

gv

ARCHITETTO

STUDIO TECNICO VENUTELLI

VIA SAMMARTINO n° 09 - PALERMO - tel. 091/6115139

TRIBUNALE DI PALERMO - UFFICIO
ESECUZIONI - GIUDICE DELL' ESECUZIONE :

Ill. Ma Dott. ssa Susanna TERNI

Consulenza Tecnica d' Ufficio per la valutazione dei
beni immobili interessati all' espropriazione promossa
dalla [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] (n. 122/94)

IL C.T.U.

Arch. Giuseppe VENUTELLI



RELAZIONE

Giuramento : 31.01.1996

Udienza : 25.02.1998

AGGIORNATO

ARCHIVIO
CT-C/96 - 65

TRIBUNALE DI PALERMO

UFFICIO ESECUZIONI

AL GIUDICE DELL' ESECUZIONE, III . Ma Dott. ssa Susanna TERNI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER LA VALUTAZIONE DEI
BENI RELATIVI ALL' ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA
DALLA [REDACTED]

contro
[REDACTED]

PREMESSA

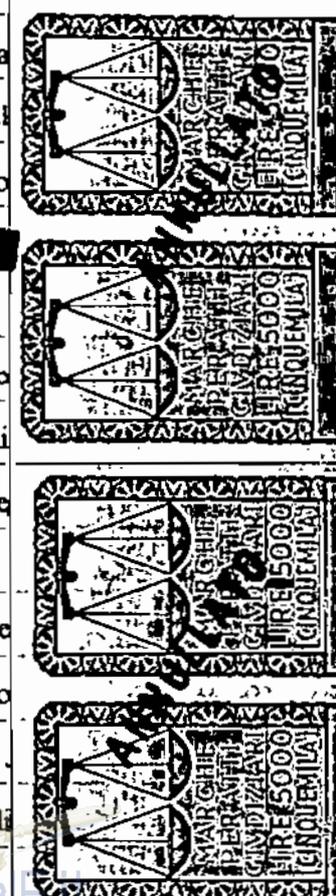
Con ordinanza del 22.11.1995 , il sottoscritto arch. Giuseppe VENUTELLI, veniva
nominato C.T.U. dalla S.V. ILL.MA, per la valutazione dei beni di cui al
procedimento registrato al n. 122/94 del Registro Generale Esecuzioni e promosso
dalla [REDACTED], contro [REDACTED]

Dopo avere prestato giuramento all'udienza del 31.01.1996 e dopo avere effettuato
le consuete ricerche catastali e tutte le indagini utili , davo inizio alle operazioni
di consulenza fissando la data del sopralluogo per il giorno 04.03.1996 , dandone
avviso alle parti con lettera raccomandata A.R. del 13.02.1996 -

Tuttavia , con lett. del 04.03.1996 , l' Avv. Giovanni CANNIZZARO , per parte
creditore procedente , mi richiedeva di " soprassedere dal procedere al sopralluogo
nell' immobile di via Imperatore Federico 106 e di non dare corso alla procedura
in quanto l' esecutata aveva provveduto a presentare alla [REDACTED] un piano di
smobilizzo per il pagamento entro l' anno di quanto dovuto "

Successivamente , all' udiienza del giorno 08.10.1997 , si richiedeva al sottoscritto
di riprendere le operazioni di consulenza .

Decretato in Camera di
C.C. n. 14 NOV. 1997
1997



[Handwritten signature]

Pertanto , previo avviso alle parti con lett. racc. A.R. del giorno 10.10.1997 , ho fissato la data del sopralluogo agli immobili , per i giorni 21.10. 1997 e 23.10. 1997 (secondo sopralluogo resosi necessario in quanto il giorno 21.10.97 l' esecutata non aveva con se le chiavi del locale a piano cantinato)

Da una lettura degli atti del procedimento avuti in visione e dalle visure effettuate , ho rilevato che alla Conservatoria dei RR.II. di Palermo sono state registrate le seguenti formalità :

-in data 19.07.1986, ai nn. 23849/3015 , la nota di iscrizione dell' ipoteca accesa sull' intero complesso edilizio a favore della [redacted] e contro la [redacted] con sede a [redacted] , nascente dal contratto di mutuo condizionato del 07.07.1986 in forza dell' atto ricevuto dal Notaio Giuseppe MANISCALCO da Palermo , ivi registrato il 21. 07.1986 al n. 3012, definitivo in data 20.02.1987 , registrato in Palermo il 09.03.1987 al n. 1050, e per effetto del quale , sugli immobili oggetto della presente consulenza gravano le ipoteche di cui alle frazioni nn. 1 e 27 , contraddistinte agli atti della Sezione mutuante con i nn. S.84R.7F.27K.36, relativamente all' appartamento e S.84R.7F.1K10 , relativamente al locale agibile ;

