a civile abitazione, con riferimento all'anno 2012, il valore medio unitario pari a € **1.800,00/mq.** come si evince dalla consultazione di riviste specializzata nonché da dati ed informazioni attinte in loco e desunti da contatti e incontri avvenuti con operatori del settore immobiliare.

A tale valore base occorre applicare comunque dei coefficienti, (riduttivi e/o migliorativi), che tengano conto delle reali condizioni dell'immobile e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima.

A tal proposito rifacendosi a quanto riportato nel "Consulente Immobiliare – n. 896" (all. n. 4), si applicheranno i seguenti coefficienti:

Coefficienti di livello del piano (per le abitazioni)

Il valore medio unitario, precedentemente determinato, vale se si considera l'edificio nel suo complesso. Scendendo al dettaglio delle stime delle singole unità immobiliari queste differiscono di valore a secondo del livello del piano.

I coefficienti da applicare alla quotazione sono i seguenti:

- Piano rialzato: 0,90
- piano 1°: 0,94
- piano 2°: 0,96

- piano 3°: 0,98
- piani intermedi: 1,00
- piano ultimo: 1,05

Coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione

Da quanto sopra esposto tenuto conto che il complesso immobiliare risulta essere stato realizzato agli inizi degli anni '80, ossia circa trenta anni or sono, che l'immobile in oggetto non risulta essere dotato di impianto di riscaldamento, che necessita dell'adeguamento dell'impianto elettrico alla normativa di cui alla legge n. 46/90 e successive modifiche ed integrazioni, si ritiene equo fissare un coefficiente riduttivo pari a **0,85** del valore commerciale al nuovo dell'immobile.

Coefficiente di svalutazione per immobili locati

Gli immobili locati, anche se ad affitto libero e remunerativo, scontano un ribasso nella quotazione di mercato, dovuto al venir meno della caratteristica della disponibilità, che restringe la cerchia della domanda.

In relazione all'immobile in oggetto si reputa equo fissare un coefficiente riduttivo pari a **0,90**

Pertanto, tenuto conto del valore a mq. di zona, il valore commerciale dell'unità immobiliare in oggetto, con riferimento all'anno 2011, sarà pari a

Appartamento in Via Sperone, 34 - Piano 6° – Scala A (dx)

mq. 98,50 x € 1.800,00 = € 177.300,00

tenuto conto dei coefficienti, (riduttivi e/o migliorativi),

precedentemente determinati e precisamente:

- coeff. di piano : 1,00

- coeff di età, qualità e stato di manutenzione: 0,85

- coeff di svalutazione per immobili locati: 0,90

il valore commerciale dell'immobile, nello stato di fatto e di diritto

in cui versava alla data del sopralluogo, sarà pari a:

€ 177.300,00 x 1,00 x 0,85 x 0,90 = € 135.634,00

8. - SCHEDA RIASSUNTIVA

Appartamento sito in Palermo, Via Sperone n. 34, Scala A, piano sesto a dx.. Si compone di: sala d'ingresso, corridoio di disimpegno, tre vani, ripostiglio, cucina, w.c. bagno, una stanzetta e due balconi.

Confina a Nord con stradella condominiale; a Est con proprietà aliena; a Sud con stradella condominiale; a Ovest con vano scala condominiale e proprietà aliena. Iscritta al NCEU di Palermo alla partita 200048, fg. 77, p.lla 3585, sub. 13, Ctg. A/2, Rendita € 355,06. Superficie commerciale 98,50 mq.

Valore commerciale: € 135.634,00.

Palermo, li 26.03.2012

Ing. Mario D'Amore

Alligati:

1. Documentazione catastale;
2. Planimetria relativa all'anno 2004;
3. Osservatorio dei valori immobiliari;
4. Consulente immobiliare.