

Studio Tecnico
Dott. Ing. **Vincenzo MIRAGLIA**
Via Libertà 203/5 - Palermo
Tel. (091) 6256645 - 0337/961986
Iscrizione Albo n. 2301

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZ. ESECUZIONI

Causa n. 707 R.G. del 1991

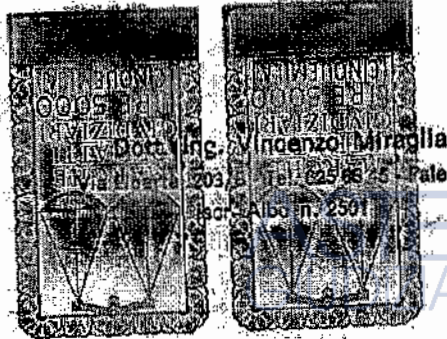
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Parte Avversaria: B.D.S., [REDACTED] Cassa Rur. ed Art. Monreale

Parte Convenuta: [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Giudice Dr. **Guido Ibrino**



RELAZIONE

Di Consulenza Tecnica di Ufficio prodotta dallo Ing. Vincenzo Miraglia con riferimento alla causa Esercuzione Immobiliare promossa da Banco di Sicilia contro [REDACTED] per mandato conferito dal Sig. G.ES. Dott. Guido Librino.

CAP. I - MANDATO DI CONSULENZA

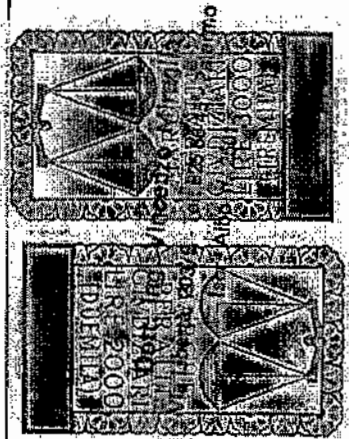
Con riferimento alla succitata causa, il G.ES., in data 25/01/1994, nominava il sottoscritto Ing. Vincenzo Miraglia al fine di procedere alla valutazione degli immobili di proprietà dei Sigg.ri [REDACTED]

Il sottoscritto Ing. Vincenzo Miraglia prestò il giuramento di rito dopo avere accettato l'incarico che si articola come segue:

- Determinare il prezzo base d'asta degli immobili,
- Accertare eventuali irregolarità sotto il profilo urbanistico, indicando in caso affermativo, il costo approssimativo dell'oblazione che l'aggiudicatario verrebbe a sostenere nel caso intendesse avvalersi delle apposite previsioni in tal senso della legge n. 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni.

CAP. II - IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA

Dagli incartamenti processuali si evince che gli immobili oggetto dell'estimo sono costituiti da unità immobiliari facenti parte di un fabbricato sito in Palermo (Brancaccio) Via BR 19.



Ing. Vincenzo Miraglia

(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.

Tutti i sopra citati immobili sono in proprietà della

CAP II - OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO

Successivamente, dopo avere reperito la necessaria documentazione catastale, mi sono recato presso i predetti immobili allo scopo di rilevarne la consistenza e le condizioni. Ivi, alla presenza del Sig. [REDACTED] si è provveduto alla misurazione dei locali ed al rilievo delle loro condizioni. Venne anche realizzata una documentazione fotografica dei su citati locali che alla presente relazione si allega.

CAP III - DESCRIZIONE E STATO DEGLI IMMOBILI

Gli immobili in considerazione sono siti 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 gli immobili in considerazione sono parte, venne catastato nel 1950, pertanto la sua vetustà ammonta a circa anni 14.

log. Vincenzo Miraglia

Locali Box

I box in considerazione si trovano allogati in un corpo basso sito all'interno di un cortile condominiale separato dal corpo principale dell'edificio 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 ingombro di carcasse di auto e vari rottami (Cfr. documentazione fotografica). Il corpo basso in considerazione è realizzato in cemento armato ed appare esternamente in buone condizioni di conservazione. In particolare non si notano segni che possano fare pensare a cedimenti o lesioni strutturali. I cinque box in oggetto occupano interamente il citato corpo basso, essi non sono contraddistinti da alcun numero di interno e ad essi ci si riferirà secondo la numerazione riportata nella allegata planimetria. Detti box prospettano direttamente sul cortile condominiale. Gli accessi sono chiusi da saracinesche ribaltabili che appaiono in discreto stato di conservazione e funzionamento, pur se abbisognavoli di una ritinteggiatura. La pavimentazione è realizzata in battuto di cemento ed appare in normali condizioni di conservazione. Le pareti ed i soffitti, dell'altezza di mt. 2,00, sono pitturati. Si nota la presenza di rilevanti infiltrazioni di acque piovane, con abbondante formazione di

