

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE ESECUZIONI

Espropriazione immobiliare 860/91

promosso dalla Banca del Sud S.p.a.

contro

G. Es.: Dr. Pietro Cavarretta

CTU: Ing. Giuseppe Cirrito

Consulenza tecnica

La presente consulenza tecnica ha lo scopo di procedere alla descrizione e di determinare il più probabile valore di mercato attuale del magazzino di piano terra sito in Palermo in via Generale Luigi Bertetti angolo via Ernesto Ascione (già via S. 86).

Relazione

Per l'espletamento dell'incarico conferito all'udienza del 02.05.97 dal G.D. Dr. Pietro Cavarretta il sottoscritto dopo avere acquisito personalmente nei vari uffici di competenza la documentazione necessaria relativa al succitato immobile oggetto di stima e dopo accordi telefonici con l'avv. Ippolito, in data 24.10.97 effettuava il sopralluogo nel magazzino oggetto di stima, in presenza di due operai della Ditta [REDACTED] durante il quale si sono presi appunti in fogli separati, si sono scattate delle foto per avere e per rendere più chiara la situazione dei luoghi in esame.

Stima della proprietà immobiliare:

di proprietà della Sig.ra [REDACTED] (coniugata con [REDACTED])

[REDACTED] costituita da un magazzino al piano terra facente parte di un

ASTE
GIUDIZIARIE.it
ASPEP NOTAI



edificio sito in Palermo via Generale Luigi Bertett angolo via Ernesto
Ascione (già via S. 86).

Consistenza e caratteristiche:

Il magazzino facente parte dell'edificio in Condominio sito in Palermo via
Generale Luigi Bertett è sito al piano terra ed è composto da unico grande
vano pilastro con w.c. con accesso da una saracinesca su via Bertett e due
saracinesche su via E. Ascione. (Attualmente il magazzino risulta
comunicante con altro magazzino su via E. Ascione ed è adibito a
laboratorio artigianale di manufatti in ceramica).

Il magazzino è in discreto stato generale d'uso e manutenzione.

Superficie coperta: mq. 158

Cubatura: mc. 525

Caratteristiche dell'edificio:

Strutture portanti verticali ed orizzontali: cemento armato

Muratura diOMPAGNAMENTO e tramezzi: in conci di tufo e di pomice
cemento

Copertura:

piana

Prospetti:

intonaco tipo Li Vigni

Androne, scala e portineria:

in marmo

Ascensori:

di tipo normale

Autoclave:

impianto d'autoclave con relativo

locale

Impianti:

idrico, elettrico, telefonico e

citofonico sottotraccia

Infissi esterni:

saracinesche metalliche

Infissi interni:

porta interna tamburata in noce



Pavimentazione: scaglie di marmo (mattoni 30x30)
Pareti: ducotone
w.c.b.: pavimentato e rivestito in
ceramica

L'unità non é da considerarsi di lusso secondo il D.M. 04.12.61 e il

D.M. 02.08.69

Descrizione del fabbricato:

L'edificio si compone di piano terra e tre elevazioni soprastanti.

Provenienza:

Il magazzino é pervenuto alla Sig.ra [REDACTED] da potere di [REDACTED]

[REDACTED] per atto di vendita del 27.12.82 n. 77193 di Rep. in Notaio
Giuseppe Maniscalco, registrato il 10.01.83 al n. 857 a Palermo ed ivi
trascritto il 15.01.83 ai nn. 2048, 1708. (Dati desunti dalla relazione del
Notaio Francesco Pizzuto del 29.02.96).

Confini :

Nord: Magazzino proprietà aliena

Est: Spazio intermedio e via Bertett

Sud: Corpo tecnico e androne dell'edificio di via Bertett 126

Ovest: Via E. Ascione e sottopassaggio di proprietà [REDACTED]

Dati catastali:

Al N.C.E.U. di Palermo il bene immobile é censito

partita 1078719 proviene da 1016121 ed é denunziato al NCEU con scheda

registrata il 07.07.82 al n. 10321

categoria C

in testa a [REDACTED]



Situazione urbanistica:

Certificato di agibilità rilasciato al Sig. [REDACTED] dal Municipio di Palermo il 19.11.83 con protocollo 396.

Valutazioni tecnico - economiche:

Per redigere una stima ci si è basati sui fitti e sui valori di mercato in zona per immobili con analoghe caratteristiche tenendo in debita considerazione vari fattori: discreta ubicazione, aerosità e luminosità dovuta alla posizione ad angolo, funzionale distribuzione interna, prospetto in discrete condizioni, buona commercialità e redditività, vicinanza via Messina Marine, discrete condizioni generali d'uso e manutenzione.

Come tasso di capitalizzazione si è scelto il 4 %.

Stima a reddito

Questa stima si basa sulla capitalizzazione del reddito annuo netto, ricavato da indagini di mercato.

Dal reddito lordo annuo viene detratto un importo per imposte, tasse, insolvenze, manutenzioni ed oneri diversi.

Tale importo si può ritenere che in questo caso sia pari al 15% del reddito annuo lordo.

- Reddito e spese

- Reddito mensile

£. 800.000

- Reddito lordo annuo

£. 9.600.000

- Detrazioni per imposte, tasse, manutenzioni,

insolvenze etc. 15%

£. 1.440.000

- Reddito netto

£. 8.160.000

Stima a reddito = £. 8.160.000 / 0,04 = £. 204.000.000



Stima a valore commerciale:

Considerando quanto prima esposto ed in particolare le caratteristiche costruttive, l'ubicazione, lo stato di manutenzione e di conservazione, la commerciabilità del bene, la quadratura all'immobile si può attribuire un valore di £. 1.000.000 al mq.

- superficie coperta: mq. 158

Stima commerciale: mq. 158 x £. 1.000.000 = £. 158.000.000

Riepilogo

Stando alle considerazioni precedenti si ritiene opportuno fissare in £. 160.000.000 il più probabile valore di mercato dell'immobile.

Ritenuto di avere espletato il mandato conferito il sottoscritto rassegna la presente relazione corredata dei seguenti allegati

- Copia mandato
- Ubicazione
- Planimetria e certificato catastale
- Relazione del Notaio Francesco Pizzuto
- Copia certificato di agibilità
- Documentazione fotografica

Palermo, 08.01.98

