

ORIGINALE

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Consulenza Tecnico Giudiziaria relativa

all'Esecuzione Immobiliare promossa da:

BANCA COMMERCIALE ITALIANA

contro



G. ES.: Dott. A. De Negri - R. ES. n. 930/94

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

I.C.T.U.

Arch. Gualtiero Ciacci

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Arch. Gualtiero Ciacci - studio di architettura via M. Stabile n° 241 90141 Palermo tel. 091/325892



TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICO GIUDIZIARIA RELATIVA ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSA DA:

BANCA COMMERCIALE ITALIANA CONTRO [REDACTED]

G. ES.: Dott. A. De Negri (ex Giudice Caputo) - R. ES. n° 930/94

RELAZIONE GENERALE

Il sottoscritto Arch. Gualtiero Ciacci, nominato C.T.U. all'udienza del 17/04/2003 dal Giudice A. De Negri, con la presente relazione adempie all'incarico conferitogli di stimare il valore dei beni facenti parte dell'esecuzione immobiliare in oggetto.

PREMESSA

E' stata concessa una proroga dei termini di deposito della consulenza di 60 giorni.

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA

Dall'esame dell'atto di pignoramento (allegato alla produzione) eseguito dalla BANCA COMMERCIALE ITALIANA contro [REDACTED]

A. Casa sita in Ustica (Palermo) Contrada Oliastrello.

I dati contenuti nell'atto di pignoramento e nella relazione notarile sono stati sufficienti per localizzare ed individuare il bene.

La presente relazione riguarda un unico lotto di vendita formato dall'immobile sopra identificato con la lettera A e cioè:

A. Casa sita in Ustica (Palermo) Contrada Oliastrello.

2 OPERAZIONI PERITALI

L'invito sui luoghi per l'inizio delle operazioni peritali è stato comunicato con raccomandata il 02/07/2003 (All. 1).

Le operazioni peritali sono state eseguite il giorno 16/07/2003 (All. 2 - Verbale di sopralluogo).

3 DATI CATASTALI

La casa risulta iscritto al N.C.E.U. di Palermo al foglio 7, p.lla 370, cat. A/7, classe 3 (visura catastale all. 3 - planimetria catastale all. 4).

Il terreno su cui è stata edificata la casa risulta iscritto al NCT di Palermo al foglio 7, p.lle 289-290-165-166.

4 CONFINI

La casa è ubicata all'interno di un lotto di terreno che confina a NORD: terreno di proprietà [REDACTED] SUD: Strada Oliastrello; OVEST: terreno di proprietà aliena; EST: terreno di proprietà aliena.

5 TITOLO DI PROPRIETÀ

I seguenti dati sono stati tratti dal rapporto di visura notarile del notaio Vincenzo Cottone, allegato alla procedura.

Il terreno su cui è stata edificata la casa (vedi dati catastali, paragrafo 3) è pervenuto al signor [REDACTED] per la nuda proprietà, ed al signor [REDACTED] per usufrutto, con atto del Notaio Tolomeo del 24/04/1984, trascritto ai nn. 18689/15668 del 07/05/1984 da potere di [REDACTED]

6 DESCRIZIONE DELLA ZONA

La contrada Oliastrello è ubicata a circa 2,5 Km fuori dal paese e presenta una connotazione prevalentemente agricola con piccole case rurali, trasformate nel tempo in case di villeggiatura stagionali. I lotti di terreno sono molto stretti e lunghi e sono

delimitati da muretti a secco in pietra che caratterizzano il paesaggio rurale della zona.

7 DESCRIZIONE DELL'ABITAZIONE

Il lotto di terreno nel quale è ubicata l'abitazione ha un andamento pianeggiante ed una forma rettangolare (larghezza di circa 9,70 ml e lunghezza di circa 510 ml) e risulta delimitato da muretti a secco alti 50 cm in pietra.

Al lotto si arriva dalla Strada Comunale che serve tutta l'isola, l'abitazione è rientrata di circa 90 m dalla stessa strada e vi si accede attraverso una stradina in terra battuta delimitata da un filare di alberi.

La casa risulta rialzata rispetto al piano di campagna di circa 70 cm. ed è ad una elevazione fuori terra. E' composta (v. all. 5), da una veranda coperta delimitata da muri in muratura alti 90 cm e chiusa con infissi in alluminio; un soggiorno (1) comunicante con la cucina (2); due camere (3-4). Dal lato interno si accede ad una terrazza coperta e quindi ad una zona, anch'essa coperta, nella quale è stata realizzata una cucina esterna ed una doccia.

