

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Giuseppe Sidoti

Esecuzione immobiliare promossa da
BANCO DI SICILIA S.P.A. E BANCA COMMERCIALE ITALIANA S.P.A.

CONTRO

(A) E (B)

(R. ES. 643/98 E 316/06 RIUNITE)

FASCICOLO – RELAZIONE DI STIMA

IMMOBILE c

FABBRICATO SITO IN PARTINICO VIA D. ALIGHERI, 28,

M.U. PART.LLA 4676

STUDIO TECNICO ING. PIETRO BARRESI - VIA LEONARDO DA VINCI, 276 - 90135 PALERMO

TEL-FAX 0916764261 - E-MAIL: barresi.pietro@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione immobiliare promossa da BANCO DI SICILIA S.p.A.
e BANCA COMMERCIALE ITALIANA S.p.A. contro (A) e (B)**
(R.Es. 643/98 e 316/06 riunite)

G.Es. Dott. GIUSEPPE SIDOTI

Immobile c

**FABBRICATO SITO IN PARTINICO, VIA DANTE ALIGHIERI N. 28,
M.U. PARTICELLA 4676**

1. DESCRIZIONE, UBICAZIONE E NATURA DEL BENE

L'immobile oggetto di esecuzione è costituito da un fabbricato di antica costruzione (Foto 1), composto dai piani terra, primo e secondo, ricadente all'interno del centro abitato del Comune di Partinico; nell'allegato estratto di mappa (All. 1) l'immobile è evidenziato in giallo.

Con riferimento alle planimetrie a scala 1:100 da me redatte (All. 2, 3, 4) e alle planimetrie catastali a scala 1:200 (All. 5, 6), l'immobile di piano terra (particella 4676 sub 1), accessibile dal civico 28 di via D. Alighieri e dal civico n. 47 di via Giacalone (Foto 2), è composto da un vano con forno per panificazione e cella frigorifera, da un sottoscala e un wc con antibagno. Dall'ingresso posto al civico 30 di via Alighieri (Foto 3), attraverso una porta si può accedere all'immobile di piano terreno e, attraverso una scala, al primo e

Pres. A.

secondo piano (particella 4676 sub 2). Il primo piano è composto da un unico vano con wc, antibagno e due balconi; il secondo piano, non ancora rifinito, è composto da un vano, wc con antibagno e terrazza coperta.

Il fabbricato, realizzato in muratura portante, è in mediocre stato di conservazione; le pareti all'esterno sono intonacate, anche se in alcune aree del piano terra vi è il distacco di piccole parti di intonaco (Foto 2, 3). Al secondo piano sono in corso lavori murari non ancora ultimati. Al piano terra, i pavimenti e il rivestimento delle pareti sono realizzati con piastrelle di ceramica (Foto 4, 5), il servizio igienico è dotato di lavabo, doccia e vaso igienico (Foto 6), gli infissi interni sono in alluminio preverniciato (Foto 7), gli infissi esterni sono realizzati con porte finestre in legno e vetro provviste di persiane (Foto 1, 2). Al primo piano, il vano cucina presenta le pareti rivestite con piastrelle di ceramica sino all'altezza di 2,20 m (Foto 8), il servizio igienico è dotato di lavabo, wc e doccia (Foto 9), gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato e vetri (Foto 10). Al secondo piano sono stati eseguiti lavori murari non ancora ultimati (manca il pavimento, le pareti non sono ancora tinteggiate e non sono collocati gli infissi interni (Foto 11...13); è presente un controsoffitto realizzato con perline e le pareti in prossimità dello stesso presentano tracce di umidità (Foto 14).

RA

2. SITUAZIONE URBANISTICA

Nell'atto di compravendita del 09/12/86, notaio Giuseppe Randisi di Partinico (All. 7) il fabbricato è così descritto *"casa terrana e solerata sita in Partinico nella via Alighieri n.28, composta da un vano a piano terra, tre vani a primo piano ed un vano a secondo piano compresa l'aria libera soprastante"*. Nello stesso atto si legge che il venditore ha dichiarato che *"la casa suddetta è stata costruita e definita in data anteriore all'1 settembre 1967"* e, inoltre, *"successivamente a tale data l'immobile non è stato oggetto di interventi edilizi o di mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto licenza, concessione o autorizzazione"*.

In realtà, successivamente al suddetto atto di acquisto, l'immobile è stato oggetto di modifiche, ancora in parte in corso di esecuzione.

