

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE

GIUDICE DOTT.SSA VACCA

OGGETTO: Valutazione dell' immobile sito in Palermo, Via Cruillas n. 70
piano scantinato

DEBITORE: Sig.ra [REDACTED]

CREDITORE: Banco di Sicilia S.p.a.

N.R.Es. 86/98



ELENCO ELABORATI:

- RELAZIONE
- FOTOGRAFIE
- ALLEGATI
- VERBALE DI SOPRALLUOGO
- PIANTA CATASTALE
- RILIEVO METRICO

Arch. Massimiliano Pilato



DATA: 20 GEN. 2009



TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
Giudice Dott.ssa VACCA

La S.V.I. con provvedimento pronunciato in data 11-ottobre-2002, nominava il sottoscritto Arch. Massimiliano Pilato, iscritto all'Albo Provinciale degli Architetti di Palermo n. 2861 e iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale, come C.T.U. nella causa per l'espropriazione immobiliare n. R. Es. 86/98 promosso da: *Banco di Sicilia, contro* [REDACTED]

Col medesimo provvedimento il sottoscritto giurava per il conferimento dell'incarico peritale al fine di valutare le seguenti unità immobiliari:

due immobili facenti parte di un complesso edilizio sito in Palermo, Via Cruillas n. 70, lotto 5 e precisamente distinti al N.C.E.U. di Palermo al Fg. 39, p.lla 1258 sub 24 e 1258 sub 26, come risulta dalla denuncia di variazione catastale per divisione e costituzione di separate porzioni in data 01.12.1986 prot. N. 35778; 1) locale scantinato, composto da un solo ambiente di mq. 118,80 contraddistinto dal n. 1 primo a destra entrando nello scivolo di accesso; 2) locale scantinato, composto da un solo ambiente di mq. 92 contraddistinto dal n. 3 primo a dx. entrando nella corsia di scorrimento.

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Si riportano i dati relativi delle unità immobiliari in oggetto, indicate dalla *Visura Catastale* effettuata il 04/12/2002 (all. 1).

immobili facenti parte di un complesso edilizio sito in Palermo, Via Cruillas n. 70.

- 1) *locale scantinato, composto da un solo ambiente di mq. 110 contraddistinto dal n. 1 primo a destra entrando nello scivolo di accesso, indicato dal N.C.E.U. di Palermo con fg. 39, p.lla 1258 sub 24, Zona cens. 2, Categoria C/2 e Classe 5, Rendita Catastale L. 220.000;*
- 2) *2) locale scantinato, composto da un solo ambiente di mq. 82 contraddistinto dal n. 3 primo a dx. entrando nella corsia di scorrimento, indicato dal N.C.E.U. di Palermo con Fg. 39, p.lla 1258 sub 26, Zona cens. 2, Categoria C/2 e Classe 5, Rendita Catastale L. 164.000;*

Il sopralluogo è stato effettuato il giorno 28-novembre-2002 ore 9,30, con verbale di sopralluogo dello stesso giorno. Allo svolgimento del sopralluogo erano presenti: il sottoscritto Arch. Massimiliano Pilato, il mio collaboratore Arch. Francesco Benfante e il Sig. [REDACTED] (all. 2)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Depositato in Cancelleria
oggi 23/04/03
Il Cancelliere

DATI CATASTALI E PROVENIENZA

Dalla visura catastale effettuata il giorno 04 dicembre 2002 si evince che le unità immobiliari in oggetto, facenti parte di un complesso edilizio sito in Palermo, Via Cruillas n. 70, sono distinte in:

- locale scantinato, composto da un solo ambiente di mq. 110 contraddistinto dal n. 1 primo a destra entrando nello scivolo di accesso, indicato dal N.C.E.U. di Palermo con Fg. 39, p.lla 1258 sub 24, Zona cens. 2, Categoria C/2 e Classe 5, Rendita Catastale L. 220.000;
- locale scantinato, composto da un solo ambiente di mq. 82 contraddistinto dal n. 3 primo a dx. entrando nella corsia di scorrimento accesso, indicato dal N.C.E.U. di Palermo con Fg. 39, p.lla 1258 sub 26, Zona cens. 2, Categoria C/2 e Classe 5, Rendita Catastale L. 164.000;

Dalla relazione del Notaio Guglielmo La Fata del 12 novembre 1999, il locale contraddistinto dal N.C.E.U. con foglio 39 particella 1258 e subalterno 24, riporta una quadratura di 118,80 mq, confermato dal rilievo metrico effettuato; mentre il locale contraddistinto dal N.C.E.U. con foglio 39 particella 1258 e subalterno 26, riporta una quadratura di 92 mq, confermato dal rilievo.

