

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO
SEZIONE FALLIMENTARE

Copia
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Fallimento

(n. ...)

Giudice Delegato Dott.

Curatore

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Consulenza tecnica di stima

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE FALLIMENTARE**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Fallimento _____

(R.Fall.)

G.D. DOTT. _____

CURATORE _____

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Integrazione alla consulenza tecnica di ufficio

TRIBUNALE DI PALERMO
DEPOSITATO _____
★ 24.07.2009
SEZIONE FALLIMENTARE

La presente relazione si compone dei seguenti paragrafi

1. PREMESSE
2. OGGETTO DELLA CONSULENZA
3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI FACENTI PARTE DEL COMPENDIO FALLIMENTARE
4. REGOLARITÀ EDILIZIA
5. DESCRIZIONE GENERALE DEI LUOGHI
6. CRITERI DI VALUTAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA
7. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI
8. DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

1. PREMESSE

Con Decreto del 31/05/06 il Signor Giudice Delegato al Fallimento _____, Dott. Giacomo Maria Nonno, nominava il sottoscritto ing. Pietro Barresi consulente tecnico ai fini della stima degli immobili acquisiti all'attivo della procedura

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2/2

fallimentare e per la determinazione dell'indennità di occupazione.

Con ulteriore provvedimento del 19/07/06 il Signor Giudice "a parziale modifica del provvedimento del 31/05/2006, limita il mandato al CTU alla determinazione dell'indennità di occupazione". Studiati gli atti di causa, acquisita la necessaria documentazione, eseguiti i necessari sopralluoghi e rilievi, redigevo la relazione di C.T.U. che depositavo presso la Cancelleria del Tribunale.

Successivamente, con ordinanza del 18/06/07, il Signor Giudice invitava il C.T.U. a " *procedere senz'altro alla stima dei cespiti acquisiti all'attivo fallimentare secondo le modalità originariamente indicate con i decreti di conferimento dell'incarico del 31/05/2006*".

2. OGGETTO DELLA CONSULENZA

Riporto di seguito il contenuto del decreto di conferimento incarico del 31/05/06:

"Esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previo accesso agli immobili oggetto di stima, provveda il consulente:

- a) *alla esatta individuazione dei beni immobili facenti parte del compendio fallimentare provvedendo – previa autorizzazione del Giudice delegato e ove necessario – alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- b) *alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi succedutesi nel*

tempo e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

c) all'identificazione catastale dell'immobile, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo – previa autorizzazione del Giudice delegato – le variazioni per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante;

d) in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria dei beni immobili, alla correzione o redazione della stessa;

rediga quindi il consulente tecnico il proprio elaborato indicando:

- l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni.*

In particolare, dovrà essere specificata la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; e per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali del bene, le

caratteristiche interne di ciascun immobile; precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; dovranno altresì essere specificate le dotazioni condominiali (ad es., posti auto comuni, giardino ecc.);

- *una breve descrizione complessiva e sintetica del contesto in cui i beni si trovano (ad es., se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;*
- *lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, occorrerà indicare la data di registrazione e la scadenza del contratto possibilmente allegando il relativo documento in copia;*
- *l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravati sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico;*
- *l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- *le pratiche edilizie svolte relative all'immobile nonché la*

*regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di
esistenza di opere abusive, l'eventuale sanabilità ai sensi delle
leggi succedutesi nel tempo e i relativi costi, assumendo le
opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;*

*provveda, altresì, il consulente tecnico alla valutazione
complessiva dei beni, indicando distintamente i criteri di stima
utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo
altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima alla
luce: dello stato d'uso e manutenzione; dello stato di possesso; dei
vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura. Dovrà essere
specificato l'abbattimento forfetario per la differenza fra oneri
tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, la
assenza di garanzia per vizi occulti, l'esistenza di eventuali spese
condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti
anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi. Parimenti, dovrà essere
indicato, qualora si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola
quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote
indivise".*

**3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI FACENTI PARTE DEL
COMPENDIO FALLIMENTARE**



I beni immobili facenti parte del compendio fallimentare sono i seguenti:

1. Appartamento sito in Palermo, c.so dei Mille n. 1401/c, corpo X, scala A, piano primo a destra, int. 3, foglio 91, p.lla 1564, sub 80, con posto auto scoperto, foglio 91, p.lla 1564, sub 56 (N. 1 della relazione del Curatore; lettere "E" ed "E.1" della relazione notarile).
2. Appartamento sito in Palermo, c.so dei Mille n. 1401/c, corpo Y, scala B, oggi D, piano rialzato a destra, int. 2, foglio 91, p.lla 1564, sub 15 e 114, con posto auto coperto, foglio 91, p.lla 1564, sub 126 (N. 2 della relazione del Curatore; lettere "I" ed "I.1" della relazione notarile).
3. Appartamento sito in Palermo, c.so dei Mille n. 1401/c, corpo X, scala B, piano primo a destra, int. 3, foglio 91, p.lla 1564, sub 94, con posto auto scoperto, foglio 91, p.lla 1564, sub 61 e cantina, foglio 91, p.lla 1564, sub 104 (N. 3 della relazione del Curatore; lettere "F", "F.1" e "F.2" della relazione notarile).
4. Appartamento sito in Palermo, c.so dei Mille n. 1401/c, corpo Z, scala A, oggi E, piano primo a destra, foglio 91, p.lla 1564, sub 137, con posto auto scoperto, foglio 91, p.lla 1564, sub 38 (N. 4 della relazione del Curatore; lettere "R" ed "R.2" della relazione notarile).
5. Appartamento sito in Palermo, c.so dei Mille n. 1401/c, corpo Z,



PC

scala B, oggi F, piano rialzato a sinistra, int. 2, foglio 91, p.lla 1564, sub 25 e 150, con posto auto scoperto, foglio 91, p.lla 1564, sub 46 e con cantina, foglio 91, p.lla 1564, sub 161 (N. 5 della relazione del Curatore; lettere "Q, "Q.1" e "Q.2" della relazione notarile).

