

gr. 20/9/96 09/01/02

E.it

**TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**GIUDICE della ESECUZIONE**

**Dot. ssa Laura Cosmai**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 1292/94**

**BANCO DI SICILIA**

**CONTRO**

[REDACTED]

**OGGETTO: Relazione tecnica**

**H.C.T.U.**

**Arch. Vittorio Ancona**

**tel. & fax 6250380**

**Viale Campania 7**

**90144 Palermo**



**TRIBUNALE DI PALERMO**  
**SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**GIUDICE DELL'ESECUZIONE Dott. ssa L. COSMAI**

\*\*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**OGGETTO : CONSULENZA TECNICA DISPOSTA D'UFFICIO NELLA  
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 1292/94**

**PROMOSSA DA**

**BANCO DI SICILIA  
CONTRO**

**- INCARICO**

Con ordinanza istruttoria del 19/04/1996 la S.V. Ill.ma disponeva effettuarsi consulenza tecnica e nominava il sottoscritto Arch. Vittorio Ancona, iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Palermo col N° 2798, che prestava giuramento di rito il giorno 17 Maggio 1996

**- ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Premesso che

Il Banco di Sicilia S.P.A., Partita IVA: 03987280827, succeduto ai sensi e per gli effetti della L. 30/07/90 e del D.to L.vo di attuazione 20/11/90 n. 356 al Banco di Sicilia Istituto di diritto Pubblico, con sede in Palermo in persona del direttore e legale rappresentante pro tempore del Banco di



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Deposito in Tribunale  
0991  
Il Giudice  
1996

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Sicilia S.p.A. di Palermo dott. Michele Lipari rappresentato e difeso dall'Avv. Giuseppe Li Greci, per procura a margine dell'atto di precetto notificato in data 11.11/18.11.1994 ed elettivamente domiciliato ai fini del presente atto presso la Sede del Banco di Sicilia via Roma n. 183.

- con atto di precetto notificato in data 11.11/18.11.1994 alle sig.re

nata a \_\_\_\_\_ e residente in \_\_\_\_\_

e alla Sig.ra \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_

e residente in \_\_\_\_\_ è stato intimato alle

debitrici di pagare in favore del Banco di Sicilia la somma di L. 148.282.364 oltre interessi convenzionali e spese successive, mi ha dichiarato di volere sottoporre ad esecuzione forzata per espropriazione gli immobili di proprietà di

-

-

Dei detti beni il richiedente a mezzo del suo procuratore, mi fornisce la descrizione che segue

Beni di proprietà di \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_

sui quali viene eseguito e

trascritto il pignoramento:

Magazzino sito nel Comune di Palermo, Via Falconara n. 17/C esteso mq. 180, sito al P.T. iscritto al N.C.E.U. alla Pta 158676 F.47 P.Ila 361/4.

E detti immobili con ogni relativa accessione, pertinenza, dipendenza, parti comuni e su quanto ivi insiste e sia costruito e ritenuto e reputato immobile per legge senza eccezione alcuna.

Palermo, li \_\_\_\_\_

Avv. Giuseppe Li Greci

OMISSIS

\*\*\*\*\*

**- QUESITI**

1. **Accertare se gli estremi indicati nell'atto di pignoramento sono corrispondenti a quelli indicati nel pignoramento e sufficienti ad identificare l'immobile pignorato.**
2. **Ubicazione dello stabile; natura del bene; consistenza piano; dati catastali aggiornati.**
3. **Accertare l'esistenza di creditori iscritti.**
4. **Descrivere le coerenze e determinare il valore di mercato del bene pignorato esponendo i criteri e gli elementi della stima.**
5. **Precisare se i beni siano liberi o occupati , se gravati da usufrutto o da altri diritti reali.**
6. **Accertare eventuali difformità ex Legge 47/95.**

**ISTRUTTORIA**

Dopo diversi contatti telefonici con il Sig. \_\_\_\_\_, coniuge della Sig. \_\_\_\_\_ e detentore delle chiavi dell'unità immobiliare, giorno 9 del mese di Luglio c.a., alle ore 16,00, mi sono recato in via Falconara 17/c per dare inizio alle operazioni di consulenza, alla presenza dello stesso Sig. \_\_\_\_\_.

In questa prima fase ho preso tutte le misure relative alla superficie dell'immobile controllandole con quelle riportate sulla piantina catastale ed ho scattato una serie di foto riservandomi di ritornare sul posto se fosse stato necessario.

