

Prof. Ing. **Vincenzo Miraglia**
Via del Bersagliere, 45
90143 Palermo

tel. (091) 540710
Cell. 329 3173774
Iscr. Albo n. 2501



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI PALERMO
Sez. Fallimentare
N. 707/1991 RG

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
integrativa per rivalutazione

Parte Attrice : **Banco di Sicilia**
Parte Convenuta : **[REDACTED]**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Di Consulenza Tecnica di Ufficio integrativa prodotta dallo Ing. Vincenzo Miraglia con riferimento alla Causa Civile BDS, [REDACTED] Cassa Rurale ed artigiana Monreale contro [REDACTED] n. 707/91 RG

CAP I - PREMESSE

Il sottoscritto CTU Ing. Vincenzo Miraglia, con studio in Palermo via del Bersagliere 45, ebbe a presentare una relazione di CTU in cui veniva valutato il valore di alcuni immobili tutti ubicati in via Maione da Bari ai nn. 9,11,13,15,17,19 Costituito da tre edifici denominati A, B, C e precisamente :

A) La fila dei cinque Box del corpo basso sito al piano terra a sinistra guardando il prospetto del fabbricato indicati dal n. 1 al 5 nella denuncia catastale.

B) n. 3 vani siti al piano cantinato dell'edificio con ingresso dallo scivolo sito in via BR 13 al civ. 17.

Con successivo incarico veniva valutato il valore di un immobile per civile abitazione costituito da

C) unità immobiliare facente parte di un fabbricato sito in Palermo (Brancaccio) Via BR 13 (oggi via Maione da Bari) al nn. 11 primo piano a Sx.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tutti i sopra citati immobili sono in proprietà della [REDACTED]

CAP II - MANDATO DI CONSULENZA

In data 10/04/2012 il sottoscritto CTU Ing. Vincenzo Miraglia riceveva incarico da parte della Associazione Notarile Procedure Esecutive ed in particolare dal Notaio Associato A.S.P.E.P. Dott. Masunzio Citrolo, Delegato dal G.Es per le operazioni di vendita della Procedura Esecutiva, sotto il vincolo del già prestato giuramento di

- 1) Verificare l'esatta consistenza dei beni con particolare riferimento ai box di piano cantinato.
- 2) Fornire indicazione dei dati catastali attuali con ricognizione delle planimetrie depositate in catasto di tutti gli immobili
- 3) aggiornare il valore di stima di tutti i beni oggetto della esecuzione

CAP III - OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO

In data 15/06/2012 il sottoscritto CTU si recava sui luoghi, ubicati in Palermo via Maione da Bari 11, allo scopo di verificare le condizioni degli immobili di interesse. Ivi rinveniva presso l'appartamento ubicato al primo piano a sinistra il Sig. [REDACTED] che in atto vi abita. Egli comunicava al sottoscritto CTU di essere il figlio del Sig. [REDACTED]

██████████ e della Sig.ra ██████████ originari proprietari degli immobili. Comunicava inoltre che gli stessi erano deceduti da alcuni anni e che non era mai stata effettuata alcuna procedura di divisione degli stessi immobili tra i coeredi. Per cui l'intera proprietà immobiliare costituisce ad oggi un unico cespite indiviso tra i Sigg.ri :

██████████
██████████
██████████
██████████
██████████
██████████
██████████

Successivamente provvedevo ad effettuare un sopralluogo presso gli immobili di interesse.

CAP IV - DESCRIZIONE E STATO DEGLI IMMOBILI

Si rileva innanzi tutto che la situazione dei luoghi e degli immobili si presenta sostanzialmente immutata rispetto quella riscontrata all'atto del precedente sopralluogo, fatta ovviamente eccezione per la aumentata vetustà degli immobili stessi. Per una migliore intelligenza di quanto si dirà appresso si riporta la situazione dei luoghi come riscontrata all'atto del precedente sopralluogo e sostanzialmente rispondente a quella attuale con le varianti che si dettaglieranno in seguito.

Gli immobili oggetto dell'estimo sono costituiti da unità immobiliari facenti parte di un fabbricato sito in Palermo (Brancaccio) Via BR 13 (oggi via Maione da Bari) ai nn. 9, 11, 13, 15, 17, 19. Costituito da tre edifici denominati A, B, C e precisamente :

A) La fila dei cinque Box del corpo basso sito al piano terra a sinistra guardando il prospetto del fabbricato indicati dal n. 1 al 5 nella denuncia catastale.

B) n. 3 vani siti al piano cantinato dell'edificio con ingresso dallo scivolo sito in via BR 13 al civ. 17.

C) una unità immobiliare facente parte di un fabbricato sito in Palermo (Brancaccio) Via BR 13 (oggi via Maione da Bari) al nn. 11 primo piano a Sx

Gli immobili in considerazione sono siti in via Malone da Bari (ex via BR 13), una traversa di via Brancaccio. La zona di ubicazione presenta caratteristiche prettamente abitative. Essa è periferica, di tipo popolare, . L'intero edificio, di cui gli immobili in considerazione sono parte, venne catastato nel 1980, pertanto la sua vetustà ammonta almeno ad anni 32

