TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

****

G. Es.: dott.ssa Soffientini

Oggetto: Consulenza Tecnica d' Ufficio, procedimento esecutivo iscritto al **n. 1296/94 del R.G.**, promosso da **IRFIS - Mediocredito della Sicilia S.p.a.** contro [redacted]

****

Il C.T.U.: Arch. Carlo Gristina, via S.re Vigo, 5 – 90139 Palermo – 091/598932

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. Es.: dott.ssa Soffientini Landriani

Oggetto: Consulenza Tecnica d' Ufficio, procedimento esecutivo iscritto al n. **1296/94** del R.G., promosso da **IRFIS - Mediocredito della Sicilia S.p.a.** contro [redacted]

1. PREMESSA

All'udienza del 27/03/2001 il sottoscritto architetto Carlo Gristina, iscritto al n. 2649 dell'Albo degli Architetti della Provincia di Palermo, con studio tecnico in Via S.re Vigo n.5, è stato nominato dal Giudice della Esecuzione, dott.ssa Landriani del Tribunale di Palermo, Sezione Esecuzioni Immobiliari, Consulente Tecnico di Ufficio relativamente al procedimento indicato in oggetto; successivamente prendeva nozione del mandato affidatogli che si riporta testualmente:

"Dica l'esperto, esaminati gli atti e i documenti della procedura, se gli estremi indicati nell'atto di pignoramento (estremi che meiterà in evidenza nella sua relazione), sono corrispondenti a quelli indicati nel pignoramento e sono sufficienti ad indicare l'immobile pignorato.

In caso affermativo:

1. *completi la descrizione dei beni oggetto del pignoramento, anche con rilievi grafici e fotografici (sia esterni che interni) con i seguenti dati: ubicazione dello stabile; natura del bene; consistenza; piano; dati catastali aggiornati.*

Depositato in Cancelleria oggi 18 MAG. 2002 Il Cancelliere

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Se trattasi di immobile non censito produca gli estremi di denuncia al catasto e qualora non sia stato mai denunciato, provveda al relativo accatastamento;

2. *accerti se vi sono creditori iscritti;*
3. *descriva le coerenze e determini il valore di mercato del bene pignorato con stretto riferimento ai limiti in cui è stato colpito dal pignoramento, esponendo gli elementi ed i criteri della sua stima e procedendo, se necessario, alla formazione di più lotti;*
4. *riferisca circa la possibilità di divisione dei beni in caso di comproprietà;*
5. *precisi se i beni stessi siano liberi o occupati (ed in tal caso a quale titolo), indicando gli estremi dell'eventuale trascrizione o registrazione, e se i beni siano gravati da usufrutto o da altri diritti reali;*
6. *accerti la conformità o le eventuali difformità in relazione alla legislazione in materia urbanistica, con particolare riferimento alla legge n. 47 del 1985;*
7. *controlli la provenienza e l'attuale intestazione del bene;*
8. *effettui la descrizione e l'identificazione per la vendita e, in caso di più lotti, proceda al riepilogo generale con una sintetica descrizione di ciascun lotto e l'indicazione del valore attribuito."*

Il sottoscritto, avendo riscontrato notevoli difficoltà nel riuscire a comunicare al [redacted] la data dell'inizio delle attività peritali, ha dato inizio alle stesse con notevole ritardo, il **sopralluogo** si è comunque svolto regolarmente il giorno 12/06/2001, presso **l' immobile sito in Palermo via Casella n. 43, piano continato.**

Oltre al sottoscritto erano presenti:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Il Sig. [redacted] (figlio del [redacted] assistito dall'Avv. Salvatore Mutta.

Si è proceduto ad una ricognizione dei luoghi e al rilievo grafico e fotografico dell' immobile.

2. L'INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE DA VALUTARE

dall'atto di pignoramento:

Locali destinati all'attività aziendale e siti in Palermo con accesso dalla via Alfredo Casella, 12 (ex via U.D. 184) angolo via Serradifalco. I locali sono ubicati al piano cantinato, interni 9 e 5, rispettivamente estesi mq 800 e mq 100. I sopraspecificati locali, adiacenti tra loro, fanno parte di un cantinato di maggiore estensione di un immobile realizzato su un appezzamento di terreno catastato nel N.C.T. del Comune di Palermo alla partita 11966 in testa alla [redacted] particelle 56 e 6 del foglio 50 ed al N.C.E.U. del Comune di Palermo alla partita 70851 in testa alla Società [redacted] particella 382 (ex 120) del foglio 50. Detti locali non sono ancora catastati perché di recente costruzione, ma le relative denunzie sono state presentate, a nome dell'acquirente, al N.C.E.U. del Comune di Palermo con scheda registrata l'8/11/1978 al n. 12503 per il locale di mq. 800 circa (interno 9) e con scheda registrata il 12/03/1977 al n. 2061 per il locale di mq. 100 circa. I confini dell'intero immobile (locali interni 9 e 5) sono:

