

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI G.ES. DOTT.SSA A. NOTARO

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

PROCEDURA ESECUTIVA N. 246/1997 R.ES.
CON RIUNITA N. 681/1998 R.ES.

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

RELAZIONE DI STIMA AGGIORNATA

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

LUGLIO 2014

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

IL C.T.U.
ING. CINZIA DESI

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Ing. Cinzia Desi via Torquato Tasso, n.4 - 90144 Palermo
091/307339 - 347/2562698 cinziadesi@ordineingpa.it

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI G.ES. DOTT.SSA A. NOTARO

PROCEDURA ESECUTIVA N. 246/1997 R.ES. CON RIUNITA N. 681/1998 R.ES.

RELAZIONE DI AGGIORNAMENTO DEL VALORE DI STIMA

Il sottoscritto ing. Cinzia Desi, iscritto al n. 4979 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Palermo, sezione A - settori civile/ambientale, industriale ed informazione, è stato nominato dall'Illustrissimo G. Es. Dott.ssa Angela Notaro consulente tecnico d'ufficio nel procedimento in epigrafe con provvedimento del 27.06.2014, notificato in pari data, per l'aggiornamento della stima dell'immobile pignorato.

Il termine concesso per l'espletamento dell'incarico è trenta giorni.

La procedura esecutiva n. 246/97 è stata promossa dalla C.R.I.A.S. Cassa Regionale per il Credito alle Imprese Artigiane con sede in Catania, inizialmente rappresentata dall'avv. Giuseppe Oro, oggi rappresentata e difesa dall'avv. Giulio Falgares.

La procedura esecutiva n. 681/98 è stata promossa dalla Banca Popolare Sant'Angelo Soc. Coop. a r.l., rappresentata e difesa dall'avv. Antonio Coppola, cui è succeduta ai sensi dell'art. 111 c.p.c. la Finanziaria San Giacomo S.p.A., rappresentata dall'avv. Gabriele Messina Vitrano.

Creditori intervenuti sono la C.R.I.A.S. e la Finanziaria San Giacomo S.p.A., per ulteriori somme, e la Montepaschi SE.RI.T, rappresentata e difesa dall'avv. Enrico Napoli.

In ossequio all'incarico conferito, lo scrivente rassegna la presente relazione tecnico - estimativa suddivisa nei seguenti paragrafi:

1. PREMESSA

2. ATTIVITÀ DI CONSULENZA

3. INDIVIDUAZIONE E REGOLARITA' AMMINISTRATIVA DEL BENE

PIGNORATO

3.a Individuazione

3.b Verifica della regolarità urbanistica

3.c Identificazione catastale e rispondenza ai dati riportati nel pignoramento

4. INDIVIDUAZIONE, DESCRIZIONE E VINCOLI DEL LOTTO

4.a Individuazione del lotto

4.b Descrizione del lotto

4.c Stato di possesso e consistenza del lotto

4.d Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene opponibili all'acquirente

4.e Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene non opponibili all'acquirente

4.f Certificazione energetica

5. VALUTAZIONE DEL LOTTO

5.a Determinazione della superficie commerciale

5.b Criterio di stima

5.c Individuazione delle fonti utilizzate per la stima e del valore unitario di mercato

5.d Stima del lotto nello stato di fatto in cui versa

6. SCHEDA RIEPILOGATIVA

7. ALLEGATI

Lo scrivente, inoltre, unitamente alla presente deposita in busta separata e chiusa l'atto informativo in ottemperanza al provvedimento del 07.02.2008 del Garante per la protezione dei dati personali, dove sono esplicitati i nominativi dei soggetti individuati nella presente relazione con una lettera dell'alfabeto.

1. PREMessa

Con atto di precetto notificato il 12.02.1997 alla sig.ra **A**, la C.R.I.A.S. ha ingiunto alla sig.ra **A** il pagamento della somma di 40.822.928 lire, oltre interessi e spese. Poiché tale atto è rimasto infruttuoso, la C.R.I.A.S. ha proceduto con atto di pignoramento notificato presso la Casa Comunale di Palermo l'11.03.1997.

