

TOMO 1

ORIGINALE

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO

SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE

G.Es. Dott.ssa Raffaella Vacca

Causa iscritta al R.Es. 277/92, CT. 330/00, bolletta n. 8169

ASPEP NOTA

PROMOSSA DA
SICILCASSA spa

Contro

+ 3

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Arch. Vincenzo Simanella



Depositato in Cancelleria
Palermo **27 NOV. 2007**
Il Funzionario di Cancelleria
Nastasi D.ssa Engl

Arch. Vincenzo Simanella, Via L. Settembrini, 2 - 90145 Palermo; Tel/fax 0916825763;
E-mail vsiman@tin.it; C.F. SMN VCN 69B 27G 273V; P.I. 04511440820

il valore capitale di un immobile a partire dal reddito che esso produce o che presumibilmente sarebbe capace di produrre.

• *Completare la descrizione del bene oggetto di pignoramento, anche con rilievi grafici e fotografici (sia esterni sia interni) con i seguenti dati:*

Ubicazione dello stabile; natura del bene; consistenza di piano; dati catastali aggiornati; se trattasi d'immobile non censito produca gli estremi di denuncia al N.C.E.U. e, qualora non sia mai stato denunciato provveda al relativo accatastamento;

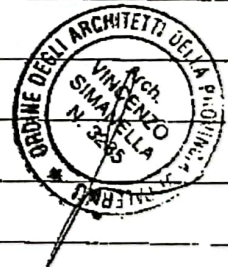
D. Beni di

1. Lotto di terreno in località Raccuglia o Pollastra, nel comune di Partinico esteso catastalmente 60 mq, individuato al catasto all'art. 48742, fg. 12, p.lla 1451.

1) Ubicazione

L'area in cui s'identifica l'immobile in oggetto rientra, secondo le direttive del vigente P.R.G. tra le zone territoriali omogenee "B2". Trattasi di aree di insediamenti residenziali prive in generale di caratteristiche particolari.

Il lotto di terreno in epigrafe oggi è completamente edificato, in esso infatti insiste un manufatto di tre elevazioni fuori terra, lasciato al grezzo dell'opera. L'immobile, delimitato ad ovest dalla Via E. Fermi e a sud dalla Via Pitagora sarà adibito ad uffici commerciali. L'ingresso al solo piano terra è identificato al n.c. 26-28 di Via Fermi, invece quello relativo ai piani superiori avviene dal n.c. 26, sempre di Via E. Fermi.



Arch. Vincenzo Simanella, Via Luigi Settembrini, 2 - 90145 Palermo. Tel.
0916825763 . P.I.04511440820; C.F. SMNVCN69B27G273V

L'area in esame ricade in centro abitato di nuova espansione del comune di Partinico. Sono infatti presenti aree fortemente urbanizzate, caratterizzate da un'edilizia residenziale, in parte di recente edificazione.

2) Dati catastali e coerenze

L'area è registrata al catasto terreni del comune di Partinico al foglio n. 12, particella n. 1451, qualità vigneto, partita n. 48742. Il lotto è intestato ancora erroneamente al precedente proprietario, sig.

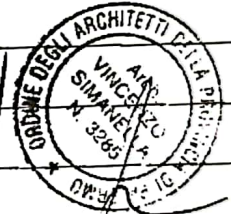
Il nuovo immobile invece è accatastato al N.C.E.U. di Palermo al foglio n. 12, particelle nn. 1451/1 e 1451/3, partita n. 15608, insistenti su Via E. Fermi, n.c. 26-28 il piano terra e n.c. 26 i restanti 2 livelli. Tale immobile è intestato invece al sig. (cfr. All. 4-1-1).

3) Descrizione dell'immobile

L'immobile in questione è stato regolarmente costruito in seguito a concessione edilizia, rilasciata dal sindaco del comune di Partinico, n. 63 del 18 giugno 1990, protocollo n. 5601. Detta concessione è stata rilasciata per "l'esecuzione di un fabbricato composto da tre elevazioni fuori terra" ... da adibirsi ad uso di Uffici Commerciali" (cfr. All. 8).

Il piano terra, adibito a garage, oltre gli ingressi da Via E. Fermi presenta un ampio ingresso anche da Via Pitagora. Esso si compone di un unico ambiente con annesso locale wc.

Il piano primo e secondo, disimpegnato da un corpo scala ad unica rampa (che si sviluppa sulle due pareti a nord ed a est), presentano tramezzature di 10 cm che dividono gli uffici - studi dell'intero immobile. Ambedue i piani, adibiti ad uffici, hanno le pareti che prospettano sia su Via





Fermi sia su Via Pitagora completamente finestrate. I restanti due lati invece sono completamente ciechi, senza aperture alcune. (cfr. All.6-I-1).

Come già anticipato l'intero immobile non è stato ancora ultimato. La struttura portante in cemento armato è tompagnata all'esterno e tramezzata internamente. I fronti esterni sono già stati intonacati e presentano una colorazione bianca. Non sono presenti nessun tipo d'infisso sia esterno sia interno. Tutti gli ambienti interni non sono pavimentati e le pareti non rifinite ma lasciate con un primo strato di malta cementizia. Nonostante tutti gli scavi e relative collocazioni di tubazioni di servizio (elettrico, idrico e fognario) siano già stati eseguiti, l'immobile è ancora sprovvisto delle utenze sopra dette, nonché dell'impiantistica relativa. L'altezza relativa di ogni piano è di circa 280 cm. La superficie calpestabile totale è di 239,20 mq, mentre quella commerciale è di 267,24 mq. (cfr. All.5-I-1).

4) *Provenienza del bene*

Il sig. _____ ha acquistato il lotto di terreno da parte del sig. _____ con atto di compravendita del 22 aprile 1988, ai rogiti del notaio Vincenzo Marino, di Partinico, registrato a Palermo il 04 maggio 1988 al n. 5336. (cfr. All. 7).

