

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO

- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -



- Espropriazione Immobiliare n.R.Es. 237/02
- Promossa da: Banco di Sicilia S.p.a.
- Procuratore Banco di Sicilia: Avv. Isabella Mangano
- Contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXX
- Giudice dell'esecuzione: Dott. Aldo De Negri
- Udienza giuramento: 26.10.2004
- Consulente Tecnico d'Ufficio: Arch. Dario Ciriminna

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
Aprile 2005

- Lotto 4-

Appartamento sito in Partinico (Pa), Via Papa Paolo VI civ. 8.
1°piano, a sinistra salendo la scala condominiale.



IL C.T.U.

Arch. Dario Ciriminna





INDICE

Cap. 1. - Premessa.....	pag. 2
Cap. 2. - Verifica degli estremi dell'Atto di pignoramento.....	pag. 3
Cap. 3 - Suddivisione in lotti del compendio immobiliare.....	pag. 6
Cap. 4. – Descrizione e valutazione del compendio immobiliare distinto in singoli lotti.....	pag. 7
Cap. 5. - Svolgimento delle operazioni peritali.....	pag. 7
Cap. 6. - Elenco della documentazione esaminata ed allegati.....	pag. 7
Cap. 7. - Ubicazione dell'immobile.....	pag. 8
Cap. 8. - Caratteristiche costruttive e stato di conservazione del fabbricato.....	pag. 9
Cap. 9. - Descrizione e stato di conservazione dell'immobile	pag. 9
Cap. 10. - Dati metrici dimensionali.....	pag. 10
Cap. 11. - Provenienza dell'immobile e stato di possesso.....	pag. 10
Cap. 12. – Dati catastali	pag. 10
Cap. 13. - Elenco delle formalità.....	pag. 10
Cap. 14. - Regolarità urbanistica ed edilizia.....	pag. 11
Cap. 15. – Stima dei costi per la regolarizzazione dell'immobile.....	pag. 11
Cap. 16. – Criteri di valutazione	pag. 12
Cap. 17 - Determinazione del prezzo di vendita.....	pag. 12
Cap. 18 - Scheda riassuntiva – Lotto n. 4.....	pag. 13



1. - Premessa

Durante l'udienza del 26.10.2004, il Giudice Dott. Aldo De Negri del Tribunale Civile di Palermo, Sezione Esecuzioni Immobiliari, ha conferito al sottoscritto arch. Dario Ciriminna l'incarico di C.T.U. nella causa in epigrafe, formulando i seguenti quesiti:

1. *'Provveda l'esperto, previa comunicazione scritta al debitore, al creditore precedente e ai comproprietari, della data e del luogo d'inizio delle operazioni peritali, esaminati gli atti e del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, e previo altresì accesso all'immobile:*
 - a. *All'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento, evidenziando l'eventuale opportunità di procedere alla formazione di uno o più lotti per la vendita, previa identificazione dei nuovi confini.*
 - b. *Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi nazionali n.47/85 e n.724/94, nonché della legge regionale n. 37/85, e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; laddove l'immobile sia abusive e non sanabile, proceda alla valutazione dell'area di sedime, calcolando i costi connessi all'abbattimento dell'opera abusive.*
 - c. *All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento ovvero di quelli risultanti dalla documentazione catastale oppure dalla relazione notarile sostitutiva con le risultanze catastali, provvedendo, nell'ipotesi in cui queste ultime siano inidonee all'esatta individuazione dei beni, ad effettuarne il rilievo.*
2. *Rediga quindi, in fascicoli separati tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:*
 - a. *l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, n. civ., piano, eventuale n. int.), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo; per ciascuno di essi occorrerà, inoltre, allegare copia della concessione o*

licenza edilizia, nonché del relativo certificato di abitabilità/agibilità, ovvero indicare gli estremi di eventuali pratiche di sanatoria;

- b. una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona;
- c. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore ovvero da terzi ed a che titolo e provvedendo, in caso di occupazione di terzi, ad acquistare il relativo titolo.

4. Provveda inoltre l'esperto:

- all'indicazione d'eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);
- alla valutazione dei lotti, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima;
- ad indicare, qualora si tratti di quota indirisa, la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile.

5. Alleghi il perito a ciascuna relazione di stima almeno 2 fotografie esterne del bene e almeno 10 interne ed un'adeguata documentazione fotografica relativa allo stato d'uso, nonché la planimetria del bene.

6. Acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore precedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice (atto di provenienza, concessione edilizia, domanda di sanatoria etc.)

2. – Verifica degli estremi degli atti di pignoramento.

L'atto di pignoramento immobiliare relativo alla procedura n. R.Es. 237/02 ha sottoposto ad esecuzione i seguenti beni immobili la cui descrizione si trascrive testualmente in corsivo. Ai dati identificativi di ciascun immobile fanno seguito le note sulle difformità riscontrate:

1. "Mq 270 di terreno sito in Partitico via Paolo IV angolo via Leonardo Da Vinci (già C.da Raccuglia), ricadente nel fg.12 p.lle 1711 (già 331/B) e 1714 (già 332/B), con il fabbricato su di

esso insistente di tre piani fuori terra così strutturato: P/T magazzino di mq 228; P/I appartamento 4 vani più accessori, più area gressa; P/II.”

- Dagli atti del NCEU di Palermo è stato rilevato che le originarie p.lle 1711/1714 sono state unificate, a seguito di tipo mappale n.6238 del 28.10.93, e che pertanto il terreno ha assunto il nuovo identificativo p.lla 2443

- Dal sopralluogo, si è riscontrato che su detto terreno insiste oggi un fabbricato ubicato ad angolo fra le vie L. da Vinci e P. Paolo VI, composto da un piano terra con destinazione d'uso a magazzini e da 2 o 3 piani sovrastanti con destinazione d'uso abitativa. L'accesso alle unità abitative, avviene da una scala comune, il cui corpo divide il fabbricato in due porzioni; la prima, posta a destra del vano scala guardando il prospetto di Via P. Paolo, è costituita da 4 elevazioni fuori terra, la seconda, posta a sinistra, è costituita da 3 elevazioni fuori terra (Foto 1).

- Dagli accertamenti svolti presso il Comune di Partitico, si è riscontrato che l'edificio è stato costruito in assenza di concessione edilizia, e che per lo stesso fabbricato nonché per le singole unità immobiliari che di esso fanno parte, non risulta presentata alcuna istanza di sanatoria.

Di seguito si rappresenta l'effettiva consistenza del compendio immobiliare pignorato, identificando, piano per piano, le singole unità immobiliari che compongono il fabbricato:

2.1 Piano terra composto da 3 unità immobiliari, così distinte:

2.1.1 - Magazzino con accesso autonomo e diretto dalla Via L. Da Vinci civ.9 (già civ.4), al NCEU, Comune di Partitico, Fg.12, p.la 2443, sub1, cat.C/2, Consistenza mq 58.

2.1.2 - Magazzino con accesso autonomo e diretto dalla Via P. Paolo VI civ.10 al NCEU, Comune di Partitico, Fg.12, p.la 2443, sub2, cat.C/2, Consistenza mq 57.

2.1.3 - Magazzino con accesso autonomo e diretto dalla Via P. Paolo VI civ. 6, esteso

mq 126,75, proveniente dall'accorpamento di 2 unità immobiliari, in catasto così censite:

2.1..3.a - Unità immobiliare al NCEU, Comune di Partitico, Fg.12, p.lla 2443, sub 3

cat.C/2, Consistenza mq 55, Via P. Paolo VI, n.6

2.1..3.b - Unità immobiliare al NCEU, Comune di Partitico, Fg.12, p.lla 2443, sub 4

cat.C/2, Consistenza mq 55, Via P. Paolo VI, n.4.

2.2 Piano 1° composto da 2 unità immobiliari, così distinte:

2.2.1 - Appartamento sito al 1° piano con accesso dalla Via P. Paolo VI civ.8, posto a sinistra salendo la scala unica condominiale, censito al NCEU, Comune di Partitico, fg. 12, p.lla 2443 sub 7, cat. A/3.

2.2.2 - Appartamento sito al 1° piano con accesso dalla Via P. Paolo VI, civ.8, posto a destra salendo la scala unica condominiale, censito al NCEU, Comune di Partitico, fg. 12, p.lla 2443 sub 8, in corso di costruzione. Non risulta in catasto la relativa planimetria poiché non ancora presentata. In sede di sopralluogo si è tuttavia rilevato che l'immobile è stato ultimato in ogni sua parte.

