

20

ASTE GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZ. IV CIV. - ILL.MO SIG G.ES. DOTT.SSA LANDRIS

ASPIRI NOTAI

ASTE GIUDIZIARIE.it

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio nella
Esecuzione Immobiliare iscritta al n° 826/94 promossa

da

BANCO S. ANGELO

contro

[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE.it

IL C.T.U.

Geom. Salvatore Caravello

Depositato in Cancelleria
oggi 1 OTT. 2001

[Signature]

ASTE GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZ. ES. IMM. - ILL.MO SIG. G.ES. DOTT.SSA LANDRIANI

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio nella Esecuzione Immobiliare

iscritta al n° 826/94 promossa

da

BANCA S. ANGELO

Contro

[REDACTED]

1-PREMESSA

All'udienza del 7/07/2000 la S.V. Ilma nominava me sottoscritto Geom. Salvatore Caravello, presente in aula, C.T.U. al fine di procedere alla valutazione dell'immobile oggetto della esecuzione come da separato verbale.

2- SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

In adempimento all'incarico ricevuto prendevo contatti telefonici con l'esecutato [REDACTED] con il quale si concordava di procedere all'ispezione e rilievo degli immobili oggetto della presenza esecuzione, il giorno 21/03/2001, data in cui recatorai in Villafraati, alla costante presenza del suddetto Sig. [REDACTED] provveduto all'ispezione degli immobili in argomento, iniziando anche le operazioni di rilievo metrico e fotografico degli stessi. Le suddette operazioni furono completate in data 6/04/2001 con il rilievo degli immobili siti in via Giardina n° 3/a e 5.

Quindi mi sono recato presso l'Ufficio del Territorio di Palermo ove ho proceduto ad eseguire delle visure relativi ai suddetti immobili, nonché

11 OTT 2001
MARCHE PER ATTI GIUDIZIARI LIRE 5000 (CINQUEMILA)
€ 2,58

11 OTT 2001
MARCHE PER ATTI GIUDIZIARI LIRE 5000 (CINQUEMILA)
€ 2,58

11 OTT 2001
MARCHE PER ATTI GIUDIZIARI LIRE 5000 (CINQUEMILA)
€ 2,58

11 OTT 2001
MARCHE PER ATTI GIUDIZIARI LIRE 5000 (CINQUEMILA)
€ 2,58

presso il Comune di Villafrati al fine di controllare la posizione urbanistica dei suddetti immobili.

Quanto sopra risulta dal verbale delle operazioni allegato alla presente sotto la lettera "A". L'ubicazione degli immobili è rilevabile dall'estratto del rilievo aerofotogrammetrico, allegato sotto la lettera "B". La documentazione fotografica di riferimento di ciascun immobile è stata riunita in un unico fascicolo, ed allegata sotto la lettera "C", dei rilievi metrici eseguiti sono stati redatti dei grafici a scala 1:100 allegati sotto la lettera "D", mentre sotto la lettera "E" si allegano le visure eseguite presso l'Ufficio del Territorio di Palermo.

Infine, completati i lavori rispondo a quanto richiestomi con la seguente Relazione Tecnica.

3 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.

Immobili di proprietà di [REDACTED]

A) Metà edificio sito in Villafrati Via Procida n° 83 composto da piano seminterrato, piano terra, primo e secondo piano.

Si tratta di un piccolo edificio costituito da tre elevazioni fuori terra, realizzato con struttura portante in c.a. e copertura a due falde inclinate (vedasi estratto rilievo aerofotogrammetrico allegato "B" e foto n° 1 allegato "C"). Tale edificio oltre ad interessare le part.lla n° 55,56,723 e 715 di proprietà degli esecutati, ha occupato porzioni delle part.lla 724/b e 724/a, di proprietà della Sig.ra [REDACTED] erza estranea al presente procedimento, rispettivamente per mq. 35 circa e mq. 5,00 circa, come rilevasi dal grafico allegato "F", nel quale le porzioni suddette sono evidenziate con tratteggio di

colore rosso.

A.1 - Piano seminterrato

Vi si accede da scala interna che si diparte dal locale di piano terra ed è composto da un primo locale adibito a cucina dal quale ci si immette in un cortile interno, nonché da due piccoli locali adiacenti adibiti a ripostiglio, e la superficie commerciale complessiva è di mq. 58,16 (vedasi documentazione fotografica di riferimento allegato "C" e grafico allegato "D/1")

A.2 - Piano terra

E' composto da un primo vano al quale si accede solo dalla via Procida, nonché da altri locali il cui accesso è sempre da via Procida, e dai quali per mezzo di scale interne si accede sia al piano cantinato che ai piani superiori.

