

Lo

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZ. IV CIV. - ILL.MO SIG G.ES. DOTT.SSA LANDRIANI

ASPR. NOTAI

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio nella
Esecuzione Immobiliare iscritta al n° 826/94 promossa

da

BANCO S. ANGELO

contro



IL C.T.U.

Geom. Salvatore Caravello

Depositato in Cancelleria
oggi 1 OTT. 2001

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZ. ES. IMM. - ILL.MO SIG. G.ES. DOTT.SSA LANDRIANI

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio nella Esecuzione Immobiliare
iscritta al n° 826/94 promossa

da

BANCA S. ANGELO

Contro

[REDACTED]

I-PREMESSA

All'udienza del 7/07/2000 la S.V.Ill.ma nominava me sottoscritto Geom.
Salvatore Caravello, presente in aula, C.T.U. al fine di procedere alla
valutazione dell'immobile oggetto della esecuzione come da separato
verbale.

2 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

In adempimento all'incarico ricevuto prendevo contatti telefonici con
l'esecutato [REDACTED] con il quale si concordava di procedere
all'ispezione e rilievo degli immobili oggetto della presenza esecuzione, il
giorno 21/03/2001, data in cui recatomi in Villafrati, alla costante presenza
del suddetto Sig. [REDACTED] ho provveduto all'ispezione degli
immobili in argomento, iniziando anche le operazioni di rilievo metrico e
fotografico degli stessi. Le suddette operazioni furono completate in data
6/04/2001 con il rilievo degli immobili siti in via Giardina n° 3/a e 5.

Quindi mi sono recato presso l'Ufficio del Territorio di Palermo ove ho
proceduto ad eseguire delle visure relativi ai suddetti immobili, nonché

12/2/2001



7 OTT 2000



7 OTT 2000



7 OTT 2000



7 OTT 2000

presso il Comune di Villafrati al fine di controllare la posizione urbanistica dei suddetti immobili.

Quanto sopra risulta dal verbale delle operazioni allegato alla presente sotto la lettera "A". L'ubicazione degli immobili è rilevabile dall'estratto del rilievo aerofotogrammetrico, allegato sotto la lettera "B". La documentazione fotografica di riferimento di ciascun immobile è stata riunita in un unico fascicolo, ed allegata sotto la lettera "C", dei rilievi metrici eseguiti sono stati redatti dei grafici a scala 1:100 allegati sotto la lettera "D", mentre sotto la lettera "E" si allegano le visure eseguite presso l'Ufficio del Territorio di Palermo.

Infine, completati i lavori rispondo a quanto chiestomi con la seguente Relazione Tecnica.

3. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.

Immobili di proprietà di [REDACTED]

A) Metà edificio sito in Villafrati Via Procida n° 83 composto da piano seminterrato, piano terra, primo e secondo piano.

Si tratta di un piccolo edificio costituito da tre elevazioni fuori terra, realizzato con struttura portante in c.a. e copertura a due falde inclinate (vedasi estratto rilievo aerofotogrammetrico allegato "B" e foto n° 1 allegato "C"). Tale edificio oltre ad interessare le part.lle n° 55,56,723 e 715 di proprietà degli esecutati, ha occupato porzioni delle part.lle 724/b e 724/a, di proprietà della Sig.ra [REDACTED], terza estranea al presente procedimento, rispettivamente per mq. 35 circa e mq. 5,00 circa, come rilevasi dal grafico allegato "F", nel quale le porzioni suddette sono evidenziate con tratteggio di

colore rosso.

A.1 - Piano seminterrato

Vi si accede da scala interna che si diparte dal locale di piano terra ed è composto da un primo locale adibito a cucina dal quale ci si immette in un cortile interno, nonché da due piccoli locali adiacenti adibiti a ripostiglio, e la superficie commerciale complessiva è di mq. 58,16 (vedasi documentazione fotografica di riferimento allegato "C" e grafico allegato "D/1").

A.2 - Piano terra

E' composto da un primo vano al quale si accede solo dalla via Procida, nonché da altri locali il cui accesso è sempre da via Procida, e dai quali per mezzo di scale interne si accede sia al piano cantinato che ai piani superiori.

