

*D'Addelfio Giuseppe*  
*Ingegnere*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

G.E.S. DOTT.SSA RAFFAELLA VACCA

PROCEDIMENTO N° 548/99 R.G.ES.

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSA DALLA

BANCA REGIONALE SANT'ANGELO S.p.A.

CONTRO

[REDACTED]

## RELAZIONE TECNICA DI STIMA

DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

RELAZIONE RIEPILOGATIVA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Via Don ... 30 - 90142 Palermo

Tel./Fax 091 637 11 89 - 337 964 140 - e-mail: giuseppeeaddelfio@tiscali.com

Cod. Fisc. 000 GPP 54601 G273N

PART. IVA 00793080921

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

## Tribunale di Palermo

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.Es. Dott.ssa Raffaella Vacca

Procedimento n° 548/99 R.G.Es.

**Espropriazione immobiliare** promossa dalla Banca Regionale

Sant'Angelo S.p.A. contro [REDACTED]

**Relazione tecnica di stima del compendio immobiliare – relazione  
riequilibrativa**

### Premessa

Con provvedimento del giorno 30 maggio 2001 il Sig. G.Es. mi ha nominato consulente tecnico per la stima del compendio immobiliare oggetto del procedimento esecutivo n° 548/99, rinviando al successivo 05 dicembre per il conferimento dell'incarico.

In tale data, dopo avere prestato il giuramento di rito, il Sig. G.Es. mi ha esplicitato i termini dell'incarico, ponendomi i seguenti quesiti:

...

1) *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:*

2) *completi la descrizione dei beni oggetto del pignoramento, anche con rilievi grafici e fotografici (sia esterni che 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 catasto o, qualora non sia mai stato denunciato, provveda al relativo accatastamento:*

- 3) *descrive 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 divisione dei beni in caso di comproprietà;*
- 5) *precisi se i beni stessi siano liberi o occupati (ed in tal 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 eventuali difformità in relazione alla legislazione in materia urbanistica, con particolare riferimento alla legge n. 47 del 1985;*
- 7) *controlli 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 ..."*

La presente relazione riepiloga le attività svolte e le conclusioni cui sono pervenuto, dopo avere ultimato lo studio dei documenti, gli accertamenti catastali e quelli sopralluogo, nonché le indagini di mercato per la stima del prezzo a base d'asta degli immobili oggetto dell'incarico, per ciascuno dei quali rinvio alle specifiche relazioni.

#### **Beni oggetto dell'incarico**

Dall'esame degli atti forniti dalla Cancelleria emerge che il procedimento esecutivo n° 548/99 R.Es. trae origine dall'atto di pignoramento immobiliare del 09 settembre 1999, trascritto alla Conservatoria dei RR.LL. di Palermo in data 27 settembre 1999 ai nn° 35775/26047, in forza del quale, su istanza della Banca Popolare Sant'Angelo S. C. a r.l. (oggi Banca Regionale Sant'Angelo S.p.A. giusta atto di scissione parziale e conferimento di ramo d'azienda del 05 dicembre 2000), rappresentata e difesa dall'Avv. Antonio Coppola, sono stati sottoposti "... ad esecuzione forzata immobiliare in pregiudizio del Sig. [REDACTED]

... i seguenti beni immobili ...

1) 1/2 appartamento sito in Palermo, Via Alor 40/F, piano II, vani 5, Ed. b, int. 5, denunciato al N.C.E.U. di Palermo, con scheda n° 15422 del 5.12.1978;

2) 1/2 locale, sito in Palermo, Via Di Gregorio 2, piano cantinato, denunciato con scheda n° 5712 del 21.4.1982;

3) 1/1 villetta, sita in Campofelice di Roccella, Località Pistavecchia, 3 vani più access., denunciata con scheda n° 23245 del 15.07.1988.

