

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICO GIUDIZIARIA
RELATIVA ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE
PROMOSSA DA:

BANCO DI SICILIA

ASTE
GIUDIZIARIE® *contro*
M G + 4

G. ES.: Dott.ssa VACCA - R. ES. n° 113/89

RELAZIONI DI STIMA LOTTI 3 e 32

II C.T.U.

Arch. Gualtiero Ciacci

Arch. Gualtiero Ciacci - studio di architettura via M. Stabile n° 241 90141 Palermo tel. 091/325892

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICO GIUDIZIARIA RELATIVA ALL'ESECUZIONE

IMMOBILIARE PROMOSSA DA:

BANCO DI SICILIA *contro* M G + 4

G. ES.: Dott.ssa RAFFAELLA VACCA - R. ES. n° 113/89

RELAZIONE DI STIMA LOTTI 3 E 32

1 ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEL BENE

I lotti 3 e 32 sono entrambi composti da ½ della piena proprietà di un terreno di mq. 288 ubicato a S. Cristina Gela in contrada Porcaro, con all'interno un magazzino di 180 mq (vedi relazione "Individuazione lotti di vendita"). Il lotto 3 è di proprietà del sig. M G ed il lotto 32 è di proprietà della sig.ra C I .

2 CONFINI

Il magazzino ha i seguenti confini:

NORD : Proprietà S -V

SUD : Proprietà B F A. e P G

OVEST: Proprietà S

EST: Proprietà C

3 DATI CATASTALI

Il magazzino risulta censito al N.C.E.U. di S. Cristina Gela alla partita 760, foglio n° 11, particella n° 513 (ex particella 349), Categoria C/2 (All. 1 – visura catastale; All. 2 – estratto di mappa; All. 3 planimetria catastale); in testa a C I e M G in comunione legale di beni e M A per diritto del concedente.

4 TITOLO DI PROPRIETÀ

Dalla relazione ipocatastale allegata alla produzione risulta, che la proprietà del terreno è pervenuta ai signori M G e C I con atto di divisione a rogito notaio Francesco P. Guerrera del 20/07/1984, trascritto a Palermo il 13/08/1984 ai nn. 33.748/27519. E' stata prodotta copia dell'atto di divisione che in copia si allega (All. 4).

5 PERTINENZE ED ACCESSORI

E' di pertinenza esclusiva del fabbricato la striscia di terreno che circonda il magazzino.

6 DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il magazzino è ubicato nella contrada Porcaro, ai confini del centro abitato di S. Cristina Gela (All. 5), si raggiunge dal centro del paese percorrendo la via Scandemberg in direzione di Piana degli Albanesi e svoltando a sinistra dopo circa 250 m in corrispondenza della via N2, qui un ampia strada pianeggiante in terra battuta conduce al magazzino.

7 DESCRIZIONE DEL BENE

Il fabbricato si trova all'interno di un lotto di terreno di circa 288 mq, di forma rettangolare ed è attestato sul lato sud; sul lato est un cancello in ferro consente l'ingresso in un area adibita a deposito (All. 6- Foto 1) che è chiusa sul lato ovest da una recinzione con paletti di ferro e rete metallica; per il resto il magazzino occupa l'intero lotto di terreno.

Il magazzino ha una forma rettangolare (All. 3), una superficie coperta di 180 mq, è ad una elevazione fuori terra, ha una altezza libera di circa 5 metri e presenta 3 accessi sul lato est (Foto 2) dove sono realizzate 2 ampie aperture che consentono l'ingresso a mezzi pesanti ed una apertura più piccola nell'angolo sud-est dove è realizzata una scala in c.a.

L'edificio è stato costruito in aderenza con altro magazzino delle stesse dimensioni e forma ha una struttura portante in c.a., i muri di tompagnamento sono realizzati con conci

di tufo (Foto 3), mentre la copertura è piana ed è realizzata con solaio latero-cementizio (Foto 4).

All'interno il magazzino presenta un unico grande ambiente (Foto 5-6) mentre nell'angolo sud-est, come già detto, è realizzata una scala in c.a. che termina nel solaio piano di copertura (Foto 7-8), questa zona è coperta con dell'onduline in plastica.

I pavimenti sono in battuto di cemento, le pareti interne ed esterne sono prive di finitura, mancano gli infissi esterni ed alcune bucatore ubicate sul lato nord sono chiuse con pignatte in laterizio. Riguardo la parte impiantistica, il magazzino è privo di impianti idrico, elettrico e termico.

Lo stato di manutenzione generale del fabbricato è scadente.

8 STATO DI POSSESSO

In sede di sopralluogo il magazzino era occupato da mezzi meccanici ed attrezzi e non è stato possibile stabilire a chi appartenessero.

9 REGOLARITA' URBANISTICA

Al fine di verificare la regolarità urbanistica del fabbricato, è stata effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di S. Cristina Gela, copia della concessione edilizia in sanatoria n° 2/87 del 22/04/1987 (All. 7) e relativi disegni grafici allegati (All. 8).

