

TRIBUNALE DI BARCELONA P.G.

UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

631/82 RE

**RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA
D'UFFICIO**

DELLA DITTA

Ill.mo sig. Giudice Istruttore

Dott. A. GIACOBELLO

C.T.U. Dott. Agronomo Filippo Neri Recupero

TRIBUNALE DI BARCELLONA P.G

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Dott. A. Giacobello - Giudice delegato al fallimento della ditta

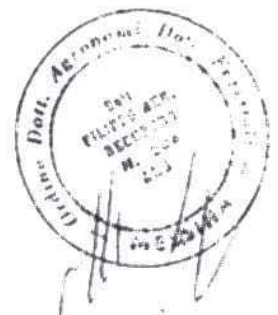
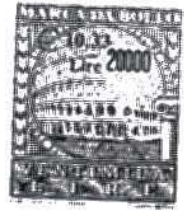
Ill.mo Sig. Giudice, con Ordinanza del 23/07/1996 ha nominato il sottoscritto dr. Agronomo Filippo Neri Recupero residente in Barcellona P.G. per la determinazione del valore degli immobili pignorati fissando l'udienza del 02 giugno 1997 per il conferimento dell'incarico e il giuramento di rito. In tale udienza la S.V., dopo avergli fatto prestare il giuramento di rito, gli ha conferito il mandato di:

- **Determinare il valore degli immobili pignorati.**

Il giorno ventisette del mese di maggio 1999 alle ore 16,00, previo avviso alle parti tramite raccomandata A.R., il sottoscritto si è recato sui luoghi e precisamente in via Mazzini del comune di Barcellona P.G. ove si trova il terreno della _____ e un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, luogo e ora stabiliti, per dare inizio alle operazioni peritali.

Ivi giunto, alla presenza del _____ nessuno era presente per il Banco di Sicilia, dava inizio alle operazioni peritali, prendendo appunti in separati fogli. Le operazioni proseguivano anche in via Errante sempre del comune di Fumari.

Alle ore 18,35 il sottoscritto chiudeva le operazioni, riservandosi di ritornare sui luoghi, anche in assenza delle parti, nel caso in cui durante la stesura



della relazione di consulenza, nell'approntamento delle piantine o durante le altre operazioni da lui effettuate se ne fosse presentata la necessità.

Il sottoscritto C.T.U., tenuto conto di quanto emerso dallo studio preliminare del mandato conferitogli, analizzati i fascicoli di parte, effettuati gli opportuni accertamenti catastali e dopo aver assunto ogni informazione ritenuta utile per l'espletamento del mandato, è in grado di sottoporre all'attenzione della S.V. Ill.ma la seguente relazione di consulenza che per maggiore chiarezza viene distinta nelle seguenti parti.

PARTE I - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA;

PARTE II - DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI
PIGNORATI

PARTE PRIMA

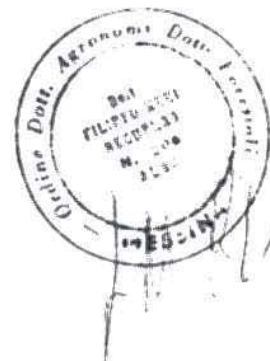
- DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA -

Gli immobili di proprietà dei

sono ubicati nel comune di Furnari e consistono in:

- Un fabbricato sito in via Mazzini n° 3 con annessa una piccola porzione di terreno, individuabile in catasto alla partita 2007, foglio 9 part. 896 sub 2, 3, 4, 5;
- un fabbricato sito in via errante n° 9, individuabile in catasto alla partita 1001514, foglio 10 part. 90;
- un fabbricato sito in via errante n° 5 - 7, individuabile in catasto alla partita 1001514, foglio 10 part. 89;
- Il fabbricato sito in via Mazzini n° 3 è individuabile in catasto alla partita 2007 foglio 9 part. 896 sub 2, 3, 4, 5, intestata a

trattasi di un fabbricato per civile abitazione a tre



elevazioni fuori terra e lastrico solare, con annessa una piccola porzione di terreno (vedere planimetria allegata). Confina a Nord - Est con terreno

a Sud - Est con terreno

Sud

- Ovest con fabbricato

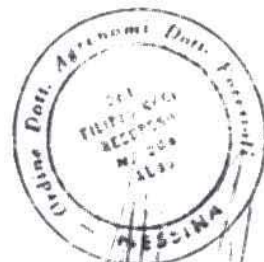
e con corte del fabbricato

a Nord - Ovest con la via Mazzini.

