



ILL.MO SIG. GIUDICE DELEGATO

al fallimento di

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

DOTT. GIUSEPPE BARCELLONA

* * *

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Relazione di consulenza tecnica

* * *

Con sentenza resa dal Tribunale di Palermo in data 15.2.1984, venivano dichiarati falliti i Sigg. ri

con istanza del 18.

7.84, chiedeva venisse nominato un consulente tecnico per la valutazione dei beni dello attivo fallimentare.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Geom. Aldo Montaina

Jean Allouche

Elencava il curatore i singoli beni come appres

so:

- " 1) Locale terrano sito in Palermo Via
- " Cardinale Iualdi n.81, con accesso
- " anche da via Monsignore Riela, di
- " mq.650 circa in testa
- "

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

" 2) Appartamento sito in Palermo via

" Cardinale Lualdi n.85 piano II° a
" destra nel ballatoio - a sinistra
" salendo le scale, di quattro vani
" ed accessori in testa

ASTE
GIUDIZIARIE.it

" 3) Appartamento in Palermo via Cardi
" nale Lualdi n. 85 piano IV° di fron
" te a destra nel ballatoio - a sini
" stra salendo le scale di tre vani
" ed accessori in testa a

" 4) Magazzino sito in Palermo via Car
" dinale Lualdi con ingressi dai ci-
" vici 96/A - 96/B e 96/C.

La S.V. con provvedimento, in pari data, nomi
nava il sottoscritto geom. Aldo Montaina al fine di
procedere alla valutazione dei beni ed alla acquisi
zione della documentazione richiesta nella istanza.

Indi recatomi nei singoli immobili, ho procedu
to al rilevamento dello stato dei luoghi, svolgendo
le necessarie indagini.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Acquisita, poi, la documentazione catastale,
riferisco il risultato degli accertamenti effettua
ti nella seguente:



+ 3 -

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

I - DESCRIZIONE DEI SINGOLI BENI.

Le tre unità di Via Cardinale Lualdi 81/85 fanno parte di un edificio a cinque elevazioni fuori terra, sopraelevato e completato circa otto anni addietro, con struttura intelaiata in cemento armato. Tale edificio, provvisto di un decoroso androne coperto e di un vano scala adiacente al quale è ubicato il vano ascensore che serve i vari piani elevati, presenta il prospetto principale su via Cardinale Lualdi ed il retrospetto su via Monsignor Riela, mentre lateralmente prospetta su di una strada della privata a fondo battuto.

La unità di via Cardinale Lualdi 96/A - 96/B e 96/C è, invece, un vasto maneggio pilastrato a solo piano terra realizzato da oltre venti anni addietro ed ampliato circa dodici anni addietro.

Geom. Aldo Montagna

Passo qui di seguito a descrivere le varie unità facenti parte dello attivo del fallimento.

a) Locale terrano in Palermo via C. Lualdi 81.

Si compone, conformemente a quanto rappresentato nella fig. 1 dello elaborato grafico " ALL. B ", di un grande ambiente pilastrato a conformazione planimetrica rettangolare avente una profondità di ml. 40 ed una larghezza media di mt. 13,50.

dalla retrostante via Monsignor Riela; risulta pav-
mentato con vecchio battuto cementizio alquanto de-
riorato mentre le pareti si presentano allo stato
grezzo.

Nella zona prossima alla via Cardinale Lual-
di è ricavato un piccolo ufficio con due locali ad-
biti a servizi, in pessimo stato di conservazione.

Il locale, un tempo, adibito a segheria per
la lavorazione del legname, si presenta in stato di
abbandono ed in pessime condizioni di manutenzione.

Nella zona retrostante, prossima alla via Mo-
signor Riela, si rinviene una ampia cisterna in mas-
sima parte interrata con attiguo polmone d'autocla-
ve al servizio delle soprastanti unità dello edifi-
cio condominiale.

Risulta essere pervenuto ai Sigg.ri 1

per atto di compravendita del

da potere di
in ragione di un terzo ciascuno, sta-

te che l'altro terzo si appartiene indivisamente al
loro fratello.

La superficie commerciale del locale in esa-
me è stato misurato e calcolato in mq. 540.



- nato il _____
- nato il _____
- nato il _____

con i seguenti dati:

F. 25 part. 2615/1 cat. C/3 mq. 122

part. 2615/2 cat. C/3 mq. 416

Sommano mq. 538

e con la rendita catastale di L. 4868 il primo e di L. 11.565 il secondo.

Risulta confinante:

- dal lato nord : con la stradella privata
- dal lato sud : con la proprietà
- dal lato est : con la via Cardinale Lualdi
- dal lato ovest : con la via Monsignor Riela.



Geom. Aldo M.
[Signature]

b) Appartamento di via C. Lualdi 85 - piano secondo.

E' ubicato al secondo piano con ingresso di fronte a destra nel ballatoio, interno tre, e si compone, conformemente a quanto rappresentato nella fig. 2 dello elaborato grafico " ALL. B ", dei seguenti ambienti:

- quattro camere di prospetto sulla stradella privata;
- una cucina - tinello con annesso terrazzo;
- un corridoio disimpegno;

ingresso.

Gli ambienti principali sono pavimentati con mattonelle di ceramica da cm. 20 x 20 in discreto stato di conservazione ed hanno le pareti intonacate e colorate a ducotone.

L'ambiente cucina è provvisto di un lavello in due scomparti e presenta le pareti rivestite con piastrelle di ceramica.

