

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.ES. DOTT.SSA GABRIELLA GIDAMMONA

0000000

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 106/2015 R. ES.

VERTENTE TRA

A

Rappresentata e difesa

dall'Avv. R. Tommaso

(Creditore Istante)

NEI CONFRONTI DI

B

Contumace

(Esecutati)

0000000

ILLUSTRISSIMO SIGNOR GIUDICE DELLE ESECUZIONI

DOTT.SSA GABRIELLA GIAMMONA

La sottoscritta arch. Cristina Manzo, Consulente Tecnico d'Ufficio, nominata dalla S.V. Ill.ma nella Esecuzione Immobiliare di cui trattasi, in espletamento dell'incarico ricevuto, si pregia sottoporre la seguente:

RELAZIONE INTRODUTTIVA

Alla presente relazione si allegano:

A.01 – Ordinanza ammissiva alla C.T.U.;

A.02 – Verbale di giuramento e conferimento incarico;

A.03 – Verbale dello svolgimento delle operazioni peritali;

A.04 – Documentazione epistolare.

La relazione viene così strutturata:



- 1.0) Ordinanza ammissiva alla consulenza;
- 2.0) Svolgimento delle operazioni peritali;
- 3.0) Identificazione e formazione dei lotti;
- 4.0) Analisi dei documenti di cui all'ex art. 567 c.p.c., ex art. 498 c.p.c., ex art. 599 c.p.c.

oooooooo

1.0) ORDINANZA AMMISSIVA DELLA C.T.U.

Con ordinanza del 30.09.2015 il G.Es. Dott.ssa Gabriella Giammona, Giudice dell'Esecuzione di cui in epigrafe, nominava la sottoscritta arch. Cristina Manzo, con studio in Palermo nella Via Rosina Ferrario n° 20, ed iscritta all'Ordine degli Architetti di Palermo al n° 2311, Consulente Tecnico d'Ufficio, per la valutazione dei beni ricadenti nell'esecuzione R.G. Es. n. 106/2015 di cui al verbale di giuramento allegato.

All'udienza del 3.11.2015 la scrivente prestava il giuramento di rito.

oooooooo

2.0) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Con lettera A.R. inviata all'esecutata il 26.01.2016 e mail pec di pari data inviata al creditore procedente, la scrivente fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 18 Febbraio 2016 dando appuntamento alle ore 10,00 sui luoghi e chiedendo, contestualmente, agli esecutati di voler confermare l'appuntamento. Questa lettera non aveva nessun riscontro e tornava al mittente con la dicitura "sconosciuto".

Alla luce di quanto sopra, la scrivente con nota depositata il 29/2/2016 riferiva i fatti all'Ill.mo Sig. Giudice che, riesaminati gli atti e i documenti della procedura sospendeva le operazioni di stima finì a nuova disposizione.



Con ordinanza del 15.3.2016, la S.V.Ill.ma nominava custode l'Avv. Rosaria Parisi, e dava prosieguo alle operazioni di stima.

In data 13 maggio 2016 l'Avv. Parisi contattava la scrivente per fissare il sopralluogo nell'immobile pignorato e solo in data 6 dicembre 2016, assistite dall'Ufficiale Giudiziario, dott.ssa Orietta L'Abbate, si poteva dare alle operazioni peritali.

In detta data, alla presenza dell'Avv. Rosaria Parisi n.q. di Custode Giudiziario, della Dott.ssa L'Abbate, Ufficiale Giudiziario, del Sig. B esecutato e della Sig.ra C, esecutata, la scrivente ha eseguito il rilievo tecnico e fotografico dell'immobile, prendendo appunti in separati fogli .

La Sig.ra C dichiarava di voler ricevere la relazione di consulenza presso il proprio indirizzo di posta elettronica.

0000000

3.0) IDENTIFICAZIONE DELL' IMMOBILE RICADENTE NELLA PROCEDURA ESECUTIVA N. 63/2014

Dall'esame della documentazione prodotta agli atti, in particolare dalla visione dell'atto di pignoramento immobiliare, ed a seguito degli opportuni accertamenti e sopralluoghi svolti, il bene ricadente nella procedura esecutiva n. 106/15 è così identificato:

Lotto A: Appartamento in Monreale, Via Massimo D'Azeglio, 8, piano Tera e primo, denunciato al N.C.E.U. di Palermo (Comune di Monreale) al foglio MU, p.lla 387 sub 9.

