

TRIBUNALE di PALERMO

Sezione Esecuzione immobiliare - Giudice Es. dott.ssa FERRO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Espropriazione Imm. R.ES n°97/96 – COMIT FACTORING c/ xxxxxxxxxxxx+ 1

Autorità Giudiziaria: Ill.mo Giudice Es. dott.ssa Ferro.

Mandato: Il G.Es. affida al C.T.U. il seguente quesito:

"Dica l'esperto, esaminati gli atti ed i documenti della procedura, se gli estremi indicati nell'atto di pignoramento (estremi che metterà in evidenza nella sua relazione), sono corrispondenti a quelli indicati nel pignoramento e sono sufficienti ad identificare l'immobile pignorato.

In caso affermativo

- 1) completi la descrizione dei beni oggetto del pignoramento, anche con rilievi grafici e fotografici (sia esterni sia interni) con i seguenti dati: ubicazione dello stabile; natura del bene, consistenza, piano e dati catastali aggiornati. Se trattasi di immobile non censito produca gli estremi di denuncia al NCEU e, qualora non sia mai stato denunciato, provveda al relativo accatastamento;*
- 2) Accerti se vi sono creditori iscritti;*
- 3) Descriva le coerenze e determini il valore di mercato del bene pignorato con stretto riferimento ai limiti in cui è stato colpito dal pignoramento, esponendo gli elementi ed i criteri della sua stima e procedendo, se necessario, alla formazione di più lotti;*
- 4) Riferisca circa la possibilità di una divisione dei beni in caso di proprietà;*

- 5) *precisi se i beni stessi siano liberi o occupati (nel secondo caso a quale titolo) indicando gli estremi della eventuale trascrizione o registrazione, e se i beni siano gravati da usufrutto o da altri diritti reali;*
- 6) *accerti la conformità o le difformità in relazione alla legislazione in materia urbanistica, con particolare riferimento alla legge n° L.47 del 1985;*
- 7) *controlli inoltre l'esperto la provenienza e l'attuale intestazione del bene*
- 8) *effettui la descrizione e l'identificazione per la vendita e, in caso di più lotti, proceda al riepilogo generale con una sintetica descrizione di ciascun lotto e l'indicazione del valore attribuito".*

Perito Tecnico d'Ufficio: Il sottoscritto ing. Maurizio Di Paola, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n°4059, con Studio Tecnico in Palermo Via G.ppe Sciuti n°108, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento civile in epigrafe avendo, in data 20/07/2001, espletato l'incarico completo, rimette all'attenzione del G. ES. dott.ssa Ferro del Tribunale di Palermo, la seguente relazione di perizia corredata di elaborati grafici, documentazione catastale e tecnica comunale, verbale di sopralluogo bollato, documentazione ipo-catastale, rilievo fotografico e parcella professionale.

SOPRALLUOGHI

Si riporta in forma chiara quanto manoscritto dallo scrivente nel verbale.

→ *1° sopralluogo:* Il giorno cinque del mese di marzo dell'anno duemiladue giusti accordi con le parti ci siamo ritrovati sui luoghi alle ore 16:00, oltre il sottoscritto C.T.U. collaborato dall'ing. Liuzza F.sco, e più esattamente qui a Palermo in Via S. Gulì n°206. Qui riuniti siamo stati raggiunti telefonicamente dal sig. xxxxxxxxxxxx che ci comunicava che per un disguido sarà pre-

sente sui luoghi citati a partire dalle ore 18:00. non riscontrando comunque nessuna altra parte si ritorna alle ore 18:00 sui luoghi. Alle ore 18:00 il sig. Comandante xxxxxxxxxxxx consente l'accesso all'immobile di piano secondo salendo le scale a dx di questa Via S. Gulì al civ. 206 del maggior fabbricato a due p.f.t.. Ritenuto necessario il prosieguo delle operazioni peritali si fissa sin da subito la continuazione per le ore 11:00 sui medesimi luoghi per il giorno 7 c.m., Alle ore 19:40 si chiude il presente verbale. L.C.S. *da tutti i presenti.*

→2° *sopralluogo*: Il giorno sette del mese marzo dell'anno duemiladue per quanto precedentemente concordato ci siamo ritrovati in Via S. Gulì al civ.240 dinnanzi gli immobili di proprietà dell'esecutato alle ore 11:00, con quest'ultimo sig. xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx. A questo punto si è proceduto al rilievo metrico, tipologico e fotografico degli immobili di piano terra ai civici 238-240-242 di questa Via Conte Simone Gulì in Palermo, prendendo altresì appunti in separati fogli- Terminato il rilievo alle ore 12:10 lo scrivente C.T.U. invita il sig. xxxxxxxxxxxx ad accompagnarlo nell'immobile appartamento sito in Palermo nel Lungomare Cristoforo Colombo di vani 11,5 in catasto NCEU di Palermo al foglio 25 part. 2501 come da atto di pignoramento, ma ques'ultimi dichiara che è impossibilitato momentaneamente a farlo visionare. A questo punto il CTU chiede quanto meno di visionarlo (l'immobile) anche esternamente ma essendo su una strada privata, l'esecutato continua a dichiarare che è impossibile accedervi, comunque l'esecutato vuole su insistenza del CTU vuole tentare di poter quanto meno visionarlo dall'esterno. A questo punto insieme ci rechiamo in Via Lungomare Cristoforo Colombo n°1000 in Palermo. Alle 13:00 dopo avere effettuato in rilievo

fotografico si chiude il presente verbale. Il comandante dichiara altresì che si sta impegnando , dopo aver attraversato un lungo periodo di depressione con ricoveri c/o la clinica Stagno, a risolvere al più presto ogni pendenza per debiti verso la COMIT di Palermo. Letto, confermato e sottoscritto.

ACCERTAMENTI IN ORDINE AI QUESITI POSTI AL C.T.U.

Il sottoscritto dopo aver esaminato gli atti della procedura di esecuzione insieme agli accertamenti tecnici, metrici e tipologici, eseguiti nel corso dei sopralluoghi prima accennati ed infine dopo i riscontri effettuati presso gli uffici pubblici, l'UTE di Palermo, l'Ufficio Tecnico del Comune di Palermo, la Conservatoria dei RR.II. di Palermo, descrive quanto richiesto in forza ai quesiti posti in mandato.

Si rileva dalla documentazione agli atti che la procedura esecutiva promossa dalla COMIT FACTORING S.p.A Società appartenente al gruppo Banca Commerciale Italiana fa riferimento specificamente all'atto di pignoramento immobiliare del 18/01/1996 trascritto ai nn. 3132/2528 il 25/01/96 pendente innanzi questo Tribunale ed iscritto al R.Es. n°97/96, ha sottoposto ad esecuzione forzata immobiliare i seguenti beni immobili di proprietà della signora xxxxxxxxxxxx (per quanto trascritto):

□ *beni immobili di proprietà della Sig. xxxxxxxxxxxx:*

➡ **a) (lotto n°1)** Piena proprietà dell'appartamento sito in Palermo nella Via Simone Gulì n°206 catastato al N.C.E.U. di Palermo al foglio 35 part.608 sub 6;

b) (lotto n°2) 1/2 di proprietà del magazzino sito in Palermo nella Via Simone Gulì n°238 e 240 catastato al N.C.E.U. di Palermo al foglio 35 part.550 sub 2;

c) (lotto n°3) 1/2 di proprietà del magazzino sito in Palermo nella Via Simone Gulì n°242 catastato al N.C.E.U. di Palermo al foglio 35 part.550 sub 3;

d)(lotto n°4) 1/2 di proprietà dell'appartamento sito in Palermo nel Lungomare Cristoforo Colombo di vani 11,5 catastato al N.C.E.U. di Palermo al foglio 25 part.2501;

I beni pignorati risultano così come si trovano, per la loro conformazione, consistenza e configurazione, economicamente divisibili, ed alienabili, senza che si arrechi alcun pregiudizio al prestigio della unità immobiliare frazionata tutto ciò relativamente ai soprariportati lotti 2-3.

Pertanto rispettando sia la suddivisione riportata nel pignoramento che la conseguente assegnazione di 4 lotti ad opera dello scrivente CTU s'individuano per praticità giudiziaria quattro lotti immobiliari già accennati.

- DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE con IDENTIFICAZIONE CATASTALE

In riferimento ai quesiti 1)-5) si riporta:

- LOTTO N°1

➤ **(lotto n°1)** Piena proprietà dell'appartamento sito in Palermo nella Via Simone Gulì n°206 catastato al N.C.E.U. di Palermo al foglio 35 part.608 sub 6;

-appartamento per civile abitazione sito in Palermo Via Simone Gulì n°206 al piano secondo, salendo le scale a destra, composto di quattro vani, ingresso, cucina, corridoio di disimpegno, stanzino, servizio w.c., ripostiglio, piccolo lucernario, terrazzo e due balconcini mentre il soppalco è costituito da un vano e servizio w.c. con piccolo terrazzino pertinente non praticabile, il tutto

riportato al N.C.E.U. di Palermo al foglio 35 , mappale 608 sub 8 alla partita 1112819- mod. 58, 2444;

L'unità immobiliare periziata fa parte di un apprezzabile manufatto ad uso residenziale che sorge e fronteggia il piccolo golfo *dell'acquasanta* in Via Simone Gulì in Palermo, ove insiste il noto porticciolo.

Verosimilmente la costruzione risulta realizzata nei primi del 900 con struttura portante in muratura ed orizzontamenti probabilmente in ferro-latero-cemento e/o latero cemento. I tompagni, come i tramezzi, sono in elementi di tufo intonacati e tinteggiati. Gli infissi esterni sono in legno con pannelli di vetro comune. Il fabbricato che sorge nel quartiere dell'Acquasanta posto a Nord di Palermo, non risulta dotato di impianto ascensore (*cfr. Tav. "A"*) (*v.foto dal n°1 al n°3*).

Nel dettaglio l'immobile oggetto di stima è rappresentato da un appartamento ubicato al *piano secondo*, a destra salendo le scale, del maggior fabbricato a tre piani fuori terra (*v.foto dal n°1 al n°2*) con accesso dal civico n°206 di questa Via Simone Gulì.

L'unità immobiliare è così distribuita dal vano ingresso si accede a destra in un ampio salone con soffitto, c.d. a padiglione, fregiato con suggestivi soggetti pitturati, da quest'ultimo vano si accede a sinistra in altra stanza, soggiorno, e continuando in un piccolo stanzino. Si precisa che i suddetti due vani sono entrambi dotati di affaccio su via Gulì in virtù di due piccoli balconcini con veduta sul mare. Ritornando al citato l'ingresso di fronte lo stesso troviamo un piccolo lucernario (*con h=5,35 ml ca dal piano di calpestio*), accessibile, quindi a sinistra riscontriamo subito una stanza ed un disimpegno che serve a destra, in fondo, un ripostiglio soppalcato dotato di scaletta in legno, mentre a sinistra un ulteriore stanza, quindi procede ad "L" verso

la zona cucina. In questa porzione di casa riscontriamo sia detta cucina che un servizio w.c. Nel vano cucina si rileva l'esistenza di una scaletta, posizionata ad angolo, che consente l'accesso ad in un soppalco praticabile che consta di un vano, con annesso servizio w.c..