Locali Box

I box in considerazione si trovano allocati in un corpo basso sito all'interno di un cortile condominiale separato dal corpo principale dell'edi-

ficio da uno scivolo che adduce al piano cantinato dello stesso (Cfr. planimetria allegata). Tale cortile è recintato con una cancellata in ferro e ad esso si accede, da via Maione da Bari (ex via BR 13) tramite un cancello contraddistinto dal civ. n. 19. Il sopra citato cortile si presenta non pavimentato ed adibito a parcheggio e deposito (Cfr. documentazione fotografica). Il corpo basso in considerazione è realizzato in cemento armato ed appare esternamente in medie condizioni di conservazione. In particolare non si notano segni che possano fare pensare a cedimenti o lesioni strutturali, pur se la struttura si presenta abbinabile di manutenzione e ripulitura. I cinque box in oggetto occupano interamente il citato corpo basso, essi non sono contraddistinti esternamente da alcun numero di interno e ad essi ci si riferirà secondo la numerazione riportata nella allegata planimetria e rispecchiante i numeri di interno come riportati nella visura catastale. Detti box prospettano direttamente sul cortile condominiale. Gli accessi sono chiusi da saracinesche che appaiono in mediocre stato di conservazione e funzionamento. La pavimentazione è realizzata in battuto di cemento ed appare in normali condizioni di conservazione. Le pareti ed i soffitti, dell'altezza di mt. 3,00, sono pitturati. Si nota la presenza di rilevanti infiltrazioni di acque piovane, con abbondante formazione di muffe oscure, a carico dei soffitti. Tali infiltrazioni hanno finito per interessare anche le pareti che appaiono parimenti ammuffi-

te. Nei box n. 5 e 6 le dette infiltrazioni appaiono di entità minore e, conseguentemente, si nota una minore formazione di muffe. Lo stato complessivo dei box in considerazione non può che giudicarsi mediocre. Si rileva che i box nn. 1 e 2 vennero accorpati mediante la demolizione, o la mancata costruzione, del divisorio, e costituiscono un unico ambiente munito di due accessi. Data la tipologia e destinazione di uso, i detti box non risultano dotati di alcun tipo di servizio. E' presente un limitato impianto elettrico, a scopo soprattutto di illuminazione. Stante le rilevanti infiltrazioni di umidità, la funzionalità e la sicurezza di tale impianto appaiono quanto meno dubbie. I detti box sono catastati alla partita n. 155884 NCEU intestata [REDACTED] proprietario per 1000/1000 fg. 76 p.la 605, Cat. C/6, zc. 2 cl. 7, consistenza e RC.:

Sub 1 : mq. 10,00, RC € 24,79 (L. 48.000)

Sub 2 : mq. 20,00, RC € 49,58 (L. 96.000)

Sub 3 : mq. 18,00, RC € 44,62 (L. 86.400)

Sub 4 : mq. 17,00, RC 42,14 (L. 81.600)

Sub 5 : mq. 15,00, RC € 37,18 (L. 72.000)

Come sopra-detto i box-sub 1 e sub 2 vennero accorpati a formare una unica unità munita di due accessi indipendenti.

Dalle misurazioni effettuate si evincono le sotto riportate superfici effettive :

box 1 e 2 accorpati mq. 33,96

box 3 mq. 19,26

box 4 mq. 17,20

box 5 mq. 15,13

L'intero corpo basso confina con la via Maione da Bari ed area condominiale antistante

Locali cantinati

Tali locali sono ubicati nel piano interrato dell'edificio. Tale piano non si presenta effettivamente sotterraneo, in quanto separato dal circostante terreno da una intercapedine, della larghezza di circa mt. 1,00, corrente lungo il prospetto principale dell'edificio. In tale intercapedine si aprono alcune finestre che forniscono luce ai locali che con essa confinano. A tale piano cantinato si accede mediante uno scivolo in battuto di cemento che corre lungo il prospetto laterale dell'edificio e lo separa dall'area condominiale di cui si disse in relazione ai box.

L'accesso a tale scivolo avviene da via Maione da Bari tramite un cancello in ferro contraddistinto dal civ. n. 17. Il detto scivolo termina con una piazzola da cui si diparte un corridoio condominiale che ad-

duce ai singoli cantinati. Il tutto appare in buone condizioni di conservazione e manutenzione (Cfr. documentazione fotografica). I locali in considerazione sono siti nelle immediate vicinanze dell'inizio del corridoio condominiale. Sono catastati alle part. n. 155884 NCEU e 1015024 NCEU intestate [REDACTED]. Si rileva inoltre, dal certificato catastale, che tali immobili vennero interessati, nell'anno 1982, dalle mutazioni di cui ai nn. 5327, 5328, 5329. Dette mutazioni consistettero in frazionamenti e fusioni. Detti locali vengono identificati mediante il loro numero di interno

locale cantinato int. 3

E' catastato alla part. 155884 NCEU intestata [REDACTED] fg. 76 p.lla 604 sub 34 ZC 2 cat C/6 cl 6 consistenza mq 34 RC €-71,9 (L. 139.400). Via Malone da Bari n. 17 piano S1 int, 3

Stando a quanto affermato del Sig. [REDACTED], le pareti divisorie tra i locali 3 e 4 non vennero mai realizzate dal costruttore. Pertanto esso è comunicante con l'adiacente locale contraddistinto dall'interno 4. Inoltre l'accesso dal corridoio condominiale al detto locale venne chiuso pertanto vi si può accedere solo dall'adiacente locale interno 4. Pertanto i due detti locali formano un unico grande ambiente pilestrato sito all'inizio del corridoio condominiale. Dal momento che è sempre possibile dividere i locali in considerazione secondo la origi-

