TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONE
G.E. : DOTT. DE NEGRI

* * * * * *

Procedura N. 1141/95 R.Es.

BANCO DI SICILIA / [redacted]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1 - Premesse

Con ordinanza del 05/02/2002, la sottoscritta Arch. Maria Antonina Ferrara, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Palermo al N° 2705, veniva nominata C.T.U. nella procedura in epigrafe, e veniva fissata l'udienza del 21/05/2002 per il giuramento di rito ed il conferimento dell'incarico. In pari data, la sottoscritta accettava l'incarico e prestava giuramento di rito, impegnandosi a riferire entro il termine di novanta giorni in ordine ai quesiti peritali che venivano formulati dal G.E.. La sottoscritta, in particolare, ha avuto l'incarico di pronunziarsi in relazione a quanto segue: " 1) verificare se gli estremi indicati nell'atto di pignoramento sono sufficienti all'identificazione dei beni pignorati, indicare i dati catastali aggiornati e, se trattasi di immobile non censito, produrre gli estremi di denuncia al catasto e controllare la provenienza e l'attuale intestazione dei beni; 2) effettuare la descrizione e l'identificazione dei beni per la vendita, descrivendo le coerenze ed allegando la planimetria e, se dal caso, rilievi fotografici; 3) determinare il valore di mercato dei beni pignorati con stretto riferimento ai limiti in cui sono colpiti dal pignoramento, esponendo gli elementi e i criteri di stima e procedendo se necessario, alla formazione di più lotti."

La data d'inizio delle operazioni peritali (21/06/2002), stabilita in sede di udienza, veniva rinviata a data da destinarsi, in quanto il Sig. [redacted] per motivi personali era indisponibile. Il giorno 01/07/2002, alle ore 16.00, la scrivente accedeva al bene immobile di che trattasi. Quindi, alla costante

Depositato in Cancelleria
oggi 23 LUG. 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

presenza del Sig. [redacted], la sottoscritta procedeva a quanto necessario e occorrente scattando delle fotografie e prendendo appunti in separato foglio, da riportare opportunamente elaborati in Consulenza Tecnica. In data 19/07/2002, il C.T.U. si è recato presso l'Ufficio Condono del Comune di Monreale per prendere visione della domanda di sanatoria a nome della ditta [redacted], riguardante il bene pignorato. (v. allegati).

2 - Descrizione dei beni immobili pignorati.

Con atto del 16/09/1995, trascritto il 06/10/95 ai nn° 34958/26437, il B.D.S. sottoponeva a pignoramento immobiliare il seguente bene:

Generalità: Villa residenziale, sita nel Comune di Monreale in c.da Ginestra (v. foto 1-2),su due elevazioni ed un piccolo corpo accessorio, con terreno circostante esteso, compreso la superficie coperta mq 2876.

Provenienza Titolo di proprietà: I Sigg. [redacted] hanno acquistato ciascuno per ½, il terreno su cui sorge la vill,a individuato dalle p.lle 131/179, con atto di vendita del 31/10 1980 rogato dal notaio D. Marretta, e trascritto il 26/11/80 ai nn° 42732/35103

Autorizzazioni e dati catastali: L'immobile in oggetto è stato censito al N.C.E.U. di Monreale alla partita 10885, fg.75, p lla 725 (ex 131/a – 179/a). Detto immobile risulta costruito nel 1981, secondo quanto dichiarato nell'atto sostitutivo di notorietà in totale difformità dello strumento urbanistico. Il C.T.U., recatasi in data 19/07/2002 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monreale, ha rinvenuto presso l'Ufficio Condono, che per il detto immobile in data 31/12/1986 è stata regolarmente presentata domanda di sanatoria a nome di [redacted] (pratica n°41/30). Tutt'oggi la pratica di sanatoria è in corso di definizione. A tal proposito si precisa che la Sovrintendenza ha rilasciato il Nulla Osta alla concessione in sanatoria a condizione che tutti gli infissi esterni vengano sostituiti con infissi in legno del tipo a persiana. (v. allegati)

Ubicazione: L'unità immobiliare in questione è ubicato nel territorio di Monreale in c.da Ginestra a limite della c.da Traversa in territorio di S.Giuseppe Jato, e dista da esso circa Km 15. Facilmente

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

accessibile dalla strada provinciale n° 20 dopo aver percorso circa 300 mt. di una stradella private anch'essa carrabile, realizzata in conglomerato cementizio.

Confini: l'immobile è confinante con proprietà [redacted] eredi [redacted] con proprietà [redacted] e [redacted]

Caratteristiche strutturali e costruttive dell'immobile: L'edificio, in atto si compone di due elevazioni fuori terra e ricade in zona classificata "E" del vigente P.R.G. Esso è stato realizzato con struttura intelaiata in C.A., con solai di copertura del tipo a falde in latero cemento.

Occupa una superficie complessiva di mq 166 + veranda mq 98. Annesso a tale edificio vi è un corpo adibito per cucina all'aperto, ripostiglio e wc di mq 36 circa, e a monte un vecchio fabbricato in muratura.

Descrizione dell'unità immobiliare e determinazione della superficie commerciale: L'immobile è dotato di una corte di mq 2576 circa (al netto dell'area occupata dalla villa) con accanto due lotti di circa mq. 3.000 ciascuno di proprietà [redacted] riportati al N.C.T. al foglio 75, p.lle 153-49 coltivati a vigneto e a frutteto misto; il tutto recintato con muri in conglomerato cementizio e pietra naturale sovrastato da ringhiera in ferro per due lati, mentre per gli altri due lati la recinzione è realizzata in paletti di cemento e rete metallica. Il piano terra è composto da un vano di circa mq 82.00 destinato a garage (SNR), e un ambiente di circa mq 84.00 dove si trovano dei vani destinati a soggiorno, cucina–pranzo, wc, ripostiglio e disimpegno (SR) Nel soggiorno si trova una scala realizzata in c.a. di forma circolare che mette in comunicazione il piano terra con il primo piano. Davanti al soggiorno si trova una veranda di circa mq 98.00 (SNR).