6. Appartamento sito in Palermo, c.so dei Mille n. 1401/c, corpo Z, scala B, oggi F, piano secondo a sinistra, int. 6, foglio 91, p.lla 1564, sub 154, con posto auto scoperto, foglio 91, p.lla 1564, sub 44 (N. 6 della relazione del Curatore; lettere "S" ed "S.1" della relazione notarile).

7. Appartamento sito in Palermo, c.so dei Mille n. 1401/c, corpo Z, scala B, oggi F, piano secondo a destra, int. 5, foglio 91, p.lla 1564, sub 153, con posto auto scoperto, foglio 91, p.lla 1564, sub 43 (N. 7 della relazione del Curatore; lettere "C" e "C.1" della relazione notarile).

8. Appartamento sito in Palermo, c.so dei Mille n. 1401/c, corpo Z, scala A, oggi E, piano secondo a sinistra, int. 6, foglio 91, p.lla 1564, sub 140, con posto auto coperto. foglio 91, p.lla 1564, sub 133 (N. 8 della relazione del Curatore; lettere "B" e "B.1" della relazione notarile).

9. Appartamento sito in Palermo, c.so dei Mille n. 1401/c, corpo Z, scala A, oggi E, piano primo a sinistra, foglio 91, p.lla 1564, sub 138, con posto auto coperto, foglio 91, p.lla 1564, sub 127 (N. 9 della relazione del Curatore; lettere "A" e "A.1" della relazione notarile).

10. Appartamento sito in Palermo, c.so dei Mille n. 1401/c, corpo Y, scala B, oggi D, piano secondo a destra, int. 6, foglio 91, p.lla 1564, sub 118, con posto auto scoperto, foglio 91, p.lla 1564, sub 64 (N. 10 della relazione del Curatore; lettere "P" e "P.1" della relazione notarile).

11. Appartamento sito in Palermo, c.so dei Mille n. 1401/c, corpo Y, scala B, oggi D, piano primo a destra, int. 3, foglio 91, p.lla 1564, sub 116, con posto auto coperto, foglio 91, p.lla 1564, sub 123 (N. 11 della relazione del Curatore; lettere "N" e "N.1" della relazione notarile).

12. Appartamento sito in Palermo, c.so dei Mille n. 1401/c, corpo Y, scala B, oggi D, piano primo a sinistra, int. 4, foglio 91, p.lla 1564, sub 115, con posto auto scoperto, foglio 91, p.lla 1564, sub 36 (N. 12 della relazione del Curatore; lettere "M" e "M.1" della relazione notarile).

13. Appartamento sito in Palermo, c.so dei Mille n. 1401/c, corpo X, scala B, piano rialzato a sinistra, int. 2, foglio 91, p.lla 1564, sub 93, con posto auto coperto, foglio 91, p.lla 1564, sub 121 (N. 13 della relazione del Curatore; lettere "D" e "D.1" della relazione notarile).

14. Appartamento sito in Palermo, c.so dei Mille n. 1401/c, corpo X, scala A, piano secondo a destra, int. 5, foglio 91, p.lla 1564, sub 82, con posto auto coperto, foglio 91, p.lla 1564, sub 131, posto auto scoperto, foglio 91, p.lla 1564, sub 59 e cantina, foglio 91, p.lla 1564, sub 90 (N. 14 della relazione del Curatore; lettere "G",

“G.1”, “G.2” e “G.3” della relazione notarile).

15. Appartamento sito in Palermo, c.so dei Mille n. 1401/c, corpo Y, scala A, oggi C, piano primo a destra, int. 4, foglio 91, p.lla 1564, sub 109, e con posto auto scoperto, foglio 91, p.lla 1564, sub 40 (N. 15 della relazione del Curatore; lettere “L” e “L.1” della relazione notarile).
16. Appartamento sito in Palermo, c.so dei Mille n. 1401/c, corpo Y, scala A, oggi C, piano rialzato a destra, int. 2, foglio 91, p.lla 1564, sub 13 e 107, con posto auto scoperto, foglio 91, p.lla 1564, sub 34 (N. 16 della relazione del Curatore; lettere “H” e “H.1” della relazione notarile).
17. Appartamento sito in Palermo, c.so dei Mille n. 1401/c, corpo Z, scala A, oggi E, piano seminterrato a sinistra, foglio 91, p.lla 1564, sub 17 (N. 17 della relazione del Curatore).
18. Appartamento sito in Palermo, c.so dei Mille n. 1401/c, corpo Y, scala A, oggi C, piano secondo a sinistra, int. 5, foglio 91, p.lla 1564, sub 110, con posto auto scoperto, foglio 91, p.lla 1564, sub 32 (Lettere “O” e “O.1” della relazione notarile).