- in data 06.04.1987, ai nn.19648/2736 la nota di iscrizione di ipoteca accesa sull' appartamento e derivante dal contratto di mutuo del 02.04.1987 ricevuto dal Notaio Francesco PIZZUTO , a favore della [redacted] , contro [redacted]

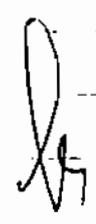
- in data 04.05.1991, ai nn. 19648/2736 la nota di iscrizione di ipoteca volontaria per la concessione di un' apertura di credito semplice a favore della [redacted] [redacted] , con sede in [redacted] per L. 3.000.000.000 con iscrizione complessiva di L. 6.000.000.000 a favore della

██████████ contro i Sigg. ██████████
██████████ anche nella loro qualità di soci della
██████████ con sede in ██████████ derivante da atto del 03.05.1991 in Notaio
TOLOMEO da Palermo e gravante anche sugli immobili di proprietà dell' esecutata
siti in Palermo alla via Imperatore Federico n. 106 ;
in data 11.02.1994 ; ai nn. 5476/3947 , la nota di trascrizione del verbale di
pignoramento immobiliare del 19.01.1994 , a favore della ██████████
contro ██████████

Si precisa , inoltre, quanto segue :
alla data del 23.09.1997 , come può evincersi dalle visure ipotecarie del giorno
29.10.1997 , che confermano quanto già rilevato nelle visure del 08.02.1996 ,
risulta :
- iscrizione di ipoteca giudiziale del 12.10.1995, ai nn. 35793/4654, per £.
1.600.000.000 derivante da decreto ingiuntivo del 29.09.1995 , Rep. 1346,
Presidente Tribunale di Messina, a garanzia della somma di £. 970.600.406 , a
favore della Banca MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., contro ██████████
██████████ , gravante anche sugli immobili oggetto della presente
consulenza .

Pertanto, i creditori iscritti risultano essere individuati in :
- ██████████ creditore precedente ;
- Monte dei Paschi di Siena SPA , creditore non intervenuto .
Inoltre , gli estremi indicati nell'atto di pignoramento sono corrispondenti a quelli
indicati nel pignoramento e sono sufficienti ad identificare i beni pignorati , che
sono: nella disponibilità dell' esecutata -

Di conseguenza, gli immobili interessati all'espropriazione e oggetto della presente



estimazione, risultano essere individuati in :

- Appartamento in Palermo, con accesso dalla galleria coperta segnata con il civico n. 106 di via Imperatore Federico, piani sesto e settimo, scala "A", catastalmente piani settimo ed ottavo, annotato al N.C.E.U. , partita 161923, oggi 1117801, Fg. 34, part. 1437, subalterno 31, zona censuaria quarta, categoria A/3, classe 9, consistenza vani 9, rendita catastale £. 1.395.000 ;

- locale di deposito in Palermo, con accesso dalla galleria coperta segnata con il civico n. 106 di via Imperatore Federico, piano cantinato, annotato al N.C.E.U. , partita 161923, oggi 1117801, Fg. 34, part. 1437, subalterno 53, zona censuaria quarta, categoria C/2, classe 10, consistenza mq. 60.00, rendita catastale £. 204.000

Gli immobili sono pervenuti all' eseguita per atto di compravendita del 02.04.1987, in Notaio Francesco PIZZUTO da Palermo, registrato in Palermo ed ivi trascritto alla Conservatoria dei RR. II. il 06.04.1987 ai nn. 13604/ 10207, da potere della [REDACTED] " con sede in [REDACTED]

In ottemperanza, quindi, al mandato affidatomi, in data 21.10.1997 e 23.10.1997 mi sono recato sui luoghi, allo scopo di accertare l'ubicazione e la consistenza degli immobili, le loro principali connotazioni territoriali, comparativamente alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di analoghi immobili ubicati nella zona, accertando il prezzo corrente di mercato e pervenendo, in tal modo, alla determinazione del loro più probabile valore.

Alla presenza dell' eseguita (sopralluogo in data 21.10.1997) e del coniuge Sig. [REDACTED] (sopralluogo in data 23.10.1997), constatato che nessuno è intervenuto per parte [REDACTED] ho effettuato il rilievo grafico e fotografico,

nonché tutte le operazioni utili all'espletamento dell'incarico.