La struttura portante è in cemento armato e le murature esterne di tamponamento sono realizzate in blocchi di cemento pomice, per uno spessore finito di cm 30; la copertura è a doppia falda realizzata con tegole tipo coppo; la finitura esterna della casa è realizzata con un intonaco cementizio colorato, mentre la parte basamentale è rivestita in pietra.

I pavimenti di tutta la casa sono in cotto (v. documentazione fotografica - all. 6 - foto 3 e 4); le pareti ed il soffitto sono intonacati e rifiniti con idropittura; gli infissi interni sono in legno e vetro; gli infissi esterni sono composti da persiane esterne in legno e da vetrate interne in legno e vetro; il servizio è attrezzato con lavabo, vaso, bidè e piatto doccia le pareti sono rivestite in ceramica (foto 5); la cucina, che comunica direttamente con il soggiorno è realizzata in muratura e rivestita con piastrelle di ceramica 10x10 cm

(foto 4).

Alla casa si accede da una veranda coperta (foto 1 e 2) delimitata da muretti in muratura alti 90 cm e chiusa con infissi in alluminio, tre pilastri ed una trave in c.a. sono stati realizzati nella parete Sud e sostengono la copertura realizzata con travi di legno, tavolato e tegole; l'interno della veranda è pavimentato in cotto, le pareti sono intonacate e rifinite con idropittura (foto 6).

Sul lato Nord dell'abitazione è stata realizzata una terrazza coperta (foto 7) con struttura portante formata da tre pilastri in c.a. e superiore trave in legno che sorreggono una copertura eseguita con travi di legno, tavolato e tegole. La superficie di questo spazio è di circa 34 mq e risulta delimitato sul lato Ovest da un muro in muratura alto circa 1,00 m.; la pavimentazione è realizzata con un battuto di cemento colorato.

Attigua a questo spazio, sempre verso Nord, si trova una cucina coperta (foto 8); quest'area risulta delimitata sul lato Est da un sedile con relativa spalliera in muratura alto complessivamente 1,00 m. (foto 9), mentre sul lato Ovest da un piano cottura in muratura alto circa 87 cm addossato su di un muro alto circa 1,50 m., il piano cottura si conclude con una doccia in muratura. Il piano cottura, il muro e la doccia sono rivestiti in pietra (foto 10).

Questo spazio interessa un'area di circa 40 mq ed è pavimentato con mattoni di cotto; la copertura è realizzata, per la parte del piano cottura (23 mq circa) con travi di legno che poggiano su tre pilastri di legno, tavolato e pannelli in cemento; per la parte del sedile (17 mq circa) con dei profili metallici che sorreggono un incannucciato.

L'appartamento non è fornito di impianto di riscaldamento e l'impianto elettrico non è a norma, l'approvvigionamento idrico è assicurato da una cisterna di circa 35 mc ubicata vicino la strada comunale, così come dichiarato in sede di sopralluogo dal Sig. Tranchina. L'immobile si presenta in buone condizioni.

L'immobile risulta occupato dalla famiglia del Sig. [REDACTED]



6 REGOLARITÀ EDILIZIA

E' stata fatta richiesta al Comune di Ustica in data 16/07/2003 circa la regolarità edilizia dell'abitazione.

Il Comune ha dato risposta in data 4/09/2003 con lettera prot. n° 5138/2003 (All. 7), allegando i seguenti documenti:

- 1) Progetto e relazione tecnica di una casa unifamiliare da edificarsi in contrada Oliastrello di proprietà del Sig. [REDACTED] con apposto nulla osta della Soprintendenza per i beni Ambientali ed Architettonici di Palermo n° 3240 del 08/03/1984 (All. 7/a);
- 2) Concessione edilizia n° 101286 del 20/03/1986 (All. 7/b);
- 3) Progetto di variante per la costruzione di una casa unifamiliare da edificarsi in contrada Oliastrello di proprietà del Sig. [REDACTED] con parere favorevole della Commissione edilizia del 14/12/1988 (All. 7/c);
- 4) Autorizzazione di abitabilità rilasciata dal Comune di Ustica il 17/12/1988 (All. 7/d);
- 5) Ordinanza di demolizione n° 6 del 30/01/1996 che riguarda la terrazza coperta e la zona cottura esterna con allegata planimetria (All. 7/e).

