

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO INERENTE LA STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL COMPLESSO INDUSTRIALE INTERESSATO DALLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE PROMOSSA DALLA ██████████ - PROC. ES. 495/96 - CUSTODE E DELEGATO NOTAIO G. FURITANO D.N. 57/03

FASCICOLO INTRODUTTIVO

La presente relazione di consulenza si suddivide nei seguenti capitoli:

1. PREMessa E MANDATO DI CONSULENZA;
2. ITER DELLE OPERAZIONI PERITALI;
3. DATI E DESCRIZIONE DEI BENI;
4. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI INDIPENDENTI.

1. PREMessa E MANDATO DI CONSULENZA

Can istanza del 05/09/2014 (v. alligato 1) l'Avv. Giovanni Cannizzaro, legale della ██████████ chiedeva al S.G.Es. quanta di seguito riportato:

"... Nell'interesse della ██████████ rappresentata e difeso come in atti

Premesso che

L'ing. Morio D'Amore ho depositata lo relazione relotiva agli interventi di messa in sicurezza dell'immobile pignarata ripartandane descrizione e costi.

Che dolla relaziane risulta che il costa degli interventi eseguiti è pari ad € 371.504,96 oltre IVA ad i quali si aggiunge l'ommontare degli interventi per l'impianto di sorveglianza pori od € 14.940,00 oltre IVA per un totale di €



A handwritten signature in black ink, likely of the court clerk or the notary.

386.424,96 oltre IVA.

Che lo samma che residua resta occontonoto alla custodio ol fine di provvedere a far fronte alle spese per l'impionta di sorveglianza.

Che la [redacted] came giò precedentemente rilevota reputo opportuna, anche alla luce dei lavori effettuati con il naminato CTU Ing. Mario D'Amare, far pravvedere ollo stesso od una rivolutoziane dell'immobile

Premessa quanta sapra

SI CHIEDE

Di pater autarizzore l'Ing. Morio D'Amore od una rivalutaziane dell'immobile pignorato ol fine di poter procedere con le aperazioni di vendito..."

In data 06 et 10/09/2014 (v. alligato 1) il S.G.Es. dispaneva quanto segue:

"... si namina CTU l'ing. Mario D'Amare per procedere oll'aggiarnamenta della stima dell'immobile pignorota, ossegnandagli termine di gg 120 per il deposito della relazione di aggiornamento.

Si camunichi al CTU, ol creditore istante e al delegato"

2. ITER DELLE OPERAZIONI PERITALI

Can P.E.C. del 13/10/2014 (v. alligato 2) la scrivente c.t.u. comunicava [redacted] consulente tecnica di parte della [redacted] [redacted] l'inizio delle aperazioni peritali, fissate per il giorno 28/10/2014 alle ore 9.00 sui luoghi in Palermo, in via Messina Marine n. 391.

In data 28/10/2014 (v. verbale di sopraluogo in alligato n. 3) lo scrivente, Ing. Mario D'Amore, si recava sui luoghi in via Messina n. 391,

incontrandosi con il delegato della Custodia ASPEP Notai, [REDACTED] e

con il consulente di parte della [REDACTED]

[REDACTED]

Durante il sopralluogo lo scrivente visionava i fabbricati ivi insistenti, impressionando delle pose fotografiche (v. documentazione fotografica in alligato n. 4) e prendendo appunti su fogli separati.

3. DATI E DESCRIZIONE DEI BENI

3.1. Generalità

Gli immobili, oggetto della presente relazione di consulenza, sorgono nel quartiere periferico denominato "Romagnolo - Settecannoli" (v. ripresa satellitare in alligato n. 5), in una zona ben servita dai mezzi pubblici, poco distante dal porto di Palermo e dallo svincolo dell'autostrada A19, che collega Palermo con Catania e Messina.

La posizione strategica consente pertanto un ottimo collegamento viario, riducendo i costi connessi al trasporto di merci prodotte o da lavorare.

L'accesso ai beni avviene dai civici nn. 391, 391/a e 391/b di Via Messina Marine (v. foto da n. 1 a n. 3 in alligato 4), asse di collegamento tra il Porto di Palermo e la zona industriale di Brancaccio.