Ing. Vincenzo Miraglia
Vincenzo Miraglia

muffe oscure, a carico dei soffitti. Tali infiltrazioni, anno
finito per interessare anche le pareti che appaiono parimenti
ammuffite. Fanno eccezione i box n. 5 e 6 nei quali le dette
infiltrazioni appaiono di entità modesta e, conseguentemente,
non si nota la formazione di muffa. Lo stato complessivo dei
box in considerazione non può che giudicarsi mediocre per
quelli identificati dai nn. 1, 2, 3, 4 e discrato per quelli
identificati dai nn. 5 e 6. Si rileva che i box nn. 1 e 2 ven-
nero accorpati mediante la demolizione, o la mancata costru-
zione, 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, non attivato essendo mancante l'allaccia-
mento alla rete. Stante le rilevanti infiltrazioni di umidità,
la funzionalità e la sicurezza di tale impianto appaiono quan-
to meno dubbie. I detti box sono catastati alla partita
n. 155884 NCEU intestata [REDACTED] fg. 76 n. 605, Cat.
C/6, zc. 2 cl. 7, consistenza e RC. :

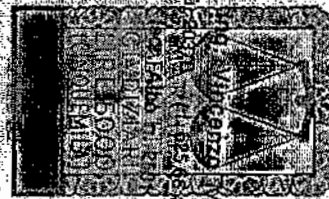
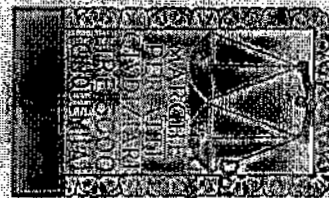
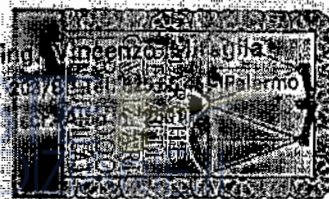
- Sub 1 : mq. 10,00, RC L. 48.000
- Sub 2 : mq. 20,00, RC L. 96.000
- Sub 3 : mq. 18,00, RC L. 86.400
- Sub 4 : mq. 17,00, RC L. 81.600
- Sub 5 : mq. 15,00, RC L. 72.000

Come sopra detto i box sub 1 e sub 2 vennero accorpati a for-

Ing. Vincenzo Miraglio



Dott. Ing. Vincenzo Miraglia
Via Libertà 20478 Bari - 70134 - Palermo



V. Miraglia
S. Palermo

mare una unica unità munita di due accessi indipendenti.

Dalle misurazioni effettuate si evincono le sotto riportate superfici effettive ;

box 1 e 2 accorpate 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

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 al-

cune finestre che forniscono luce ai locali che con essa con-

finano. 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 contraddistin-

to dal civ. n. 17. Il detto scivolo termina con una piazzola

da cui si diparte un corridoio condominiale che adduce ai sin-

goli cantinati. Il tutto appare in ottime condizioni di con-

servazione e manutenzione (Cfr. documentazione fotografica). I

Ing. Vincenzo Miraglia
V. Miraglia

ASTE
GIUDIZIARIE.it

locali in considerazione sono siti nelle immediate vicinanze dell'inizio del corridoio condominiale. Sono catastati alla part. n. 155884 NCEU intestata [REDACTED], ZC 2 cl. 7. 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, talché, in definitiva, i tre iniziali locali vennero ridotti agli attuali due la cui planimetria si allega alla presente relazione, tali locali verranno identificati mediante i numeri indicati in pianta.

locale cantinato 1

Stando a quanto affermato dal Sig. [REDACTED] le pareti divisorie tra i locali derivanti dai citati frazionamenti non vennero mai realizzate dal costruttore. Pertanto esso consta di un unico grande ambiente pilastro sito all'inizio del detto corridoio condominiale. La pavimentazione è costituita da sottofondo di cemento grezzo che appare in buona 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 sfinesature aperte a livello del terreno lungo i prospetti laterale e frontale dell'edificio forniscono la illuminazione. Originariamente tale locale possedeva due accessi dal corridoio condominiale. Il Sig. [REDACTED] stando a quanto verbalmente affermato, prov-

Ing. Vincenzo Minoglia
[Signature]

vide a chiuderne uno ed a fornire il rimanente di saracinesca in metallo (Cfr. planimetria e documentazione fotografica). Tale saracinesca appare in ottime condizioni ed ancora non verniciata, il che fa presupporre che tale installazione sia relativamente recente. 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. 88,74. Confina con lo scivolo, corridoio condominiale, adiacente locale dello stesso Sig. [REDACTED] proprietà aliena ed intercapedine frontale dell'edificio.

