

ud
20/3/06
ud. 26/6/96

ASTE
GIUDIZIARIE.it
TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO

All' Ill.mo Sig. Dott.ssa Terzi
Giudice Esecutivo
Nell' Espropriazione immobiliare n°.72/94
promossa da
Banco di Sicilia
contro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it
20/3/06
b

ASTE
GIUDIZIARIE.it
IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Arch. Silvia Scardavi
Via Ausonia n. 33 - tel: 521834
90144 - Palermo

All' Ill.mo Sig. Dott. ssa Terni
Giudice Esecutivo
Nell' Espropriazione immobiliare promossa
da B.d.S. contro

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Tribunale di Palermo

PREMESSA

All' udienza del 28/06/1995 il G.E.S. Dott.ssa Terni , disponeva la nomina della sottoscritta Arch. Silvia Scardavi , come consulente tecnico d'ufficio nella Espropriazione immobiliare promossa da B.d.S. contro . Il G.E.S. fissava, per il conferimento dell' incarico, l' udienza del 17 /10/1995 .
In tale data il C.T.U. dichiarava di accettare l'incarico e prestava il giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

La presente relazione di consulenza si suddivide nei seguenti capitoli :

- 1 ___ SOPRALLUOGO
- 2 ___ UBICAZIONE E DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI
- 3 ___ DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI
- 4 ___ CONSISTENZA
- 5 ___ STIMA DELLE UNITA' IMMOBILIARI
- 6 ___ CONCLUSIONI
- 7 ___ ALLEGATI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SOPRALLUOGO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il giorno 27/01/1996 alle ore 11,00 , il C.T.U. previo avviso a mezzo di lettera raccomandata , si è recato negli immobili oggetto di causa siti in Bagheria, via San Vincenzo de Paoli n.23 , ubicati al secondo e al terzo piano e nei terreni siti in Santa Flavia ricadenti sul foglio 114, particelle 468,764,122,752,467,761. per dare inizio alle operazioni peritali

Ha preso visione degli immobili , appunti in fogli separati , ed ha effettuato le misurazioni necessarie allo scopo di procedere in separata sede alla redazione della pianta dello stato di fatto delle unità immobiliari in esame . A conclusione delle operazioni ha redatto il verbale di visita (allegato n°1) e scattato alcune foto , (allegato n°2)

UBICAZIONE E DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI

Gli immobili oggetto della consulenza fanno parte di un edificio realizzato nella metà degli anni 80 come risulta dalla dichiarazione dei possessori , Sig.ra

, all'ufficio tecnico erariale in data 20 .09.1985. La quale dichiarava che nelle particelle (1589) sono stati introdotti cambiamenti nello stato dei termini a seguito di edificazione di nuova stabile costruzione. Da considerarsi immobile urbano ai sensi dell' art.4 della legge 11 agosto 1939. N° 1249 e successive modificazioni .

Gli immobili oggetto di stima sono distinti al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio di mappa 14 , particella 1589 sub4 e sub5.comune di Bagheria via San.Vincenzo de Paoli n° 23 piano secondo e terzo.

L'edificio non costituendo motivo di particolare interesse architettonico o monumentale , si può inquadrare come un tipo di edilizia sobria.

L'unità edilizia con tipologia residenziale in linea è composta da 3 elevazioni più un piano terra e da 1 piano seminterrato.

Il fabbricato presenta un appartamento per piano collegati da un corpo scala in c.a con alzate e pedate rivestite con marmo tipo botticino .ringhera in ferro con mancorrente in legno .

La struttura portante verticale e orizzontale è in c.a.: la muratura di tompagnamento e i tramezzi sono in conci di tufo: il prospetto è rivestito con intonaco per esterni tipo Li Vigni o Terranova ; gli infissi esterni sono in legno , persiane in legno , vetri del tipo comune ; i balconi in c.a. presentano ringhere e mancorrenti in ferro .

Lo stato di manutenzione generale si può considerare buono in funzione dell'età del fabbricato

I terreni distinti al N.C.E.U. alla partita n°. 12240 e al n°. 12241 del comune di S Flavia sono ubicati in una zona nella quale sono presenti alcune villette i terreni in questione sono coltivati in parte seminativo ed in parte con vigneto .

Il terreno in questione è di forma rettangolare e confina con la strada ed è esteso per circa mq.5.419.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili in oggetto sono pervenuti ai proprietari Sig. _____ con atto di donazione ricevuto dal notaio Bonomo il giorno 01.09.1993 da parte di _____ e di _____

- L'appartamento sito a Bagheria ,via San Vincenzo de Paoli n°.23 ,ubicato al 2° piano ricadente sul foglio di mappa 14 , p.lla1589 sub. 4 ; è composto da soggiorno ,cucina ,due camere , w.c.d. , bagno , ripostiglio , corridoio e terrazzo per complessivi mq.126.04 di superficie coperta , 27.78 mq. di terrazzo e 7,2 mq. di balcone .

Le caratteristiche distributive interne dell' alloggio , a schema distributivo elementare sono poste in risalto dall'ingresso e da un corridoio a forma di U che disimpegna tutti i vani .

Per quanto concerne le finiture interne si precisa che :

- le pareti sono trattate con intonaco del tipo civile così come i soffitti ; la coloritura di pareti e soffitti è realizzata con idropittura lavabile tranne per la camera da letto matrimoniale dove le pareti sono rivestite con carta da parati del tipo lavabile ; i pavimenti dell'intero appartamento sono rivestiti con ceramica di dimensioni 20x20 ; i servizi igienici sono piastrellati fino a tetto per un altezza di circa 3 00 mt., gli apparecchi sanitari (lavabo , bidet e w.c.) ed (lavabo , bidet , w.c. e vasca) e la rubinetteria sono del tipo normale con pavimenti in ceramica di dimensioni 20x20 ; serramenti in alluminio ; porte in legno del tipo tamburato a faccia piena a un battente ; portoncino d'ingresso in legno con doppio pannello di compensato.