Come già riferito nella relazione relativa alla determinazione dell'indennità di occupazione, dal confronto tra gli elenchi degli immobili riportati nella relazione del Curatore e quelli contenuti nella certificazione notarile, ho rilevato che nella relazione del Notaio è indicato un appartamento sito nel corpo Y, scala A, piano secondo, int. 5 (lettera “O” nella relazione), che non risulta elencato nella relazione del Curatore. Inoltre, nella relazione del Curatore è elencato un

appartamento sito nel corpo Z, scala A, piano seminterrato a sinistra, attribuito ai sig.ri Villanti Vito e Causa Giuseppe (n. 17 dell'elenco), che non risulta indicato nella certificazione ipocatastale del Notaio.

4. REGOLARITÀ EDILIZIA

Al fine di verificare la regolarità edilizia degli immobili da stimare ho richiesto al Comune di Palermo di visionare la concessione edilizia (All. A). Con nota del 31/08/07 (All. B) il Comune ha comunicato di poter " *prendere visione della pratica 3179/98 presso lo Staff Amministrativo "Gruppo Visione Atti", nei giorni sotto indicati, come richiesto con istanza prot. n. 467896 del 13/07/07*".

Ho quindi accertato che gli edifici di corso dei Mille n. 1401/c, nei quali sono ubicati gli immobili del compendio fallimentare, risultano costruiti con Concessione Edilizia n. 193 rilasciata dal comune di Palermo il 14/05/91 e, a seguito di progetto di variante, con successiva Concessione Edilizia n. 55 del 01/06/95. Le unità immobiliari dell'edificio sono state dichiarate abitabili o agibili con certificato del 19/07/96 prot. n. 4180/15EP e successiva rettifica del 22/04/02 prot. n. 4247/964EP.

Come riferirò successivamente, in alcuni immobili oggetto di stima, riportati con i numeri 2, 4, 8, 9, 10, 11, 12, 15, 16, 18, è stata effettuata la chiusura a veranda del balcone del prospetto posteriore senza che sia stata richiesta autorizzazione. Per la loro regolarizzazione si potrà procedere ai sensi dell'art. 20 comma 3 della L.R. n. 4 del 16/04/03.

PP

5. DESCRIZIONE GENERALE DEI LUOGHI

Gli immobili oggetto del presente accertamento sono ubicati all'interno di tre distinte palazzine, di complessive tre elevazioni fuori terra e un piano seminterrato, denominate corpo X, corpo Y e corpo Z (Foto A e B) che insistono all'interno di un'area condominiale comune recintata, sita in Palermo in C.so dei Mille n. 1401/c, il cui ingresso è consentito da un cancello carrabile e da un cancello pedonale.

All'interno della stessa area condominiale ricadono i posti auto scoperti che risultano delimitati da strisce di colore giallo apposte sulla pavimentazione (Foto C); i posti auto coperti sono ubicati all'interno del piano seminterrato del corpo Y (Foto D) raggiungibile attraverso una rampa carrabile protetta da ingresso munito di serranda metallica motorizzata (Foto E).

Il complesso edilizio ricade in un quartiere posto all'estrema periferia Sud della città di Palermo, in prossimità della zona industriale di Brancaccio, con edilizia avente caratteristiche economiche.

Sia nella relazione del Curatore che nella certificazione notarile ipocatastale le unità immobiliari vengono distinte indicando per ciascuno di essi il corpo di fabbrica (X, Y, Z) e la scala (A, B). Attualmente la distinzione è effettuata soltanto dalla lettera che indica le diverse scale.

Nella tabella che segue è riportata la corrispondenza fra la nomenclatura riportata nelle relazioni del Notaio e del Curatore e

quella attuale:

RELAZIONI NOTAIO E CURATORE	INDICAZIONE ATTUALE
Corpo X, scala A	Scala A
Corpo X, scala B	Scala B
Corpo Y, scala A	Scala C
Corpo Y, scala B	Scala D
Corpo Z, scala A	Scala E
Corpo Z, scala B	Scala F

La descrizione dei singoli appartamenti verrà effettuata nei successivi paragrafi 7.1 ... 7.18.

6. CRITERI DI VALUTAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Per la determinazione del valore di mercato dei beni oggetto di stima adotterò il metodo sintetico-comparativo che si basa sul reperimento di dati storici elementari relativi a prezzi di mercato di beni analoghi riscontrati in epoca prossima a quella della stima. Dalla scala formata da tali valori si può determinare il valore di mercato dell'Unità Immobiliare da stimare, attraverso l'inserimento di essa nel gradino della scala che presenta maggiori analogie. Non ho ritenuto di seguire il procedimento di stima indiretto o analitico, perché è opportuno fare uso di esso solo quando non si hanno a disposizione dati di mercato che permettano la stima diretta del bene stesso. Infatti è da osservare che la stima indiretta richiede la scelta del tasso di attualizzazione la cui determinazione è alquanto incerta e variabile nel

119

tempo in funzione non soltanto dell'andamento del mercato immobiliare ma anche di molti altri fattori economici. Ritengo quindi che questo tipo di stima abbia minore oggettività rispetto a quella ottenuta col metodo sintetico-comparativo.

Ho eseguito la valutazione degli immobili utilizzando come parametro di raffronto il metro quadrato di superficie lorda commerciale calcolando la superficie coperta al lordo dei muri perimetrali di pertinenza e di metà dei muri di confine; i balconi, le villette di pertinenza esclusiva e le cantine sono conteggiati per il 25% della loro superficie, il posto auto coperto per il 20% e il posto auto scoperto per il 10%. Nel computo della superficie commerciale ho considerato i balconi chiusi a veranda allo stesso modo dei balconi scoperti sia perchè con ogni probabilità la loro chiusura è stata effettuata a spese dei proprietari e sia perchè le spese necessarie per la loro regolarizzazione e per le variazioni catastali compensano, almeno in parte, il maggior valore determinato dalla chiusura del balcone.

