

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

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

contro (A), (B), (C), (D) - (R.Es. 320/06)

G.Es. Dott. GIUSEPPE SIDOTI

* * * * *

IMMOBILE a

FABBRICATO SITO IN CINISI, VIA ANIME SANTE, 9A E 9B FG 15
PARTICELLA 1059 SUB 1 E SUB 3

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, 6), l'immobile di piano terra (particella 1059 sub 1), accessibile dal civico 7 (Foto 2) di via Anime Sante (nell'atto di compravendita, nell'atto di pignoramento e al NCT il civico è indicato 9/A), è composto da una camera all'ingresso, due camerette da essa accessibili e da un sottoscala, dove sono ubicati un vaso igienico e un lavabo. L'immobile è oggi comunicante con quello limitrofo (pure oggetto di esecuzione) che ha ingresso da via Sant'Andrea n. 1. Dalla camera di ingresso si ha anche accesso alla scala che conduce al piano superiore, identificato

con il sub 3 della stessa particella 1059. Tale scala ha anche ingresso diretto da via Anime Sante, attualmente senza numero civico, ma negli atti indicato con il numero 9/B. Al termine della scala si accede al soprastante vano di primo piano che si affaccia su via Anime Sante, il quale, a sua volta, comunica con un vano più piccolo privo di finestre e con un servizio igienico. Soprastante ad esso vi è, a secondo piano, la terrazza di copertura preceduta da un vano coperto.

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 e distacchi fra i blocchi squadri (Foto 3, 4). All'interno, a piano terra, i controsoffitti a volta presentano evidenti lesioni e diffusi ammaloramenti (Foto 5), i pavimenti sono danneggiati (Foto 6), l'impianto elettrico è esterno (Foto 7); il servizio igienico, dotato di lavabo e vaso igienico, è collocato nel sottoscala (Foto 8). La scala che consente l'accesso al primo piano (Foto 9) presenta la copertura in cattivo stato, così come il controsoffitto a volta del primo piano (Foto 10). A primo piano è presente un servizio igienico (Foto 11) e la scala che conduce alla terrazza, anch'essa in pessime condizioni (Foto 12, 13). Nell'ambiente di secondo piano antistante la terrazza, la copertura è a rischio di crollo e nel pavimento sono presenti diffusi frammenti di volterranee distaccatesi dal soffitto (Foto 14, 15).

2. REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO

Nell'atto di compravendita del 29/09/98, notaio Mario Marino (All. 7), 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. Anche dall’esame delle planimetrie catastali non risultano nuovi volumi nè variazioni nella distribuzione interna. Bisognerà però provvedere, prima della vendita, alla chiusura del vano di comunicazione con il limitrofo immobile con accesso da via Sant’Andrea n. 1, 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, da potere di _____ e _____ (All. 7) ed è così descritto: *“Fabbricato sito nell’abitato di Cinisi nella via Anime Sante n. 9/a e 9/b, composto da un vano ed accessori a piano terra e da un vano ed accessori a piano primo con soprastante terrazza ed area libera corrispondente;... Censito nel N.C.E.U. del Comune di Cinisi alla partita 1802, foglio15, particelle: 1059 / 1, via Anime Sante n. 9/A, piano terra, categoria A/6, classe 4 ^, vani 1,5, rendita*

L.63.000; 1059/3, via Anime Sante n. 9/B piano 1-2, categoria A/4, classe 4[^], vani 1,5, rendita L. 79.500”.

4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL’IMMOBILE

Come risulta dalle allegare visure catastali (All. 8, 9), l’immobile sito in Cinisi Via Anime Sante, 9/a è iscritto al N.C.E.U. di Cinisi, foglio 15, part.IIa 1059 sub 1, categoria A/6 piano terra; l’immobile sito in Cinisi via Anime Sante, 9/b è iscritto al N.C.E.U. di Cinisi, foglio 15, part.IIa 1059 sub 3, categoria A/4 piani 1-2. Entrambi gli immobili risultano intestati ad (A) per l’intera quota.

5. STATO DI POSSESSO

Il fabbricato in oggetto non risulta attualmente occupato.

6. FORMALITA’, 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

Dalla 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

TRASCRIZIONI

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

8. SUPERFICIE COMMERCIALE

Dal rilievo diretto dell'immobile risulta che la superficie coperta del piano terra, comprendente anche i muri perimetrali e metà dei muri di confine, è pari a 41 mq., così come quella del primo piano; la superficie coperta del secondo piano è pari a 18 mq. e quella della terrazza a 33 mq. Pertanto la superficie commerciale dell'immobile, riducendo con il coefficiente $\frac{1}{4}$ la superficie della terrazza, è pari a 108 mq. (mq. $41+41+18+33 \times \frac{1}{4}$).

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 e della cucina. Per la stima procederò considerando l'immobile come se fosse già ristrutturato, detraendo le somme necessarie per l'esecuzione dei

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 108 mq., il valore venale dell'immobile oggetto di stima, in normali condizioni di manutenzione, potrebbe essere pari a € 118.000,00 (mq. 108 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. **€ 53.000,00** (€ 118.000,00 x (1-0.55)).

10. DESCRIZIONE SINTETICA E IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI PER LA VENDITA

Fabbricato, sito in Cinisi, Via Anime Sante, n. 9/a e 9/b (oggi n. 7 e snc), composto a piano terra da un vano di ingresso, due vani comunicanti e un servizio igienico nel sottoscala, 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, particelle 1059 sub 1 (piano terra) e sub 3 (piano primo e secondo). La superficie coperta è pari a 108 mq., la superficie della terrazza a 33 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. 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: € 53.000,00.**

Palermo, 12/10/10



ASTE
GIUDIZIARIE.it
Il C.T.U.

ing. Pietro Barresi