

Tribunale di Palermo

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.Es. Dott.ssa Angela Notaro

Procedimento n. 375/98 R.G.Es.

Delega n. 326/02

Espropriazione immobiliare promossa dal Banco di Sicilia S.p.A. (ed oggi dai Sigg. [redacted] nei confronti di [redacted]

Relazione tecnica sugli accertamenti disposti con provvedimento del 14 marzo 2011

1) Premessa

Con istanza del 08 febbraio/03 marzo 2011 i Sigg. Dott. Enrico Piazza, Dott. Luigi La Rosa e Dott. Giovanni Bertolino, rappresentati e difesi dall'Avv. Nicola Piazza, hanno chiesto al Sig. G.Es. di "... disporre una nuova perizia di stima del compendio immobiliare pignorato dal Banco di Sicilia con l'atto di pignoramento del 24.4.1998, ex proprietà [redacted] ... al fine di conseguire gli opportuni chiarimenti in ordine all'attuale consistenza delle unità immobiliari poste in vendite e di avere conferma, ove occorra, della evidente opportunità di procedere alla vendita della ex proprietà [redacted] in unico lotto ...".

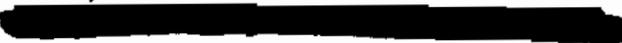
Gli istanti, subentrati ai precedenti creditori, hanno rappresentato che, presa visione della consulenza tecnica di stima del 05/06 luglio 2002, a firma dell'Arch. Carmela Bivona, "... hanno potuto constatare che lo stato dei luoghi e degli immobili descritti e posti in vendita non corrispondeva per nulla alla situazione reale rappresentata dal Consulente ...".

Hanno infatti evidenziato che "... il Consulente aveva inesattamente ritenuto esistenti talune unità immobiliari che invece non esistevano più, essendo state completamente distrutte dai bombardamenti bellici e non essendo state interessate dagli interventi di ricostruzione del 2001 ... con la conseguenza che sono stati posti in vendita non già gli appartamenti identificati nella su menzionata perizia bensì mere frazioni di area, se

def. 8.3.2012
[Signature]



pure edificabili (o meglio ricostruibili) secondo la loro originaria consistenza catastale quale desumibile dalle planimetrie catastali di impianto, dalle tracce residue presenti sui luoghi e dalle murature superstili ...".

Per tali circostanze i Sigg. Dott. 
hanno formulato l'istanza prima richiamata.

Con provvedimento del 14 marzo 2011, del reso in calce all'istanza, il Sig. G.Es. mi ha incaricato di "... [a] verificare quanto rappresentato dagli istanti e [b] procedere, eventualmente, alla corretta individuazione dei beni [c] ed alla loro valutazione ...".

La presente relazione riassume le attività svolte e le conclusioni cui sono pervenuto dopo avere ultimato lo studio dei documenti, gli accertamenti catastali e quelli sopralluogo, nonché le indagini di mercato per l'aggiornamento della stima del prezzo a base d'asta dei beni in argomento.

ASTE GIUDIZIARIE.it 

ASTE GIUDIZIARIE.it 

ASTE GIUDIZIARIE.it 



2) Beni oggetto degli accertamenti e della stima

Gli immobili oggetto della presente, tutti siti in Palermo, sono individuati nell'atto di pignoramento immobiliare notificato all'esecutato in data 24 aprile 1998, trascritto in data 15 maggio 1998 ai nn 14211/11826, neipilogati nella seguente tabella sintetica:

n.	tipologia	indirizzo	piano	fg.	part.	sub.	consist.
1	appartamento	via Pappagallo n. 2	3°	133	75	4	vani 7,5
2	fabbricato	via Pappagallo n. 2		133	77	14	
3	appartamento	via Alloro n. 83	t.	133	76	2	
4	appartamento	via Alloro n. 85	t.	133	76	3	
5	appartamento	via Pappagallo n. 6	t.	133	76	4	vani 1
6	appartamento	via Pappagallo n. 2	t.	133	76	6	vani 3
7	appartamento	via Pappagallo n. 2	t.	133	76	7	vani 1
8	appartamento	via Pappagallo n. 2	t.	133	76	8	
9	appartamento	via Pappagallo n. 2	1°	133	76	9	
10	appartamento	via Pappagallo n. 2	1°	133	76	10	
11	appartamento	via Pappagallo n. 2	1°	133	76	11	vani 4,5
12	appartamento	via Pappagallo n. 2	1°	133	76	12	vani 5,5
13	appartamento	via Pappagallo n. 2	2°	133	76	13	vani 7,5
14	appartamento	via Pappagallo n. 2	2°	133	76	14	vani 6,5
15	appartamento	via Pappagallo n. 2	3°	133	76	15	vani 6,5
16	appartamento	via Pappagallo n. 2	3°	133	76	16	vani 6
17	appartamento	via Pappagallo n. 2	3°	133	76	17	vani 7
18	appartamento	via Pappagallo n. 2		133	77	11	
19	appartamento	via Pappagallo n. 2	4°	133	76	18	vani 6
20	appartamento	vicolo Di Blasi n. 5	t.	133	77	8	vani 1
21	appartamento	vicolo Di Blasi n. 7	t.-1°	133	77	9	vani 2,5
22	appartamento	vicolo Di Blasi n. 9	t.	133	77	10	vani 2
23	appartamento	via Pappagallo n. 2	3°	133	77	12	vani 5
24	appartamento	via Pappagallo n. 2	3°	133	77	13	vani 4,5

3) Accertamenti e verifiche

Preliminarmente ho richiesto ed acquisito presso l'Agenzia del Territorio di Palermo la documentazione catastale degli immobili oggetto della procedura esecutiva.

In merito alla provenienza ho fatto riferimento a quanto accertato dal Notaio Giovanni Luigi Lunetta e riportato nel Certificato Notarile, datato 01 dicembre 1999.

