

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

BANCO DI SICILIA

ASTE GIUDIZIARIE.it contro
[REDACTED]

FASCICOLO N.3

TERZO LOTTO indicato "LOTTO C"

BANE 3 PGM.

CONSISTENZA

Unità immobiliari, porzione di fabbricato, site oggi in Bagheria via Teocrito n. 32 e 34 composte da intero piano terra (ad esclusione della rampa di accesso al piano cantinato e dell'androne - scala di accesso ai piani superiori).

E' attualmente costituita da:

- un'unità formata da un vano di accesso adibito a soggiorno - cucina, da un disimpegno attraverso cui si accede a due camere di cui una con annesso locale bagno; nella parte retrostante, con accesso dal vano soggiorno - cucina, si ha una terrazza dell'ampiezza di m. 16 x m. 3.5 (m² 56) effettivamente praticabile.
- un'unità formata box confinante con corpo scala ed androne di accesso ai piani superiori.



TERZO LOTTO indicato "LOTTO C"

Consistenza: unità immobiliari, porzione di fabbricato, site oggi in Bagheria via Teocrito n. 32 e 34 composte da intero piano terra (ad esclusione della rampa di accesso al piano cantinato e dell'androne - scala di accesso ai piani superiori).

E' attualmente costituita da:

- un'unità formata da un vano di accesso adibito a soggiorno - cucina, da un disimpegno attraverso cui si accede a due camere di cui una con annesso locale bagno; nella parte retrostante, con accesso dal vano soggiorno - cucina, si ha una terrazza dell'ampiezza di m. 16 x m. 3.5 (m² 56) effettivamente praticabile (V.Foto).
- un'unità formata box confinante con corpo scala ed androne di accesso ai piani superiori.

Coerenze: elencate a partire da nord e procedendo in senso orario: confinante a nord con via Teocrito, ad est con scivolo di accesso al piano

cantinato (con ingresso di via Teocrito n.36), a sud con aria libera aliena non edificata, ad ovest corpo scala ed androne con ingresso da via Teocrito n.30.

Ubicazione: Comune di Bagheria; zona di espansione a nord.

Indirizzo: in Bagheria, via Teocrito n.32 e n. 34

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE E PROVENIENZA

Dati catastali dell'immobile: riportato al N.C.E.U. di Bagheria in testa alla ditta [REDACTED] [REDACTED] fg. 12 part. 767 sub 3 e sub 4^{e sub 2} Non è stato possibile reperire le planimetrie catastali.

UD NOTA
INTEGRALE
ALLEGATA

Provenienza: Pervenuto a [REDACTED] da potere di [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] con Atto di compravendita del 14/07/1989 rep. n. 17439 e rac. n. 8078. Si riporta dall'atto: Ai sensi della legge 28/2/1985 n.47, la parte alienante ai sensi della Legge 04/01/1968 n.15 dichiara che la costruzione degli immobili oggetto del presente è stata eseguita in conformità al regolamento edile, al P.R.G. e secondo le prescrizioni della concessione edile

n°52/82 rilasciata in data 23/04/82. Sono stati dichiarati agibili dal Sindaco di Bagheria in data 07/03/85 come risulta da certificato rilasciato in pari data dal Comune di Bagheria.

DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEL BENE

Caratteristiche sommarie: fabbricato costituito da tre piani fuori terra più terrazzo e locale cantinato.

Il corpo di fabbrica è suddiviso come segue:

intero piano terra ad esclusione dell'androne di ingresso e del corpo scala, per mezzo del quale si accede ai piani superiori, nonché dello scivolo di accesso al piano cantinato.

Tipo: parti interne al civile, parti esterne definite.

Pertinenze : nessuna.

Epoca della costruzione: anno 1985

Caratteristiche costruttive

Struttura: in elevazione a gabbia in c.a. e solai latero cementizi e tamponatura perimetrale in blocchetti. Copertura del tipo piana.

Finiture esterne: paramenti esterni in intonaco per esterni del tipo Li Vigni; serramenti in alluminio con serrande avvolgibili.

Finiture interne : al civile.

Impianti tecnologici: sotto traccia (elettrico, idrico, citofonico, tv).

Considerazioni generali: Il corpo di fabbrica si presenta in normale stato d'uso e di manutenzione anche se appare necessario intervenire in lavori di manutenzione. Sono evidenti i segni del tempo trascorso dall'epoca della costruzione.

Divisibilità : a parere del sottoscritto C.T.U. non appare conducente, ai fini della vendita, formulare l'ipotesi di divisione delle unità in quanto lo stato attuale rappresenta due unità difformi dalle previsioni del progetto per cui era stata rilasciata dichiarazione di agibilità dal Sindaco di Bagheria in data 07/03/85 come risulta da certificato rilasciato in pari data dal Comune di Bagheria.