ASTE GIUDIZIARIE.it

ARIA configurazione, sia pure ripristinando la parete divisoria e riaprendo la apertura di accesso, considereremo separatamente, ai fini valutativi, i locali interno 3 e 4. La pavimentazione è costituita da sottofondo di cemento grezzo che appare in buone condizioni di manutenzione. Le pareti ed il soffitto, dell'altezza di circa mt. 3,20, appaiono intonacate allo stato grezzo. Il soffitto appare interessato dal passaggio di alcune tubazioni relative ai servizi condominiali. Alcune finestre aperte a livello del terreno lungo i prospetti laterale e frontale dell'edificio forniscono la illuminazione e la aereazione. Si ricorda che originariamente tale locale possedeva un accesso proprio dal corridoio condominiale. Il Sig. ██████ stando a quanto verbalmente affermato, prevede di chiuderlo ed a fornire l'ingresso dell'adiacente locale di saracinesca in metallo (Cfr. planimetria e documentazione fotografica). Tale saracinesca appare in medie condizioni. Il locale appare sfornito di qualunque servizio e dotato di un piccolo impianto elettrico ad uso essenzialmente di illuminazione. Lo stato complessivo del detto locale, tenuto anche conto della sua destinazione di uso, appare senz'altro buono. Dalle misurazioni effettuate si evince che la superficie complessiva del locale ammonta a mq. 33 circa. Confina con lo scivolo, corridoio condominiale, adiacente locale dello stesso Sig. ██████ proprietà aliena ed intercapedine frontale dell'edificio.

ASTE GIUDIZIARIE.it

locale cantinato int. 4

E' catastato alla part. 11015024 NCEU intestata [redacted] fg.

76 p.la 604 sub 31 ZC 2 cat C/6 cl 6 consistenza mq 22 RC €

54,54 (L. 105.600). Via Maione da Bari n. 17 piano S1 int. 4

Consta di un unico ambiente non pilastrato sito di fianco al precedente. La pavimentazione è costituita da sottofondo di cemento grezzo che appare in buone condizioni di manutenzione. Le pareti ed il soffitto, dell'altezza di circa mt. 3,20, appaiono intonacate allo stato grezzo. Il soffitto appare interessato dal passaggio di alcune tubazioni relative ai servizi condominiali. Trattandosi di locale interno non presenta finestre per l'illuminazione naturale. Il Sig. [redacted] stando a quanto verbalmente affermato, provvede a fornire l'accesso di saracinesca in metallo (Cfr planimetria e documentazione fotografica). Tale saracinesca appare in medie condizioni. Il locale appare sfornito di qualunque servizio e dotato di un piccolo impianto elettrico ad uso essenzialmente di illuminazione. Lo stato complessivo del detto locale, tenuto anche conto della sua destinazione di uso, appare senzaltro buono. Dalle misurazioni effettuate si evince che la superficie complessiva del locale ammonta a mq. 42 circa. Confina con corridoio condominiale, adiacente locale dello stesso Sig. [redacted] a proprietà aliena. Si ricorda che detto locale è comunicante con l'adiacente in-

terno 3 a costituire un unico vano il cui accesso dall'esterno è garantito solo dalla apertura presente nel locale in considerazione. Si rileva che la superficie catastale attribuita al locale appare non corretta essendo circa la metà di quella reale. Ad una semplice visione della planimetria catastale si rileva come il locale in considerazione sia leggermente più grande dell'adiacente interno 3. Ne consegue che la superficie riportata nella visura catastale sia errata e probabile conseguenza di un refuso all'atto della meccanizzazione dei dati.

locale cantinato int. 29

E' catastato alla part. 155884 NCEU intestata [REDACTED] fg.

76 p.lla 604 sub 29 ZC 2 cat C/6 cl 6 consistenza mq 7 RC € 14,82

(L. 28.700)-Via Maione da Bari n. 17 piano S1 int. 29

Consta di un piccolo locale con accesso difeso da una saracinesca prospettante nel corridoio condominiale. Tale saracinesca appare in medie condizioni. La pavimentazione è costituita da sottofondo di cemento grezzo che appare in buone condizioni di manutenzione. Le pareti ed il soffitto, dell'altezza di circa mt 3,20 appaiono intonacate allo stato grezzo. Il soffitto appare interessato dal passaggio di alcune tubazioni relative ai servizi condominiali. Trattandosi di locale intimo non presenta finestre per l'illuminazione naturale. Il locale appare sfornito di qualunque servizio e dotato di un piccolo impianto elettrico

ad uso essenzialmente di illuminazione. Lo stato complessivo del detto locale, tenuto anche conto della sua destinazione di uso, appare senz'altro buono. Dalle misurazioni effettuate si evince che la superficie complessiva del locale ammonta a mq. 7,50 circa. Confina con corridoio condominiale e proprietà aliena.

unità immobiliare facente parte di un fabbricato sito in Palermo (Brancaccio) Via BR-13 (oggi via Maione da Bari) al nn. 11 primo piano a Sx

L'immobile in considerazione è sito in via Maione da Bari (ex via BR 13), una traversa a fondo cieco di via Brancaccio. La zona di ubicazione presenta caratteristiche prettamente abitative. Essa è periferica, di tipo popolare, e mostra i segni di un certo degrado. L'intero edificio, di cui l'immobile in considerazione è parte, venne catastato nel 1980, pertanto la sua vetustà ammonta a circa anni 32. Le strutture portanti sia orizzontali che verticali appaiono realizzate in cemento armato e non si notano segni che facciano pensare a lesioni o cedimenti strutturali. La facciata appare rivestita con intonaco plastico ed è in buone condizioni di conservazione e manutenzione. Da via Maione da Bari (ex via BR 13), tramite un cancello in ferro contraddistinto dal civ. n. 11, si accede ad un breve corridoio all'aperto e da questo, tramite un portone in vetro ed alluminio anodizzato, all'androne dell'e-