4) 1/1 villetta, sita in Campofelice di Roccella, Località Pistavecchia, 3 vani più access., denunciata con scheda n° 9920 del 24.03.1989 ...;

Trattandosi di quattro distinti immobili ho ritenuto opportuno procedere alla formazione di quattro distinti lotti, che nel prosieguo della presente e negli specifici fascicoli separati, ho indicato con le lettere da A a D, ed in particolare:

A) 1/2 appartamento sito in Palermo, Via Alor 40/F, piano II, vani 5, Ed. b, int. 5, denunciato al N.C.E.U. di Palermo, con scheda n° 15422 del 5.12.1978;

B) 1/2 locale, sito in Palermo, Via Di Gregorio 2, piano cantinato, denunciato con scheda n° 5712 del 21.4.1982;

C) villetta, sita in Campofelice di Roccella, Località Pistavecchia, 3 vani più access., denunciata con scheda n° 23245 del 15.07.1988;

D) villetta, sita in Campofelice di Roccella, Località Pistavecchia, 3 vani più access., denunciata con scheda n° 9920 del 24.03.1989;

Oggetto dell'incarico e metodologia di stima.

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

E' noto che per procedere alla valutazione di un bene, occorre preliminarmente avere definito univocamente lo scopo della stessa valutazione; solo in tal caso può essere

individuato appropriatamente l'aspetto economico del bene da stimare infatti ad aspetti economici diversi del bene in esame, corrispondono diversi valori.

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

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

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

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

L'incarico affidatomi dalla S.V. è finalizzato, oltre alle necessarie verifiche tecnico-giuridiche sugli immobili oggetto dell'esecuzione, alla determinazione del loro valore di mercato, e quindi formulare un giudizio di stima, che esprime la quantità di denaro che alla data odierna e nelle contingenti condizioni di mercato, può essere pagato per essi.

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

- analisi e reperimento dei parametri tecnico-economici idonei a determinare il valore del bene oggetto della stima con un idoneo procedimento;
- analisi critica dei parametri economici ottenuti per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, e quindi la valutazione della quantità di denaro,

che può essere pagato per quel bene in condizioni di libero mercato e di libera contrattazione.

Nel caso in esame il procedimento più idoneo per la corretta impostazione della stima risulta quello sintetico, sia per quanto detto prima, sia in quanto quello analitico, seppure formalmente più rigoroso, è condizionato da una serie di elementi non generalmente definiti e lasciati quindi all'arbitrio del tecnico estimatore, che rendono tale ultimo procedimento di fatto meno attendibile del primo.

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

L'indagine come è ovvio dovrà tenere conto, al fine di una corretta applicazione di un metodo basato sulla comparazione, delle caratteristiche intrinseche dell'immobile, ma anche del contesto immobiliare in cui è inserito, e non ultimo della situazione contingente del mercato immobiliare al momento in cui si procede alla valutazione; mercato che all'attualità si presenta in leggera ripresa, rispetto ad un lungo periodo di stasi, seppure ancora condizionato da una forte offerta di immobili ed una scarsa domanda conseguente il periodo di crisi che si è protratto per diversi anni.

Il procedimento analitico basato sulla capitalizzazione del reddito sarà sviluppato, laddove ritenuto conducente, per una verifica di congruità, seppure con i limiti determinati oggi dall'inattendibile determinazione del reddito dell'immobile, che viene spesso immesso nel mercato delle locazioni con criteri difficilmente riconducibili a quelli connessi a scelte economiche, creando, per beni comparabili, redditi sostanzialmente diversi.

Peraltro secondo l'estimo classico (cfr. Estimo - Giuseppe Lo Bianco - 2ª ed. amp)

*"... il prezzo è un valore storico ... già attribuito dal mercato al bene economico che si*

considera ... è quindi avvenuto ... è un fatto del passato il valore di stima è un valore ipotetico emesso da un giudizio in sede di previsione ...".

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

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

#### **Accertamenti e verifiche**

Preliminarmente ho acquisito, presso l'Agenzia del Territorio di Palermo, la documentazione catastale degli immobili, necessaria al fine di rilevare le eventuali trasformazioni che possano essere significative ai fini della collocazione dei beni nel mercato immobiliare.

Nel corso dei successivi accessi non è stata reperita la planimetria catastale dell'appartamento di via Aloi, pur risultando l'immobile regolarmente catastato.

Ho poi acquisito presso gli Uffici Comunali la documentazione autorizzativa e le certificazioni finali dei fabbricati in cui insistono le unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva.

Ho infine proceduto ai necessari accertamenti sopralluogo<sup>1</sup>, mentre con separati

<sup>1</sup> Preciso che in relazione alle difficoltà incontrate nel procedere agli accertamenti sopralluogo la S.V. ha disposto la nomina di un custode, unitamente al quale ho proceduto ai vari accessi, come dal

accessi sui luoghi ho condotto le indagini di mercato necessarie per la formazione di una scala di valori di mercato, per la corretta collocazione dei beni.