Accertato, attraverso la documentazione catastale, che l'edificio in cui insistono tutte le unità immobiliari oggetto di pignoramento preesistevano alla data dell'ottobre 1939¹, ne consegue che lo stesso è stato realizzato prima dell'entrata in vigore della Legge urbanistica del 17 agosto 1942 n. 1150, con la quale è stata introdotta la licenza edilizia, per cui, per l'edificio in argomento, non esistono né la licenza edilizia né, a maggior ragione, la concessione edilizia (introdotta con la Legge 10/77); in tal senso non ho effettuato alcuna ricerca presso il Settore Edilizia Privata del Comune di Palermo.

Con nota con a.r. n. 095/11 del 18 maggio 2011, ho convocato le parti per effettuare gli accertamenti sopralluogo, svoltosi il successivo giorno 27 alla presenza di uno dei creditori procedenti, assistito dal suo legale (cfr. verbale all.to).

Ultimati gli accertamenti sopralluogo, dopo successive ricerche, con separati accessi sui luoghi, ho condotto le indagini di mercato necessarie per la formazione di una scala di valori di mercato, per la valutazione dei beni staggiti.

¹ Cfr. planimetrie catastali



4) Oggetto dell'incarico e metodologia di stima.

Con il provvedimento richiamato in premessa, il Sig. G.Es. mi ha incaricato, tra l'altro, di procedere, all'esito delle indagini preliminari, "... alla ... valutazione ..." dei beni oggetto di pignoramento.

Nel presente paragrafo dirò brevemente, ma essenzialmente, in merito al metodo di stima utilizzato per procedere alla determinazione del valore di mercato dei beni.

E' noto che per procedere alla valutazione di un bene, occorre preliminarmente avere definito univocamente lo scopo della stessa valutazione; solo in tal caso può essere individuato appropriatamente l'aspetto economico del bene da stimare; infatti, ad aspetti economici diversi del bene in esame, corrispondono diversi valori.

Tra i vari possibili aspetti economici del bene (valore di mercato, di costo, di capitalizzazione dei redditi, di trasformazione, di surrogazione, complementare) nel caso in esame l'indagine è finalizzata alla determinazione del più probabile valore di mercato, cioè la stima del prezzo che può realizzarsi per quel bene in una libera vendita.

In merito al metodo di stima, esso, nella sua unicità, in funzione della natura del bene da stimare, delle sue caratteristiche e di quelle di mercato, dell'aspetto economico del bene da prendere in esame, nonché dei dati tecnico-economici più facilmente accessibili, può avvalersi del procedimento sintetico e di quello analitico.

Con il primo si giunge alla valutazione del bene paragonandolo ad altri beni simili di cui è noto il prezzo di mercato.

Con il secondo il giudizio sul valore di un bene si determina sulla base di calcoli e sull'elaborazione di dati acquisiti da ricerche ed indagini di mercato, rilevandosi in definitiva un'applicazione successiva del procedimento sintetico.

L'incarico affidatomi dal Sig. G.Es. è finalizzato, oltre alle necessarie verifiche tecnico-giuridiche sugli immobili oggetto dell'esecuzione, alla determinazione del loro valore di mercato, e

quindi formulare un giudizio di stima, che esprime la quantità di denaro che alla data odierna e nelle contingenti condizioni di mercato, può essere pagato per essi.

Secondo la metodologia ricorrente, in aderenza agli schemi di dottrina, il giudizio di stima deve articolarsi nei termini di seguito riportati:

- analisi e reperimento dei parametri tecnico-economici idonei a determinare il valore del bene oggetto della stima con un idoneo procedimento;
- analisi critica dei parametri economici ottenuti per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, e quindi la valutazione della quantità di denaro che può essere pagato per quel bene in condizioni di libero mercato e di libera contrattazione.

Nel caso in esame ho fatto ricorso al procedimento sintetico, che si basa, di fatto, sulla determinazione di una serie di elementi parametrici tecnico-economici ritenuti nei vari casi significativi, quindi sulla successiva comparazione di tali elementi con altri di realtà immobiliari già note od oggetto di una ricerca di mercato specifica.

L'indagine come è ovvio dovrà tenere conto, al fine di una corretta applicazione di un metodo basato sulla comparazione, delle caratteristiche intrinseche dell'immobile, ma anche del contesto immobiliare in cui è inserito, e non ultimo della situazione contingente del mercato immobiliare al momento in cui si procede alla valutazione; mercato che all'attualità presenta un nuovo periodo di stasi ed è condizionato da una forte offerta di immobili ed una scarsa domanda conseguente la recente crisi finanziaria e la riduzione del credito.

Peraltro secondo l'estimo classico (cfr. Estimo - Giuseppe Lo Bianco - 2^a ed. amp) "... il prezzo è un valore storico ... già attribuito dal mercato al bene economico che si considera ... è quindi avvenuto ... è un fatto del passato; il valore di stima è un valore ipotetico omesso da un giudizio in sede di previsione ...".

E poiché "... valutare significa esprimere giudizio di equivalenza fra due cose (nel nostro caso un immobile ed una certa quantità di denaro) i giudizi storici di equivalenza costituiscono quello che si chiamano prezzi; i giudizi ipotetici di equivalenza costituiscono quelli che si chiamano valutazioni o stime.

Dunque i prezzi si constatano mentre le stime si ipotizzano ...".

In tal senso si conferma la validità del procedimento sintetico (anche per la ricerca dei parametri da adottare nel procedimento analitico), con il quale i valori di stima vengono determinati sulla base di prezzi abbastanza recenti e relativi ad immobili comparabili per ubicazione, stato d'uso e consistenza; prezzi desumibili da informazioni dirette o da quanto riportato nelle riviste del settore, ma evidentemente adeguate per riferirle allo specifico bene oggetto della stima.

5) Provenienza, regolarità edilizia ed individuazione catastale degli immobili oggetto di pignoramento.