L'ambiente gabinetto - bagno è provvisto delle seguenti apparecchiature igienico - sanitarie:

- un vaso all'inglese con cassetta di scarico
- un lavabo in maiolica
- un bidet
- una vasca da bagno in ghisa del tipo a rivestire

e presenta le pareti provviste di piastrelle di maiolica da cm. 20 x 20 colorate.

Tutte le apparecchiature igienico sanitarie e di uso domestico sono provviste di rubinetteria in ottone cromate di qualità normale, nonché di sciacchi convogliati alla colonna principale.

L'appartamento è fornito da infissi esterni di vetrata in discreto stato di manutenzione e di infissi interni di tipo comune in legno mogano in discreto stato di manutenzione ed uso.



- 7 -

co a doppio circuito ed elettrico sottotraccia.

La superficie commerciale della unità in esame è stata misurata e calcolata in mq. 120.

Risulta catastata alla partita 154683 in testa alla ditta:

con i seguenti dati:

F. 25 part. 2615/9 cat. A/3 cl.7 vani 5,5 e con la rendita catastale di L. 1815.

Risulta essere pervenuto al atto di compravendita del

da potere di

Risulta confinante:

- dal lato nord : con la stradella privata
- dal lato sud : con la proprietà
- dal lato est : con la via Cardinale Lualdi
- dal lato ovest : con proprietà

c) Appartamento di via C. Lualdi 85 - piano quarto.

E' ubicato al quarto piano con ingresso di fronte a destra nel ballatoio, interno tre, e si compone, conformemente a quanto rappresentato nella fig.

3 dello elaborato grafico " ALL. B " dei seguenti ambienti:

- una camera di prospetto sulla via C. Lualdi

- tre ambienti di prospetto sulla stradella privata
- una cucina - soggiorno
- un gabinetto - bagno
- un corridoio disimpegno con annessa saletta di ingresso.

Gli ambienti principali sono pavimentati con mattonelle di ceramica da cm. 20 x 20 in discreto stato di conservazione ed hanno le pareti intonacate e colorate a ducotone.

L'ambiente cucina è provvisto di un lavello a due scomparti e presenta le pareti rivestite con piastrelle di ceramica.

L'ambiente gabinetto - bagno è provvisto delle seguenti apparecchiature igienico - sanitarie:

- un vaso all'inglese con cassetta di scarico
- un lavabo in maiolica
- un bidet
- una vasca da bagno in ghisa del tipo a rivestire e presenta le pareti provviste di piastrelle di maiolica da cm. 20 x 20.

Tutte le apparecchiature igienico sanitarie e di uso domestico sono provviste di rubinetteria in ottone cromato di qualità normale, nonché di scarichi convogliati alla colonna principale.

di vetrata in discreto stato di manutenzione e di infissi interni di tipo comune in legno mogano, in discreto stato di manutenzione ed uso.



L'appartamento è provvisto di impianto idrico a doppio circuito ed elettrico sottotraccia.



La superficie commerciale della unità in esame è stata misurata e calcolata in mq. 130.

Risulta catastata alla partita 154691 in testa alla ditta:

- nato il _____ e

- nata il _____

con i seguenti dati:



F. 25 part. 2615/17 cat. A/3 cl. 7 vani 5,5 e con la rendita catastale di L. 1815.

Risulta di essere pervenuto al per atto di compravendita del _____ in notar _____ da potere di _____

Risulta confinante:

- dal lato nord : con la stradella privata
- dal lato sud : con la proprietà
- dal lato est : con la via Cardinale Lualdi
- dal lato ovest : con proprietà



d) Locale terrano in Palermo via Lualdi 96/A - 96/B - 96/C.

Si compone, conformemente a quanto rappresenta to nella fig. _____

di un grande ambiente pilastrato a conformazione planimetrica rettangolare avente una profondità di ml. 18,05 ed una larghezza media di mt. 13,50.

Ha accesso dalla via Cardinale Lualdi a mezzo di tre distinti vani provvisti di portoncini in ferro e risulta pavimentato in battuto cementizio di buona fattura mentre le pareti si presentano rusticamente intonacate.

Nella zona retrostante alla via C. Lualdi sono ricavati due ambienti adibiti ad ufficio, mentre sul prospetto è ricavato un piccolo servizio in discreto stato di conservazione ma con il vaso mancante.

Il locale, un tempo adibito a magazzino, si presenta in stato di abbandono ed in discrete condizioni di manutenzione.

La superficie commerciale del locale in esame è stata misurata e calcolata in mq. 260.

Non risulta catastato al N.C.E.U. di Palermo, ma il terreno su cui insistono le fabbriche si identifica con la part. 200 del foglio di mappa n.25 di Palermo, caricata alla partita catastale 600/1 in testa a:

Non risulta alcun titolo di proprietà del terreno su cui insistono le fabbriche a favore dei falliti nè a nome del loro padre che, da sommarie informazioni assunte, risulta averlo costruito e posseduto e che, da allora, ha agito in maniera pacifica e continua.

* * *

II - VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI.

Prima di procedere alla valutazione dei singoli beni, ritengo opportuno soffermarmi sui criteri che comunemente vengono adottati quando si debbano valutare dei beni, che non hanno un prezzo di mercato; tale prezzo, infatti, si ottiene quando lo scambio di un dato bene si sia effettivamente verificato e realizzato.

