TRIBUNALE di
BARCELLONA P.G.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nella procedura immobiliare promossa da

CREDITO ITALIANO spa

c/

[redacted]

Iscritta al n. 83/93 R. E.

(PROSSIMA UDIENZA 01/12/97)

C.T.U. : dott. ing. Giuseppe Genovese -
Barcellona P.G. - via U. Foscolo n. 16 -tel. 090-9797698

TRIBUNALE DI BARCELLONA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nella procedura immobilare promossa

da

CREDITO ITALIANO spa

c/

[redacted]

---=°=---

-Premesse-

In data 2.7.1990 l'avv. Domenico Cicala,procuratore del Credito Italiano,Banca di interesse nazionale, depositava nella cancelleria del tribunale di Messina una istanza con la quale, dopo aver premesso che in data 08/05/1990 al sig. [redacted] era stato notificato dall'Ufficiale Giudiziario un atto di pignoramento, a seguito di un atto di precetto per il pagamento della somma di Ł 95.700.427, si chiedeva che venisse disposta la vendita degli immobili indicati nell'istanza e precisamente " Magazzino ad uso laboratorio artigiano, esteso mq 260 circa, facente parte del fabbricato "A" del complesso edilizio denominato Ethel Park sorto in Giammoro, frazione di Pace del Mela, alla confluenza tra la via Libertà e la S.S.113, posto al piano seminterrato e composto da un grande vano, un ufficio, W.C.;confinante a nord con distacco verso la Via Libertà e successivamente, prose-

guendo nel senso orario, con distacco verso la pal. "A" dello stesso complesso, con altro locale seminterrato dello stesso fabbricato "B", con distacco verso proprietà , salvo altri. In catasto individuabile alla partita n°1720 in ditta [redacted] fg. 5, part. 1447, sub.1".-

Alla seconda udienza, tenutasi il 06/05/1992, la causa veniva rinviata all' udienza del 02/06/1993.-

Senonchè in data 22/12/1992 il G.E., ritenuto che i beni pignorati ricadono nel territorio del Circondario del Tribunale di Barcellona,trasmetteva gli atti a quest' ultimo Tribunale.

La prima udienza presso il Tribunale di Barcellona è stata tenuta il 07/02/1994; l'avv. Gambadauro, delegato dell'avv. Cicala, chiedeva al G.E. di volere fissare l' udienza per l'audizione delle parti e di procedere alla nomina di un esperto per la stima degli immobili pignorati.

Il G.E. si riservava.-

In data 17/02/1994 il G.E.,sciolta la riserva, rilevato che non era stata effettuata la prescritta pubblicazione sulla rinviava la procedura per l' audizione delle parti all'udienza del 05/12/1994.-

Dopo altri due rinvii si pervenne all' udienza dell' 01/04/1996 nel corso della quale l' avv. G. Siracusa, delegato dell' avv. Cicala, in considerazione del fatto

che erano state espletate tutte le formalità preliminari, chiedeva che venisse nominato un esperto per la stima del bene immobile pignorato e quindi fissare la vendita e le modalità ad essa relative.-

Il G.E. si riservava.-

In data 22/05/1996, sciolta la riserva,il G.E. procedeva alla nomina del sottoscritto quale esperto, fissandone la comparizione, per la prestazione del giuramento e il conferimento dell' incarico, per l' udienza del 16/12/1996.

All' udienza del 16/12/1996 il sottoscritto prestava il giuramento di rito,e il sig. G.E. gli affidava il mandato di "determinare il valore degli immobili pignorati", gli assegnava 120 giorni di tempo per l' espletamento dell' incarico e rinviava la causa all' udienza dell' 1/12/'97.

-Visita sopralluogo-

La visita sopralluogo,previo avviso dato con lettera raccomandata A.R.,è avvenuto il 21.3.1997.

-Descrizione dell' immobile-

Si tratta di una unità immobiliare ubicata al piano seminterrato di un fabbricato costruito circa 10 anni orsono,con struttura portante del tipo intelaiato in c.a. a più elevazioni f.t.-

Il fabbricato sorge su un'area posta alla confluenza tra

la via Libertà di Giammoro,frazione del Comune di Pace del Mela, e la strada statale 113;l'unità immobiliare oggetto della presente stima è riportata in catasto all'art. 1720, fg. n. 5 del Comune di Pace del Mela, partic. n. 1447,sub. 1.