I beni descritti sono pervenuti ai Signori [redacted], quale titolare dell'omonima impresa individuale denominata [redacted] in [redacted] in regime di comunione legale per atto ricevuto il 29 ottobre 1991 dal Notaio A. M. Siciliano di Palermo, ivi trascritto il 6 novembre 1991 ai nn. 48545/36606, dalla società Costruzioni [redacted] con sede in Palermo, che ha realizzato il complesso su terreni e sull'area di risulta dalla demolizione di fabbricati, come descritto dal Notaio Guglielmo La Fata.

ACCERTAMENTO PASSIVITA'

Dalla relazione del Notaio Guglielmo La Fata, Notaio in Corleone, si attesta che esaminati e consultati i Registri del Catasto e della Conservatoria dei registri Immobiliari competenti, risulta quanto segue:

- che in base ai detti documenti e registri i beni sopradetti risultano essere di proprietà dei signori [redacted] in regime di comunione legale;
- che nel ventennio e fino al 5 novembre 1999 i beni sopra indicati risultano gravati soltanto delle seguenti formalità presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo:
 - 1) vincoli di inedificabilità e di parcheggio costituiti con atto del Notaio Mancuso del 27 gennaio 1978 trascritto a Palermo il 17 febbraio 1978 ai nn. 6280/5146;
 - 2) ipoteca iscritta il 25 novembre 1980 ai nn. 42629/3341 per il montante di L. 300.000.000 (trecentomilioni di lire) in favore della Cassa Centrale di Risparmio per le Province Siciliane - Sezione di Credito Fondiario e contro la società [redacted] in dipendenza del mutuo di L.

150.000.000 (centocinquantamiloni di lire) concesso alla stessa con atto ricevuto il 14 novembre 1980 dal Notaio S. D'Ippolito.

- 3) Patti trascritti il 25 novembre 1980 ai nn. 4230/35026 in favore della Cassa Centrale di Risparmio per le Province Siciliane - Sezione di Credito Fondiario e contro la società [REDACTED]

[REDACTED] in dipendenza del mutuo di L. 150.000.000 (centocinquantamiloni di lire) concesso alla stessa con atto ricevuto il 14 novembre 1980 dal Notaio S. D'Ippolito, mutuo garantito dall'ipoteca descritta al precedente n. 2

- 4) Pignoramento immobiliare notificato il 02 febbraio 1998 e trascritto il 16 febbraio 1998 ai nn. 4127/3528 in favore del Banco di Sicilia s.p.a. e contro i signori [REDACTED] e [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Ubicazione immobili:

Siti in Palermo, Via Cruillas n. civ. 70

- Piano:

Piano scantinato e ammezzato.

- Caratteristiche dell'edificio:

La costruzione dell'edificio in oggetto, si fa risalire intorno al 1980. (vedi foto)
La struttura si sviluppa per tre elevazioni fuori terra ed è sprovvista di servizio di portineria. L'immobile presenta finiture di tipo economico ed è parte integrante di un contesto residenziale prospiciente la Via Cruillas, con struttura intelaiata in cemento armato, finiture in intonaco color beige e infissi esterni che dell'intero complesso sono in alluminio verniciati a smalto; i balconi presentano ringhiera smaltata dello stesso colore degli infissi ed una fascia di intonaco color azzurro pastello definisce lo zoccolo degli edifici.

- Caratteristiche dei locali:

Si riscontra che, le unità immobiliari, identificate secondo il N.C.E.U. con: un solo ambiente di mq. 110 con fg. 39, p.lla 1258 sub 24 e un solo ambiente di mq. 82, con fg. 39, p.lla 1258 sub 26, non sono mai state suddivise, secondo le dichiarazioni dello stesso [REDACTED] infatti il locale presenta una superficie di mq. 210,80 più un soppalco non riportato nelle planimetrie catastali di mq. 101. (vedi foto)

Per stabilire la superficie totale dell'immobile si è proceduto al rilievo metrico dell'unità immobiliare (all 3)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'ingresso dell'unità in oggetto, contraddistinto dal n. 1 primo a destra entrando nello scivolo di accesso, a piano scantinato, presenta un' entrata con saracinesca smaltata color bianco.

Il locale è composto da un grande ambiente a tutta altezza nella parte centrale e da tre stanze laterali, di cui quella centrale più piccola, suddivise con pannelli mobili in alluminio anodizzato e vetro; oltre le stanze vi sono i servizi igienici per il personale, piastrellati a tutta altezza color bianco e piastrelle in monocottura color beige a pavimento. Il secondo ingresso contraddistinto secondo il N.C.E.U. dal n. 3 a dx. entrando nella corsia di scorrimento, delimita la parte esterna del locale.