Dalla cucina si accede pure ad un ampio terrazzo a forma rettangolare che si riduce per due tratti a piccolo aggetto, a mo' di balconcino, a servizio di talune stanze (cfr. tav.). Gli infissi interni sono in legno verniciato color bianco con talune specchiature in vetro martellato (v.foto n°5).

Il servizio w.c. esistente è dotato di tutti i pezzi sanitari (compreso vasca da bagno e piccolo piatto doccia), del tipo smaltato, con annessa rubinetteria funzionante (v.foto n°11). I pavimenti, come le pareti, sono rivestiti con piastrelle di ceramiche smaltate 20*30 cm, quest'ultime pareti fino ad un'altezza di m 2,10 dal piano di calpestio (v.foto n°11).

Il servizio cucina (v.foto n°9) risulta anch'esso pavimentato e rivestito (fino ad un h=1,95 ca dal piano di calpestio) con elementi ceramici 10*10 cm di colore bianco. Il terrazzo accennato, che affaccia nell'interno, è dotato di una pensilina ad una falda (dal piano di calpestio da h=3,10 ml ad h=2,80 ml ca) (da h costituita da struttura in elementi metallici e pannelli di legno. I pavimenti dei restanti vani sono costituiti da elementi di cemento con soggetti a decoro, di tonalità chiara e scura, mentre tutte le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati (v.foto n°10). Giova rilevare che gli ambienti si presentano piuttosto luminosi ed areati.

Il piano soppalcato risulta invece pavimentato con marmette di cemento a scaglie di marmo 20x20 cm con pareti, soffitti, intonacati e tinteggiati. Il servizio w.c. pavimentato e rivestito con elementi di ceramica è dotato di tutti i pezzi sanitari.

Da detto piano soppalcato è raggiungibile, grazie ad una scaletta di legno ed un torrino di protezione, il livello del piano di copertura che risulta del tipo a terrazza, pavimentata con elementi di cotto 13x30 cm, ed invero non praticabile per l'esistenza di muretto/parapetto di altezza pari h=70 cm. *ca.* L'altezza utile (piano di calpestio e soffitto) dell'immobile risulta apprezzabile entro mt.4,20 e 4,55, con disimpegno invece fino ad un h= 3,74 ml *ca.*, mentre per il piano soppalcato si attesta intorno al ml 2,44 *ca.* Gli impianti tecnici, cioè idrico-sanitari, elettrico, sono tutti esistenti e funzionanti, con le condutture principali e diramazioni/collegamenti sottotraccia murale (*v.foto n°13*). Nel piano soppalcato talune condutture elettriche si rilevano a vista anziché sottotraccia muraria. Gli allacci alle utenze sono tutti attivati, sia con le reti comunali (scarico-fognario-acqua) sia con le postazione di erogazione privata (E.N.E.L. Telecom.).

Lo stato di conservazione generale dell'immobile è *mediocre-normale* anche se abbisogna di un intervento di manutenzione e/o ristrutturazione in senso lato in ragione della vetustà accertata.

Serve precisare che il quartiere "Acquasanta" ove insiste il fabbricato è dotato di tutte le infrastrutture e servizi oltreché a rappresentare un suggestivo luogo in virtù del diretto contatto con il porticciolo destinato anche ad area di attracco e rimessaggio di natanti più o meno di pregio.

Per quanto accertato nell'Ufficio Tecnico del Comune di Palermo, detta unità immobiliare ricade in zona "A2" cioè netto storico in ragione della variante del P.R.G. vigente approvato con D.R.U. n°124 del 13/03/2002, ricade altresì all'interno della perimetrazione di aree di pericolosità di cui al D.A.R.T.A. del 4/07/2000 – *Piano per l'assetto idrogeologico*. Nello specifico trattasi di edilizia in linea regolata dalle Norme di Attuazione in ragione dell'art.20 del-

le schede Norma per gli interventi sugli immobili classificati "netto storico" cui si allega stralcio (cfr. Tav. "C") altresì si rimanda alle considerazioni di cui al citato D.R.U. n°124 di cui si allega, anche in questo caso, stralcio. (cfr. Tav. "C").

Dalla consultazione catastale effettuata per visura storica per immobili presso il Dipartimento del Territorio Conservazione dei catasti - Catasto Urbano di Palermo si evince che l'immobile in argomento è annotato al N.C.E.U. di Palermo alla partita n°1112819 – mod 58 2444 ; foglio di mappa 35 - particella 608, sub 6, Zona Cens. 4 ubicazione Via Guli Comandante Simone n°206, piano 2, cat. A/3; classe 8; consistenza: 8 vani; rendita L.1.040.000 (euro € 537,12), intestato a xxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxxxxxxx-.

Nell'insieme le caratteristiche costruttive, tispologiche a parere dello scrivente non possono ricondursi quanto a classificato dal NCEU e cioè alla categoria A/3 corrispondente ad un'abitazione di popolare ma piuttosto ad un A/2 quale abitazione per civile abitazione.

L'appartamento da un riscontro metrico risulta avere una superficie coperta (comprensiva di muratura esterna), relativamente al piano con altezza interna utile (pavimento-soffitto) compreso fra ml 4,20 e 4,53, pari a mq. 205,57 includendo in quest'ultima quadratura la superficie del vano cucina anche se di altezza utile 3,51 ml ca, cui si sommerà il 30% della quadratura dei due balconcini e della terrazza mq.45,60, mentre, per il piano soppalcato cioè per i due vani cui si accede dal servizio cucina, si considererà al 50% della quadratura misurata mq. 33,46, in considerazione, per l'appunto, della ridotta altezza utile pari a ml 2,44 ca. Infì si considererà il 15% della superficie di mq. 18,35 del terrazzo di copertura di pertinenza esclusiva dell'immobile.

Dalla somma delle parziali quadrature si giunge ad *una superficie commerciale ragguagliata pari a* $(205,57+30\%*45,60+50\%*33,46+15\%*18,35)=mq. 238,73$ ca. (cfr. Tav. "D").

La stima dell'appartamento risulta, considerando la suesposta **superficie commerciale ragguagliata pari a:**

$(mq. 238,73 \times L/mq. 2.500.000 = L. 596.825.000)$

L'immobile confina con proprietà xxxxxxxx a nord, con Via Simone Gulì ad est, con corpo scala a sud, ed infine ad ovest con chiostrino interno (v. foto n°13).

- LOTTO N°2

b) (lotto n°2) 1/2 di proprietà del magazzino sito in Palermo nella Via Simone Gulì n°238 e 240 catastato al N.C.E.U. di Palermo al foglio 35 part.550 sub 2;

Le unità immobiliari facente parte di tale lotto sono costituite da due magazzini, contigui fra loro, ubicati al piano terrano del maggior fabbricato a tre piani fuori terra.

In dettaglio rappresentano un propagine del citato manufatto configurando per l'appunto un corpo di fabbrica, ad un livello, aggregato alla costruzione.

Le caratteristiche costruttive sono quelle comuni all'epoca di edificazione (intorno agli anni 40') con fabbricati in linea di analoga tipologia insediativa.

La struttura portante riscontrata è in muratura con orizzontamenti poggianti su strutture in ferro-latero cemento (travi) (v. foto n°10-11).

La tompagnatura è costituita da elementi di tufo, con intonacatura interna ed esterna di tipo civile, le pareti interne sono finite con idropittura.

Gli infissi esterni sono costituiti sia da saracinesche in elementi metallici, che da bussole con telaio in alluminio anodizzato e pannelli di vetro (*v.foto n°8-9*), mentre taluni infissi interni (porte) sono in legno. Nello specifico due saracinesche/aperture insistono sul fronte confinante su Via Simone Gulì ai civici rispettivamente 238 e 240 (*nelle planimetria catastale riporta i civici nn. ° 240-242*) mentre la saracinesca perpendicolare a detta Via, contigua al civico 238, riporta il civico 236 e fronteggia l'androne condominiale dello stabile individuato al civico n°234.

La pavimentazione rilevata è in elementi di ceramica 7x15 cm con soffitti (intradosso solai) a volte, nel retrobottega, si rileva un controsoffitto in gesso.

I locali sono dotati di un piccolo servizio w.c. localizzato nel retrobottega, quest'ultimo risulta rivestito nelle pareti con elementi di ceramica 15x15 cm per un'altezza dal piano di calpestio pari a ml. 1,60 *ca.* lo stesso risulta pavimentato con i medesimi elementi ceramici già riscontrati negli altri vani (*v.foto dal n°14 al n°16*). I due pezzi sanitari rilevati (lavello e tazza water) sono in porcellana di tipo economico con annessa rubinetteria. Il servizio in questione è dotato di infisso esterno diretto.

Gli impianti tecnici, cioè idrico-sanitari, elettrico, sono tutti esistenti e funzionanti, con le condutture principali e diramazioni/collegamenti sottotraccia murale (*v.foto n°13*) talune condutture elettriche si rilevano, invero a vista.

Gli allacci alle utenze sono tutti attivati, sia con le reti comunali (scarico-fognario-acqua) sia con le postazione di erogazione privata (E.N.E.L. Telecom.).

to storico" cui si allega stralcio (cfr. Tav. "C"), altresì si rimanda alle considerazioni di cui al citato D.R.U. n°124 di cui si allega, anche in questo caso, stralcio. (cfr. Tav. "C").

Si ribadisce che il quartiere, per quanto già indicato per l'altro lotto, è dotato di tutte le infrastrutture e servizi oltrechè a rappresentare per come detto un suggestivo luogo ove è dinamica l'attività di mare in senso lato. Di tale circostanza sarà tenuto debito conto nella successiva valutazione del compendio.

L'unità immobiliare da un riscontro metrico risulta avere una superficie coperta (comprensiva di muratura esterna), pari a **mq. 74,60 ca.** (cfr. Tav. "D").

L'immobile nell'insieme confina a nord con cortile pertinente il condominio con accesso da via S. Gulì al civico n°234, ad est con contiguo locale di proprietà dello stesso esecutato accesso civico n°244 (in catasto n°242), a sud con Via Simone Gulì, ad ovest con portineria condominio stabile con accesso dal n°238 di questa Via S. Gulì (v. foto n°13).

- LOTTO N°3

c) (lotto n°3) 1/2 di proprietà del magazzino sito in Palermo nella Via Simone Gulì n°242 catastato al N.C.E.U. di Palermo al foglio 35 part.550 sub 3;

L'unità immobiliare è costituita dal locale contiguo a nord-est gli immobili facenti parte del lotto precedente già nominato *lotto 2* ricadente nella propagine citata del piano terrano pertinente al maggior fabbricato che fronteggia su Via Simone Gulì.