Il fabbricato, si compone di un piano terra, un primo piano, un secondo piano e del lastrico solare. Per ogni piano è previsto un appartamento. Allo stato attuale risultano completati gli appartamenti al piano terra e al primo piano, mentre il secondo piano risulta ancora in corso di costruzione.

L'appartamento al piano terra, individuabile catastalmente con il sub 2, come si evince dalla pianta allegata, è composto da un ampio salone, una cucina, due stanze da letto, un bagno e un corridoio centrale. Ad esso si può accedere sia direttamente, attraverso il portone presente sulla via Mazzini che dal vano scala. Esso è rifinito con intonaci civili alle pareti e al soffitto tranne nel bagno e nella cucina, le cui pareti sono rivestite con mattonelle di ceramica. I pavimenti sono in ceramica. Gli infissi esterni sono in legno con avvolgibili in plastica, tranne il portone d'ingresso prospettante sulla via Mazzini che è in alluminio. Le porte interne sono in legno tamburato. L'appartamento è completo di impianto idrico ed elettrico del tipo sotto - traccia. Lo stato di manutenzione è ottimo. Dalla cucina si può accedere al terreno retrostante, circa mq 180, di pertinenza del piano terra. Su detto terreno nella parte a confine con il sig.

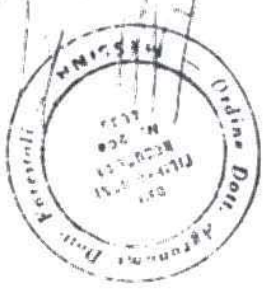
è stato ricavata abusivamente una tettoia con una orditura in legno e copertura a tegole, sotto la quale trova posto un forno a legna.



Il primo piano, individuabile con il sub 3, è composto da un corridoio che ha funzione anche di ingresso, una cucina, un salone, un bagno due stanze da letto di cui una ha annesso un W.C. annesso, come il piano sottostante è rifinito conintonaci civili alle pareti e al soffitto tranne nel bagno e nella cucina, le cui pareti sono rivestite con mattonelle di ceramica. I pavimenti sono in ceramica. Gli infissi esterni sono in legno con avvolgibili in plastica. Le porte interne sono in legno tamburato. L'appartamento è completo di impianto idrico ed elettrico del tipo sotto - traccia. Lo stato di manutenzione è ottimo. Sul prospetto principale, quello prospettante sulla via Mazzini, su quello retrostante e su quello laterale esposto a Sud - Ovest, esiste tutta una balconata, per una superficie complessiva di circa mq 40.

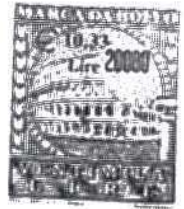
Il secondo piano, individuabile catastalmente con il sub 4, è in fase di costruzione, infatti è stato realizzata la muratura portante e la soletta. Ogni piano ha una superficie coperta, comprensiva dei muri e vano scala complessivamente di mq. 172,20, che detraita la superficie occupata dal vano scala si riduce a mq. 162.