Dal lato opposto all'entrata secondaria, una scala in muratura permette l'accesso al piano superiore che presenta una superficie di mq. 101. La pavimentazione è in piastrelle di cotto, mentre le pareti sono intonacate color bianco. Le aperture dell'intero piano si aprono sul corpo centrale del locale sottostante. (vedi planimetria)

Vicino l'entrata principale, una scala a chiocciola in ferro permette l'accesso al piano superiore non comunicante col precedente, dove si trova un piccolo ufficio e un servizio igienico. Si evidenzia che l'intero immobile è costituito da muri intonacati e suddivisioni mobili con pannelli in alluminio anodizzato e vetro, la pavimentazione è in battuto di cemento e gli impianti, elettrico e idrico sono in ottime condizioni. Si fa notare che il locale è adibito come laboratorio artigianale per la lavorazione di ceramiche.

- Caratteristiche del quartiere:

L'unità immobiliare in oggetto della presente valutazione è ubicata nella zona periferica, del Comune di Palermo, in un contesto urbano residenziale. Nella zona sono presenti le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, centri commerciali e servizi pubblici primari.

LOCALI LIBERI O OCCUPATI

I locali in oggetto, sono ad oggi utilizzati dal Sig. [REDACTED] come laboratorio artigianale (vedi foto)

LEGGE N. 47 DEL 1985

L'unità immobiliare risulta essere oggetto di sanatoria edilizia, secondo le ricerche effettuate all'Ufficio dell'Edilizia Privata del Comune di Palermo. Infatti il Sig. [REDACTED] nel 1995, ha presentato una istanza di sanatoria per avere realizzato un soppalco (vedi foto) nell'unità immobiliare di Via Cruillas n° 70, dichiarando che l'abuso consiste nella realizzazione di un solaio interocementizio su pilastri in cemento armato. (all. 4). Nell'istanza presentata, chiede che gli venga rilasciata concessione o autorizzazione edilizia in sanatoria, per l'abuso sopra descritto.

STIMA

- Criteri e metodi di stima

Il criterio adottato per la stima dell'immobile in oggetto è la media tra la stima sintetica e la stima analitica.

Il metodo di stima sintetica è l'individuazione del prezzo dei beni analoghi mediante una ricerca di mercato con la collaborazione di mediatori, liberi professionisti e agenzie operanti nel settore dell'edilizia.

Il metodo di stima analitica viene determinato dal reddito lordo, risultante dal mercato locativo, la decurtazione di tutte le spese a carico del proprietario e dal saggio di capitalizzazione dell'immobile urbano da stimare attraverso l'indagine diretta del mercato.

- Determinazione del valore di mercato

La superficie commerciale del locale risulta essere di mq. 311,88, di cui 210,88 mq. al piano scantinato e 101 mq. il soppalco. Si è ritenuto opportuno non valutare il soppalco, in quanto oggetto di sanatoria e tutt'oggi privo di concessione o autorizzazione.

Stima Sintetica:

Stima valore commerciale

Piano scantinato mq. 210,80 x €mq. 850,00= € 179.180,00

Stima Analitica:

Stima a reddito

- Reddito lordo annuo presunto	€ 12.000,00
- Detrazione per imposte e tasse (20%)	€ 2.400,00
- Detrazione per manutenz., sfitti, ecc. (5%)	€ 600,00
Restano	€ 9.000,00

Valore capitale al tasso del 5%
(€ 9.000,00/ 5%)

€ 180.000,00

Media:

Media tra i due valori
(€ 179.180,00+ € 180.000,00) / 2 =

€ 179.590,00



CONCLUSIONI

In base alla documentazione ottenuta, in base ai sopralluoghi effettuati e secondo la metodologia adottata, l'immobile adibito ad attività commerciale sito in Palermo Via Cruillas n. 70, composto da un vano unico più accessori, risulta avere una valutazione di € 179.590,00 (dicorsi centosettantanovemilacinquecentonovanta/00 euro)

Ritenendo di avere esaurientemente risposto ai quesiti formulati dal G. D. rimette alla S. V. I. la presente relazione peritale, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Palermo, 20 gennaio 2003

Arch. **Massimiliano Plato**



Si allegano:

- Documentazione fotografica
- Pianta catastali
- Visure catastali
- Rilievo metrico
- Istanza di sanatoria
- Attestazione versamento sanatoria
- Verbale di sopralluogo
- Fotografie

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it