**Provenienza, regolarità edilizia ed individuazione catastale degli immobili**

Riporto di seguito quanto è emerso nel corso degli accertamenti in merito alla provenienza dei beni, alla loro regolarità edilizia ed alla individuazione catastale, rinviando ai fascicoli dei singoli lotti ai quali è stata allegata la documentazione specifica di supporto.

**Lotto A**

L'appartamento sito in Palermo, via Aloi n° 40/F, edificio E, ubicato al 2° piano a sinistra salendo la scala, interno n° 5 (sottoposto a procedura esecutiva per la quota di 1/4 indiviso), è pervenuto al Sig. [REDACTED] coniugato in regime di comunione legale con la Sig.ra [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita n° 1892 di rep. stipulato in data 30 aprile 1979 dal Notaio Renato Caruso, registrato a Palermo in data 07 maggio 1979 al n° 10086 e trascritto in data 10 maggio 1979 al nn° 18250/15816, da potere della f. [REDACTED]

L'appartamento risulta oggi individuato catastalmente nel foglio 53 di Palermo dal mappale 1211 sub. 6 in zona censuaria n. 2, e classato in categoria A/3 (abitazioni di tipo economico) classe 6ª, con la consistenza di 6,5 vani ed una rendita aggiornata di € 369,27, iscritto alla partita n° 1158792 in testa ai Sigg. "... [REDACTED]

Relativamente alle regolarità edilizia ho accertato quanto di seguito.

A seguito del parere favorevole espresso dalla C.E. in data 23 dicembre 1976 la Ripartizione Urbanistica del Municipio di Palermo ha rilasciato al Si. [REDACTED] concessione edilizia n° 468 del 30 luglio 1977, per la "... costruzione di due ... edifici denominati A e B ciascuno composti da piano seminterrato, piano rialzato e due ... piani

verbale che si allega in copia.

elevati ..."; con la successiva concessione n° 2491 del 12 ottobre 1978 è stata autorizzata la variante all'originaria concessione, "... consistente in una diversa distribuzione interna ai vari piani ...".

Con certificato n° 18753 di prot. del 30 novembre 1978 la Ripartizione D'Igiene e Sanità del Municipio di Palermo ha dichiarato abitabili gli "... appartamenti dell'edificio B/ a destra guardando la Via Aloï ...", e, per quanto di interesse della presente, l'appartamento al "... secondo piano a sinistra composto di sala, tre stanze, salone pari a due stanze, cucina, w.c. bagno e disimpegno ...".

Ho inoltre acquisito la copia del progetto originario<sup>2</sup> approvato dalla C.E. per la comparazione con l'attuale consistenza dell'immobile al fine di rilevare le eventuali trasformazioni o abusi che possano essere significative ai fini della collocazione del bene nel mercato immobiliare; ciò anche in relazione al mancato rinvenimento della planimetria catastale presso l'Agenzia del Territorio di Palermo.

Tale comparazione è stata condotta sulla scona della planimetria ottenuta dal rilievo effettuato con l'ausilio di un collaboratore ed ha fatto riscontrare l'ampliamento di un vano eseguito in assenza di concessione edilizia e per il quale non è mai stata presentata istanza di concessione in sanatoria.

#### Lotto B

Il locale cantinato sito in Palermo, via Di Gregorio 2/A (sottoposto a procedura esecutiva per la quota di ½ indiviso) è pervenuto ai coniugi Sig. [REDACTED] e Sig.ra [REDACTED] forza dell'atto di compravendita n° 22171 di rep. stipulato in data 18 febbraio 1983 dal Notaio Salvatore D'Ippolito, registrato a Palermo in data 10 marzo 1983 al n° 6050 e trascritto in data 14 marzo 1983 ai nn° 9925/8223.