2.3 Piano 2° composto da 2 unità immobiliari, così distinte:

2.3.1 - Appartamento sito al 2° piano con accesso dalla Via P. Paolo VI, civ.8, posto a sinistra salendo la scala unica condominiale, composto da 2 elevazioni (ubicate ai piani 2° e 3° del fabbricato) collegate tramite scala interna. Di tale unità immobiliare risulta censita la sola porzione ubicata al 2° piano: al NCEU, Comune di Partitico, fg. 12, p.lla 2443 sub 9, in corso di costruzione. Non risulta in catasto la relativa planimetria in quanto non ancora presentata. In sede di sopralluogo si è tuttavia rilevato che l'immobile è stato ultimato in ogni sua parte. La porzione dell'unità immobiliare ubicata al 3° piano non risulta censita poiché presumibilmente non ancora edificata alla data del censimento della porzione di 2* piano, avvenuto il 14.12.93.

2.3.2 - Appartamento sito al 2° piano con accesso dalla Via P. Paolo VI, civ.8, posto a

destra salendo la scala unica condominiale. Tale unità risulta censita al NCEU Comune di Partitico, fg. 12, p.la 2443 sub 10, in corso di costruzione. Non risulta in catasto la relativa planimetria in quanto non ancora presentata. In sede di sopralluogo si è tuttavia rilevato che l'immobile è stato ultimato in ogni sua parte.

2.4 Piano 3º comprendente parte dell'unità immobiliare con accesso dall'appartamento di 2º piano (si veda punto 2.3.1), oltre una unità ancora in corso di costruzione, attualmente allo stato grezzo, che non risulta censita in catasto.

3. - Suddivisione in lotti del compendio immobiliare.

Il compendio immobiliare così come in precedenza individuato, nel seguente capitolo, verrà distinto in 8 lotti, ciascuno dei quali identificherà una singola unità immobiliare:

3.1 - Lotto n. 1 - Magazzino con accesso autonomo e diretto dalla Via L. Da Vinci civ.9 (già civ.4), al N.C.E.U, Comune di Partitico, Fg.12, p.la 2443, sub1,

3.2 - Lotto n. 2 – Magazzino con accesso autonomo e diretto dalla Via P. Paolo VI civ.10 al N.C.E.U, Comune di Partitico, Fg.12, p.la 2443, sub2,

3.3 - Lotto n. 3 – Magazzino con accesso autonomo e diretto Via P. Paolo VI n.6 al N.C.E.U, Comune di Partitico, Fg.12, p.la 2443, sub 3 e sub 4

3.4 - Lotto n. 4 - Appartamento sito al 1º piano con accesso dalla Via P. Paolo VI civ.8, posto a sinistra salendo la scala unica condominiale, distinta al NCEU Comune di Partitico, fg. 12, p.la 2443 sub 7.

3.5 - Lotto n. 5 – Appartamento sito al 1º piano con accesso dalla Via P. Paolo VI civ.8, posto a sinistra salendo la scala unica condominiale, censita al NCEU Comune di Partitico, fg. 12, p.la 2443 sub 8.

3.6 - Lotto n. 6 - Appartamento sito al 2º piano con accesso dalla Via P. Paolo VI civ.8, posto a sinistra salendo la scala unica condominiale, composto da 2 elevazioni (ubicate ai piani 2º e 3º del fabbricato) collegate tramite scala interna. Tale unità risulta censita al

NCEU Comune di Partitico, per la sola porzione di 2° piano, al fg. 12, p.lla 2443 sub 9.

3.7 - Lotto n. 7 – Appartamento sito al 2° piano con accesso dalla Via P. Paolo VI civ.8, posto a destra salendo la scala unica condominiale, censito al NCEU Comune di Partitico, fg. 12, p.lla 2443 sub 10.

3.7 - Lotto n. 8 – Unità immobiliare allo stato grezzo, sita al 3° piano con accesso dalla Via P. Paolo VI civ.8, non censito al NCEU

4. – Descrizione e valutazione del compendio immobiliare distinto in singoli lotti

I lotti come precedentemente individuati e così come richiesto, saranno trattati in separati fascicoli. La presente relazione tratterà il Lotto n. 4, avente per oggetto l'appartamento ubicato in Via Paolo VI civ. 8, 1° piano, posto a sx salendo la scala condominiale. Al NCEU, Comune di Partitico, Fg.12, p.lla 2443, sub. 7.

