

TRIBUNALE DI PALERMO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare promossa
da
Credito Emiliano
contro

G. Es.: Dott. De Negri
R. Es.: 1136/94

RELAZIONE TECNICA

C. T. U.:

Arch. Giuseppina Chinnici
Palermo - via Dante n° 33 - 90141
Tel./fax 091323266

Palermo aprile 2003

TRIBUNALE DI PALERMO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva: (R. ES. 1136/94) promossa da Credito Emiliano contro

G. Es: Dott. De Negri

Oggetto: Consulenza Tecnica d'Ufficio dell'Arch. G. Chinnici - Perizia relativa ad immobile sito in San Giuseppe Jato in via Umberto I n. 343.

Premessa.

L'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione immobiliare indicata in oggetto, Dott. De Negri, mi ha nominato con provvedimento del 19/11/2002 consulente tecnico d'ufficio per la descrizione e la stima dell'unità immobiliare in oggetto. In data 21/01/03 comparivo davanti al Giudice Esecutore e dichiaravo di accettare l'incarico prestando il giuramento di rito. Dovendo effettuare il necessario sopralluogo, ho inviato la raccomandata per convocare sul luogo i Sigg.ri [REDACTED] (All. 1). La lettera però tornava indietro risultando i suddetti trasferiti. Richiesto al Municipio del Comune di San Giuseppe Jato il certificato di nuova residenza (All. 2/3/4), ho inviato una nuova raccomandata per la comunicazione del sopralluogo. In tale occasione ho potuto visionare l'immobile, fotografarlo e rilevarne l'effettiva consistenza prendendo tutte le misure ed annotando lo stato di conservazione, le rifiniture e tutte le altre caratteristiche necessarie per la valutazione dello stesso (All. 5). Ho, inoltre, preso ricognizione della zona in cui è ubicato annotandone le caratteristiche utili ai fini della valutazione. Ho altresì effettuato le ricerche presso l'U.T.E. di Palermo dove ho richiesto la visura e la planimetria catastale. Ho infine richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di San Giuseppe Jato la documentazione relativa alla costruzione edilizia dell'immobile al fine di verificare la regolarità dello stesso e la conformità di quanto rilevato rispetto a quanto rappresentato



Deposito in Cancelleria
22/01/03

✓

negli elaborati relativi alla concessione edilizia (All.ti nn. 7/7.1/8/9).

1.1) Ubicazione.

L'immobile è ubicato in San Giuseppe Jato in via Umberto I n. 343. Si fa presente che nell'atto di pignoramento viene riportato il numero civico 325 piuttosto che quello attuale.

1.2) Consistenza.

L'immobile, distribuito su quattro livelli, ha superficie commerciale pari a mq 119,28.

1.3) Dati catastali.

Il fabbricato risulta censito al N.C.E.U. del Comune di San Giuseppe Jato al fgl MU, part.lla 60 sub 2, in testa a [REDACTED] proprietari in ragione di 1/2, categoria C/1, classe 5 (All. 6). L'immobile è denunciato con scheda prot. n. 228995 del 15/11/95 (All. 6.1). Si rileva che nella visura e planimetria catastale sono riportati il piano terra, primo e secondo. Il soprastante piano terzo non è catastato. Per la presumibile spiegazione di tale fatto si rimanda al paragrafo 1.7.

1.4) Confini.

L'immobile confina con la via Umberto I, con Ditta [REDACTED] (All. 6.1).

1.5) Divisione del bene in caso di comproprietà dell'immobile.

[REDACTED] in regime di comunione dei beni, risultano dall'atto di acquisto proprietari dell'immobile in ragione di 1/2 ciascuno.

1.6) Stato dell'immobile: libero o occupato.

L'immobile, adibito a gioielleria, in atto non è utilizzato.

1.7) Conformità urbanistica dell'immobile.

In riferimento alla regolarità dell'immobile si rileva che con nota del 17/03/03 (All. 7) ho richiesto all'Ufficio Tecnico del comune di San Giuseppe Jato di acquisire copia conforme della pratica di concessione edilizia al fine di verificare la conformità di quanto rilevato rispetto al progetto originario. Il fabbricato è stato costruito con concessione edilizia n 33

del 19/11/86 (All. 8). Si rileva però che rispetto ai grafici allegati a detta istanza sono state riscontrate difformità sia in termini di variazioni di distribuzione planimetrica che di destinazione d'uso (cfr. All.ti 9 e 10/11/12/13). Negli elaborati grafici infatti il piano terra è adibito a parcheggio mentre di fatto, oltre a costituire l'ingresso del negozio, è adibito a spazio espositivo. Oltre alla suddette difformità, si rileva altresì che il terzo piano, che nei suddetti elaborati consiste in un sottotetto non abitabile, di fatto è adibito ad angolo cottura e deposito (cfr. all.ti 9 e 13 e 14 foto n. 9/10). Tali difformità riscontrate, sulla base delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune, non essendovi agli atti ulteriori pratiche di concessioni in sanatoria, devono ritenersi abusive (cfr. all.ti 7 e 7.1).