DESCRIZIONE DEI BENI

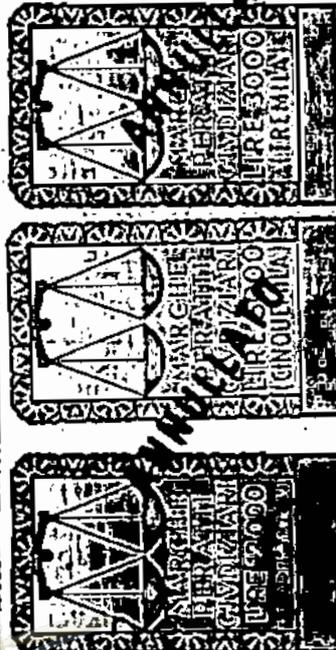
Gli immobili, annotati al N.C.E.U. di Palermo alla partita 1117801 in testa a [redacted], risultano così individuati:

- Appartamento in Palermo, con accesso dalla galleria coperta segnata con il civico n. 106 di via Imperatore Federico, piani sesto e settimo, scala "A", catastalmente piani settimo ed ottavo, Fg. 34, part. 1437, subalterno 31, zona censuaria quarta, categoria A/3, classe 9, consistenza vani 9, rendita catastale L. 1.395.000

- Locale in Palermo, con accesso dalla galleria coperta segnata con il civico n. 106 di via Imperatore Federico, piano cantinato, Fg. 34, part. 1437, subalterno 53, zona censuaria quarta, categoria C/2, classe 10, consistenza mq. 60.00, rendita catastale L. 204.000

Il fabbricato di cui fanno parte è stato realizzato nell'anno 1986 dalla [redacted] con sede in [redacted] su lotto di terreno edificabile, con accesso dalla via Imperatore Federico n. 106, ricadente nelle part. 652 (q.p.) - 653 - 1280 - 1281 - 1282 del Fg. 34, N.C.T., pervenuto in proprietà della R.P.C. per atti di compravendita ricevuti dal Notaio Giuseppe MANISCALCO da Palermo il 27.08.1984, registrato in Palermo il 18.09.1984 al n. 20432 ed ivi trascritto il 05.09.1984 ai nn. 35581/29177 e il 03.02.1986, registrato a Palermo il 20.02.1986 al n. 3516 ed ivi trascritto il 14.02.1986 ai nn. 5729/4463

In merito alla regolarità urbanistica dell'edificio e degli immobili oggetto di stima, a seguito degli accertamenti eseguiti in data 12.11.1997 presso la Ripartizione Edilizia Privata del Comune di Palermo, è risultato quanto segue: in data 19.11.1984, è stata rilasciata alla [redacted] la concessione n. 441 per



[Handwritten signature]

la demolizione delle fabbriche esistenti e la costruzione di un edificio per civile abitazione , composto da piano cantinato destinato a parcheggio e magazzino , piano seminterrato destinato ad usi agibili ai sensi dell' art. 9 delle N. di A. del PRG , piano rialzato e piano ammezzato destinati a studi professionali , tre piani tipo e quarto piano parziale ;

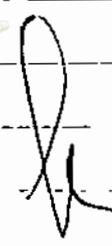
- in data 02.09.1985 , giusta ordinanza n. 801/85 notificata in pari data , sono stati sospesi i lavori in quanto risultati eseguiti in difformità della concessione ;

- in data 30.04.1986 , viene rilasciata la concessione n. 101 in relazione al progetto di variante approvato dalla C.E. nella seduta del 24.10.1985 , consistente in un nuovo studio planovolumetrico per la costruzione di un edificio avente piano cantinato destinato a deposito di materiale non infiammabile né combustibile , piano seminterrato destinato ad usi agibili ai sensi dell' art. 9 delle N. di A. del PRG , piano rialzato e piano ammezzato destinati a studi professionali , cinque piani elevati e parziale sesto piano attico ;

- in data 16.06.1986 , viene rilasciato alla R.P.C. un certificato da cui si evince che i lavori sono in fase di ultimazione ed eseguiti in conformità al Regolamento Edilizio e al PRG

- in data 05.11.1993 , con istanza assunta al prot. n. 7807 della Ripartizione Edilizia Privata , il Condominio di via Imperatore Federico civ. 106 , ha richiesto notizie sulle somme da versare quali oneri contributivi per le concessioni nn. 444/84 e 101/86 rilasciate alla [REDACTED] ;

- in data 09.05.1995 , con nota prot. n. 2855 , la Ripartizione Edilizia Privata ha risposto che la R.P.C. deve ancora corrispondere somme a titolo di oneri di urbanizzazione e relative penali e costo di costruzione per le due concessioni , ammontanti a £. 42.159.542 , per la n. 444/84 , e £. 47.366.259 , per la n. 101/86



, per un totale di £. 89.525.801 . Inoltre , ha informato i Condomini che :
*Resta altresì da determinare in via definitiva l'importo dovuto del contributo sul
costo di costruzione , in ottemperanza all' art. 10 della L.N. 10/77. Pertanto la
Ditta titolare dell' atto di concessione edilizia è invitata a produrre valida
documentazione atta a dimostrare il costo di costruzione delle parti di edificio
destinate ad attività commerciali . Si significa inoltre che agli atti di questo ufficio
non risulta avanzata richiesta di certificazioni di abitabilità per il complesso
edilizio in questione . Ciò si desume dal fatto che l' ufficio competente al rilascio
della certificazione di abitabilità , alla data odierna non ha avanzato alcuna
richiesta di rapporto tecnico . "*