Il fabbricato ha la struttura portante in muratura di mattoni pieni ai piani terra e primo, mentre al secondo piano è di blocchi di latero - cemento, soletti intesiati con un cordolo di coronamento in cemento armato, sono del tipo a struttura mista con nervature in c.a. e laterizi. Le pareti esterne non sono rifinite, infatti, tranne che per una rinaffatura ad alcune pareti, dei piano terra e del primo piano, risultano prive di qualunque tipo di intonaco. Catastalmente con sub 5 è individuabile il lastro solare che è la copertura del secondo piano



OK

i



- Il fabbricato, sito in via errante n° 9, è individuabile in catasto alla partita 1001514, foglio 10 part. 90, in ditta

trattasi di un vecchio fabbricato per civile abitazione a due elevazioni fuori terra, composto da un vano a piano terra e da uno al primo piano. Confina a Nord con la via Errante, ad Est con il fabbricato a Sud con il fabbricato ed ad ovest con il fabbricato dello stesso sig.

Il vecchio fabbricato è stato realizzato in pietrame e calce tipica struttura di fine secolo XIX inizio secolo XX. Ad esso si accede dall'unica apertura esistente al piano terra, un portone in legno, anch'esso antichissimo, prospiciente sulla via Errante. Il primo piano, come il P.T. ha una sola apertura, una porta in legno con vetri, che dà su un piccolo balcone prospiciente sempre sulla via errante. Esiste anche una finestrella che ha la funzione di lucernario. La copertura è a tegole poggiata su una orditura in legno. La superficie complessiva risulta di mq. 40 a piano terra e di mq 40 a primo piano.

- un fabbricato sito in via errante n° 5 - 7, individuabile in catasto alla partita 1001514, foglio 10 part. 89, in ditta :

trattasi di un fabbricato fatiscente, a due elevazioni fuori terra, composto da un vano a piano terra e da uno al primo piano. Confina a Nord con la via Errante, ad Est con il fabbricato a Sud con il fabbricato ed ad ovest con la via errante. Il vecchio fabbricato è stato realizzato in pietrame e calce ed ha una struttura completamente fatiscente. Ad esso si accede al piano terra dall'unica apertura esistente, un portone in legno fatiscente



della stessa epoca del fabbricato, prospettante sulla via Errante, e al primo piano attraverso una rampa posizionata lateralmente al fabbricato che parte sempre dalla via Errante. Il primo piano ha anche una finestrella che prospetta sempre sulla via pubblica. La copertura era a tegole poggiata su una orditura in legno, attualmente se ne possono intravedere solamente i segni, come si possono intravedere i segni anche dei solai che erano realizzate con canne e gesso. La superficie complessiva risulta di mq. 40 a piano terra e di mq. 40 a primo piano.

PARTE SECONDA

- DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI -

Per procedere alla valutazione degli immobili si deve tenere conto di tutte le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Si deve quindi prendere in considerazione la loro superficie, la loro posizione, nel caso di fabbricati le loro rifiniture ed il loro grado di vetustà, la facilità di accesso, la vicinanza con i centri urbani, con i mercati, ecc.

Allo scopo di conferire agli immobili di che trattasi il loro giusto prezzo, si è optato per il metodo di stima sintetico - comparativo che consiste nel raffrontare il bene da stimare con altri beni simili per i quali si dispone dei reali prezzi di mercato. Si è eseguita, nelle zone ove sono situati gli immobili, una approfondita indagine di mercato onde ricavare elementi certi di compravendita e di comparazione indispensabili per il metodo di stima adottato.

Dopo aver effettuato la suddetta indagine e studiato gli elementi in mio possesso sono in grado di affermare quanto segue:



1) Appartamento sito in via Mazzini n° 3 piano terra, individuabile al foglio 9 part. 896 sub 2.

Per il calcolo del più probabile valore di mercato si procede con il metodo sintetico - comparativo e con la stima analitica o per capitalizzazione del reddito.