edificio. Da questo si diparte una rampa di scale che adduce ai piani superiori. Il citato androne appare pavimentato con ceramica di media qualità in buono stato di conservazione e manutenzione. Le pareti sono rivestite con pittura plastica ed appaiono parimenti in buone condizioni di conservazione manutenzione. Lo stato complessivo dell'androne non può che giudicarsi buono. L'edificio non dispone di ascensore, dispone invece di autoclave e di un impianto di riscaldamento centralizzato. All'appartamento in considerazione si accede dal primo piano a sinistra salendo le scale, esso è contraddistinto dal n. di interno 4. La porta di ingresso, di tipo blindato, appare in buone condizioni di conservazione e manutenzione. Da essa si accede ad un piccolo ingresso che immette, tramite una porta, ad un corridoio che collega i rimanenti ambienti. Complessivamente l'appartamento è costituito, oltre che dal detto ingresso, da due stanze, un salone della dimensione di circa due stanze, un ripostiglio, cucina ed un WC. Dal vano cucina si accede ad un balcone esterno trasformato in veranda chiusa, mediante vetri supportati da intelaiatura in alluminio anodizzato. Dal salone si accede ad un balcone aggettante in via Maione da Bari. Il tutto come meglio si evince dalla allegata planimetria. I pavimenti sono rivestiti con mattonelle 20 X 20 in ceramica di media qualità ed appaiono complessivamente in buone condizioni di conservazione e manutenzione. I soffitti, dell'altezza di mt. 2,90, sono pitturati

ed appaiono anche essi in buone condizioni. Le pareti sono per la massima parte rivestite con carta da parati che appere in più punti abbisognevole di sostituzione o riparazione, tuttavia lo stato complessivo delle pareti appare senzaltro buono. Le pareti della cucina e del bagno sono piastrellate con ceramica fino al soffitto ed appaiono parimenti in buone condizioni di conservazione. Gli impianti sono stati dichiarati regolarmente funzionanti. I pezzi sanitari sono di qualità economica ed appaiono in buone condizioni di conservazione. Gli infissi interni sono tamburati ed appaiono in buone condizioni di conservazione e manutenzione. Gli influissi esterni sono in ferro ed appaiono ad oggi in discrete condizioni di conservazione. Lo stato complessivo dell'appartamento non può che giudicarsi buono. E' catastato alla part. 155884 intestata [REDACTED] fg 716 p.IIa 586 sub 22, ZC 2 cat. A/3 cl 7 di vani 5,5, RC € 369,27 (L. 715.000). Confina con via Maione da Bari, vano scala e proprietà aliena. Le misurazioni effettuate hanno determinato in mq. 83 circa la superficie dell'appartamento, mq. 8,55 la superficie della veranda e mq. 6,75 la superficie del balcone.

CAP V - CRITERIO DI STIMA

Per quanto attiene ai box ed ai locali cantinati. Considerando la tipologia della zona di ubicazione (abitativa di tipo popolare) ed il fatto che gli immobili in considerazione sono accessibili solo attraverso

aree condominiali di uso comune recintate o chiuse da cancello, l'unico utilizzo prevedibile per gli stessi è quello di box per auto o deposito di materiali. Inoltre la strada di ubicazione è interna rispetto la via principale (via Brancaccio) e destinata principalmente al servizio delle unità abitative che su di essa prospettano. Ciò comporta facile possibilità di parcheggio sulla pubblica via ed una conseguente minore appetibilità commerciale degli immobili in oggetto al fine del ricovero degli automezzi. Per quanto riguarda il loro possibile utilizzo quali magazzini di deposito, la zona di ubicazione non è interessata dalla presenza di grandi o medie attività commerciali od artigianali il che ne limita l'appetibilità anche sotto questo profilo. Si reputa pertanto di valutare i locali in oggetto considerandone la destinazione di uso quale ricovero per autoveicoli (box), del resto corrispondente alla classificazione catastale c/6.

CAP V - VALUTAZIONE ODIERNA DEGLI IMMOBILI

Locali box facenti parte del corpo basso con accesso dal civ.

19

Il criterio estimativo che si reputa il più adatto è quello sintetico comparativo. Basato cioè sulla determinazione, a mezzo di opportune indagini di mercato, del prezzo di vendita medio per mq dei fabbricati nella zona di interesse. Applicando a tali prezzi dei coefficienti correttivi che tengono conto della effettiva situazione dell'immobile (destina-

zione d'uso, vetustà, condizioni etc.), si può pervenire ad una valida approssimazione del valore di mercato dell'immobile stesso. Dalle indagini svolte, integrate dal raffronto con i dati riportati su pubblicazioni specializzate e dalla Banca dati OMI della agenzia TTAA, si desume che tale prezzo di vendita medio, riferito a fabbricati per uso box di nuova o recente costruzione, di tipologia media e non locati siti nella zona di interesse è di circa €/mq. 1.400,00. Si considerano inoltre i seguenti coefficienti correttivi :

- Vetustà (32 anni)

e stato (buono) 0,70

- Vetustà (32 anni)

e stato (mediocre) 0,65

Box nn. 1 e 2 accorpate

Superficie totale = mq. 33,96

coeff. correttivo 0,65

mq. 33,96 X €/mq 1.400 X 0,65 = € 30.903,60

ed in cifra tonda € 30.900,00 .

Diconsi euro trentamilanovecento

nell'ipotesi in cui i box 1 e 2 venissero venduti separatamente la complessiva cifra verrebbe ripartita in ragione delle rispettive aree:

box n. 1

superficie catastale mq. 10

valutazione € 10.300,00

box n. 2

superficie catastale mq 20

valutazione € 20.600,00

Box n. 3

Superficie totale = mq. 19,26

coeff. correttivo 0,65

mq. 19,26 X €/mq 1.400,00 X 0,65 = € 17.526,60

ed in cifra tonda € 17,500,00

Diconsi euro diciassettemilacinquecento.