I due accessi sono muniti di ampi portoni in ferro, e come già detto quello ubicato sulla destra guardando il prospetto, è costituito da un primo locale ed un secondo locale con adiacente W.C. e la superficie commerciale complessiva di tutti i locali è pari a mq. 120,27 (vedasi documentazione fotografica di riferimento allegato "C" e grafico a scala 1:100 allegato "D/2")

Rifiniture

Portoni d'ingresso in ferro, porte interne in legno tamburato, pavimenti in mattoni di ceramica, pareti allo stato grezzo ed impianto elettrico sotto traccia non adeguato alla vigente normativa.

A.3 - Primo piano

Vi si accede dalla via Procida n° 83 per mezzo di un portoncino che immette nella scala di accesso e si compone da : ingresso-corridoio di disimpegno,

ripostiglio, ampia cucina dotata di balcone prospettante su via Procida,
adiacente stanza da letto e stanzino dotati di disimpegno, corridoio in fondo
al quale si trova altra stanza prospettante su cortile interno, con adiacente
W.C./B. la superficie commerciale è pari a mq. 122,60, e confina con via
Procida, proprietà [redacted] cortile interno (vedasi
documentazione fotografica di riferimento allegato "C" e grafico a scala
1:100 allegato "D/3").

Rifiniture

Porta d'ingresso in legno, infissi esterni in legno del tipo a "persiana", porte
interne in legno tamburato e vetri, pavimenti in segato di marmo, pareti
trattate ad idropittura lavabile, pavimento e pareti della cucina e del W.C. in
mattoni di ceramica, impianto elettrico del tipo sottotraccia non adeguato
alla vigente normativa, impianto idrico e fognario collegati alle rispettive reti
comunali

A.4-Secondo piano

Ha la stessa distribuzione interna del piano terra con la sola differenza che la
cucina e l'adiacente stanza da letto sono invertite, la stessa superficie
commerciale pari a mq. 122,60 e gli stessi confinanti (vedasi documentazione
fotografica di riferimento allegato "C" e grafico a scala 1:100 allegato
"D/4").

Rifiniture

Sono identiche a quelle del primo piano ad esclusione delle pareti interne che
sono trattate con sola tonachina.

Estremi catastali

L'intero edificio risulta iscritto nel N.C.E.U. del Comune di Villafrati in testa

nata a [redacted] nato a [redacted]

[redacted] ciascuno per i propri diritti, foglio di mappa n° 13, particella n° 13, sub 2 e 3 categoria C/2, classe 2, consistenza catastale mq. 109, rendita € 250.000 per il piano terra, sub 4 e 5 categoria A/3 classe 2, vani catastali 4,5, rendita € 517.500 per il primo piano, sub 6 e 7 categoria A/3, vani catastali n° 5, rendita € 575.000 per il secondo piano (vedasi visura catastale allegato "E/1")

1 OTT 2004
MARCHE PER ATTI GIUDIZIARI
LIRE 5000 (CINQUEMILA)
€ 2,58

B) Appartamenti in via Giardina

Fanno parte di un piccolo edificio costituito da quattro elevazioni fuori terra realizzato con struttura portante in muratura (vedasi estratto rilievo aerofotogrammetrico allegato "B" e foto n° 2 allegato "C").

1 OTT 2004
MARCHE PER ATTI GIUDIZIARI
LIRE 5000 (CINQUEMILA)
€ 2,58

B.1 - Via Giardina n° 3/a

E' composto da un primo locale al quale si accede direttamente dalla via Giardina, e da due ripostigli in fondo al suddetto locale, privi d'illuminazione diretta con l'esterno

1 OTT 2004
MARCHE PER ATTI GIUDIZIARI
LIRE 5000 (CINQUEMILA)
€ 2,58

Da una scala interna si accede al primo piano il quale è costituito da un solo vano (vedasi documentazione fotografica di riferimento e grafico allegato "D/5"). La superficie commerciale complessiva è pari a mq. 141,43

Rifiniture

Porta d'ingresso del piano terra in legno, infissi esterno del primo piano in legno del tipo a "persiana", porte interne in legno tamburato, pavimenti e pedate della scala, in mattoni di cemento, pareti con intonaco allo stato grezzo, impianto elettrico sotto traccia e non adeguato alla vigente normativa.

