TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO

SEZIONE ESECUZIONI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

BANCO DI SICILIA

contro

[redacted]

FASCICOLO N.2

BENE N° 3 P. SN.

SECONDO LOTTO indicato "LOTTO B"

CONSISTENZA

Unità immobiliare (porzione di fabbricato) sita in Bagheria via H9 n. 40 (oggi via Teocrito n. 30) composta da intero piano secondo e soprastante terzo piano costituito da lavanderia e terrazzo.

E' costituita da un appartamento al grezzo tramezzato, della superficie commerciale di circa m^2 150 ed m^2 21 di balconi, ancora da terrazza soprastante di circa m^2 150 con circa m^2 10 di vano chiuso a lavanderia.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FASCICOLO N.2

SECONDO LOTTO indicato "LOTTO B"

Consistenza: unità immobiliare (porzione di fabbricato) sita in Bagheria via H9 n. 40 (oggi via Teocrito n. 30) composta da intero piano secondo e soprastante terzo piano costituito da lavanderia e terrazzo.

E' costituita da un appartamento al grezzo tramezzato (V.Foto), della superficie commerciale di circa m^2 150 ed m^2 21 di balconi, ancora da terrazza soprastante di circa m^2 150 con circa m^2 10 di vano chiuso a lavanderia (V.Foto).

Coerenze: elencate a partire da nord e procedendo in senso orario: confinante a nord con via via Teocrito, ad est con altro edificio con ingresso di via Teocrito n.38 , a sud con aria libera soprastante il piano terra, ad ovest con altro edificio con ingresso di via Teocrito n.28,

Ubicazione: Comune di Bagheria; zona di espanzione a nord.

Indirizzo: in Bagheria, via Teocrito n.30

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE E PROVENIENZA

Dati catastali dell'immobile: riportato al N.C.E.U. di Bagheria partita 1006359 fg. 12 part. 767 sub 7.

Provenienza: Pervenuto a [redacted] da potere di [redacted] e [redacted] con Atto di compravendita del 14/07/1989 rep. n. 17437 e rac. n. 8076. Si riporta dall'atto: ..... *Ai sensi della legge 28/2/1985 n.47, la parte alienante ..... ai sensi della Legge 04/01/1968 n.15 dichiara che la costruzione degli immobili oggetto del presente è stata eseguita in conformità al regolamento edile, al P.R.G. e secondo le prescrizioni della concessione edile n°52/82 rilasciata in data 23/04/82. Sono stati dichiarati abitabili ed agibili dal Sindaco di Bagheria in data 07/03/85 come risulta da certificato rilasciato in pari data dal Comune di Bagheria.* .....

DESCRIZONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEL BENE

Caratteristiche sommarie: fabbricato costituito da tre piani fuori terra più terrazzo e locale cantinato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Divisibilità : a parere del sottoscritto C.T.U. non appare conducente ai fini della vendita formulare l'ipotesi di divisione dell'immobile.

Descrizione della zona: ricade nella zona di periferia nord della città di Bagheria, a circa m. 400 dalla Piazza Dante ed a circa 100 m da via Mattarella.. E' ben collegata alla rete viaria principale interna e a quella di collegamento al Centro Città. La zona è completamente urbanizzata ed autosufficiente per negozi ed uffici.

REGOLARITÀ DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO

Data di rilascio della concessione edilizia 23/04/82 n. 52/82

Data del certificato di abitabilità e/o agibilità 07/03/85.

Dato che l'immobile è oggetto di interventi di ristrutturazione interna si ritiene, che in caso in cui non sia stata richiesta autorizzazione sindacale, possa avvalersi degli art. 46 DPR n.380/01 e 40 L.n.47/85, così pure per il locale lavanderia che originariamente (Variante di progetto 72/83) era un porticato. Non sia hanno notizie circa l'epoca della chiusura. E' possibile

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

avvalersi delle Leggi sopra richiamate in materia di sanatoria edilizia.

Stato di possesso: L'immobile, al momento, risulta in possesso dell'esecutato D'Amato Francesco.

VALUTAZIONI

Per la determinazione del valore del bene immobile oggetto della consulenza si seguirà il metodo sintetico diretto, metodo che si può riassumere nelle seguenti tre fasi successive:

- accertamento dei prezzi di mercato;
- costruzione di una scala di valori riflettenti beni noti simili a quelli da valutare;
- inserzione del bene comparativamente nella scala di valori.

Indagine svolta dal sottoscritto in zona

Il mercato degli immobili in zona è piuttosto attivo, in quanto vi è una netta prevalenza della domanda sull'offerta; la tipologia dell'alloggio è quella che più prevalentemente si avvicina ai fini di una famiglia medio reddito.

In base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene verrà individuato il valore unitario.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

E' emerso, dalle indagini di mercato, un valore unitario di € 700,00 al m^2, in considerazione al fatto che l'immobile è risultato al momento del sopralluogo al grezzo.

VALORE DEL BENE IMMOBILE COSTITUENTE il "LOTTO B"

Computando per 1/10 la superficie a terrazzo corrispondente a m^2 150 x 1/10 = m^2 15 circa, per ½ la superficie lavanderia corrispondente a m^2 10 x ½ = m^2 5 circa, per ¼ la superficie a balconi corrispondente a m^2 21 x ¼ = m^2 5.25 circa e per m^2 150 circa quella commerciale. Percui la superficie commerciale totale è di m^2 175 circa, da ciò nè consegue che il più probabile valore attuale:

700,00 € x 175 m^2 = **€ 122.500,00**

ALLEGATI

- n° 16 fotografie riproducenti la panoramica dei luoghi, l'edificio all'esterno e le parti interne più significative

Palermo 09/06/04 Il C.T.U.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009