- in data 21.03.1996 , l' ing. Francesco Giammanco , progettista e direttore dei
lavori , con istanza assunta al prot. n. 3372 della Ripartizione Edilizia Privata ,
ha richiesto notizie sulla certificazione di abitabilità-agibilità , sulla comunicazione
della Ditta attestante la data di fine lavori e sulle somme da pagare a saldo degli
oneri contributivi per le concessioni ad edificare di cui trattasi ;

- in data 17.07.1996 , con nota prot. n. 4069 , la Ripartizione Edilizia Privata ha
risposto che non risultano agli atti né la richiesta da parte della R.P.C. per il
rilascio del certificato di abitabilità ed agibilità , né la comunicazione attestante la
data di fine lavori , ed ha ribadito , relativamente al pagamento degli oneri
contributivi , quanto già indicato al Condominio con precedente nota prot. n. 2855
del 09.05.1995 , concludendo che : " *Per quanto sopra , si significa che non
può darsi corso all' espletamento della pratica se non a seguito degli ulteriori atti
che la perfezionino sotto l' aspetto tecnico-amministrativo "*

Alla data odierna non risulta che gli atti richiesti siano stati prodotti dal
Condominio o dalla [REDACTED] , pertanto l' edificio risulta sprovvisto di

certificazione attestante l'abitabilità - agibilità . Inoltre , durante il sopralluogo si è constatato che le unità immobiliari insistenti ai piani rialzato ed ammezzato sono state adibite ad appartamenti e non a studi professionali , in aperto contrasto con le prescrizioni di cui alla concessione n. 101/86

Tale circostanza , unitamente a quanto sopra esposto , rende particolarmente complessa ed incerta la risoluzione della problematica ; inoltre , relativamente all'appartamento oggetto di stima , sono state riscontrate alcune difformità rispetto all'elaborato grafico approvato dalla C.E. , consistenti nell' avere aumentato la superficie lorda coperta del w.c. bagno e del vano adiacente al locale cucina e nell' avere coperto una parte della terrazza a livello con veranda .

Rispondente , invece , all' elaborato grafico approvato è risultato essere il locale di deposito insistente al piano cantinato .

Come accennato in precedenza , l' edificio, a destinazione prevalentemente abitativa , risulta costituito da piano cantinato , piano seminterrato , piano rialzato , piano ammezzato e numero sei piani sopra l' ammezzato ; sulla galleria coperta di accesso indicata col civico 106 hanno diritto di passaggio anche carrabile terzi proprietari secondo il loro titolo ; il fabbricato ha struttura portante in c.c.a., solai in latero-cemento con travetti prefabbricati ,OMPAGNAMENTO in pietra tufacea , partizioni interne in segati di tufo , copertura a terrazza praticabile . Il prospetto è semplice e dignitoso, trattato con intonaco decorativo tipo " graffiato plastico " , gli infissi esterni sono costituiti da monoblocco in lamiera zincata , ante in profilati di alluminio , vetri semidoppi ed avvolgibili in P.V.C.

L'approvvigionamento idrico è assicurato da appresamento alla rete comunale e da riserva idrica centralizzata con autoclave ; lo smaltimento delle acque reflue avviene attraverso allacciamento alla rete fognaria comunale - Inoltre, l'edificio è

provvisto di : cancello in ferro dotato di congegno di apertura automatica elettrico , a delimitazione dell' ingresso carrabile che consente l' accesso all' area di pertinenza ed al fabbricato ; portoni di ingresso ai due corpi scala in alluminio anodizzato, vetri semidoppi ed apriporta elettrico ; impianto video citofonico ; impianto antenna TV centralizzato ; collegamenti alle reti Telecom , ENEL , Azienda Municipale del gas ; area di pertinenza condominiale utilizzata a parcheggio .

CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI

Appartamento

L'immobile , il cui rilievo grafico e fotografico sono riportati in allegato a parte , fa parte dell' edificio a cui si accede attraverso la galleria coperta indicata col civico 106 della via Imperatore Federico ; esso occupa i piani sesto e settimo (ottava e nona elevazione , catastalmente piani settimo ed ottavo) della scala " A "

L' appartamento confina : a nord e ad est , con area soprastante zona parcheggio condominiale , ad ovest , con edificio di proprietà aliena , e , a sud , con area soprastante scivolo di accesso al piano cantinato .

Risulta composto di sala d' ingresso , salone pari a due vani , quattro vani , cucina , ripostiglio , corridoio , w.c. bagno , w.c. doccia , balconi , di cui uno chiuso a veranda , terrazza a livello , in parte chiusa a veranda e terrazza soprastante l'appartamento con locale di sgombero .