Locale cantinato 2

Consta di un unico ambiente non pilastro 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 ottime condizioni ed

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Vincenzo Miroglio

[Handwritten signature]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ancora non verniciata, il che fa presupporre che tale installazione sia relativamente recente. 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. 14,30. Confina con corridoio condominiale, adiacente locale dello stesso Sig. [REDACTED] e proprietà aliena.

CAP. IV - CRITERIO DI STIMA

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 ad 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 ed artigianali il che ne limita l'appetibilità anche sotto

ASTE
GIUDIZIARIE.it

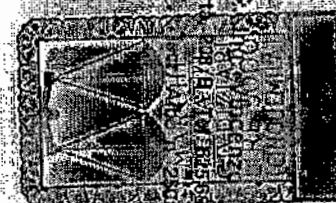
log. Vincenzo Miraglia

[Handwritten signature]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Ing. Vincenzo Miraglia
Via Libertà, 203/B - Tel. 82561334 - Palermo
Albo n. 251



Palermo

questo profilo. Si reputa pertanto di valutare i locali in oggetto considerandone la destinazione di uso quale ricovero per autoveicoli (box).

CAP. V - STIMA DEGLI IMMOBILI

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 (destinazione 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, si desume che tale prezzo di vendita medio, riferito a fabbricati per uso abitativo di nuova o recente costruzione, di tipologia media e non locati siti nella zona di interesse è di circa L./mq. 1.900.000 circa. Si considerano inoltre i seguenti coefficienti correttivi:

- Destinazione di uso (box)	0,65
- Vetustà (14 anni)	
e stato (buono)	0,75
- Vetustà (14 anni)	
e stato (mediocre)	0,70

Box nn. 1 e 2 accorpati

Ing. Vincenzo Miraglia

Superficie totale = mq. 33,96

coeff. correttivo $0,65 \times 0,70 = 0,455$

mq. $33,96 \times L./mq \ 1.900.000 \times 0,455 = L. \ 29.358.420$

ed in cifra tonda L. 29.350.000 . Diconsi lire ventinove milio-
nitrecentocinquantamila.

L. 29.350.000

Box n. 3

Superficie totale = mq. 19,25

coeff. correttivo $0,65 \times 0,70 = 0,455$

mq. $19,25 \times L./mq \ 1.900.000 \times 0,455 = L. \ 16.650.270$

ed in cifra tonda L. 16.650.000 . Diconsi lire sedicimilioni-
seicentocinquantamila.

Box n. 4

Superficie totale = mq. 17,20

coeff. correttivo $0,65 \times 0,75 = 0,487$

mq. $17,20 \times L./mq \ 1.900.000 \times 0,487 = L. \ 15.931.500$

ed in cifra tonda L. 15.900.000 . Diconsi lire quindicimilio-
novecentomila.

Box n. 5

Superficie totale = mq. 15,13

coeff. correttivo $0,65 \times 0,75 = 0,487$

mq. $15,13 \times L./mq \ 1.900.000 \times 0,487 = L. \ 14.014.162$

ed in cifra tonda L. 14.000.000 . Diconsi lire quattordicimil-
ioni.

Cantina n. 1

Inq. Vincenzo Miraglia
Vincenzo Miraglia

Superficie totale = mq. 88,74

coeff. correttivo $0,65 \times 0,75 = 0,487$

mq. $88,74 \times \text{L./mq } 1.900.000 \times 0,487 = \text{L. } 82.111.122$

ed in cifra tonda L. 82.100.000 . Diconsi lire ottantaduemil-
lionicentomila

Cantinato n. 2

Superficie totale = mq. 14,30

coeff. correttivo $0,65 \times 0,75 = 0,487$

mq. $14,30 \times \text{L./mq } 1.900.000 \times 0,487 = \text{L. } 13.231.790$

ed in cifra tonda L. 13.200.000 . Diconsi lire tredicimilioni-
diecentomila

CAP VI - SITUAZIONE URBANISTICA DEGLI IMMOBILI

A seguito delle risultanze del sopralluogo eseguito, si rileva che la situazione generale degli immobili in oggetto appare di massima rispondente a quanto riportato nelle certificazioni catastali dello stesso. Inoltre le varianti di distribuzione dei locali cantinati vennero regolarmente denunciate in cata-
sto a cura dello stesso costruttore. Si deve pertanto conclu-
dere che la situazione urbanistica degli immobili è, in atto,
regolare.