Come già scritto, per ciò che attiene la provenienza all'esecutato degli immobili pignorati, ho fatto riferimento a quanto accertato e riportato nel Certificato Notarile, redatto in data 01 dicembre 1999 dal Notaio Giovanni Luigi Lunetta.

In tale documento si legge che i beni immobili in argomento sono pervenuti all'esecutato per "... successione ex lege ... den. 49, vol. 2217 trascritta il 12 marzo 1973 ai nr. 13522/11402 ..." e per la successiva riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà a seguito della morte della coerede.

In merito alla regolarità edilizia dell'edificio in cui insistono tutte le unità immobiliari pignorate, stante che lo stesso preesisteva alla data dell'ottobre 1939, pur essendo pienamente regolare, è privo sia della licenza edilizia sia, a maggior ragione, della concessione edilizia.

Dagli accertamenti condotti presso l'Agenzia del Territorio è risultato che:

[1] l'appartamento di cui ai p.ti 1) e 2) dell'atto di pignoramento è oggi identificato catastalmente nel foglio 133 di Palermo dalle particelle 75 sub. 4 e 77 sub. 14 con indirizzo "... via del Pappagallo n. 2 piano 3 ...", classato in categoria A/3 (abitazione di tipo economico) classe 2^a, con la consistenza di 7,5 vani ed una rendita di € 236,28, in testa al Comune di Palermo per la "... proprietà per/1 ..." (cfr. all.to 1);

[2] l'immobile di cui al p.to 3) dell'atto di pignoramento è oggi identificato catastalmente nel foglio 133

² Nella visura è stato indicato quale atto di provenienza a favore del Comune di Palermo quello n. 187 di rep. del 05 maggio 1992 stipulato dallo stesso Comune di Palermo, per la "... cessione di diritti reali a titolo oneroso ..."

- di Palermo dalla particella 76 sub. 2 con indirizzo "... via Alloro n.83 piano T ...", classato come "... unità collabenti ...", in testa al Comune di Palermo per la "... proprietà per1/1 ..." (cfr. all.to 2);
- [3] l'immobile di cui al p.to 4) dell'atto di pignoramento è oggi identificato catastalmente nel foglio 133 di Palermo dalla particella 76 sub. 3 con indirizzo "... via Alloro n.85 piano T ...", classato come "... unità collabenti ...", in testa al Comune di Palermo per la "... proprietà per1/1 ..." (cfr. all.to 3);
- [4] l'appartamento di cui al p.to 5) dell'atto di pignoramento è oggi identificato catastalmente nel foglio 133 di Palermo dalla particella 76 sub. 4 con indirizzo "... via del Pappagallo n. 6 piano T ...", classato in categoria A/5 (abitazione di tipo ultrapopolare) classe 5ª, con la consistenza di 1 vano ed una rendita di € 28,92, in testa al Comune di Palermo per la "... proprietà per1/1 ..." (cfr. all.to 4);
- [5] l'appartamento di cui al p.to 6) dell'atto di pignoramento è oggi identificato catastalmente nel foglio 133 di Palermo dalla particella 76 sub. 6 con indirizzo "... via del Pappagallo n. 2 piano T ...", classato in categoria A/4 (abitazione di tipo popolare) classe 2ª, con la consistenza di 3 vani ed una rendita di € 75,92, in testa al Comune di Palermo per la "... proprietà per1/1 ..." (cfr. all.to 5);
- [6] l'appartamento di cui al p.to 7) dell'atto di pignoramento è oggi identificato catastalmente nel foglio 133 di Palermo dalla particella 76 sub. 7 con indirizzo "... via del Pappagallo n. 2 piano T ...", classato in categoria A/5, classe 5ª, con la consistenza di 1 vano ed una rendita di € 28,92, in testa al Comune di Palermo per la "... proprietà per1/1 ..." (cfr. all.to 6);
- [7] l'immobile di cui al p.to 8) dell'atto di pignoramento è oggi identificato catastalmente nel foglio 133 di Palermo dalla part.lla 76 sub. 8 con indirizzo "... via del Pappagallo n. 2 piano T ...", classato come "... unità collabenti ...", in testa al Comune di Palermo per la "... proprietà per1/1 ..." (cfr. all.to 7);
- [8] l'appartamento di cui al p.to 9) dell'atto di pignoramento è oggi identificato catastalmente nel foglio 133 di Palermo dalla particella 77 sub. 9 con indirizzo "... vicolo Di Blasi n. 7 piano T-1 ...", classato in categoria A/5, classe 3ª, con la consistenza di 2,5 vani ed una rendita di € 52,94, in testa al Comune di Palermo per la "... proprietà per1/1 ..." (cfr. all.to 8);
- [9] l'immobile di cui al p.to 10) dell'atto di pignoramento è oggi identificato catastalmente nel foglio 133



di Palermo dalla p.lla 76 sub. 10 con indirizzo "... via del Pappagallo n. 2 piano 1 ...", classato come "... unità collabenti ...", in testa al Comune di Palermo per la "... proprietà per 1/1 ..." (cfr. all.to 9);

[10] l'appartamento di cui al p.to 11) dell'atto di pignoramento è oggi identificato catastalmente nel foglio 133 di Palermo dalla particella 76 sub. 11 con indirizzo "... via del Pappagallo n. 2 piano 1 ...", classato in categoria A/4, classe 2^a, con la consistenza di 4,5 vani ed una rendita di € 113,88, in testa al Comune di Palermo per la "... proprietà per 1/1 ..." (cfr. all.to 10);

[11] l'appartamento di cui al p.to 12) dell'atto di pignoramento è oggi identificato catastalmente nel foglio 133 di Palermo dalla particella 76 sub. 12 con indirizzo "... via del Pappagallo n. 2 piano 1 ...", classato in categoria A/4, classe 5^a, con la consistenza di 5,5 vani ed una rendita di € 227,24, in testa al Comune di Palermo per la "... proprietà per 1/1 ..." (cfr. all.to 11);