Box n. 4

Superficie totale = mq. 17,20

coeff. correttivo 0,65

mq. 17,20 X L./mq 1.400,00 X 0,65 = € 15.652,00

ed in cifra tonda L. 15.600,00 .

Diconsi euro quindicimilaseicento

box n. 5

Superficie totale = mq. 15,13

coeff. correttivo 0,65

mq. 15,13 X L./mq 1.400,00 X 0,65 = € 13.768,30

ed in cifra tonda L. 13.700,00

Diconsi euro tredicimilasettecento

cantinato interno 3

Superficie totale = mq. 33,00

coeff. correttivo 0,70

mq. 33,00 X €/mq 1.400,00 X 0,70 = € 32.340,00

ed in cifra tonda L. 32.300,00.

Diconsi euro trentaduemilatrecento.

cantinato interno 4

Superficie totale = mq. 42,00

coeff. correttivo  0,70

mq. 42,00 X €/mq 1.400,00 X 0,70 = € 41.160,00

ed in cifra tonda L. 41.100,00.

Diconsi euro quarantunomilacento

cantinato interno 29

Superficie totale = mq. 7,5

coeff. correttivo 0,70

mq. 7,50 X €/mq 1.400,00 X 0,70 = € 7.350,00

ed in cifra tonda L. 7.350,00.

Diconsi euro settemilatrecentocinquanta

unità immobiliare facente parte di un fabbricato sito in Palermo (Bran-
caccio) Via BR 13 (oggi via Maione da Bari) al nn. 11 primo piano a

Sx

Dalle indagini svolte, integrate dal raffronto con i dati riportati su pub-
blicazioni specializzate e dalla Banca dati OMI della agenzia TTAA, si
desume che tale prezzo di vendita medio, riferito a fabbricati per uso
box di nuova o recente costruzione, di tipologia media e non locati siti
nella zona di interesse è di circa €/mq 1.690,00. Si considerano inol-
tre i seguenti coefficienti correttivi :

Si considerano i seguenti coefficienti correttivi :

Vetustà (32 anni)

e stato (normale) 0,70

Piano (piano 1 edif senza asc.) 1,00

per la determinazione della superficie utile commerciale si utilizza la formula:

Superf. X coeff. utilizz. = superf. Utile

abitazione mq. 83,00 X 1,00 = mq. 83,00

balcone mq. 6,75 X 0,25 = mq. 1,68

veranda chiusa mq. 8,55 X 0,95 = mq. 8,12

Somma mq. 92,80

Coefficiente correttivo 0,70 X 1,00 = 0,70

Valore stimato:

€/mq 1.690,00 x mq. 92,80 X 0,70 = € 109.782,40

Che arrotonderemo a € 109.700,00.

Diconsi euro centonovemilasettecento

CAP VI - RIEPILOGO

Box nn. 1 e 2 accorpati

in cifra tonda € 30.900,00 .

box n. 1

valutazione € 10.300,00

box n. 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

valutazione € 20.600,00

Box n. 3

valutazione € 17.500,00

box n. 4

valutazione € 15.600,00

box n. 5

valutazione € 13.700

cantinato int. 3

valutazione € 32.300,00

cantinato int. 4

valutazione € 41.100,00

cantinato int. 29

valutazione € 7.350,00

unità immobiliare facente parte di un fabbricato sito in Palermo (Bran-
caccio) Via BR 13 (oggi via Maione da Bari) al nn. 11 primo piano a

Sx

valutazione € 109.700,00

Sott. Ing. Vincenzo Miraglia
Via del Bersagliere, 45 - Tel. 091 540710 Palermo
ISCR. ALBO N° 2501



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Prof. Ing. Vincenzo Miraglia
Via del Bersagliere, 45
90143 Palermo

tel. (091) 540710
Cell. 329 3173774
Iscr. Albo n. 2501



TRIBUNALE DI PALERMO
Sez. Fallimentare
N. 707/1991 RG

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
Integrativa per rivalutazione

Parte Attrice : Banco di Sicilia
Parte Convenuta : [REDACTED]



RELAZIONE

Di Consulenza Tecnica di Ufficio integrativa prodotta dallo Ing.

Vincenzo Miraglia con riferimento alla Causa Civile BDS, [REDACTED]

Cassa Rurale ed artigiana Monreale contro [REDACTED]

[REDACTED] 707/91 RG

CAP I - PREMESSE

Il sottoscritto CTU Ing. Vincenzo Miraglia, con studio in Palermo via del Bersagliere 45, ebbe a presentare una relazione integrativa di CTU in cui veniva aggiornata la valutazione del valutato il valore di alcuni immobili tutti ubicati in via Maione da Bari ai nn. 9,11,13,15,17,19.

Successivamente il sottoscritto CTU Ing. Vincenzo Miraglia riceveva incarico da parte della Associazione Notarile Procedure Esecutive ed in particolare dal Notaio Associato A.S.P.E.P. Dott. Masurizio Citrolo, Delegato dal G.Es per le operazioni di vendita della Procedura Esecutiva, sotto il vincolo del già prestato giuramento di produrre alcune documentazioni e precisazioni. In particolare:

- 1) Depositare rilievi fotografici aggiornati
- 2) Depositare le planimetrie mancanti
- 3) indicare i costi di ripristino delle opere di accorpamento dei box

CAP II - OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO

Si premette innanzi tutto che per quanto si dirà appresso si fa riferimento alla relazione integrativa depositata i cui contenuti si danno per noti ed acquisiti. Il sottoscritto CTU si recava sui luoghi, ubicati in Palermo via Maione da Bari, allo scopo di effettuare la documentazione fotografica degli immobili di interesse, previo accordo

con gli attuali detentori degli immobili stessi, eredi del Sig. [REDACTED]

[REDACTED]. La predetta documentazione fotografica venne realizzata alla presenza di alcuni dei detti eredi e, per quanto attiene l'appartamento di primo piano, del Sig. [REDACTED] che in atto vi risiede.