L'esame della documentazione ha evidenziato che la concessione edilizia riguarda sia il magazzino oggetto della presente stima che il magazzino ubicato a contatto sul lato sud di proprietà di B F A. e di P G che risultano infatti titolari della suddetta licenza edilizia insieme ai signori M G e C I .

In sede di sopralluogo sono state verificate le planimetrie allegate alla concessione edilizia in sanatoria n° 2/87 (All. 8) ed è risultato che lo stato di fatto del fabbricato corrisponde a quello riportato nelle suddette planimetrie; pertanto non risultano eseguite

opere abusive e l'immobile è in regola dal punto di vista urbanistico.

Dall'esame della pratica l'immobile è risultato privo di certificato di agibilità.

10 VALUTAZIONE DEL BENE

Per arrivare al più "probabile" valore venale per l'immissione della Unità Immobiliare nel mercato si sono adottati due metodi di stima: metodo sintetico e metodo analitico.

Il valore con cui l'immobile può essere immesso nel mercato immobiliare è stato calcolato con la media aritmetica dei valori ottenuti dai due diversi metodi di stima, adeguato e corretto in relazione ad una serie di valutazioni che riguardano lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso e altri oneri.

10.1 FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

Tutte le informazioni relative ai costi al mq ed ai canoni di locazione, utilizzate per il calcolo del valore dell'immobile, sono state desunte da una indagine di mercato effettuata presso le principali agenzie immobiliari di S. Cristina Gela e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Palermo, aggiornata al 2° semestre 2006, per immobili aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche similari a quelle del bene oggetto di stima.

10.2 CALCOLO DELLE SUPERFICI

Viene qui di seguito riportato il calcolo della Superficie lorda vendibile cioè quella calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali e al lordo di metà dei muri confinanti con altre proprietà. I calcoli effettuati per la determinazione della superficie sono stati conteggiati sulle planimetrie allegate alla concessione verificate in sede di sopralluogo (All. 8) ed ai sensi della norma UNI 10750.

Superficie lorda vendibile

Piano terra	mq.	180,00
TOTALE SUPERFICIE LORDA VENDIBILE	mq.	180,00

10.3 STIMA COL METODO SINTETICO

Il *Metodo Sintetico* corrisponde alla Stima Commerciale, definita in €/mq, che ottiene il valore del bene attraverso la comparazione dei prezzi di compravendita degli immobili con caratteristiche simili nella stessa zona.

Metodo Sintetico – Stima Commerciale €/mq

Superficie mq 180,00 x €300,00	€54.000,00
--------------------------------	------------

Il valore dell'immobile determinato con il metodo sintetico è di €54.000,00.

10.4 STIMA COL METODO ANALITICO

Il *Metodo Analitico* corrisponde alla Stima per Capitalizzazione di Reddito; questo viene calcolato mediante acquisizione di dati sui valori di locazione corrisposti per immobili con caratteristiche simili nella stessa zona, in regime di libero mercato, a cui si applicherà il tasso di capitalizzazione del 4%.

Metodo Analitico – Stima per Capitalizzazione di Reddito

Reddito lordo annuo	
€250,00 x 12	€ 3.000,00
Detrazioni per: manutenzione, stato di possesso	
sfitti, insolvenze, tasse, ecc. il (15%)	- € 450,00
Reddito netto	€ 2.550,00
Valore capitale al tasso del 4%	
€2.550,00 : 0,04	€ 63.750,00

Il valore dell'immobile determinato con il metodo analitico è di € 63.750,00.

Per l'immobile stimato non esistono vincoli ed oneri a carico dell'acquirente né che non resteranno opponibili allo stesso.

14 SCHEDA RIEPILOGATIVA

I lotti 3 e 32 sono entrambi composti da ½ della piena proprietà di un terreno di mq. 288 ubicato a S. Cristina Gela in contrada Porcaro, con all'interno un magazzino di 180 mq.; il lotto 3 è di proprietà del sig. M G ed il lotto 32 è di proprietà della sig.ra C I . Il magazzino risulta censito al NCEU del comune di S. Cristina Gela al foglio n° 11, particella n° 513 (ex particella 349); il terreno confina a Nord con proprietà S -V , a Sud con proprietà B F A. e P G , ad Ovest con Proprietà S ed a Est con Proprietà C ; l'immobile è in regola dal punto di vista urbanistico in quanto è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n° 2/87 dal Comune di S. Cristina Gela; l'immobile è privo di certificato di agibilità; il magazzino è occupato all'interno con mezzi ed attrezzi di cui si sconoscono i proprietari; il bene può considerarsi divisibile.

Valore Commerciale del magazzino	€ 58.875,00
Valore lotto 3 (½ quota indivisa-proprietà M G)	€ 23.550,00
Valore lotto 32 (½ quota indivisa-proprietà C I)	€ 23.550,00

Ritenendo di avere assolto il mandato conferito, si rimette la presente relazione di stima restando a disposizione del Curatore per eventuali chiarimenti ed ulteriori indagini.

Il C.T.U.

Arch. Gualtiero Ciacci

Palermo, li 11/08/2007