Gli impianti sanitari e idraulici sono del tipo con scarichi eseguiti in opera e canalizzati ; la ventilazione dei servizi igienici è ricavata verso l'esterno ; gli impianti , elettrico e citofonico sono realizzati sottotraccia ; l'appartamento è privo di impianto di riscaldamento e di servizio di portineria.Lo stato di conservazione dell' immobile è buono .

- L'appartamento sito nello stesso stabile ed ubicato al terzo piano distinto al N.C.E.U. al foglio di mappa 14 , p.lla 1589 sub 5. è di proprietà dei Sig.

per una quota pari ad un mezzo dell'intero ed è composto da un vano, w.c. e terrazzi per complessivi mq. 34.56 interni ed mq. 133.62 di terrazzi .

Per quanto riguarda le finiture interne si precisa che le pareti sono trattate con intonaco del tipo civile ,così come i soffitti e la coloritura è realizzata con idropittura lavabile ; il servizio igienico è piastrellato con ceramica di dimensioni 20x20; il pavimento del rimanente locale è anch'esso rivestito con ceramica di dimensione 20x20 .Gli impianti sanitari e idraulici sono del tipo con scarichi eseguiti in opera e canalizzati ; la ventilazione del servizio igienico è ricavata verso l'esterno ; gli impianti citofonici ed elettrici sono realizzati sottotraccia ; la terrazza è anch'essa pavimentata con mattonelle di ceramica e presenta ringhiere in ferro .

Lo stato di conservazione è buono

CONSISTENZA

La consistenza degli immobili verrà determinata , secondo l'uso locale , considerando per intero la superficie coperta , i muri interni e i muri perimetrali ; la

metà delle pareti comuni con altre proprietà e nessuna quota per quanto riguarda le parti comuni: I balconi verranno calcolati per 1/3 della superficie reale .
Dalle misurazioni effettuate la superficie commerciale degli immobili risulta essere :

Appartamento al secondo piano :

Superficie interna : 126,04 mq.
Superficie balcone : $7,2 \times 1/3 = 2,4$ mq.
Superficie terrazzo : $27,78 \times 1/3 = 9,26$ mq.

Superficie totale : 137,7 mq.

Appartamento al terzo piano :

Superficie interna : 34,56 mq.
Superficie terrazzo 1 : $83,58 \times 1/3 = 27,86$ mq.
Superficie terrazzo 2 : $50,04 \times 1/3 = 16,68$ mq.

Superficie totale : 79.1 mq.

Terreni :

Superficie totale : mq.5.419

STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

In merito al criterio di stima che verrà adottato si terrà conto dei principi teorici dell'estimo utilizzando il " metodo diretto o sintetico " che si basa sulla comparazione del bene da stimare con beni aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche e dei quali è noto il prezzo di mercato. Il bene di conseguenza assume quale più probabile valore venale , quello dato dal prezzo medio rappresentativo del gruppo 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 mia ricerca mi sono basata sugli annunci economici dei giornali specializzati e su quanto appreso nei colloqui avuti con gli operatori del settore .

Dai dati esaminati si deduce, per immobili consimili a quelli in esame , un prezzo medio di £/mq. 1.750.000.

Tenuto conto delle caratteristiche del bene da stimare , del suo stato di conservazione , della sua esposizione e del suo orientamento si ritiene di poter applicare un coefficiente correttivo pari allo 0.90 ottenendo :

£/mq. $1.750.000 \times 0.90 = 1.575.000$ £/mq

Si calcola quindi , per il fabbricato oggetto della presente relazione di consulenza , il seguente valore :

Appartamento 2° piano

mq 137.7 x £/mq.1.575.000 = £. 216.877.000

che in c.t. si arrotonda a £. 217.000.000

Appartamento 3° piano

mq. 79,1 x £./mq. 1.575.000 = £. 124.582.000
che in c.t. si arrotondano a £. 125.000.000
quota parte (1/2 dell'intero) = £. 62.500.000

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TERRENO

mq. 5.419 x £./mq. 10.000 = £. 54.190.000
che in c.t. si arrotondano a £. 54.000.000
quota parte (1/2 dell'intero) = £. 27.000.000

CONCLUSIONI

A seguito dell' analisi effettuata nel corso della presente stima , si riporta qui di seguito il valore degli immobili siti a Bagheria via San Vincenzo de Paoli n°23 , 2° e 3° piano e del terreno sito a Santa Flavia contrada Accia precedentemente ottenuto con i criteri adottati.

Appartamento 2° piano £. 217.000.000
Appartamento 3° piano £. 62.500.000 (quota parte)
Terreno £. 27.000.000 (quota parte)

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto C.T.U. Arch. Silvia Scardavi in questa sua relazione di stima a completa evasione del ricevuto incarico.

Con riguardo

Palermo . li 10 / 02/ 1996

Arch. Silvia Scardavi



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Verbale di Sopralluogo

Il giorno 27.01.1998 alle ore 11.00
previo avviso dato alle parti, la
sottoscritta C.T.U. nella operazione
immobiliare n. 72/94 promossa dal Banco
di Sicilia contro il Sig.
è recata negli immobili oggetto
di causa.

La sottoscritta C.T.U. ha visionato
gli immobili, preso appunti in fogli
separati e scattato alcune fotografie.
Del che il presente che fatto e
confermato viene sottoscritto come
segue.