I due accessi sono muniti di ampi portoni in ferro, e come già detto quello ubicato sulla destra guardando il prospetto, è costituito da un primo locale ed un secondo locale con adiacente W.C. e la superficie commerciale complessiva di tutti i locali è pari a mq. 120,27 (vedasi documentazione fotografica di riferimento allegato "C" e grafico a scala 1:100 allegato "D/2").

Rifiniture

Portoni d'ingresso in ferro, porte interne in legno tamburato, pavimenti in mattoni di ceramica, pareti allo stato grezzo ed impianto elettrico sotto traccia non adeguato alla vigente normativa.

A.3 - Primo piano

Vi si accede dalla via Procida n° 83 per mezzo di un portoncino che immette nella scala di accesso e si compone da : ingresso-corridoio di disimpegno,

ripostiglio, ampia cucina dotata di balcone prospettante su via Procida, adiacente stanza da letto e stanzino dotati di disimpegno, corridoio in fondo al quale si trova altra stanza prospettante su cortile interno, con adiacente W.C./B. la superficie commerciale è pari a mq. 122,60, e confina con via Procida, proprietà Mercante, proprietà Lo Bue e cortile interno (vedasi documentazione fotografica di riferimento allegato "C" e grafico a scala 1:100 allegato "D/3").

Rifiniture

Porta d'ingresso in legno, infissi esterni in legno del tipo a "persiana", porte interne in legno tamburato e vetri, pavimenti in segato di marmo, pareti trattate ad idropittura lavabile, pavimento e pareti della cucina e del W.C. in mattoni di ceramica, impianto elettrico del tipo sottotraccia non adeguato alla vigente normativa, impianto idrico e fognario collegati alle rispettive reti comunali

A.4 - Secondo piano

Ha la stessa distribuzione interna del piano terra con la sola differenza che la cucina e l'adiacente stanza da letto sono invertite, la stessa superficie commerciale pari a mq. 122,60 e gli stessi confinanti (vedasi documentazione fotografica di riferimento allegato "C" e grafico a scala 1:100 allegato "D/4").

Rifiniture

Sono identiche a quelle del primo piano ad esclusione delle pareti interne che sono trattate con sola tonachina.

Estremi catastali

L'intero edificio risulta iscritto nel N.C.E.U. del Comune di Villafrati in testa

ciascuno per i propri diritti, foglio di mappa n° 13, particella

n° 13, sub 2 e 3 categoria C/2, classe 2, consistenza catastale mq. 109, rendita £. 250.000 per il piano terra, sub 4 e 5 categoria A/3 classe 2, vani catastali 4,5, rendita £. 517.500 per il primo piano, sub 6 e 7 categoria A/3, vani catastali n° 5, rendita £. 575.000 per il secondo piano (vedasi visura catastale allegato "E/1").

B) Appartamenti in via Giardina

Fanno parte di un piccolo edificio costituito da quattro elevazioni fuori terra realizzato con struttura portante in muratura (vedasi estratto rilievo aerofotogrammetrico allegato "B" e foto n° 2 allegato "C").

B.1 - Via Giardina n° 3/a

E' composto da un primo locale al quale si accede direttamente dalla via Giardina, e da due ripostigli in fondo al suddetto locale, privi d'illuminazione diretta con l'esterno

Da una scala interna si accede al primo piano il quale è costituito da un solo vano (vedasi documentazione fotografica di riferimento e grafico allegato "D/5"). La superficie commerciale complessiva è pari a mq. 141,43.

Rifiniture

Porta d'ingresso del piano terra in legno, infissi esterno del primo piano in legno del tipo a "persiana", porte interne in legno tamburato, pavimenti e pedate della scala, in mattoni di cemento, pareti con intonaco allo stato grezzo, impianto elettrico sotto traccia e non adeguato alla vigente normativa.



Estremi catastali

Risulta iscritto nel N.C.E.U. del Comune di Villafrati in testa a [REDACTED]

[REDACTED], foglio di mappa n° 14 particella n° 192, categoria A/6, classe 3, consistenza n° 2 vani catastali, rendita £.

