

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE: ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.ES.: DOTT.SSA SUSANNA TERNI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 417/92 DEL R.ES.

████████████████████
contro
████████████████████

DATA ORDINANZA	DATA GIURAMENTO	RINVIO UDIENZA
24.10.1995	29.11.1995	26.06.1996

IL CONSULENTE: Geom. Maurizio Scuderi



TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. ES.: DOTT.SSA SUSANNA TERNI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 417/92 DEL RUOLO GENERALE

PROMOSSA DA:

 *Rappresentata e difesa
dall'Avv. G. Cannizzaro.*

(Creditore procedente)

CONTRO

 *Contumace.*

(Esecutato)

ORDINANZA CON LA QUALE VENNE DISPOSTA LA CONSULENZA

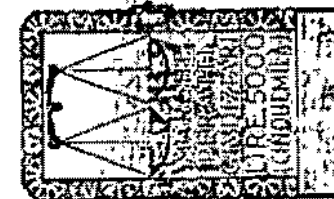
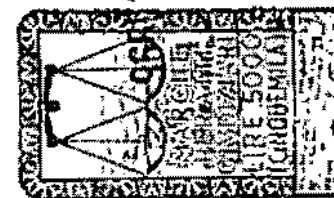
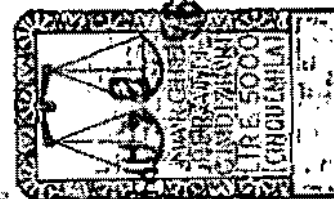
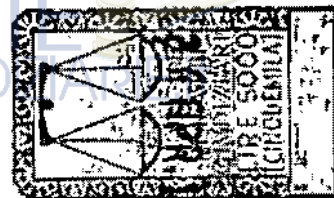
Venne emessa dalla S.V. Ill.ma, Signor
Giudice all'Esecuzioni, Dott.ssa Susanna Torni, in
data 24.10.1995.

GIURAMENTO DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Prestato nelle mani di V.S. Ill.ma,
all'udienza del 29.11.1995.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le operazioni di consulenza ebbero inizio il
giorno 3 Aprile 1996, sui luoghi vertenti



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Don
vbi 24 APR 1996
cancelleria

l'esecuzione immobiliare di che trattasi, alle ore
15,30.

In detta data, oltre al sottoscritto C.T.U.,
era presente il Sig. [REDACTED] fratello
dell'esecutato Sig. [REDACTED]

Le operazioni peritali sono consistite nella
visione generale e nel rilievo tecnico e
fotografico dell'immobile sito in Palermo, Via
Sferracavallo n° 99/c, piano cantinato.

ILL.MO SIGNOR GIUDICE DELLE ESECUZIONI

DOTT.SSA SUSANNA TERNI

Il sottoscritto, Geom. Maurizio Scuderi,
Consulente Tecnico d'Ufficio, nominato dalla S.V.
Ill.ma nella Esecuzione Immobiliare di cui
trattasi, in espletamento dell'incarico ricevuto,
si pregia sottoporre alla S.V. Ill.ma la seguente:

R E L A Z I O N E

che si compendia nelle seguenti parti:

- LA PARTE PRIMA La identificazione dello
 immobile oggetto della
 presente valutazione e sua
 descrizione generale.
- LA PARTE SECONDA La valutazione del bene in
 comune commercio.



- LA PARTE TERZA *Riepilogo.*

PARTE PRIMA:

LA IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA
PRESENTE VALUTAZIONE E SUA DESCRIZIONE GENERALE.

L'immobile che interessa la presente
valutazione, è sito in Palermo con accesso dal
civico 99/c della Via Sferracavallo (*Vedansi foto
nn° 2 e 3*).

Allo stesso è possibile accedervi si a mezzo
di una scaletta in c.a. che si diparte da un
portoncino in metallo posto sulla corsia
condominiale (*Vedansi foto nn° 5 e 6*), che dal
portone in metallo posto alla fine dello scivolo
(*Vedasi foto n° 7*).

L'unità immobiliare suddetta è composta
planimetricamente da un ampio vano pilastrato, un
vano, due spogliatoi con relative docce (n° 4 per
ciascun spogliatoio) (*Vedansi foto nn° 8-9-10-11-
12-13 e 14*).