Ho svolto l'analisi del mercato di immobili simili per ubicazione e tipologia basandomi su dati di mercato a me noti che ho verificato con i risultati delle indagini condotte presso alcuni operatori del settore (Tecnocasa, CIA, Consulente Immobiliare), oltre che con i valori forniti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Per la valutazione degli immobili ho tenuto conto della destinazione d'uso (Abitazione), dell'ubicazione (Periferica), dello stato di conservazione e manutenzione (gli appartamenti presentano, in misura maggiore o minore, problematiche comuni a fenomeni di

umidità dovuti principalmente all'uso dei materiali (muratura, intonaci) non sufficientemente coibentanti), della vetustà (circa 11 anni), della superficie e della loro appetibilità nell'attuale mercato immobiliare, determinando un valore medio unitario di 1.400,00 €/mq. indipendentemente dal piano in cui gli appartamenti ricadono, ad eccezione dell'appartamento indicato al n. 17 al quale, essendo ubicato a piano seminterrato, ho attribuito il valore unitario di 1.300,00 €/mq.

Nella determinazione del valore di stima, trattandosi di procedura esecutiva, non ho tenuto conto dei vincoli determinati dalla legge n. 865 del 12/10/71 relativa all'edilizia Economica e Popolare, che viene citata nei preliminari di compravendita in atti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

03

7.7 APPARTAMENTO SITO IN PALERMO, C.SO DEI MILLE N. 1401/C, CORPO Z, SCALA B, OGGI F, PIANO SECONDO A DESTRA, INT. 5, FOGLIO 91, P.LLA 1564, SUB 153, CON POSTO AUTO SCOPERTO, FOGLIO 91, P.LLA 1564, SUB 43

N. 7 della relazione del Curatore; lettere "C" e "C.1" della relazione notarile. Conduttori: **lo Giuseppe e Michèlina**

7.7.1 DESCRIZIONE, UBICAZIONE E NATURA DEL BENE

L'appartamento è ubicato al piano secondo, int. 5, salendo le scale a destra della palazzina denominata corpo Z, scala B, oggi scala F. Riporto in allegato la relativa planimetria catastale da me reperita presso l'Agenzia del Territorio di Palermo (All. 7.1).

Con riferimento alla planimetria da me redatta (All. 7.2) l'immobile si compone di: ingresso/soggiorno con balcone, corridoio di disimpegno, cucina con balcone, due camere da letto, due servizi igienici.

Le finiture generali dell'appartamento sono le seguenti:

- porta blindata all'ingresso;
- pavimenti in piastrelle di ceramica smaltata e decorata;
- infissi esterni in alluminio anodizzato e serrande in plastica;
- infissi interni in legno tamburato (Foto 7.1) e legno e vetri nel soggiorno, nella cucina e nel corridoio;
- pareti intonacate e tinteggiate;
- servizio principale con pavimenti in ceramica smaltata e decorata e

ASTE GIUDIZIARIE.it

rivestimento alle pareti in ceramica smaltata e decorata sino ad un'altezza di m 2,60 circa. All'interno sono presenti: vaso, bidet, lavabo e vasca da bagno;

- servizio secondario con pavimenti in ceramica smaltata e decorata e rivestimento alle pareti in ceramica smaltata e decorata. All'interno sono presenti: vaso, lavabo e scaldabagno (Foto 7.2).

Gli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento sono sotto traccia. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia e piastre radianti ma non funzionante.

Nel corso del sopralluogo svolto si è constatata la presenza di muffe e di micro lesioni dell'intonaco (Foto 7.3) all'interno di una delle camere da letto e il distacco di alcune piastrelle del servizio secondario (Foto 7.4). Si sono altresì riscontrate micro lesioni dell'intonaco sul prospetto in corrispondenza della cucina (Foto 7.5).

Il posto auto scoperto è ricavato all'interno dell'area condominiale di pertinenza degli immobili oggetto del fallimento ed è delimitato da strisce di colore giallo.

7.7.2 COERENZE

L'immobile confina a nord e a sud con area condominiale, ad est con l'appartamento ubicato al piano secondo, int. 6, salendo le scale a sinistra della palazzina denominata corpo Z, scala B, oggi scala F, ad ovest con l'appartamento ubicato al piano secondo, salendo le scale a sinistra della palazzina denominata corpo Z, scala A, oggi scala E.

7.7.3 DATI CATASTALI

L'appartamento è iscritto al N.C.E.U. del Comune di Palermo, foglio 91, part.lla 1564, sub 153, corso dei Mille n. 1401/C, piano secondo.

Il posto auto scoperto risulta identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 91, particella 1564, sub 43.

7.7.4 SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale viene calcolata al lordo dei muri perimetrali di pertinenza e di metà dei muri di confine; i balconi sono conteggiati per il 25% della superficie mentre il posto auto scoperto per il 10% della superficie.

La superficie coperta è pari a 95,70 mq. circa, quella dei balconi è pari a 11,40 mq. circa mentre quella del posto auto scoperto è pari a 11,00 mq. circa.