Con atto di precetto notificato il 12.06.1998 alla sig.ra **A**, in proprio e quale erede del sig. **C**, ed ai sigg.ri **D**, **E** ed **F**, quali eredi del sig. **C**, la Banca Popolare Sant'Angelo Soc. Coop. a r.l. ha ingiunto il pagamento della somma di 87.642.787 lire, oltre interessi e spese. Poiché tale atto è rimasto infruttuoso, la Banca Popolare Sant'Angelo Soc. Coop. a r.l. ha proceduto con atto di pignoramento notificato il 16.07.1998.

Le due procedure sono state riunite con provvedimento del 28.01.1999.

In data 22.02.2002 l'arch. Renata Alessandra, nominato c.t.u. nella procedura, ha depositato la propria relazione di stima, attribuendo al bene pignorato, costituito da un appartamento, sito a Palermo in Largo Santoro n. 5, un valore di mercato pari a 86.015,28 euro.

Poiché in data 10.06.2014 il bene è stato aggiudicato per il prezzo di 54.900,00 euro, la sig.ra **A**, assistita dall'avv. Marco Monastero, ha chiesto la sospensione della vendita e la revoca dell'aggiudicazione ai sensi dell'art. 586

c.p.c.: secondo la debitrice, il prezzo offerto è notevolmente inferiore al valore di mercato, stimato oggi dal consulente di parte ing. Cesare Caramazza pari a 160.978,41 euro, e quindi ha chiesto una nuova valutazione che tenga conto dei rilievi mossi dall'ing. Caramazza.

Con provvedimento del 27.06.2014, quindi, il Giudice dell'Esecuzione ha disposto l'aggiornamento della stima del bene pignorato, nominando a tal fine lo scrivente, che in data odierna rassegna la propria relazione di stima.

2. ATTIVITÀ DI CONSULENZA

Con comunicazioni inviate il 07/15.07.2014 a mezzo posta elettronica certificata ai legali della sig.ra A e dei creditori procedenti ed a mezzo raccomandata del 04.07.2014 all'aggiudicatario, lo scrivente ha comunicato alle parti che avrebbe dato inizio alle operazioni peritali in data 17.07.2014 ed a tal fine ha dato loro appuntamento alle ore 9,00 in Largo Enrico Santoro n. 5 a Palermo, per prendere visione del bene pignorato.

Il giorno fissato, alle ore nove e quindici, presso il bene pignorato era presente la sig.ra A: lo scrivente ha preso visione dell'unità immobiliare pignorata, effettuandone i rilievi grafici e fotografici.

Lo scrivente ha, quindi, completato le operazioni peritali effettuando le indagini sull'immobile presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Palermo, giuste istanze protocollate il 04.07.2014, e presso l'Agenzia delle Entrate – ufficio del Territorio di Palermo.

3. INDIVIDUAZIONE E REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA DEL BENE PIGNORATO

3.a Individuazione

Il bene pignorato è così descritto nell'atto di pignoramento relativo alla procedura esecutiva n. 246/97 R.Es., promossa dalla C.R.I.A.S.:

"appartamento in Palermo Largo Enrico Santoro, 5, piano II. Identificato al N.C.E.U. di Palermo alla particella foglio 60 particella 561/6"

Il bene pignorato è così descritto nell'atto di pignoramento relativo alla procedura esecutiva n. 681/98, promossa dalla Banca Popolare Sant'Angelo Soc. Coop. a r.l.:

"1/1 di appartamento in Palermo, Largo Enrico Santoro n. 5, piano secondo a sx salendo le scale, interno n° 6, composto da tre vani oltre i seguenti accessori: cucina, disimpegno e w.c. bagno. Iscritto al N.C.E.U. di Palermo alla partita 1108578 foglio 60, particella 561 sub 6 cat. A/4."