5. – Svolgimento delle operazioni peritali

In seguito alla comunicazione formalizzata con raccomandata A.R. del 16.11.04, inviata all'avv. Isabella Mangano (intervenuta per conto del Banco di Sicilia s.p.a.) e alla Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxx, il sottoscritto i giorni 24.11.04 alle ore 10,15, 03.12.04 alle ore 15,00, e 07.12.04 alle ore 13,45, si è recato presso gli immobili oggetto del pignoramento, ubicati nel fabbricato sito in Partitico tra le Vie L. da Vinci e P. Paolo VI, attualmente di proprietà della Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxx. In quelle date e in quella sede, alla presenza della stessa xxxxxxxxxxxxxxxxxx e del marito xxxxxxxxxxxxxxxxxx, che hanno permesso l'accesso all'immobile, ha eseguito il rilievo geometrico dimensionale delle unità immobiliari in questione e ha scattato alcune fotografie di riscontro. Segue il verbale di sopralluogo.

6. – Elenco della documentazione esaminata ed allegati.

Documentazione del Banco di Sicilia, depositata agli atti:

1. - Decreto Inguntivo del 28.06.1997

2. - Atto di precesto del 18.04.2002
3. - Atto di pignoramento immobiliare del 10.06.2002
4. - Nota di trascrizione pignoramento del 28.06.2002
5. - Certificazione notarile del 26.07.2002
6. - Visure catastali a tutto il 24.07.2002

Documentazione prodotta dal C.T.U. ed allegata alla presente relazione:

Allegato 1 - Verbale dei sopralluoghi effettuati in data 24.11.04, 03.12.04, 07.12.2004

Allegato 2 - Documentazione catastale a tutto il 21.11.2004

Allegato 3 – Planimetria stato di fatto

Allegato 4 – Documentazione fotografica

Allegato 5 – Attestato rilasciato dal Comune di Partitico in data 16.02.2005

Allegato 6 – Certificato Destinazione Urbanistica, Comune di Partitico del 26.01.05

Allegato 7 – Calcolo dell’Oblazione

Allegato 8 – Calcolo Contributi Concessori

7. – Ubicazione dell’immobile

Oggetto della presente relazione è un unità immobiliare, con destinazione d’uso a magazzino, sita nel Comune di Partinico. Il quartiere, nel quale l’immobile ricade, è qualificato come “zona periferica residenziale”, urbanizzata ed autosufficiente, caratterizzata da edifici per lo più composti da 3 o 4 elevazioni fuori terra, con destinazione prevalente ad uso residenziale. L’immobile fa parte di un edificio, posto ad angolo tra le Vie L. Da Vinci e P. Paolo VI, (foto 1, 2). Di tale edificio (di cui fanno parte anche gli immobili trattati nei lotti nn. 1,2,3,5,6,7,8), elevato complessivamente 4 piani fuori terra l’appartamento occupa porzione del 1°piano e più precisamente la porzione posta a sinistra salendo la scala condominiale unica del fabbricato (Foto 4).

Esso confina a nord con la Via Paolo VI, a sud con proprietà xxxxxxxxxxxx, ad ovest



con proprietà xxxx, est con appartamento complanare di proprietà xxxxxxxx, anch'esso oggetto del compendio immobiliare pignorato (Sub 8, Lotto 5)

8. – Caratteristiche costruttivo-impiantistiche e stato di conservazione del fabbricato.

Dal punto di vista costruttivo il fabbricato è realizzato con struttura intelaiata resistente in c.c.a., solai in travetti precompressi e laterizi e muri esterni di tamponamento in conci di tufo quadrati, rivestiti con intonaco al grezzo, attualmente in mediocre stato di conservazione (foto 1 e 2). Dal punto di vista impiantistico non v'è certezza riguardo al regolamentare collegamento degli impianti di adduzione idrica e di smaltimento delle acque reflue del fabbricato alle rispettive reti municipali, giacchè esso è stato realizzato abusivamente, in assenza di concessione edilizia. Riguardo l'approvvigionamento idrico, così come dichiarato dal Sig.xxxxxxxxxx, esso è garantito a mezzo di autobotti private. L'impianto elettrico esistente non è adeguato alla normativa vigente. L'impianto citofonico è presente e funzionante, non è presente invece l'impianto di ascensore ne è attivo il servizio di portineria.

9.- Descrizione e stato di conservazione dell'immobile.

Si tratta di una unità immobiliare al NCEU identificata con la categoria A/3 “Abitazione di tipo economico”. Ad essa vi si accede tramite portoncino d'ingresso posto sul tavoliere, a sinistra salendo la scala unica condominiale del fabbricato.