L'area coperta ammonta complessivamente a mq 255 circa; l'altezza interna è pari a ml 2,76 nella zona pavimentata e a ml 2,83 nella zona non pavimentata;l'unità immobiliare confina a nord e ad est con terrapieno sottostante il cortile condominiale,a sud con unità immobiliare appartenente ad altra ditta e ad ovest con spazio di isolamento e relativa rampa di accesso.-

Il prospetto esterno risulta già completo mentre all' interno la situazione è la seguente:le pareti ed i soffitti sono tutti intonacati ma privi di tinteggiatura;la porzione bordata in rosso nell'allegata planimetria (pari a circa 115 mq) è adibita a laboratorio artigianale per la produzione di infissi in alluminio ed è pavimentata con mattonelle di cemento e scaglia;la porzione bordata in blu (pari a circa 95 mq) è adibita a magazzino-deposito ed è ha il pavimento privo di mattonelle sul massetto in calcestruzzo;l'ultima porzione bordata in verde (pari a circa 28 mq) è adibita ad ufficio,WC ed anti WC;in questa zona il pavimento è ricoperto con mattonelle di ceramica; analogamente le pareti del WC e dell'anti WC sono rive-

MARCHE PER ATTI GIUDIZIARI LIRE 5000 (CINQUEMILA)

sono rivestite con mattonelle di ceramica per un'altezza di due metri.Nel WC ci sono un vaso igienico,un piatto doccia ed un lavabo a colonna.

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato di colore bronzo;le porte interne sono del tipo prefabbricato con telaio metallico.

-STIMA-

La stima di un immobile può essere effettuata in diverse maniere;tra quelle più comunemente utilizzate ci sono la stima automatica e la stima analogica comparativa.

La prima consiste nel moltiplicare la superficie commerciale dell'immobile per un costo unitario, dipendente dalla zona in cui l'immobile è ubicato, e per un coefficiente di differenziazione edilizia e di destinazione dell'immobile che, a sua volta, discende da una serie di parametri.

L'altra stima si effettua soltanto moltiplicando la superficie commerciale per un valore unitario pari a quello applicato,nella libera contrattazione,ad immobili simili per posizione,destinazione e stato di conservazione.

Ciascuno dei metodi ha i suoi pregi ed i suoi difetti; perciò il sottoscritto procederà alla stima secondo entrambi i metodi ed alla fine assumerà,come valore definitivo,il valore medio.

A)Stima automatica.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare in questione è risultata pari a circa mq 255.

Pe il calcolo del coefficiente globale di differenziazione edilizia e di destinazione dell'unità in questione sono stati assunti i seguenti valori:

-Edificio plurifamiliare fino a tre piani:0,98

-Edificio moderno in buone condizioni: 1,00

-Tapparelle e saracinesche in plastica o in metallo: 0,98

-Finestrature con vetri ordinari: 0,98

-Età della costruzione circa 10 anni: 0,89

-U.I. priva di riscaldamento: 0,96

-U.I. priva di acqua calda centralizzata: 0,96

-U.I. priva di impianto di aria condizionata: 0,99

-Edificio privo di portierato: 0,98

-U.I. priva di citofono: 0,98

-Seminterrato accessibile con automezzi: 0,89

-Illuminazione diretta: 1,00

Moltiplicando tra loro i coefficienti come sopra stimati si ha il coefficiente globale pari a : 0,6533

Assumendo per la zona in questione,sita in prossimità del Centro di un Comune non Capoluogo di provincia,con popolazione inferiore a 20.000 abitanti,una quotazione pari a Ł 968.000 al mq,si ha che il valore dell'unità immobiliare in questione risulta pari a :

mq 255 * 968.000 * 0,6533 = Ł 161.260.572.-

B)-Stima analogica comparativa

In base ad informazioni assunte in loco è emerso che immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche sono stati contrattati per un prezzo medio di circa Ł 650.000;pertanto,applicando questo valore unitario alla superficie commerciale come sopra determinata, si ha che il presunto valore di mercato della U.I. in questione ammonta a:

mq 255 * Ł/mq 650.000= Ł 165.750.000.-

Valore medio:

Per quanto detto prima appare equo,al fine di stabilire il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in questione,eseguire la media dei valori come sopra determinati;perciò si avrà :

Ł(161.260.572 + 165.750.000)/2 = Ł 163.505.286

arrotondato a Ł 163.500.000.-

---==°==---

Il sottoscritto ritiene di avere adempiuto l'incarico conferitogli,tuttavia rimane a disaposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.-

Barcellona P.G.,15.4.1997

Il CTU

(dott. ing. Giuseppe Genovese)

Depositato nella Cancelleria del Tribunale di Barcellona P.G.
16.04.97
Il Collaboratore di Cancelleria
Francesco Calandruccio