<sup>2</sup> Non è stato rinvenuto il progetto di variante, il quale però si riferisce ad "... una diversa distribuzione interna ai vari piani ..." e non ad un aumento della superficie utile in pianta

Con tale atto la [redacted] ha venduto ai coniugi [redacted]

[redacted] la "... porzione immobiliare facente parte dell'edificio ... sito in Palermo via Di Gregorio n. 2/A e precisamente ... (il) locale ubicato a piano cantinato, composto da un unico ambiente pilastro, due w.c. e un locale autoclave con vasca di raccolta idrica, confinante con detta via, con rampa di accesso e con proprietà della stessa ditta venditrice ...

notarile  
n. 1234  
del 15/10/88  
f. 8  
(8)  
Poteva essere  
cancellato

L'immobile risulta oggi individuato catastalmente nel foglio 82 di Palermo dal mappale 1582 sub. 14 in zona censuaria n. 2, e classato in categoria C/2 (depositi e magazzini) classe 4ª, con la consistenza di 445 mq. ed una rendita aggiornata di € 390,70, iscritto alla partita n° 167836, ancora in testa alla [redacted]

Per la realizzazione dell'edificio in cui insiste l'immobile in argomento l'Assessorato Edilizia Privata del Municipio di Palermo ha rilasciato al Sig. [redacted] la concessione edilizia n° 809 del 06 ottobre 1980 e la successiva concessione in variante n° 9 del 11 gennaio 1982; con certificato n° 9811 di prot. del 04 settembre 1982 la Ripartizione Igiene e Sanità del Municipio di Palermo ha dichiarato abitabili gli appartamenti dell'edificio, e, per quanto di interesse della presente, agibile "... il piano cantinato composto da un grande locale pilastro, due w.c. ed un locale autoclave con vasca di raccolta idrica ...".

#### Lotto C

La villetta di piano terra sita all'interno del complesso residenziale già denominato [redacted] è pervenuta al Sig. [redacted] coniugato in regime di separazione dei beni, in forza della scrittura privata n° 10892 di rep. autenticata in data 14 luglio 1988 dal Notaio Enrico Maccarone, trascritta in data 15 luglio 1988 ai nn 30912/23245.

Con tale scrittura privata il Sig. [redacted] rappresentante legale della Villaagio [redacted] ha venduto al Sig. [redacted] una "... unità abitativa facente parte

dell' [redacted] sito in territorio di Campofelice di Roccella, località Pistavecchia, e precisamente l'unità abitabile facente parte della schiera progettualmente denominata D/3, ubicata al piano terra, interno 151 ... con la pertinenza di un piccolo tratto di terreno ad essa antistante e destinato a villetta .. confinante a nord con appartamento complanare p.lla 679 sub. 4; a sud con appartamento complanare p.lla 679 sub. 6, a est con strada condominiale di prospetto; a ovest con area condominiale di distacco da edificio D/2 ...".

Nell'atto è stato precisato che "... costituiscono pertinenza esclusiva di detta unità due posti macchina a cielo aperto ubicati nel piazzale di parcheggio adiacente le unità di svago ... e precisamente i n. due posti macchina distinti con il numero interno 137 ... e con il numero interno 100 ... tra loro contigui ...".

La villetta risulta oggi individuata catastalmente nel foglio 1 di Campofelice di Roccella dal mappale 679 sub. 5 e 63 sub. 122 e 63 sub. 125, e classificata in categoria A/7 (costruzioni a villette) classe 3ª, con la consistenza di 3,5 vani ed una rendita aggiornata di € 289,25, iscritta alla partita n° 1002551 in testa al Sig. [redacted] per l'intera proprietà.

I due posti auto di pertinenza esclusiva sono oggi individuati catastalmente nel foglio 1 di Campofelice di Roccella dai mappali 63 sub. 386 e 63 sub. 423, e classificati entrambi in categoria C/6 (rimesse, autorimesse) classe 1ª, con la consistenza di mq. 11 ed una rendita aggiornata di € 14,20, ed iscritti il primo alla partita n° 1002551 in testa al Sig. [redacted] per l'intera proprietà (cfr. all.to 3) ed il secondo alla partita n° 1002568 in testa alla Sig.ra [redacted] per l'intera proprietà.

Il villaggio turistico del quale fa parte il corpo di fabbrica in cui insiste l'immobile in argomento è stato realizzato in forza della concessione edilizia n° 13 del 04 giugno 1983 e delle successive concessioni in variante n° 23 del 28 giugno 1984 e n° 13 del 14 maggio

63/386 - 983/69  
63/423 - 983/69  
734/69 - 5/649  
mml 181  
mml 181

1987; l'autorizzazione di abitabilità n° 10965 di prot. relativa tra gli altri al corpo di fabbrica D/3 nel quale insiste l'immobile oggetto della presente, è stata rilasciata dal Sindaco in data 30 novembre 1987.