Anche dal raffronto fra le planimetrie catastali, redatte il 09/06/98 (successivamente al suddetto atto), e lo stato di fatto risultano alcune variazioni nella distribuzione interna. Al piano terra è stato demolito un tramezzo e il ripostiglio è occupato dalla cella frigorifera. Al piano primo è stato demolito un tramezzo e realizzata una parete per ricavare l'antibagno all'interno dell'originario wc. Al secondo piano è stato realizzato un muro di tamponamento, non ancora ultimato.

A seguito di richiesta del sottoscritto, il Comune ha attestato, con nota del 07/07/11 (All. 8), che in data 10/06/08 (prot. gen. n. 14.545), il debitore (B) *"ha presentato richiesta di autorizzazione per il cambio di destinazione d'uso di un piano primo da civile abitazione a laboratorio*

Be

artigianale (pasticceria e rosticceria), il piano secondo da adibire a locale di deposito di materie prime ed alla diversa distribuzione degli spazi interni del piano terra adibito a panificio relativamente al fabbricato sito in via Alighieri angolo via Giacalone censito in Catasto al Foglio MU n. 5 part. 4676 sub 1 e 2. Si precisa che la sopra citata pratica risulta sospesa in attesa di integrazione documenti".

Per quanto sopra esposto il fabbricato oggetto di esecuzione non è attualmente in regola dal punto di vista urbanistico. Tuttavia è pendente presso il Comune di Partinico una richiesta di autorizzazione per cambio destinazione d'uso e diversa distribuzione interna. Tale autorizzazione dovrebbe essere soggetta a rilascio non appena prodotta la necessaria documentazione dal proprietario.

3. ATTO DI PROVENIENZA

L'immobile in oggetto, costituito originariamente dalla part. 4676 del foglio MU, è pervenuto ad (B) a seguito dall'atto di compravendita del 09/12/86 n. repertorio 9938/8387, redatto dal Notaio Giuseppe Randisi (All. 7), da potere di [REDACTED], ed è così descritto: *"casa terrana e solerata sita in Partinico nella via Alighieri n.28, composta da un vano a piano terra, tre vani a primo piano ed un vano a secondo piano compresa l'aria libera soprastante".*

4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

Nell'atto di pignoramento l'immobile oggetto di esecuzione è indicato come iscritto alla particella 4676 della M.U. del N.C.E.U. di



Partinico senza indicazioni di subalterni.

Dalle visure storiche catastali risulta che la particella 4676 del foglio M.U. è stata soppressa e ha generato le particelle 4676 sub 1 e sub 2, entrambe intestate a (B), (All. 9); risulta altresì che l'immobile di piano terra, sito in Partinico, via Giacalone n. 47, è iscritto al N.C.E.U. particella 4676 sub 1 della M.U., Categoria C/1, classe 4, consistenza 21 mq., (All. 10); risulta infine che l'immobile di primo e secondo piano è sito in Partinico in via Dante Alighieri n. 28, ed è iscritto al N.C.E.U. particella 4676 sub 2 della M.U., Categoria A/4, classe 4, consistenza 3 vani.

5. STATO DI POSSESSO

Il piano terra e il primo piano del fabbricato sono attualmente utilizzati come locali per la panificazione. Il secondo piano non è ancora definito.

6. FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI CHE SARANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Vincenzo Cottone il 10/11/98, si rileva che non vi sono oneri a carico dell'acquirente.

Tuttavia rimangono a carico dell'acquirente gli oneri per il completamento della pratica pendente presso il comune di Partinico relativa alle modifiche interne e al cambio della destinazione d'uso.

**7. FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI CHE SARANNO CANCELLATI O CHE
COMUNQUE RESTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Dalla citata certificazione notarile si rileva l'esistenza dei
seguenti vincoli e oneri gravanti sull'immobile oggetto di esecuzione
che saranno cancellati o che, comunque, risulteranno non opponibili
all'acquirente:

ISCRIZIONI:

- 1) Ipoteca iscritta il 24/11/87 ai nn. 43992/6353, in forza di atto di
mutuo in Notaio Crescimanno del 02/11/87 a favore di Banca del
Popolo contro (B);
- 2) Ipoteca iscritta il 22/04/95 ai nn. 15291/1937, in forza di atto di
decreto ingiuntivo del Tribunale di Palermo del 18/04/95 a favore di
Banca del Popolo contro (A);
- 3) Ipoteca iscritta il 12/04/96 ai nn. 13941/1543 in forza del decreto
ingiuntivo del Pretore di Palermo del 02/03/96 a favore del Banco di
Sicilia contro (A);
- 4) Ipoteca iscritta il 12/04/96 ai nn. 13942/1544 in forza di Decreto
ingiuntivo del Pretore di Palermo del 02/03/96 a favore del Banco di
Sicilia contro (A).