112.000, via Giardina n° 3 piani T e 1 (vedasi visura catastale allegato "E/2").

B.2 - Via Giardina n° 5

E' composto da tre piani collegati tra loro per mezzo di scala interna, dei quali il primo piano è costituito da una stanza-ingresso, adiacente cucina, stanza e ripostiglio realizzato nel sottoscala, il secondo piano è costituito da una stanzetta sulla sinistra entrando sprovvista d'illuminazione diretta con l'esterno, stanza da letto ed adiacente W.C., il terzo ed ultimo piano è costituito da un solo dotato di un terrazzo che si affaccia su via Giardina (vedasi documentazione fotografica di riferimento e grafico a scala 1:100 allegato "D/6"). La superficie commerciale complessiva è pari a mq. 73,85.

Estremi catastali

Risulta iscritto nel N.C.E.U. del Comune di Villafrati in testa a [REDACTED]

[REDACTED], foglio di mappa n° 14, particella n° 379 sub 2, categoria A/4, classe 4, consistenza n° 2 vani catastali, rendita £.

154.000 (vedasi visura catastale allegato "E/3").

C) Terreno foglio di mappa n° 9 part.lla n° 833

Sul detto terreno in atto insiste un capannone realizzato con strutture precarie, la cui superficie commerciale è pari a mq. 401,76 (vedasi estratto rilievo aerofotogrammetrico allegato "B", foto n° 3 allegato "C" e grafico a scala 1:100 allegato "D/7").

Estremi catastali

Risulta iscritto nel N.C.E.U. del Comune di Villafrati in testa a [REDACTED]

[REDACTED], foglio di mappa n° 9, particella n° 833, vigneto di 1°, superficie are 08 e ca 19, R.D. £. 16,790 e R.A. £. 11,466 (vedasi visura catastale allegato "E/4").

D) terreno foglio di mappa n° 9 part.III n° 80/d

Costituisce il cortile interno del piano cantinato facente parte del fabbricato sito in via Procida, e già descritto al paragrafo "A".

4 - LICEITA' DELLE COSTRUZIONI

Le tre costruzioni ubicate in via Procida e via Giardina n° 3/a e n° 5, secondo l'attuale strumento urbanistico del Comune di Villafrati, ricadono in zona "B", nella quale la realizzazione di edifici è regolamentata dalla norme urbanistiche contenute nel "Certificato di destinazione urbanistica" allegato sotto la lettera "G"

Le suddette costruzioni sono state realizzate in assenza delle dovute permessualità e per tale motivo l'esecutato [REDACTED] ha presentato domanda di "Sanatoria Edilizia", di cui si allega fotocopia sotto la lettera "H", limitatamente al solo edificio sito in via Procida, mentre per quelli di via Giardina non è stata presentata alcuna domanda in tal senso

5-VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

5.1 - CRITERIO E METODO DI STIMA

Nella stima di un bene economico è possibile attribuire valori diversi a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa, in rapporto al

motivo della stima.

Nel caso in esame il mio compito è quello di ricercare i più probabili valori attribuibili ai beni in oggetto, da ordinari compratori e da ordinari venditori.

Ho ritenuto opportuno applicare il metodo di stima per confronto, in quanto il metodo di stima analitico, data la situazione di mercato attuale, non può essere preso in considerazione in quanto non vi è rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente; in altri termini vi è incertezza sul reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato, anch'esso peraltro difficilmente individuabile.

Al fine di poter applicare tale metodo, ho avuto cura di eseguire tutta una serie di accertamenti circa compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, avvenute in tempi recenti, nonché a richiedere i prezzi in zona nella figura di possibile acquirente. I valori accertati sono stati poi riferiti alla unità di consistenza e cioè al mq. di superficie commerciale, potendo così arrivare ad una serie omogenea di prezzi unitari, ove si sono collocati i beni compresi nella esecuzione in oggetto, avendo cura di escludere valori eccezionali per far sì che la serie fosse la reale espressione del mercato ordinario.