0000000

**4.0) ANALISI DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567
c.p.c., EX ART. 498 c.p.c., EX ART. 599 c.p.c.**



Si evidenzia la completezza della documentazione di cui al punto in questione, in particolare:

Produzione A, elettivamente domiciliata, presso lo studio dell'Avv.

Raimondo Tommaso(creditore istante)

- Pignoramento immobiliare del 27.01.2015.
- istanza di vendita del 9.04.2015.
- Certificati ipotecari del 28.11.2014 e del 14.5.2015
- Attestazione del 24.12.2014 della titolarità dell'immobile pignorato e per l'intero ventennio antecedente la notifica del pignoramento.

RIEPILOGO

Appartamento per civile abitazione, sito in Monreale (Palermo),

Via Massimo D'Azeglio, 8 , piano terra e primo.

Dati catastali: N.C.E.U. di Palermo(Comune di Monreale), Foglio MU, particella 387, sub 9.

Superficie Commerciale: m2 55,00

Valore di Mercato: Euro 46.500,00

0000000

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. Cristina Manzo



LOTTO "A"

IMMOBILE RICADENTE NELLA ESECUZIONE

IMMOBILIARE N° 106/2015

VERTENTE TRA

A

Rappresentata e difesa

dall'Avv. Raimondo Tommaso

(Creditore Istante)

NEI CONFRONTI DI

B-C

Contumaci

(Esecutati)

oooooooo

LOTTO "A"

Appartamento sito in Monreale (Palermo), Via Massimo D'Azeglio, 8, piano terra e primo.

1.0) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

1.1. caratteristiche estrinseche

L'immobile oggetto della presente relazione è ubicato in Monreale (Palermo), in Via Massimo D'Azeglio n° 8.

La zona in esame è scarsamente dotata di infrastrutture primarie e secondarie e vi sono difficoltà di sosta per le autovetture.

Il corpo di fabbrica cui l'unità immobiliare è parte integrante non è dotato di servizio di portineria né di ascensore.

1.2. caratteristiche intrinseche

L'appartamento si sviluppa su due elevazioni collegate fra di loro esclusivamente dalla scala condominiale che conduce anche alle elevazioni



sovrastanti estranee alla procedura in oggetto.

Dall'ingresso posto a destra del pianerottolo della scala condominiale si accede al nell'unico vano di piano rialzato, dove è ricavato nel sottoscala una piccola cucina. L'ambiente è dotato di un balcone. Nella planimetria catastale è rappresentata una scala a chiocciola che mette in comunicazione i due piani, ma all'atto del sopralluogo la Sig.ra C, eseguita, ha dichiarato che detto collegamento non è mai stato realizzato. Percorrendo la scala condominiale si accede attraverso una porta posta a destra del pianerottolo di sosta al primo piano dell'unità immobiliare pignorata. Esso è composto da una camera da letto matrimoniale, da una stanzetta ubicata ove in planimetria catastale era segnata la scala a chiocciola e di un piccolo vano w.c.. La camera da letto è dotata di un balcone.

Complessivamente l'immobile occupa una superficie commerciale di 55,00 m2, calcolando la superficie dei balconi ad 1/4.

La pavimentazione dell'appartamento è in piastrelle di ceramica, le pareti sono intonacate, lisciate e tinteggiate con due mani di idropittura; le pareti del vano w.c. sono rivestite per tutta l'altezza con piastrelle di ceramica smaltata. Gli infissi esterni sono in alluminio e vetri, protetti da avvolgibili in PVC. Le stanze poste al primo piano, presentano la pavimentazione in scaglie di marmo e cemento e sono prive di infissi interni. La documentazione fotografica allegata mostra solo la presenza del telaio dell'infisso.

Internamente l'immobile è fornito dei seguenti impianti:

- idrico sottotraccia;
- elettrico sottotraccia, ma da adeguare alla normativa vigente;

Si precisa altresì che globalmente il bene versa in mediocri condizioni



di manutenzione e conservazione e lo stesso non risulta rifinito in tutte le sue parti.

1.3 Confini

L'unità immobiliare confina a Nord con terrapieno, a Sud con largo Tavola Rotonda, a Est con Via Massimo d'Azeglio.

oooooooo

2.0) DATI, REGOLARITA' E TITOLARITA'

2.1. Dati Catastali

L'immobile attualmente risulta censito al N.C.E.U. di Palermo, Comune di Monreale, al foglio MU, particella 387, subalterno 9, categoria A/4, classe 6, consistenza 3 vani, rendita € 145,64, Via Massimo D'Azeglio 8, piano T-1, dati derivanti da VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO DEL 11.06.2010 IN ATTI DAL 11.06.2010.

