

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1) PREMESSA pag. 1

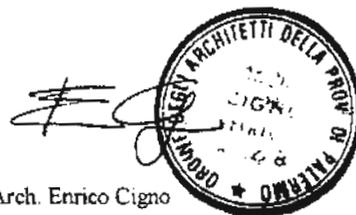
2) ISTRUTTORIA DELLA CONSULENZA pag. 1

3) SOPRALLUOGO ED ACCERTAMENTI TECNICI pag. 2

4) DESCRIZIONE DEL BENE pag. 4

5) VALUTAZIONE DEL BENE pag. 7

6) SCHEDA RIASSUNTIVA pag. 9



TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice ES. :Dott. Fabio Di Pisa

Oggetto : Espropriazione immobiliare n.569/92 R.Es. promossa da Fonspa
S.p.A. contro [REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. PREMESSA

Il Credito Fondiario e Industriale - Fonspa, con sede in Roma via Cristoforo Colombo n.80, rappresentato e difeso in giudizio dall' Avv. Alberto Oddo Antonello, a seguito di atto di precetto, notificato il 15.05.92, e successivo atto di pignoramento, notificato il 24.07.92 e trascritto il 16.10.92 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo ai nn. 43007/30710 relativo ad un immobile con destinazione d'uso a magazzino, sito nel comune di Palermo in via Villagrazia n.463, fa istanza di vendita al Tribunale Civile di Palermo, chiedendo quanto testualmente qui di seguito si riporta:

"che ai sensi degli art.li 567 e seguenti c.p.c., previa udienza di audizione delle parti, venga disposta la vendita del bene sopra menzionato".

2. ISTRUTTORIA DELLA CONSULENZA

Con ordinanza del 6/06/97 il G.ES. F. Di Pisa ha disposto la consulenza tecnica d'ufficio, nominando il sottoscritto Arch. Enrico Cigno, iscritto al n.2278 dell'albo degli Arch. della provincia di Palermo, e fissando successivamente l'udienza il 21/11/97 per la prestazione del giuramento di rito, nella quale il G.ES. gli ha conferito il seguente incarico:



Dir. 20/11/97
Cigno
Il Cancelliere

1. descrivere e determinare il valore di mercato dell'immobile di cui all'atto di pignoramento.
2. accertare la corrispondenza dei dati catastali risultanti nell'atto di pignoramento, nell'estratto storico catastale e nelle certificazioni delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni;
3. indicare almeno tre confini dell'immobile;
4. indicare il numero di scheda di denuncia all'U.T.E., nonché della part.lla catastale sulla quale insiste l'immobile nel caso in cui questo non risulti catastato;
5. accertare una eventuale presentazione di istanza di sanatoria edilizia nel caso in cui esso risulti abusivo;
6. verificare l'opportunità di una eventuale vendita del cespite in più lotti, procedendo con una sintetica descrizione di ciascun lotto.

3. SOPRALLUOGO E ACCERTAMENTI PRESSO GLI U.T.C.

Dopo aver dato comunicazione alle parti con raccomandata r.r. nn.5517 e 5518 del 19.02.97, il giorno 19.12.97, alle ore 9,30, il sottoscritto si è recato sul luogo, oggetto del pignoramento, per dare inizio alle operazioni peritali; non avendo potuto procedere alle stesse in quanto all'orario convenuto non era presente il sig. ██████████, si è ritenuto opportuno convocare successivamente, in data 4.02.98, il padre dello stesso, resosi disponibile a far entrare il sottoscritto nel locale magazzino.

Effettuato il rilievo dell'immobile e raccolti i dati relativi al corpo di fabbrica di cui fa parte, alle ore 12,15 dello stesso giorno ho chiuso l'allegato verbale di sopralluogo.

Dall'atto di compravendita, stipulato ai rogiti del Notaio A. M. Siciliano, risulta che forma oggetto dell'attuale procedimento il seguente bene:

"locale ad uso magazzino, avente accesso dalla via Villagrazia n.463 facente parte del fabbricato sito in Palermo via Villagrazia n.465, ubicato al piano interrato, costituito da un unico vano pilastrato."

Dallo stesso atto risulta che l'immobile in oggetto è confinante con corsia di accesso, con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED] ed è individuato al N.C.E.U. del Comune di Palermo alla partita 200334, in testa alla Società venditrice, foglio di mappa 80, part.lla 902 sub 49.