La valutazione di un bene immobile, consiste nella ricerca del valore venale, nel giudicare, cioè, l'equivalente in denaro del dato bene e, sinteticamente, lo si può definire quel valore che il bene assumerebbe in una libera contrattazione di compravendita.

rire il metodo di cui mi servirò per raggiungere il giudizio di stima.

Procederò con due metodi, l'uno sintetico lo altro analitico.

Il primo, quello sintetico, consiste nello accertare in mercato e ricostruire una scala di valori unitari, cioè valori riferiti al parametro metroquadrato per immobili aventi caratteristiche simili a quello da valutare ed inserire, poi, comparativamente questo nella scala dei valori.

Il secondo, quello analitico, è quel metodo che perviene al giudizio di stima tramite la capitalizzazione del reddito ordinario stabilito dalla vigente legge sull'equo canone.

Così operando si ottengono due entità della stessa natura (valori venali), valori che provvederò, poi, a mediare.

Ciò avrà lo scopo di determinare più probabili valori venali da attribuire ad uno stesso bene immobile e rendere la valutazione stessa oggettiva.

Or, nel caso in esame, siamo in presenza di quattro unità immobiliari di recente realizzazione, ubicate tutte nella periferia della città di Palermo, facente parte della borgata Arenella, alle pendici del monte Pellegrino.

Due unità sono adibite a civile abitazione mentre le altre due a magazzino o ad attività commerciale.

Ho, quindi, proceduto all'esame di mercato della zona in cui sono ubicati gli immobili ed è risultato che appartamenti di civile abitazione di recente realizzazione vengono oggi alienati ad un prezzo variabile da un minimo di L. 600.000 ad un massimo di L. 650.000 per ogni metroquadrato, mentre magazzini pilastriati vengono alienati da un minimo di lire 350.000.= ad un massimo di L. 400.000 a metroquadrato.

Considerato, quindi, lo stato in cui sono stati rinvenuti gli ambienti, la recente epoca di costruzione della palazzina, il tono delle rifiniture e considerati tutti i fattori intrinseci ed estrinseci che possono anche minimamente influire sulla determinazione del valore, valuto i singoli immobili nel loro intero come appresso:

a) Locale terrano via C. Lualdi 81/83.

mq. 540 a L. 350.000.= L. 189.000.000.=

b) Appartamento via C. Lualdi 85 piano secondo.

mq. 120 a L. 625.000.= L. 75.000.000.=

c) Appartamento via C. Lualdi 85 piano quinto.

mq. 130 a L. 625.000.= L. 81.250.000.=

~~d) Locale terrano via C. Lualdi 96/A - 96/B - 96/C.~~

~~mq. 260 ~~L. 350.000.=~~ L. 91.000.000.=~~

Or volendo valutare gli immobili in base al reddito che essi sono in grado di produrre è necessario determinare il reddito lordo annuo conteggiato sulla base della normativa dettata dalla legge sullo equo canone ed aggiornata ad oggi per le abitazioni e sulla base del mercato attuale per i magazzini, detrando un 10% per spese generali e tasse.

Così operando per ciascun bene si ha:

a) Locale terrano via C. Lualdi

81/83;

L. 650.000 x 12 x 0,90 =L. 182.400.000.=

3,85

b) Appartamento via C. Lualdi 85 piano secondo.

L. 270.000 x 12 x 0,90 =L. 75.800.000.=

3,85

c) Appartamento via C. Lualdi 85 piano quarto.

L. 285.000 x 12 x 0,90 =L. 79.950.000.=

3,85

~~d) Locale terrano via C. Lualdi 96/A - 96/B - 96/C.~~

~~L. 320.000 x 12 x 0,90 =L. 89.800.000.=~~

Mediante aritmeticamente i valori come sopra ottenuti si ha:

a) Locale terrano in Palermo.

Via C. Lualdi 81/83

L. 189.000.000 + L. 182.400.000. = =L. 185.700.000. =

2

b) Appartamento in Palermo

via C. Lualdi 85 piano

secondo

L. 75.000.000 + L. 75.800.000 =L. 75.400.000. =

2

c) Appartamento in Palermo

via C. Lualdi 85 piano

quarto

L. 81.250.000 + L. 79.950.000 =L. 80.600.000. =

2

d) Locale terrano in Palermo

via C. Lualdi 96/A - 96/B

96/C.

L. 91.000.000 + L. 89.800.000 =L. 90.400.000. =

2

Sommano

L. 432.100.000. =

Ritengo di avere, con quanto sopra esposto, espletato l'incarico conferitomi.

Palermo 30 marzo 1985

Geom. Aldo Montalvo

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



geom. Aldo Montalvo

ILL.MO SIGNOR GIUDICE DELEGATO
DEL TRIBUNALE DI PALERMO
AL FALLIMENTO

DOTT. ANGELA NOTARO
SENTENZA N. 25/ 84 R. G.



* * * * *

Consulenza tecnica nel fallimento

Curatore Avv. Francesco Paolo Di Trapani

* * * * *

Con provvedimento, emesso in data 3 aprile 2006, la S.V.
così disponeva:

*“Si autorizza l’aggiornamento di stima degli immobili
“acquisiti al fallimento e si nomina, a tal fine, il geom.
“Aldo Montaina, con studio in Palermo, via Pietro
“Scaglione n. 34.*

*“Voglia il nominato consulente integrare la relazione
“originaria, anche con le prescrizioni contenutistiche
“previste dal nuovo art. 173 bis e depositare un supporto
“informatico.*

* * * * *



Ricevuta comunicazione con lettera del Curatore in data
24 aprile 2006, ho proceduto ad una disamina dei beni e con
lettera del 17 maggio 2006, comunicavo la richiesta di documenti
(titoli provenienza – concessione edilizia ed altro), in possesso



della Curatela, ricevendo risposta negativa, nel senso che nessuna documentazione richiesta era stata acquisita in precedenza, agli atti della Curatela.