Le caratteristiche costruttive sono già state indicate nel denominato *lotto 2* e cioè struttura portante in muratura di pietrame con orizzontamenti in fer-

ro-latero cemento (travi) (*v.foto n°10-11*), tompagnatura in elementi di tufo rifiniti ad intonaco tinteggiato con idropittura.

Gli infissi esterni sono costituiti sia da saracinesce in elementi metallici dotati di lucchetti, che da retrostante bussola d'ingresso costituita da telaio in alluminio anodizzato e pannelli di vetro comune (*v.foto n°8-9*), e ciò per la parte che prospetta Via S. Gulì, mentre sul retro si riscontra un piccolo infisso tutelato da grata in ferro e sportello in legno. Nello specifico delle due aperture, una saracinesca/apertura insiste sul fronte confinante su Via Simone Gulì al civico 244 (*nella planimetria catastale al civico n°242*), la restante apertura è collocata nella tompagnatura perpendicolare a detta Via.

La pavimentazione rilevata è in marmettoni di cemento di cm 30x30 con scaglie di marmo mentre i soffitti (intradosso solai) sono a volte, talune pareti sono rivestite da doghe in legno per un'altezza dal piano di calpestio mt 2,10 *ca* con la restante parte intonacata e tinteggiata, nel retrobottega non si rileva tale fasciatura parietale.

I locali sono dotati di un piccolo servizio w.c. localizzato nel retrobottega, rivestito nelle pareti con elementi di ceramica 20x20 cm per un'altezza dal piano di calpestio pari a ml. 1,70 *ca*. (*v.foto dal n°14 al n°16*) lo stesso risulta pavimentato con i medesimi elementi ceramici 20 x20 cm. I due pezzi sanitari rilevati (lavello e tazza water) sono in porcellana di tipo economico con annessa rubinetteria. Il servizio in questione è dotato di un soppalco ove trova allocazione un piccolo serbatoio di riserva idrica.

L'altezza utile dell'immobile (piano di calpestio-soffitto) risulta apprezzabile entro mt.2,80 e 2,95 *ca*.

un suggestivo luogo ove è dinamica l'attività di mare in senso lato. Di tale circostanza per quanto prima accennato sarà tenuto debito conto nella successiva stima del compendio.

L'unità immobiliare da un riscontro metrico risulta avere una *superficie coperta* (comprensiva di muratura esterna), *pari a mq. 47,00 ca* (cfr. Tav. "D").

L'immobile nell'insieme confina a nord con parte del cortile pertinente il condominio con accesso da via S. Gulì al civico n°234 (direzione Via P.pe Camporeale), ad est con contiguo locale di proprietà aliena in parte diroccato dello stesso esecutato accesso civico n°242, a sud con Via Simone Gulì, ad ovest con immobili costituenti il lotto due e cioè locali di proprietà del medesimo esecutato con accesso da questa via S. Gulì n°242 (in catasto n°240) (v. foto n°13).

- LOTTO N°4

d)(lotto n°4) 1/2 di proprietà dell'appartamento sito in Palermo nel Lungomare Cristoforo Colombo di vani 11,5 catastato al N.C.E.U. di Palermo al foglio 25 part. 2501;

Il compendio facente parte di tale quarto ed ultimo lotto sorge in Palermo nella p.lla 2501 del foglio di mappa del N.C.T. di Palermo n°35 meglio localizzabile in Lungomare Cristoforo Colombo.

Giova precisare che l'unità immobiliare in questione è stata soltanto ispezionata dall'esterno in quanto nonostante lo scrivente abbia sollecitato più volte l'esecutato circa la necessità di un dettagliato rilievo quest'ultimo non ha consentito l'accesso all'interno dell'unità.

Tuttavia si fatto uso, per l'occasione, delle planimetrie catastali delle unità immobiliari di che trattasi, richieste e rilasciata dall'Ufficio del Territorio di

Palermo che sono state utilizzate per questa fase peritale, dallo scrivente, per desumere quanto meno una dato metrico del compendio per quanto denunciato.

La costruzione si presenta a tre piani fuori terra è consta, conseguentemente, di quattro livelli che così si sottoelencano – 1) piano rialzato; 2) piano terra; 3) piano primo; - 4) piano secondo;

Il *piano terra* è costituito da un terrazzino dal quale si accede all'immobile, l'accesso smista sia al vano scala entrando a sinistra, che ad un ampio salone di fronte sia al vano soggiorno ove si trova collocato il servizio cucina. Nel piano sono presenti ulteriori due stanzini ed un servizio w.c..

Il *piano rialzato* si presenta con due ampi locali non separati da tramezzi ed un servizio w.c. oltrechè un piccolo stanzino con ingresso dall'esterno. Dalla planimetria si evince l'esistenza di un vano cisterna con annesso locale tecnico.

Il *piano primo* è raggiungibile grazie alla citata scala a tre rampe che di parte dal livello inferiore. In questo livello si riscontra un disimpegno che serve a destra entrando due stanze ed a sinistra un ampio vano con annesso servizio w.c. con bagno. Al piano si constata l'esistenza di ulteriore servizio w.c. con bagno oltrechè due terrazzi a livello rispettivamente a nord e ad est nonché un piccolo balcone a sud che servono i tre vani elencati. Più esattamente dal pianerottolo d'arrivo si evidenzia una diretta apertura sullo spazio terrazzato, come detto, ubicato a sud.

Il *piano secondo* è fruibile facendo uso di una scala c.d. *a chiocciola* che dipende dal piano primo. Invero detto ultimo livello costa di un ampio vano con annesso servizio w.c.. Detto vano apre ad est su un ampio terrazzo. Appare

un rilievo visivo, e quindi fotografico, che comunque non ha trascurato, per quanto possibile, taluni dettagli tipologici.

La villa, perché di tale tipologia di immobile si tratta, classificabile catastalmente A/7 piuttosto che l'attuale categoria A/2, si presenta accessibile dal nominato Lungomare Cristoforo Colombo dal civico n°1000, infatti, da quest'ultimo civico, diparte una stradella privata che si muove per un breve tratto parallelamente a detto lungomare e risulta chiusa da un cancello ad apertura automatica. Il compendio in argomento presenta sia un cancello d'ingresso al termine della citata stradella, sia un portoncino che un ulteriore cancello di tipo automatico scorrevole su un binario che consente l'accesso, verosimilmente, ad un locale per il ricovero di automezzi. Il manufatto sul fronte mare prospetta con quattro piani fuori terra invece sul lato della citata stradella per una porzione eleva quattro piani per la parte arretrata tre piani. La villa si articola su più livelli terrazzati con pertinenti ampi terrazzi oltrechè apprezzabili spazi aperti. Il manufatto risulta recitante con elementi di muratura intonacata ad altezza variabile con superiore pannellatura costituita da elementi metallici. I terrazzi sono dotati di aggetti sovrastanti di protezione.

Il manufatto si riconduce ad una struttura portante del tipo intelaiata in calcestruzzo di cemento armato con orizzontamenti verosimilmente in laterocemento, con tompagnatura e tramezzatura in elementi di tufo/laterizi rifiniti ad intonaco di tipo civile tinteggiato. Gli infissi esterni sono in legno c.d. douglas con pannelli di vetro e tapparelle in plastica. I prospetti risultano intonacati e tinteggiati.

Appare palese ricondurre l'esistenza di tutti gli impianti tecnici quali idrico-elettrico e fognario (si può ipotizzare per quest'ultimo l'esistenza di fosse di

tipo Imhoff) a servizio del compendio in questione con condutture principali e diramazioni/collegamenti, verosimilmente in considerazione della buona fattura del manufatto, sottotraccia murale (v.foto n°13). Si scorge dall'esterno inoltre l'esistenza del dispositivo di sirena facente parte dell'impianto di antifurto di dotazione. Apprezzabile appare infine la presenza di essenze vetegenerative a decoro degli ampi spazi aperti prima accennati. L'interpiano che si apprezza dalle planimetrie catastali risulta 3,00 mt. per tutti i livelli eccetto l'ultimo che risulta 3,50 mt.

Lo stato di conservazione generale appare normale.

Il compendio insiste nella particella 2501 individuata al foglio n°25 del N.C.T. di Palermo quest'ultima ha una superficie catastale pari a 600 mq. (Cfr. Tav.) La villa dal riscontro metrico rilevato dalle planimetrie catastali risulta avere una **superficie commerciale ragguagliata per piano pari**

a mq:

1) Piano terra 121,83 (superficie coperta) + **25% (45,56+8,93)** (superficie terrazzata) (cfr. Tav. "D") che sommano per il livello **a mq. 135,45;**

2) Piano rialzato 94,28 (superficie coperta) (cfr. Tav. "D").

3) Piano primo 92,22 (superficie coperta) + **25% (8,93+16,33)** (superficie terrazzata) + **30% (2,86)** (superficie balconata) (cfr. Tav. "D") che sommano quale quadratura per il livello **a mq. 99,39;**

4) Piano secondo 36,50 (superficie coperta) + **25% (60,83)** (superficie terrazzata) (cfr. Tav. "D") che sommano quale quadratura per il livello **a mq. 51,71;**

La superficie commerciale ragguagliata dell'intero compendio risulta:

$135,45+94,28+99,39+51,71 = \text{mq. } \mathbf{380,83}$

L'immobile confina a nord con p.lle 2638 e 37, ad est con stradella parallela al lungo mare Cristoforo Colombo, a sud con p.lle 2388 e 2387 ed infine ad ovest con p.la 1617 (A.P.) (p.lle ricadenti tutte nel foglio 25 N.C.T. di Palermo).