6 - BENI DI PROPRIETA' DI [REDACTED]

6.2 - VALUTAZIONE DELLA META' DELLA COSTRUZIONE SITA IN

VIA PROCIDA N° 83

Ad esito delle indagini svolte in zona, ho appurato che per immobili aventi quasi le stesse caratteristiche costruttive, e coevi di quelli interessati dalla presente stima, si possono applicare i seguenti prezzi per ogni mq. di superficie commerciale: piano cantinato f. 1.000.000, piano terra f.

1.500.000, primo e secondo piano £. 1.800.000.

Tenuto conto dei prezzi sopradetti avremo:

- piano cantinato mq. 58,16 x £. 1.000.000 = £. 58.160.000

- piano terra mq. 119,27 x £. 1.500.000 = £. 178.905.000

- primo piano mq. 122,60 x £. 1.800.000 = £. 220.680.000

- secondo piano mq. 122,60 x £. 1.800.000 = £. 220.680.000

Totale £. 678.425.000/2 = £. 338.812.500

6.3 - VALUTAZIONE META' TERRENO CONTRADA MONTAGNOLA

F.9 PART.LLA 80/d

Come chiarito nella descrizione dell'edificio di via Procida n° 82, il terreno suddetto è parte integrante del piano cantinato del suddetto edificio e pertanto la sua valutazione è compresa nella valutazione del piano cantinato:

stesso.

6.4 - VALUTAZIONE META' TERRENO F. 9 PART.LLA 833 ARE 8,19

Poiché il suddetto terreno è parzialmente coperto dal capannone già descritto, si procede alla valutazione sia del capannone esistente che del restante terreno, assegnando al capannone il prezzo di £. 15.000 al mq. ed al restante terreno il prezzo di £. 5.000 al mq. per cui avremo:

- capannone mq. 401,76 x £. 55.000 = £. 22.096.800

- terreno mq. 417,24 x £. 5.000 = £. 2.086.200

Totale £. 24.183.000/2 = £. 12.091.500

6.5 - VALUTAZIONE DELLE CASE SITI IN VIA GIARDINA N° 3/A E N°5

Per tali costruzioni valgono le considerazioni sopra dette e si può applicare per ogni mq. di superficie commerciale di £. 1.400.000 per quella di via Giardina n°3/a e di £. 800.000 per quella di via Giardina n° 5, e pertanto



avremo i seguenti valori:

- Via Giardina n° 3/a mq. complessivi 141,43 x £. 1.400.000 = £.
198.002.000

- Via Giardina n° 5 mq. complessivi 73,85 x £. 800.000 = £. 59.080.000

7 - BENI DI PROPRIETA' DI [REDACTED]

7.1 - ¼ EDIFICIO VIA PROCIDA N° 83

- £. 678.425.000/4 = £. 169.606.250

8 - BENI DI PROPRIETA' DI [REDACTED]

8.1 - ¼ EDIFICIO VIA PROCIDA N° 83

- £. 687.425.000/4 = £. 169.606.250

CONCLUSIONI

Per gli immobili di cui alla esecuzione immobiliare oggetto della presente
C.T.U., sono stati determinati i seguenti prezzi base:

BENI DI PROPRIETA' [REDACTED]

- Metà edificio in Villafrati n° 83 £. 338.812.500

- Metà terreno F. 9 part.lla 80/d - compreso nella valutazione del piano
cantinato dell'edificio di via Procida n° 83

- Metà capannone e terreno in Villafrati F. 9 part.lla 833 £. 12.091.500

- Casa in Villafrati via Giardina n° 3/a £. 198.002.000

- Casa in Villafrati via Giardina n° 5 £. 59.080.000

BENI DI PROPRIETA' DI [REDACTED]

- ¼ Edificio in Villafrati n° 83 £. 169.425.000

BENI DI PROPRIETA' DI [REDACTED]

- ¼ Edificio in Villafrati via Procida n° 83 £. 169.425.000

Tanto comunico in adempimento all'incarico con il quale la S.V.Ill.ma ha mi

ha voluto onorare, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse
necessitare.

Palermo 26/09/2001

Il C.T.U.

Geom. Salvatore Caravello