[12] l'appartamento di cui al p.to 13) dell'atto di pignoramento è oggi identificato catastalmente nel foglio 133 di Palermo dalla particella 76 sub. 13 con indirizzo "... via del Pappagallo n. 2 piano 2 ...", classato in categoria A/3, classe 1^a, con la consistenza di 7,5 vani ed una rendita di € 201,42, in testa al Comune di Palermo per la "... proprietà per 1/1 ..." (cfr. all.to 12);

[13] l'appartamento di cui al p.to 14) dell'atto di pignoramento è oggi identificato catastalmente nel foglio 133 di Palermo dalla particella 76 sub. 14 con indirizzo "... via del Pappagallo n. 2 piano 2 ...", classato in categoria A/3, classe 3^a, con la consistenza di 6,5 vani ed una rendita di € 241,70, in testa al Comune di Palermo per la "... proprietà per 1/1 ..." (cfr. all.to 13);

[14] l'appartamento di cui al p.to 15) dell'atto di pignoramento è oggi identificato catastalmente nel foglio 133 di Palermo dalla particella 76 sub. 15 con indirizzo "... via del Pappagallo n. 2 piano 3 ...", classato in categoria A/3, classe 2^a, con la consistenza di 6,5 vani ed una rendita di € 204,78, in testa al Comune di Palermo per la "... proprietà per 1/1 ..." (cfr. all.to 14);

[15] l'appartamento di cui al p.to 16) dell'atto di pignoramento è oggi identificato catastalmente nel foglio 133 di Palermo dalla particella 76 sub. 16 con indirizzo "... via del Pappagallo n. 2 piano 3 ...", classato in categoria A/3, classe 2^a, con la consistenza di 6 vani ed una rendita di € 189,02, in



testa al Comune di Palermo per la "... proprietà per 1/1 ..." (cfr. all.to 15);

[16] l'appartamento di cui ai p.ti 17) e 18) dell'atto di pignoramento è oggi identificato catastalmente nel foglio 133 di Palermo dalle particelle 76 sub. 17 e 77 sub. 11 con indirizzo "... via del Pappagallo n. 2 piano 3 ...", classato in categoria A/3, classe 2^a, con la consistenza di 7 vani ed una rendita di € 220,53, in testa al Comune di Palermo per la "... proprietà per 1/1 ..." (cfr. all.to 16);

[17] l'appartamento di cui al p.to 19) dell'atto di pignoramento è oggi identificato catastalmente nel foglio 133 di Palermo dalla particella 76 sub. 18 con indirizzo "... via del Pappagallo n. 2 piano 4 ...", classato in categoria A/3, classe 2^a, con la consistenza di 6 vani ed una rendita di € 189,02, in testa al Comune di Palermo per la "... proprietà per 1/1 ..." (cfr. all.to 17);

[18] l'appartamento di cui al p.to 20) dell'atto di pignoramento è oggi identificato catastalmente nel foglio 133 di Palermo dalla particella 77 sub. 8 con indirizzo "... vicolo Di Blasi n. 5 piano T ...", classato in categoria A/5, classe 7^a, con la consistenza di 1 vano ed una rendita di € 39,77, in testa al Comune di Palermo per la "... proprietà per 1/1 ..." (cfr. all.to 18);

[19] l'immobile di cui al p.to 21) dell'atto di pignoramento è oggi identificato catastalmente nel foglio 133 di Palermo dalla particella 76 sub. 9 con indirizzo "... via del Pappagallo n. 2 piano 1 ...", classato come "... unità collabenti ...", in testa al Comune di Palermo per la "... proprietà per 1/1 ..." (cfr. all.to 19);

[20] l'appartamento di cui al p.to 22) dell'atto di pignoramento è oggi identificato catastalmente nel foglio 133 di Palermo dalla particella 77 sub. 10 con indirizzo "... vicolo Di Blasi n. 9 piano T ...", classato in categoria A/5, classe 4^a, con la consistenza di 2 vani ed una rendita di € 49,58, in testa al Comune di Palermo per la "... proprietà per 1/1 ..." (cfr. all.to 20);

[21] l'appartamento di cui al p.to 23) dell'atto di pignoramento è oggi identificato catastalmente nel foglio 133 di Palermo dalla particella 77 sub. 12 con indirizzo "... via del Pappagallo n. 2 piano 3 ...", classato in categoria A/3, classe 2^a, con la consistenza di 5 vani ed una rendita di € 157,52, in testa al Comune di Palermo per la "... proprietà per 1/1 ..." (cfr. all.to 21);

[22] l'appartamento di cui al p.lo 24) dell'atto di pignoramento è oggi identificato catastalmente nel foglio 133 di Palermo dalla particella 77 sub. 13 con indirizzo "... via del Pappagallo n. 2 piano 3 ...", classato in categoria A/4, classe 2^a, con la consistenza di 4,5 vani ed una rendita di € 113,88, in testa al Comune di Palermo per la "... proprietà per 1/1 ..." (cfr. all.to 22);

6) Esito degli accertamenti sopralluogo

In data 27 maggio 2011, alla presenza di uno dei creditori precedenti, assistito dal suo legale, ho effettuato gli accertamenti sopralluogo.

Dopo la preliminare identificazione dell'edificio in cui insistono gli immobili staggiti, ubicato ad angolo tra la via Alloro ed il vicolo del Pappagallo (si tratta di un edificio storico, identificato come Palazzo Rostagno), ho accertato che "... il terzo confine, individuato dal vicolo Di Blasi, è oggi chiuso da un cancello (sul fronte di via Alloro) ed acquisito ad una iniziativa privata ...".

Dal sopralluogo è emerso che "... l'edificio ... [in cui insistono le unità immobiliari pignorate] risulta in massima parte crollato e sole sul fronte che si sviluppa sulla via dei Pappagallo ha mantenuto la sua consistenza in altezza ...".