La superficie commerciale è pari a:

$$\text{mq. } 95,70 + (11,40 \times 0,25) + (11,00 \times 0,10) = 99,65 \text{ mq.}$$

7.7.5 STATO DI POSSESSO

L'immobile è attualmente abitato dai signori [REDACTED]

7.7.6 VALORE DI MERCATO

I criteri di stima sono riportati nel precedente paragrafo 6.

Considerando, come già detto, che la superficie lorda commerciale è di 99,65 mq., il valore di mercato dell'immobile può essere stimato in € 139.500,00 (mq. 99,65 x 1.400,00 €/mq.).

7.8 APPARTAMENTO SITO IN PALERMO, C.SO DEI MILLE N. 1401/C, CORPO Z, SCALA A, OGGI E, PIANO SECONDO A SINISTRA, INT. 6, FOGLIO 91, P.LLA 1564, SUB 140, CON POSTO AUTO COPERTO. FOGLIO 91, P.LLA 1564, SUB 133

N. 8 della relazione del Curatore; lettere "B" e "B.1" della relazione notarile. Conduttori: [REDACTED]

7.8.1 DESCRIZIONE, UBICAZIONE E NATURA DEL BENE

L'appartamento è ubicato al piano secondo, int. 6, salendo le scale a sinistra della palazzina denominata corpo Z, scala A, oggi scala E. Riporto in allegato la relativa planimetria catastale da me reperita presso l'Agenzia del Territorio di Palermo (All. 8.1).

Con riferimento alla planimetria da me redatta (All. 8.2), l'immobile si compone di: ingresso/soggiorno con balcone su corte interna, disimpegno, due camere, cucina con balcone su corte interna (chiuso a veranda) e due servizi igienici.

Le finiture generali dell'appartamento sono le seguenti:

- pavimenti in piastrelle di ceramica smaltata e decorata;
- infissi esterni in alluminio verniciato e serrande in plastica;
- infissi interni in legno tamburato e legno e vetri nel soggiorno;
- pareti intonacate e tinteggiate con decorazione applicata;
- servizio principale con pavimenti in ceramica smaltata e decorata.

Rivestimento alle pareti in ceramica smaltata e decorata. All'interno sono presenti: vaso, bidet, lavabo e vasca da bagno (Foto 8.1);

- cucina con pavimenti in gres;
- impianto di condizionamento dell'aria con apparecchi a parete tipo "split" nel soggiorno, cucina e stanza da letto.

L'altezza netta dei vani è pari a 2,70 m.

L'impianto elettrico è sotto traccia così come quello idrico. L'impianto di riscaldamento, autonomo con caldaia e piastre radianti, è funzionante.

Sono presenti tracce di umidità e lesioni dell'intonaco in vari ambienti (Foto 8.2 e 8.3). Alcune piastrelle di rivestimento del bagno sono parzialmente distaccate dal supporto.

Il posto auto coperto è ubicato all'interno del locale di piano seminterrato con accesso dall'area comune condominiale (Foto D).

7.8.2 COERENZE

L'immobile confina a nord e a sud con area condominiale, ad ovest con l'appartamento ubicato al piano secondo, salendo le scale a destra della palazzina denominata corpo Z, scala A, oggi scala E e ad est con l'appartamento ubicato al piano secondo, interno 5, salendo le scale a destra della palazzina denominata corpo Z, scala B, oggi scala F.

7.8.3 DATI CATASTALI

L'appartamento è iscritto al N.C.E.U. del Comune di Palermo, foglio 91, part.lla 1564, sub 140, corso dei Mille n. 1401/C, piano secondo.

Il posto auto coperto risulta identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 91, particella 1564, sub 133.

7.8.4 SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale viene calcolata al lordo dei muri perimetrali di pertinenza e di metà dei muri di confine; i balconi sono conteggiati per il 25% della superficie mentre il posto auto coperto per il 20% della superficie.

La superficie coperta è pari a 95,70 mq. circa, quella dei balconi è pari a 11,40 mq. circa mentre quella del posto auto coperto è pari a 19,10 mq. circa.

La superficie commerciale è pari a:

$$\text{mq. } 95,70 + (11,40 \times 0,25) + (19,10 \times 0,20) = 102,35 \text{ mq.}$$

7.8.5 STATO DI POSSESSO

L'immobile è attualmente abitato dai signori . . . e Pietro e . . . e Caterina.

7.8.6 VALORE DI MERCATO

I criteri di stima sono riportati nel precedente paragrafo 6.

Considerando, come già detto, che la superficie lorda commerciale è di 102,35 mq., il valore di mercato dell'immobile può essere stimato in € 143.300,00 (mq. 102,35 x 1.400,00 €/mq.).

7.11 APPARTAMENTO SITO IN PALERMO, C.SO DEI MILLE N. 1401/C,
CORPO Y, SCALA B, OGGI D, PIANO PRIMO A DESTRA, INT. 3, FOGLIO 91,
P.LLA 1564, SUB 116, CON POSTO AUTO COPERTO, FOGLIO 91, P.LLA
1564, SUB 123

N. 11 della relazione del Curatore; lettere "N" e "N.1" della relazione
notarile. Conduttore: **ì Lidia**

7.11.1 DESCRIZIONE, UBICAZIONE E NATURA DEL BENE

L'appartamento è ubicato al piano primo, salendo le scale a
destra, della palazzina denominata corpo Y, scala B, oggi scala D.
Riporto in allegato la relativa planimetria catastale da me reperita
presso l'Agenzia del Territorio di Palermo (All. 11.1).