#### Lotto D

La villetta di primo piano sita all'interno del complesso residenziale già denominato [REDACTED] è pervenuta al Sig. [REDACTED], coniugato in regime di separazione dei beni, in forza della scrittura privata n° 12926 di rep. autenticata in data 21 marzo 1989 dal Notaio Enrico Maccarone, trascritta in data 24 marzo 1989 ai nn° 12967/9920.

Con tale scrittura privata il Sig. [REDACTED] rappresentante legale della Villaggio [REDACTED] ha venduto al Sig. [REDACTED] una "... unità abitativa facente parte dello [REDACTED] sito in territorio di Campofelice di Roccella, località Pistavecchia, e precisamente l'unità abitabile facente parte della schiera progettualmente denominata D/3, ubicata al piano terra, interno 152 ... confinante a nord con appartamento complanare p.lla 679 sub. 10; a sud con appartamento complanare p.lla 679 sub. 12; a est con strada condominiale di prospetto; a ovest con area condominiale di distacco da edificio D/2 ...".

Nell'atto è stato precisato che "... costituisce pertinenza esclusiva di detta unità il posto macchina a cielo aperto ubicato nel piazzale di parcheggio adiacente la unità di svago ... e precisamente il posto macchina distinto con il numero interno 138 ...".

La villetta risulta oggi individuata catastalmente nel foglio 1 di Campofelice di Roccella dal mappale 679 sub. 11, e classata in categoria A/7 (costruzioni a villette) classe 3ª, con la consistenza di 3,5 vani ed una rendita aggiornata di € 289,25, iscritta alla partita n° 1946 ancora in testa alla "... [REDACTED] con sede in [REDACTED] per l'intera proprietà.

Il posto auto di pertinenza esclusiva è oggi individuato catastalmente nel foglio 1 di

Campofelice di Roccella dal mappale 63 sub. 424, e classato in categoria C/6 (posto auto scoperto) classe 1ª, con la consistenza di mq. 11 ed una rendita aggiornata di € 14,20, ed iscritto alla partita n° 1002558 in testa al Sig. [REDACTED] per l'intera proprietà.

Il villaggio turistico del quale fa parte il corpo di fabbrica in cui insiste l'immobile in argomento è stato realizzato in forza della concessione edilizia n° 18 del 04 giugno 1983 e delle successive concessioni in variante n° 23 del 28 giugno 1984 e n° 13 del 14 maggio 1987; l'autorizzazione di abitabilità n° 10965 di prot., relativa tra gli altri al corpo di fabbrica D/3 nel quale insiste l'immobile oggetto della presente, è stata rilasciata dal Sindaco in data 30 novembre 1987.

#### Descrizione e stima degli immobili oggetto della procedura

Nel presente paragrafo ho riportato sinteticamente gli elementi descrittivi che sono esposti nei singoli fascicoli relativi a ciascun lotto, nei quali sono allegati i documenti grafici, catastali e le rappresentazioni fotografiche, ed ai quali rinvio per i dettagli ed i riferimenti, nonché i relativi valori di stima.

**Lotto A:** - Quota pari alla metà indivisa di un appartamento per civile abitazione sito in Palermo, via Aloï n° 40/F, piano secondo, confinante con la via Aloï, con il distacco da altro edificio, con area libera di retroprospetto, con l'appartamento complanare e con il vano scala, individuato catastalmente nel foglio 83 di Palermo dal mappale 1211 sub. 6 in zona censuaria n. 2, e classato in categoria A/3 (abitazioni di tipo economico) classe 6ª, con la consistenza di 6,5 vani ed una rendita aggiornata di € 369,27, iscritto alla partita n° 1156792, consistente di un ingresso, un salone pari a due camere, altre tre stanze (di cui una ampliata abusivamente), un ripostiglio, un servizio w.c. ed una zona cucina [ricavata chiudendo a veranda un preesistente balcone], il tutto distribuito da un corridolo, con una superficie commerciale dell'intero pari a circa mq. 130, attualmente occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia;

valore di mercato della quota pari ad  $\frac{1}{4}$  da porre quale prezzo a base d'asta: € 50.000,00.