L' immobile si trova in uno stato di manutenzione ottimo ; le sue caratteristiche e rifiniture sono le seguenti :

- superfici verticali ed orizzontali trattate con intonaco civile e strato finale di gesso , linteeggiate con idropittura ;
- pavimento del w.c. bagno in lastre di marmo pregiato " prionazzetto " , cm. 32 x

ALLEGATO

Handwritten signature

32 ;

- rivestimento pareti del w.c. bagno , in piastrelle di ceramica di qualità pregiata ,
cm. 33 x 25 ;

- pavimento della cucina , in piastrelle di ceramica di ottima qualità , cm. 40 x 40 ;

- rivestimento pareti della cucina , per un' altezza fino al soffitto , in piastrelle di
ceramica di ottima qualità , cm. 10 x 10 ;

- pavimento e rivestimento pareti del w.c. doccia , per un' altezza fino al soffitto , in
piastrelle di ceramica di ottima qualità , cm. 20 x 25 ;

- pavimento dei rimanenti vani , eccetto due camere e salone , in piastrelle di
ceramica di ottima qualità , cm. 40 x 40 ;

- zocchetto battiscopa in legno ;

- pavimento del salone e di due camere , in parquette di legno pregiato ;

- infissi interni in legno , laccati all' inglese con manigliera pregiata ;

- porta di ingresso in legno , del tipo normale ;

Inoltre, risulta dotato di :

- nel w.c.bagno , sanitari di qualità pregiata della Ideal Standard , con due
lavabi incassati in mobiletto di legno laccato e ripiano in marmo pregiato ,
bidet , vasca , vaso , miscelatori in ottone cromato , controsoffitto in pannelli di
gesso con faretti per lampade ad incandescenza ;

- nel w.c. doccia , sanitari di qualità pregiata della Ideal Standard , con lavabo
incassato in mobiletto in legno , vaso , bidet , piatto doccia , miscelatori in ottone
cromato ;

- nell' ingresso e nel corridoio di disimpegno , armadi a muro con ante in legno
laccato e controsoffitti in pannelli di gesso con faretti per lampade ad
incandescenza ;

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

- cucina in muratura , con ripiano in marmo travertino , pezzi da incasso e ante in legno laccato ;

- nel salone , carta da parati di ottima qualità , colonne decorative , controsoffitto in pannelli di gesso con faretti per lampade ad incandescenza ;

- impianto di riscaldamento autonomo , con tubazione di rame guainato e collettore , caldaia murale funzionante a gas metano e piastre in alluminio ;

- impianto idrico realizzato sottotraccia in tubazione di rame guainato con collettore ;

- impianto elettrico realizzato con linea sottotraccia, scatole di derivazione ad incasso, placche in metallo , quadretto centralizzato con interruttori magnetotermici - differenziali ad alta sensibilità ;

- impianto antenna TV , munito di parabola satellitare ;

- impianto telefonico con linea sottotraccia ;

- impianto di diffusione sonora con linea sottotraccia

Dati metrici :

Superficie coperta lorda mq. 201.08

Superficie utile abitabile mq. 189.01

Superficie non residenziale p. sesto mq. 178.86

Superficie non residenziale p. settimo mq. 240.00

Superficie commerciale appartamento mq. 320.70

Luce netta ambienti mt. 3.00

Volume vuoto per pieno mc. 567.03

Locale di deposito

L'immobile , il cui rilievo grafico e fotografico sono riportati in allegato a parte,

si trova al piano cantinato dell' edificio a cui si accede attraverso la galleria

coperta indicata col civico 106 della via Imperatore Federico .

Esso confina : a nord , con terrapieno sottostante zona parcheggio condominiale,

ad est , con proprietà ██████████ , ad ovest , con edificio di proprietà aliena , a sud

con piazzola di accesso -

Risulta composto di un unico vano con w.c. e si trova in uno stato di manutenzione normale ; le sue caratteristiche e rifiniture sono le seguenti :

- superfici orizzontali e verticali , in parte , trattate con intonaco civile e strato finale di tonachina , tinteggiate con idropittura ;

- superfici verticali , in parte , rivestite per un'altezza pari a mt. 1.80 , con piastrelle di ceramica , cm. 20 x 20 ;

- rivestimento pareti del w.c. , per un'altezza fino al soffitto , in piastrelle di ceramica , cm. 20 x 20 ;

- pavimento del locale in piastrelle di ceramica , cm. 10 x 20 ;

- zocchetto battiscopa in ceramica , h. = cm. 10 ;

- infisso interno in legno di mogano tamburato , con manigliera in ottone ;

- saracinesca di ingresso in ferro ;

Inoltre, risulta dotato di :

- nel w.c. , lavabo , vaso con cassetta a zaino e rubinetteria in ottone cromato ;

- impianto idrico realizzato sottotraccia in tubazione di rame guainato con collettore ;

- impianto elettrico realizzato con linea sottotraccia, scatole di derivazione ad incasso, placche in plastica, quadretto centralizzato con interruttore magnetotermico .