Con riferimento alla planimetria da me redatta (All. 11.2)
l'immobile si compone di: ingresso, soggiorno con balcone (Foto
11.1), corridoio di disimpegno, cucina con balcone chiuso a veranda,
due camere da letto, due servizi igienici e ripostiglio.

Le finiture generali dell'appartamento sono le seguenti:

- porta blindata all'ingresso;
- pavimenti in piastrelle di ceramica smaltata e decorata;
- infissi esterni in alluminio verniciato con serrande in plastica e grate
metalliche;
- infissi interni in legno tamburato (Foto 11.2) e legno e vetri nel
soggiorno e nella cucina;
- pareti intonacate e tinteggiate;

- servizio principale con pavimenti in ceramica smaltata e decorata e rivestimento alle pareti in ceramica smaltata e decorata. All'interno sono presenti: vaso, bidet, lavabo e vasca da bagno (Foto 11.3);
- servizio secondario con pavimenti in ceramica smaltata e decorata e rivestimento alle pareti in ceramica smaltata e decorata. All'interno sono presenti: vaso, lavabo e doccia (Foto 11.4);
- cucina con pavimenti in cotto (Foto 11.5). I fuochi della cucina sono collocati nella veranda realizzata nel balcone;

Gli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento sono sotto traccia. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia e piastre radianti.

Nel corso del sopralluogo svolto si è constatata la considerevole presenza di muffe all'interno delle camere da letto (Foto 11.6, 11.7, 11.8) e del servizio secondario (Foto 11.9).

Il posto auto coperto è ubicato all'interno del locale di piano seminterrato con accesso dall'area comune condominiale (Foto D).

7.11.2 COERENZE

L'immobile confina a sud con l'appartamento ubicato al piano primo, salendo le scale a sinistra, della palazzina denominata corpo Y, scala B, oggi scala D, ad est e ad ovest con area condominiale.

7.11.3 DATI CATASTALI

L'appartamento è iscritto al N.C.E.U. del Comune di Palermo, foglio 91, part.lla 1564, sub 116, corso dei Mille n. 1401/C, piano primo.

Il posto auto coperto risulta identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 91, particella 1564, sub 123.

7.11.4 SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale viene calcolata al lordo dei muri perimetrali di pertinenza e di metà dei muri di confine; i balconi sono conteggiati per il 25% della superficie mentre il posto auto coperto per il 20% della superficie.

La superficie coperta è pari a 106,65 mq. circa, quella dei balconi è pari a 17,75 mq. circa mentre quella del posto auto coperto è pari a 19,20 mq. circa.

La superficie commerciale è pari a:

$$\text{mq. } 106,65 + (17,75 \times 0,25) + (19,20 \times 0,20) = 114,90 \text{ mq.}$$

7.11.5 STATO DI POSSESSO

L'immobile è attualmente abitato dalla signora 

7.11.6 VALORE DI MERCATO

I criteri di stima sono riportati nel precedente paragrafo 6.

Considerando, come già detto, che la superficie lorda commerciale è di 114,90 mq., il valore di mercato dell'immobile può essere stimato in € 160.850,00 (mq. 114,90 x 1.400,00 €/mq.).

7.14 APPARTAMENTO SITO IN PALERMO, C.SO DEI MILLE N. 1401/C,
CORPO X, SCALA A, PIANO SECONDO A DESTRA, INT. 5, FOGLIO 91,
P.LLA 1564, SUB 82, CON POSTO AUTO COPERTO, FOGLIO 91, P.LLA 1564,
SUB 131, POSTO AUTO SCOPERTO, FOGLIO 91, P.LLA 1564, SUB 59 E
CANTINA, FOGLIO 91, P.LLA 1564, SUB 90

N. 14 della relazione del Curatore; lettere "G", "G.1", "G.2" e
"G.3" della relazione notarile. Conduttrice: [REDACTED]

7.14.1 DESCRIZIONE, UBICAZIONE E NATURA DEL BENE

L'appartamento è ubicato al piano secondo, int. 5, salendo le
scale a destra della palazzina denominata corpo X, scala A. Riporto in
allegato la relativa planimetria catastale da me reperita presso
l'Agenzia del Territorio di Palermo (All. 14.1).

Con riferimento alla planimetria da me redatta (All. 14.2),
l'immobile si compone di: ingresso/corridoio di disimpegno, soggiorno
e studio con balcone su corte interna, una camera, cucina con balcone
su corte interna e doppio servizio igienico.

Le finiture generali dell'appartamento sono le seguenti:

- pavimenti in piastrelle di ceramica smaltata;
- infissi esterni in alluminio con serrande in plastica e grate in metallo;
- infissi interni in legno tamburato e legno e vetri nella cucina e nel
soggiorno;
- servizio con pavimenti e pareti in piastrelle di ceramica smaltata.

All'interno sono presenti: vaso, bidet, lavabo e vasca da bagno (Foto 14.1);

- secondo servizio con pavimenti e pareti in piastrelle di ceramica smaltata. All'interno sono presenti: vaso, bidet, lavabo e doccia (Foto 14.2).

L'impianto elettrico è sotto traccia così come quello idrico. Il riscaldamento è autonomo con caldaia e piastre radianti.

La cantina è ubicato al piano primo sottostrada, int. 12, della medesima palazzina e risulta identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 91, particella 1564, sub 90.