Peraltro, [redacted]

In effetti, l'edificio in cui insistono le unità immobiliari pignorate, ubicato nel centro storico cittadino (cfr. foto 1 e 2), è uno delle costruzioni distrutte, quasi per l'intero, dagli eventi bellici.

Dello stesso residuano oggi buona parte delle murature portanti perimetrali a confine con la via Alloro e via Pappagallo, oltre a porzioni delle murature portanti di spina (cfr. foto 3, 4 e 5).

L'edificio, o meglio la porzione che oggi ne rimane, è ubicata a destra della via Alloro, per chi la percorre in direzione del vicolo Di Blasi (cfr. foto 6, 7, 8, 9 e 10).

Raggiunto il vicolo Di Blasi, oggi precluso all'accesso essendo in uso ad una iniziativa privata (cfr. foto 11), è possibile avere piena contezza dell'odierna consistenza dell'edificio, del

quale si individuano solo porzioni delle murature portanti, ~~senza possibilità di identificare le~~
~~porzioni delle che venivano~~ (cfr. foto 12, 13, 14 e 15).

Come già scritto, le uniche porzioni di muratura perimetrale oggi ancora esistenti sono quelle a confine con la via Alloro e quelle a confine con la via Pappagallo.

Percorrendo tale via (cfr. foto 16) si rileva che parte degli orizzontamenti di alcuni dei vani che vi si affacciano sono stati oggetto di interventi di recupero; circostanza testimoniata dalla presenza di solai in travetti e pignatte di recente realizzazione (cfr. foto 17 e 18).

n.	tipologia	indirizzo	piano	fg.	part.	sub.	consist.
1-2	appartamento	via Pappagallo n. 2	3°	133	75	4	
				133	77	14	mq. 110
3	appartamento	via Alloro n. 83	t.	133	76	2	n.r. ³
4	appartamento	via Alloro n. 85	t.	133	76	3	mq. 18
5	appartamento	via Pappagallo n. 6	t.	133	76	4	mq. 19
6	appartamento	via Pappagallo n. 2	t.	133	76	6	mq. 44
7	appartamento	via Pappagallo n. 2	t.	133	76	7	mq. 14
8	appartamento	via Pappagallo n. 2	t.	133	76	8	mq. 29
9	appartamento	via Pappagallo n. 2	1°	133	76	9	mq. 29
10	appartamento	via Pappagallo n. 2	1°	133	76	10	mq. 37
11	appartamento	via Pappagallo n. 2	1°	133	76	11	mq. 72
12	appartamento	via Pappagallo n. 2	1°	133	76	12	mq. 75
13	appartamento	via Pappagallo n. 2	2°	133	76	13	mq. 106
14	appartamento	via Pappagallo n. 2	2°	133	76	14	mq. 98 ⁴
15	appartamento	via Pappagallo n. 2	3°	133	76	15	mq. 98
16	appartamento	via Pappagallo n. 2	3°	133	76	16	mq. 105
17-18	appartamento	via Pappagallo n. 2	3°	133	76	17	
				133	77	11	mq. 104
19	appartamento	via Pappagallo n. 2	4°	133	76	18	mq. 73
20	appartamento	vicolo Di Blasi n. 5	t.	133	77	8	mq. 25
21	appartamento	vicolo Di Blasi n. 7	t.-1°	133	77	9	n.r. ³
22	appartamento	vicolo Di Blasi n. 9	t.	133	77	10	n.r. ³
23	appartamento	via Pappagallo n. 2	3°	133	77	12	mq. 74
24	appartamento	via Pappagallo n. 2	3°	133	77	13	mq. 76

Ho sviluppato il calcolo della superficie commerciale di ogni unità immobiliare della quale ho acquisito la planimetria sulla base delle indicazioni della UNI 10750

Tali norme, al p.to 4.4.2., indicano che "... per il computo della superficie commerciale ... [si] deve considerare:

a) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni

³ Superficie non rilevabile in mancanza di qualsiasi indicazione catastale

⁴ Superficie stimata sulla base del numero di vani catastali

e perimetrali;

b) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;

c) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box ecc ...).

4.4.2.1. Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

a) 100% delle superfici calpestabili;

b) 100% delle superfici delle pareti divisione interne (non portanti);

c) 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliare la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata pari al 100%.

Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

a) 25% dei balconi e terrazze scoperti;

b) 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati)

c) 35% dei patii e porticati;

d) 60% delle verande;

e) 15% dei giardini di appartamento;

f) 10% dei giardini di ville e villini ..."

7) Stima del valore di mercato degli immobili staggiti

Come già scritto gli immobili indicati nell'atto di pignoramento insistono in un edificio storico (Palazzo Rostagno), in massima parte crollato, che ricade in una zona centrale della città di Palermo, alle spalle di Piazza Marina, che nel tempo ha destato una sempre maggiore appetibilità per il mercato degli immobili a destinazione residenziale. Si tratta di una zona poco servita dai mezzi pubblici ma prossima a diverse attività commerciali a servizio della residenza.

Ai fini della successiva stima ho fatto riferimento ai parametri indicati al p.to 4.4.1 della norma UNI 10750, limitatamente a quelli oggi riscontrabili o ricavabili dalla documentazione catastale e, nello specifico:

a) caratteristiche estrinseche di ubicazione, di zona e sotto-zona in riferimento all'andamento delle quotazioni di mercato:

- assetto urbanistico, servizi e collegamenti;
- contesto ambientale ed economico-sociale;
- condizioni generali di mercato;

b) caratteristiche intrinseche del complesso immobiliare e dell'immobile:

- anno di costruzione (oltre 100 anni addietro);
- tipologia della struttura e stato di conservazione e manutenzione;
- superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria;
- pertinenze (balconi, terrazzi, cantina, soffitta, box, posto auto, giardino ecc.);
- destinazione d'uso e capacità di reddito ...". Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche ricavabili e della consistenza prima calcolata, e sulla scorta sia delle informazioni assunte sia di quanto rilevato nell'ultimo periodo⁵, il più probabile valore di mercato dei singoli immobili può essere