Dalla visura catastale effettuata in data 17.12.97 l'immobile risulta iscritto all'N.C.E.U. di Palermo ed i relativi dati catastali sono corrispondenti a quelli riportati nel suddetto atto; l'intestazione del bene è a nome della [REDACTED] pertanto l'immobile risulta essere stato inserito nel sistema meccanizzato dell'U.T.E. ma non ancora volturato a nome dell'attuale proprietario.

E' opportuno specificare che, malgrado ripetuti tentativi, non è stato possibile inoltrare richiesta di planimetria catastale in quanto la busta contenente la stessa è risultata essere sempre fuori posto.

Da verifica diretta sui luoghi, tramite rilievo metrico, si è potuta stabilire la effettiva consistenza dei locali cantinati ma non la corrispondenza con il dato di consistenza in quanto non definito in visura.

La costruzione di cui fa parte l'immobile è stata realizzata, alla fine degli anni ottanta, su di un appezzamento di terreno ricadente nel vecchio strumento urbanistico in zona di edilizia di borgata (R8), in virtù della Concessione Edilizia n.110 del 26.04.88 previo parere favorevole della

stessa emesso in data 28.01.88; da verifica effettuata alla ripartizione edilizia privata del Municipio di Palermo si è potuto inoltre constatare che alla prima Concessione ha fatto seguito un progetto di variante rilasciata in data 31.07.89 n.230 ed una successiva certificazione di abitabilità ed agibilità rilasciata in data 23.01.91 (prot.n.300).

Da quest'ultima si legge che "si dichiara agibile il piano cantinato accessibile da rampa esterna, dalla via Villagrazia n.463 e da sede condominiale esterna, composto da n.19 (diciannove) box per auto, n.10 (dieci) cantinole, *un grande locale pilastro destinato a deposito*, locale autoclave con vasca di raccolta idrica e corsia di disimpegno;

4. DESCRIZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare oggetto della presente stima è raggiungibile percorrendo la via Villagrazia in direzione Altofonte ed imboccando sulla destra, a circa cento metri dalla piazza della borgata, una rampa (foto n.3), dalla quale si accede, attraverso un cancello automatico al piano cantinato dello stabile in condominio al n.465.

Il piano cantinato fa parte di un fabbricato, composto da tre elevazioni fuori terra, adibito per intero a civile abitazione; tre vani scala, A B e C, distribuiscono ciascuno n.2 appartamenti per ogni livello.

Il blocco edilizio, avente forma ad "E", ha una pertinenza esterna adibita a parcheggio ed a verde privato e presenta in facciata le seguenti rifiniture: intonaco del tipo Li Vigni bicolore (giallo ocra e marrone), infissi e portoncini d'ingresso in legno douglas e copertura in parte a terrazza ed in parte a falde definita con tegole del tipo portoghese; la struttura dell'edificio

è stata realizzata in c.a., conOMPagnamenti in blocchi di tufo e solai in laterocemento armato.

Le condizioni generali di manutenzione del fabbricato si possono considerare buone.

Il locale, come già detto, si trova al piano cantinato, con ingresso posto di fronte scendendo la rampa carrabile (foto n.1); dalla corsia di disimpegno, tramite una porta in alluminio (foto n.2), posta alla sinistra dell'ingresso carrabile al magazzino, è possibile accedere agli ambienti destinati ad ufficio (foto nn.6,7,8 e 9).

In fase di sopralluogo si è rilevata la seguente consistenza dell'immobile:

- n.4 vani destinati ad ufficio per una superficie netta utile di circa mq.60;
- n.4 servizi igienici, di cui n.2 annessi agli uffici, per una sup. n. u. di circa mq.19;
- n.5 vani deposito vernici ed utensili per una sup. n. u. di circa mq.50;
- un grande unico ambiente, parzialmente tramezzato (vedi allegato rilievo), utilizzato come deposito di materiale edile (foto nn 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16) per una sup. n. u. di circa mq.385.

I locali sono dotati di impianto elettrico sottotraccia solo nella parte relativa agli uffici ed ai w.c.; nella rimanente parte del magazzino l'impianto elettrico è canalizzato in tubazioni esterne in materiale plastico antifiamma.

L'impianto idrico sanitario è dotato di riserva idrica munita di autoclave; l'impianto di riscaldamento, limitato solo agli ambienti destinati ad uffici, è realizzato a piastre radianti alimentate elettricamente; tutti gli infissi, esterni ed interni, sono stati realizzati in profilati di alluminio preverniciato di colore beige con pannelli in materiale plastico.



Gli ambienti ufficio sono inoltre pavimentati con mattoni in ceramica di formato quadrato e controsolfittati con doghe di alluminio di colore bianco; le pareti degli stessi sono intonacate e definite, in parte a ducotone ed in parte con carta da parati.