- *a NORD con immobili di proprietà [redacted]*
- *a EST con immobili di proprietà [redacted] e con atrio condominiale;*
- *a SUD con atrio condominiale ed immobili di proprietà [redacted] e con terrapieno di via A. Casella;*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- *ad OVEST con terrapieno di via Serradifalco.*

I locali sono destinati in parte ad attività aziendali ed in parte vincolati a parcheggio;

Il civico è da intendersi numero 43 e non più numero 12;

gli interni 9 e 5 da intendersi in realtà come sub, sono stati adesso unificati nel sub 11; in allegato sono riportate le planimetrie che documentano la situazione catastale del 1978 con le particelle ancora distinte (vedi allegato grafico n° 2 e 3) e quella attuale con le particelle unificate (vedi allegato grafico n° 4);

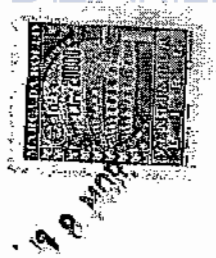
2.1 Descrizione della zona: l'immobile oggetto di perizia ricade nel quartiere denominato "Noce", compreso tra le via Casella, via Serradifalco e via Bernabei; la zona completamente urbanizzata e ben servita di negozi, scuole dell'obbligo, banche, uffici postali e da un hnon numero di mezzi di trasporto. (vedi all. grafico n° 1)

2.2 Caratteristiche generali: sito al piano cantinato di un edificio a otto elevazioni, al piano terra si trovano locali commerciali, attualmente i locali sono adibiti in parte alla fabbricazione di materassi con annessa sala espositiva e uffici, e in parte a deposito di altro genere e peraltro totalmente indipendente.

3. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

3.1 Struttura: intelaiata in cemento armato, solai di calpestio in latero-cemento; i muri perimetrali sono realizzati in mattoni di laterizio forato dello spessore di 30 cm. circa.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



3.2 Descrizione dell'immobile : sito al piano seminterrato, vi si accede tramite rampa carrabile dalla via Casella n° 43.

L'immobile oggetto della presente perizia, è stato suddiviso dallo scrivente per una più facile comprensione in cinque zone contraddistinte con lettere alfabetiche (vedi allegato grafico n° 5):

Zona A: in questa porzione è dislocato l'ingresso e l'ufficio amministrativo della [redacted] attuale locataria dei locali, presenta una pavimentazione in ceramica, pareti intonacate al civile ed una controsoffittatura con pannelli modulari, la porta esterna è dotata di maniglioni antipanico (vedi foto 1,2,3).

Zona B: sala espositiva, separata dall'ingresso da una grande porta scorrevole, anche questa zona è pavimentata con ceramica e controsoffittata, in posizione leggermente defilata è stata realizzata probabilmente in tempi recenti una scala di collegamento (struttura di ferro e alzate e pedate di legno) con la sala espositiva posta al piano superiore, da questa zona si può accedere ad uno stretto locale di deposito con annessi servizi igienici (vedi foto 4,5,6,7,8,9 ed all. graf. n° 5).

Zona C: grande corridoio di disimpegno tra l'ingresso e le grandi sale per la lavorazione dei materassi (zona D), anche questa zona è separata dall'ingresso da una porta antincendio, presenta una pavimentazione in marmette di cemento, i muri sono allo stato grezzo senza intonaco, non è controsoffittata ed è possibile intravedere la struttura del solaio superiore realizzato con travetti prefabbricati in cemento armato e tavelle di laterizio, è utilizzato anche come deposito (vedi foto 10,11,12,13).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Zona D: deposito e sale di lavorazione con annessi servizi e uscite di sicurezza con relative scale, il livello di finitura è assimilabile alla zona C (vedi foto 14,15,16,17,18).

Zona E: magazzino attiguo con accesso indipendente utilizzato per lo stoccaggio e il deposito di merce (vedi foto 19,20,21,22,23,24).

3.3 Impianti: l'intera struttura è dotata di impianto elettrico a norma e impianto antincendio ad acqua.

3.4 Apprezzamenti generali: lo stato di conservazione e di manutenzione generale della costruzione si può definire discreto.