Proceduto ad un riesame della precedente consulenza, alla ricerca di possibili documenti e, dopo avere visionato nuovamente gli immobili, sono in grado di rispondere agli accertamenti richiesti, con la seguente:

RELAZIONE TECNICA

* * * *

I - PREMESSA

Secondo quanto emerge dalla precedente C.T.U. e dagli atti della Curatela, i beni, per i quali è stata chiesta la presente valutazione, sono i seguenti:

"1) Locale a piano terra, sito in Palermo, Via Cardinale.

"Lualdi n. 81, con accesso anche da via Monsignore

"Riela, di mq. 650 circa.

"2) Appartamento sito in Palermo, via Cardinale Lualdi

"n. 85, ubicato al primo piano a destra nel ballatoio a

"sinistra salendo la scala, denominato interno uno,

"composto di tre vani ed accessori;

"3) Appartamento sito in Palermo, Via Cardinale Lualdi

"n. 85, piano secondo a destra nel ballatoio - a sinistra

"salendo la scala, di quattro vani ed accessori;

"4) Appartamento sito in Palermo, via Cardinale Lualdi

"n. 85, piano quarto, di fronte a destra nel ballatoio - a

“sinistra salendo la scala di tre vani ed accessori;

“5) Magazzino sito in Palermo, via Cardinale Lualdi, con

“ingresso dai civici 96/A – 96/B e 96/C.

* * * *

II - DESCRIZIONE DEI SINGOLI BENI

Gli immobili, oggetto della presente relazione, sono ubicati nella via Cardinale Lualdi – via Monsignor Riela, nella circoscrizione Arenella del territorio del Comune di Palermo, a monte della via papa Sergio I°, dopo avere superato Piazza Acquasanta e Villa Igea (V. stralcio mappale, di cui alla TAV. 1 e stralcio aerofotogrammetrico, di cui alla TAV. 2 dello elaborato grafico “ALL. B”).

Le unità immobiliari di via Cardinale Lualdi n. 81/85 fanno parte di uno stesso edificio, a sei elevazioni fuori terra, sopraelevate e completate oltre trenta anni addietro, con struttura intelaiata in cemento armato.

Tale edificio, provvisto di un lungo androne coperto e di un vano scala, adiacente al quale è ubicato il vano ascensore che serve i vari piani elevati, presenta il prospetto principale su via Cardinale Lualdi ed il retro prospetto su via Monsignor Riela, mentre lateralmente prospetta su di una stradella privata, a fondo battuto (V. foto n. 1 e 2 dello “ALL. C”).

La unità di piano terra di via Cardinale Lualdi 96/A – 96/B e 96/C è, invece, un vasto magazzino pilastrato, a solo piano terra, realizzato da oltre quaranta anni (V. foto n. 3 e 4

dello "ALL. C").

Passo, qui di seguito, a descrivere le varie unità immobiliari, facenti parte dell'attivo del fallimento.

a) Locale terrano in Palermo via C. Lualdi n. 81 - 83

Si compone, conformemente a quanto rappresentato nella TAV. 3 dell'elaborato grafico "ALL. B", di un grande ambiente pilastrato, a conformazione planimetrica rettangolare, avente una profondità di ml. 40 ed una larghezza media di ml. 13,50.

Ha accesso sia dalla via Cardinale Lualdi, ai civici 81 ed 83, sia dalla retrostante via Monsignor RIELA, con ingresso al civico 52; risulta pavimentato con vecchio battuto cementizio alquanto deteriorato e manomesso, mentre le pareti si presentano con intonaco allo stato grezzo, in pessimo stato di conservazione ed annerite dal tempo (V. foto n. 5 - 6 dello "ALL. C").

Nella zona prossima alla via Cardinale Lualdi è ricavato un piccolo ufficio, con due locali adibiti a servizi, in pessimo stato di conservazione (V. foto n. 7 - 8 dello "ALL. C").

Il locale, un tempo, adibito a segheria per la lavorazione del legname, si presenta in stato di completo abbandono ed in pessime condizioni di manutenzione e conservazione.

Gli impianti elettrici sono fatiscenti, così come quel che resta degli infissi in legno e degli impianti e servizi.

Il solaio in cemento armato appare danneggiato, con presenza di forte ossidazione dei ferri, costituenti l'armatura (V. foto n. 9 dello "ALL. C").

Nella zona retrostante, prossima alla via Monsignor Riela, si rinviene una ampia cisterna, in massima parte interrata con attiguo polmone d'autoclave, al servizio delle soprastanti unità dello edificio condominiale.

Risulta essere pervenuto ai

per atto di compravendita del in notar
da potere di in ragione di un

La superficie commerciale del locale in esame è stata misurata e calcolata in mq. 540.