CAP IV - DESCRIZIONE E STATO DEGLI IMMOBILI

Si rileva innanzi tutto che la situazione dei luoghi e degli immobili si presenta sostanzialmente immutata rispetto quella riscontrata all'atto del precedente sopralluogo e che rispecchia quella rinvenuta al tempo della originaria valutazione. Si evidenzia che, per quanto riguarda la situazione dei box ubicati al piano terrano, si è rinvenuta la realizzazione di un piccolo locale ad uso WC costruito in aderenza del box n. 1. Tale locale non è stato preso in considerazione in quanto totalmente abusivo, come dichiarato dagli eredi, e costruito su terreno condominiale. Per quanto attiene ai locali ubicati nel seminterrato. Si rileva solo che il piccolo locale identificato dall'interno 29 (sub 29) deriva dal frazionamento dell'originario interno 5. Tale locale, intestato al Sig. [REDACTED] è catastato per una superficie di mq. 7,00. Si rileva peraltro che lo stesso risulta totalmente difforme da quanto riportato nella pianta catastale. Infatti, essendo stato tale locale parzialmente sgombrato all'atto del sopralluogo, si sono potute prendere più precise misure. Queste hanno determinato che il detto locale presenta una pianta rettangolare delle dimensioni di mt. 5,00 X 2,40 per una superficie complessiva di mt. 12,00. Per quanto attiene ai locali identificati da interno 3 e 4. Non si rilevano varianti sostanziali rispetto quanto detto nella relazione depositata. I due locali infatti mancano di separazione per cui costituiscono un unico ambiente

pilastrato delle dimensioni complessive di mt. 8,00 X 9,80 con un unico accesso, delle dimensioni di mt 2,50 X 3,00 ubicato in corrispondenza del locale int. 4. Supponendo di disporre un divisorio dello spessore di cm. 10,00 in corrispondenza della mezzeria della linea dei pilastri, l'unico locale esistente verrebbe suddiviso in due locali della rispettiva superficie di:

locale interno 3: mq 34,20 – mq (9,80 X 0,05) = mq 33,71

locale interno 4: mq. 44,20 – mq(9,80 X 0,05) = mq 43,71

Rivalutazione dei locali

Sulla base di quanto detto sopra e considerando tutto quanto esposto nella relazione in deposito, i locali ubicati al piano seminterrato assumono la seguente valutazione:

locale interno 29

Superficie totale = mq. 12,00

coeff. correttivo 0,60

mq. 12,00 X €/mq 1.400,00 X 0,60 = € 10.080

ed in cifra tonda € 10.000,00.

Diconsi euro diecimila/00

cantinato interno 3

Superficie totale = mq. 33,71

coeff. correttivo 0,60

mq. 33,71 X €/mq 1.400,00 X 0,60 = € 28.316,40

ed in cifra tonda L. 28.300,00.

Diconsi euro ventottomilatrecento/00

cantinato interno 4

Superficie totale = mq. 43,71

coeff. correttivo 0,60

mq. 43,71 X €.mq 1.400,00 X 0,6 = € 36.716,40

ed in cifra tonda L. 36.700,00.

Diconsi euro trentasemilasettecento/00

Locali Box

Per tali locali si rinvia a quanto detto nella relazione in deposito.

Stima degli immobili

Per completezza si riporta il valore di stima aggiornato dei restanti

immobili:

Box nn. 1 e 2 accorpati

in cifra tonda € 30.900,00 .

box n. 1

valutazione € 10.300,00

box n. 2

valutazione € 20.600,00

Box n. 3

valutazione € 17.500,00

box n. 4

valutazione € 15.600,00

box n. 5

valutazione € 13.700

unità immobiliare facente parte di un fabbricato sito in Palermo

(Brancaccio) Via BR 13 (oggi via Maione da Bari) al nn. 11 primo

piano a Sx

valutazione € 109.700,00

CAP V – DEPOSITO PLANIMETRIE

Non si comprende a quali planimetrie si faccia riferimento dal momento che furono depositate sia quelle catastali che quelle rilevate dal sottoscritto CTU. In ogni caso si acclude a questa relazione copia delle sopradette planimetrie.

CAP VI – DETERMINAZIONE DEL COSTO DELLA ESECUZIONE DEL RIPRISTINO DELLE DIVISIONI COME IN ORIGINE PREVISTE

Si rammenta che il Sig. [REDACTED] ebbe ad affermare che le divisioni tra le unità immobiliari oggi riunite vennero omesse direttamente dalla ditta costruttrice. Nell'ipotesi comunque che volessero ad oggi ricostituirsi come in origine previste, si prevede di realizzarle con parete in tavellini di pomice intraversata e rifinita in modo rustico dello spessore complessivo di cm 10,00. Si utilizza quale riferimento il vigente prezziario Regione Siciliana ediz. 2009. I prezzi vengono incrementati del 40% per tenere conto sia degli aggiornamenti intervenuti che della modesta entità delle opere in parola. Si ha:

box-accorpati intt. 1 e 2

dimensione parete divisoria ml 6,50 X 3 = mq. 19,50

tramezzo in blocchetti di pomice spessore 8 cm (Art. 2.2.3.2 prezziario RS) mq. 19,50 X €/mq 35,70 = € 696,15

intonaco per interni spessore cm 2 (Art. 9.1 prezziario RS)

mq. 19,50 X €/mq 25,90 X 2 = € 505,05

complessivamente € 1.706,25

locali seminterrati accorpati int 3 e 4

dimensione parete divisoria ml 9,80 X 3,9 = mq. 38,22

tramezzo in blocchetti di pomice spessore 8 cm (Art. 2,2.3.2 prezziario RS) mq. 38,22 X €/mq 35,70 = € 1.364,45

intonaco per interni spessore cm 2 (Art. 9.1 prezziario RS) mq. 38,22 X €/mq 25,90 X 2,00= € 1.979,79

complessivamente € 3.344,24

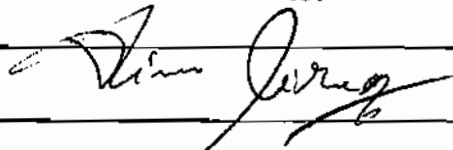
Demolizione di muratura in concio di tufo spessore cm. 30 per la realizzazione del vano di ingresso nel locale interno 3 (Art. 1.3.1 prezziario RS) mc 2,50 X 3,0 X 0,30 = mc 0,45
mc 0,45 X €/mc 12,60 = € 5,67

fornitura e posa in opera di serranda metallica in lamiera zincata mt 2,50 X 3,00, ivi comprese le opere murarie necessarie € 1.300,00
complessivamente € 4.649,91.

CAP VII – EPILOGO

Certo di avere risposto ai quesiti postigli, il sottoscritto CTU Ing. Vincenzo Miraglia chiude la presente relazione integratica. Composta da n. 7 fogli dattiloscritti e documentazione fotografica allegata.

Dott. Ing. Vincenzo Miraglia
Via del Bersagliere, 45 - Tel. 091 540710 Palermo
ISCR. ALBO N° 2501



Prof. Ing. Vincenzo Miraglia
Via del Bersagliere, 45
90143 Palermo

tel. (091) 540710
Cell. 329 3173774
Iscr. Albo n. 2501



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI PALERMO
Sez. Fallimentare
N. 707/1991 RG

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
Integrativa per rivalutazione

Parte Attrice : Banco di Sicilia
Parte Convenuta [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE

Di Consulenza Tecnica di Ufficio integrativa prodotta dallo Ing.

Vincenzo Miraglia con riferimento alla Causa Civile BDS, [REDACTED]

Cassa Rurale ed artigiana Monreale contro [REDACTED]

[REDACTED] n. 707/91 RG

CAP I - PREMESSE

Il sottoscritto CTU Ing. Vincenzo Miraglia, con studio in Palermo via del Bersagliere 45, ebbe a presentare una relazione integrativa di CTU in cui veniva aggiornata la valutazione del valutato il valore di alcuni immobili tutti ubicati in via Maione da Bari ai nn 9,11,13,15,17,19

Successivamente il sottoscritto CTU Ing. Vincenzo Miraglia riceveva incarico da parte della Associazione Notarile Procedure Esecutive ed in particolare dal Notaio Associato A.S.P.E.P. Dott. Masurizio Citrolo,

Delegato dal G.Es per le operazioni di vendita della Procedura Esecutiva , sotto il vincolo del già prestato giuramento di produrre alcune documentazioni e precisazioni. In particolare:

- 1) Depositare rilievi fotografici aggiornati
- 2) Depositare le planimetrie mancanti
- 3) indicare i costi di ripristino delle opere di accorpamento dei box

CAP II - OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO

Si premette innanzi tutto che per quanto si dirà appresso si fa riferimento alla relazione integrativa depositata i cui contenuti si danno per noti ed acquisiti. Il sottoscritto CTU si recava sui luoghi, ubicati in Palermo via Maione da Bari , allo scopo di effettuare la documentazione fotografica degli immobili di interesse, previo accordo

con gli attuali detentori degli immobili stessi, eredi del Sig. [REDACTED]

[REDACTED] La predetta documentazione fotografica venne realizzata alla presenza di alcuni dei detti eredi e, per quanto attiene l'appartamento di primo piano, del Sig. [REDACTED] che in atto vi risiede.

CAP IV - DESCRIZIONE E STATO DEGLI IMMOBILI

Si rileva innanzi tutto che la situazione dei luoghi e degli immobili si presenta sostanzialmente immutata rispetto quella riscontrata all'atto del precedente sopralluogo e che rispecchia quella rinvenuta al tempo della originaria valutazione. Si evidenzia che, per quanto riguarda la situazione dei box ubicati al piano terrano, si è rinvenuta la realizzazione di un piccolo locale ad uso WC costruito in aderenza del box n. 1. Tale locale non è stato preso in considerazione in quanto totalmente abusivo, come dichiarato dagli eredi, e costruito su terreno condominiale. Per quanto attiene ai locali ubicati nel seminterrato. Si rileva solo che il piccolo locale identificato dall'interno 29 (sub 29) deriva dal frazionamento dell'originario interno 5. Tale locale, intestato al Sig. [REDACTED] è catastato per una superficie di mq. 7,00. Si rileva peraltro che lo stesso risulta totalmente difforme da quanto riportato nella pianta catastale. Infatti, essendo stato tale locale parzialmente sgombrato all'atto del sopralluogo, si sono potute prendere più precise misure. Queste hanno determinato che il detto locale presenta una pianta rettangolare delle dimensioni di mt. 5,00 X 2,40 per una superficie complessiva di mt. 12,00. Per quanto attiene ai locali identificati da interno 3 e 4. Non si rilevano varianti sostanziali rispetto quanto detto nella relazione depositata. I due locali infatti mancano di separazione per cui costituiscono un unico ambiente