CONFINI

L'unità oggetto della presente valutazione,
confina:

- con terrapieno su Via Sferracavallo;
- con proprietà [REDACTED] su due lati.



CONSISTENZA

Trattasi di un grande vano pilastrato in atto sfitto, occupante una superficie totale lorda di mq. 476,00 circa.

L'edificio, sovrastante l'unità immobiliare de quo, è stato realizzato nell'anno 1975 (Vedasi foto n° 1).

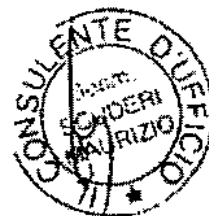
CARATTERISTICHE POSIZIONALI

Il corpo di fabbrica, cui è parte integrante l'unità in titolo, si trova in una zona che, pur essendo decentrata rispetto al nucleo urbano, nello stesso tempo, gode di immediati collegamenti con i percorsi di penetrazione al centro urbano ed extraurbano.

CARATTERISTICHE STRUTTURALI

L'intero edificio presenta:

- struttura portante costituita da telai in c.a. (pilastri e travi);
- solai del tipo misto in latero-cemento (travetti tralicciati);
- scala a soletta rampante in c.a. con alzate e pedate rivestite con lastre di marmo botticino;
- balconi a soletta aggettante in c.a. e pignatte;
- OMPAGNAMENTO in blocchi di cemento pomice;
- intonaco murale esterno di tipo plastico in



tinta beige;

- androne dotato di portoncino in alluminio anodizzato e vetri, pareti intonacate, lisciate e tinteggiate;
- delimitazione dell'area interna (carrabile) dell'intero plesso condominiale, al quale si accede attraverso un cancello automatico realizzato in metallo (civico 99/c).

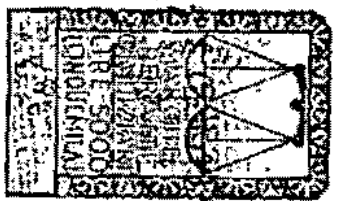
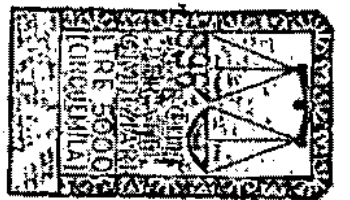
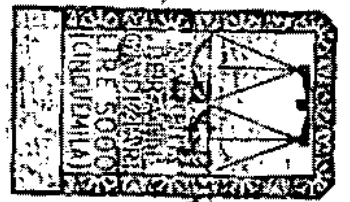
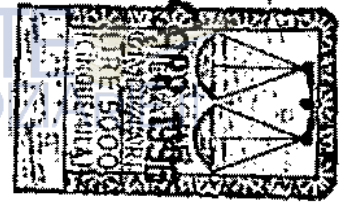
IMPIANTI

L'unità in esame è dotata di:

- impianto elettrico fuori traccia con canalizzazione in P.V.C., cassette di derivazione ad incasso, completo di fili e frutti;
- impianto idrico fuori traccia, con approvvigionamento dalla rete idrica comunale, servito di autoclave;
- impianto di smaltimento liquami a pozzetto, con pompa di sollevamento, allacciato alla rete fognaria comunale.

All'interno della stessa insistono le condutture dell'impianto di espulsione acque bianche e nere con i relativi pozzetti di raccolta ed ispezione.

La conformazione planimetrica, l'altezza e la



distribuzione della pilastratura attribuisce all'immobile ottime possibilità di fruizione.

ACCESSIBILITA' E COMODITA' DI SOSTA

Sono delle caratteristiche che incidono notevolmente sull'apprezzamento commerciale dell'immobile.

Il sito ove ricade il fabbricato di cui in oggetto è raggiungibile sia a piedi che con mezzi meccanici, pubblici e privati.

RIFINITURE

- pavimenti:
 - in battuto cementizio rivestito da linoleum;
 - W.C. con piastrelle in ceramica;
- pareti:
 - intonacate al grezzo costituito da un primo strato di rinzafo, lasciate con un secondo strato di tonachino e tinteggiate con idropittura;
 - W.C. e doccia con piastrelle in ceramica;
- soffitto:
 - intonacato al grezzo costituito da un primo



strato di rinzafo,
lisciato con un
secondo strato di
tonachino e tinteggia-
to con idropittura;

- serramenti esterni: - metallo verniciato e
vetri armati;
- serramenti interni: - in legno tamburato.