Risulta catastato alla partita 154676, in testa

con i seguenti dati:

F. 25 part. 2615 Sub 1 Cat. C/3 mq. 122 R.C. € 226,83
part. 2615 Sub 2 Cat. C/3 mq. 416 R.C. € 537,11

(V. visure catastali allegate)

Il locale risulta confinante:

- dal lato nord : con la stradella privata
- dal lato sud : con la proprietà
- dal lato est : con la via Cardinale Lualdi
- dal lato ovest : con la via Monsignor Riela

In atto il locale è sfitto; alcuni condomini detengono le

chiavi del cancello su via Monsignor Riela, per la manutenzione e la pulizia della cisterna ed autoclave condominiali.

* * * *

ASTE
GIUDIZIARIE.it

b) Appartamento di via C. Lualdi 85 – piano primo

E' ubicato al primo piano, con ingresso a destra nel ballatoio, interno uno, e si compone, conformemente a quanto rappresentato nella TAV. 3 dello elaborato grafico "ALL. B", di:

- una camera in prospetto sulla via C. Lualdi
- due ambienti di prospetto sulla intercapedine condominiale
- una cucina – soggiorno
- un gabinetto – bagno
- un corridoio disimpegno, con annessa saletta di ingresso.

Gli ambienti principali sono pavimentati con mattonelle di ceramica a disegno, in discreto stato di conservazione ed hanno le pareti intonacate e colorate a ducotone.

L'ambiente cucina è provvisto di un lavello e presenta le pareti rivestite con piastrelle di ceramica.

L'ambiente gabinetto – bagno è provvisto delle seguenti apparecchiature igienico – sanitarie:

- un vaso all'inglese con casetta di scarico a flussometro
- un lavabo
- un bidet
- una vasca da bagno in ghisa del tipo a rivestire

e presenta le pareti provviste di piastrelle di ceramica nazionale, a disegno.

Tutte le apparecchiature igienico sanitarie e di uso domestico sono provviste di rubinetteria in ottone cromate di qualità normale, nonché di scarichi convogliati alla colonna condominiale.

L'appartamento è fornito di infissi esterni di vetrata in lamierino, in discreto stato di manutenzione e di infissi interni di tipo comune in legno mogano, in discreto stato di manutenzione ed uso.

L'appartamento è provvisto di impianto idrico, a doppio circuito, ed elettrico sotto traccia.

La superficie commerciale della unità in esame è stata misurata e calcolata in mq. 105.

Risulta catastata alla partita 154680 in testa alla ditta:

F. 25 part. 2615 / Sub 6 Cat. A/3 Vani 5 R.C. € 284,05,
(V. visura catastale allegata).

L'appartamento risulta confinante:

- dal lato nord : con la proprietà
- dal lato sud : con la intercapedine condominiale ;
- dal lato est : con la via Cardinale Lualdi

- dal lato ovest : con il ballatoio del vano scala

* * * *

c) Appartamento di via C. Lualdi 85 – piano secondo

E' ubicato al secondo piano, con ingresso di fronte a destra nel ballatoio, interno sei, e si compone, conformemente a quanto rappresentato nella TAV. 3 dello elaborato grafico "ALL. B", dei seguenti ambienti:

- una camera in prospetto sulla via Lualdi
- tre camere di prospetto sulla stradella privata
- una cucina – soggiorno con annesso terrazzo
- un gabinetto – bagno
- un servizio secondario
- un corridoio disimpegno, con annessa saletta di ingresso.

Gli ambienti principali sono pavimentati con mattonelle di ceramica da cm. 20 x 20, in buono stato di conservazione ed hanno le pareti intonacate e colorate a ducotone.

L'ambiente cucina è provvisto di un lavello a due scomparti e presenta le pareti rivestite con piastrelle di ceramica (V. foto n. 10 dello "ALL. C").

L'ambiente gabinetto – bagno è provvisto delle seguenti apparecchiature igienico – sanitarie:

- un vaso all'inglese con casetta di scarico a flussometro
- un lavabo con piede
- un bidet
- una vasca da bagno in ghisa del tipo a rivestire

e presenta le pareti provviste di piastrelle di ceramica nazionale, da cm. 30 x 30 colorate ed a disegno, in buono stato (V. foto n. 11 dello "ALL. C").

L'ambiente gabinetto secondario è provvisto di:

- un vaso all'inglese
- un lavabo
- un piatto doccia con ante di chiusura

con pareti rivestite con piastrelle di ceramica, da cm. 20 x 30, in buono stato di conservazione.

Tutte le apparecchiature igienico sanitarie e di uso domestico sono provviste di rubinetteria in ottone cromate di qualità normale, nonché di scarichi convogliati alla colonna condominiale.

L'appartamento è fornito da infissi esterni di vetrata in alluminio verniciato, in buono stato di manutenzione e di infissi interni di tipo comune in legno mogano, in discreto stato di manutenzione ed uso.

L'appartamento è provvisto di impianto idrico, a doppio circuito ed elettrico sotto traccia.

La superficie commerciale della unità in esame è stata misurata e calcolata in mq. 120.

Risulta catastata alla partita 154683, in testa alla ditta:

F. 25 part. 2615 Sub 9 Cat. A/3 Vani 5,5 R.C. € 312,46

(V. visura catastale allegata).