⁵ I prezzi specifici per immobili a destinazione residenziale, ricadenti nella zona del centro storico prossimo a quello in cui insiste l'edificio, in condizioni normali, sono risultati, nel primo semestre 2011, compresi in un intervallo che va da un minimo di circa 1.600,00 ad un massimo di circa 2.250,00 €/mq - Quotazioni desunte dalla banca dati dell'Osservatorio dei valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio - periodo primo semestre 2011



stimato come nella seguente tabella*:

n.	tipologia	indirizzo	p.	fg.	part.	consist.	valore in c.t.
1-2	appartamento	via Pappagallo n. 2	3°	133	75/4		
				133	77/14	mq. 110	€ 25.000,00
3	appartamento	via Alloro n. 83	t.	133	76/2	n.r.	
4	appartamento	via Alloro n. 85	t.	133	76/3	mq. 18	€ 4.000,00
5	appartamento	via Pappagallo n. 6	t.	133	76/4	mq. 19	€ 4.500,00
6	appartamento	via Pappagallo n. 2	t.	133	76/6	mq. 44	€ 10.000,00
7	appartamento	via Pappagallo n. 2	t.	133	76/7	mq. 14	€ 3.000,00
8	appartamento	via Pappagallo n. 2	t.	133	76/8	mq. 29	€ 6.500,00
9	appartamento	via Pappagallo n. 2	1°	133	76/9	mq. 29	€ 6.500,00
10	appartamento	via Pappagallo n. 2	1°	133	76/10	mq. 37	€ 8.500,00
11	appartamento	via Pappagallo n. 2	1°	133	76/11	mq. 72	€ 16.500,00
12	appartamento	via Pappagallo n. 2	1°	133	76/12	mq. 75	€ 17.000,00
13	appartamento	via Pappagallo n. 2	2°	133	76/13	mq. 106	€ 24.000,00
14	appartamento	via Pappagallo n. 2	2°	133	76/14	mq. 98	€ 22.000,00
15	appartamento	via Pappagallo n. 2	3°	133	76/15	mq. 98	€ 22.000,00
16	appartamento	via Pappagallo n. 2	3°	133	76/16	mq. 105	€ 24.000,00
17-18	appartamento	via Pappagallo n. 2	3°	133	76/17		
				133	77/11	mq. 104	€ 23.500,00
19	appartamento	via Pappagallo n. 2	4°	133	76/18	mq. 73	€ 16.500,00
20	appartamento	vicolo Di Blasi n. 5	t.	133	77/8	mq. 25	€ 5.500,00
21	appartamento	vicolo Di Blasi n. 7	t.-1°	133	77/9	n.r.	
22	appartamento	vicolo Di Blasi n. 9	t.	133	77/10	n.r.	
23	appartamento	via Pappagallo n. 2	3°	133	77/12	mq. 74	€ 16.500,00
24	appartamento	via Pappagallo n. 2	3°	133	77/13	mq. 76	€ 17.000,00

€ 17.000,00

Come già scritto, ho elaborato la stima ipotizzando un valore di permuta pari al 10% del più probabile valore di mercato dell'ipotetico immobile, stimato sulla base dei prezzi massimi rilevati.



* Nella scelta del parametro base di valutazione, pari ai prezzi massimi rilevati, ho tenuto conto dell'ubicazione dell'edificio in cui insistono le diverse unità immobiliari e della sua potenzialità in relazione alla zona d'insistenza.



8) Risposta ai quesiti e conclusioni

Con provvedimento del 14 marzo 2011 il Sig. G.Es. mi ha incaricato di "... [a] verificare quanto rappresentato dagli istanti e [b] procedere, eventualmente, alla corretta individuazione dei beni [c] ad alla loro valutazione ...", con riferimento all'istanza del 08 febbraio/03 marzo 2011 con la quale i Sigg. [redacted] subentrati ai precedenti creditori, con la quale hanno chiesto di "... disporre una nuova perizia di stima del compendio immobiliare pignorato dal Banco di Sicilia con l'atto di pignoramento del 24.4.1998, ex proprietà [redacted] ... al fine di conseguire gli opportuni chiarimenti in ordine all'attuale consistenza delle unità immobiliari poste in vendita e di avere conferma, ova occorra, della evidente opportunità di procedere alla vendita della ex proprietà [redacted] in unico lotto ...".

Ultimato l'esame degli atti e della documentazione catastale non allegata alla precedente consulenza, effettuati i necessari accertamenti sopralluogo nonché le indagini di mercato, sono pervenuto alle seguenti conclusioni con riferimento i singoli quesiti:

[a] verificare quanto rappresentato dagli istanti

Dagli accertamenti sopralluogo è emerso che le unità immobiliari pignorate insistono in un edificio storico distrutto quasi totalmente dagli eventi bellici, del quale residuano oggi solo i muri perimetrali su via Alloro e su via Pappagallo, oltre a porzioni dei muri di spina; non sono comunque individuabili le singole unità staggite; tale circostanza conferma, a parere dello scrivente, l'opportunità di procedere alla vendita delle unità immobiliari in un unico lotto, come richiesto, in quanto la loro individuazione e la loro valutazione immobiliare e il loro prezzo di mercato non possono essere noti.