CONDIZIONI GENERALI

Dall'esame dello stato generale dei luoghi si
è potuto rilevare che le condizioni degli
impianti, della pavimentazione, delle pareti e dei
soffitti, risultano mediocri.

TITOLO DI PROPRIETA'

L'immobile di proprietà dell'odierno
esecutato, è stato realizzato, unitamente al resto
dell'edificio, dallo stesso sul lotto di terreno
acquistato da potere di [REDACTED] a mezzo di
atto di compravendita del 22.12.1972 in Notar
Dott. Giuseppe Maniscalco di Palermo, atto
trascritto presso la Conservatoria dei RR. III. di
Palermo l'08.02.1973 al nn° 9689/8750.



DATI CATASTALI

Dalle visure esperite presso l'U.T.E. di
Palermo è emerso che il locale facente parte

integrante dell'edificio di cui trattasi, è stato dichiarato al N.C.E.U. di Palermo con scheda MOD. 97 n° 3407 del 15.03.1977.

REGOLARITA' EDILIZIA

Con certificazione registrata in data 30.12.1976 al n° 20308, il Municipio di Palermo - Ripartizione Igiene e Sanità - dichiarava l'agibilità dell'immobile in questione (Vedasi allegato "A").

PORTE SECONDA:

LA VALUTAZIONE DEL BENE IN COMUNE COMMERCIO.

Si ritiene importante ai fini applicativi, chiarire che il valore che verrà determinato non si riferisce a quello specifico di mercato del bene, bensì al più probabile valore venale che il bene stesso potrebbe assumere qualora fosse immesso in un ordinario mercato a libera contrattazione.

In definitiva, il valore venale ricercato si conferma in un valore puramente ipotetico dotato comunque di mera attendibilità.

Specificato tale traguardo estimativo da raggiungere a soddisfacimento delle richieste riportate in riferimento, si sono analizzate le



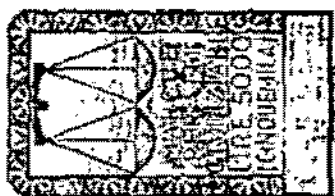
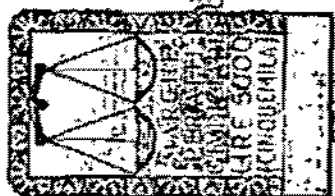
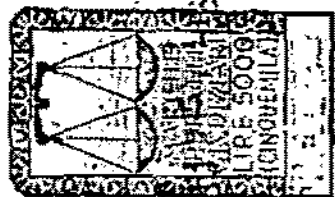
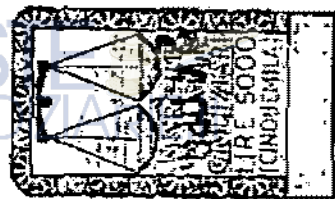
varie possibilità di indagine attese alla identificazione di tutte le caratteristiche estimo-tecniche e dei parametri economici indispensabili alla conseguente formulazione valutativa.

In campo generale, il perito estimatore, a risoluzione di una problematica valutativa, seleziona tra le varie modalità di intervento, quelle che maggiormente si prestano a soddisfare l'obiettivo di stima e che in modo concorrente, possano restituire le informazioni necessarie alla qualificazione del bene oggetto della valutazione.

Tutte le metodologie operative, comportano l'esperimento di una indagine svolta principalmente a rintracciare nelle località di ubicazione del bene, tutte le informazioni economiche che hanno animato il mercato relativo e i parametri tecnici da questo apprezzati.

L'insegnamento estimativo indica le modalità operative dei diversi procedimenti finalizzati al conseguimento del giudizio di stima.

Per la formulazione del più probabile valore di mercato immobiliare, gli indirizzi operativi convergono nella individuazione di un procedimento sintetico e di uno analitico che, pur trovando



esplorazione con modalità diverse, devono conseguire medesime quantificazioni economiche.