1 OTT 2004
MARCHE PER ATTI GIUDIZIARI
LIRE 5000 (CINQUEMILA)
€ 2,58



Estremi catastali

Risulta iscritto nel N.C.E.U. del Comune di Villafrati in testa a [REDACTED]

[REDACTED] foglio di mappa n° 14 particella n° 192, categoria A/6, classe 3, consistenza n° 2 vani catastali, rendita £.

112.000, via Giardina n° 3 piani T e I (vedasi visura catastale allegato "E/2")

B.2 - Via Giardina n° 5

E' composto da tre piani collegati tra loro per mezzo di scala interna, dei quali il primo piano è costituito da una stanza-ingresso, adiacente cucina, stanza e ripostiglio realizzato nel sottoscala, il secondo piano è costituito da una stanzetta sulla sinistra entrando sprovvista d'illuminazione diretta con l'esterno, stanza da letto ed adiacente W.C., il terzo ed ultimo piano è costituito da un solo dotato di un terrazzo che si affaccia su via Giardina (vedasi documentazione fotografica di riferimento e grafico a scala 1:100 allegato "D/6"). La superficie commerciale complessiva è pari a mq. 73,85.

Estremi catastali

Risulta iscritto nel N.C.E.U. del Comune di Villafrati in testa a [REDACTED]

[REDACTED] foglio di mappa n° 14, particella n° 379-sub 2, categoria A/4, classe 4, consistenza n° 2 vani catastali, rendita £.

154.000 (vedasi visura catastale allegato "E/3").

C) Terreno foglio di mappa n° 9 part.lla n° 833

Sul detto terreno in atto insiste un capannone realizzato con strutture precarie, la cui superficie commerciale è pari a mq. 401,76 (vedasi estratto rilievo aerofotogrammetrico allegato "B", foto n° 3 allegato "C" e grafico a scala 1:100 allegato "D/7").

Estremi catastali

Risulta iscritto nel N.C.E.U. del Comune di Villafrati in testa a [REDACTED]

[REDACTED] foglio di mappa n° 9, particella n° 833, vigneto di 1°, superficie are 08 e ca 19, R.D. £. 16,790 e R.A. £. 11,466 (vedasi visura catastale allegato "E/4")

D) terreno foglio di mappa n° 9 part.lla n° 80/d

Costituisce il cortile interno del piano cantinato facente parte del fabbricato sito in via Procida, e già descritto al paragrafo "A".

4 - LICEITA' DELLE COSTRUZIONI

Le tre costruzioni ubicate in via Procida e via Giardina n° 3/a e n° 5, secondo l'attuale strumento urbanistico del Comune di Villafrati, ricadono in zona "B", nella quale la realizzazione di edifici è regolamentata dalle norme urbanistiche contenute nel "Certificato di destinazione urbanistica" allegato sotto la lettera "G"

Le suddette costruzioni sono state realizzate in assenza delle dovute permessualità e per tale motivo l'esecutato [REDACTED] ha presentato domanda di "Sanatoria Edilizia", di cui si allega fotocopia sotto la lettera "H", limitatamente al solo edificio sito in via Procida, mentre per quelli di via Giardina non è stata presentata alcuna domanda in tal senso

5 - VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

5.1 - CRITERIO E METODO DI STIMA

Nella stima di un bene economico è possibile attribuire valori diversi a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa, in rapporto al

motivo della stima.

Nel caso in esame il mio compito è quello di ricercare i più probabili valori attribuibili ai beni in oggetto, da ordinari compratori e da ordinari venditori.

Ho ritenuto opportuno applicare il metodo di stima per confronto, in quanto il metodo di stima analitico, data la situazione di mercato attuale, non può essere preso in considerazione in quanto non vi è rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente; in altri termini vi è incertezza sul reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato, anch'esso peraltro difficilmente individuabile.

Al fine di poter applicare tale metodo, ho avuto cura di eseguire tutta una serie di accertamenti circa compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, avvenute in tempi recenti, nonché a richiedere i prezzi in zona nella figura di possibile acquirente. I valori accertati sono stati poi riferiti alla unità di consistenza e cioè al mq. di superficie commerciale, potendo così arrivare ad una serie omogenea di prezzi unitari, ove si sono collocati i beni compresi nella esecuzione in oggetto, avendo cura di escludere valori eccezionali per far sì che la serie fosse la reale espressione del mercato ordinario.

