

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE IV CIVILE - ESECUZIONE IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedura esecutiva immobiliare n° 11/95 R.G.E.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Raffaella Vacca

RELAZIONE DI STIMA LOTTO B

Quota pari ad 1/2 del magazzino in Palermo, Via Gino Funaioli, 22,
piano cantinato, in catasto al Foglio 77 particelle 2103/25, 37-38-
39-40-41-42-43-44 (rif atto di pignoramento n° 10/a)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DATA

IL C.T.U.

Arch. Cristina Manzo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bene oggetto di pignoramento

Con atto di pignoramento immobiliare del 22.12.1994, in danno ai Sigg.ri A, B e C, è stato sottoposto a pignoramento il seguente bene:

Quota pari ad 1/2 del magazzino in Palermo, Via Gino Funaioli n° 22, piano cantinato (riferimento atto di pignoramento n° 10.a)

Cenni descrittivi

L'immobile oggetto della presente relazione è un grande locale pilastro, ubicato in Palermo, nella Via Gino Funaioli.

Esso è posto al piano cantinato di un comparto condominiale a sette elevazioni fuori terra e due piani seminterrati, provvisto di ascensore ma non dotato di servizio di portierato.

Come si evince dalla documentazione fotografica allegata, il corpo di fabbrica cui l'unità immobiliare in esame è parte integrante, versa in un pessimo stato di manutenzione.

I prospetti esterni necessitano di importanti opere di manutenzione straordinaria, gli intonaci dei sottobalconi sono staccati dal sottostante supporto, tutte le ringhiere di protezione dei balconi sono ampiamente ossidate, mostrando il ferro sfibrato e visibilmente assottigliato.

All'interno dell'androne condominiale l'intonaco mostrava importanti lesioni le quali interessavano anche gli elementi strutturali (travi e pilastri)

L'immobile ricade in zona semiperiferica della città di Palermo (fra la Via Messina Marine e la Via Armando Diaz) zona questa ben fornita di infrastrutture primarie e secondarie.

Il locale è composto da un grande vano pilastrato, dotato di una zona servizi con bagni ed anti w.c.

Nella sua interezza esso occupa una superficie di mq. 1.600 circa. Nell'atto di pignoramento è erroneamente indicata una superficie di mq. 180 e nella misura catastale è riportata una superficie di mq. 404 .

La pavimentazione è in battuto di cemento, le pareri sono lisciate, lisciate e tinteggiate. Sui soffitti vi insistono le linee di scarico delle acque degli appartamenti sovrastanti. Come si evince dalla documentazione fotografica allegata i pilastri dell'intero locale sono stati recentemente restaurati così come parte dei solai. Sui solai, però deve essere ancora completata la fase di restauro, come si evince dalla documentazione fotografica sono ancora visibile zone in cui le pignatte sono rotte ed i ferri di armatura sono a vista, ossidati e sfibrati.

All'immobile si accede percorrendo la discenderia in battuto di cemento che si diparte dalla Via Funaioli. Il locale è protetto da un grande cancello in ferro.

All'atto del sopralluogo l'immobile non era occupato e versava in mediocri condizioni d'uso e manutenzione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it
DATI CATASTALI

Attualmente l'immobile è annotato al N.C.E.U. di Palermo al foglio 77, particella 2103 sub 25, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, piano S1, Zona Censuaria 2, Categoria C/2, Classe 6, consistenza 404 mq., Rendita € 500,76.

Come detto in precedenza la superficie indicata nella visura catastale allegata è errata, infatti dal rilievo tecnico eseguito dalla scrivente è risultata una superficie di mq. 1.600,00 circa.

E' opportuno evidenziare che nell'atto di pignoramento l'immobile è indicato come annotato al N.C.E.U. al foglio 77 , particelle 2103/25, 2104/10, 2105, 2106/2, 2107/2, 2108/2, 2109/2, 2110/3 e 2111/2. Come si evince dalle visure allegate le particelle indicate nell'atto di pignoramento sono state soppresse e hanno dato origine a quella sopra indicata con i relativi subalterni.

REGOLARITA' EDILIZIA

Il comparto immobiliare, cui il locale in esame è parte integrante è stato realizzato a seguito della Licenza Edilizia n° 878 del 21/9/1966 e successive L.E. Per variante nn° 653 del 2.8.1967 e 1167 del 18.9.1968. Per l'intero immobile è stato rilasciato Certificato di abitabilità e agibilità il 30.7.1969

CONFINI:

Il corpo di fabbrica cui l'appartamento è parte integrante è posto all'interno di un'area condominiale, pertanto esso confina per tre lati con proprietà condominiale e per un lato con Via Funaioli.

Valore quota pari ad 1/2: € 800.000,00

Svalutazione del 20%: € 800.000,00 - 160.000,00 = €
640.000,00

**VALORE VENALE A BASE D'ASTA DELLA QUOTA PARI AD
1/2, in cifra tonda: € 640.000,00**

ASTE GIUDIZIARIE.it
Formano parte integrante della presente relazione:

- all.1 - planimetria catastale
- all.2 - visura catastale.
- all.3 - documentazione fotografica.

II C.T.U.



Arch. Cristina Manzo

Depositato in Cancelleria
oggi 03-03-2011
Cancelliere