Essi consistono in:

- un capannone di grandi dimensioni, suddiviso in quattro porzioni (v. foto n. 4 in alligato n. 4) e indicato con le lettere "B", "C", "D" ed "E" nell'elaborato descrittivo planimetrico, riportato in alligato 6. Tale capannone, realizzato con struttura intelaiata in c.a., risulta coperto con solaio in latero cemento, rivestito da pannelli metallici e gravante su capriate prefabbricate (v. foto n. 5 e 9 in alligato n. 4). Gli ambienti

interni risultano vandalizzati e privi di infissi interni, esterni ed impianti
(v. foto da n. 6 a 9 in alligato n. 4)

- un corpo uffici (ex fabbricato E.N.E.L.), indicato con la lettera "A"
nell'elaborato descrittivo planimetrico, riportato in alligato 6. Tale
fabbricato risulta prospettante su Via Messina Marine con accesso dal
n. 391/a e presenta un piano cantinato (v. foto n. 22 in alligato n. 4)
con accesso da scala esterna, che si diparte da un angolo del piazzale
antistante al capannone

- n° 4 corpi accessori (indicati con le lettere "F", "G", "L" e "M" in all. 6)
dislocati all'interno dell'area di pertinenza degli immobili (v. foto da n.
23 a 25 in alligato n. 4).

Inoltre in corrispondenza del muro perimetrale lato nord-est risulta presente
un piccolo corpo di fabbrica (v. foto da n. 27 in alligato n. 4), identificato con
la lettera "N" nell'elaborato in all. 6 che, tuttavia, risulta privo di regolarità
edilizia.

Risultano altresì non regolari il fabbricato e la tettoia, identificati in all. 6,
rispettivamente con le lettere "H" ed "I".

Tutti i fabbricati, a seguito dei numerosi atti vandalici sono stati
recentemente interessati da interventi di messa in sicurezza principalmente
volti ad inibire l'accesso all'interno degli immobili e a sanare porzioni di
strutture ammalorate. Si è proceduto inoltre con interventi di bonifica per
l'eliminazione dei numerosi rifiuti e sfabbricidi rinvenuti in loco: pneumatici,
legno, vetro, carta, cartongesso, vernici, rottami ferrosi etc.

Durante le sopradette operazioni è stata effettuata la dismissione del
rivestimento di copertura, precedentemente realizzato con lastre ondulate in

cemento-amianto, sostituendolo con pannelli metallici, fonoassorbenti, altamente resistenti all'aggressione di sali marini (v. foto da n. 10 a n. 11 in alligato 4).

Al fine di sorvegliare l'area il complesso è stato dotato di impianto di videosorveglianza (v. foto da n. 16 a n. 19 in alligato 4).

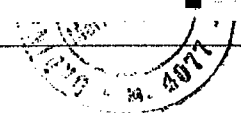
Gli immobili che si trovano dislocati su un'area di sedime avente una superficie pari a mq. 9.957,99 vengono identificati nell'elaborato planimetrico redatto dallo scrivente (v. alligato 6) come segue:

a) Corpo uffici prospettante su Via Messina Marine n. 391/A, sviluppantesi su due elevazioni, di cui una seminterrata (piano seminterrato e piano terra), destinato precedentemente a Sede E.N.E.L., individuato nell'alligato n. 6 con la lettera "A" e identificato catastalmente al foglio 77 del N.C.E.U. di Palermo, p.lla 160, sub. 6 con corte di pertinenza identificabile in planimetria catastale con il sub 9 (v. all. 7a e 8a);

b) Capannone industriale, realizzato su un'area di sedime di mq. 3610.00, suddiviso in:

- Porzione di capannone, sviluppantesi su tre elevazioni (piano terra, primo e secondo), individuata nell'alligato n. 6 con la lettera "B" e identificato catastalmente al foglio 77 del N.C.E.U. di Palermo, p.lla 160, sub. 3 con corte di pertinenza identificabile in planimetria catastale con il sub 8 (v. all. 7b e 8b);

- Porzione di capannone ad un'elevazione, individuata nell'alligato n. 6 con la lettera "C" e identificato catastalmente al foglio 77 del N.C.E.U. di Palermo, p.lla 160, sub. 11 (v. all. 7c e 8c);



- Porzione di capannone in parte ad un'elevazione ed in parte a tre elevazioni (piano terra, primo e secondo), individuata nell'alligato n. 6 con la lettera "D" e identificato catastalmente al foglio 77 del N.C.E.U. di Palermo, p.lla 160, sub. 10 (v. all. 7d e 8d);