Risulta essere pervenuto al [] per atto di
compravendita del [] da
potere di [] (V. atto allegato); risulta abitato dalla

L'appartamento risulta confinante:

- dal lato nord : con la stradella privata
- dal lato sud : con la proprietà
- dal lato est : con la via Cardinale Lualdi
- dal lato ovest : con proprietà

* * * *

d) Appartamento di via C. Lualdi 85 – piano quarto

E' ubicato al quarto piano, con ingresso di fronte a destra nel ballatoio, interno 14, e si compone, conformemente a quanto rappresentato nella TAV. 3 dello elaborato grafico "ALL. B" dei seguenti ambienti:

- una camera di prospetto sulla via C. Lualdi
- tre ambienti di prospetto sulla stradella privata
- una cucina – soggiorno
- un gabinetto – bagno
- un corridoio disimpegno, con annessa saletta di ingresso.

Gli ambienti principali sono pavimentati con mattonelle di ceramica da cm. 20 x 20, in discreto stato di conservazione ed hanno le pareti intonacate e rivestite con carta da parato e

bordura perimetrale (V. foto n. 12 dello "ALL. C").

L'ambiente cucina è provvisto di un lavello a due scomparti e presenta una sola parete rivestita con piastrelle di ceramica (V. foto n. 13 dello "ALL. C").

L'ambiente gabinetto – bagno è provvisto delle seguenti apparecchiature igienico – sanitarie:

- Un vaso all'inglese con cassetta di scarico a flussometro
- Un lavabo con piede
- Un bidet
- Una vasca da bagno in ghisa del tipo a rivestire

e presenta le pareti provviste di piastrelle di ceramica nazionale a disegno, da cm. 20 x 20 per tutta l'altezza (V. foto n. 14).

Tutte le apparecchiature igienico sanitarie e di uso domestico sono provviste di rubinetteria in ottone cromato di qualità normale, nonché di scarichi convogliati alla colonna condominiale.

L'appartamento è fornito di infissi esterni di vetrata in lamierino, in discreto stato di manutenzione e di infissi interni di tipo comune in legno mogano, in discreto stato di manutenzione ed uso.

L'appartamento è provvisto di impianto idrico, a doppio circuito, ed elettrico sotto traccia.

La superficie commerciale della unità in esame è stata misurata e calcolata in **mq. 130**.

Risulta catastata alla partita 154691 in testa alla ditta:

con i seguenti dati:

F. 25 part. 2615 Sub17 Cat.A/3 Vani 5,5 R.C. € 312,46

(V. visura catastale allegata).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Risulta essere pervenuto al _____ per atto di
compravendita _____ da
potere di _____ (V. atto allegato); risulta abitato dal
Sig. _____ come da contratto di locazione agli atti
della custodia.

L'appartamento risulta confinante:

- dal lato nord : con la stradella privata
- dal lato sud : con la proprietà
- dal lato est : con la via Cardinale Lualdi
- dal lato ovest : con proprietà

* * * *

e) Locale terrano in Palermo via Lualdi n. 96/A – 96/B – 96/C

Si compone, conformemente a quanto rappresentato nella
TAV. 3 dello elaborato grafico "ALL. B", di un grande ambiente
pilastrato, a conformazione planimetrica rettangolare, avente una
profondità di ml. 16,05 ed una larghezza media di ml. 13,50;
nella zona retrostante la via C. Lualdi sono ricavati due ambienti
adibiti ad ufficio, rialzati rispetto al restante locale.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ha accesso dalla via Cardinale Lualdi, a mezzo di tre
distinti vani, provvisti di portoni in ferro e risulta pavimentato in

battuto cementizio, di discreta fattura, mentre le pareti si presentano rusticamente intonacate e con umidità permanente.

Il locale, un tempo adibito a magazzino, si presenta in stato di abbandono ed in pessime condizioni di manutenzione.

Il solaio di copertura in cemento armato si presenta puntellato e cadente, mentre in alcune pareti vi è persistente umidità attiva (V. foto n. 15 - 16 - 17 - 18 dello "ALL. C").

La superficie commerciale del locale in esame è stata misurata e calcolata in **mq. 260**.

Non risulta catastato al N.C.E.U. di Palermo, ma il terreno su cui insistono le fabbriche si identifica con la originaria particella 200 (oggi 1215 - 3170), del foglio di mappa n. 25 di Palermo, caricata alla partita catastale 60011, in testa alla ditta:

(V. visura catastale allegata).

Non risulta alcun titolo di proprietà del terreno, su cui insistono le fabbriche a favore dei falliti, né a nome del loro che, da sommarie informazioni assunte in loco, risulta averlo costruito e posseduto, da oltre quaranta anni, in maniera pacifica e continua; in atto risulta detenuto

III - VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Priva di procedere alla valutazione dei singoli beni, ritengo opportuno soffermarmi sui criteri che comunemente vengono adottati, quando si debbano valutare degli immobili che non hanno un prezzo di mercato; tale prezzo, infatti, si ottiene quando lo scambio di un dato bene si sia effettivamente verificato e realizzato.

La valutazione di un bene immobile, consiste nella ricerca del valore venale, nel giudicare, cioè, l'equivalente in denaro del dato bene e, sinteticamente, lo si può definire quel valore che il bene assumerebbe in una libera contrattazione di compravendita.

Definito l'aspetto economico, è opportuno chiarire il metodo di cui mi servirò, per raggiungere il giudizio di stima.

Procederò con il metodo sintetico, il quale consiste nello accertare in mercato e ricostruire una scala di valori unitari, cioè valori riferiti al parametro metro quadrato, per immobili aventi caratteristiche simili a quelli da valutare ed inserire, poi, comparativamente questi nella scala dei valori.

Or, nel caso in esame, siamo in presenza di diverse unità immobiliari di non recente realizzazione, ubicate tutte nella periferia della città di Palermo, facenti parte della borgata Arenella, dopo la piazza Acquasanta, alle pendici del monte Pellegrino.

