

D'Addelfio Giuseppe
Ingegnere



TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it
G.E.S. DOTT.SSA RAFFAELLA VACCA

PROCEDIMENTO N° 548/99 R.G.E.S.

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSA DALLA
BANCA REGIONALE SANT'ANGELO S.p.A.
CONTRO
[REDACTED]

RELAZIONE TECNICA DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

RELAZIONE RIEPILOGATIVA



Via Don Orione, 30 - 90142 Palermo
Tel./Fax 091 637 11 89 - 337 964 140 - e-mail: giuseppeaddelfio@tatamail.com

Cod. Fisc. ODD GPP 54RC1 G273N
PART. IVA 0079308021

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 riepilogativa

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) descriva le coerenze e detennini 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 riempìo 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.II. 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) 1/4 appartamento sito in Palermo, Via Alois 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) 1/4 appartamento sito in Palermo, Via Alois 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.

Nei presenti 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 appropiatamente 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 tecnicogiuridiche 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 al 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.

Peraltra secondo l'estimo classico (cfr. Estimo - Giuseppe Lo Bianco - 2^a ed. amg)
... 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 Alois, 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 sopralluogo¹, mentre con separati

¹ 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 Alois n° 40/F, edificio B, ubicato al 2° piano a sinistra salendo la scala, interno n° 5 (sottoposto a procedura esecutiva per la quota di ¼ 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 ai nn° 18250/15816, da potere della [REDACTED]

L'appartamento risulta oggi 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 6^a, con la consistenza di 6,5 vani ed una rendita aggiornata di € 369,27, iscritto alla partita n° 1158792 in testa ai Sig. [REDACTED] [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 Sig. [REDACTED] concessione edilizia n° 468 del 30 luglio 1977, per la ... costruzione di due ... edifici denominati A e B ciascuno composto 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 Alois ...", 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 originario² 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 calastale presso l'Agenzia del Territorio di Palermo.

Tale comparazione è stata condotta sulla scorta 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 Sia [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 nnl 9925/8223.

² 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 pilastrato, 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 ..."

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 4^a, 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 pilastrato, 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] presentante legale della Villaoglio

[REDACTED] ha venduto al Sig. [REDACTED] una "... unità abitativa facente parte

della [REDACTED] sito in territorio di Campofelice di Roccella, località Pistavacchia, 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.la 679 sub. 4; a sud con appartamento complanare p.la 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 classata in categoria A/7 (costruzioni a villette) classe 3^a, con la consistenza di 3,5 vani ed una rendita aggiornata di € 289,25, iscritta alla partita n° 1002551 in testa al Sig. [REDACTED]
[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 classati entrambi in categoria C/6 (rimesse, autorimesse) classe 1^a, 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]
[REDACTED] per l'intera proprietà (cfr. all.to 3) ed il secondo alla partita n° 1002568 in testa alla Sig.ra [REDACTED]
[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

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, intorno 152 ... confinante a nord con appartamento complanare p.la 679 sub. 10; a sud con appartamento complanare p.la 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 intorno 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 3^a, con la consistenza di 3,5 vani ed una rendita aggiornata di € 289,25, iscritta alla parita 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 1^a, 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 Alois n° 40/F, piano secondo, confinante con la via Alois, 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 6^a, 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 ½ 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 4^a, 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 ½ 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 AJ7 (costruzioni a villette) classe 3^a, 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 1^a, 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° 1002568 in testa alla Sig.ra ».

... 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] bicipata 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 retroprospetto, individuata catastalmente nel foglio 1 di Campofelice di Roccella dal mappale 679 sub. 11, e classata in categoria A/7 (costruzioni a villette) classe 3^a, 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 1^a, 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 ventitré 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 Perugia

Scuola Esecuzione immobiliare
Procedimento n. 548/99 promosso
dalle Banche Regionali San Domenico S.p.A.
contro [REDACTED]



Verba dice offrendo di consuonar.

C'è una domanda due regolare ed alle
mese di settembre, presso è effettuato
sito in Perugia, il 10 ottobre n° 40/F., presso
arrivo a mezza età e raccomandato
con s.r. regolarmente ricevuto dalle
parti, non effettuato, le imposte
recette sui 2/3 portamento indicata come
sopra, per prezzo di lire 1.000.000,00 Giusto
ventimiglia, contro prefissi dichiarati.
Ha effettuato una riconoscenza prendendo
appunti su un foglio separato e ripetendone
stesso fte. lo signo [REDACTED] mi

dichiara che a chiusura del bilancio
di retroprospetto era uno struttura in
sviluppo e reti e atti residuo sono
stato successivamente da questi compatti
Mi dichiara inoltre che circa un anno
addietro ho acquistato un ambiente
posta nel retroprospetto, residenza

uno nuovo come; l'acquisto
è stato eseguito in presenza di questioni
autorizzazioni fiduciari, ed è effettua-
mente subito.

La signor [REDACTED] mi dichiara che
per l'immissione in pagamento non vi
sono in corso procedimenti giudiziari
di alcuna natura, e di non avere
alcuna posizione debitoria nei confronti
dell'condannato.

Successivamente, in data 08 maggio 2003,

previo avviso a mezzo lettera raccomandata
con a.r., regolarmente ricevuta, ha effettuato
gli scattamenti sopraevoati relativi al colosso
centrale sito in Yurma, vicino a Grecie,
presso Ulaan Baati.

È presente in sì [REDACTED]
presso del quale ne verranno i risultati
mettuti ed essere riprese tempestivamente.

Le cause risulta situazione fiduciaria
deposito commissario, nato alla prorogazione
di cui, ed è in progressivo [REDACTED]

Si impegna a proroga la legge del contratto

d) escluso in occasione del sequestro
relativo all'immobile siti in Campagna

d) francesi, con ritegno giusto per il prezzo.

09 maggio f.v. ore 16,00 con affrontamento

scimmie di cui si trova Polverone - Cattivis.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TERRAIE DI MUSONE in possesso

L'anno 2005 il giorno 1 del mese
di giugno alle ore 16:05 il Fabrizio

vo Gliorini n. 60/F, per e-commissione
Telefonica con il signor [REDACTED]

di procedere all'omissione in possesso

di solo fine di consentire lo svolgimento

di CTV per i suddetti appartenenti

al giorno 2°. E' presente il signor

[REDACTED] [REDACTED] P. P.

[REDACTED] residente [REDACTED]

[REDACTED] identificato con detentore

di fundo [REDACTED] lasciati

delle [REDACTED] on [REDACTED] l.

queste riconosce di fronte al suo

S. P. S. Giacomo quale custode

gratuito dell'immobile come

de ordinazione del T.F.C.O. del G.E.

nella procedura esecutiva immobiliare

presso delle Banche Popolare ...

Sant'Angelo contro [REDACTED]

[REDACTED] ricente n. 548/99 R.E.S.

E' altresì presente l'ing. Giuseppe

D'Oldifio nominat. C.T.U. nella medesima

procedura di quale procede el ...

għiex d' queste ukti immobiliarie.

Esempio l'elxieħ id-CIV si proċek
ed esibekka. La medarnej aktar id-
id il-piex għixx. Minnha se Di qipprova
u kien, alli jipprexa aktar id-dan -

[REDACTED] Il-piex konsent
de simbġarmi u l-eksejha fuq-

Esempio l'elxieħ sei lu u
la-differenza id-dop illi jipprexa fuor
la aktar minn-hu u l-eksejha u l-eksejha
dei obiecti minn-hu u l-eksejha

Chiedi alli it-735

John C. S.

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it