L'immobile è correttamente individuato nei due atti di pignoramento.

L'immobile confina a nord ovest, sud est e sud ovest con area libera soprastante aree a verde di proprietà privata, a nord est con vano scala condominiale ed altro appartamento di piano secondo, di proprietà aliena.

3.b Verifica della regolarità urbanistica

L'appartamento insiste in una palazzina realizzata dalla Ente Siciliano per le Case ai Lavoratori (E.S.C.A.L.) come case popolari nella prima metà degli anni cinquanta. Non è stato possibile rintracciare né la licenza di costruzione, né il certificato di abitabilità (sempre se rilasciato) dell'edificio presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune.

Dalla lettura dell'atto di compravendita del 17.02.1967 con il quale la Gestione Case per Lavoratori ha trasferito la proprietà dell'immobile al sig. **G** (primo trasferimento dell'appartamento) e della planimetria allegata, si evince che

originariamente l'immobile fosse costituito da tre vani più accessori e si sviluppava soltanto al secondo piano. La consistenza originaria dell'immobile è suffragata anche dalla planimetria catastale presentata originariamente (1955) dalla S.T.A. per la Gestione Ina Casa.

L'immobile è stato successivamente ampliato, trasformando il sottotetto non agibile in superficie utile, collegata al piano sottostante.

Inoltre dal raffronto tra la planimetria catastale originaria (uguale alla planimetria allegata al contratto di compravendita del 17.02.1967) e lo stato attuale, si evidenzia che:

- una porta finestra del prospetto prospiciente largo Santoro è stata trasformata in finestra;
- è stata realizzata una veranda nel balcone posto sul prospetto prospiciente largo Santoro;
- è stata realizzata una veranda nel balcone posto sul prospetto prospiciente via Castrogiovanni, rimuovendo l'infixo esterno della cucina;

Dette opere sono state realizzate in assenza del necessario titolo edilizio preventivo, né dalle ricerche effettuate risultano presentate istanze di sanatoria ai sensi della Legge Regionale 37/85, della Legge Nazionale 724/94 o della Legge Nazionale 326/03.

In merito si specifica che, su indicazione della debitrice, lo scrivente ha acquisito l'istanza di condono edilizio presentata ai sensi della Legge Regionale 37/85 in data 27.03.1986, assunta al protocollo n. 9894 del 30.06.1987. Detta istanza di sanatoria è stata presentata da una omonima della sig.ra **B**, è relativa ad un altro immobile, sito in largo Cefalù, n. 2 a piano rialzato (quartiere

Borgonuovo) e l'abuso denunciato consiste nel cambio di destinazione d'uso da abitazione a studio.

Gli abusi sono sanabili avvalendosi dell'art. 40 della L.N. 47/85 perché ricorrono i presupposti del citato articolo: le ragioni del credito sono anteriori all'entrata in vigore dell'ultima legge di condono legge 326/2003 e gli abusi sono stati realizzati prima del 30.04.1993, data di presentazione della nuova planimetria catastale. E', quindi, possibile per l'aggiudicatario presentare istanza di condono edilizio ai sensi della Legge 326/2003 avvalendosi dell'articolo 40 della Legge Nazionale 47/85 entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento dell'immobile.

Si sottolinea che, seppur sia possibile sanare anche le verande (con aumento di superficie per l'eliminazione dell'infisso), con le modalità sopra riportate, nell'individuazione dei costi per la regolarizzazione dell'immobile, lo scrivente ha previsto la dismissione di dette verande, perché meno onerosa rispetto alla regolarizzazione.

Una volta completata la regolarizzazione amministrativa dell'immobile, dovrà essere richiesto il certificato di abitabilità dell'appartamento.

L'immobile è, inoltre, conforme alla rappresentazione grafica riportata nella planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Palermo del Territorio, presentata in data 30.04.1993, ma quest'ultima presenta inesattezze nelle misure.

