

Procedimento n. / DI PALERMO

[REDACTED]

ni Immobiliari

, Banca Sicula contro

RELAZIONE TEC ed [REDACTED]

NICA D'UFFICIO

Il Giudice Esecutore
Dott.ssa Susanna Terni

Depositate in Cancelleria
17 8 MAG 1998
Il Cancelliere

Il C.T.U.
Ing. Antonio Mezzon

Maggio

Procedimento Banca Sicula contro [REDACTED]

Tribunale di Palermo
Sezione Esecuzioni Immobiliari
Procedimento Banca Sicula contro

Premessa

Il G.E. del procedimento in epigrafe, Dott.ssa Susanna Terzi, ha nominato il sottoscritto, Ing. Antonio Mazzon, numero 4579 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Palermo, Consulente Tecnico d'Ufficio, al fine di valutare gli immobili oggetto del pignoramento immobiliare.

Il consulente, esaminati i documenti allegati al fascicolo d'udienza, ha individuato i seguenti immobili da stimare:

1. Fabbricato sito in Casteldaccia, in Via Leonardo da Vinci n.5, costituito da un piano seminterrato e tre piani fuori terra;
2. Fabbricato sito in Casteldaccia, in Via Schettino n.21-23, costituito da un solo piano fuori terra.

In seguito, si recava più volte sui luoghi per i necessari sopralluoghi negli immobili ed effettuava le indagini presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Casteldaccia e l'Ufficio Tecnico Erariale di Palermo al fine di verificarne la regolarità edilizia. Infine, effettuava la stima degli immobili sulla base delle indagini di mercato e redigeva la relazione di consulenza.

Fanno altresì parte della relazione i documenti catastali, le planimetrie degli immobili e il rapporto fotografico

Criteri di valutazione

Il mandato assegnato al C.T.U. prevede la stima di due fabbricati così come descritti nell'atto di pignoramento, salvo verificarne la rispondenza alla realtà. La previsione del valore di un bene dipende da aspetti tecnici ed economici ed è

Procedimento di stima del bene [redacted]

funzione delle finalità della stima. Si hanno, cioè, per un medesimo bene più valori, generalmente diversi tra loro, a seconda dello scopo della valutazione. Nel caso in esame il fine della stima è la determinazione della quantità di denaro che il bene potrebbe rendere attraverso un'asta giudiziaria. Il C.T.U. ha utilizzato il metodo sintetico per determinare l'entità del valore degli immobili attraverso una comparazione tra il bene da stimare ed un altro di analoghe caratteristiche, il cui prezzo sia noto. Sono state realizzate delle indagini di mercato nella città di Casteldaccia, raccogliendo i dati sui prezzi medi di mercato degli immobili equivalenti a quelli in esame. Indi, è stata effettuata la stima sulla base delle caratteristiche di finitura e conservazione dei fabbricati e della loro regolarità edilizia.

Risposte ai quesiti del Sig. Giudice Esecutore.

I due immobili di proprietà dei Sig.ri [redacted] sono ubicati in Casteldaccia, uno in Via Leonardo da Vinci n.5, in una zona periferica rispetto al centro urbano e l'altro in Via Schettino n.21-23, in una zona centrale del paese.

1. Fabbricato di Via Leonardo da Vinci, 5

L'edificio si trova all'estrema periferia sud (lato monte) del paese di Casteldaccia, in una delle zone di espansione del paese, in Via Leonardo da Vinci, 5. Esso è costituito da un piano seminterrato e da tre piani fuori terra (piano terra, primo e secondo). Gli immobili sono pervenuti a [redacted], nato a [redacted] ed [redacted] in parte per costruzione diretta su terreno acquistato con atto di vendite del 31 10 1977 in Notar Ugo Benzia di Palermo, registrato il 09 11 1997 al n.16423 e trascritto il 09.11.1977 ai nn 35597/29448 da potere di [redacted] in parte con atto di vendita del 18 03 1988 in notar Renato Caruso

Procedimento Banca Sicula contro

di Palermo, registrato il 07.04.1988 al n. IV.4118, trascritto il 29.03.1988 ai nn. 14200/10961, da potere di [REDACTED]