6 - BENI DI PROPRIETA' DI [REDACTED]

6.2 VALUTAZIONE DELLA META' DELLA COSTRUZIONE SITA IN VIA PROCIDA N° 83

Ad esito delle indagini svolte in zona, ho appurato che per immobili aventi quasi le stesse caratteristiche costruttive, e coevi di quelli interessati dalla presente stima, si possono applicare i seguenti prezzi per ogni mq. di superficie commerciale: piano cantinato £. 1.000.000, piano terra £.

1.500.000, primo e secondo piano £. 1.800.000.

Tenuto conto dei prezzi sopradetti avremo:

- piano cantinato mq. 58,16 x £. 1.000.000 = £. 58.160.000

- piano terra mq. 119,27 x £. 1.500.000 = £. 178.905.000

- primo piano mq. 122,60 x £. 1.800.000 = £. 220.680.000

- secondo piano mq. 122,60 x £. 1.800.000 = £. 220.680.000

Totale £. 678.425.000/2 = £. 338.812.500

6.3 - VALUTAZIONE META' TERRENO CONTRADA MONTAGNOLA

F.9 PART.LLA 80/d.

Come chiarito nella descrizione dell'edificio di via Procida n° 82, il terreno

suddetto è parte integrante del piano cantinato del suddetto edificio e

pertanto la sua valutazione è compresa nella valutazione del piano cantinato

stesso.

6.4 - VALUTAZIONE META' TERRENO F.9 PART.LLA 833 ARE 8.19

Poiché il suddetto terreno è parzialmente coperto dal capannone già descritto,

si procede alla valutazione sia del capannone esistente che del restante

terreno, assegnando al capannone il prezzo di £. 15.000 al mq. ed al restante

terreno il prezzo di £. 5.000 al mq. per cui avremo:

- capannone mq. 401,76 x £. 55.000 = £. 22.096.800

- terreno mq. 417,24 x £. 5.000 = £. 2.086.200

Totale £. 24.183.000/2 = £. 12.091.500

6.5 - VALUTAZIONE DELLE CASE SITI IN VIA GIARDINA N° 3/A E N° 5

Per tali costruzioni valgono le considerazioni sopra dette e si può applicare

per ogni mq. di superficie commerciale di £. 1.400.000 per quella di via

Giardina n°3/a e di £. 800.000 per quella di via Giardina n° 5, e pertanto



avremo i seguenti valori:

- Via Giardino n° 3/a mq. complessivi 141,43 x £. 1.400.000 = £.

198.002.000

- Via Giardino n° 5 mq. complessivi 73,85 x £. 800.000 = £. 59.080.000

7 - BENI DI PROPRIETA' DI [REDACTED]

7.1 - ¼ EDIFICIO VIA PROCIDA N° 83

- £. 678.425.000/4 = £. 169.606.250

8 - BENI DI PROPRIETA' DI [REDACTED]

8.1 - ¼ EDIFICIO VIA PROCIDA N° 83

- £. 687.425.000/4 = £. 169.606.250

CONCLUSIONI

Per gli immobili di cui alla esecuzione immobiliare oggetto della presente

C.T.U., sono stati determinati i seguenti prezzi base:

BENI DI PROPRIETA' [REDACTED]

- Metà edificio in Villafrati n° 83 £. 338.812.500

- Metà terreno F. 9 part.lla 80/d - compreso nella valutazione del piano
cantinato dell'edificio di via Procida n° 83

- Metà capannone e terreno in Villafrati F. 9 part.lla 833 £. 12.091.500

- Casa in Villafrati via Giardino n° 3/a £. 198.002.000

- Casa in Villafrati via Giardino n° 5 £. 59.080.000

BENI DI PROPRIETA' DI [REDACTED]

- ¼ Edificio in Villafrati n° 83 £. 169.425.000

BENI DI PROPRIETA' DI [REDACTED]

- ¼ Edificio in Villafrati via Procida n° 83 £. 169.425.000

Tanto comunico in adempimento all'incarico con il quale la S.V.Ill.ma ha mi

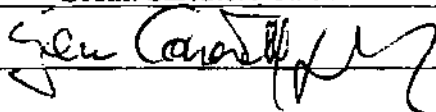
ha voluto onorare, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse
necessitare.