RIFERIMENTI IPO-CATASTALI

Lo scrivente esaminati gli atti ed i documenti di procedura a carico degli esecutati riscontra una certificato notarile a firma del dott. Notaio Maurizio Citrolo con studio in Palermo in Via V.zo Di Marco n°4 del 16/02/1999 ha altresì richiesto le elenco sintetico delle formalità ordinate per tipo e nota e tipo soggetto per le trascrizioni per tipo nota e data di presentazione per le iscrizioni e le annotazioni , in data 11/lug/2002, in testa su xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx (cfr. Tav. "H") presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo relativamente all'ultimo periodo (cfr. Tav. "H")., utilizzando la procedura automatizzata (già attiva a partire dal 14/08/1989) insieme alle visure catastali (cfr. Tav. "G") riporta appresso quanto desumibile (in sintesi):

Trascrizione a favore provenienza del bene:

- Beni immobili a favore di xxxxxxxxxxxx:

a) Piena proprietà dell'appartamento sito in Palermo nella Via Comandante Simone Gulì n°206, piano secondo (ultimo) a destra, al N.C.E.U. di Palermo partita 2444, foglio 35, mapp.608/6 (già mapp.12100/1), compresa l'area libera soprastante l'altro appartamento ;

detto immobile pervenne a xxxxxxxxxxxx per atto di compravendita in Notaio Ficani del 02/ott/1986, trascritto il 03/10/1986 ai n.ri 32052/24667 da potere di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;

b) (lotto n°2) 1/2 di proprietà del magazzino in Palermo, Via Simone Gulì n°238 e 240, di piano terra catastato al N.C.E.U. di Palermo, partita 57533, foglio 35, mapp.550 sub 2;

detto immobile pervenne a xxxxxxxxxxxx per atto di compravendita in Notaio Ficani del 15/set/1978, trascritto il 26/09/1978 ai n.ri 32362/27198 da potere di xxx;

c) (lotto n°3) 1/2 di proprietà del magazzino sito in Palermo nella Via Comandante Simone Gulì n°242, all'Acquasanta, al N.C.E.U. di Palermo, partita 42811, foglio 35, mapp.550 sub 3, piano terra;

detto immobile pervenne a xxxxxxxxxxxx per atto di compravendita in Notaio Ficani del 28/dic/1983, trascritto il 24/01/1984 ai n.ri 3572/2909 da potere di xxx;

d) (lotto n°4) 1/2 di are in Palermo, località Vergine Maria, Capruzze, partita 14508, foglio 25, p.lla 1617/b (ove insiste, in atto, l'appartamento sito in Palermo nel Lungomare Cristoforo Colombo di vani 11,5 catastato al N.C.E.U. di Palermo al foglio 25 part.2501);

detto terreno **(invero soltanto area di sedime)** pervenne a xxxxxxxxxxxx per atto di compravendita in Notaio Ficani del 18/apr/1983, trascritto il 07/05/1983 ai n.ri 17249/14290 da potere di xxx;

iscrizione contro

- ipoteca volontaria iscritta il 23 gennaio 1985 ai nn. 3339/268 a favore del Banco di Sicilia con sede in Palermo contro xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxx

su locale in Palermo, Via Salvatore Gulì n.238-240-242, piano terra, fg.35 p.lle 550/2 – 550/3, per un montante di lire 80.000.000...con atto a rogito notaio Sanfilippo del 14/01/1985;

- ipoteca volontaria iscritta il 21 febbraio 1992 ai nn. 9262/994 a favore del Banco di Sicilia con sede in Palermo contro xxxxxxxxxxxx xxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxx su a) appartamento in Palermo via S. Gulì n.206 piano secondo a destra, fg. 35, mapp.608/6; b) locale in Palermo, via Salvatore Gulì n.238-240-242, piano terra, mq. 75, fg.35, p.lle 550/2 – 550/3, per un montante di lire 520.000.000 a garanzia di mutuo di lire 260.000.000 concessi con atto del 13/02/1992 a rogito notaio Serio

Trascrizione contro pignoramento immobili, trascritto alla Conservatoria dei RR.II- di Palermo in data 25/01/1996 ai n.ri 3132/2528 riguarda:

- a) appartamento in Palermo, via Simone Gulì n°206, N.C.E.U. foglio 35, mapp.608/6”;
- b) “½ di magazzino in Palermo, Via Simone Gulì nn. 238-240, al N.C.E.U. foglio 35, mapp 550/2”;
- c) ½ di appartamento in Palermo, Lungomare Cristoforo Colombo di vani 11,5, al N.C.E.U. foglio 25, mapp.2501”.

2) *Accerti se vi sono creditori iscritti;*

Dall’esame della documentazione si accertano quali creditori:

Banco di Sicilia S.p.A. – Palermo – (Avv. C. Montalto); - xxxxxxxx (Avv. N. Gallo); xxxxxxxxxxxx s.a.s. (Avv. F. Tulone); Banco di Roma (Avv. R. Ponte); xxxxxxxx (dott. G.ppe Seidita);

3) *Descriva le coerenze e determini il valore di mercato del bene pignorato*

con stretto riferimento ai limiti in cui è stato colpito dal pignoramento, esponendo gli elementi ed i criteri della sua stima e procedendo, se necessario, alla formazione di più lotti;

Le coerenze dei singoli lotti sono stati già descritti al punto 1).

Per la valutazione del compendio con caratteristiche residenziali (*appartamenti e/o vilini*), lo scrivente C.T.U. ha ritenuto opportuno procedere ad una stima per comparazione di tipo sintetico facendo stretto riferimento a tutte le **caratteristiche intrinseche** dell'immobile cioè tipologia costruttiva e strutturale, stato di manutenzione, destinazione dell'immobile (civile abitazione e/o abitazione saltuaria o commerciale), ecc., **ed estrinseche**, cioè attrezzature di quartiere, vicinanza al centro urbano e/o località ricettive, esistenza di aree commerciali nell'intorno, ecc., elementi tutti necessari per l'effettuazione di una esatta comparazione e raffronto attendibile.

Dopo questa premessa si procede opportunamente a scartare, sin da subito, le valutazioni anomale che hanno comportato valori o troppo alti o troppo bassi, per effetto di fattori esterni, che hanno certamente turbato una serena e libera contrattazione di compravendita cui ci si intende riferire. Lo scrivente, aggiunge, che tali raffronti sono stati avvalorati da utili informazioni e/o dettagli, acquisiti presso tecnici qualificati onesti e di riconosciuta competenza nel settore della compravendita immobiliare. Si riportano, dopo un'attenta analisi di compravendite di immobili, con caratteristiche analoghe all'immobile pignorato (intrinseche, estrinseche, metriche, tipologiche, ecc.), i comuni parametri che si sottoelencano:-

- a) la quadratura complessiva dell'immobile, in metri quadrati (mq.),
- b) l'unità di misura in € (e in Lire) a metro quadrato (€/mq; L/mq.);
- c) la stima dell'immobile in € (e in L). (1€=L. 1936.27):

Per singolo lotto si ottiene:

- **(lotto n°1)** appartamento per civile abitazione sito in Palermo Via Simone Gulì n°206 al piano secondo, salendo le scale a destra, composto di quattro vani, ingresso, cucina, corridoio di disimpegno, stanzino, servizio w.c., ripostiglio, piccolo lucernario, terrazzo e due balconcini, con soppalco costituito da un vano e servizio w.c. e piccolo terrazzino pertinente non praticabile, il tutto riportato al N.C.E.U. di Palermo al foglio 35 , mappale 608 sub 8 alla partita 1112819- mod. 58 - 2444. ... Il valore al metro quadro commerciale riscontrato si attesta nell'intorno compreso fra €/mq. 1187,85 (L./mq.2.300.000) ÷ €/mq. 1394,43 (L./mq. 2.700.000, considerando la superficie *ragguagliata commerciale, prima computata, pari a mq. 238,73* ca.. ed un'altezza interna (calpestio-soffitto) mediamente pari h=4,20 mt. ca, la stima diviene (mq. mq. 238,73x €/mq 1291,14 (L./mq.2.500.000)=**€=308.234,39** in L.596.825.000 in

(lotto n°2)

- Le unità immobiliari facente parte di tale lotto sono costituite da due magazzini, contigui fra loro, ubicati al piano terrano del maggior fabbricato a tre piani fuori terra. L'accesso avviene da Via Simone Gulì n°238-240. Riportati al Catasto dei Fabbricati N.C.E.U del Comune di Palermo al foglio 35 – particella 550 - sub 2 – zona censuaria 4 – categoria "C1" alla partita 138797. La superficie commerciale dal riscontro risulta mq. 74,60, mentre il valore al metro quadro si attesta nell'intervallo *compreso* fra €/mq 826,33÷1.032,91 (L./mq. 1.600.000÷2.000.000), pertanto,

considerando la **superficie commerciale di mq. 74,60** per la stima si ha $(mq. 74,60 \times \text{€./mq.} 929,62 \text{ (L/mq.} 1.800.000) = \text{€ } 69.349,68$ in c.t. **€ 70.000,00**

□ **3) bene immobile di proprietà del Sig. xxxxxxxxxxxx:**

□ **(lotto n°3)** Magazzino contiguo agli immobili di cui al lotto n°2 in Catasto dei Fabbricati N.C.E.U del Comune di Palermo al foglio 35 – particella 550 - sub 3 – zona censuaria 4 – categoria "A5" classe 8 alla partita 1167434 – L'accesso all'unità immobiliare avviene da Via Simone Gulì n°242. La superficie commerciale dal riscontro risulta mq. 47,00, mentre il valore al metro quadro si attesta nell'intervallo *compreso anch'esso come il lotto precedente* fra $\text{€./mq. } 826,33 \div 1.032,91 \text{ (L./mq. } 1.600.000 \div 2.000.000)$, pertanto, considerando la **superficie commerciale di mq. 47,60** per la stima si giunge a $(mq. 47,00 \times \text{€./mq.} 929,62 \text{ (L/mq.} 1.800.000) = \text{€ } 43.692,14$ in c.t. **€ 43.700,00.**

□ **Lotto 4)** Villa a tre elevazioni fuori terra in Palermo in Catasto dei Fabbricati N.C.E.U del Comune di Palermo al foglio 35 – particella 2501 - sub 3 – zona censuaria 4 – categoria "A2" classe 10 – Consistenza 11,5 vani Ubicazione: Lungomare Cristoforo Colombo piano T-1-2-3 - alla partita 159438 – Il valore al metro quadro commerciale riscontrato si attesta *nell'intorno* compreso fra $\text{€./mq. } 1910,89 \text{ (L./mq.} 3.700.000) \div \text{€./mq. } 2220,76 \text{ (L/mq. } 4.300.000)$, considerando la superficie *ragguagliata commerciale, prima computata, pari a mq. 380,83 ca.* ed un'altezza interna (calpestio-soffitto) mediamente pari $h=3,00$ mt. ca, la stima di-

viene (mq. 380,83x €/mq 2065,83 (L/mq.4.000.000)=€
786.730,03 (L.1.523.322.000), nella superiore stima si è consi-
derato anche il giardino circostante che per differenza con il co-
struito ha una quadratura catastale di mq. 500 *ca.*

*4) Riferisca circa la possibilità di una divisione dei beni in caso di compro-
prietà;*

In considerazione della struttura immobiliare di proprietà degli esecutati si
ritiene attuabile per praticità giudiziaria l'accennata suddivisione del com-
pendio nei **quattro lotti** già meglio specificati.

6) accerti eventuali difformità ex L.47/1985;

Non si riscontrano difformità significative in riferimento con quanto accata-
stato ed accertato sui luoghi tenendo tuttavia conto del periodo di realizza-
zione delle opere antecedentemente al 1967 per i lotti uno, due e tre. Tutto
quanto sopra ad eccezione, infatti, del lotto quattro dove non è stato possi-
bile reperire alcun elemento utile sia da parte degli esecutati che dalla do-
cumentazione prodotta agli atti. Invero lo scrivente si è recato presso l'Uffi-
cio Tecnico Comunale di Palermo – Settore Sanatoria – Edilizia Privata ma
dalla verifica sui terminali non risulta, per i nominativi oggi esecutati, alcuna
presentazione di istanza di condono edilizio e/o pratica edilizia.