I beni sono censiti allo N.C.E.U. di Palermo con la partita 1001616, foglio 5, part.lla. 923 rispettivamente ai sub 10 e 11, cat. A2 classe 6, per il piano terra; ai sub 12 e 13 per il piano primo e ai sub 14, 15 per il piano secondo, questi ultimi descritti come fabbricati in costruzione; ai sub 16, 17, cat. C2 classe 4, per il piano seminterrato, con accesso dalla Via Ugo La Malfa. L'edificio confina con la Via Ugo La Malfa, la Via Leonardo Da Vinci, propriet [REDACTED] e propriet [REDACTED]

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato con solai in latero cemento e murature in blocchetti di tufo. Ad eccezione degli immobili posti al piano seminterrato ed al piano terra rialzato, la palazzina è allo stato grezzo (foto n.1-4). La copertura è priva di tegole e di impermeabilizzazione, i prospetti sono rifiniti fino al piano terra con uno strato di rinzaffo, mentre quelli ai piani superiori sono stati lasciati allo stato grezzo. La palazzina è priva di ascensore ed impianto di riscaldamento, è dotata di impianto citofonico e di scale con pedate ed alzate in marmo (tipo granito) fino al piano terra. L'unità immobiliare al piano seminterrato è attualmente adibita a bar-pizzeria ed è costituita da un'unico grande locale con un w.c. (Planimetria n.1). Essa ha una superficie lorda di 141,5 mq. Le rifiniture e le suppellettili sono modeste: pavimenti in mattoni di cemento e scaglie di marmo, soffitti con intonaco grezzo, pareti rifinite con idropittura ed in parte con doghe di legno d'abete verniciato. L'appartamento al piano terra è costituito da un ingresso, un salotto - sala da pranzo, una cucina abitabile, un bagno e tre camere da letto. La superficie commerciale dell'appartamento, comprensiva cioè di una aliquota delle superfici dei balconi, è pari a 176,7 mq (Planimetria n.2). Esso è l'unico ad essere rifinito in tutte le sue parti: infissi interni ed esterni in legno, pavimenti in piastrelle di gres ceramico, rivestimenti in piastrelle delle pareti del

bagno e della cucina, intonaci verniciati con idropittura e pareti di una camera da letto rivestite con carta da parati. L'impianto elettrico non è definito in tutte le sue parti e pertanto non è in regola ai sensi della legge 46/90, sulla sicurezza degli impianti.

Le unità immobiliari al primo ed al secondo piano si trovano allo stato grezzo; sono prive di divisione interna, di infissi, di ringhiere dei balconi, di impianto idrico, elettrico e di riscaldamento, di pavimentazioni. Le pareti esterne sono in blocchetti di tufo e la copertura è priva di impermeabilizzazione e di tegole. L'assenza dell'impermeabilizzazione della copertura ha causato un generale stato di degrado delle strutture. Al momento di un'eventuale ristrutturazione degli ultimi due piani, queste dovranno essere revisionate puntualmente per determinare lo stato di ossidazione dei ferri d'armatura e le eventuali opere di consolidamento necessarie. Tale stato di degrado strutturale induce una necessaria cautela nella valutazione complessiva dei piani primo e secondo. L'immobile al primo piano ha una superficie commerciale di 176,7 mq (Planimetria n.3), mentre quello al secondo piano ha una superficie commerciale di 95,4 mq (Planimetria n.4).

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casteldaccia risulta che il fabbricato è stato costruito in assenza di concessione edilizia. Per il predetto abuso è stata inoltrata domanda di concessione in sanatoria di cui alla legge 28.02.1985 n.47 (numero di protocollo in entrata 12259 del 31.12.86, numero di pratica 1333). La pratica deve essere ancora integrata con alcune ricevute dei versamenti dell'oblazione e con gli elaborati richiesti dall'Ufficio Tecnico Comunale. Al momento, l'assenza di una regolare concessione edilizia influenza negativamente il valore di mercato dell'immobile e quindi la stima effettuata al C.T.U.

Stima del valore di mercato degli immobili.