TRASCRIZIONI:

- a) Pignoramento del 25/06/98 trascritto il 24/07/98 a favore di
Banca Commerciale Italiana S.p.A. contro (A) e (B).

8. SUPERFICIE

Dal rilievo diretto dell'immobile risulta che la superficie coperta del piano terra e del primo piano, comprendente anche i muri perimetrali e metà dei muri di confine, è pari a 74,50 mq. per ciascuno; la superficie dei balconi di primo piano è pari a 5,20 mq. (1,80 mq. + 3,40 mq.), la superficie coperta del secondo piano è pari a 55,50 mq. e quella della terrazza a 19,00 mq. Pertanto la superficie commerciale dell'immobile, riducendo con il coefficiente $\frac{1}{4}$ la superficie dei balconi e della terrazza scoperta e di $\frac{1}{2}$ la superficie della terrazza coperta, è pari a 190 mq. (mq. $74,50 + 74,50 + \frac{1}{2} \times 55,50 + 0,25 \times (5,20 + 19,00)$)).

9. VALORE DI MERCATO

I criteri di stima sono riportati nella relazione generale.

Come già detto, l'immobile oggetto di esecuzione è costituito da un fabbricato composto da tre livelli fuori terra, ricadente ad angolo fra via Alighieri e via Giacalone, all'interno dell'abitato del Comune di Partinico.

L'immobile di piano terra è utilizzato come panificio, con una parte destinata alla produzione e una alla vendita. Il primo piano è destinato a laboratorio di rosticceria e pasticceria e il secondo piano, non ancora ultimato, a locale di deposito. E' stata richiesta al comune di Partinico l'autorizzazione per il cambio di destinazione d'uso e il procedimento di rilascio della stessa è ancora in corso.

Procederò alla stima dell'immobile considerandolo come se fosse

stata già rilasciata la richiesta autorizzazione, dal momento che i lavori funzionali al cambio di destinazione d'uso sono stati quasi del tutto realizzati. Dalle ricerche di mercato da me eseguite e sulla base dei criteri esposti nella relazione di CTU, ho rilevato che per immobili simili ricadenti nelle medesime zone i valori unitari possono essere valutati mediamente nella misura di 900,00 €/mq.

Poiché, come già detto, la superficie lorda commerciale è di 190 mq., il valore venale dell'immobile oggetto di stima, considerandolo completo e fornito di autorizzazione potrebbe essere pari a € 171.000,00 (mq. 190 x 900,00 €/mq.). Considerato che occorre procedere al completamento del secondo piano e alla definizione della pratica autorizzativa presso il comune, da tale valore deve essere dedotta una somma che, presuntivamente, può essere stimata in € 15.000,00.

Pertanto, il valore venale dell'appartamento oggetto di esecuzione nello stato in cui si trova può essere stimato in € 156.000,00 (€ 171.000,00 - € 15.000,00).

10. DESCRIZIONE SINTETICA E IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE PER LA VENDITA

Fabbricato sito in Partinico, via Dante Alighieri, n. 28 e 30 e via Giacalone n. 47, composto a piano terra da un vano per la panificazione e la vendita, sottoscala, un antiwc e un servizio igienico, al piano primo da un vano attrezzato per cucina, con antiwc e servizio igienico, al piano secondo da un vano con antiwc, servizio igienico e

Rover R

terrazza coperta. Identificato catastalmente al N.C.E.U. di Partinico al foglio M.U., particelle 4676 sub 1 (piano terra) e sub 2 (piano primo e secondo). La superficie coperta del primo e del secondo piano è pari a 74,50 mq. ciascuno, della terrazza coperta a 55,50 mq., dei due balconi di primo piano a 5,20 mq., della terrazza di secondo piano a 19 mq. L'immobile non è ancora definito al secondo piano e, per lo stesso, è in corso presso il comune di Partinico la pratica per il rilascio dell'autorizzazione al cambio di destinazione d'uso e diversa distribuzione degli spazi interni. Valore a base d'asta nello stato in cui si trova: € 156.000,00.

Palermo, 14/09/11

Il C.T.U.

ing. Pietro Barresi

P. Barresi

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Depositato in Cancelleria
oggi 14.09.2011
il cancelliere

[Signature]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it