L'immobile è composto da 6 vani, uno dei quali ha annessa una cucina (foto 5), due servizi igienici (foto 9, 10), un vano ingresso, oltre corridoio di disimpegno (foto 6) e un balcone al piano ad uso esclusivo prospiciente la Via Paolo VI.

Le finiture interne (foto 5,6,7,8), complessivamente in discreto stato di manutenzione, sono caratterizzate da: pavimentazione in marmo; pareti e soffitti rifiniti con intonaco civile e tinteggiatura; servizi igienici e cucina rivestiti con ceramica monocottura a



disegno (foto 5, 9, 10). I bagni sono corredati da pezzi sanitari comuni in ceramica; le porte interne sono in legno con serramenti e maniglieria in ottone; gli infissi esterni sono in ferro e vetro dotati di avvolgibili. Dal punto di vista impiantistico l'appartamento è dotato di impianto elettrico sottotraccia da adeguare alla normativa vigente. L'impianto di riscaldamento non è presente. L'approvvigionamento del gas è autonomo.

10. – Dati metrici dimensionali.

Altezza utile interna:	m	3,15
Superficie lorda commerciale:	mq	148,30 circa
Superficie interna utile netta:	mq	117,10 circa
Superficie pozzo luce	mq	2,80 circa
Superficie balcone	mq	16,60 circa

11. – Provenienza dell'immobile e stato di possesso.

L'immobile è di proprietà della Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per averlo costruito in proprio, in assenza di concessione edilizia, su terreno acquistato con atto del 11.05.74, ai rogiti del Notaio Marino, trascritto il 21.05.74 ai n.ri 16705/20407. Allo stato attuale l'immobile è occupato dai coniugi XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXX, che lo utilizzano quale propria abitazione.

12. – Dati catastali.

L'immobile risulta censito al NCEU di Palermo, Comune di Partitico, foglio 12, P.la 2443, sub 7, Cat.A/3, consistenza vani 6,5, rendita € 435,19.

13. – Elenco delle formalità pregiudizievoli, Iscrizioni e Trascrizioni contro.

Tratto dalla “Certificazione ipocatastale” redatta dal Notaio C. Diliberto, il 26.07.02

1) Ipoteca giudiziale iscritta il 24.04.75 ai nn. 13569/854, dipendente dal D.I. del 05.04.75 in favore della Banca del Popolo contro XXXXXXXXXXXXXXXX.

2) Trascrizione pignoramento del 15.02.90 nn.7003/5584, giusta atto di pignoramento

notificato il 08.02.90, in favore della XXXXXXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXXXXXX.

3) Trascrizione pignoramento del 28.06.02 nn. 24657/18932 giusta atto di pignoramento notificato in data 13.06.02, in favore del Banco di Sicilia, e contro XXXXXXXXXXXXXXXX.

14. – Regolarità urbanistica ed edilizia.

L'unità immobiliare in oggetto, così come l'intero fabbricato, è stata edificata in assenza di concessione edilizia, probabilmente nei primi anni novanta, giacché risulta censita in catasto fin dal 1993. Il sottoscritto, svolti i dovuti accertamenti presso il Comune di Partinico, ha rilevato quanto segue:

1) Da quanto attestato dal Comune di Partitico - Area Tecnica - Servizio Territorio e Ambiente, con certificato rilasciato in data 16.02.05, non risulta, agli atti dello stesso Comune, alcuna Concessione edilizia riguardante l'edificazione del fabbricato, né documentazione inerente eventuali istanze di sanatoria.

2) Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dallo stesso Ufficio comunale, in data 26.01.05, ha rilevato che il terreno ricade in zona territoriale omogenea "B", con indice di fabbricabilità pari a 5 mc/mq.

3) Dai colloqui intercorsi con i tecnici del Comune di Partitico, svolti al fine di accettare la non sussistenza di vincoli ostativi, ha verificato la possibilità di ricorrere alla regolarizzazione dell'immobile in sanatoria, la cui procedura dovrà essere riferita alla L. 24.11.03 n.326, poichè la data della ragione di credito vantata (D.I.) è del 09.08.97.

Regolarizzato l'immobile, dal punto di vista edilizio, si dovrà provvedere infine al suo definitivo censimento al N.C.E.U..