- Metodo sintetico - comparativo:

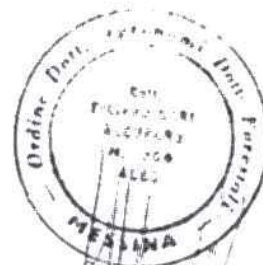
Dagli accertamenti effettuati nella zona ove è situato il fabbricato oggetto di stima, considerate le sue rifiniture, il suo grado di vetustà e tutte le altre caratteristiche intrinseche dagli accertamenti è scaturito un valore unitario per metro quadro di £. 800.000 per il fabbricato, il 25% per i balconi e le terrazze e £. 150.000 al mq. per il terreno annesso ai fabbricati, si può quindi, dedurre il valore di mercato dell'appartamento compreso il terreno circostante che risulta:

Superficie fabbricato mq. 162 x £. 800.000	= £. 129.600.000
terreno annesso mq. 180 x £. 150.000	= £. 27.000.000
TOTALE	£. 156.600.000

- Metodo di stima analitico:

Dagli accertamenti effettuati risulta che gli immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di stima vengono affittati ad un canone mensile di £. 450.000 e che quindi il reddito annuo lordo comprensivo di interessi sulle rate è di: £. 450.000 x (12+0.05x5,5) = £. 5.523.750.

Considerato che le spese a carico della proprietà (quote, tributi, servizi, sfritto e inesigibilità e interessi) ammontano a circa il 30% del reddito lordo si ha un reddito netto pari a £. (5.523.750 - 1.657.125) = £. 3.866.625



Accertato che nella zona il tasso medio di capitalizzazione per immobili simili è del 2,5% il valore dell'appartamento sarà:

$$V_0 = Rn/r = \text{£. } 3.866.625 / 0,025 = 154.665.000$$

Mediando i due valori si ha

$$\text{£ } (156.600.000 + 154.665.000)/2 = \text{£. } \underline{\underline{155.632.500}}$$

2) Appartamento sito in via Mazzini n° 3 piano primo, individuabile al foglio 9 part. 896 sub 3.

- Metodo sintetico - comparativo:

$$\text{Superficie fabbricato mq. } 162 \times \text{£. } 800.000 = \text{£. } 129.600.000$$

$$\text{Superficie balconi mq. } 40 \times \text{£. } 200.000 = \text{£. } \underline{8.000.000}$$

$$\text{TOTALE} \quad \underline{\underline{\text{£. } 137.600.000}}$$

- Metodo di stima analitico:

Dagli accertamenti effettuati risulta che gli immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di stima vengono affittati ad un canone mensile di £. 400.000 e che quindi il reddito annuo lordo comprensivo di interessi sulle rate è di: £. 400.000 x (12+0.05x5,5) = £. 4.910.000.

Considerato che le spese a carico della proprietà (quote, tributi, servizi, affitto e inesigibilità e interessi) ammontano a circa il 30% del reddito lordo si ha un reddito netto pari a £. (4.910.000 - 1.473.000) = £. 3.437.000.

Accertato che nella zona il tasso medio di capitalizzazione per immobili simili è del 2,5% il valore dell'appartamento sarà:

$$V_0 = Rn/r = \text{£. } 3.437.000 / 0,025 = 137.480.000$$

Mediando i due valori si ha

$$\text{£ } (137.600.000 + 137.480.000)/2 = \text{£. } \underline{\underline{137.540.000}}$$





3) Appartamento sito in via Mazzini n° 3 piano primo, individuabile al foglio 9 part. 896 sub 4.

Rilevato che l'appartamento è ancora allo stato rustico, infatti, è stata realizzata solamente la copertura e la muratura esterna, si può considerare un valore di £. 250.000 al mq., il suo valore, quindi, sarà:

Superficie fabbricato mq. 172,2 x £. 250.000 = £. 43.050.000

Superficie balconi mq. 40 x £. 62.500 = £. 2.500.000

TOTALE £. 45.550.000

4) Fabbricato sito in via errante n° 9, individuabile in catasto alla partita 1001514, foglio 10 part. 90;

Per la stima del fabbricato si procede con il metodo sintetico comparativo e con il valore catastale.