In testa agli esecutati in ragione di 1/2 ciascuno, in regime di comunione dei beni.

2.2. Regolarità Urbanistica

Il corpo di fabbrica cui l'appartamento è parte integrante è di vecchissima costruzione, antecedente al 1950, e le opere che vi sono state apportate non necessitano di autorizzazione.

2.3 Titoli di proprietà

L'appartamento in esame è pervenuto ai Sigg.ri B e C giusta atto di compravendita del 8.7.1991, in Notar Enrica Lupo.

2.4 Stato di possesso

L'appartamento è nel possesso dei Sigg.ri B e C i quali lo abitano con il



proprio figlio.

0000000

3.0) STIMA IMMOBILIARE

3.1. Criterio e metodo di stima

Come è noto ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi, a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima.

Si ritiene fondamentale chiarire che il valore ricercato per la valutazione di immobili (fabbricati) può essere determinato seguendo diversi criteri di stima. Fra essi, si è considerato scegliere per la stima in esame il criterio del valore di capitalizzazione del reddito e quello del valore di mercato in quanto rispecchia maggiormente la realtà dei valori immobiliari presenti nella zone, e, nel caso in cui i valori scaturiti fossero congruenti eseguire la media per ottenere il più probabile valore di mercato in comune commercio.

Il valore di mercato esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta ed un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

In sintesi viene basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche simili a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

Il criterio di stima in questione consiste, quindi, nel determinare il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora quel bene venisse compravenduto.

3.2. Valutazione immobiliare

Criterio della capitalizzazione del reddito



Da indagini eseguite in zona si è accertato che per immobili aventi caratteristiche costruttive similari, vi è una richiesta di canone pari ad €/mese 200,00, pertanto su tale dato si è fondato il seguente calcolo:

$$\text{€ } 200,00 \times 12 \text{ mesi} = \text{€ anno } 2.400,00$$

a detrarre il 20% per imposte, tasse, inesigibilità ecc.:

$$\text{€ } 2.400,00 - 20\% = \text{€ } 1.920,00$$

capitalizzando ad un saggio del 3,85%:

$$\text{€ } 1.920,00 : 3,85\% = \text{€ } 49.870,12$$

Il valore venale dell'immobile scaturito adottando il criterio della capitalizzazione del reddito è risultato essere in cifra tonda, pari ad **€ 50.000,00**

Criterio del valore venale in comune commercio

In relazione ai fattori di carattere intrinseco, riguardanti il tipo di unità immobiliare e l'ubicazione, è opportuno mettere in evidenza che il bene oggetto di stima è inserito nel gruppo B/1 (abitazioni di tipo economico con destinazione residenziale).

Il valore corrente di mercato, per immobili in buono stato d'uso e manutenzione, ricadenti in zone similari è di €/mq. 650,00/900,00 per cui mediando si ottiene un valore di €/mq 780,00

$$\text{Superficie Commerciale,} = 55,00 \text{ mq}$$

$$\text{Valore unitario al mq} = \text{€ } 780,00$$

$$\text{Valore di mercato} = \text{€ } 780,00 \times \text{mq. } 55,00 = \text{€ } 42.900,00, \text{ in c.t. } 43.000,00$$

oooo

MEDIA DEI VALORI OTTENUTI

$$\text{€ } 50.000,00 + \text{€ } 43.000,00 . 2 = \text{€ } 46.500,00$$

Alla luce di quanto sopra il più probabile valore di mercato dell'immobile



oggetto di stima è:

€ 46.500,00

4.0) RIEPILOGO

**Appartamento per civile abitazione, sito in Monreale (Palermo),
Via Massmo D'Azeglio, 8, piano Terra e primo.**

Dati catastali: N.C.E.U. di Palermo, comune di Monreale Foglio MU
, particella 387, sub 9.

Superficie Commerciale: m2 55,00

Valore di Mercato: Euro 46.500,00

0000000

Ritenendo con ciò, in stretta aderenza allo spirito e all'oggetto dell'incarico affidatomi, di avere fornito tutti i dati richiesti, rassegno la presente relazione, restando comunque a disposizione per ogni chiarimento che la riguardi.

Palermo li,

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. Cristina Manzo