I pavimenti del locale magazzino sono costituiti da materiale bituminoso e lo stesso non presenta alcun controfittito; le pareti ed i soffitti non sono intonacati ma tinteggiati, direttamente sul grezzo, con ducotone di colore bianco.

L'altezza utile rilevata è di mt.4,45, la superficie lorda complessiva risulta essere di mq.542,40 circa e pertanto il volume dell'unità immobiliare è di mc. 2.549,28.

I confini dell'unità immobiliare sono i seguenti: ad ovest con box privati e corsia di disimpegno, a nord e ad est con proprietà aliena, a sud con box e cantinole private e rampa di accesso al cantinato.

E' opportuno infine specificare che, per quanto riguarda l'ultimo dei quesiti posti dalla S.V., ovvero valutare l'opportunità di una eventuale vendita del cespite in più lotti, si ritiene che la stessa sia realizzabile in relazione al fatto che è possibile ricavare un secondo accesso carrabile da posizionare in fondo alla corsia di disimpegno, così come meglio si evince dai grafici allegati.

Del primo lotto ("A"), accessibile dall'attuale ingresso carrabile, farebbero parte i locali destinati ad ufficio, i servizi igienici, i depositi e parte del magazzino per una superficie complessiva lorda di mq.332,40; del secondo lotto ("B"), accessibile dal nuovo ingresso, la parte rimanente del magazzino per una sup. complessiva lorda di mq.210.

5. VALUTAZIONE DEL BENE

5.1. Considerazioni generali

Avendo già risposto, nei precedenti capitoli, ad una parte dei quesiti posti dal Sig. Giudice dell'Esecuzione, qui di seguito si riporterà la valutazione del bene, rispondendo così alla seconda parte del mandato affidatomi e riportato in premessa.

Il criterio di valutazione adottato per stabilire il valore di mercato è quello relativo alla determinazione dello stesso tramite stima in modo diretto (metodo sintetico).

Il metodo sintetico consente, com'è noto, attraverso la comparazione con immobili che abbiano analoghi requisiti e di prezzo noto, di determinare il più probabile valore di mercato, valutando contemporaneamente sia le caratteristiche intrinseche dell'immobile da stimare che quelle del fabbricato in cui lo stesso è inserito.

Tra le prime occorre prendere in considerazione soprattutto lo stato d'uso e l'eventuale indisponibilità alla vendita dovuta ad una locazione; tra le seconde l'aspetto estetico del fabbricato, l'eventuale presenza di spazi verdi condominiali e di portineria custodita, nonché la presenza di tutti quegli impianti tecnologici (ascensore, vasche idriche, impianto di condizionamento etc..) che contribuiscono a migliorare la vivibilità dell'immobile.

Infine occorre porre attenzione sulla non trascurabile incidenza, che si riflette sul valore di mercato, dovuta al contesto urbanistico in cui si inserisce il bene, e quindi alla vicinanza allo stesso a strutture di pubblica

utilità, a parcheggi ed alla accessibilità in rapporto agli assi viari di maggiore importanza.

5.2. Determinazione del valore commerciale

Nel caso in esame si tratta di un immobile di recente costruzione facente parte di un fabbricato di categoria civile con buone finiture, dotato di posteggio privato e pertinenze esterne, che si presenta in buone condizioni di manutenzione e si colloca in una zona periferica della città dotata in modo appena sufficiente di servizi pubblici, di infrastrutture e di attività commerciali; lo stesso presenta scarse condizioni di accessibilità, malgrado la notevole estensione e di manovrabilità al suo interno dovuta alla presenza di tramezzatura ed al gran numero di pilastri portanti che limitano la circolazione di autoveicoli al suo interno.

Parametro di raffronto essenziale è anche il livello di piano interrato a cui appartiene, per le limitazioni di areazione e fruibilità ai fini di un uso diverso da quello attuale.

L'immobile da stimare è stato confrontato con immobili analoghi per posizione (situati quindi in zone periferiche della città), per struttura (costruiti in c.a. e situati al piano cantinato), per dati tecnici (possibilità di essere utilizzati come magazzini e/o depositi).

Si è proceduto quindi, sulla base delle esperienze conseguite nel settore, e attraverso una indagine di mercato condotta presso le maggiori agenzie immobiliari della città, a costituire classi di edifici analoghi a quello da valutare; il valore commerciale unitario ottenuto oscilla tra un minimo di L.1.200.000 al mq. ed un massimo di L.1.800.000 al mq..