**Lotto B:** - Quota pari alla metà indivisa di un locale cantinato sito in Palermo, via Di Gregorio n° 2/A, confinante con la via Di Gregorio, con la rampa di accesso e con proprietà aliena, individuato catastalmente nel foglio 82 di Palermo dal mappale 1562 sub. 14 in zona censuaria, n. 2, e classato in categoria C/2 (depositi e magazzini) classe 4ª, con la consistenza di 445 mq. ed una rendita aggiornata di € 390,70, iscritto alla partita n° 167836, ancora in testa alla [redacted] s.r.l., consistente di un unico grande ambiente con una superficie commerciale pari a circa mq. 465 dei quali circa mq. 440 coerenti con la rappresentazione catastale e circa mq. 25 ragguagliati (circa mq. 55 effettivi) relativi alla superficie delle intercapedini, non rappresentate catastalmente ma di fatto aggregate al locale, attualmente libero; valore di mercato della quota pari ad  $\frac{1}{4}$  da porre quale prezzo a base d'asta: € 90.000,00.

**Lotto C:** - Villetta facente parte del corpo a schiera D/3 del complesso residenziale stagionale sito in Campofelice di Roccella (già denominato [redacted]) ubicata al piano terra, confinante sul prospetto con la viabilità interna del complesso residenziale, sui due lati con due immobili complanari e con il distacco da un altro edificio a schiera sul lato del retroprospetto, individuata catastalmente nel foglio 1 di Campofelice di Roccella dal mappale 679 sub. 5, 63 sub. 122 e 63 sub. 125, e classata in categoria A/7 (costruzioni a villette) classe 3ª, con la consistenza di 3,5 vani ed una rendita aggiornata di € 289,25, iscritta alla partita n° 1002551 consistente di un soggiorno con zona cottura, due camere, un ripostiglio ed un servizio w.c. con due pertinenze esterne scoperte e con due posti auto di pertinenza esclusiva. Individuati catastalmente nel foglio 1 di Campofelice di Roccella dai mappali 63 sub. 386 e 63 sub. 423, e classati entrambi in categoria C/6 (rimesse, autorimesse) classe 1ª, con la consistenza di mq. 11 ed una rendita aggiornata di € 14,20, ed iscritti il primo alla partita n° 1002551 in testa al Sig. "[redacted]" per l'intera

proprietà ed il secondo alla partita n° 1002558 in testa alla Sig.ra " [REDACTED]

[REDACTED] " per l'intera proprietà, con una superficie commerciale pari a circa mq. 76, attualmente in uso dall'esecutato e dalla sua famiglia; valore di mercato da porre quale prezzo a base d'asta: € 105.000,00.

**Lotto D:** - Villetta facente parte del corpo a schiera D/3 del complesso residenziale stagionale sito in Campofelice di Roccella (già denominata [REDACTED] ubicata al primo piano, confinante sul prospetto con la viabilità interna del complesso residenziale, sui due lati con due immobili complanari e con il distacco da un altro edificio a schiera sul lato del retrospetto, individuata catastalmente nel foglio 1 di Campofelice di Roccella dal mappale 679 sub. 11, e classata in categoria A/7 (costruzioni a villette) classe 3ª, con la consistenza di 3,5 vani ed una rendita aggiornata di € 289,25, iscritta alla partita n° 1946, consistente di un soggiorno con zona cottura, due camere, un ripostiglio ed un servizio w.c. con una terrazza di pertinenza ed un posto auto di pertinenza esclusiva individuato catastalmente nel foglio 1 di Campofelice di Roccella dal mappale 63 sub. 424, e classato in categoria C/6 (posto auto scoperto) classe 1ª, con la consistenza di mq. 11 ed una rendita aggiornata di € 14,20, ed iscritto alla partita n° 1002558, con una superficie commerciale pari a circa mq. 62, attualmente in uso dall'esecutato e dalla sua famiglia; valore di mercato da porre quale prezzo a base d'asta: € 85.000,00.

Preciso infine che tra gli atti del fascicolo ho rinvenuto l'atto di avviso ex artt. 498 e 599 C.P.C.