1.8) Provenienza.

L'immobile è pervenuto ai Sigg.ri [REDACTED] da potere della Sig.ra [REDACTED] con atto di vendita del 27/11/80 in Notar F. Cascino trascritto ai nn. 45188/37119.

1.9 Descrizione dell'immobile.

Il fabbricato, destinato a gioielleria, è costituito da tre elevazioni fuori terra. Il piano terra, attrezzato con vetrine per la esposizione (foto n. 2), è altresì dotato di un piccolo deposito realizzato nel sottoscala. Un grande scala conduce al primo ed al secondo piano attrezzati con vetrine incassate ai muri. Un piccolo wc (foto n. 7) è ubicato al secondo piano nel sotto della scala che conduce al terzo piano occupato in parte da un angolo cottura ed adibito in parte a deposito (foto nn. 9/10). Il negozio si presenta in ottime condizioni di manutenzione essendo stato realizzato interamente ex novo sull'area di sedime di un vecchio fabbricato demolito. Presenta altresì un buon grado di rifiniture. Tutti i pavimenti sono in ceramica mentre gli infissi in ferro sono dotati di vetri antiscalfatura. Il negozio è altresì dotato di impianto idrico, elettrico, citofonico, telefonico e di allarme.

Esso è ubicato in una zona centrale e commerciale del paese.

1.10) Valutazione dell'immobile.

Occorre premettere che ultimamente il mercato immobiliare é caratterizzato da un notevole incremento delle richieste e da un conseguente aumento dei valori di mercato. Vista tale situazione si é ritenuto che il metodo sintetico comparativo sia quello più appropriato per la determinazione del suo valore; pertanto sono stati considerati immobili aventi stesse caratteristiche posizionali, tecnologiche, dimensionali nonché stesso grado di conservazione e di rifiniture.

Il valore a mq é stato però debitamente abbattuto per tenere conto della situazione urbanistica dell'immobile descritta al paragrafo 1.7 ovvero delle opere abusive riscontrate e dei costi della loro parziale sanabilità ai sensi della vigente normativa.

Si fa presente che nel calcolo della superficie, dovendone considerare le diverse caratteristiche (rifiniture, destinazione, situazione urbanistica), il terzo piano ricavato nel sottotetto é stato moltiplicato per un coefficiente di differenziazione pari a 0,50.

Pertanto premesso ciò si ha:

Superficie commerciale =	mq 119,28
Valore al mq =	€ 780,00
Valore dell'immobile = € 780,00 x mq 119,28=	€ 93.038,40
che si arrotonda a =	€ 93.000,00

Palermo 22 aprile 2003

Il C.T.U.

Arch. Giuseppina Chinnici



Verbale di sopralluogo
Esecuzione Immobiliare n. 1136/94

promossa da
Credito Emiliano
c/o



Il giorno 16 del mese di aprile dell'anno 2003 alle ore 17.00 io sottoscritta arch. Giuseppina Chinnici mi sono recata in San Giuseppe Jato in via Umberto I n.343 per le operazioni di consulenza tecnica d'ufficio relative al procedimento suddetto.

Sul posto sono convenuti:

L'Avv. _____ il Sig. _____
La Sig.ra _____ il Sig. _____

Descrizione sommaria delle operazioni compiute:

*È stato eseguito il rilevamento metrico e foto
aerofotogrammetrico dell'immobile. Sono state
dichiarate le esatte misure e finiture
della costruzione.*

Riservandomi di valutare gli elementi raccolti in separata sede, alle ore 18.30, avendo portato a termine le operazioni di sopralluogo,
ho rinviato le stesse.

*ho dichiarato definitivamente chiuse le stesse,
sottoscrivendo il presente con gli astanti.

I. C. T. U.

Arch. Giuseppina Chinnici

La Sig.ra _____
Il Sig. _____
L'Avv. _____
Il collaboratore _____