15. - Stima dei costi per la regolarizzazione dell'immobile

Costi relativi alla procedura di concessione in sanatoria per la regolarizzazione dell'unità immobiliare, ai sensi della Legge del 24.11.03 n.326.

- Spese tecniche per la procedura di sanatoria	€ 2.000,00
--	------------

- Marca da bollo per presentazione istanza	€ 11,00
- Versamenti a titolo di Oblazione (Si confronti Allegato n. 7)	€ 12.874,00
- Contributo per gli Oneri di Urbanizzazione(Si confronti Allegato n. 8)	€ 3.964,06
- Contributo Costo di Costruzione (Si confronti Allegato n. 8)	€ 1.641,83
- Redazione di documento DOCFA – NCEU Comune di Partitico	€ 300,00

Totale costi per la regolarizzazione dell'immobile **€ 20.790,89**

16. – Criteri di valutazione.

La presente perizia si avvale del criterio metodologico della stima “sintetica” o “comparazione diretta”. Esso, usato prevalentemente in occasione di compravendita di fabbricati ad uso abitativo, consente all'estimatore di formulare il proprio giudizio di merito mediante opportune indagini di mercato che utilizzano, come parametro di riferimento, il valore di immobili compravenduti simili per caratteristiche, ubicazione e consistenza a quello oggetto della stima. Sulla scorta delle precedenti indagini, supportate da rilevazioni effettuate da atti notarili, da informazioni assunte da agenzie immobiliari e da pubblicazioni periodiche di settore, si determinerà il più probabile valore di mercato del bene, ancora espresso come costo per unità di superficie (€mq). Il prodotto di tale valore unitario per l'intera superficie commerciale del bene ne determinerà il valore complessivo, a meno di riduzioni o incrementi che si riterrà opportuno applicare in dipendenza di particolari condizioni e/o caratteristiche dell'immobile come la vetustà, la regolarità edilizia, lo stato d'uso....

17. – Determinazione del prezzo di vendita.

Il prezzo di mercato corrente, adottando il criterio suesposto, è stato stimato in €mq 450,00. Tale valore moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile ne determina il suo più probabile valore di mercato. Più in dettaglio:

Dati metrici assunti per la valutazione

- Superficie interna linda commerciale	mq	148,30
- Superficie pozzo luce(coefficiente di riduzione 0,10)	mq	0,28 circa
<u>- Superficie balcone(coefficiente di riduzione 0,35)</u>	<u>mq</u>	<u>5,81 circa</u>
Totale superficie commerciale	mq	154,39
- Valore stimato per unità di superficie =		€/mq 450,00

Determinazione del prezzo di vendita:

- Valore dell'immobile mq 154,39 x € 450,00 = € 69.475,50

- Costi per la regolarizzazione dell'immobile = € - 20.790,89

Valore dell'immobile al netto dei costi per la regolarizzazione € 48.684,61

18. – Scheda riassuntiva - Lotto n. 4

- Appartamento facente parte di un fabbricato costruito in assenza di concessione edilizia, sanabile a norma della Legge 24.11.03 n. 326, sito in Partitico (Pa), Via Papa Paolo VI civ. 8, piano primo, esteso mq 148,30 oltre balcone al piano di mq 16,60. Al NCEU, Comune di Partitico, foglio 12, P.la 2443, sub 7.

Prezzo a base d'asta: € 48.684,00

(Diconsi Euro Quarantottomilaseicentoottantaquattro/00)

Ritenendo di avere espletato il mandato conferitogli, il sottoscritto rassegna la presente relazione, ringraziando per la fiducia accordatagli e restando a disposizione della S.V. per qualsiasi ulteriore chiarimento

Palermo li 11 aprile 2005

Il Tecnico nominato C.T.U.

Architetto Dario Ciriminna



ALLEGATO 1

Verbale di Seppellimento

L'anno corrente questo giorno 24 del mese di novembre alle ore 10,15 come comunicato finora accennato al dì 16 Novembre 2004, il notarilete Achille Saccoccia, nominato C.U. dal Dott. Aldo De Virgi come procedimento del 26/10/2004 non procedendo l'espulsione immediata U.R.E.S 237/03 presso la Banca di Sicilia entro [REDACTED] si è eseguito.