Il posto auto coperto è ubicato all'interno del locale di piano seminterrato con accesso dall'area comune condominiale (Foto D) mentre il posto auto scoperto è ricavato all'interno dell'area condominiale di pertinenza degli immobili oggetto del fallimento ed è delimitato da strisce di colore giallo.

7.14.2 COERENZE

L'immobile confina a nord e a sud con area condominiale, ad est con proprietà aliena, ad ovest con l'appartamento ubicato al piano secondo, salendo le scale a sinistra della palazzina denominata corpo X, scala A.

7.14.3 DATI CATASTALI

L'appartamento è iscritto al N.C.E.U. del Comune di Palermo, foglio 91, part.lla 1564, sub 82, corso dei Mille n. 1401/C, piano

secondo.

Il posto auto coperto risulta identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 91, particella 1564, sub 131, mentre il posto auto scoperto risulta iscritto al foglio 91, particella 1564, sub 59 e la cantina al foglio 91, particella 1564, sub 90.

7.14.4 SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale viene calcolata al lordo dei muri perimetrali di pertinenza e di metà dei muri di confine; i balconi e la cantina sono conteggiati per il 25% della superficie, il posto auto scoperto per il 10% della superficie mentre il posto auto coperto per il 20% della superficie.

La superficie coperta è pari a 101,45 mq. circa, quella dei balconi è pari a 11,15 mq. circa, quella del posto auto coperto è pari a 12,00 mq. circa, quella del posto auto scoperto è pari a 11,00 mq. circa mentre quella della cantina è pari a 5,65 mq. circa.

La superficie commerciale è pari a:

$$\begin{aligned} \text{mq. } & 101,45 + (11,15 + 5,65) \times 0,25 + (12,00 \times 0,20) + (11,00 \times 0,10) = \\ & = 109,15 \text{ mq.} \end{aligned}$$

7.14.5 STATO DI POSSESSO

L'immobile è attualmente abitato dalla signora [REDACTED]

7.14.6 VALORE DI MERCATO

I criteri di stima sono riportati nel precedente paragrafo 6.

Considerando, come già detto, che la superficie lorda

commerciale è di 109,15 mq., il valore di mercato dell'immobile può essere stimato in € 152.800,00 (mq. 109,15 x 1.400,00 €/mq.).



P.B.

7.16 APPARTAMENTO SITO IN PALERMO, C.SO DEI MILLE N. 1401/C,
CORPO Y, SCALA A, OGGI C, PIANO RIALZATO A DESTRA, INT. 2, FOGLIO
91, P.LLA 1564, SUB 13 E 107, CON POSTO AUTO SCOPERTO, FOGLIO 91,
P.LLA 1564, SUB 34

N. 16 della relazione del Curatore; lettere "H" e "H.1" della
relazione notarile. Condutrice: XXXXXXXXXX

7.16.1 DESCRIZIONE, UBICAZIONE E NATURA DEL BENE

L'appartamento è ubicato al piano rialzato, salendo le scale a
destra, della palazzina denominata corpo Y, scala A, oggi scala C.
Riporto in allegato la relativa planimetria catastale da me reperita
presso l'Agenzia del Territorio di Palermo (All. 16.1).

Con riferimento alla planimetria da me redatta (All. 16.2)
l'immobile si compone di: ingresso, soggiorno con balcone e villetta
(Foto 16.1) prospettanti su strada, corridoio di disimpegno, due camere
da letto, cucina con balcone su corte interna (chiuso a veranda), due
servizi igienici e ripostiglio.

Le finiture generali dell'appartamento sono le seguenti:

- ingresso con porta blindata;
- pavimenti in piastrelle di ceramica smaltata (Foto 16.2);
- pareti intonacate e tinteggiate;
- infissi esterni in alluminio anodizzato con serrande in plastica (Foto
16.2);
- infissi interni in legno tamburato (Foto 16.3) e legno e vetri negli

ambienti cucina e soggiorno;

- cucina realizzata nella veranda con pavimenti in piastrelle di ceramica smaltata e decorata (Foto 16.2) e rivestimenti alle pareti con piastrelle di ceramica smaltata e decorata;

- servizio principale con pavimenti in piastrelle di ceramica smaltata e decorata e rivestimento alle pareti in piastrelle di ceramica smaltata; all'interno sono presenti: lavabo, vaso, bidet e vasca (Foto 16.4);

- servizio secondario con pavimenti in piastrelle di ceramica smaltata e decorata e rivestimento alle pareti in piastrelle di ceramica smaltata e decorata; all'interno sono presenti: lavabo, vaso, doccia e scaldabagno (Foto 16.5);

Gli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento sono sotto traccia. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia e piastre radianti.

Nelle pareti e nei soffitti delle camere da letto sono presenti macchie di umidità e microlesioni (Foto 16.6).

Il posto auto scoperto è ricavato all'interno dell'area condominiale di pertinenza degli immobili oggetto del fallimento ed è delimitato da strisce di colore giallo.

7.16.2 COERENZE

L'immobile confina a nord con proprietà aliena, a sud con l'appartamento ubicato al piano rialzato, salendo le scale a sinistra, della palazzina denominata corpo Y, scala A, oggi scala C, ad est con area condominiale, ad ovest con la strada.

7.16.3 DATI CATASTALI

L'appartamento è iscritto al N.C.E.U. del Comune di Palermo, foglio 91, part.lla 1564, sub 13 e 107, corso dei Mille n. 1401/C, piano rialzato.

Il posto auto scoperto risulta identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 91, particella 1564, sub 34.