I costi per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile si stimano complessivamente pari a 16.400,00 euro, così suddivisi:

- presentazione di istanza di sanatoria ai sensi della Legge 326/2003, il

cui costo, costituito da oneri tecnici, oblazione e oneri concessori, si stima complessivamente pari a 12.000,00 euro;

- dismissione verande e collocazione infisso sul prospetto su largo Santoro, il cui costo si stima pari a 900,00 euro;
- richiesta del certificato di abitabilità dell'appartamento, costituiti sia da oneri tecnici che da oneri comunali, si stimano pari a 3.000,00 euro;
- presentazione di nuova planimetria catastale, il cui costo si stima pari a 500,00 euro.

Ulteriori considerazioni

Si rileva che dal titolo di proprietà della sig.ra A non risulta che il sottotetto annesso abusivamente all'appartamento sia stato acquistato unitamente all'appartamento. Considerato, però, che nell'atto del 17.02.1967, seppur non sia menzionato il sottotetto, viene individuato come confine dell'appartamento la "copertura" e visto l'orientamento della Cassazione, secondo il quale il sottotetto, ove non espressamente previsto dai titoli di proprietà o dal regolamento condominiale, è comune solo se può servire all'uso comune, il sottotetto in questione, la cui funzione originaria era di isolare l'appartamento di secondo piano, si può considerare di pertinenza esclusiva di quest'ultimo.

3.c Identificazione catastale e rispondenza ai dati riportati nel pignoramento

Il bene è attualmente censito al Catasto Fabbricati di Palermo al foglio 60 particella 561 sub 6 ubicazione largo Enrico Santoro n. 5 piano 2-3, interno 6 classe 5, categoria A/4, rendita 176,63, in testa al sig. C.

Negli atti di pignoramento l'immobile è individuato con i dati catastali corretti.

4. INDIVIDUAZIONE, DESCRIZIONE E VINCOLI DEL LOTTO

4.a Individuazione del lotto

Lotto unico: appartamento sito a Palermo, largo Enrico Santoro n. 5 piano secondo e terzo, interno n. 6.

Confina a nord - ovest, sud - est e sud - ovest con aree libera soprastante aree a verde di proprietà privata, a nord - est con vano scala condominiale ed altro appartamento di piano secondo di proprietà aliena.

Censito al Catasto Fabbricati di Palermo al foglio 60 particella 561 sub 6

4.b Descrizione del lotto

Il bene consta di una appartamento, sito a Palermo in Largo Enrico Santoro n.5. nel quartiere denominato Villaggio Santa Rosalia, zona semiperiferica a sud - ovest della città, caratterizzata da case di edilizia popolare, prossima all'Università degli Studi.

L'unità immobiliare fa parte di una palazzina, realizzata negli anni cinquanta dalla E.S.C.A.L., con struttura portante di tipo misto, muratura/cemento armato, a tre elevazioni fuori terra e copertura a falde, composta da due appartamenti per piano e sprovvista di ascensore.

L'appartamento in questione è posto al secondo piano, salendo le scale a sinistra: esso consta di tre vani, cucina, w.c., disimpegno e due balconi a piano secondo e quattro ambienti e w.c. a piano terzo, per una superficie utile pari a 126,60 m² circa.

Gli ambienti principali a secondo piano hanno pavimentazione in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, in alcuni ambienti rivestite con carta; nell'ambiente principale è presente un camino.

La cucina ha la zona cottura realizzata con struttura in muratura, rivestita con piastrelle in ceramica e definita con elettrodomestici ad incasso, sportelli in legno e cappa in muratura (vedasi foto n. 4 in allegato).

Il servizio igienico, corredato dei sanitari di rito e da vasca da bagno, è rivestito nel pavimento e nelle pareti con piastrelle in ceramica (vedasi foto n. 7 in allegato).