Descrizione della zona: ricade nella zona di periferia nord della città di Bagheria a circa m 400 dalla Piazza Dante e a circa 100 m da via Mattarella. E' ben collegata alla rete viaria

principale interna e a quella di collegamento al Centro Città. La zona è completamente urbanizzata ed autosufficiente per negozi ed uffici.

REGOLARITÀ DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO

Data di rilascio della concessione edilizia 23/04/82 n. 52/82

Data del certificato di abitabilità e/o agibilità 07/03/85.

Nel progetto approvato con concessione edilizia n.72/83, il piano terra viene articolato in un vano chiuso, con accesso dalla via Teocrito, ed in un vano intermedio, privo di tamponatura, sulla via Teocrito tra il vano prima indicato e il locale androne e corpo scala.

Siccome le unità sono state oggetto di interventi, sia per destinazione d'uso (l'unità con accesso dalla via Teocrito n.34 è adibita ad abitazione ed è condotta in locazione dai sigg. [REDACTED]

e [REDACTED]) sia per distribuzione e chiusura di locale (aumento di cubatura) si ritiene, che in caso in cui non sia stata richiesta autorizzazione sindacale, possa avvalersi degli art. 46 DPR n.380/01 e 40 L.n.47/85.

Stato di possesso: L'unità con ingresso dalla via Tocrito n.34 è condotta in locazione dai sigg. [REDACTED] e [REDACTED]. L'unità con ingresso dalla via Tocrito n.32 al momento, risulta in possesso dell'esecutato [REDACTED].

VALUTAZIONI

Per la determinazione del valore del bene immobile oggetto della consulenza si seguirà il metodo sintetico diretto, metodo che si può riassumere nelle seguenti tre fasi successive:

- accertamento dei prezzi di mercato;
- costruzione di una scala di valori riflettenti beni noti simili a quelli da valutare;
- inserzione del bene comparativamente nella scala di valori.

Indagine svolta dal sottoscritto in zona

Il mercato degli immobili in zona è piuttosto attivo, in quanto vi è una netta prevalenza della domanda sull'offerta; la tipologia dell'alloggio è quella che più prevalentemente si avvicina ai fini di una famiglia medio reddito.

In base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene verrà individuato il valore unitario.

E' emerso, dalle indagini di mercato, un valore unitario rispettivamente di € 800,00 al m²

VALORE DEL BENE IMMOBILE COSTITUENTE il

"LOTTO C"

Computando per 1/10 la superficie a terrazzo corrispondente a m² 56 x 1/10 = m² 5,6 circa, per m² 80 circa quella commerciale del unità al civico n. 34 e per m² 15 circa quella commerciale del unità al civico n. 32, (totale superficie commerciale m² 100 circa) si ha il più probabile valore attuale:

$$800,00 \text{ €} \times 100 \text{ m}^2 = \text{€ } 80.000,00$$

A tale impoto devono essere detratte i costi relativi alla sanatoria che si stimano in €. 8.500,00 onnicomprensivi di: spese tecniche, catastazione ed oneri per sanatoria.

Pertanto il più probabile valore attuale del lotto C risulta essere di € 71.500,00.

ALLEGATI

- n.16 foto riproducenti la panoramica dei luoghi, l'edificio all'esterno e le parti interne più significative

Palermo 09/06/04

Il C.T.U.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE n.403/98

R.G.E.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BANCO DI SICILIA

Contro

[REDACTED]

Ill/mo Dott. Aldo DE NEGRI G.E.

Il sottoscritto ing. Antonio Franco, nominato consulente tecnico di ufficio nel giudizio esecutivo di cui in epigrafe, avendo depositato la relazione tecnica il giorno 10/06/2004, fa presente di essere incorso in un errore materiale nell'individuazione catastale del lotto "C" in quanto ha ommesso di riportare l'indicazione sub 2 che andava in aggiunta a sub 3 e sub 4.

Per tanto l'identificazione catastale del lotto "C" deve essere così modificata:

"Dati catastali dell'immobile: riportato al
lotto "C" di Santharba in terra alla ditta Di Marco
sub 2, sub 3 e sub 4.

Non è stato possibile reperire le planimetrie catastali".



Con osservanza

Palermo 15/06/04

Il C.T.U.

Antonio Amato



Depositato in cancelleria

il 15/06/2004

IL CANCELLIERE 02
D^{ssa} Leonarda La Faglia

Leonarda La Faglia

*Vagli atti
Pa. 15.6.2004*

Alto De Negri

Il Giudice dell'esecuzione
Alto De Negri

Dep. 26/6/2004