- Porzione di capannone ad una elevazione, individuata nell'alligato n. 6 con la lettera "E" e identificato catastalmente al foglio 77 del N.C.E.U. di Palermo, p.lla 160, sub. 5 (v. all. 7e e 8e);

c) Corpo accessorio individuato dal sottoscritto nell'alligato n. 6 con la lettera "F", destinato a deposito e identificato catastalmente al foglio 77 del N.C.E.U. di Palermo, p.lla 160, sub. 14 (v. all. 7f e 8f);

d) Corpo accessorio individuato dal sottoscritto nell'alligato n. 6 con la lettera "G", destinato a deposito e identificato catastalmente al foglio 77 del N.C.E.U. di Palermo, p.lla 160, sub. 15 (v. all. 7g e 8g);

e) Corpo accessorio individuato dal sottoscritto nell'alligato n. 6 con la lettera "L", destinato a deposito e identificato catastalmente al foglio 77 del N.C.E.U. di Palermo, p.lla 160, sub. 13 (v. all. 7h e 8h);

f) Corpo accessorio individuato dal sottoscritto nell'alligato n. 6 con la lettera "M", destinato a ufficio e abitazione identificato catastalmente al foglio 77 del N.C.E.U. di Palermo, p.lla 160, sub. 2 e 12 (v. all. 7i e 8i);

Nell'area insistono due ulteriori corpi accessori (Identificati nell'alligato 6 con le lettere "H" ed "M") ed una piccola tettoia (identificati nell'alligato 6 con la lettera "I"), non riportati nelle planimetrie catastali

Si precisa che, risultando a seguito degli interventi di messa in sicurezza, inibito l'accesso a gran parte dei summenzionati immobili, negli elaborati planimetrici lo scrivente si è limitato a riportare la sola sagoma esterna dei

fabbricati facenti parte del complesso interessato dalla procedura esecutiva, in quanto tra l'altro gli immobili sono per lo più privi di tramezzature, di impianti e di servizi igienici.

3.2. Dati Catastali

Lo scrivente c.t.u. dopo aver effettuato apposite visure presso l'Agenzia delle Entrate, ha individuato gli identificativi catastali del compendio immobiliare, interessato dalla procedura esecutiva di cui in epigrafe, ricadente nel Comune di Palermo (v. visure catastali in all. n. 7 e planimetrie catastali in alligato n. 8).

a) Gli immobili in testa alla ditta [REDACTED] con sede in Palermo, [REDACTED] avente diritto di proprietà per 1/1, sono censiti al N.C.E.U. del Comune Censuario Palermo (PA) con i seguenti identificativi catastali:

- Foglio 77 , Particella 160, sub 2, Zona Cens. 2, Categoria A/3, Classe 6, Consistenza 2,5 vani, rendita Euro 142,03 (v. all. 7i e 8i).

b) Gli immobili in testa alla ditta [REDACTED] con sede in Palermo, C.F. [REDACTED] avente diritto di proprietà per 1/1, sono censiti al N.C.E.U. del Comune Censuario Palermo (PA) con i seguenti identificativi catastali:

- Foglio 77 , Particella 160, sub 3 e 8, Zona Cens. 2, Categoria A/10, Classe 2, Consistenza 87,5 vani, rendita Euro 14.008,89 (v. all. 7b e 8b).

c) Gli immobili in testa alla ditta [REDACTED] con sede in Palermo, [REDACTED] avente diritto di proprietà per 1/1, sono censiti al N.C.E.U. del Comune

Censuario Palermo (PA) con i seguenti identificativi catastali:

- Foglio 77 , Particella 160, sub 5, Zona Cens. 2, Categoria D/8, rendita Euro 12.343,32 (v. all. 7e e 8e).

d) Gli immobili in testa alla ditta [REDACTED]

[REDACTED] avente diritto di proprietà per 1000/1000, sono censiti al N.C.E.U. del Comune Censuario Palermo (PA) con i seguenti identificativi catastali:

- Foglio 77 , Particella 160, sub 6 e 9, Zona Cens. 2, Categoria A/10, Classe 3, Consistenza 34 vani, rendita Euro 6.409,23 (v. all. 7a e 8a).
- Foglio 77 , Particella 160, sub 11, Zona Cens. 2, Categoria D/8, rendita Euro 12.498,26 (v. all. 7c e 8c).

e) Gli immobili in testa alla ditta [REDACTED] con sede in Palermo, [REDACTED] avente diritto di proprietà per 1000/1000, sono censiti al N.C.E.U. del Comune Censuario Palermo (PA) con i seguenti identificativi catastali:

- Foglio 77 , Particella 160, sub 10, Zona Cens. 2, Categoria D/8, rendita Euro 16.629,91 (v. all. 7d e 8d).

f) Gli immobili in testa alla ditta [REDACTED] con sede in Palermo, C.F. [REDACTED], avente diritto di proprietà per 1000/1000, sono censiti al N.C.E.U. del Comune Censuario Palermo (PA) con i seguenti identificativi catastali:

- Foglio 77 , Particella 160, sub 12, Zona Cens. 2, Categoria A/10, Classe 3, Consistenza 2,5 vani, rendita Euro 471,27 (v. all. 7i e 8i).
- Foglio 77 , Particella 160, sub 13, Zona Cens. 2, Categoria C/2, Classe 8, Consistenza 39 mq, rendita Euro 68,48 (v. all. 7h e 8h).