Al terzo piano si accede attraverso una scala interna, del tipo a chiocciola, in legno: si tratta di locali ricavati sotto tetto con altezza interna variabile tra 0,60 e 2,30 metri circa, aerati parzialmente da due finestre realizzate sulla copertura. I vani sono rifiniti con pavimentazione in ceramica e pareti intonacate e tinteggiate, fatta eccezione per il vano volto a nord, che è allo stato grezzo (vedasi foto nn. 11 ÷ 14 in allegato).

Il servizio igienico a terzo piano, corredato dei sanitari di rito e doccia, è rivestito nel pavimento e nelle pareti con piastrelle in ceramica (vedasi foto nn. 5 e 16 in allegato).

I due balconi a secondo piano sono chiusi a veranda con strutture pre - fabbricate in alluminio preverniciato di colore bianco.

Gli infissi esterni sono costituiti da telaio in alluminio anodizzato o preverniciato di colore bianco e vetro e corredati da serrande in materiale plastico; gli infissi interni sono costituiti da porte in legno tamburato con inserti in vetro, di cui due decorati.

L'immobile è corredato di impianti elettrico, idrico -fognario e telefonico e di impianto di riscaldamento con caldaia autonoma.

Il bene versa complessivamente in uno stato di manutenzione ed uso discreto,

fatta eccezione per alcuni localizzati fenomeni di degrado degli intonaci interni e fenomeni di umidità nei vani sotto tetto (vedasi foto nn. 11 e 16) e fenomeni di degrado degli intonaci dei prospetti dell'edificio e nei balconi (vedasi foto nn. 1, 2, 9 e 10).

4.c Stato di possesso e consistenza del lotto

Il bene alla data del sopralluogo era nella disponibilità della sig.ra **A**, che vi abita.

Il bene appartiene per intero alla sig.ra **A**, poiché la sig.ra **B** è deceduta in data 19.03.20101, come dichiarato dalla sig.ra **A** e riportato nel verbale di giuramento.

4.d Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene opponibili all'acquirente

Secondo la Variante Generale al P.R.G. del Comune di Palermo, approvata con D. Dir. 558 E 124/DRU/02 dell'Assessorato Territorio ed Ambiente della Regione Siciliana, l'edificio in cui è sito l'immobile ricade in zona territoriale omogenea "*B4a – Parte di territorio urbanizzate sulla base di piani di edilizia economica e popolare o sovvenzionata realizzate sino agli anni 50*".

Sono a carico dell'acquirente i seguenti oneri:

- presentazione di istanza di sanatoria ai sensi della Legge 326/2003 per i locali sottotetto e la variazione di prospetto su largo Santoro, i cui costi sono stati già stimati complessivamente pari a 12.000,00 euro;
- rimozione delle verande e collocazione di infisso esterno sul prospetto prospiciente via Castrogiovanni, il cui costo si stima pari a 900,00 euro;
- richiesta del certificato di abitabilità dell'appartamento, il cui costo si stima pari a 3.000,00 euro;
- presentazione di nuova planimetria catastale, il cui costo si stima pari a

500,00 euro;

- redazione dell'attestato di certificazione energetica, il cui costo si stima pari a 600,00 euro.

4.e Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene non opponibili all'acquirente

La relazione notarile, redatta dal Notaio Dott. Giovanni Luigi Lunetta il 12.11.1998 agli atti, riporta le seguenti annotazioni:

Iscrizioni:

- Ipoteca iscritta il 22.06.1993 ai nn. 24993/3739 per un montante di 120.000.000 lire a favore della Banca Popolare Sant'Angelo soc. coop. a r.l., nascente da contratto di mutuo del 21.06.1993 in notaio Craparotta concesso al sig. C;

Trascrizioni:

- trascrizione del 03.04.1997 ai nn. 12893/9167 a favore della C.R.I.A.S. con sede in Catania e contro la sig.ra A, dipendente da atto di pignoramento del 11.03.1997;
- trascrizione del 29.07.1998 ai nn. 23606/19338 a favore della Banca Popolare Sant'Angelo soc. coop. a r.l. e contro la sig.ra A per 3/9 e contro i sigg.ri D, E ed F per 2/9 ciascuno, dipendente da atto di pignoramento del 16.07.1998.