Dati metrici :

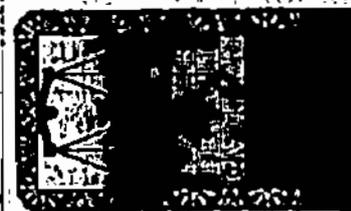
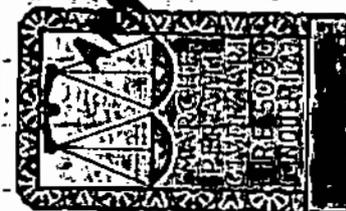
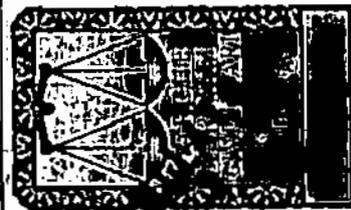
Superficie coperta lorda mq. 65.76

Superficie utile	mq.	57.60
Superficie commerciale	mq.	65.76
Luce netta ambienti	mt.	4.00
Volume vuoto per pieno	mc.	263.04

CRITERIO DI STIMA

Scopo della presente consulenza è quello di considerare l'aspetto economico dei beni oggetto di stima, determinandone l'equivalente in denaro. Si tratta di esaminare quei determinati fattori di stima secondo le possibilità e le capacità usuali e cioè predominanti sia nei beni da stimare, sia nel comprensorio ove i beni sono situati, in modo che la stima risulti equilibrata ed aderente alla realtà. Essa sarà, pertanto, basata sulle normali capacità dei beni, ovvero non fuori dal comune e secondo le loro attuali condizioni. Si andrà a determinare il valore venale, ovvero quel particolare valore che i beni assumono nel mercato, in quanto rispondente ad un giudizio di equivalenza tra i beni stessi ed una quantità di denaro capace di rappresentarli. L'aspetto economico a cui si perverrà sarà, quindi, il più probabile valore, ovvero quello che avrà maggiore possibilità quando i beni verranno posti in vendita, rispondendo pienamente alle leggi di mercato della domanda e dell'offerta in regime di normalità. Adesso, occorre individuare il criterio di stima che verrà adottato per pervenire alla stima dei beni oggetto della presente.

E' noto che il mercato attribuisce alla categoria dei beni, tra i quali appartengono quelli in precedenza descritti, dei determinati valori che dipendono dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche con particolare riferimento alla posizione rispetto alla strada pubblica ed alla presenza o meno di opere di urbanizzazione. Gli immobili sono ubicati in via Imperatore Federico, in zona caratterizzata dalla



AM

prezenza di edifici residenziali limitrofi al parco della Favorita, e ove insistono servizi di un certo interesse (Scuole, Uffici dell' Assessorato Regionale al Lavoro, Fiera del Mediterraneo, Stazione della metropolitana, Impianti sportivi, ecc.) oltre attività commerciali di un certo rilievo. Ci troviamo, pertanto, in zona certamente ricercata e di pregio. Inoltre, l' appartamento gode di una posizione e di un grado di finitura non usuali, potendosi definire immobile di elevato pregio.

Di conseguenza, il sottoscritto ritiene utile procedere alla ricerca del loro più probabile valore di mercato, mediante procedimenti estimativi che possono essere sia sintetici che analitici. Il metodo di stima " sintetico ", consiste nella determinazione del più probabile prezzo in comune commercio, paragonando i beni in oggetto con immobili di pari appetibilità e con le aggiunte o detrazioni del caso, individuandosi come parametro tecnico il metro quadrato. La formula base del calcolo è la seguente:

$$V = Vu \times S \quad \text{dove:}$$

V = valore venale dell'immobile;

Vu = valore unitario a metro quadrato;

S = superficie commerciale (ottenuta sommando alla superficie coperta lorda la superficie non residenziale, in ragione di un terzo per la terrazza a livello, e in ragione di un quarto per la terrazza soprastante l' appartamento)

Il metodo di stima analitico, ovvero per " capitalizzazione dei redditi " che è basato sull'ammissibile equivalenza tra il valore di mercato di un bene, capace di fornire un reddito, e la somma dei suoi redditi futuri, ordinari, medi e costanti, scontati all'attualità - Tale reddito viene determinato tenendo conto delle caratteristiche e destinazione degli immobili da valutare. Si assumerà, infine,

ASTE
GIUDIZIARIE.it

quale più probabile valore di mercato degli immobili, quello risultante dalla media aritmetica dei due valori ottenuti con i due distinti metodi

Metodo analitico - Stima per capitalizzazione dei redditi netti

La formula base del calcolo è la seguente :

$$V = ((RI - (Sp + I + p)) / r$$

dove :

V = valore venale dell'immobile

RI = reddito annuo lordo

Sp = spese di amministrazione, assicurazione e condominio

I = imposte e canoni

p = perdite di fitto

r = saggio di capitalizzazione

Spese medie, annue, approssimative, di parte padronale, relative agli immobili concessi in uso