pilastrato delle dimensioni complessive di mt. 8,00 X 9,80 con un unico accesso, delle dimensioni di mt 2,50 X 3,00 ubicato in corrispondenza del locale int. 4. Supponendo di disporre un divisorio dello spessore di cm. 10,00 in corrispondenza della mezzera della linea dei pilastri, l'unico locale esistente verrebbe suddiviso in due locali della rispettiva superficie di:

locale interno 3: mq 34,20 – mq (9,80 X 0,05) = mq 33,71

locale interno 4: mq. 44,20 – mq(9,80 X 0,05) = mq 43,71

Rivalutazione dei locali

Sulla base di quanto detto sopra e considerando tutto quanto esposto nella relazione in deposito, i locali ubicati al piano seminterrato assumono la seguente valutazione:

locale interno 29

Superficie totale = mq. 12,00

coeff. correttivo 0,60

mq. 12,00 X €/mq 1.400,00 X 0,60 = € 10.080

ed in cifra tonda € 10.000,00.

Diconsi euro diecimila/00

cantinato interno 3

Superficie totale = mq. 33,71

coeff. correttivo 0,60

mq. 33,71 X €/mq 1.400,00 X 0,60 = € 28.316,40

ed in cifra tonda L. 28.300,00.

Diconsi euro ventottomilatrecento/00

cantinato interno 4

Superficie totale = mq. 43,71

coeff. correttivo 0,60

mq. 43,71 X €/mq 1.400,00 X 0,6 = € 36.716,40

ed in cifra tonda L. 36.700,00.

Diconsi euro trentasemilasettecento/00

Locali Box

Per tali locali si rinvia a quanto detto nella relazione in deposito.

Stima degli immobili

Per completezza si riporta il valore di stima aggiornato dei restanti

immobili:

Box nn. 1 e 2 accorpati

in cifra tonda € 30.900,00 .

box n. 1

valutazione € 10.300,00

box n. 2

valutazione € 20.600,00

Box n. 3

valutazione € 17.500,00

box n. 4

valutazione € 15.600,00

box n. 5

valutazione € 13.700

unità immobiliare facente parte di un fabbricato sito in Palermo

(Brancaccio) Via BR. 13 (oggi via Maione da Bari) al nn. 11 primo

piano a Sx

valutazione € 109.700,00

CAP V – DEPOSITO PLANIMETRIE

Non si comprende a quali planimetrie si faccia riferimento dal momento che furono depositate sia quelle catastali che quelle rilevate dal sottoscritto CTU. In ogni caso si acclude a questa relazione copia delle sopradette planimetrie.

CAP VI – DETERMINAZIONE DEL COSTO DELLA ESECUZIONE DEL RIPRISTINO DELLE DIVISIONI COME IN ORIGINE PREVISTE

Si rammenta che il Sig. ██████████ ebbe ad affermare che le divisioni tra le unità immobiliari oggi riunite vennero omesse direttamente dalla ditta costruttrice. Nell'ipotesi comunque che volessero ad oggi ricostituirsi come in origine previste, si prevede di realizzarle con parete in tavellini di pomice intraversata e rifinita in modo rustico dello spessore complessivo di cm 10,00. Si utilizza quale riferimento il vigente prezzario Regione Siciliana ediz. 2009. I prezzi vengono incrementati del 40% per tenere conto sia degli aggiornamenti intervenuti che della modesta entità delle opere in parola. Si ha:

box accorpati intt. 1 e 2

dimensione parete divisoria ml 6,50 X 3 = mq. 19,50

tramezzo in blocchetti di pomice spessore 8 cm (Art. 2.2.3.2 prezzario RS) mq. 19,50 X €/mq 35,70 = € 696,15

intonaco per interni spessore cm 2 (Art. 9.1 prezzario RS)

mq. 19,50 X €/mq 25,90 X 2 = € 505,05

complessivamente € 1.706,25

locali seminterrati accorpati int 3 e 4

dimensione parete divisoria ml 9,80 X 3,9 = mq. 38,22

tramezzo in blocchetti di pomice spessore 8 cm (Art. 2,2.3.2 prezzario

RS) mq. 38,22 X €/mq 35,70 = € 1.364,45

intonaco per interni spessore cm 2 (Art. 9.1 prezzario RS)

mq. 38,22 X €/mq 25,90 X 2,00= € 1.979,79

complessivamente € 3.344,24

Demolizione di muratura in concio di tufo spessore cm. 30 per la
realizzazione del vano di ingresso nel locale interno 3 (Art. 1.3.1

prezzario RS) mc 2,50 X 3,0 X 0,30 = mc 0,45

mc 0,45 X €/mc 12,60 = € 5,67

fornitura e posa in opera di serranda metallica in lamiera zincata mt

2,50 X 3,00, ivi comprese le opere murarie necessarie € 1.300,00

complessivamente € 4.649,91.

CAP VII - EPILOGO

Certo di avere risposto ai quesiti postigli, il sottoscritto CTU Ing.

Vincenzo Miraglia chiude la presente relazione integratica. Composta

da n. 7 fogli dattiloscritti e documentazione fotografica allegata.

Dott. Ing. Vincenzo Miraglia
Via del Bersagliere, 45 - Tel. 091.540710 Palermo
ISCR. ALBO N° 2501