L'analisi dei dati raccolti, rapportati alle superfici, alle rifiniture, alla presenza di impianti tecnologici, alle condizioni di conservazione e di divisione in più lotti del fabbricato ed all'assenza di una regolare licenza edilizia, ha consentito la determinazione del valore di mercato degli immobili per unità di superficie. Nelle tabelle n.1 e n.2 vengono riportati sinteticamente i risultati dei calcoli effettuati dal consulente. Si riportano, pertanto, le seguenti valutazioni degli immobili:

1. Piano seminterrato: 89.150.000 di lire;
2. Piano terra: 136.000.000 di lire
3. Piano primo: 26.500.000 di lire
4. Piano secondo: 14.300.000 di lire

2. Immobile di Via Schettino n° 21-23

L'immobile ubicato in Via Schettino nn.21, 23 è un rudere in muratura costituito da un piano fuori terra. Esso è ubicato in una zona centrale del nucleo urbano del paese di Casteldaccia.

Questo è pervenuto a [redacted] con atto di vendita del 16.01.1981 in notar Renato Caruso, registrato a Palermo Rep. 5297 e trascritto il 24.01.81 ai nn. 3313/2801 da potere di [redacted] nata a [redacted] e da [redacted]

I beni sono censiti all'N.C.E.U. di Palermo con la partita 5597, foglio 1980. part.IIa, 842. sub 2 Cat. A e part.IIa 844, sub 2 Cat. C.

L'edificio, in muratura, è in pessime condizioni di conservazioni, sono presenti crolli delle murature portanti e del solaio di copertura in legno, pertanto esso deve essere definito come un rudere da demolire o da sottoporre a costose opere di ristrutturazione. La sua superficie lorda è di circa 53,1 mq. (planimetrie n. 5 e n. 6).

Stima del valore di mercato degli immobili.

L'analisi dei dati raccolti, rapportati alle superficie ed alle condizioni di conservazione dell'immobile consente di stimare un valore di mercato dell'immobile pari a lire 21.250.000.

Riepilogo

I due immobili di proprietà dei Sig. [redacted] sono ubicati in Casteldaccia, uno in Via Leonardo da Vinci n.5, in una zona periferica rispetto al centro urbano, e l'altro in Via Schettino n.21-23, in una zona centrale del paese. Il primo è un fabbricato realizzato senza regolare concessione edilizia e costituito da un piano seminterrato e da tre piani fuori terra (piano terra, primo e secondo). La struttura portante dell'edificio è in cemento armato con solai in latero cemento e murature in blocchetti di tufo. Ad eccezione dei piani seminterrato e piano terra rialzato, la palazzina è allo stato grezzo, cioè costituita dalle sole strutture in cemento armato e dai tombagni esterni in blocchetti di tufo. L'edificio, inoltre, non è dotato di ascensore e gli impianti elettrico ed idrico sono presenti soltanto ai piani seminterrato e piano terra.

L'immobile ubicato in Via Schettino nn.21. 23 è un rudere in muratura costituito da un solo piano fuori terra. Esso è ubicato in una zona centrale del nucleo urbano del paese di Casteldaccia. L'edificio è in pessime condizioni di conservazioni, sono presenti croili delle murature portanti e del solaio di copertura in legno. Esso, pertanto, deve essere definito come un rudere da demolire o da sottoporre a costose opere di ristrutturazione

1. Fabbricato di Via Leonardo da Vinci, 5

- | | | |
|------------------------|---------------------|--------------------------------|
| 1. Piano seminterrato: | 89.150.000 di lire | 2005 lire 2005 sub 10 13 01/12 |
| 2. Piano terra: | 136.000.000 di lire | 2005 lire 2005 sub 10 13 01/12 |
| 3. Piano primo | 26.500.000 di lire | 2005 lire 2005 sub 10 13 01/12 |

4. Piano secondo: 14.300.000 di lire *50, 100, 15*

2. Immobile di Via Schettino n° 21-23: 21.250.000 di lire.

Ritenendo con ciò, in stretta aderenza allo spirito ed all'oggetto dell'incarico affidatomi, di avere risposto a quanto richiesto, rassegno la presente relazione restando a disposizione per ogni chiarimento che la riguardi.