1) Spese e lavori periodici : 5%

a) riparazione tetto, colonna di scarico, fognatura, colonna di adduzione d'acqua, ripulitura esterno;

b) ripulitura esterna infissi, in media ogni dieci anni;

c) riparazione non attribuibile alla ordinaria manutenzione

2) Sfitti e insolvibilità 2%

3) Quota di ammortamento 4%

4) Amministrazione, assicurazione e condominio 3%

5) Imposizioni fiscali 11%

Sommano 25%

PREMESSA ALLA VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Per i motivi precedentemente esposti nella descrizione degli immobili (mancanza del certificato di abitabilità e agibilità per l'intero edificio e difformità ex legge 47/85 per l'appartamento), si ritiene congruo prevedere un abbattimento dei valori di mercato che si andranno a determinare in ragione del 15% per l'appartamento e del 10% per il locale di deposito.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Appartamento

Metodo analitico : $V = 2.000.000 \times 12 \times 0,75 : 0,026 = \text{£. } 692.307.692$

Metodo sintetico : $V = 320,70 \times 2.150.000 = \text{£. } 689.505.000$

Mediando i valori ottenuti con i due metodi e considerando l'abbattimento del 15% si perviene al valore finale dell'immobile :

$V = (692.307.962 + 689.505.000) \times 0,50 \times 0,85 = \text{£. } 587.270.508$

In c. t. **£. 587.000.000 (cinquecentoottantasettemilioni)**

Locale di deposito

Metodo analitico : $V = 400.000 \times 12 \times 0,75 : 0,07 = \text{£. } 51.428.571$

Metodo sintetico : $V = 65,76 \times 800.000 = \text{£. } 46.032.000$

Mediando i valori ottenuti con i due metodi e considerando l'abbattimento del 10% si perviene al valore finale dell'immobile :

$V = (51.428.571 + 46.032.000) \times 0,50 \times 0,90 = \text{£. } 43.857.256$

In c. t. **£. 44.000.000 (quarantaquattromilioni)**

DESCRIZIONE SINTETICA

Appartamento

Fa parte dell'edificio in Palermo a cui si accede attraverso la galleria coperta indicata con il civico 106 della via Imperatore Federico ed occupa i piani sesto e settimo della scala "A" (ottava e nona elevazione, catastalmente piani set-

timo ed ottavo) .

Confina : a nord e ad est , con area soprastante zona parcheggio condominiale , ad ovest , con edificio di proprietà aliena , e , a sud , con area soprastante scivolo di accesso al piano cantinato .

Risulta annotato al N.C.E.U. , partita 1117801, Fg. 34 , part. 1437 , subalterno 31 , zona censuaria quarta, categoria A/3, classe 9, consistenza vani 9, rendita catastale E. 1.395.000

E' composto di sala d' ingresso , salone pari a due vani , quattro vani , cucina , ripostiglio , corridoio , w.c. bagno , w.c. doccia , balconi , di cui uno chiuso a veranda , terrazza a livello , in parte chiusa a veranda e terrazza soprastante l'appartamento con locale di sgombero ; la sua superficie commerciale è pari a mq. 320.70 , mentre la superficie utile abitabile è di mq. 189.01

Dagli accertamenti eseguiti e dai conteggi effettuati , il più probabile valore di mercato che può assumersi a base d' asta , risulta essere pari a £. 587.000.000 (cinquecentoottantasettemilioni)

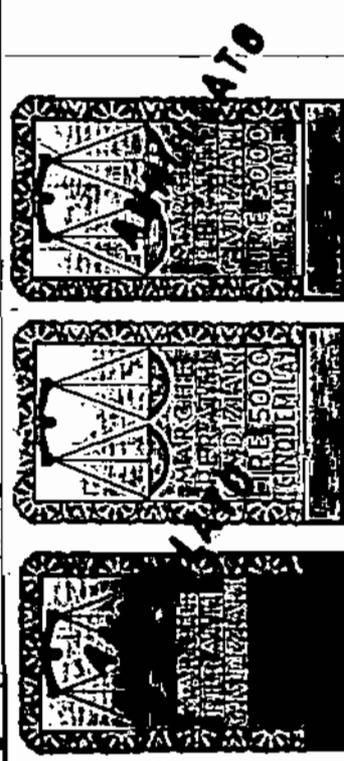
Locale di deposito

Fa parte dell' edificio in Palermo a cui si accede attraverso la galleria coperta indicata con il civico 106 della via Imperatore Federico ed occupa parte del piano cantinato .

Confina : a nord , con terrapieno sottostante zona parcheggio condominiale, ad est , con proprietà ██████████ , ad ovest , con edificio di proprietà aliena , a sud con piazzola di accesso -

Risulta annotato al N.C.E.U., Fg. 34 , part. 1437 , subalterno 53 , zona censuaria quarta, categoria C/2, classe 10, consistenza mq. 60.00 , rendita catastale E. 204.000

E' composto di un unico vano con w.c. e la sua superficie commerciale è pari a



mq. 65.76 , mentre la superficie-utile è di mq. 57.60

Dagli accertamenti eseguiti e dai conteggi effettuati , il più probabile valore di mercato che può assumersi a base d' asta , risulta essere pari a **£. 44.000.000 (quarantaquattromilioni)**

Il Consulente , nel tenersi a disposizione, ringrazia per la fiducia accordatagli.