Tre unità costituiscono appartamenti, adibiti a civile

abitazione, mentre le altre due unità sono dei magazzini, in pessimo stato di manutenzione e conservazione.

Ho, quindi, proceduto all'esame di mercato della zona in cui sono ubicati gli immobili ed è risultato che appartamenti di civile abitazione di non recente realizzazione, vengono oggi alienati ad un prezzo variabile, da un minimo di € 1.350,00 ad un massimo di € 1.650,00 per ogni metro quadrato di superficie, mentre magazzini pilastrati vengono alienati da un minimo di € 500,00 ad un massimo di € 850,00 al metro quadrato.

Considerati, quindi, lo stato in cui sono stati rinvenuti gli immobili, la non recente epoca di costruzione, le servitù esistenti, il tono modesto delle rifiniture e considerati tutti i fattori intrinseci ed estrinseci che possono anche minimamente influire sulla determinazione del valore, valuto i singoli immobili, come appresso:

- a) Locale terrano in Palermo,
via Cardinale Lualdi n. 81/83
catastato al foglio 25, particella
2615, sub 1 e sub 2

Mq. 540 a € 600,00

€ 324.000,00

- b) Appartamento in Palermo,
via Cardinale Lualdi n. 85,
primo piano, catastato al
foglio 25, particella 2615, sub 6

Mq. 105 a € 1.450,00

€ 152.250,00

c) Appartamento in Palermo,
via Cardinale Lualdi n. 85
piano secondo, catastato al
foglio 25, particella 2615, sub 9
Mq. 120 a € 1.450,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

€ 174.000,00

d) Appartamento in Palermo,
via Cardinale Lualdi n. 85,
piano quarto catastato al
foglio 25, particella 2615, sub 17
Mq. 130 a € 1.450,00

€ 188.500,00

e) Locale terrano in Palermo,
Via Cardinale Lualdi 96/A –
96/B – 96/C, ricadente al
foglio 25, particella 200
(non catastato)
Mq. 260 a € 500,00

€ 130.000,00

* * * *

IV – REGOLARITA' URBANISTICA DEGLI IMMOBILI

Si rileva dallo esame dei titoli di acquisto (da me richiesti in copia al ed allegati alla presente), che gli immobili di via Cardinale Lualdi nn. 81 – 85 sono stati costruiti in assenza di licenza o concessione edilizia ed ultimati nel 1977.

Risulta, inoltre, che il venditore costruttore è stato contravvenzionato in data 11/11/76 dai Vigili Urbani e condannato, con sentenza del 22 giugno 79 n. 3029/79.

Si rileva, inoltre, dallo esame degli atti che, nel corrispettivo della vendita era stato considerato il carattere abusivo degli immobili alienati e che gli acquirenti si accollavano il gravame relativo alla sanatoria edilizia.

Non essendo stata fornita dalla Curatela alcun elemento utile per la individuazione della avvenuta presentazione di istanze di sanatoria (data di presentazione – numero di protocollo – numero di pratica – versamenti oblativi etc), ho proceduto ad una ricerca per soli nominativi, ma tale ricerca, effettuata presso l'Ufficio Tecnico – Edilizia privata del Comune di Palermo, si è rivelata infruttuosa.

In presenza di non avvenuta presentazione di istanza di sanatoria, trova ingresso l'applicazione dell'art. 40 della legge 47/85, modificata dalla legge 68/88, che prevede la presentazione della istanza di sanatoria, entro 120 giorni dall'atto di trasferimento derivante da procedure esecutive, purché le ragioni di credito, per cui si procede, siano anteriori alla entrata in vigore della legge (come è il caso in esame).

L'art. 32 della legge 326/2003 dispone, poi, che le opere debbano risultare ultimate, entro il 31 marzo 2003.

Alla luce della superiore normativa, per gli immobili, oggetto del pignoramento immobiliare, può essere presentata istanza di sanatoria, entro 120 giorni dall'atto di trasferimento rientrando nei parametri previsti dalla legge.

Pertanto, ai valori degli immobili va detratta la somma

che un eventuale compratore dovrà affrontare per la presentazione delle domande e per il rilascio della relativa concessione edilizia in sanatoria, a causa degli abusi presenti.

Per quanto attiene la tipologia di abuso, prevista dalla legge 326/03, essa è da inquadrarsi nella tipologia 1, con una misura di oblazione per immobili residenziali, pari ad € 100/mq. e per immobili con destinazione non residenziale, pari ad € 150/mq.

Per quanto concerne gli oneri concessori, la legge prevede un costo pari a € 89,00/mq.

Per il computo delle superfici, oggetto di sanatoria edilizia, la nuova legge sul condono edilizio si riallaccia a quanto già stabilito dall'art. 51 della legge 47/85.

In altri termini, per la definizione delle superfici, si fa riferimento a quanto indicato negli articoli 2 e 3 del D.M. 10 maggio 1977, secondo il quale la superficie complessiva (superficie a cui vanno imputati i costi di sanatoria edilizia), è costituita dalla sommatoria della superficie utile abitabile (Su) e dal 60% del totale delle superfici non residenziali, destinate a servizi ed accessori (Snr), misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, vani di porte e finestre.