Palermo, 06.05.1998

II C.T.U.
Atto
Ing. Antonio Mazzon

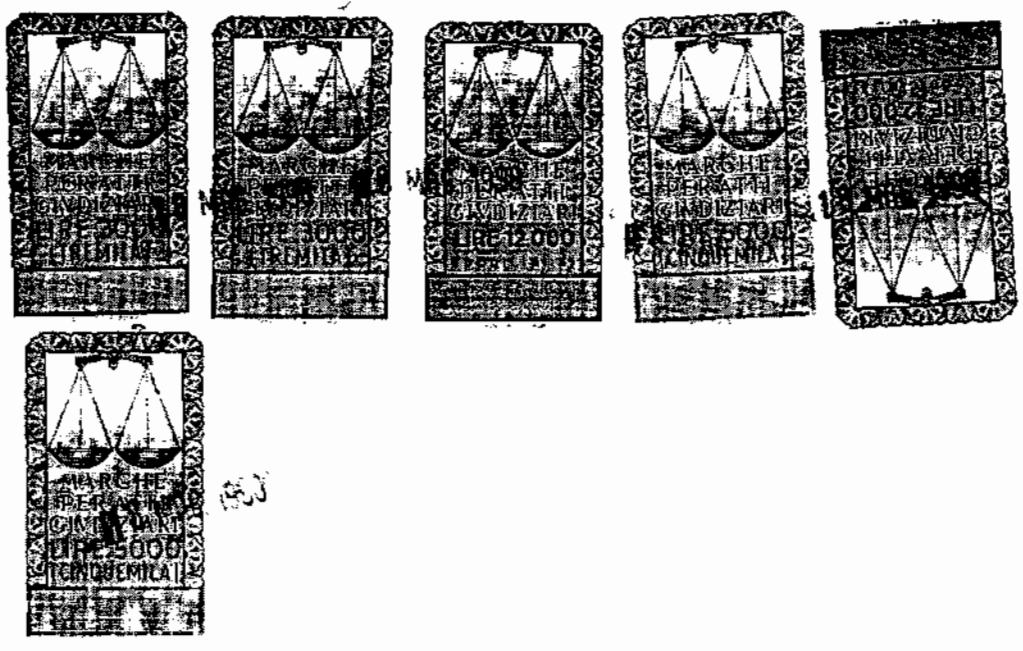


TABELLA RIEPILOGATIVA DEI DATI METRICI DELL'IMMOBILE

	Superf. Interna mq	Superf. Totale mq	Altezza m	Volume Totale m ³	Superf. balconi e terrazze mq	Superf. Commerciale mq
piano seminterrato	131,8	141,5	2,9	410,4	0	141,5
piano terra	135,4	166,7	3	500,1	29,9	176,7
piano primo	140,6	166,7	3	500,1	29,9	176,7
piano sottopiano	70,8	80,1	2,9	232,3	45,8	85,4
TOTALE				1.642,8		
Via Sestello	41,35	53,1	3	158,3	0	53,1
TOTALE		608,1		1.802,1		643,3

TABELLA 1

STIMA DEGLI IMMOBILI

DESCRIZIONE	Area commerciale mq	Valore unitario €/mq	Coefficiente di stima	Motivazione sintetica sulla base del coefficiente	Stima Immobili €
Via Leonardo da Vinci n° 3 piano seminterrato	141.5	900,000	0.7	L'immobile non è rifinito con intonaci esterni e non è dotato di regolare concessione edilizia.	89,145,000
piano terra	176.7	1,100,000	0.7	L'immobile non è rifinito con intonaci esterni e non è dotato di regolare concessione edilizia	136,033,333
piano primo	176.7	300,000	0.5	L'immobile non è rifinito in nessuna delle sue parti, sia interne che esterne, non è dotato di regolare concessione edilizia e le strutture sono in stato di degrado.	26,500,000
piano secondo	95.4	300,000	0.5	L'immobile non è rifinito in nessuna delle sue parti, sia interne che esterne, non è dotato di regolare concessione edilizia e le strutture sono in stato di degrado.	14,310,000
TOTALE					265,988,333
Via Schettino n° 23	53.1	1,000,000	0.4	L'immobile è costituito da un rudere, che necessita di una completa ricostruzione	21,240,000
TOTALI	643.3				287,228,333

TABELLA 2