4.f Certificazione energetica

L'immobile è sfornito dell'attestato di certificazione energetica. I costi per l'ottenimento dell'attestato di certificazione energetica, rilasciato da tecnico abilitato, si stimano alla data odierna pari a 600,00 euro.

5. VALUTAZIONE DEL LOTTO

5.a Determinazione della superficie commerciale

Per individuare la superficie commerciale dell'immobile, lo scrivente ha utilizzato i criteri individuati nelle *"Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria"*, in allegato C al D.P.R. 138/98, e nella norma UNI 10750 *"Criteri di computo della superficie commerciale"*.

In particolare lo scrivente ha computato le superfici dell'immobile nel seguente modo:

- la superficie dei vani principali ed accessori comunicanti con i vani principali, al 100% della superficie calpestabile, al lordo dei muri interni ed al 50% dei muri perimetrali;
- la superficie dei balconi al 25% della superficie utile (le verande sui prospetti, di cui si è prevista la rimozione, non sono computate);
- la superficie dei locali sottotetto, comunicanti con i vani principali, al 50% della superficie utile con altezza non inferiore a 1,50 metri (la superficie dei locali di altezza inferiore a 1,50 metri non è stata computata).

Dal rilievo dell'immobile, si ha che:

- Superficie dei vani a piano secondo, computata al lordo dei muri interni ed al 50% dei muri perimetrali 73,94 m²
- Superficie dei vani a piano terzo, computata al lordo dei muri interni, la cui altezza è non inferiore a 1,50 metri, 53,40 m²
- Superficie dei balconi 6,90 m²

per una superficie commerciale complessiva, arrotondata al metro quadro, pari a

102,00 m²

5.b Criterio di stima

Nell'effettuare la stima del bene pignorato il sottoscritto si è prefissato di determinare il più probabile valore di mercato del bene, inteso come il valore che, presumibilmente, assumerebbero le contrattazioni relative al bene in oggetto, qualora lo stesso fosse immesso sul mercato. Si sottolinea che tale valore è differente sia dal prezzo, che è un dato certo e noto in quanto è la somma di denaro pagata per la contrattazione già avvenuta, che dal costo, stimato o reale che sia, che è invece la somma di denaro necessaria per la sua realizzazione.

I criteri comunemente utilizzati in tali circostanze per la determinazione del valore venale consistono essenzialmente in due: uno denominato analitico, che determina il valore del bene dalla capitalizzazione del reddito che esso può produrre, ed uno denominato sintetico, che determina il valore oggetto della stima in base a dati noti su contrattazioni di beni equivalenti.

Il sottoscritto in questa sede ha ritenuto opportuno effettuare la valutazione dell'immobile in base al criterio sintetico.

5.c Individuazione delle fonti utilizzate per la stima e del valore unitario di mercato

Per effettuare la stima sintetica lo scrivente ha utilizzato le seguenti fonti:

- banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio secondo semestre 2013 (ultime pubblicate) che riporta per "abitazioni di tipo economico" nella zona OMI C4 "Basile – Montegrappa – Cliniche – Stazione Centrale – Orto Botanico", dove ricade l'immobile, un valore minimo pari a 980,00 euro/m² e valore massimo pari a 1.400,00

euro/m²;

- annunci immobiliari pubblicati su siti specifici, relativi ad immobili analoghi per ubicazione e caratteristiche al bene oggetto di stima, in base al quale si rileva un valore unitario medio pari a 1.268,00 euro/m² circa.