**1° QUESITO**

**Accertare se gli estremi indicati nell'atto di pignoramento sono corrispondenti a quelli indicati nel pignoramento e sufficienti ad identificare l'immobile pignorato.**

Esaminati gli atti, i documenti della procedura ed i certificati ipotecari si evince che gli estremi indicati nel pignoramento immobiliare e nella nota di trascrizione sono corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento e sono sufficienti ad individuare l'immobile oggetto dell'espropriazione.

**2° QUESITO**

**Ubicazione degli immobili; natura del bene; consistenza piano; dati catastali aggiornati.**

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE**

Il magazzino oggetto del pignoramento immobiliare è ubicato in Palermo via Falconara 17/c.

La via Falconara si trova nell'estrema periferia a Sud della città. Si raggiunge percorrendo tutta la via Leonardo da Vinci e la via Sant' Isidoro, più comunemente conosciuta come "**La Conigliera,**" che dopo alcune centinaia di metri si immette nella suddetta via Falconara.

Il magazzino, sito a piano terra, fa parte di uno stabile di tre piani oltre lo scantinato, costruito negli anni ottanta con intelaiatura in cemento armato e conci di tufo. Stante il notevole dislivello del terreno il locale, oggetto della perizia, risulta al piano scantinato guardando il retro del fabbricato ed al piano terra guardando il prospetto principale.

Nella zona si trovano immobili di varia natura e consistenza; alcuni con caratteristiche di piccole villette ben rifinite e con ampio giardino che parecchi anni addietro venivano usate come case di villeggiatura, altri con

caratteristiche di edilizia semi popolare. La zona è più comunemente conosciuta col nome di Baida e proprio a pochi metri distante l'immobile si trova la piccola industria dove si imbottiglia l'acqua "Baida".

All'immobile si accede attraverso una stradina stretta e scoscesa che dal N° 17/c della via Falconara porta all'ingresso principale dello stabile situato ad un livello inferiore rispetto a quello stradale.

L'ingresso del magazzino è chiuso da un cancello in ferro (Foto 1). Tra il cancello e lo stesso magazzino vi è uno spiazzo in battuto di cemento che potrebbe essere utilizzato come zona di carico e scarico. (Foto 2)

Il magazzino è composto da un unico grande vano con un pilastro al centro (Foto 3); la zona in fondo al magazzino è stata divisa in due settori sovrapposti (Foto 4); il pavimento è in battuto di cemento e muri sono lasciati grezzi con un primo strato di intonaco rinzaffato. (Foto 5) Sulla parete destra entrando si aprono due porte. (Foto 6).

Una porta immette in un piccolo vano senza finestre che funge da disimpegno (Foto 7) e da questo si accede ad un altro piccolo vano finestrato adibito ad ufficio. (Foto 8) Il pavimento di detto vano è rifinito con piastrelle in cotto 7½ x 15 lasciate grezze, le pareti sono intonacate e pitturate a ducotone di colore chiaro, la finestra è in alluminio anodizzato colore oro.

L'altra porta immette in un piccolo servizio buio al quale è annesso un ripostiglio.

Una saracinesca con sollevamento elettrico chiude il magazzino. (Foto 9)

L'immobile si presenta in uno stato di conservazione medio, non si notano tracce evidenti di umidità né lesioni che possano interessare la staticità della struttura.



La superficie commerciale risulta di mq. 180

**CONFINI**

L'unità immobiliare confina da tutti i lati con proprietà delle stesse che hanno costruito l'intero stabile.

**DATI CATASTALI**

L'immobile è riportato al N.C.E.U. alla partita 158676 fg. 47 part. 361, sub 4 cat. C/6 Z2 Cons. 165 Rend. L. 676.500 intesta a \_\_\_\_\_ per ½ e \_\_\_\_\_ per ½

\*\*\*\*\*

**3° QUESITO**

**Accertare l'esistenza di creditori iscritti**

Dall'esame dei certificati ipotecari risulta una sola formalità di iscrizione:

- Ipoteca del 29.11.1988 iscritta al nn. 50322/6458 a favore del Banco di Sicilia.

**4° QUESITO**

**Descrivere le coerenze e determinare il valore di mercato del bene pignorato esponendo i criteri e gli elementi della stima.**

\*\*\*\*\*

**CRITERI DI STIMA**

In ottemperanza a quanto già esposto nella premessa, il sottoscritto C.T.U. ha operato nell'intento di accertare il valore commerciale del bene in oggetto.

Sino a poco tempo fa detto valore risultava dalla media dei due valori ottenuti applicando il metodo della stima diretta sintetica e quello della stima analitica.

Il primo si basa sul prezzo corrente di mercato, stabilito per unità di misura (metro quadrato), con riferimento alla zona di ubicazione, alle caratteristiche costruttive ed allo stato di manutenzione dell'edificio in generale e dell'immobile in particolare. Il secondo si basa sulla determinazione del valore capitale di un immobile mediante il reddito che esso può dare presumibilmente, tenendo conto dei parametri relativi all'equo canone.