3.5 Coerenze:

L'immobile confina:

- a NORD con immobili di proprietà [redacted]
- a EST con immobili di proprietà [redacted] locale caldaia e con atrio condominiale;
- a SUD con area condominiale ed immobili di proprietà [redacted] e con terrapieno di via A. Casella;
- ad OVEST con terrapieno di via Serradifalco.

3.6 Consistenza (superficie calcolata al lordo)

Superficie commerciale pari a complessivi **mq 952,0**

così suddivisi:

- Zone A+B+C+D =.....mq. 798,0
- Zona E =.....mq. 154,0

3.7 Dati catastali aggiornati al 02/05/2001 (vedi visura catastale allegata)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

N.C.E.U. del Comune di Palermo

Indirizzo: via ALFREDO CASELLA n.43, piano S1;

Intestazione: [redacted] nato a [redacted]

Partita n.1045915 - Foglio 50 - P.lla 670 sub 11

3.8 Provenienza ed attuale intestazione del bene:

Detto immobile è pervenuto al Sig. [redacted] in comunione con la moglie [redacted] dalla "[redacted]" con sede [redacted] con atto di compravendita del Notaio Pizzuto di Palermo del 14/11/78, rep. 7146, registrato il 4/12/1978 al n. 21220 e trascritto a Palermo il 1/12/1978 ai nn. 39672/33357.

La "[redacted]" li aveva costruiti su terreno pervenutole per atto del 28/12/1973 ai rogiti del Notaio Maniscalco da Palermo, registrato a Palermo il 31/12/1973 al n. 27618 e trascritto a Palermo il 24/01/1974 ai nn. 4593/4024, da potere della "[redacted]" con sede in [redacted].

3.9 Creditori iscritti:

detto bene risulta gravato da:

1. privilegio industriale iscritto il 7/02/1979 ai nn. 5846/25 P.I. a favore [redacted].
2. Ipoteca iscritta il 7/02/1979 ai nn. 5847/259 a favore dell'[redacted].
3. Trascrizione di patti proibitivi eseguita il 7/02/1979 ai nn. 5848/5176 a favore dell'[redacted]
4. Ipoteca iscritta il 5/03/1985 ai nn. 8883/855 a favore del Banco di Sicilia, nascente da apertura di credito in Notar Francesco catania del 6/02/1985;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5. Ipoteca iscritta il 9/11/1994 ai nn. 40679/5936 a favore della "[redacted]" nascente da decreto ingiuntivo.
6. Pignoramento trascritto il 2/02/1995 ai nn. 4028/3087 a favore dell'[redacted]

3.10 Attualmente le Zone denominate A-B-C-D (realizzazione vendita materassi) sono locate alla [redacted] non mi è stato possibile verificare il nome dell'attuale inquilino del locale attiguo denominato Zona E.

4. VALUTAZIONI – MOTIVAZIONI

4.1 Considerazioni preliminari

E' necessario, prima di procedere alla valutazione dell'immobile, fare alcune considerazioni in merito alla destinazione d'uso dei locali oggetto della presente perizia estimativa, e più precisamente:

nella descrizione che l'atto di pignoramento fa dei locali in oggetto si legge *"Locali destinati all'attività aziendale...omissis"* non viene quindi evidenziata alcuna differenza di destinazione urbanistica tra l'interno 9 e l'interno 5;

nella realzione notarile a firma del Notaio F. Pizzuto viene evidenziata invece una diversa destinazione tra le due particelle (ora peraltro fuse), in particolare viene attribuita alla particella n° 5 un vincolo a parcheggio; nella relazione si chiedeva eventualmente una conferma in merito da parte di un tecnico.

Lo scrivente in seguito a numerose ricerche presso uffici competenti, (Edilizia privata, Catasto Urbano, Conservatoria dei registri immobiliari) e dopo avere esaminato il progetto dell'immobile depositato presso gli uffici di cui sopra, è giunto alla seguente conclusione:

è vero che nell'area occupata originariamente dalla particella n° 5 era previsto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

parcheggio (vedi allegato grafico n° 5), come è vero che la situazione distributiva e di destinazione attuale riscontrata dallo scrivente è totalmente mutata, nonostante ciò ai fini valutativi si ritiene comunque necessario stimare l'area destinata ad attività produttive diversamente da quella destinata a parcheggio.

La stima del valore dell'immobile è stata eseguita tenendo conto di alcuni criteri di valutazione che necessariamente concorrono alla formazione del valore medesimo;

tali criteri sono i seguenti:

- ubicazione della proprietà;
- andamento del locale mercato immobiliare.