Ing. Vincenzo Miraglia
[Signature]

CAP VII - SINTESI DESCRITTIVA DEGLI IMMOBILI

Locali Box

1) Complessivo di n. 5 box di forma trapezoidale, di cui i nu.

1 e 2 accorpate, siti in unico corpo basso con accesso da area
condominiale recintata al civ. n. 19.

2) catastati alla partita n.155854 NCRU intestata [redacted]
[redacted] fig. 76 n. 605, Cat. C/6, zc. 2 cl. 7, consistenza e
RC. :

- Sub 1 : mq. 10,00, RC L. 48.000
- Sub 2 : mq. 20,00, RC L. 96.000
- Sub 3 : mq. 18,00, RC L. 86.400
- Sub 4 : mq. 17,00, RC L. 81.600
- Sub 5 : mq. 15,00, RC L. 72.000

3) Confinanti con via Maione da Bari ed area condominiale

4) Le superfici effettive dei locali, come misurate, valgono :

- box 1 e 2 accorpata mq. 33,96
- box 3 mq. 19,26
- box 4 mq. 17,20
- box 5 mq. 15,13

5) Valutazione :

- Box nn. 1 e 2 accorpata L. 29.350.000
- Box n. 3 L. 16.650.000
- Box n. 4 L. 15.900.000
- Box n. 5 L. 14.000.000
- Somma in totale L. 75.900.000

6) La situazione urbanistica degli immobili appare, in atto,
regolare.

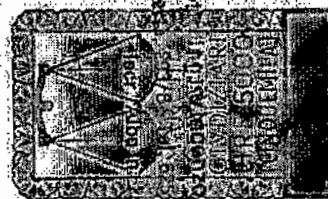
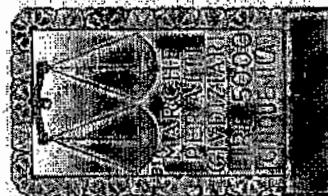
Locali cantinati

locale 1

1) Locale *A/* pilastro, munito di aperture esterne, sito al

Ing. Vincenzo Miraglio
[Signature]

Dott. Ing. Vincenzo Miraglia
Via Libertà, 203 - Tel. 625.65 - Palermo
Iscri. Albo n. 1251



Miraglia
69.45 - Palermo

piano interrato di fianco allo scivolo condominiale cui si accede da via Maione da Bari civ. 17.

2) catastato alla partita n.155884 NCEU intestata [redacted]

[redacted] fig. 76., zc 2 cl. 7. Derivante da frazionamenti e fusioni di cui alle mut. n. 5327, 5328, 5329 NCEU.

3) Confina con lo scivolo, corridoio condominiale, adiacente locale dello stesso Sig. [redacted] proprietà aliena ed intercapedine frontale dell'edificio

4) La superficie complessiva del locale è pari a mq. 88,74. *1/B*

5) Valutazione L. 82.100.000.

6) La situazione urbanistica dello immobile appare, in atto, regolare

Locale 1

e) 1) Locale non pilastro, non munito di aperture esterne all'edificio, sito al piano primo interrato con accesso da corridoio condominiale cui si accede da via Maione da Bari civ. 17.

2) catastato alla partita n.155884 NCEU intestata [redacted]

[redacted] fig. 76., zc 2 cl. 7. Derivante da frazionamenti e fusioni di cui alle mut. n. 5327, 5328, 5329 NCEU.

3) Confina con lo scivolo, corridoio condominiale, adiacente locale dello stesso Sig. [redacted] proprietà aliena ed intercapedine frontale dell'edificio

4) La superficie complessiva del locale è pari a mq. 14,30. *D*

5) Valutazione L. 13.200.000

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Vincenzo Miraglia
Vincenzo Miraglia

ASTE
GIUDIZIARIE.it

6) La situazione urbanistica degli immobili appare, in atto, regolare

CAP. VIII - CONCLUSIONE

Certo di avere esaurientemente assolto al mandato affidatogli, lo scrivente chiude la presente relazione che si compone di n. 14 facciate dattiloscritte, n. 1 copia di certificazione catastale, n. 5 planimetrie catastali, n. 3 copie di denuncia di variazione e di 2 piante.

Dott. Ing. Vincenzo Miraglia
Via Libertà, 203/B - Tel. 025 66 45 - Palermo
Iscr. Albo n. 2501

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Depositato in Cancelleria

del 15 APR 1994

Il Cancelliere

Miraglia

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it