Palermo 26/09/2001

Il C.T.U.

Geom. Salvatore Caravello

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

A

ASTE
GIUDIZIARIE.it
ALLEGATI

Allegato "A"- Verbale delle operazioni;

Allegato "B"- Estratto rilievo aerofotogrammetrico;

Allegato "C"- Documentazione fotografica;

Allegato "D"- Planimetrie a scala 1:100 degli immobili;

Allegato "E"- Visure e planimetrie catastali;

Allegato "F"- Grafico riflettente l'occupazione delle
Porzioni delle part.lle 724/a e b;

Allegato "G"- Certificato di destinazione Urbanistica;

Allegato "H"- Copia domanda di "Sanatoria Edilizia
prot. n° 1935 del 31/03/1987.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Verbale di lettura delle operazioni di assemblea
tenuta d'ufficio nelle es. un. ex art. 2
n. 826/5h del RES presente in Banca
Sant'Angelo carta [redacted]

[redacted]
di una assemblea, il primo vertice
del mese di Marzo del 2009 con
elencato con il Sig. [redacted]
io sottoscritto per [redacted] Corbelli,
m. reso recato in Villa Felli ove
collo contenti presso il suddetto Sig.

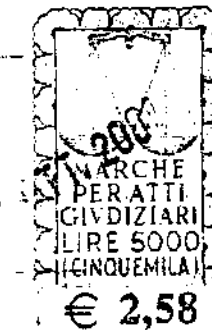
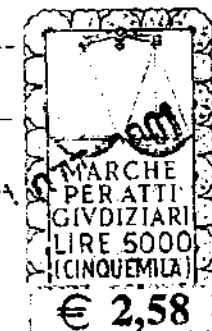
[redacted] ho proceduto al
ritratto metrico e fotografico degli immobili
oggetto della presente procedura
Il Sig. [redacted] dichiara
che l'appuntamento di [redacted] si è
in Procida n. 83, presso l'hotel della stessa
e del proprio unico familiare.

Che le costure non sono state reclamate
senza l'assistenza online e che per le
stesse ho presentato domanda di
[redacted] di cui produrre

foto copie.

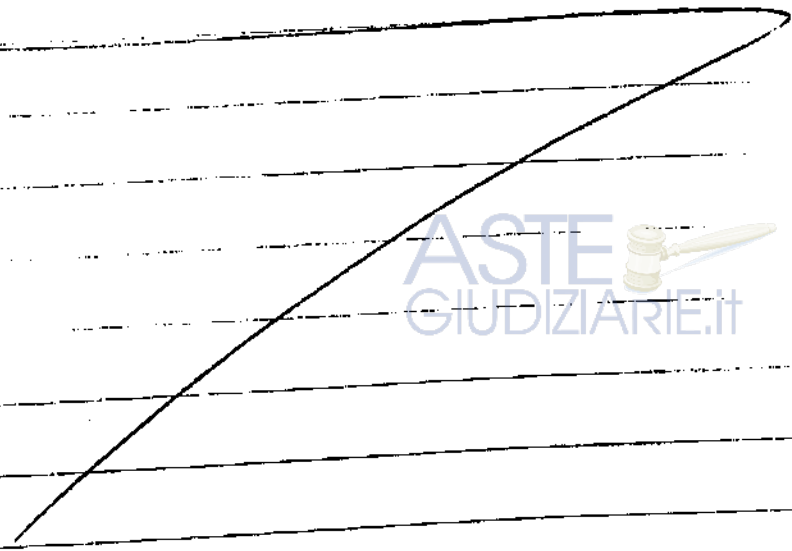
LCS.

[redacted]



Successivamente con nota 6/04/2009 la società
C.T.V. si è occupata di eseguire le
operazioni di vendita delle
immobili. In tale occasione il Sig.
[redacted] si è presentato alle
edificazioni dell'immobile sito in via Saverio
n. 8/2, che occupa erroneamente parte delle
port. celle 724/e e 724/b di proprietà
di [redacted] il quale ha chiesto
la restituzione di tali porzioni di terreno,
allo stesso [redacted]. Dichiarare
inoltre che la sopralaventeza dell'immobile
di via Fionline n. 3/e è stato effettuato
senza [redacted] provvedimenti esecutivi.
L.C. 5

[redacted]



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT