

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare promossa da BANCO DI SICILIA S.P.A.

contro (A) - (R.Es. 320/06)

G.Es., Dott. GIUSEPPE SIDOTI

* * * * *

IMMOBILE b

FABBRICATO SITO IN CINISI, VIA SANT'ANDREA N. 1, FG. 15
PARTICELLA 1059 SUB 2

1. DESCRIZIONE, UBICAZIONE E NATURA DEL BENE

L'immobile è costituito da un fabbricato di antica costruzione (Foto 1), composto dai piani terra, primo e secondo, ricadente all'interno del centro abitato del Comune di Cinisi; nell'allegato estratto di mappa (All.1) l'immobile è evidenziato in giallo.

Con riferimento alle planimetrie a scala 1:100 da me redatte (All. 2, 3, 4) e alle planimetrie catastali a scala 1:200 (All. 5), il piano terra è accessibile da via Sant'Andrea da due ingressi senza indicazione di numero civico (Foto 2); il primo, prossimo a via Anime Sante, è protetto da un portone di legno, mentre quello più lontano da detta via è protetto da una serranda metallica (Foto 3). Nell'atto di compravendita (All. 6) e nell'atto di pignoramento il civico è indicato con il numero 1, mentre nella planimetria catastale (All. 5) con il n. 3.

L'immobile a piano terra è composto da due vani all'ingresso fra loro comunicanti; dal vano protetto da portone di legno (Foto 4) si

accede, per mezzo di una scala (Foto 5), al piano superiore mentre dal vano protetto da serranda metallica ad un altro vano privo di aperture (Foto 6); al primo piano vi sono tre vani e, a secondo piano, una terrazza preceduta da un vano. A piano terra l'immobile comunica con l'immobile con ingresso da via Anime Sante n. 7 (9/A), anch'esso oggetto del presente pignoramento.

Il fabbricato, realizzato in muratura portante, è in cattivo stato di conservazione; all'esterno è intonacato solo in parte e la muratura presenta in più parti lesioni, distacchi fra i blocchi squadri e presenza di vegetazione spontanea (Foto 7, 8). All'interno, sono presenti evidenti lesioni e diffusi ammaloramenti; anche la scala che consente l'accesso al primo piano si presenta in cattivo stato.

2. REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO

Come si rileva dall'atto di compravendita del 29/09/98, notaio Mario Marino (All. 6), i venditori hanno dichiarato che *“le opere relative alla realizzazione dell'immobile in oggetto sono state iniziate in data anteriore al giorno 1 settembre 1967, in conformità alla normativa urbanistica vigente”* e, inoltre, *“successivamente a tale data gli immobili non sono stati oggetto di interventi edilizi o di mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto licenza, concessione o autorizzazione”*. Pertanto, ai sensi dell'art. 40 della L. 47/85, per la vendita dell'immobile può essere prodotta dichiarazione che ne attesti la costruzione in data antecedente al 02/09/1967.

Dall'esame delle planimetrie catastali non risultano nuovi volumi

ma il vano di ingresso protetto da serranda metallica dovrà essere riportato allo stato originario e cioè deve essere un vano finestra. Inoltre bisognerà provvedere, prima della vendita, alla chiusura del vano di comunicazione con il limitrofo immobile con accesso da via Anime Sante n. 7 (9/A), anch'esso oggetto di esecuzione.

3. ATTO DI PROVENIENZA

La quota dell'intero immobile in oggetto è pervenuta ad (A) con atto di compravendita stipulato in data 29/09/98, Notaio Mario Marino (All. 6), da potere di _____ e _____ ed è così descritto: *“Fabbricato sito nell'abitato di Cinisi nella via Sant'Andrea n. 1, composto da tre elevazioni fuori terra per una superficie complessiva di metri quadrati settantadue circa;... Censito nel N.C.E.U. del Comune di Cinisi alla partita 1811, foglio 15 particella 1059 sub 2, via S. Andrea piano T-1-2, categoria C/2, classe 1[^], mq. 72, rendita L. 86.400”*.

4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

Come risulta dall'allegata visura storica catastale (All. 7), l'immobile sito in Cinisi Via Sant'Andrea, 1 è iscritto al N.C.E.U. di Cinisi, foglio 15, part.lla 1059 sub 2, categoria C/2, classe 1, consistenza 72 mq., piano terra, primo e secondo ed è intestato ad (A) per la quota di 1/1.

5. STATO DI POSSESSO

Il fabbricato in oggetto, non risulta attualmente occupato.



6. FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI CHE SARANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dalla certificazione notarile del notaio Dario Rizzo del 19/02/07, si rileva che non vi sono oneri a carico dell'acquirente.

7. FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RESTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Dall'esame della certificazione notarile redatta il 19/02/07 dal Notaio Dario Rizzo, si rileva l'esistenza dei seguenti vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

ISCRIZIONI

- a) Ipoteca iscritta in data 02/04/99 ai n.ri 11499/1620 annotata di quietanza e conferma il 28/09/1999 ai nn. 35888/3951
- b) Ipoteca iscritta il 13/07/06 ai n.ri 45065/15769

TRASCRIZIONE

- c) Pignoramento trascritto il 20/07/06 ai nn. 46521/24447

8. SUPERFICIE COMMERCIALE

Dal rilievo diretto dell'immobile risulta che la superficie coperta, comprendente anche i muri perimetrali e metà dei muri di confine, è pari a 38 mq. a piano terra e a primo piano, a 14 mq. a piano secondo;

la superficie della terrazza è pari a 24 mq. Pertanto la superficie commerciale dell'immobile, riducendo con il coefficiente $\frac{1}{4}$ la superficie della terrazza, è pari a 96 mq. (mq. $38+38+14+\frac{1}{4}\times 24$).



9. VALORE DI MERCATO

Come già detto, l'immobile oggetto di stima è costituito da un fabbricato composto da tre livelli fuori terra, ricadente all'interno del centro edificato del Comune di Cinisi. L'immobile necessita di consistenti interventi di ristrutturazione, sia nelle partiture esterne che nelle finiture interne, oltre che di interventi di carattere strutturale. Inoltre necessita della realizzazione di nuovi servizi igienici. Per la stima procederò considerando l'immobile come se fosse già ristrutturato, detraendo le somme necessarie per i relativi lavori.

Tenendo conto delle caratteristiche sopra descritte, dai dati a me noti, risulta che i prezzi unitari per immobili simili sono mediamente pari a 1.100,00 €/mq. Considerando come già detto, che la superficie lorda commerciale è di 96 mq., il valore venale dell'immobile oggetto di stima in normali condizioni di manutenzione potrebbe essere pari a € 106.000,00 (mq. 96 x 1.100,00 €/mq.).

Come già detto, l'immobile necessita di interventi di ristrutturazione che possono essere valutati complessivamente nella misura del 55% del valore dell'edificio, prendendo a base le incidenze percentuali normalmente adottate per le singole categorie di lavorazioni, come risulta dalla sottostante tabella.

CATEGORIA DEI LAVORI	INCIDENZA PERCENTUALE (%)
INTERVENTI STRUTTURALI	10
IMPERMEABILIZZAZIONI E COPERTURE	6
INTONACI INTERNI ED ESTERNI	7
PAVIMENTI E RIVESTIMENTI	5
INFISSI INTERNI ED ESTERNI	5
TINTEGGIATURA	5
CONTROSOFFITTI	6
IMPIANTO IDRO-SANITARIO	8
IMPIANTO ELETTRICO	3
TOTALE IN C.T.	55

Per quanto sopra esposto, il più probabile **valore di mercato dell'immobile**, considerando la riduzione del 55% per i necessari lavori di ristrutturazione, può essere stimato in c.t. in **€ 48.000,00** (€ 106.000,00 x (1-0.55)).

10. DESCRIZIONE SINTETICA E IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI PER LA VENDITA

Fabbricato, sito in Cinisi, Via Sant'Andrea, n. 1 (oggi snc), composto a piano terra da un vano di ingresso, due vani comunicanti, da un vano e due vani accessori al piano primo, da un vano e terrazza al piano secondo. Identificato catastalmente al N.C.E.U. di Cinisi al foglio 15, particella 1059 sub 2. La superficie coperta è pari a 90 mq., la superficie della terrazza a 24 mq. L'immobile necessita di

consistenti opere di ristrutturazione, è stato realizzato in data anteriore al 01/09/67 e non è stato oggetto di interventi richiedenti autorizzazione, ad eccezione di un vano di ingresso al posto di una finestra che dovrà essere chiuso. Pertanto, ai sensi dell'art. 40 della L. 47/85, per la vendita dell'immobile può essere prodotta dichiarazione che ne attesti la costruzione in data antecedente al 02/09/1967.

Valore a base d'asta: € 48.000,00.

Palermo, 12/10/10

Il C.T.U.

ing. Pietro Barresi