4.2 Determinazione del piu' probabile valore di mercato dell'immobile

Il sottoscritto ritiene che il procedimento più idoneo per la determinazione del valore di mercato dell'immobile in questione sia l'uso del metodo diretto o sintetico, metodo particolarmente attendibile quando siano reperibili sul mercato un numero sufficiente di prezzi storici per potere creare una scala comparativa.

4.3 La stima diretta o sintetica.

Il sottoscritto ha assunto informazioni per quanto concerne il più probabile valore di mercato di immobili consimili per ubicazione e tipologia, preso visione diretta di annunci economici su giornali specializzati, ed infine consultato tecnici immobiliari operanti in zona.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Considerata la situazione generale del mercato immobiliare , tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, della sua posizione, si ritiene che il più probabile valore sia:

- *area destinata ad attività produttive = mq 807,0*

tra Euro 460,00 e Euro 550,00/mq. (£. 890.684 e £ 1.064.948/mq.) per cui operando una media tra le due cifre si ha:

mq. 807,0 x Euro 505,00/mq. = Euro 407.535,00 pari a Lire 789.097.000

- *area destinata a parcheggio = mq. 145,0*

tra Euro 200,00 ed Euro 260,00/mq. (£ 400.000 e £ 500.000/mq.)

per cui operando una media tra le due cifre si ha:

mq. 145,0 x Euro 230,00/mq. = Euro 33.350,00 pari a Lire 64.574.000

5. CONCLUSIONI

In risposta ai quesiti del Tribunale, si può riferire che il più probabile valore attuale dell'immobile pignorato sito in Palermo sia in c.t.:

Euro 440.885,00 (pari a Lire 853.672.398)

Il sottoscritto ritiene che il cespite possa essere diviso agevolmente almeno in due lotti (Zona E e Zona A+B+C+D) questi infatti risultano disimpegnati l'uno dall'altro e quindi autonomi.

La presente relazione viene depositata in un originale per l'Ufficio oltre una copia per le parti. Si restituiscono altresì tutti i documenti a suo tempo prelevati al fine dell'espletamento dell'incarico peritale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Con quanto sopra si ritiene di avere compiutamente assolto il mandato ricevuto e si rimane a disposizione del Tribunale per fornire i chiarimenti che si rendessero eventualmente necessari.

Il C.T.U.

(Arch. Carlo Gristina)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Allegati

A Verbale di sopralluogo

B Elaborato grafico n. 1 - Planimetria generale scala 1/1000

C Elaborato grafico n.2 - Planimetria catastale del 1978 - scala1/ 100

D Elaborato grafico n.3 - Planimetria catastale del 1977 - scala1/ 200

E Elaborato grafico n.4 – Planimetria catastale aggiornata

F Elaborato grafico n. 5 - Planimetria generale stato di fatto – Indicazione dell'area vincolata a parcheggio

D Visura catastale

F Fotografie

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE GIUDIZIARIE.it

VERBALE DI AVVIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Nell'udienza del 27/03/2001 il Giudice , Dott.ssa LANDRIANI, del Tribunale di Palermo Sezione Esecuzioni Immobiliari, ha nominato il sottoscritto Arch. Carlo Gristina, Consulente Tecnico d' Ufficio nella causa [redacted] contro [redacted]scritta al n° 1296/94 del R.G.

In base a quanto comunicato a mezzo raccomandata, oggi Giovedì 05 Luglio 2001 alle ore 09.30 presso l'immobile di proprietà del Signor [redacted] sito in Palermo via Casella n.43, piano cantinato, sono iniziate le attività peritali relative all'immobile di cui è causa.

Sono presenti oltre al C.T.U. :

Il Sig. [redacted], figlio del [redacted] assistito dall'Avv. Salvatore Motta.

In via preliminare l'Avv. Motta fa presente che i locali oggetto del pignoramento sono stati locati alla ditta [redacted] anche più precisamente una parte di cui, la stessa società affittuaria ha provveduto ad eseguire consistenti migliorie data ha radicalmente mutato lo status dell'immobile; fa altresì presente che prima della esecuzione di detti lavori è stata redatta una perizia descrittiva degli immobili redatta a cura dell'Ing. Barone.

Si procede ad una ricognizione dei luoghi con relativo rilievo fotografico e planimetrico.

L'Avv. Motta fa presente che le planimetrie catastali in possesso del C.T.U. non risultano aggiornate, e si riserva di fornire le planimetrie medesime.

Alle ore 10.45 l'Avv. Motta si allontana

Alle ore 11.00 il Sig. [redacted] si allontana [redacted]

Il presente verbale si chiude alle ore 11.25. Letto, firmato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009