- Metodo sintetico - comparativo:

Dagli accertamenti effettuati nella zona ove è situato il fabbricato oggetto di stima, considerato il suo grado di vetustà, che la larghezza della strada su cui prospetta consente, nel caso di demolizione e ricostruzione ai sensi della normativa sismica vigente, la realizzazione di un solo piano considerate, inoltre, tutte le altre caratteristiche intrinseche è scaturito un valore unitario per metro quadro di £. 400.000 il valore del fabbricato sarà:

Superficie fabbricato mq. 40 x £. 400.000 = £. 16.000.000

- Valore catastale:

rendita catastale x 100 = £. 152.000 x 100 = £. 15.200.000.

mediando i due valori si ha £. (16.000.000 + 15.200.000)/2 = £. 15.600.000

5) Fabbricato sito in via errante n° 5 - 7, individuabile in catasto alla partita 1001514, foglio 10 part. 89;



Per la stima del fabbricato si procede con il metodo sintetico comparativo e con il valore catastale.

- Metodo sintetico - comparativo:

Dagli accertamenti effettuati nella zona ove è situato il fabbricato oggetto di stima, considerato il suo grado di vetustà, che la larghezza della strada su cui prospetta consente, nel caso di demolizione e ricostruzione ai sensi della normativa sismica vigente, la realizzazione di un solo piano considerate, inoltre, tutte le altre caratteristiche intrinseche è scaturito un valore unitario per metro quadro di £. 400.000 il valore del fabbricato sarà:

Superficie fabbricato mq. 40 x £. 400.000 = £. 16.000.000

- Valore catastale:

rendita catastale x 100 = £. 152.000 x 100 = £. 15.200.000.

mediando i due valori si ha £. (16.000.000 + 15.200.000)/2 = £. 15.600.000

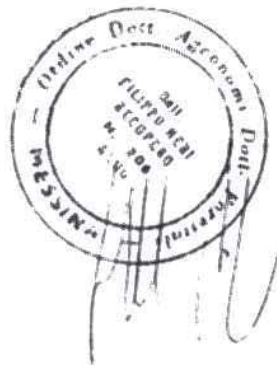
CONCLUSIONI

In evasione al mandato conferitomi e per quanto riportato nel corpo della relazione che precede, io sottoscritto consulente tecnico sono in grado di sottoporre alla S.V. Ill.ma le seguenti conclusioni:

Il valore venale degli immobili pignorati ai sigg.

è pari a:

- 1) appartamento sito in via Mazzini n° 3 piano terra con annessa una piccola porzione di terreno, individuabile in catasto alla partita 2007, foglio 9 part. 896 sub 2, £. 155.632.500;
- 2) appartamento sito in via Mazzini n° 3 piano primo, individuabile in catasto alla partita 2007, foglio 9 part. 896 sub 3, £. 137.540.000;



- 3) Un appartamento sito in via Mazzini n° 3 piano secondo, individuabile in catasto alla partita 2007, foglio 9 part. 896 sub 4, £. **45.550.000**;
- 4) fabbricato sito in via errante n° 9, individuabile in catasto alla partita 1001514, foglio 10 part. 90; £. **15.600.000**;
- 5) fabbricato sito in via errante n° 5 - 7, individuabile in catasto alla partita 1001514, foglio 10 part. 89; £. **15.600.000**.

Tanto in adempimento del mandato ricevuto.

Si allega:

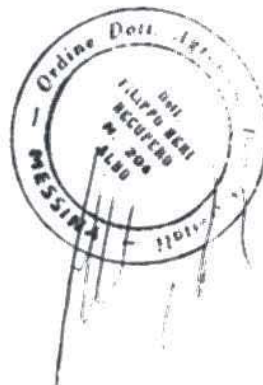
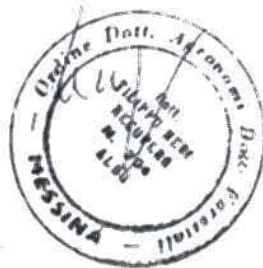
- Copia provvedimento di nomina;
- Verbale di accesso in bollo;
- Elaborati Grafici e fotografici;
- Nota spese vacanze ed indennità;

Barcellona P.G.

II C.T.U.

Dott. Agr. Filippo Neri Recupero

FN



FN