- *Controlli inoltre la provenienza e l'attuale intestazione del bene*
(cfr.agli atti storia del dominio – Avv. Giacomo Giglia - storia del
dominio al 20/03/96).

La provenienza del compendio è stata dettagliata nei precedenti punti della
presente e più esattamente a pag. 21-22 ("Trascrizioni a favore")

9) *L'esperto effettui da ultimo la descrizione e l'identificazione per la vendita e, in caso di più lotti, proceda al riepilogo generale con una sintetica descrizione di ciascun lotto e l'indicazione del valore attribuito".*

Nei punti precedenti è stato già descritto e identificato il compendio in argomento che per praticità è configurabile in **quattro lotti**:

- **(lotto n°1)** appartamento per civile abitazione sito in Palermo Via Simone Gulì n°206 al piano secondo al N.C.E.U. di Palermo al foglio 35, mappale 608, sub 8 partita 1112819, composto da: quattro vani, ingresso, cucina, corridoio di disimpegno, stanzino, servizio w.c., ripostiglio, piccolo lucernario, terrazzo e due balconcini, con soppalco costituito da un vano e servizio w.c. e terrazzino pertinente non praticabile, la stima si apprezza in **€=308.234,39** (L.596.825.000)
- **(lotto n°2)** magazzini con accesso da Via Simone Gulì n°238-240-242 (in catasto n°238-240). Riportati al Catasto dei Fabbricati N.C.E.U del Comune di Palermo al foglio 35 – particella 550 - sub 2 – zona censuaria 4 – categoria "C1" alla partita 138797. La stima si apprezza in **€. 70.000,00.** (L.596.825.000)
- **(lotto n°3)** Magazzino contiguo agli immobili di cui al lotto n°2 in Catasto dei Fabbricati N.C.E.U del Comune di Palermo al foglio 35 – particella 550 - sub 3 – zona censuaria 4 – categoria "A5" classe 8 alla partita 1167434 – L'accesso all'unità immobiliare avviene da Via Simone Gulì n°244 (in catasto al n°242). La stima si apprezza in € 43.692,14 in c.t. **€ 43.700,00.** (L.596.825.000)

- ❑ **Lotto 4)** Villa a tre elevazioni fuori terra in Palermo, con giardino pertinente, in Catasto dei Fabbricati N.C.E.U del Comune di Palermo al foglio 35 – particella 2501 - sub 3 – zona censuaria 4 – categoria "A2" classe 10 – Consistenza 11,5 vani Ubicazione: Lungomare Cristoforo Colombo piano T-1-2-3 - alla partita 159438. La stima si attesta **€ 786.730,03** (L.1.142.490.000).

CONCLUSIONI ED ELENCI ALLEGATI ALLA C.T.U.

La presente relazione, che si compone di n°12 pagine e n°11 allegati oltre la documentazione fotografica (quest'ultima in fascicolo separato per facilitare la consultazione), costituita da n°13 positive viene depositata in un originale per il Giudice e copie (soltanto della relazione) per gli Avvocati, si restituiscono altresì tutti i documenti a suo tempo avuti per l'espletamento della c.t.u.. Si ritiene, per tutto quanto sopra specificato, di aver assolto secondo scienza e coscienza il mandato ricevuto rimanendo, sin da subito, a disposizione del Sig. Giudice per i chiarimenti che si rendessero eventualmente necessari. Si allegano:

- ❑ documentazione fotografica costituita da n.13 positive da consultare insieme alla Tav."1" ove si individuano, in planimetria, le postazioni di ripresa; allegati in uno

FASCICOLO ALLEGATI

- ❑ verbale di sopralluogo;
- ❑ Tav."1" - "trascrizioni a favore, iscriz. e trascr. contro" Conserv. RR.II;
 - **LOTTO N°1**
- ❑ Tav."A1" stralcio Aerofotogrammetrico dell'area ove insiste l'immobile pignorato (fabbricato); scala 1:2000

- Tav. "B1" stralcio catastale- con evidenziata l'area in cui insiste l'immobile –scala 1:2000
- Tav. "C1" 1) stralcio di P.R.G. 2) adeguamenti al D.M. 1444/68; 3) variante generale al P.R.G.-nei 3 (tre) stralci si è evidenziata l'area in cui insiste l'immobile- scale diverse
- Tav. "D1" elaborato planimetrico con legenda delle superfici coperte e non;
- Tav. "E1" planimetria quotata con evidenziate le discordanze riscontrate rispetto la planimetria catastale – scala 1:100;
- Tav. "F1" planimetria catastale rilasciata dall'U.T.E. di Palermo 1:200;
- Tav. "G1" consultazione "Elenco immobili"- visura tradizionale U.T.E. di Pa;

- LOTTO N°2

- Tav. "A2" stralcio Aerofotogrammetrico dell'area ove insiste l'immobile pignorato (fabbricato); scala 1:2000
- Tav. "B2" stralcio catastale- con evidenziata l'area in cui insiste l'immobile –scala 1:2000
- Tav. "C2" 1) stralcio di P.R.G. 2) adeguamenti al D.M. 1444/68; 3) variante generale al P.R.G.-nei 3 (tre) stralci si è evidenziata l'area in cui insiste l'immobile- scale diverse
- Tav. "D2" elaborato planimetrico con legenda delle superfici coperte e non;
- Tav. "E2" planimetria quotata con evidenziate le discordanze riscontrate rispetto la planimetria catastale – scala 1:100;
- Tav. "F2" planimetria catastale rilasciata dall'U.T.E. di Palermo 1:200;

□ Tav. "G2" consultazione "Elenco immobili"- visura tradizionale U.T.E. di Pa;

- LOTTO N°3

□ Tav. "A3" stralcio Aerofotogrammetrico dell'area ove insiste l'immobile pignorato (fabbricato); scala 1:2000

□ Tav. "B3" stralcio catastale- con evidenziata l'area in cui insiste l'immobile –scala 1:2000

□ Tav. "C3" 1) stralcio di P.R.G. 2) adeguamenti al D.M. 1444/68; 3) variante generale al P.R.G.-nei 3 (tre) stralci si è evidenziata l'area in cui insiste l'immobile- scale diverse

□ Tav. "D3" elaborato planimetrico con legenda delle superfici coperte e non;

□ Tav. "E3" planimetria quotata con evidenziate le discordanze riscontrate rispetto la planimetria catastale – scala 1:100;

□ Tav. "F3" planimetria catastale rilasciata dall'U.T.E. di Palermo 1:200;

□ Tav. "G3" consultazione "Elenco immobili"- visura tradizionale U.T.E. di Pa;

- LOTTO N°4

□ Tav. "A4" stralcio Aerofotogrammetrico dell'area ove insiste l'immobile pignorato (fabbricato); scala 1:2000

□ Tav. "B4" stralcio catastale- con evidenziata l'area in cui insiste l'immobile –scala 1:2000

□ Tav. "C4" 1) stralcio di P.R.G. 2) adeguamenti al D.M. 1444/68; 3) variante generale al P.R.G.-nei 3 (tre) stralci si è evidenziata l'area in cui insiste l'immobile- scale diverse

- Tav."D4" elaborato planimetrico con legenda delle superfici coperte e non;
- Tav."E4" planimetria quotata con evidenziate le discordanze riscontrate rispetto la planimetria catastale – scala 1:100;
- Tav."F4" planimetria catastale rilasciata dall'U.T.E. di Palermo 1:200;
- Tav."G4" consultazione "Elenco immobili"- visura tradizionale U.T.E. di Pa;
- PARCELLA PROFESSIONALE

il C.T.U.

Ing. Maurizio Di Paola

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

UFFICIO
ASTE
GIUDIZIARIE.it

integrativa

Palermo e cioè: 1) E
EDPRI-ENTRE-2002-2
4381 del 26/02/2003

NTRE-2002-2

Palermo e cioè: 1) E
EDPRI-ENTRE-2002-2
4381 del 26/02/2003

- od.47/85- A** Opere ad us
ere rientranti nella tipologia

ASTE GIUDIZIARIE.it
 Sig. xxxxxxxxxxxx

5. Mod. 55 M - Ufficio Tecnico Erariale di Palermo - in testa
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx aliquota 500/1000 - xxxxxxxxxxxxxxx aliquota 500/1000
ubicazione unità immobiliare Lungo C. Colombo – piano T-1°-2°-3° - Foglio 25
mappale 2501- Partita 159438 (Cfr. Tav"l");

6. Municipio di Palermo – istanza indirizzata al Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx –
Via F.sco Angelico 6 – prot. 5438 del 13/12/1985. cui si chiedeva l'integrazione
della documentazione per l'istruttoria Condonò Edilizio datata 31/08/88 (Cfr.
Tav"l").

Appare evidente che dall'esame della documentazione prima elencata, e prodotta
dall'esecutato all'epoca per l'istruttoria del condono edilizio, mancava quasi di tutto!!!

Lo scrivente per dare risposta a quanto disposto dalla S.V, in ragione del
recente rilascio della documentazione può soltanto ora precisare che
abbisogna predisporre gli elaborati tutti peraltro già richiesti dall'Edilizia Privata
sin dal 31/08/88, fatte salve ulteriori integrazioni.

Circa le informazioni sulla sanabilità o meno del bene preme anticipare che
stante l'insufficiente documentazione riscontrata al Comune, né detto Ente,
figuriamoci lo scrivente, può fornire valide notizie.

Si possono certamente ribadire i vincoli urbanistici alquanto restrittivi della zona
di cui alla pagina 18/32 della ctu.

Invero nell'intorno insistono altre unità immobiliari di analoga tipologia, pertanto
è non da escludere un intervento/piano di recupero per sanare il territorio in
questione.

Ad ogni modo appare più che mai necessario predisporre un accesso ai luoghi,
autorizzato, per definire quanto da caratterizzare.

Il Ctu

Maurizio Di Paola

TRIBUNALE DI PALERMO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. D.ssa Soffientini

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio

Causa iscritta al N.830/94 del R. Es. promossa dalla

Banca Commerciale Italiana

contro

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Allegati:

1. Verbale del 20.06.02; .
2. Piante, visure catastali ed estratto di mappa;
3. Documentazione fotografica;
4. Progetto di divisione immobile Via C. Colombo n. 1000;
5. Documenti, relativi all'immobile sito in Via C. Colombo, richiesti al Comune di Palermo: certificato urbanistico e modelli 47/85 - A;
6. Copie della documentazione richiesta all'Uff. Usi Civici della Sicilia relativi all'immobile sito in Via C. Colombo;
7. Raccomandate spedite alle parti;
8. Certificati.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

C.T.U.: Arch. Francesco Paolo Triscari

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Francesco Paolo Triscari - studio: Via Dante, 119 - 90141 Palermo - tel. 0916812210

Il.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott.ssa Soffientini

del Tribunale di Palermo.

La presente relazione è composta da una premessa, quattro capitoli e la con-

clusione, così come di seguito specificato:

PREMESSA.

CAPITOLO I: svolgimento delle operazioni di consulenza.

CAPITOLO II: descrizione dell'immobile.