Tenendo conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile e dello stabile di cui fa parte, della sua dislocazione, dimensione e del suo mediocre stato d'uso, ed applicando i relativi coefficienti di riduzione, si ritiene equo attribuire all'immobile un valore commerciale unitario pari a L.1.250.000 al mq. applicabile al lotto identificato con la lettera "B", e L.1.400.000 al lotto "A"; la differenza dei prezzi unitari ricavati è dovuta sia alla diversa dislocazione al piano cantinato che al differente grado di rifiniture.

Applicando il prezzo unitario alle superfici commerciali già determinate, si ottiene il più probabile valore di mercato dei due lotti:

Lotto "A" mq.332,40 x 1.400.000 = L.465.360.000

Lotto "B" mq.210,00 x 1.250.000 = L.262.500.000

SCHEMA RIASSUNTIVA

Oggetto stima : magazzino ubicato in Palermo, via Villagrazia n.463 piano cantinato, con ingresso posto di fronte scendendo la rampa di accesso allo stesso piano;

Consistenza : n.4 vani ufficio, n.4 servizi igienici, n.5 vani deposito ed un grande locale magazzino;

Proprietà : Sig. ██████████

In catasto : iscritto al N.C.E.U. del comune di Palermo alla partita 200334, fg.80, part.lla 902, subalterno 49, in testa alla ██████████

Confini : - ad ovest con box privati e corsia di disimpegno
ad est e a nord con proprietà aliena (terrapieno)
a sud con box privati e rampa di accesso;

Agibilità : dichiarato agibile in data 23 gennaio 1991 (prot. n.300);



E' stata verificata l'opportunità della vendita del cespite in due lotti, così come appresso meglio specificato:

Lotto "A"

Costituito dai vani ufficio, dai depositi, dai ser. igienici e dalla metà circa del locale magazzino per una superficie commerciale stimata di mq.332,40, avente accesso di fronte scendendo la rampa.

Valore stimato del bene **L.465.360.000**

Lotto "B"

Costituito dalla metà circa del locale magazzino per una superficie commerciale stimata di mq.210,00, con accesso ricavabile in fondo alla corsia di disimpegno box.

Valore stimato del bene **L.262.500.000**

Con ciò avendo adempiuto all'incarico conferitomi rassegno la presente relazione, rimanendo comunque a disposizione per eventuali chiarimenti.

Palermo li, 22/03/98

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Enrico Cigno



Verbale di sopralluogo

Espropriazione immobiliare del Tribunale
di Palermo n. 596/92 R.E.S. promosso da
FONSPA contro [REDACTED]

Il giorno undici novecentoventotto il giorno
19 del mese di dicembre alle ore 9,30
il sottoscritto Arch. Enrico Cigno, in segui-
to di incarico conferitami dal Sig. [REDACTED]
e Dott. Fabio Di Pisa, si è recato, previo
avviso dato alle parti con lettere raccomanda-
te, sul luogo sito nel comune di Palermo,
Via Villagrazia n. 465 per procedere alle
operazioni peritali.
Non essendo presentato nessuno, all'orario
convenuto, il sottoscritto alle ore 10,30 chiude
il presente verbale

EC

In seguito a successiva lettera racco-
mandata indirizzata alla moglie del
signor [REDACTED] il sottoscritto si è
invece recato sul luogo il
giorno 21 del mese di gennaio dell'anno
undici novecentoventotto.

Alle ore 15,00 sono presenti:

Il sottoscritto Arch. Enrico Cigno



no. sig. [redacted]

[redacted]

el. sig. [redacted]

potere di [redacted]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Non potendo procedere al rilievo metr
co dell'immobile sito al piano contiguo
u. civico 465/1 causa completa dei lavori
esecuti parte dell'impugnato, di cui era
accorso il sindaco stesso in data 3/febbraio/
1996 alle ore 8,30

Letto con mandato e sottoscritto

ASTE
GIUDIZIARIE.it

[redacted signature]

Il giorno quattro del mese di febbraio, l'aus
u. civico 465/2 alla ore 8,30 il
sott. Arch. Enrico Cigno, con cause ancor
dato con il sig. [redacted] è restato nel
locale impugnato sito al via Villaggio
u. 465/2 per procedere al rilievo dell'
immobile.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Preso atto dello stesso, ha effettuato
il rilievo metrico e di cartamenti: ues
sari, prendendo nota dei risultati

si foglio separati per espressioni di
forma più conveniente nella relazione
Espletati i suddetti lavori alle ore
12,15 ha chiuso il presente verbale
Letto confermato e sottoscritto

Prod. 