- Foglio 77 , Particella 160, sub 14, Zona Cens. 2, Categoria C/2, Classe 7, Consistenza 53 mq, rendita Euro 79,38 (v. all. 7f e 8f).

- Foglio 77 , Particella 160, sub 15, Zona Cens. 2, Categoria C/2, Classe 8, Consistenza 50 mq, rendita Euro 87,80 (v. all. 7g e 8g).

Il quadro generale delle categorie, predisposto dalla Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali, ha il precipuo compito di qualificazione onde avere uniforme denominazione in tutte le zone censuarie. Ogni unità immobiliare urbana di ciascuna zona censuaria viene distinta secondo le caratteristiche intrinseche, che ne determinano la destinazione ordinaria e permanente. Nel quadro generale delle categorie:

- il gruppo A fa parte degli immobili destinati ad abitazioni e uffici ed in particolare:

1. quelli nella categoria A/3 risultano essere immobili adibiti ad abitazione di tipo economico;

2. quelli nella categoria A/10 risultano essere immobili adibiti a ufficio;

- il gruppo C fa parte degli immobili commerciali e pertinenze ed in particolare quelli nella categoria C/2 risultano essere Magazzini e locali di deposito.

- il gruppo D fa parte degli immobili a destinazione speciale ed in particolare quelli nella categoria D/8 risultano essere fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale

e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni

3.3. Confini

L'immobile in esame confina con:

- a Nord - Ovest: con Via Messina Marine;
- a Sud - Est: con area di pertinenza degli immobili in esame;
- ad Est: con Via Messina Marine;
- ad Ovest: con area di pertinenza degli immobili in esame;

4. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI INDIPENDENTI

Lo scrivente, sulla scorta dei sopralluoghi effettuati, vista la disposizione, l'accessibilità e la contiguità dei beni identificati, ha individuato i seguenti lotti indipendenti per la futura vendita.

Lotto n. 1: Porzione di capannone (identificata con la lettera "B" in all. 6), sviluppatasi su tre elevazioni fuori terra con annessa area esterna. Detti immobili risultano censiti al N.C.E.U. del Comune di Palermo al Foglio 77 Particella 160 sub 3 e 8 (v. all. 7 e 8);

Lotto n. 2: Fabbricato, adibito ad uffici (identificato con la lettera "A" in all. 6) con corte annessa, prospiciente su via Messina Marine, porzione di capannone (identificata con la lettera "C" in all. 6), servitù su corte esterna comune identificata al sub 7. Detti immobili risultano censiti al N.C.E.U. del Comune di Palermo al Foglio 77 Particella 160 sub 6 e 9 e sub 11 (v. all. 7 e 8).;

Lotto n. 3: Porzione di capannone (identificata con la lettera "D" in all. 6) ed area esterna gravata da servitù. Detti immobili risultano censiti al N.C.E.U. del Comune di Palermo al Foglio 77 Particella 160 sub 10 e 7 (v. all. 7 e 8);

Lotto n. 4: Porzione di capannone (identificata con la lettera "E" in all. 6), 4 corpi accessori, identificati rispettivamente con le lettere "F", "G", "L" e "M" in all. 6, nonché servitù su corte esterna comune identificata al sub 7. Detti

immobili risultano censiti al N.C.E.U. del Comune di Palermo al Foglio 77

Particella 160 sub 5, 2, 12, 13, 14 e 15 (v. all. 7 e 8);

Palermo, li 20.01.2015

Ing. Mario D'Amore

Alligati

1. Istanza del 05/09/2014 e Decreto di nomina del 06 et 10/9/2014;
2. P.E.C. del 13/10/2014;
3. Verbale di sopraluogo del 28/10/2014;
4. Documentazione fotografica;
5. Immagine satellitare tratta da "Google Earth";
6. Planimetria descrittiva;
7. Visure catastali;
8. Elaborato planimetrico e planimetrie catastali

Il giorno 28/01/15 davanti al S.G.Es., nell'esecuzione Immobiliare promossa da

[REDACTED] (R.G. Es. 495/96) è comparso l'ing. Mario D'Amore il quale ha dichiarato di volere asseverare con giuramento la presente relazione

"Giuro di bene e fedelmente avere adempiuto al compito affidatomi al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità." Letto, confermato e sottoscritto

Ing. Mario D'Amore

Il Cancelliere

Il Giudice dell'Esecuzione

Angela Notaro