Da conteggi, effettuati in separato foglio, le superfici da sanare sono risultate essere per ciascuna unità pari a:

a) Magazzino via Cardinale Lualdi n. 81 – 83

- Superficie utile da sanare mq. 516,00

Calcolo delle oblazioni

- Superficie abuso	mq. 516,00
- Misura dell'oblazione	€/mq. 150,00
- mq. 516 ad € 150,00	€ 77.400,00

Anticipo oneri concessori

- Superficie abuso	mq. 516,00
- Misura oblazione	€ 89,00/mq
- mq. 516 ad € 89,00	€ 45.924,00

* * * *

b) Appartamento via Cardinale Lualdi 85, piano primo

- Superficie utile abitabile	mq. 95,20
- Superficie non residenziale	mq. 12,50
- Superficie da sanare	
Mq. 95,20 + 60% di mq. 12,50	mq. 102,70

Calcolo delle oblazioni

- Superficie abuso	mq. 102,70
- Misura dell'oblazione	€/mq. 100,00
- mq. 102,70 ad € 100,00	€ 10.270,00

Anticipo oneri concessori

- Superficie abuso	mq. 102,70
- Misura oblazione	€ 89,00/mq
- mq. 102,70 ad € 89,00	€ 9.140,30

* * * *

c) Appartamento via Cardinale Lualdi 85, piano secondo

- Superficie utile abitabile	mq. 108,20
------------------------------	------------

- Superficie non residenziale mq. 17,40

- Superficie da sanare

Mq. 108,20 + 60% di mq. 17,40 mq. 118,64

Calcolo delle oblazioni

- Superficie abuso mq. 118,64

- Misura dell'oblazione €/mq. 100,00

- mq. 118,64 ad € 100,00 € 11.864,00

Anticipo oneri concessori

- Superficie abuso mq. 118,64

- Misura oblazione € 89,00/mq

- mq. 118,64 ad € 89,00 € 10.559,00

* * * *

d) Appartamento via Cardinale Lualdi 85, piano quarto

- Superficie utile abitabile mq. 112,50

- Superficie non residenziale mq. 12,50

- Superficie da sanare

Mq. 112,50 + 60% di mq. 12,50 mq. 120,00

Calcolo delle oblazioni

- Superficie abuso mq. 120,00

- Misura dell'oblazione €/mq. 100,00

- mq. 120 ad € 100,00 € 12.000,00

Anticipo oneri concessori

- Superficie abuso mq. 120,00

- Misura oblazione € 89,00/mq

- mq. 120,00 ad € 89,00 € 10.680,00

* * * * *

e) Magazzino via Cardinale Lualdi 96/A – 96/B – 96/C

- Superficie utile da sanare mq. 238,50
- Misura dell'oblazione €/mq. 150,00
- mq. 238,50 ad € 150,00 € 35.775,00

Anticipo oneri concessori

- Superficie abuso mq. 238,50
- Misura oblazione € 89,00/mq
- mq. 238,50 ad € 89,00 € 21.226,50

* * * * *

Le spese tecniche, per l'istruzione delle pratiche di sanatoria, riguardano:

- la presentazione degli elaborati grafici, riguardanti lo stato di fatto, con rilievi metrici e catastali
- la redazione di certificazione di idoneità statica
- la redazione di perizia giurata sulle opere realizzate

Il costo presuntivo per la redazione di tali elaborati, ammonta a circa € 3.000,00 per ciascuna unità.

Il valore base d'asta ad oggi di ciascuna unità immobiliare, al netto degli oneri di sanatoria e per la quota di spettanza, può considerarsi pari a:

a) Magazzino via Cardinale Lualdi n. 81 – 83

2/3 del valore di € 324.000,00 € 216.000,00

Costi derivanti dalla sanatoria

2/3 di € 126.324,00 € 84.216,00

Restano € 131.784,00

Pertanto, il valore a base d'asta dello immobile può assumersi pari ad € **131.800,00**.

* * * *

b) Appartamento via Cardinale Lualdi 85, piano primo

Valore € 152.250,00

Costi derivanti dalla sanatoria € 22.410,30

Restano € 129.839,70

Pertanto, il valore a base d'asta dello immobile può assumersi pari ad € **129.850,00**.

* * * *

c) Appartamento via Cardinale Lualdi 85, piano secondo

1/2 di € 174.000,00 € 87.000,00

Costi derivanti dalla sanatoria

1/2 di € 25.423,00 € 12.711,50

Restano € 74.288,50

Pertanto, il valore a base d'asta dello immobile può assumersi pari ad € **74.300,00**.

* * * *

d) Appartamento via Cardinale Lualdi 85, piano quarto

1/2 di € 188.500,00 € 94.250,00

Costi derivanti dalla sanatoria

1/2 di € 25.680,00 € 12.840,00

Restano € 81.410,00

Pertanto, il valore a base d'asta dello immobile può

assumersi pari ad € **81.400,00**.

* * * *

e) Magazzino via Cardinale Lualdi 96/A - 96/B - 96/C

Valore immobile € 130.000,00

Costi derivanti dalla sanatoria € 60.001,50

Restano € 69.998,50

Pertanto, il valore a base d'asta del magazzino può assumersi pari ad € **70.000,00**.

Per quest'ultimo immobile si tiene a precisare che manca la titolarità in capo ai falliti ed inoltre è stata effettuata la valutazione per l'intero, non risultando agli atti la quota di pertinenza in capo ai falliti.

* * * *

Ritengo di avere, con quanto sopra esposto, espletato l'incarico conferitomi.

Palermo settembre 2006


ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it