CAPITOLO III: metodo di stima.

CAPITOLO IV: valutazione dell'immobile.

CONCLUSIONI.

PREMESSA

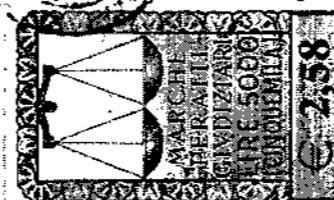
Con atto depositato in data 22.07.94, la "Banca Commerciale Italiana" sottoponeva a pignoramento immobiliare i seguenti beni di proprietà del Sig.

1) piena proprietà dell'appartamento sito in Palermo, Via S. Guli n. 152 al piano, identificato al N.C.E.U. di Palermo al Fg. n.35, part.IIa n.674, sub.n.4;

2) 1/2 della piena proprietà del magazzino sito in Palermo nella Via Simone Guli nn. 238 e 240 (oggi 240-242) identificato al N.C.E.U. di Palermo al Fg. n. 35, Part.IIa n. 550, sub.n.2;

3) 1/2 della piena proprietà del magazzino sito in Palermo nella Via Simone Guli n.242 (oggi 244) identificato al N.C.E.U. di Palermo al Fg. n. 35, Part.IIa n. 550, sub.n.3;

4) 1/2 della piena proprietà dell'immobile sito in Palermo nel Lungomare Cristoforo Colombo identificato al N.C.E.U. di Palermo al Fg.n. 25, Part.IIa n.250).



Deposito in Camera di
18 OTT 2002

Il Cancelliere

Successivamente la Banca creditrice chiedeva al Sig. Giudice dell'Esecuzione la vendita del compendio pignorato e la fissazione dell'udienza per la comparizione delle parti.

Il Giudice dell'Esecuzione il 14.12.01 nominava il sottoscritto C.T.U. fissando l'udienza del 23.05.2002 per il giuramento di rito.

Prestato il giuramento la procedura era rinviata al 10.07.03, e veniva specificato che l'inizio delle operazioni sarebbe stato comunicato tramite raccomandata a/r.

CAPITOLO I: svolgimento delle operazioni peritali

Il giorno 20.06.2002 alle ore 15,00 il sottoscritto così come comunicato alle parti, con il proprio collaboratore, si è recato presso l'immobile sito a Palermo in Via Gull n. 152. Vista l'assenza del debitore il sottoscritto rinviava le stesse operazioni a data da stabilire.

Il sottoscritto raggiungeva telefonicamente la moglie del debitore ed apprendeva che il Sig. [REDACTED] si trovava fuori Palermo. Successivamente il debitore comunicava telefonicamente al sottoscritto l'impossibilità di presenziare ad un eventuale sopralluogo.

Il sottoscritto verbalmente avvertiva dell'accaduto il Sig. G.E. Dr.ssa Soffientini con la quale concordava di proseguire la consulenza valutando gli immobili senza sulla scorta degli atti.

CAPITOLO II: descrizione degli immobili

2.1 Immobile sito in questa Via Simone Gull n.152

L'immobile, oggetto della valutazione, appartiene ad un edificio di tipo residenziale (già esistente nel 1940) sito in Palermo Via S. Gull n.152 (zona periferica residenziale, nella borgata di Vergine Maria).

ale appartamento è situato al secondo ed ultimo piano di un edificio in muratura portante. Dal confronto tra la pianta catastale e lo stato di fatto si è riscontrato che sul terrazzo dell'immobile di mq.33,38 è stato realizzato un abuso consistente nella realizzazione di alcuni vani coperti da un tetto a falde.

Dalle ricerche effettuate presso la Rip. Ed. Privata del Comune di Palermo è risultato che non è stata presentata alcuna richiesta di sanatoria ai sensi della L. 47/85 e della L.R. 37/85 né tantomeno ai sensi della L. 724/94.

Le condizioni generali di manutenzione dello stesso sono pessime. L'immobile di proprietà del Sig. [REDACTED] da una visione esterna risulterebbe disabitato.

L'appartamento catastalmente è individuato nel foglio n. 35 Particella n.674, sub. 14 del N.C.E.U. di Palermo (cfr. all. n.2).

2.2 Considerazioni

Tenuto conto del precario stato in cui versa la struttura, del totale stato di abbandono sia dell'unità edilizia che dell'appartamento, che risulta da una visione esterna (cfr. All.n.3 Foto nn. 1,2) senza infissi esterni e con finiture scolorite e notevolmente degradate, visto anche che l'altezza utile interna riportata nella pianta catastale è pari a m. 2,40 (l'altezza della zona abusiva avrà un'altezza media di m. 2,20), visto anche l'elevato costo per adeguare strutturalmente la struttura, ed infine le spese tecniche ed amministrative per regolare l'abuso, il sottoscritto ritiene opportuno e conveniente il ripristino dello stato originario dei luoghi.

Il costo dei lavori edili di ripristino compreso il trasporto a discarica del materiale di risulta e il ripristino della terrazza di copertura (massetto delle falde, guaina, e pavimentazione) ammontano a corpo ad € 2.500,00.

Immobile sito a Palermo Via S. Gull nn. 238, 240 (oggi civ.

240/242).

L'immobile, oggetto della valutazione, è situato al piano terra del palazzo residenziale costituito da tre elevazioni fuori terra (esistente già nel 1940) sito in Palermo Via S. Gull (zona periferica residenziale - Vergine Maria).

Dalla lettura delle piante catastali si rileva che l'immobile con ingresso al Civ.

240/240 (oggi civ. 240/242) è costituito (cfr. all. n.2) da cinque vani; Per

quanto riguarda le rifiniture dell'immobile non è stato possibile rilevarle a

causa dell'impossibilità di accedere sui luoghi a causa dell'assenza del debitore per i motivi citati nel capitolo I.

Il locale prospetta sulla via S. Gull con tre aperture chiuse da avvolgibili in

alluminio (Cfr.all.n.3 foto nn.7,8).

In sede di sopralluogo si è notato che gli intonaci esterni risultano degradati a

causa di umidità da risalita capillare.

Le informazioni apprese in sede di sopralluogo si è riscontrato che il manufatto

risulta disabitato da alcuni anni.

L'immobile è di proprietà per il 50% del Sig. [redacted] e per la

rimanente parte di proprietà della Sig.ra [redacted] lo stesso catastal-

mente è individuato nel foglio n.35 Particella n.550 sub. n.2 del N.C.E.U. di

Palermo (cfr. all.n.2).

4.1 Divisibilità del bene

Viste le caratteristiche planimetriche dell'immobile, il sottoscritto

propone l'unica possibile divisione del bene in due unità immobiliari.

La prima unità con ingresso al civico n.238 (oggi n. 240) composta da due

vani; la seconda con ingresso al civico 240 (oggi n.242) costituita da tre vani.

Tale divisione è possibile chiudendo, semplicemente, il vano porta posto nel muro divisorio dei due vani d'ingresso.

Per realizzare il frazionamento occorre presentare istanza di concessione edilizia al Sig. Sindaco del Comune di Palermo presso gli Uffici dell'Ed. Privata e contestualmente avviare la pratica di frazionamento presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Palermo (ex U.T.E.). Il costo complessivo, compreso i lavori edilizi e le spese tecnico amministrative, per il frazionamento dell'immobile ammontano a circa € 1.200,00.

23 Unità immobiliare sita in questa Via S. Guli n.242 (oggi n.244).

L'immobile, oggetto di valutazione, appartiene allo stesso palazzetto residenziale in cui si trova l'unità edilizia descritta nel precedente paragrafo "22", (esistente già nel 1940) sito in Palermo via Guli n.242 (oggi n.244).

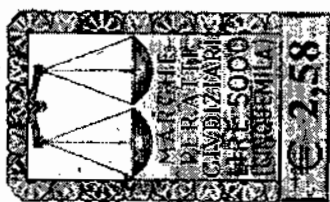
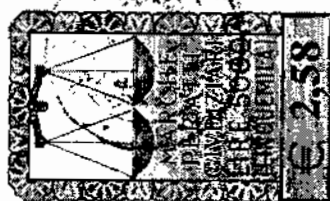
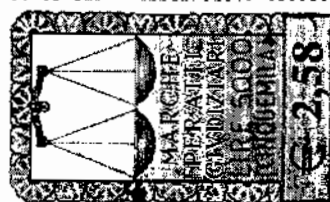
Tale immobile è situato al piano terra ed è adiacente all'immobile precedentemente descritto (cfr. all. n.3 foto nn.9,10).

E' costituito (cfr. all. n. 2) da un piccolo vano con due ingressi e altri due vani.

Durante il sopralluogo si sono notate macchie di umidità diffuse sulle pareti esterne, l'intonaco era distaccato per il 25% dal supporto murario. Da una visione esterna le condizioni generali di manutenzione dello stesso si possono supporre mediocri.

L'immobile, dalle informazioni prese in luogo, sembra chiuso da diversi anni.

L'immobile è di proprietà per il 50% del Sig. [REDACTED] e per la rimanente parte di proprietà della Sig.ra [REDACTED] lo stesso catastalmente individuato nel foglio n.35 Part.lla n.550 sub. n.3 del N.C.E.U. di



Palermo (cfr. all. n.2).

Si precisa che il manufatto dalla visura catastale risulta di categoria A/5 (abitazione di tipo ultrapopolare) anche se nella realtà ha le caratteristiche di un deposito o di una bottega.

2.4. Immobile sito in Palermo Lungomare Cristoforo Colombo n.1000.

L'immobile oggetto di stima ricade nel territorio del Comune di Palermo Via Cristoforo Colombo n.1000 (zona di residenziale e/o stagionale a valore medio alto della città di Palermo).

Tenuto conto dell'impossibilità ad accedere alla villa, la sua descrizione è stata effettuata dal confronto delle piante catastali e dei documenti acquisiti presso gli Uffici Usi Civici della Sicilia.

La costruzione è in c.a. ed è costituita (cfr. all. n. 2) da un piano semicantinato composto da un ampio vano con servizio; un piano terra con cucina, ampio vano, un vano e servizio; da questo piano è possibile accedere al piano semicantinato attraverso una scala a chiocciola e al piano superiore con una scala a due rampe; un piano primo composto da quattro vani e un servizio; un piano, di cui si può raggiungere, con una scala a chiocciola il secondo piano che ha un'altezza utile di m.2,40 costituito da due vani, un piccolo servizio e ampia terrazza.

Inoltre si rileva che all'esterno (cfr. all. n.3 foto nn. 11, 12) la villa è circondata da un terreno di mq. 596,28 così come si evince dall'elaborato grafico D allegato alla domanda di legittimazione ed affrancazione presentata agli Uffici Usi Civici del Comune di Palermo (cfr. all.n.6).

L'immobile è di proprietà per il 50% del Sig. [redacted] e per la rimanente parte di proprietà della Sig.ra [redacted] ed è catastalmente è

individuato nel foglio n.25 Part.IIa n.2501 sub. n.3 del N.C.E.U. di Palermo
(cfr. all. n.2).