La scelta di uno dei due procedimenti è intimamente legata alla finalità preposta dalla stima e da presupposti di ricerca di elementi estimo-tecnici che consentono o escludono la possibilità di attuare uno o tutti e due i metodi citati.

Per il metodo sintetico è necessario, pertanto, rilevare dal mercato una scala di valori e identificare il livello a cui potrà riferirsi il bene da stimare, estrapolando successivamente i dati unitari più significativi da applicare alla stima.

La metodologia preposta dalla stima sintetica richiede una operatività di indagine più immediata e l'assunzione di parametri estimativi di semplice acquisizione.

Il metodo sintetico-comparativo richiede l'individuazione di alcuni parametri fisici comuni tra il bene in esame ed una classe di beni simili presenti nel mercato dell'epoca.

S T I M A

METODO SINTETICO

Il mercato attuale, per immobili del tipo...



esame, ubicati in zone similari ed aventi le
stesse caratteristiche segna:

L./Mq. 1.500.000 - 1.700.000

per cui mediando si ottiene:

L./Mq. 1.600.000

L./Mq. 1.600.000 x Mq. 476,00 = L. 761.600.000

che in c.t. si arrotondano a:

L. 760.000.000

PARTE TERZA:

RIEPILOGO

LOCALE CANTINATO SITO IN PALERMO, VIA
SFERRACAVALLLO N° 99/C, OCCUPANTE UNA SUPERFICIE
TOTALE LORDA DI MQ. 476,00.

* COMPOSTO DA UN AMPIO VANO PIASTRATO, UN
VANO, DUE SPOGLIATOI CON RELATIVE DOCCE (N° 1
PER CIASCUN SPOGLIATOIO).

* ANNOTATO AL N.C.E.U. DI PALERMO ALLA SCHEDA
MOD. 37 N° 4303 DEL 15.03.1977.

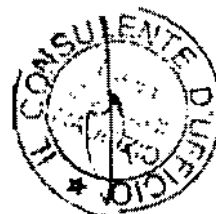
* CONFINANTE:

- CON TERRAPIENO SU VIA SFERRACAVALLLO;

- CON PROPRIETA' [REDACTED] SU DUE LATI.

* DICHIARATO AGIBILE DAL MUNICIPIO DI PALERMO IN
DATA 30.12.1976 CON CERTIFICATO N° 20308.

* PREZZO A BASE D'ASTA: L. 760.000.000



Ritenendo con ciò, in stretta aderenza allo
spirito e all'oggetto dell'incarico affidatomi, di
avere fornito tutti i dati richiestimi, rassego
la presente relazione, restando comunque a
disposizione per ogni chiarimento che la riguardi.
Palermo li, 24 APR. 1996

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

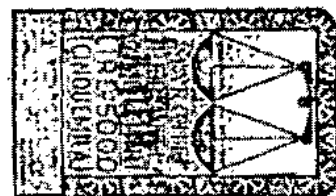
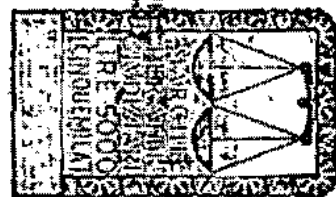
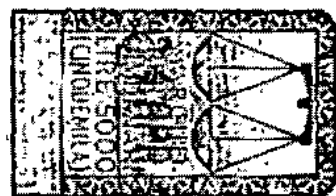
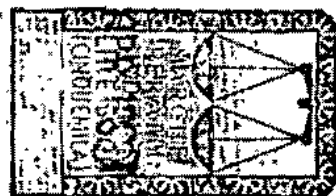
GEOM. MAURIZIO SCUDERI
COLLEGIO DEI GEOMETRI
SCUDERI
MAURIZIO
N. 3100
PALERMO

Tribunale di Palermo

L'anno 1996, il giorno 19 del mese di
Aprile, mi trovo vertente l'enumerazione
immobiliare n° 417/92 R.E.S., oltre al sottostante
e.t.v. e presenta le sig. [redacted],
fratello del [redacted]
le operazioni di appalto, consistenti
nelle visioni generali e nel rilievo
tecnico dell'immobile sito in Palermo
Via Spensacello n° 98, con inizio
alle ore 15,30.

(C.C.S. alle ore 16,30)

[redacted]
[signature]



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it