Considerato che le contrattazioni immobiliari in media si chiudono ad un valore inferiore del 10% rispetto alle richieste, viste le finiture, le caratteristiche e lo stato di manutenzione ed uso dell'appartamento e dell'edificio in cui insiste, lo scrivente ha individuato un valore venale unitario per l'immobile in oggetto, qualora regolare sotto il profilo urbanistico – amministrativo, pari a 1.250,00 euro/m².

5.d Stima del lotto nello stato di fatto in cui versa

Sulla scorta del valore unitario già individuato, il più probabile valore di mercato del bene, la cui superficie commerciale è pari a 102 m² circa, si stima, in condizioni di regolarità urbanistica, pari a:

$$1.250,00 \text{ euro/m}^2 \times 102 \text{ m}^2 = 127.500,00 \text{ euro}$$

A detto valore si detraggono i costi per la regolarizzazione urbanistica ed amministrativa e la redazione dell'attestato di certificazione energetica dell'immobile, già stimati, complessivamente pari a 17.000,00 euro.

Il più probabile valore di mercato del bene, nello stato di fatto in cui versa, si stima pari a:

$$(127.500,00 - 17.000,00) \text{ euro} = 110.500,00 \text{ euro}$$

Che si arrotonda a

$$111.000,00 \text{ euro}$$

6. SCHEDA RIEPILOGATIVA

Appartamento sito a Palermo, Largo Enrico Santoro n.5. nel quartiere

denominato Villaggio Santa Rosalia, piano secondo e terzo, composto da tre vani, cucina, w.c., disimpegno e due balconi a piano secondo, oltre quattro ambienti e w.c. a piano terzo - soffitta, per una superficie utile pari a 126,60 m² circa e superficie commerciale pari a 102 m² circa.

L'immobile confina a nord ovest, sud est e sud ovest con area libera soprastante aree a verde di proprietà privata, a nord est con vano scala condominiale ed altro appartamento a piano secondo, di proprietà aliena.

Censito al Catasto Fabbricati di Palermo al foglio 60 particella 561 sub 6.

L'edificio in cui insiste l'immobile è stato realizzato nella prima metà degli anni cinquanta e non risulta che sia stato dichiarato abitabile. Nell'immobile sono presenti opere abusive sanabili avvalendosi all'art. 40 della Legge Nazionale 47/85. Valore di stima del bene, nello stato di fatto in cui versa 111.000,00 euro.

7. ALLEGATI

Costituiscono parte integrante della presente relazione i seguenti allegati: le lettere di convocazione dello scrivente con la fissazione dell'inizio delle operazioni peritali, il verbale di sopralluogo, la visura e le planimetrie catastali (attuale ed originaria) del bene, un elaborato grafico redatto dallo scrivente raffigurante lo stato attuale, l'atto di compravendita del 17.02.1967, l'istanza di sanatoria protocollo n. 9894/97, le quotazioni del mercato immobiliare relative al secondo semestre 2013 pubblicate dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (ultimo pubblicato), sette annunci immobiliari e sedici fotografie del bene.

Palermo, 23.07.2014

Il C.T.U.

Dott. Ing. Cinzia Desi



TRIBUNALE DI PALERMO

SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI G. ES. DOUSSEA

NOTARO PROC. ES. N. 246/97

VERBALE DI SOPRALLUOGO

Il giorno diciassette luglio duemila
quattordici, lo scrivente ha dato inizio
alle operazioni peritali, come notual-
mente comunicato. All'appuntamento
fissato sui luoghi, alle ore nove
e quindici era presente la sig.ra [REDACTED]
[REDACTED]. Lo scrivente ha pres-
tato visione dell'appartamento effettuan-
dosi i rilievi grafici e fotografici.
Su richiesta dello scrivente, la sig.ra
[REDACTED] ha dichiarato che la sig.ra
[REDACTED] è deceduta in data
19.03.2010.

Alle ore dieci lo scrivente ha chiuso
il presente verbale.
Quanto sopra, l.c.s.

ASTE
GIUDIZIARIE.it