Confrontando questa documentazione con quanto emerso in sede di sopralluogo si evince quanto segue:

- 1) Che la casa risulta conforme al progetto di variante presentato (All. 7/c);
- 2) Che è stata realizzata, senza alcuna autorizzazione, sul lato Nord della casa una terrazza coperta ed una zona cottura esterna;
- 3) Che non è stata eseguita l'ordinanza di demolizione n° 6 del 30/01/1996 che riguarda la terrazza coperta e la zona cottura esterna (All. 7/e).

7 CRITERIO DI STIMA

Per arrivare al più "probabile" valore venale per l'immissione della Unità Immobiliare nel mercato si adotteranno due metodi di stima: Metodo Sintetico e Metodo Analitico.

Il *Metodo Sintetico* corrisponde alla Stima Commerciale, definita in €/mq, che ottiene il valore del bene attraverso la comparazione dei prezzi di compravendita degli immobili con caratteristiche simili nella stessa zona.

In particolare, per la determinazione del valore €/mq, si è tenuto conto delle prescrizioni imposte dal Comune di Ustica circa l'edificabilità sul territorio classificato "verde agricolo", come è il caso di contrada Oliastrello. Il nuovo P.R.G. di Ustica ha infatti fissato il coefficiente di densità edilizia fondiaria massima per le aree destinate ad uso agricolo in 0,02 mc/mq., cosicché per poter realizzare una casa di 67,50 mq (come quella oggetto di stima) occorre un lotto di terreno pari a mq. 10.125. Ciò ha portato ad un innalzamento dei prezzi di vendita nel mercato immobiliare per case ubicate in zone destinate ad uso agricolo.

Il *Metodo Analitico* corrispondente alla Stima per Capitalizzazione di Reddito; questo viene calcolato mediante acquisizione di dati sui valori di locazione corrisposti per immobili con caratteristiche simili nella stessa zona, in regime di libero mercato, a cui si applicherà il tasso di capitalizzazione del 4%.

Per arrivare al valore di locazione dell'immobile, vista la vocazione prettamente turistica dell'isola di Ustica, si è tenuto conto degli affitti in vigore nella stagione turistica (maggio-settembre) per immobili con tre posti letto, come quello oggetto di stima.

Il valore finale con cui l'immobile potrà essere immesso nel mercato immobiliare verrà calcolato con la media aritmetica dei valori ottenuti dai due diversi metodi di stima; al valore così determinato verrà detratto il costo di demolizioni delle parti abusive

(terrazza coperta e zona cottura esterna).

8 CALCOLO DELLE SUPERFICI

Abitazione	mq. 60,00
Veranda coperta (mq. 22,50x1/3)	<u>mq. 7,50</u>
TOTALE SUPERFICIE	mq. 67,50
Terrazza coperta (mq. 34,00X H 2,40)	mc. 82,00
Zona cottura esterna (mq. 41,00X H 2,15)	<u>mc. 88,00</u>
TOTALE VOLUME DA DEMOLIRE	mc. 170,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

9 DETERMINAZIONE DEL VALORE

Appartamento sito in Ustica (Palermo) Contrada Oliastrello.

Metodo Sintetico - Stima Commerciale €/mq

Superficie mq 67,50 x € 2.200,00 € 148.500,00

Metodo Analitico - Stima per Capitalizzazione di Reddito

Reddito lordo annuo

€ 580,00 x 12 € 6.960,00

Detrazioni per: manutenzione,

sfitti, insolvenze, tasse, ecc. il 20% € 1.392,00

Reddito netto € 5.568,00

Valore capitale al tasso del 4%

€ 5.568,00 : 0,04 € 139.200,00

Calcolo su media

€ (148.500,00+139.200,00):2 € 143.850,00

Costo di demolizione

Volume mc. 170,00 x € 10,00 € 1.700,00

Valore del bene

€ (143.850,00 - 1700,00)