2.4.1 Considerazioni

La villa oggetto di esecuzione è stata costruita in data antecedente al
1983 in assenza di licenza edilizia e per la stessa è stata presentata al sensi
della L. 47/85 istanza di concessione in sanatoria (prot. n. 5438 del 13.12.85)
presso la Rip. Ed. Privata del Comune di Palermo (Cfr.All.n.5).

Dall'esame dell'istanza si è riscontrato che la ditta ha pagato soltanto la prima
rata dell'oblazione pari a € 612,00 (£ 1.185.000) e deve ancora versare circa €
4.799,56 (£ 9.100.000) oltre interessi legali; invece per quanto concerne gli
oneri di concessione (urbanizzazione e costruzione) la ditta dovrà pagare la
somma di circa € 8.883,00.

Il Comune di Palermo, per il rilascio della concessione in sanatoria ha richie-
sto i seguenti documenti: sette copie di elaborati grafici, sette copie di docu-
mentazione fotografica; relazione tecnica; certificato di idoneità sismica con
deposito al Genio Civile e i nulla osta per i vincoli, ricadenti sul terreno su cui
sorge la villa, imposti in data antecedente la costruzione dell'abuso, questi
vincoli sono: il vincolo idrogeologico; vincolo paesaggistico su Monte Pelle-
grino. Il costo complessivo per l'integrazione, considerando le spese tecniche
amministrative, ammonta a ad € 4.500,00. Infine, per ottenere la concessio-
ne in sanatoria è stata presentata dal Sig. [redacted] in data 27.02.2002 prot.
n. 12 domanda di legittimazione e relativa affrancazione dell'unità edilizia
avuto d'esproprio al Commissario per la liquidazione degli usi Civici della
villa (Cfr. All.n.6).

La ricerca effettuata presso l'Uff. Usi Civici della Sicilia è emerso che la

documentazione presentata per la legittimazione del bene è sufficiente (cfr.

All. n.6) e che per affrancarlo occorre versare € 2.279,93.

Ottenuta la concessione in sanatoria si dovrà fare richiesta del certificato di abitabilità-agibilità e la trascrizione dell'immobile alla conservatoria dei registri per una spesa complessiva (spese tecniche e amministrative), a meno di eventuali inconvenienti che alla data odierna non è possibile computare, di circa € 500,00.

In conclusione le spese complessive per la regolarizzazione dell'immobile sono pari a circa € 20.862,00.

2.4.2 Divisibilità dell'immobile

Tenuto conto che l'immobile è di proprietà per il 50 % del Sig. [REDACTED]

[REDACTED] e per la rimanente parte di proprietà della Sig.ra [REDACTED], il

notoscritto ha proceduto a un progetto di suddivisione dell'immobile, in due unità immobiliari indipendenti, tenendo conto dei seguenti parametri: della distribuzione della villa ricavata dalle planimetrie catastali, del suo inserimento nel lotto di terreno, della documentazione acquisita agli atti e agli Uffici Tecnici.

Le due unità sono state così pensate (cfr. All. 4):

- L'unità "A" occupa il piano terra e il piano semicantinato. L'ingresso avviene al piano semicantinato che è composto e un piccolo W.C. e da un vano; da quest'ultimo attraverso una scala a chiocciola si giunge il piano terra che consta di una zona pranzo cucina, due vani un soggiorno e un W.C.;

- L'unità "B", ha l'ingresso al piano terra, attraverso una rampa di scale si raggiunge il primo piano suddiviso in una cucina, due vani, un soggiorno e un bagno, questo piano ha due terrazze e un piccolo balcone. Fa parte della

stessa unità anche un secondo piano con un'altezza utile di 2,50 m., raggiungibile attraverso una scala a chiocciola, che consta di due piccoli vani con w.c. e di un'ampia terrazza;

La S.comm. dell'unità "A" è di circa mq. 167 ed è localizzata al piano primo e secondo; mentre l'unità "B" ha la S.comm. di mq. 180,71 e si sviluppa al piano semicantinato e al piano terra.

Per quanto riguarda le pertinenze esterne, tenuto conto che il sottoscritto non ha potuto effettuare il sopralluogo, essa è stata pensata indivisa e quindi comune ai due nuovi immobili.

Commercialmente anche se le due nuove unità immobiliari sono di quadratura leggermente diverse, vista la disposizione planimetrica e altimetrica, possono considerarsi equivalenti.

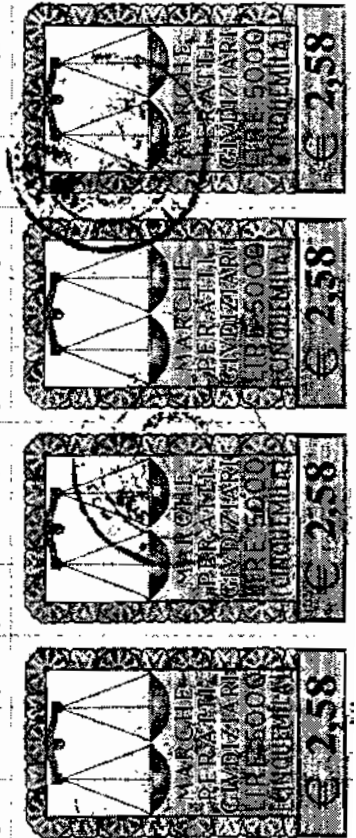
Del punto di vista amministrativo, si dovrà istruire, dopo aver completato la concessione in sanatoria, una nuova richiesta di concessione presso gli uffici dell'Edilizia Privata del Comune di Palermo e contemporaneamente provvedere al frazionamento dell'unità edilizia presso l'Agenzia del territorio di Palermo. Per l'istruzione di questa pratica le spese tecniche e amministrative sono pari a circa € 2.500,00.

Per la realizzazione della suddivisione si dovranno sostenere delle spese di ristrutturazione (opere murarie, di pavimentazione, di rivestimento, tinteggiatura, d'indoratura e d'impiantistica etc.) il cui costo può essere stimato in € 15.000,00.

CAPITOLO III: metodo di stima

Il criterio di stima adoperato per gli immobili oggetto della presente

stima, consiste nel ricavare il valore da attribuire a tale bene mediando i



ASTE GIUDIZIARIE.it

valori ottenuti sulla base dei due metodi di stima adottati, come quello della stima diretta sintetica e quello della stima tramite capitalizzazione del reddito dell'immobile considerato. Mentre il primo si basa su un prezzo corrente di mercato, stabilito per unità di misura (metro quadrato in questo caso), in riferimento alla zona di ubicazione dell'immobile, alle sue caratteristiche e allo stato di manutenzione dello stesso, il secondo, invece, consiste nel determinare il valore capitale corrispondente di un immobile, basandosi sul reddito che esso dà o che presumibilmente è capace di dare.

CAPITOLO IV: Valutazione degli Immobili

4.1 Appartamento sito in questa Via S.Guli n.152

Stima diretta sintetica.

ASTE GIUDIZIARIE.it

Per la determinazione del valore dell'immobile, il sottoscritto, considerando che l'appartamento è ubicato in una zona periferica residenziale, nella borgata di Vergine Maria; che si trova in pessimo stato di manutenzione; che ha un'altezza utile interna riportata nella pianta catastale uguale o minore di 4,40; che possiede dei corpi realizzati abusivamente (senza richiesta di concessione in sanatoria) dei quali si propone la demolizione per le precarie condizioni statiche e per l'elevato costo di adeguamento della struttura. Sulla base degli accertamenti effettuati relativamente ai prezzi di mercato nella zona nel modo attuale, si ritiene di poter valutare l'appartamento al prezzo unitario di 100,00 per mq.

ASTE GIUDIZIARIE.it

quanto concerne il predetto immobile, visto lo stato e le condizioni in cui

ASTE GIUDIZIARIE.it

lo stesso, si ritiene opportuno non procedere alla stima in base al reddito ma solamente a quella sintetica.

ASTE GIUDIZIARIE.it

ento, considerando una superficie commerciale di 20,74 mq. si ha:

$\text{mq. } 20,74 \times \text{€}/\text{mq. } 300,00 = \text{€ } 6.222,00.$

In c.t. € 6.200,00 meno le spese per la demolizione dell'abuso e il ripristino della terrazza pari a € 2.500,00.

4.2 Immobile sito in questa via S.Guli nn. 238 e 240 (oggi 240-242)

Stima diretta sintetica.

Per la determinazione del valore dell'immobile il sottoscritto, considerando che l'immobile è ubicato al piano terra di un palazzetto di tre elevazione fuori terra, in una zona periferica, borgata di Vergine Maria, a valore medio della città, che si presenta, da una visione esterna, in discreto stato di manutenzione, che risulta accatastato come negozio o bottega e sulla base degli accertamenti effettuati relativamente ai prezzi di mercato nella zona nel periodo attuale ritiene di poter valutare l'immobile al prezzo unitario di € 550,00 per mq..

Pertanto, considerando una superficie commerciale di mq. 68,12 si ha:

$\text{mq. } 68,12 \times \text{€}/\text{mq. } 550,00 = \text{€ } 37.466,00.$

Stima in base al reddito

Considerando un fitto mensile di € 200,00 si ha un reddito annuo lordo di:

$\text{€ } 200,00 \times 12 = \text{€ } 2.400,00.$

Da cui il reddito annuo netto è (si considera il 30% di spese di manutenzione, imposta fondiaria, etc.):

$\text{€ } 2.400,00 - 2.400,00 \times 30/100 = \text{€ } 1.680,00.$

Pertanto il valore in base al reddito sarà (considerando un tasso di capitalizzazione del 3,5%):

$\text{€ } 1.680,00 / 0,035 = \text{€ } 48.000,00.$

Mediando i valori ottenuti si ha:

$1/2 \text{ € } (37.466,00 + 48.000,00) = \text{€ } 42.733,00$ ed in c.t. $\text{€ } 42.700,00$ meno le

spese per la divisione del bene che ammontano ad $\text{€ } 1.200,00$.

4.3 **Immobile sito in questa Via S.Giulii n.242 (oggi 244)**

Stima diretta sintetica.

Per la determinazione del valore dell'immobile il sottoscritto, considerando

che l'immobile è ubicato in adiacenza al negozio precedente descritto, che ha

due aperture su strada, che seppur accatastato come abitazione di tipo ultrapo-

polare (A/5) ha le valenze di un negozio o bottega simile all'unità adiacente e

sulla base degli accertamenti effettuati relativamente ai prezzi di mercato nella

zona nel periodo attuale, ritiene di poter valutare l'immobile al prezzo unitario

di $\text{€ } 550,00$ per mq..

Pertanto, considerando una superficie commerciale di 47,76 mq. si ha:

$\text{mq. } 47,76 \times \text{€}/\text{mq. } 550,00 = \text{€ } 26.268,00$.