Palermo li , 14 .11.1997

IL C.T.U.

Arch. Giuseppe VENUTELLI

ALLEGATI :

- Visure ipotecarie e catastali
- Planimetrie catastali
- Stralcio aerofotogrammetrico della carta tecnica comunale
- Rilievo degli immobili
- Fotografie
- Verbali di sopralluogo
- Specifica delle competenze tecniche

IL C.T.U.

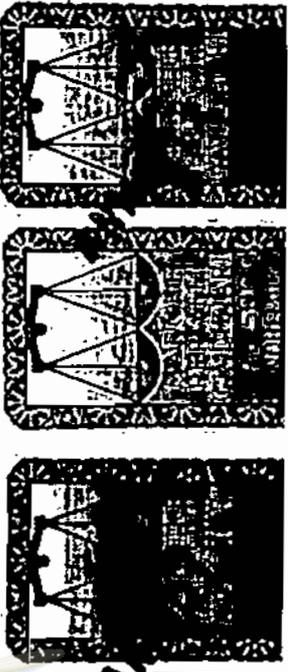
Arch. Giuseppe VENUTELLI

VERBALE DI INIZIO DELLE OPERAZIONI
PERITALI

L'anno 1996, il giorno 13 del mese di
febbraio, in forza dell'incarico di
CTU periti alla locazione del 31.01.
1996 dell'Al. R. n. 122/94, insieme
G. R. n. 122/94, giudice delle Esecuzioni Civili
presso il Tribunale di Palermo, per la
volontaria dell'incanto, in forza
di all'esecuzione, rogazione della
carta.

u. n. 122/94, n. 122/94, n. 122/94
Porto arrivare alla parte con 1000
e A. R. n. 3555 del 01.02.1996, n. 3555
e A. R. n. 3555, e n. 3555, SAN
MIZZARO, da parte [redacted] no, indi
to mediante un mio studio in
Palermo, via Spaurantico n. 9, su
le ore 9,30.

Alle ore 10,30 sono stato [redacted] n. 122/94
no è intervenuto [redacted] n. 122/94
n. 122/94, n. 122/94, n. 122/94
in via [redacted] n. 122/94
105, da il giorno 04.03.1996 alle
ore 9,30, intervenendo in [redacted]



tra le parti
Dott. Mario Solimando e successori di
Borghese Immobiliare e successori
di il regime usò

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

VERBALE DI RIPRESA DELLE OP. PERITALI

Prevedono che :

- in data 13.02.1996, con dec. A.R. n° 5300, il sottoscritto ha fissato la data del sopralluogo agli immobili di cui trattasi, per il giorno 04.03.1996 ;
- in data 04.03.96, l'aw. Giovanni CANNIZZARO, per parte [redacted] mi ha richiesto di... "soppressare del procedure al sopralluogo nell'immobile di via Federico 106..." in quanto l'esentate ha provveduto a presentare un piano di mobilità al creditore procedente per il pagamento entro l'anno di quanto dovuto ;

- all'udienza del 08.10.1997, l'aw. Giovanni CANNIZZARO, ha richiesto al G.F. di far riprendere al sottoscritto le operazioni di ETN ;

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

tutto ciò premesso,
io sottoscritto arch. Giuseppe VENTROLI,
previo avviso alla parti con att.
2002/ta del 10.10.97, in data 21.10.97,
mi sono recato in Palermo, alle vie
Imperatore Federico n° 100, allo scopo
di prendere visione degli immobili
ignorati -

filato sul posto, coadiuvato dal mio
collaboratore, ho effettuato il rilievo
grafico e fotografico dell'appartamento,
alle presenze delle sig.re [REDACTED]
prendendo appunti su appositi fogli.
L'esecutore di nome, ed indirizzo,
le chiavi del locale e piante interrate
e, pertanto, il sopralluogo e delle
immobili viene rinviato

Alle ore 11.00, ho redatto il presente
verbale che viene sottoscritto:

[REDACTED]

VERBALE DI SOPRALLUOGO

L'anno 1997, il giorno 23 del mese di
ottobre, io sottoscritto arch. Giuseppe VENTROLI
mi sono recato in Palermo alle vie

Imprenditore Telle, via. 100, allo scopo
di prendere visione del verbale di
interrogatorio - fatto sul posto, e di poter
con gli Sig. [REDACTED], averla
vista da me mio collaboratore, ho ef-
fettuato il rilievo grafico e fotografico
dell'immobile, presentando appresi
su separato foglio -

Alli ore 10.00, ultimata la operazione,
ho redatto il presente verbale che
vita sottoscritto:

[REDACTED]
Il [REDACTED]