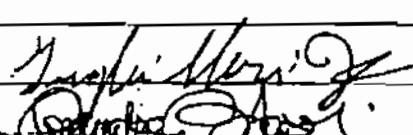
Fatto il pubblicato n. 6 in Palerma (PA) angolare levante Piazza Paolo IV e 1. bicchieriera della piazza dei Signori [REDACTED] nella qualità di notaio delle Signore [REDACTED] [REDACTED] come la domanda dichiede; l'intero [REDACTED] non qualità di collaboratrice nello scrivente, ha pure visione dei documenti relativi fotograficamente dichiusa dal pubblico che effettua il covo medico funerario della maggiore n. 6 del P.T. con accusa del C.U. 6 della via Papa Paolo IV.

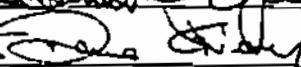
In questa sede il Sig. [REDACTED] diceva di ricevere le spese dei fatti relativi alle restanti f.d. del porticciolo, in quanto momentaneamente non accessibili, intendo di riceverne corrispondente con i funerali il seppellimento di giorno 3 dicembre ore 15,00 come espresamente richiesto dal Sig. [REDACTED] in punto per questa data di riunione a rendere i locali disponibili al seppellimento.

Tutta lotta, confusione e rottura di cose il giorno

Venerdì alle ore 11,30

- Sign.

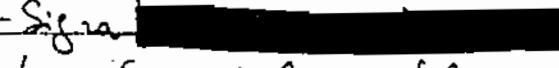
- Avv. Bagheri Alessandro 

- Avv. Dario Cesarini 

Così come conviene, il giorno 3 dicembre 2004 alle

ore 15,30, si riapre il processo verbale di confronto

alla presenza dei Signori:

- Signor  nella qualità di

diponitore degli immobili

- Signor  nella qualità di consigliere legale

- Avv. Alessandro Bagheri nella qualità di collaboratore della

parte civile.

Si autorizza quindi ai magistrati ha avere il bilancio

inteso dimensionale degli immobili:

- Appartamento posto in Palazzo via Papa Paolo VI N° 8, parte

di mezzal' piano, parte a destra salita la scala unica

come il lettore

- Appartamento posto in Palazzo via Papa Paolo VI, parte di

piano piano, parte a destra salita la scala unica

come il lettore.

Si è assentato negli ultimi giorni da due immobili

in quanto gli stessi non risultano esistenti al N.G.E.U.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Sono stati scattate fotografie di rientro e fuori
affacci su fogli opari.

Grazie ad un fatto si consente con gli interventi:

la sospensione dei saggi perché il segnale giuria
è diconse alle ore 13,30

Tutto fatto, confermato entroscatto diconse finale.

Scade alle ore 18,00

- Sign.

- Sig.

- Avv. Alessandro Bajani Procuratore Speciale

- Avv. Dario Crivinio Consigliere

Così come consente il giuramento diconse alle

ore 13,45, mi rispu il presidente che solo il rappresentante del
fisco dei Segni.

- Sign. [REDACTED] agli interventi degli
immobili

- Sign. [REDACTED] al coniuge della Signor [REDACTED]

- Avv. A. Bajani agli immobili della Sezione.

Il riconoscere fin da subito negli immobili il riconoscere
dimensioni degli immobili: [REDACTED]

Affidamento familiare Padova via Papa Pio X, civ. 8 punti

il 1° e l'ultimo piano. Si è una vetrina analogo.

Il subalterno riconosce degli immobili in questo modo così
non risulta in colpa e l'altra parte difende la

ASTE
GIUDIZIARIE.it

quale si poneva sotto la nostra considerazione

- Reggiano n/a in Peltro via I de Vinci N° 9,
casella postale numero 504

- Reggiano n/a in Peltro via Papa Paolo VI N° 6

- Per ciò che riguarda il maggiore n/a da Peltro
in via Papa Paolo VI N° 4, dichiaro al N.C.E.U. Fp 12
P.tn 2443 S.6.4 in testa a [REDACTED]

la stessa in quanto tale dichiara di non avere mai

stato professionista. Il dottor maggiore ostentava i

chiavi ed invincibile piedini i professionisti

accettati in Genova come appartenente alla stessa

signora [REDACTED] Secondo me le filosofie

di ammirato, maggiore n/a non ha mai dimostrato

e appurato, in ogni giorno, le condizioni dei suoi
immobili.

Tutto letto, conformato e riferito chiavi il presente

stabilito alle ore 16,45 [REDACTED]

- S.p.s. [REDACTED]

- S.p.s. [REDACTED]

- Avv. Alessandro Bajocci [Signature]

- Dott. Dario Crimmins [Signature]