5) *Accerti se vi sono creditori iscritti:*

Dalle ricerche effettuate presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo si è appurato che su detto immobile, insiste la seguente formalità ipotecaria:

- Formalità del 16 aprile 1992, registrata il 27 aprile 1992, con nn. 19905/13817 contro il Sig. _____ (Più tre), a favore della Sicilcassa, per effetto di Pignoramento (cfr. All. 7).

27 NOV. 2001

27 NOV. 2001

27 NOV. 2001

27 NOV. 2001

27 NOV. 2001

6) *Determini il valore di mercato del bene pignorato con stretto riferimento ai limiti in cui è stato colpito dal pignoramento.*

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE PER CONFRONTO DI VALORI UNITARI

Per raggiungere una corretta valutazione dell'immobile ho dovuto tenere in considerazione una serie di parametri ricavati sia dalla natura del bene sia dalle caratteristiche zonali che di fatto contribuiscono a condizionare in maniera positiva o negativa il valore dell'oggetto da stimare.

VALORE MEDIO AL MQ DEGLI IMMOBILI SIMILARI A QUELLO OGGETTO DI STIMA

Tenuto in debito conto che ci troviamo in un'area urbanizzata e d'espansione del Comune di Partinico, le cui unità edilizie hanno prevalente categoria catastale del tipo "A" e tenuto conto dell'epoca recente di costruzione dell'intera unità immobiliare in cui si colloca il bene da stimare, dopo un'indagine di mercato accurata, si può desumere che per gli immobili adibiti ad attività commerciale simili a quello in esame il prezzo medio di mercato, ricavato dall'area interessata con indagini di tipo dirette, è di € 1.500.000 (unmilione cinquecentomila) al metro quadrato. Come già anticipato tale valore andrà di volta in volta aggiornato, riveduto e corretto sulla base di coefficienti d'influenza "ascendenti o discendenti" strettamente riferiti alle caratteristiche proprie dell'immobile oggetto di stima oltre che a quelle dell'area in cui esso ricade.

COEFFICIENTE GLOBALE DELL'AREA

L'edificio commerciale ha un coefficiente relativo alla tipologia dell'attività prevalente nell'area pari a 1,00. La tipologia dell'utenza gli attribuisce un



coefficiente pari a 1,07 mentre il bacino d'utenza è pari ad un coefficiente di 0,92. La coerenza tipologia dell'attività commerciale futura (studio professionale) assegna all'immobile un coefficiente pari a 0,85. Risulta quindi un coefficiente globale di zona uguale a 0,84

COEFFICIENTE GLOBALE DELL'EDIFICIO.

La conservazione dell'edificio nel suo complesso, considerando i singoli parametri che lo costituiscono (quali giudizio di qualità degli elementi architettonici, rilevamento di particolari parametri sociali, qualità impiantistiche generali dell'immobile), risulta avere un coefficiente di 0,80. Se moltiplichiamo tale dato per il coefficiente funzionale, pari a 0,84, per quello estetico, pari a 1,00 e per quello sociale pari a 0,97, otteniamo un coefficiente globale dell'edificio di 0,65.

COEFFICIENTE GLOBALE DELL'ALLOGGIO.

La conservazione della struttura dell'alloggio nel loro complesso, alla luce del suo buono stato di manutenzione, si traduce in un coefficiente correttivo di 1,00. Quello estetico è invece pari 0,78, mentre il coefficiente funzionale è di 0,84. La sua posizione e la dimensione si traducono rispettivamente nei coefficienti di 1,00 e di 1,05, per un coefficiente globale dell'alloggio di 0,69.

COEFFICIENTE GLOBALE DI SVALUTAZIONE

INVALUTAZIONE DELL'ABITAZIONE.

Considerando i tre coefficienti globali di zona, dell'edificio e dell'alloggio possiamo ricavare un coefficiente correttivo medio complessivo di 0,38.



VALUTAZIONE CONCLUSIVA

Avendo già ricavato il valore medio degli immobili simili a quello oggetto di stima, quantizzato in £ 1.500.000, si può stabilire il valore unitario più probabile, corretto col coefficiente complessivo di 0,38 in Lire 570.000.

Pertanto moltiplicando la superficie commerciale dell'immobile per il valore unitario corretto otterremo il valore complessivo

del fabbricato: £ 570.000 x 267,24 mq = £ 152.327.000

(centocinquantaquattremilioneitrecentoventisettemilalire).

7) Riferisca circa la possibilità di una divisione del bene in caso di comproprietà;

Il bene in oggetto, non è in comproprietà

8) Precisi se i beni stessi siano liberi od occupati (nel secondo caso a quale titolo) indicando gli estremi di un'eventuale trascrizione o registrazione e se i beni siano gravati da usufrutto o da altri diritti reali;

L'immobile in oggetto non è abitato.

9) accerti eventuali difformità ex legge 47/1985:

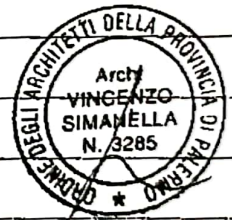
Non si sono riscontrate difformità alcune, in quanto l'immobile che insiste sull'area è stato regolarmente autorizzato dalle autorità competenti.

II) BENI DEL SIG.

1. Lotto di terreno di 32 are e 60 centiare circa, nel comune di Partinico contrada Margi Soprana, catastato all'art. 54327, fg.76, part. 251.

2. Fondo rustico di 1 ettaro, 17 are, 97 centiare, nel comune di Partinico, contrada Margi Soprana, catastato all'art. 1310, fg.76, part.

216. *h*



LOTTO 2
2