[b] procedere ... alla corretta individuazione dei beni

I beni pignorati, come oggi individuabili sulla base delle planimetrie catastali storiche, sono elencati nel seguente prospetto sintetico che ne riporta anche la consistenza ricavata sulla base delle planimetrie catastali d'impianto, secondo i criteri di calcolo riportati nello specifico paragrafo della

presente.

n.	tipologia	indirizzo	piano	fg.	part.	sub.	consist.
1-2	appartamento	via Pappagallo n. 2	3°	133	75	4.	
				133	77	14	mq. 110
3	appartamento	via Alloro n. 83	t.	133	76	2	n.r. ⁷
4	appartamento	via Alloro n. 85	t.	133	76	3	mq. 18
5	appartamento	via Pappagallo n. 6	t.	133	76	4	mq. 19
6	appartamento	via Pappagallo n. 2	t.	133	76	6	mq. 44
7	appartamento	via Pappagallo n. 2	t.	133	76	7	mq. 14
8	appartamento	via Pappagallo n. 2	t.	133	76	8	mq. 29
9	appartamento	via Pappagallo n. 2	1°	133	76	9	mq. 29
10	appartamento	via Pappagallo n. 2	1°	133	76	10	mq. 37
11	appartamento	via Pappagallo n. 2	1°	133	76	11	mq. 72
12	appartamento	via Pappagallo n. 2	1°	133	76	12	mq. 75
13	appartamento	via Pappagallo n. 2	2°	133	76	13	mq. 106
14	appartamento	via Pappagallo n. 2	2°	133	76	14	mq. 98 ⁸
15	appartamento	via Pappagallo n. 2	3°	133	76	15	mq. 98
16	appartamento	via Pappagallo n. 2	3°	133	76	16	mq. 105
17-18	appartamento	via Pappagallo n. 2	3°	133	76	17	
				133	77	11	mq. 104
19	appartamento	via Pappagallo n. 2	4°	133	76	18	mq. 73
20	appartamento	vicolo Di Blasi n. 5	t.	133	77	8	mq. 25
21	appartamento	vicolo Di Blasi n. 7	t.-1°	133	77	9	n.r. ³
22	appartamento	vicolo Di Blasi n. 9	t.	133	77	10	n.r. ³
23	appartamento	via Pappagallo n. 2	3°	133	77	12	mq. 74
24	appartamento	via Pappagallo n. 2	3°	133	77	13	mq. 76

[c] procedere ... alla loro valutazione ...";

Sulla base dei criteri esposti negli appositi paragrafi ho proceduto alla stima dei singoli beni staggiti, salvo che per quelli indicati come "... collabenti ...", in quanto non ricostruibili geometricamente.

⁷ Superficie non rilevabile in mancanza di qualsiasi indicazione catastale

⁸ Superficie stimata sulla base del numero di vani catastali

La stima è sintetizzata nella seguente tabella:

n.	tipologia	indirizzo	p.	fg.	part.	consist.	valore in c.t.
1-2	appartamento	via Pappagallo n. 2	3°	133	75/4		.
				133	77/14	mq. 110	€ 25.000,00
3	appartamento	via Alloro n. 83	t.	133	76/2	n.r.	
4	appartamento	via Alloro n. 85	t.	133	76/3	mq. 18	€ 4.000,00
5	appartamento	via Pappagallo n. 6	t.	133	76/4	mq. 19	€ 4.500,00
6	appartamento	via Pappagallo n. 2	t.	133	76/6	mq. 44	€ 10.000,00
7	appartamento	via Pappagallo n. 2	t.	133	76/7	mq. 14	€ 3.000,00
8	appartamento	via Pappagallo n. 2	t.	133	76/8	mq. 29	€ 6.500,00
9	appartamento	via Pappagallo n. 2	1°	133	76/9	mq. 29	€ 6.500,00
10	appartamento	via Pappagallo n. 2	1°	133	76/10	mq. 37	€ 8.500,00
11	appartamento	via Pappagallo n. 2	1°	133	76/11	mq. 72	€ 16.500,00
12	appartamento	via Pappagallo n. 2	1°	133	76/12	mq. 75	€ 17.000,00
13	appartamento	via Pappagallo n. 2	2°	133	76/13	mq. 106	€ 24.000,00
14	appartamento	via Pappagallo n. 2	2°	133	76/14	mq. 98	€ 22.000,00
15	appartamento	via Pappagallo n. 2	3°	133	76/15	mq. 98	€ 22.000,00
16	appartamento	via Pappagallo n. 2	3°	133	76/16	mq. 105	€ 24.000,00
17-18	appartamento	via Pappagallo n. 2	3°	133	76/17		
				133	77/11	mq. 104	€ 23.500,00
19	appartamento	via Pappagallo n. 2	4°	133	76/18	mq. 73	€ 16.500,00
20	appartamento	vicolo Di Blasi n. 5	t.	133	77/8	mq. 25	€ 5.500,00
21	appartamento	vicolo Di Blasi n. 7	t.-1°	133	77/9	n.r.	
22	appartamento	vicolo Di Blasi n. 9	t.	133	77/10	n.r.	
23	appartamento	via Pappagallo n. 2	3°	133	77/12	mq. 74	€ 16.500,00
24	appartamento	via Pappagallo n. 2	3°	133	77/13	mq. 76	€ 17.000,00

Il presente documento è stato redatto in conformità con il regolamento di cui al punto 1.1 del presente bando di gara, e non può essere considerato valido se non in presenza del notaio incaricato dalla società di cui sopra.

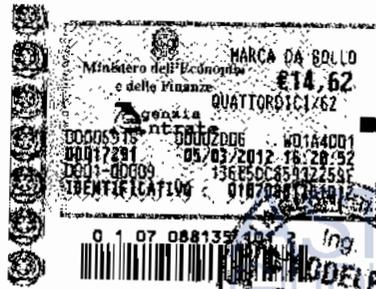
In adempimento dell'incarico conferitomi, rassegno la presente restando a completa disposizione per ogni eventuale chiarimento o ulteriore accertamento.

