

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
G. ES.: DOTT.SSA SUSANNA TERNI

ASTE GIUDIZIARIE.IT
ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 1154/94 R.ES.
PROMOSSA DA:

BANCA DI ROMA

Rappresentato e difeso

dall'Avv. Roberto Ponte,

(Creditore precedente)

CONTRO

[REDACTED] Contumace.

(Esecutato)

ORDINANZA AMMISSIVA DELLA CONSULENZA TECNICA

Venne emessa dalla S.V. Ill.ma, Dott.ssa
Susanna Terni, in data 29.10.1997.

GIURAMENTO DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Prestato nelle mani di V.S. Ill.ma,
all'udienza del 25.02.1998.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le operazioni di consulenza ebbero inizio il
giorno 11 Settembre 1998, in Ciminna.

ASTE GIUDIZIARIE.IT



Depositato in Cancelleria
0001 - 11/09/1999
Cancelleria



In detta data, oltre al sottoscritto C.T.U., era presente il Sig. [REDACTED] esecutato, alla presenza del quale si è periziato l'immobile posto al primo piano sottostrada sito in Ciminna, località San Francesco di Paola.

Le operazioni peritali sono consistite nella visione generale e nel rilievo tecnico e fotografico dell'immobile sopra detto.

Durante la stesura del verbale di sopralluogo, la scrivente domandava al Sig. [REDACTED] di aver prodotto entro 10 giorno dalla data del sopralluogo, la documentazione relativa alla pratica di sanatoria ed il progetto dell'immobile in esame.

ILLUSTRISSIMO SIGNOR GIUDICE DELLE ESECUZIONI

DOTT.SSA SUSANNA TERNI

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

RELAZIONE

che si compendia in tre parti, ciascuna delle quali comprende:

- 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 DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA PRESENTE VALUTAZIONE E LORO DESCRIZIONE GENERALE.

- Locale terrano sito in Ciminna, località San Francesco di Paola, al quale si accede dalla Via Canale.

*** * * D E S C R I Z I O N E * * ***

L'immobile oggetto della presente valutazione, è un ampio locale pilastrato, sito nel Comune di Ciminna, località San Francesco di Paola, non catastato autonomamente ma denunciato al N.C.E.U. n° 68201 dell'8.1.1985.

CONSISTENZA

L'immobile in esame, che occupa una superficie totale lorda di mq. 350,00, si compone di un unico ampio vano pilastrato all'interno del quale è stato ricavato un piccolo locale di

sgombero la cui altezza è mt. 1,85.

La conformazione planimetrica e la distribuzione interna attribuiscono all'immobile buone possibilità di fruizione.

Come si evince dalla documentazione fotografica allegata il locale de quo è parte integrante di un corpo di fabbrica a sette elevazioni fuori terra, la cui facciata è lasciata allo stato grezzo.

CARATTERISTICHE POSIZIONALI

Il corpo di fabbrica, cui è parte integrante l'unità in titolo, prospetta sul terrapieno realizzato su Via San Vito e ricade in una zona del Comune di Ciminna fornita di servizi sociali e commerciali

ACCESSIBILITA' E COMODITA' DI SOSTA

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

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

EPOCA DI COSTRUZIONE

L'epoca di costruzione del fabbricato, di cui è parte integrante l'unità che interessa la presente relazione, risale intorno all'anno 1980.

CARATTERISTICHE STRUTTURALI

l'intero edificio presenta:

struttura portante costituita da telai in c.a.

(colonne e travi);

telai del tipo misto in latero-cemento (travi e sovrapposti tralicciati);

intonaco murale esterno lasciato allo stato grezzo.

RIPINITURE

La pavimentazione dell'intero locale è realizzata in battuto di cemento;

Le pareti, lasciate allo stato grezzo, sono così realizzate:

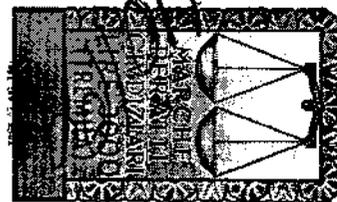
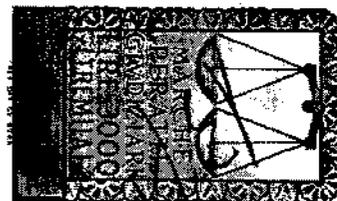
parete entrando a destra con parte basamentale in cemento armato sormontata da blocchetti in cemento;

parete di fondo, realizzata interamente in cemento armato;

parete entrando a sinistra, realizzata con blocchi in cemento armato e compagni in conci di cemento.

Il soffitto, anch'esso lasciato allo stato grezzo, è realizzato con travi in cemento armato e blocchi di cemento.

Sul soffitto corrono i tubi in P.V.C.



relativi agli scarichi delle acque nere dei piani
sovrastanti.

All'immobile si accede a mezzo di due ampi
portoni metallici carrabili realizzati in ferro.

Il locale prende aria e luce attraverso due
ampie luci realizzate sul prospetto principale.

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 scadenti.

TITOLO DI PROPRIETA'

Il locale in esame è pervenuto all'odierno
esecutato, Sig. [REDACTED] da potere di
[REDACTED], giusto
atto di compravendita del 28.03.1991, rogato in
Notar Francesco Sanfilippo, trascritto il
30.03.1991 al nn° 15136/11602.

CONFINI

L'unità oggetto della presente valutazione
confina:

- con terrapieno su Via San Vito;
- con Via Canale;
- per due lati con proprietà [REDACTED]

REGOLARITA' EDILIZIA

Il corpo di fabbrica cui è parte integrante il locale pilastro in esame, è stato realizzato senza le regolari autorizzazioni comunali; ma per lo stesso è stata inoltrata domanda di concessione in sanatoria.

PARTE 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 esplicazione 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.

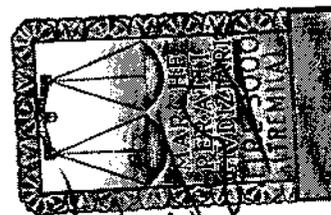
Per il metodo sintetico è necessario, pertanto, rilevare dal mercato una scala di valori e identificare il livello a cui potrà riferirsi il bene da stimare, estrapolando successivamente i dati unitari più significativi da applicare alla stima.

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.

Il procedimento analitico o della capitalizzazione dei redditi si basa invece sulla capacità del bene di produrre una rendita che consente di risalire al suo valore di mercato.

Infatti, poiché la redditività costituisce un apprezzamento reale che il mercato esprime per un immobile, ne rappresenta indirettamente anche il



valore.

S T I M A

LOCALE PILASTRATO SITO IN CIMINNA, LOCALITA' SAN FRANCESCO DI PAOLA, POSTO AL PRIMO PIANO SOTTOSTRADA, DI COMPLESSIVI MQ. 350,00.

METODO SINTETICO

Il mercato attuale, per immobili del tipo in esame, ubicati in zone similari ed aventi le stesse caratteristiche segnalate:

L./Mq. 400.000

L./Mq. 400.000 x Mq. 350,00 =

L. 140.000.000

CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Valutazione secondo il reddito che l'immobile può produrre

- Affitto: £/mese 500.000 nette
- £. 500.000 x 12 mesi = £. 6.000.000 annui
- Capitalizzando al saggio del 5% si ottengono:

£. 120.000.000

Media dei valori ottenuti

£. 140.000.000 + £. 120.000.000 / 2 =

£. 130.000.000

PARTE TERZA:

10

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RIEPILOGO

LOCALE PILASTRATO SITO IN CIMINNA, LOCALITA' SAN FRANCESCO DI PAOLA, POSTO AL PRIMO PIANO SOTTOSTRADA, DI COMPLESSIVI MQ. 350,00.

* COMPOSTO DA UN UNICO VANO PILASTRATO E PICCOLO LOCALE DI SGOMBERO.

* DENUNZIATO AL N.C.E.U. DI CON SCHEDA N° 68201 DELL'8.01.85.

* CONFINANTE:

- CON TERRAPIENO SU VIA SAN VITO;
- CON VIA CANALE;
- PER DUE LATI CON PROPRIETA' [REDACTED]

* PREZZO A BASE D'ASTA:.....L.130.000.000

*** ** **

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

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO



Cristina Manzo

[Handwritten signature]

ASTE GIUDIZIARIE.it

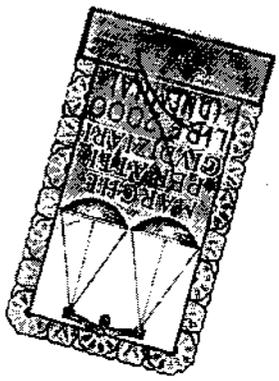
ASTE GIUDIZIARIE.it

Il giorno 11 settembre 1998, sul luogo
 vertenti l'Espropriazione immobiliare
 n. 1154/94 Banca di Roma s.p.a.
 [redacted] e presenti il sig.
 [redacted]



Le operazioni formalizzate sono esaurite
 nel rilievo tecnico e fotografico dell'im-
 mobile oggetto dell'espropriazione.
 Le scrivente chiede al sig. [redacted]

di essere messa in possesso delle
 documentazioni relative alle
 pratiche di sanatoria ed il progetto
 dell'immobile entro il gg. dalle
 date odierne



[redacted] P.C.S.
 [redacted]
 All'uff.