7.16.4 SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale viene calcolata al lordo dei muri perimetrali di pertinenza e di metà dei muri di confine; i balconi e la villetta di pertinenza sono conteggiati per il 25% della superficie, il posto auto scoperto per il 10% della superficie.

La superficie coperta è pari a 106,65 mq. circa, quella dei balconi e della villetta di pertinenza è pari a 51,00 mq. circa mentre quella del posto auto scoperto è pari a 11,00 mq. circa.

La superficie commerciale è pari a:

$$\text{mq. } 106,65 + (51,00 \times 0,25) + (11,00 \times 0,10) = 120,50 \text{ mq.}$$

7.16.5 STATO DI POSSESSO

L'immobile è attualmente abitato dalla signora XXXXXXXXXX

7.16.6 VALORE DI MERCATO

I criteri di stima sono riportati nel precedente paragrafo 6.

Considerando, come già detto, che la superficie lorda commerciale è di 120,50 mq., il valore di mercato dell'immobile può essere stimato in € 168.700,00 (mq. 120,50 x 1.400,00 €/mq.).

VINCITORE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

8.7 Appartamento sito in Palermo, C.so dei Mille n. 1401/c, **corpo Z, scala B, oggi F, piano secondo a destra, int. 5**, composto da ingresso – soggiorno, corridoio, cucina, due camere da letto e due servizi igienici. Esteso 95,70 mq., oltre due balconi estesi complessivamente 11,40 mq. e posto auto scoperto di 11,00 mq. Identificato catastalmente al foglio 91, p.lla 1564, sub 153, del N.C.E.U. di Palermo con posto auto scoperto, foglio 91, p.lla 1564, sub 43. Il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima è pari a **€ 139.500,00**

8.8 Appartamento sito in Palermo, C.so dei Mille n. 1401/c, **corpo Z, scala A, oggi E, piano secondo a sinistra, int. 6**, composto da ingresso – soggiorno, disimpegno, cucina, due camere e due servizi igienici. Esteso 95,70 mq., oltre due balconi estesi complessivamente 11,40 mq. e posto auto coperto di 19,10 mq. Identificato catastalmente

73

ASTE
GIUDIZIARIE.it

al foglio 91, p.lla 1564, sub 140, del N.C.E.U. di Palermo con posto auto coperto, foglio 91, p.lla 1564, sub 133. Il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima è pari a € 143.300,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

8.11 Appartamento sito in Palermo, C.so dei mille n. 1401/c, **corpo Y, scala B, oggi D, piano primo a destra, int. 3**, composto da ingresso, soggiorno, corridoio di disimpegno, cucina, due camere da letto, due servizi igienici e ripostiglio. Esteso 106,65 mq., oltre due balconi estesi

74

ASTE
GIUDIZIARIE.it

complessivamente 17,75 mq. e posto auto coperto di 19,20 mq.
Identificato catastalmente al foglio 91, p.lla 1564, sub 116, del
N.C.E.U. di Palermo con posto auto coperto, foglio 91, p.lla 1564, sub
123. Il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima è pari
a € 160.850,00

8.14 Appartamento sito in Palermo, C.so dei Mille n. 1401/c, **corpo X,**
scala A, piano secondo a destra, int. 5, composto da ingresso -
corridoio di disimpegno, soggiorno e studio, una camera, cucina e due

15

servizi igienici. Esteso 101,45 mq., oltre due balconi estesi complessivamente 11,15 mq., posto auto scoperto di 11,00 mq., posto auto coperto di 12,00 mq. e una cantina di 5,65 mq. Identificato catastalmente al foglio 91, p.lla 1564, sub 82, del N.C.E.U. di Palermo con posto auto coperto, foglio 91, p.lla 1564, sub 131, posto auto scoperto, foglio 91, p.lla 1564, sub 59 e cantina, foglio 91, p.lla 1564, sub 90. Il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima è pari a € 152.800,00

8.16 Appartamento sito in Palermo, C.so dei Mille n. 1401/c, **corpo Y, scala A, oggi C, piano rialzato a destra, int. 2**, composto da ingresso, soggiorno, corridoio di disimpegno, due camere da letto, cucina, due servizi igienici e ripostiglio. Esteso 106,65 mq., oltre due balconi e una villetta di pertinenza estesi complessivamente 51,00 mq. e posto auto scoperto di 11,00 mq. Identificato catastalmente al foglio 91, p.lla 1564, sub 13 e 107, del N.C.E.U. di Palermo con posto auto scoperto, foglio 91, p.lla 1564, sub 34. Il più probabile valore di mercato del

bene oggetto di stima è pari a € 168.700,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

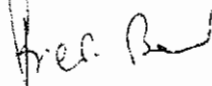
ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Palermo, 10/10/07

Il C.T.U.

Ing. Pietro Barresi



ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

77

L'anno duemilasette il giorno 11/10/2007 del
mese di OTTOBRE dinnanzi a me G.D., Dott.
Giacomo Maria Nonno è comparso l'Ing. Pietro Barresi, nato a
Palermo il 14/12/1954, il quale ha chiesto di asseverare con giuramento
la relazione di consulenza che precede. Ammonito ai sensi di legge lo
stesso presta giuramento ripetendo la formula "*Giuro di avere bene e
fedelmente adempito all'incarico affidatomi al solo scopo di far
conoscere ai Giudici la verità*".

Pietro Barresi

ASTE
GIUDIZIARIE.it