Stima in base al reddito

Considerando un fitto mensile di $\text{€ } 150,00$ si ha un reddito annuo lordo

di:

$\text{€ } 150,00 \times 12 = \text{€ } 1.800,00$.

Da cui il reddito annuo netto è (si considera il 30% di spese di manutenzione,

imposta fondiaria, etc.):

$\text{€ } 1.800,00 - 1.800,00 \times 30/100 = \text{€ } 1.260,00$.

Pertanto il valore in base al reddito sarà (considerando un tasso di capitalizza-

zione del 3,3%):

$\text{€ } 1.260,00 / 0,035 = \text{€ } 36.000,00$.

Mediando i valori ottenuti si ha:

$1/2 \text{ € } (26.268,00 + 36.000,00) = \text{€ } 31.134,00$ e in c.t. $\text{€ } 31.100,00$.

4.4 Immobile sito in Palermo Lungomare Cristoforo Colombo n 1000.

Stima diretta sintetica.

Per la determinazione del valore dell'immobile il sottoscritto, considerando che lo stesso è ubicato in una zona residenziale e/o stagionale a valore medio alto della città, costituita da ville; che è dotato, da una visione esterna, di discrete rifiniture e presenta anche un discreto stato di manutenzione; tenuto conto che possiede infine un terreno di circa mq. 596,28 escluso il piano di sedime della villa.

Per dovere di chiarezza è bene precisare che, per il calcolo della superficie commerciale, i metri quadrati del piano secondo e del piano semicantinato sono stati ridotti per un coefficiente di 0,80 visto che entrambi i piani saranno coperti e non abitabili.

Sulla base degli accertamenti effettuati relativamente ai prezzi di mercato nella zona nel periodo attuale ritiene di poter valutare l'immobile al prezzo unitario di € 1.000,00 per mq..

Pertanto, considerando una superficie commerciale di mq 347,71 si ha:

$$\text{mq. } 347,71 \times \text{€}/\text{mq. } 1.000,00 = \text{€ } 347.710,00.$$

Stima in base al reddito

Considerando un fitto mensile medio tra quello stagionale e quello annuale di

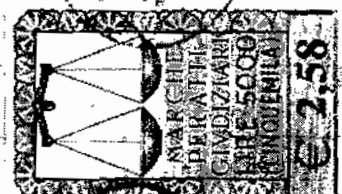
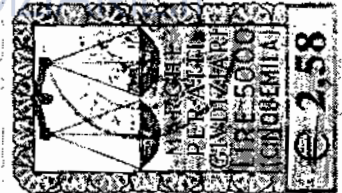
€ 1.300,00 si ha un reddito annuo lordo di:

$$1.300,00 \times 12 = \text{€ } 15.600,00.$$

Sul cui il reddito annuo netto è (si considera il 30% di spese di manutenzione, imposte fondiaria, etc.):

$$15.600,00 - 15.600,00 \times 30/100 = \text{€ } 10.920,00.$$

Il valore in base al reddito sarà (considerando un tasso di capitalizza-



zione del 3,5%):

$€ 10.920,00 / 0,035 = € 312.000,00$.

Mediando i valori ottenuti si ha:

$1/2 € (347.710,00 + 312.000,00) = € 329.855,00$ e in c.t. **€ 329.800,00**

meno le spese tecnico amministrative per il completamento della sanatoria che ammontano a circa **€ 20.862,00**.

Si ricorda infine che il costo per la divisibilità del bene ammonta ad **€ 15.000,00**, relativa ad interventi edili, e ad **€ 2.500,00** per spese tecniche amministrative.

CONCLUSIONI

Alla luce di quanto esposto nei capitoli precedenti si riporta il seguente riepilogo:

a) Appartamento sito a Palermo in via S. Guli n.152.

Accertato che l'appartamento è ubicato in una zona periferica residenziale, nella borgata di Vergine Maria, che si trova in pessimo stato di manutenzione, che ha un'altezza utile interna riportata nella pianta catastale uguale a minore di 2,40, che dei corpi realizzati abusivamente, (senza richiesta di concessione in sanatoria) se ne propone la demolizione per le precarie condizioni storiche e per l'elevato costo di adeguamento della struttura e per la regolarizzazione dell'abuso. A seguito delle accurate ricerche di mercato dal sottoscritto effettuate, si può affermare che l'ammontare del valore del bene è di **€ 6.200,00**. Fermo restando le spese per la demolizione dell'abuso per un costo complessivo pari a **€ 2.500,00**.

L'immobile sito in Palermo, in via S. Guli n. 152, piano secondo, è di proprietà del Sig. [redacted] catastalmente è individuato nel foglio n.35, part.lla

n. 674, sub. n. 4 nel N.C.E.U. di Palermo.

b) Immobile sito a Palermo Via S. Guli nn. 238, 240 (oggi 240-242)

Considerato che l'immobile è ubicato al piano terra di un palazzetto di tre elevazioni fuori terra, in una zona periferica a valore medio della città (Vergine Maria), che si presenta da una visione esterna, in discreto stato di manutenzione, che è accatastrato come negozio o bottega, a seguito delle accuratissime ricerche di mercato dal sottoscritto effettuate, si può affermare che l'ammontare del valore del bene è di € 42.700,00.

L'immobile sito in Palermo, in Via S. Guli nn. 238, 240, piano terra, è per il 50 % di proprietà del Sig. [REDACTED] e per la rimanente parte di proprietà della moglie Sig.ra [REDACTED] catastalmente è individuato nel foglio n. 35, part.lla n. 550, sub. n. 2, nel N.C.E.U. di Palermo.

Considerato che il bene è in comproprietà, si propone la suddivisione del bene in due unità immobiliari (come meglio specificato nel paragrafo 2.2.1) con una spesa complessiva di € 1.200,00.

Tenuto conto che non è possibile suddividere equamente la superficie dell'immobile, otterremo due unità così distinte: la prima di mq. 27,07 con ingresso da Via S. Guli n. 238 (oggi n. 240) del valore di € 16.968,42; la seconda di mq. 41,05 con ingresso da Via S. Guli n. 240 (oggi 242) del valore di € 25.731,58.

c) Immobile sito a Palermo Via S. Guli n. 242 (oggi 244).

Tenuto conto che l'immobile stimato si trova in un discreto stato di conservazione, che lo stesso si trova al piano terra di un palazzetto residenziale, che è composto di tre piccoli vani, che quindi si presta ad essere utilizzato come deposito o negozio, anche se risulta al catasto come abitazione di

tipo ultrapolare (A/5), a seguito delle accurate ricerche di mercato dal sottoscritto effettuate, si può affermare che l'ammontare del valore del bene è di **€ 31.100,00**.

L'immobile sito in Palermo, in Via G. Gullì n. 242, piano terra, è per il 50 % di proprietà del Sig. [redacted] e per la rimanente parte di proprietà della moglie Sig.ra [redacted] catastalmente è individuato nel foglio n. 25, part.lla n.550, sub.n.3 nel N.C.E.U. di Palermo.

Considerando che il bene è in comproprietà, dall'esame delle planimetrie catastali, non si evince la possibilità di suddividerlo (cfr. All n.2).

Immagine 4) Immobile sito a Palermo Lungomare C.Colombo n.1000

Considerando che l'immobile è sanabile dopo aver proceduto alla sua regolarizzazione attraverso il completamento dell'istanza di concessione in sanatoria ai sensi della L.47/85 e all'affrancazione dell'immobile presso l'Ufficio usi Civici della Sicilia.

Tenuto conto che il manufatto, da una visione esterna, si trova in discreto stato di manutenzione ed è ubicato in una zona residenziale e/o stagionale con tipologia abitative del tipo a villa, a valore medio alto della città, il suo valore è determinato in misura di € 329.800,00, salvo l'onere della regolarizzazione della domanda di sanatoria e relative spese tecniche corrispondente all'incirca ad € 20.862,00 ed € 2.279,93 per le spese di affrancamento presso l'Ufficio Usi Civici della Sicilia.

L'immobile sito in Palermo, Lungomare C. Colombo n. 1000, è per il 50 % di proprietà del Sig. [redacted] e per la rimanente parte di proprietà della moglie Sig.ra [redacted] ed è individuato catastalmente nel foglio n.25, part.lla n. 2501, nel N.C.E.U. di Palermo.

Considerando che il bene è in comproprietà, si propone la suddivisione dello stesso in due unità (cfr. All.n.5) così come meglio descritto nel paragrafo 4.2. per una spesa complessiva di circa € 15.000,00 per lavori edili, e di circa € 2.500,00 per le spese tecnico-amministrative per l'istruzione della pratica di frazionamento.

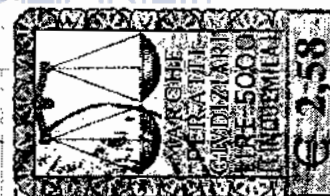
Dopo la divisione, gli immobili "A" e "B" avranno lo stesso valore di € 164.900,00. Si specifica che l'unità "A" di mq. 167 di superficie sarà composta dal primo e secondo piano ed avrà un'esposizione migliore della seconda unità ("B") che sarà composta dal piano seminterrato e terra con una quadratura pari a mq. 180,71.

Ritenuto di aver svolto il compito affidato il sottoscritto C.T.U. rassegna in buona fede la presente relazione.

Palermo, 16 ottobre 2002

IL C.T.U.

Arch. Francesco Paolo Triscari



VERBALE DI SOPRAVVEDUTA

Il giorno 20 del mese di giugno dell'anno 2002 alle ore 15,00 il sottoscritto GIU. arch. Francesco Paolo Tureani, con il proprio collaboratore, si è recato a Palermo in via S. Guli n. 152 presso l'immobile di proprietà del Sg. [REDACTED] per dare inizio alle operazioni di consulenza tecnica d'ufficio relative all'esecuzione immobiliare promossa dalla Banca Commerciale Italiana contro il Sg. [REDACTED] con come stabilito con le raccomandate nr. 122677677399-8 e M. 12267767401-1 del 08.06.2002 inviate dal sottoscritto alle parti interessate.

Sul posto non è presente alcun rappresentante delle parti.

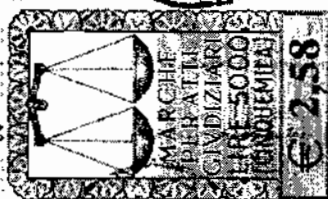
Da una visione esterna dell'immobile, esso appare totalmente disabitato ed in un avanzato stato di degrado per cui non potendo accedere nei luoghi alle ore 15,30 il sottoscritto rimanda l'inizio delle operazioni peritali e dote da accertarsi; proponendo di chiedere chiarimenti per il proseguo delle operazioni al Signor



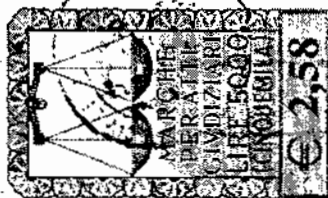
€ 2,58



€ 2,58



€ 2,58



€ 2,58

Giudice. Letto confermato e sottoscritto
Francesco Paolo Cossini

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it