€ 142.150,00

10 SCHEDA RIEPILOGATIVA

Casa sita nel Comune di Ustica (Palermo) Contrada Oliastrello, composta da 2 ½ vani, cucina, bagno, veranda coperta, terrazza coperta e zona cottura esterna; iscritta al N.C.E.U. di Palermo al foglio 7, p.lla 370, cat. A/7, classe 3; vista la tipologia dell'immobile non è possibile procedere ad una divisione dello stesso; la casa è ubicata all'interno di un lotto di terreno che confina a NORD: terreno di proprietà ██████████ SUD: Strada Oliastrello; OVEST: terreno di proprietà aliena; EST: terreno di proprietà aliena; per l'immobile è stata presentata richiesta per il rilascio di permesso di abitabilità con parere favorevole dell'Ufficio Tecnico Comunale e dell'ufficiale Sanitario; è stata emessa una ordinanza di demolizione dal Comune di Ustica n° 6 del 30/01/1996 che riguarda la terrazza coperta e la zona cottura esterna; l'immobile è attualmente occupato dalla famiglia del Sig ██████████

Valore Commerciale

€ 142.150,00 (€ 275.240.780)

Ritenendo di avere assolto al mandato conferito, si rimette la presente relazione di stima restando a disposizione dell'Autorità Giudiziaria per eventuali chiarimenti ed ulteriori indagini.

I I.C.T.U.

Arch. Gualtiero Ciacci

Palermo, li 16/09/2003

Depositato in cancelleria

il 22/09/03

IL CANCELLIERE 02
Dr.ssa Leonarda La Paglia

ELENCO ALLEGATI

- Allegato 1 Invito sui luoghi per inizio operazioni peritali
- Allegato 2 Verbale di sopralluogo
- Allegato 3 Visura catastale meccanizzata dell'appartamento
- Allegato 4 Planimetria catastale dell'appartamento
- Allegato 5 Planimetria stato attuale dell'appartamento
- Allegato 6 Documentazione fotografica
- Allegato 7 Risposta del Comune di Ustica sulla regolarità edilizia dell'abitazione
- Allegato 7/a Progetto e relazione tecnica di una casa unifamiliare da edificarsi in contrada Oliastrello di proprietà del Sig. [REDACTED] con apposto nulla osta della Soprintendenza per i beni Ambientali ed Architettonici di Palermo n° 3240 del 08/03/1984
- Allegato 7/b Concessione edilizia n° 101286 del 20/03/1986
- Allegato 7/c Progetto di variante per la costruzione di una casa unifamiliare da edificarsi in contrada Oliastrello di proprietà del Sig. [REDACTED]
- Allegato 7/d Autorizzazione di abitabilità rilasciata dal Comune di Ustica il 17/12/1988
- Allegato 7/e Ordinanza di demolizione n° 6 del 30/01/1996 che riguarda la terrazza coperta e la zona cottura esterna con allegata planimetria

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Gualtiero Ciacci via Mariano Stabile n° 241 90141 Palermo - tel. 091/325892

Spett.le

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Oggetto: Consulenza Tecnico Giudiziaria relativa all'Esecuzione Immobiliare promossa da:
B.C.I. contro [REDACTED]
G. ES.: Dott. A. De Negri - R. ES. n. 930/94.

Operazioni peritali.

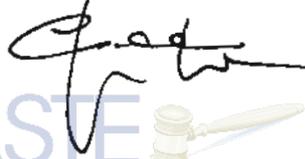
Il sottoscritto Arch. Gualtiero Ciacci in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Palermo con nomina del 17/04/2003, in merito all'esecuzione immobiliare promossa da B.C.I. contro [REDACTED]

INVITA

[REDACTED] a presentarsi il giorno 16 Luglio 2003 alle ore 10,00 presso l'appartamento sito in Ustica (Palermo) Contrada Ogliastrello, al fine di dare inizio alle operazioni peritali per procedere alla stima dell'immobile.

Palermo, 01/07/2003

Arch. Gualtiero Ciacci


ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

OSTICA, 16/7/03



Oggetto: Esecuzione immobiliare n° 930/94.
Promossa da B.C.I. contro [redacted]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il giorno 16 Luglio 2003, fieno avuto con raccomandata n° 12309366009-4 del 4/7/2003, mi sono recato in sotto-cassa SACI. Qualitativo caccia, messo in qualità di C.T.U. del Tribunale di Palermo in merito all'esecuzione in oggetto mi sono recato sia nella casa ubicata nel Comune di OSTICA (PA) in contrada Ogliastello fa dare inizio alle operazioni peritali. Alle presenza del Sig. [redacted]

[redacted] sono state effettuate le operazioni di rilievo chilometrico e fotografico dell'immobile.

Il sopralluogo ha avuto inizio alle ore 10,00 ed è terminato alle ore 11,00.

L. C.T.U.

[Firma]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it