Il primo piano costituente la zona notte, di complessivi mq 166 circa, si compone da un disimpegno, da quattro camere da letto (di cui due con bagno annesso), da un wc e da un ripostiglio (SR) Quasi tutte le camere di codesto piano hanno un balcone ad eccezione di una che usufruisce di un ampio terrazzo. La superficie complessiva delle terrazze e balconi è pari a mq 127 circa (SNR). Le pareti interne e i soffitti sono stati intonacati, e si evidenziano in alcune parti, vistose tracce di umidità.

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

Attualmente i pavimenti sono mancanti ad eccezione dei terrazzi del I° piano che sono in ceramica. Tutti i servizi sono completamente grezzi. Mancano anche le porte interne, mentre per quanto riguarda gli infissi esterni, l'intero edificio è dotato di infissi metallici con avvolgibili a comando elettronico L'immobile è fornito di impianto idrico e elettrico sottotraccia. I liquami vengono scaricati nella fossa Imhoff. Per quanto riguarda il corpo annesso di mq 36 circa (SNR) adibito a cucina all'aperto, wc e ripostiglio anch'esso risulta ancora in fase di ultimazione (manca tutta la pavimentazione, il rivestimento delle pareti e la cucina in muratura).

3 - Criterio e metodo di stima.

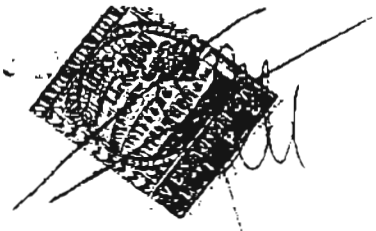
Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili di che trattasi si adotta il metodo di stima sintetico-comparativo, la cui applicazione si basa sull'accertamento diretto del mercato, costituitosi nel tempo a mezzo di effettive compravendite, e sull'inserimento, con atto comparativo, del bene da stimare nella serie dei prezzi noti. A tal fine si è condotta, in una prima fase, una ricerca dei prezzi di mercato per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelli oggetto della presente valutazione Si è determinato in tal modo un prezzo unitario di mercato, che, moltiplicato per la superficie commerciale, determina il valore commerciale dell'immobile oggetto di stima. Si è adottato quale parametro tecnico il mq di superficie commerciale. E' chiaro che bisogna tenere conto comunque, di tutti quei fattori che determinano un deprezzamento o un incremento del valore del bene

4 - Valutazione.

Considerata l'ubicazione dell'immobile prospiciente alla valle dello Jato; considerate le caratteristiche tipologiche e costruttive, la destinazione, tenuto conto dei prezzi correnti di mercato praticabili nella zona, per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle in esame, si ha un valore di mercato pari a £ 2.500.000/mq. ma per le considerazioni sopramenzionate, per il grado di finitura e per il fatto che la pratica di sanatoria è tuttora in corso di espletamento, questo valore viene ridotto del 25%, sarà quindi pari a £ 1.875.000/mq

I° Immobile: Villa residenziale, sito nel Comune di Monreale, in c.da Ginestra.

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



Con riferimento all'immobile oggetto di stima, la superficie commerciale è data dalla somma della superficie lorda (mq 84+160= mq 244) e di opportune aliquote delle superfici delle pertinenze, queste ultime, costituite dalla veranda, dal garage, dalle terrazze corpo accessorio (mq 98+82+127+36= mq 343) e dal terreno circostante (mq 2576).

Per le pertinenze si adottano i seguenti coefficenti:

terrazze, ecc...: 0.30

terreno circostante: 0.02

Quindi si ha

mq 343 x 0.30%= mq 102.9

mq 2576 x 0.02% = mq 51.52

Complessivamente: mq 244 + mq 102.9 + mq 51.52 = mq 398.42 (superficie finale)

Si ha in definitiva una superficie commerciale di mq 398.42

Valore venale: mq 398.42 x £. 1.875.000/mq = £ 747.037.500

Il valore complessivo del bene pignorato è quindi: in C.T. £ 747.000.000 = Euro 385.793,30.

Avendo attribuito all'immobile il valore complessivo di £ 747.000.000 ed essendo due i comproprietari, la quota parte di ciascuno di essi sarà pari a £ 373.500.000 = Euro 192.896,65 .

Palermo, li 25/07/2002

Il C.T.U.

Arch. Maria Antonina Ferrara

ASTE GIUDIZIARIE.it

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

Verbale di sopralluogo

Il giorno uno del mese di luglio dell'anno duemilaotto lo sottoscritto [illegible] Antonino nominato CTU nel procedimento n° 1141/95 [illegible] B.B.S. contro [redacted], si recava in [illegible] in Territorio di [illegible] per effettuare le operazioni peritali riguardanti la Villa e il terreno circostante oggetto del pignoramento di proprietà [redacted]

Alle ore 16,00 in presenza del Sig. [redacted] iniziavano le operazioni. Lo sottoscritto effettuava foto e rilievi e ricostruire gli ambienti del suddetto fabbricato ed appartamento i quali verranno allegati alla perizia. Alle ore 16,35 si concludevano le operazioni.

Letto, confermato e sottoscritto.

[redacted]

Arch. [illegible]

ASTE GIUDIZIARIE.it

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