Palermo 06 MAR, 2012

il consulente tecnico



Ing. Giuseppe D'Addelfio



Scheda descrittiva

Porzione di edificio storico vincolato, quasi interamente distrutto dagli eventi bellici, sito nel centro storico della città di Palermo, confinante con la via Alloro, la via Pappagallo ed il vicolo Di Blasi, già articolata su tre livelli, della quale oggi residua, in massima parte, il solo sedime, identificata catastalmente nel foglio 133 di Palermo dalle particelle 75 sub. 4 e 77 sub. 14 con indirizzo "... via del Pappagallo n. 2 piano 3 ...", classate in categoria A/3, classe 2^a, con la consistenza di 7,5 vani ed una rendita di € 236,28, dalla particella 76 sub. 2 con indirizzo "... via Alloro n.83 piano T ...", classata come "... unità collabenti ...", dalla particella 76 sub. 3 con indirizzo "... via Alloro n.85 piano T ...", classata come "... unità collabenti ...", dalla particella 76 sub. 4 con indirizzo "... via del Pappagallo n. 6 piano T ...", classata in categoria A/5, classe 5^a, con la consistenza di 1 vano ed una rendita di € 28,92, dalla particella 76 sub. 6 con indirizzo "... via del Pappagallo n. 2 pieno T ...", classata in categoria A/4, classe 2^a, con la consistenza di 3 vani ed una rendita di € 75,92, dalla particella 76 sub. 7 con indirizzo "... via del Pappagallo n. 2 piano T ...", classata in categoria A/5, classe 5^a, con la consistenza di 1 vano ed una rendita di € 28,92, dalla particella 76 sub. 8 con indirizzo "... via del Pappagallo n. 2 piano T ...", classata come "... unità collabenti ...", dalla particella 77 sub. 9 con indirizzo "... vicolo Di Blasi n. 7 piano T-1 ...", classata in categoria A/5, classe 3^a, con la consistenza di 2,5 vani ed una rendita di € 52,94, dalla particella 76 sub. 10 con indirizzo "... via del Pappagallo n. 2 piano 1 ...", classata come "... unità collabenti ...", dalla particella 76 sub. 11 con indirizzo "... via del Pappagallo n. 2 piano 1 ...", classato in categoria A/4, classe 2^a, con la consistenza di 4,5 vani ed una rendita di € 113,88, dalla particella 76 sub. 12 con indirizzo "... via del Pappagallo n. 2 piano 1 ...", classata in categoria A/4, classe 5^a, con la consistenza di 5,5 vani ed una rendita di € 227,24, dalla particella 76 sub. 13 con indirizzo "... via del Pappagallo n. 2 piano 2 ...", classata in categoria A/3, classe 1^a, con la consistenza di 7,5 vani ed una rendita di € 201,42, dalla particella 76 sub. 14 con indirizzo "... via del Pappagallo n. 2 piano 2 ...", classata in categoria A/3, classe 3^a, con la consistenza di 6,5 vani ed una rendita di € 241,70, dalla particella 76 sub. 15

con indirizzo "... via del Pappagallo n. 2 piano 3 ...", classata in categoria A/3, classe 2^a, con la consistenza di 6,5 vani ed una rendita di € 204,78, dalla particella 76 sub. 16 con indirizzo "... via del Pappagallo n. 2 piano 3 ...", classata in categoria A/3, classe 2^a, con la consistenza di 6 vani ed una rendita di € 189,02, dalle particelle 76 sub. 17 e 77 sub. 11 con indirizzo "... via del Pappagallo n. 2 piano 3 ...", classate in categoria A/3, classe 2^a, con la consistenza di 7 vani ed una rendita di € 220,53, dalla particella 76 sub. 18 con indirizzo "... via del Pappagallo n. 2 piano 4 ...", classata in categoria A/3, classe 2^a, con la consistenza di 6 vani ed una rendita di € 189,02, dalla particella 77 sub. 8 con indirizzo "... vicolo Di Blasi n. 5 piano T ...", classata in categoria A/5, classe 7^a, con la consistenza di 1 vano ed una rendita di € 39,77, dalla particella 76 sub. 9 con indirizzo "... via del Pappagallo n. 2 piano 1 ...", classata come "... unità collabenti ...", dalla particella 77 sub. 10 con indirizzo "... vicolo Di Blasi n. 9 piano T ...", classata in categoria A/5, classe 4^a, con la consistenza di 2 vani ed una rendita di € 49,58, dalla particella 77 sub. 12 con indirizzo "... via del Pappagallo n. 2 piano 3 ...", classata in categoria A/3, classe 2^a, con la consistenza di 5 vani ed una rendita di € 157,52 e dalla particella 77 sub. 13 con indirizzo "... via del Pappagallo n. 2 piano 3 ...", classata in categoria A/4, classe 2^a, con la consistenza di 4,5 vani ed una rendita di € 113,88, tutte in testa al Comune di Palermo per la "... proprietà per 1/1 ...", facente parte di un edificio storico preesistente alla data dell'ottobre 1939 (prima dell'entrata in vigore della Legge urbanistica del 17 agosto 1942 n. 1150), pervenuta all'esecutato per "... successione ex lege ... den. 49, vol. 2217 trascritta il 12 marzo 1973 ei nri 13522/11402 ..." e per la successiva riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà a seguito della morte della coerede, con una buona appetibilità, dell'intero, per il mercato commerciale di tipo imprenditoriale, non definita nella consistenza se non in base alle planimetrie catastali storiche all'impianto (oltre mq. 1.200): stima del più probabile valore di mercato della suscettività edificatoria da porre a base d'asta € 272.500,00.

Verbale di giuramento

L'anno duemiladodici il giorno 6 del mese di marzo dinanzi a me Dott.ssa Angela Notaro, Giudice della Sezione Esecuzioni Immobiliari, si è presentato personalmente l'ing. Giuseppe D'Addelfio, il quale, defentagli la domanda di rito, stando in piedi ed a capo scoperto, ha giurato quanto segue:
 "Giuro di bene e fedelmente avere adempiuto alle operazioni affidatemi al solo scopo di fare conoscere ai Giudici la verità."

Il Consulente Tecnico



dell'Esecuzione

Il Giudice Delegato

Angela Notaro