Attualmente, constatato che i valori ai quali si perveniva col secondo metodo non erano più attendibili in quanto non adeguati a quelli di mercato ed inficiavano pertanto tutto il procedimento di stima è invalso l'uso di ricorrere soltanto al metodo diretto sintetico, basandosi su alcuni parametri di fondamentale importanza quali:

- ◆ il momento della stima,
- ◆ la zona di ubicazione,
- ◆ opere di urbanizzazione primaria e secondaria,
- ◆ lo stato di conservazione dell'immobile,
- ◆ e non ultimo, ma forse il più importante, l'appetibilità dello stesso.

Il valore venale è quello che il bene assume sul mercato e risponde ad un giudizio di equivalenza fra il bene stesso ed una certa quantità di moneta, il tutto ricercato in un regime di ordinarietà, cioè in quello in cui si abbia un certo equilibrio dei fattori che concorrono in una stima.

Eeguire una stima in un momento come quello che stiamo attraversando non è affatto facile in quanto ci troviamo in un periodo che può definirsi, nel settore marketing, alquanto anomalo la cui genesi è nota a tutti.

Nel caso in esame si vuole conoscere il valore che avrebbe l'immobile descritto, tenuto conto della sua situazione di fatto e di diritto, cioè si vuole conoscere il valore venale, quale prezzo base, per una eventuale vendita all'asta, pertanto si ritiene opportuno calcolare solo il probabile valore commerciale, tenendo presente le caratteristiche intrinseche della zona in generale e dell'immobile in particolare.

#### **VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI**

La valutazione consiste nell'accertare, in zona, le possibilità di mercato per l'immobile di cui si tratta costituendo una scala di valori unitari riferibili al valore parametrico adottato per immobili simili.

Il parametro unitario assunto a base della valutazione è il metro quadrato.

Nel determinare e attribuire il valore unitario dell'immobile si è tenuto particolare conto dei requisiti della zona in cui si trova. L'indagine svolta porta ad essere piuttosto cauti nella valutazione in quanto la domanda e l'offerta non sembrano trovare riscontro sul mercato di zona, che al momento sembra essere affatto appetibile.

Considerato che la zona in cui si trova l'immobile è periferica rispetto a Palermo, l'edificio è del tipo di edilizia media, l'immobile è in discreto stato di conservazione, è regolarmente catastato al N.C.E.U. di Palermo, risulta

libero da locazioni, la stradella di accesso al magazzino non è facilmente percorribile da mezzi pesanti, l'odierno prezzo di mercato per immobili simili per anno di costruzione, stato di manutenzione e grado di rifinitura, ricadenti nella stessa zona, è in media di Lire 800.000 mq per cui si ha:  
valore per mq di costruzione Lire 800.000 x mq 180 = L.144.000.000.

#### 5° QUESITO

**Precisare se i beni siano liberi o occupati, se gravati da usufrutto o da altri diritti reali.**

L'unità immobiliare risulta libera e sgombra di persone e cose e non è gravata da alcun usufrutto o diritto reale.

#### 6° QUESITO

**Accertare eventuali difformità ex Legge 47/95.**

Da una disamina della documentazione risulta che tutto lo stabile di cui fa parte il magazzino è stato costruito abusivamente, che in data 30/12/86 con protocollo n° 19550 è stata presentata istanza di sanatoria relativamente al magazzino oggetto della presente relazione e che sono state pagate per intero le oblazioni comprensive di interessi ed accessori.

#### RIEPILOGO

- L'immobile oggetto della esecuzione immobiliare è ubicato nella zona alta di Palermo, più comunemente chiamata Baida;
- è riportato al N.C.E.U. alla partita 158676 fg. 47 part. 361, sub 4 cat. C/6  
ZZ Cons. 165 Rend. L. 676.500 intesta a per ½ e

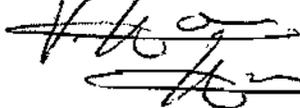
per ½ ;  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- è libero da persone e cose e non è gravato da alcun diritto reale;
- è stato costruito abusivamente ma in data 30.12.1986 è stata presentata istanza di sanatoria con pagamento di tutte le oblazioni;
- è esteso mq. 180;
- ha un valore di L. 144.000.000.

Con quanto sopra esposto si ritiene di avere assolto con serena obiettività all'incarico conferito.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Vittorio Ancona



Palermo 05 Agosto 1996

Allegati:

Planimetria unità immobiliare;

Visura catastale;

Raccolta fotografica (1-9).