

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).

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 si suddivide nei seguenti capitoli:

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

1. - TITOLARITÀ DEL BENE

Dalla lettura dell' "*Istanza di vendita immobiliare*", datato 30.10.1985, a favore del Credito Fondiario della Cassa Centrale di Risparmio V.E. si evince (**all. 1**): "*...che esso Istituto con istrumenti a sue mani in forma esecutiva del 18.03.1982 e del 15.07.1983, entrambi ai rogiti del Notaio M. Ficani, ha consentito un mutuo edilizio di L. 1.844.500.000 alla Società*

*...omissis...che con il predetto atto del 15.07.1983
il mutuo in oggetto venne frazionato;...omissis...che la Società Edilizia
Sanseverino s.r.l. risultava intestataria delle quote di mutuo contraddistinte
nel suddetto atto del 15.07.1983 con le frazioni: ...omissis...22... ”.*

Si precisa che l'immobile in atto risulta essere oggetto a pignoramento immobiliare così come si evince dalla “Nota di trascrizione dell’atto di pignoramento immobiliare” notificato in data 26.09.85 (**all. 2**)

Promissario Acquirente: Sig.ra [così come dichiarato
dalla stessa all’atto del sopralluogo)

Attuale occupante l’immobile: Sig. (affittuario)

Si precisa che non è stato consegnato il preliminare di vendita
--

2. - SOPRALLUOGO EFFETTUATO

Il bene in esame è stato preso in visione in data **20.07.2004**, alle ore **9.40** (v. all. 11 del fascicolo introduttivo), con le modalità esposte nel capitolo 3 del fascicolo introduttivo.

3. - 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. 3**):

Intestazione : Edilizia Sanseverino srl
Partita : 200048
Foglio: : 77
Particella: : 3585
Subalterno : 13

Zona Censuaria : 2

Categoria: : A/2

Classe: : 6

Consistenza : 5,5 vani;

Rendita : € 355,06

Indirizzo : Via Sperone n. 34; piano 6; interno 13; Scala A.

4. - CONFINI

Nel suo insieme l'immobile confina:

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

5. - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il bene oggetto di valutazione trovasi ubicato al piano sesto del complesso edilizio con accesso da Via Sperone n. 34, e precisamente nel fabbricato denominato "Edificio 1" (**all. 4**), già descritto nel fascicolo introduttivo della presente Consulenza Tecnica di Ufficio (v. "Fascicolo introduttivo" par. 4.2).

Si precisa che lo scrivente non avendo rinvenuto presso l'Agenzia del Territorio di Palermo (ex U.T.E.) la planimetria catastale dell'immobile, ed essendo il sottoscritto in possesso di copia della planimetria del bene, in scala 1:200, allegata all'"Atto di mutuo", al fine di meglio descrivere lo stato dei luoghi e quindi determinare con precisione la superficie commerciale dell'immobile stesso ha effettuato il rilievo metrico dell'immobile con la

restituzione grafica dello stesso.

L'appartamento, (v. "Planimetria dello stato di fatto", **all. 5**), si compone di: sala d'ingresso, corridoio di disimpegno, tre vani, (di cui due adibiti a camera da letto, ed uno a soggiorno – camera da pranzo), ripostiglio, cucina, w.c. bagno, una stanzetta e due balconi, entrambi prospicienti su spazi condominiali, uno posto sul retrospetto ed uno posto sul prospetto principale dell'edificio ove è ubicato l'immobile in oggetto.

Oltrepassata la porta di accesso all'appartamento, (v. "Documentazione fotografica", **all. 6**, foto n.ro 1), si perviene nella sala d'ingresso dal quale si diparte il corridoio ad "L" (v. foto n.ri 2 - 4) sul quale attestano le porte di accesso ai vani, alla cucina, al w.c.b., (v foto n. 11), al ripostiglio ed alla stanzetta. Nel soggiorno e nella cucina attestano le porte di accesso ai balconi (v. foto n.ri 5 e 14).

Le caratteristiche di finitura e quelle impiantistiche dell'immobile sono descritte secondo le voci di seguito elencate:

- **Pavimenti:** tutti gli ambienti presentano pavimentazione con mattoni in ceramica di cm. 20 x 20 (v. foto n.ri 1-3, 6 - 9), fatta eccezione per la cucina (v. foto n.ri 7 e 13), e per il w.c. bagno (v. foto n. 11) che presentano pavimentazione con mattoni in ceramica da cm. 20 x 25. I balconi (v. foto n.ri 5 e 14) presentano pavimentazione in ceramica da cm. 10 x 20, ed il lato corto del corridoio ad "L" presenta una pavimentazione con mattoni in ceramica di cm. 50 x 50 formanti motivo ornamentale (v. foto n. 4);
- **Rivestimenti interni:** le pareti di tutti gli ambienti dell'immobile risultano essere intonacate e tinteggiate (v. foto n.ri 1-4, 6 – 8). Il

corridoio presenta motivo decorativo a parete, la cucina presenta pareti quasi interamente ricoperte da piastrelle in gres porcellanato, il salone ed il soggiorno presentano motivo decorativo a soffitto (foto 10);

- **Infissi esterni:** in alluminio anodizzato e vetro con avvolgibili in plastica (v. foto n.ri 2-3, e 6);
- **Infissi interni:** in legno tamburato di qualità commerciale (v. foto n.ri 11-13);
- **w.c. bagno:** provvisto di n. 4 pezzi sanitari, lavabo, vaso, bidet, e vasca, di qualità commerciale, le pareti risultano piastrellate per tutta la loro altezza. (v. foto n.ro 11);
- **Impianto elettrico:** non a norma secondo le prescrizioni della L. 46/90 e successive modifiche ed integrazioni, con frutti di qualità commerciale; (v. foto n.ro 15)
- **Impianto di riscaldamento:** non risulta essere stato realizzato;
- **Impianto idrico:** del tipo sottotraccia risulta alimentato dalla rete dell'acquedotto comunale;
- Tutto l'immobile, presenta zocchetto perimetrale in legno (v. foto n.ri 1-4 e 6);
- Altezza interna utile pari a m. 3,10.

L'appartamento versa in mediocre stato di manutenzione e di conservazione.

6. - 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 consuetudine commerciale locale, risulta pari a **mq. 98,50.**

7. - ABUSI EDILIZI

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

8. - VALUTAZIONE DEL BENE

8.1. - 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 2003, **all. 7**, "Consulente immobiliare – Primavera 2004", **all. 8**), 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.

8.2. – 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 2004, il valore medio unitario pari a **€ 1.100,00/mq.** come si evince dalla consultazione di riviste specializzata nonché di 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. 724" (**all. 8**), 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 venticinque 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 2004, sarà pari a

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

$$\text{mq. } 98,50 \times \text{€ } 1.100,00 = \text{€ } 108.350,00$$

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:

$$\text{€ } 108.350,00 \times 1,00 \times 0,85 \times 0,90 = \text{€ } 82.887,75$$

e in c.t. **€ 82.500,00**

9. - 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: € 82.500,00.

Palermo, li 10.10.2004

Ing. Mario D'Amore

Alligati:

1. Stralcio di "istanza di vendita immobiliare"

2. Stralcio di “nota di trascrizione dell’atto di pignoramento immobiliare”
3. Documentazione catastale;
4. Planimetria complesso edilizio;
5. Planimetria stato di fatto;
6. Documentazione fotografica;
7. Osservatorio dei valori immobiliari;
8. Consulente immobiliare.