In adempimento al mandato conferitomi rassegno la presente, della quale fanno parte integrante altri ventitre fascicoli relativi agli altri singoli lotti, restando a completa disposizione della S.V. per ogni eventuale chiarimento o ulteriore accertamento.

Palermo

il consulente tecnico

(ing. Giuseppe D'Addelfio)

Tribunale di Palermo

Sezioni Esecuzioni Immobiliari

Procedimento n. 548/99 promosso  
dalla Banca Regionale Sant'Angelo S.p.A.  
contro [REDACTED]



Verbale delle operazioni di consegna.  
L'anno duemillesimo due regimato 20 die  
mese di settembre, presso l'appartamento  
sito in Palermo, via dei n. 40/F, prima  
avviso a mezzo lettera raccomandata  
con a.r. regolarmente ricevuto dalla  
parti, ha effettuato le operazioni  
relative all'appartamento indicato come  
sopra, del primo piano sig. GIUSEPPE  
VANTIGLIO, proprietario di immobile.  
Ha effettuato una ricognizione prendendo  
appunto in un foglio separato e riprendendo  
stessa foto. La sig. [REDACTED] mi  
dichiara che la chiusura della balconc  
di retroprospetto con una struttura in  
alluminio e rete di stato receduto con  
stessa autorizzazione da quasi 10 anni.  
Mi dichiara inoltre che circa un anno  
addietro ha comprato un ambiente  
adatto alla retroprospetto, recedendo

una nuova camera; l'usurpazione  
è stata eseguita in assenza di qualsiasi  
autorizzazione edilizia, ed è strettamen-  
te abusiva.

La sig.ra [redacted] mi dichiara che  
per l'immobile in argomento non vi  
sono in corso procedimenti giudiziari  
di alcun natura, e di non avere  
alcuna posizione debitoria né confronti  
d.c. Condominio -

[redacted]  
[redacted]  
Successivamente in data 05 maggio 2003,  
previo avviso a mezzo lettera raccomandata  
con a.r., regolarmente ricevuta, ho effettuato  
gli accertamenti sopralluogo relativi al luogo  
centinato sito in Yaurma, vicolo di Gregorio,  
traversa della via Bocci.

È presente la sig.ra [redacted],  
presente alla quale ho effettuato i rilievi  
metrici ed alcune riprese fotografiche.  
Le sono risulti attualmente sul sito  
depositi commerciali, nuovi alla periferia  
di nuovi, ed altre progettazioni [redacted]  
si impegna a programmare la copia del contratto

di collaudi in occasione dei sopralluoghi  
relative all'innalzata site in compagnia  
di Brucchi, che non giurò per il giorno  
09 maggio p.v. ore 10,00 con appuntamento  
all'incasso dell'istruttoria. Palermo. Caprio.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

TERMINI DI IMMISSIONE IN POSSESSO

L'anno 2005 il giorno 1 del mese  
di febbraio alle ore 16.05 il Tribunale  
di Alai n. 40/F, per comunicazione  
telefonica con il signor [redacted]  
si procede all'immissione in possesso  
al solo fine di consentire lo scolpimento  
della CTU nel suddetto appartamento  
sitto al piano 2°. E' presente il signor  
[redacted]

[redacted] residente [redacted]  
[redacted] titolato con potere  
di firma [redacted] lesa  
della [redacted] e  
quale riconosce [redacted] il cui  
Stipulo Simone quale custode  
quadrante dell'immobile come  
de ordinanza del 17/2/04 del G.E.  
nelle procedure esecutive immobiliari  
promosse dalla Banca Popolare  
Sant'Angelo contro [redacted]

[redacted] residente al n. 548/99 R.E.S.  
E' altresì presente l'ing. Giuseppe  
D'Alidiffio nominato CTU nelle medesime  
procedure il quale procede al...

relieve di queste unit  immobiliari.  
Esaminate l'attivit  del CTU s. grande  
ed espletata la medesima attivit   
nel magazzino sito in via Di Giuparbo  
n. 2, alle presunte direzioni del rep.

[redacted] il quale consente  
lo svolgimento dell'attivit  forense  
essendo l'attivit  sui luoghi  
s. differisce al sopralluogo presso  
le altre unit  immobiliari e dalle  
de attestazioni

Chiuso alle 17 35

Nota C.S.

[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]