

ORIGINALE

R. ESEC. 104/83
UD. (RIS. CONTERM)

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI C.T.U.

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA
DALLA
CASSA CENTRALE DI RISPARMIO
CONTRO



ASTE
GIUDIZIARIE.it
G. ES.: DOTT.SSA VACCA

RELAZIONE GENERALE
LOTTO A
LOTTO B
LOTTO C

CONSULENTE: ARCH. PAOLA CAPPADONA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PAOLA CAPPADONA

ARCHITETTO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INDICE RELAZIONE

PREMESSA: p.1
MANDATO DI CONSULENZA: p.1
ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE ED OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO: p.3
ILLUSTRAZIONE DELLA FOTO, DELLE PLANIMETRIE E DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA: p.7
CONCLUSIONI E RISPOSTE AI QUESITI: p.8

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SEZIONE GENERALE

IMMOBILI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO: p.8
INDIVIDUAZIONE DEI BENI: p.9
REGOLARITA' URBANISTICA: p.10
REGOLARITA' EDILIZIA: p.11
DATI CATASTALI: p.11
DESCRIZIONE EDIFICIO: p.11
DESCRIZIONE DELLA ZONA: p.12
FORMAZIONE LOTTI: p.13

SEZIONE RELATIVA AL LOTTO A

IDENTIFICAZIONE UNITA' IMMOBILIARE: p.13
REGOLARITA' EDILIZIA: p.14
DATI CATASTALI: p.14
TITOLARITA' DEL BENE: p.15
DIVISIBILITA' STATO LOCATIVO: p.15
DESCRIZIONE ANALITICA E CALCOLO SUPERFICIE: p.15
CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE DEI BENI: p.15
RIEPILOGO LOTTO A: p.18

SEZIONE RELATIVA AL LOTTO B

IDENTIFICAZIONE UNITA' IMMOBILIARE: p.19
REGOLARITA' EDILIZIA: p.19
DATI CATASTALI: p.20
TITOLARITA' DEL BENE: p.20
DIVISIBILITA' STATO LOCATIVO: p.21
DESCRIZIONE ANALITICA E CALCOLO SUPERFICIE: p.21
CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE DEI BENI: p.22
RIEPILOGO LOTTO A: p.24

SEZIONE RELATIVA AL LOTTO C

IDENTIFICAZIONE UNITA' IMMOBILIARE: p.24
REGOLARITA' EDILIZIA: p.25
DATI CATASTALI: p.25
TITOLARITA' DEL BENE: p.26
DIVISIBILITA' STATO LOCATIVO: p.27
DESCRIZIONE ANALITICA E CALCOLO SUPERFICIE: p.27
CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE DEI BENI: p.28
RIEPILOGO LOTTO A: p.29

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Cod. Fisc. C/P PLA 62856 G273M - Part. IVA : 03884980824

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STUDIO: VIA CATANIA, 46 - 90141 PALERMO
TL/FAX.: 0916250679 - CELL.: 3389958540
E-MAIL: sapiacappadona@libero.it

RELAZIONE

Di consulenza tecnica resa dall'Arch. Paola Cappadona nell'Espropriazione Immobiliare promossa dalla "Cassa Centrale di Risparmio contro la [REDACTED], giusta mandato conferito dal G. Es. Dott.ssa Terni all'udienza del 10.02.1999.

PREMESSA

La Cassa Centrale di Risparmio assistita legalmente dall'Avv. Armando De Marco con studio in Palermo Corso Alberto Amedeo n. 21, con atto di pignoramento immobiliare notificato in data 28.02.1983, procedeva nei confronti della società [REDACTED] sottoponendo a pignoramento beni appartenenti alla società in oggetto, siti in Palermo via Francesco Aurelio Di Bella n. 59.

Successivamente la Cassa Centrale di Risparmio assistita legalmente dall'Avv. Francesco Paolo Gallo con studio in Palermo Via Mariano Stabile n. 200, chiedeva la vendita degli immobili pignorati; all'udienza del 13.05.1998 il Giudice Esecutore Dott.ssa Susanna Terni, ammetteva C.T.U. nominando all'uopo l'Arch. Paola Cappadona e rinviava all'udienza del 10.02.1999 per il conferimento dell'incarico.

All'udienza del 10.02.1999 la sottoscritta presa visione del mandato, accettava l'incarico prestando giuramento secondo la formula di rito.

MANDATO DI CONSULENZA

Il mandato di consulenza assegnato alla scrivente è il seguente:

"Dica l'esperto, esaminati gli atti e i documenti della procedura, verificata la regolarità della documentazione in atti, se gli estremi indicati nell'atto di pignoramento (estremi che metterà in evidenza)

Depositato in cancelleria

il 20/6/09
IL CANCELLIERE C2
Dr.ssa Leonarda La Paglia

ASTE
GIUDIZIARIE.it

corrispondenti a quelli indicati nel pignoramento e sono sufficienti ad identificare l'immobile pignorato. In caso affermativo, ne 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; 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.

Accerti se vi sono creditori iscritti.

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 formulazione di più lotti.

Riferisca circa la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà.

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.

Accerti eventuali difformità ex L. 47/1985.

Si autorizza inoltre l'esperto a prendere visione e richiedere copia di qualsiasi atto o documento, relativo al bene pignorato, presso qualsiasi ufficio pubblico o privato.

Controlli inoltre l'esperto la provenienza e l'attuale intestazione del bene.

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".

ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE ED OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO

Dopo avere esaminato la documentazione presente nel fascicolo di causa, la scrivente incontrava notevoli difficoltà nell'individuare i beni a causa di una incongruenza nell'attribuzione dei vari piani tra lo stato di fatto, l'atto di pignoramento e le visure catastali e nell'effettuare l'accesso agli immobili, a causa della mancata collaborazione da parte dei conduttori.

Nel corso dell'espletamento dell'incarico sono stati chiesti diversi chiarimenti; di seguito si riassume quanto accaduto:

- in data 28.03.2000 l'Avvocato Gallo comunicava l'esclusione dell'immobile identificato al n. 5 dell'atto di pignoramento;
- in data 11.04.2000 la sottoscritta comunicava al G.ES. l'impossibilità ad effettuare il sopralluogo nell'immobile identificato alla frazione n. 2;
- in data 17.04.2000, dopo avere effettuato un sopralluogo presso l'immobile identificato alla frazione n. 11, l'Avvocato Gallo precisava l'esclusione dalla procedura dello stesso;
- con provvedimento del 07.11.2000 il G. ES. autorizzava l'assistenza della forza pubblica per effettuare il sopralluogo nell'immobile identificato alla frazione n. 2;
- in data 15.03.2001 la sottoscritta, prima di effettuare il sopralluogo assistita dalla P.S., chiedeva conferma all'Avv. Gallo se l'immobile in oggetto fosse ancora sottoposto ad esecuzione;
- con fax del 16.03.2001 l'Avv. Gallo confermava la necessità a procedere alle operazioni di consulenza;

- con lettera del 20.04.2001 l'Avv. Gallo trasmetteva copia della nota di Annotamento di Frazionamento Ipotecario, confermando la procedura esclusivamente per gli immobili identificati nelle frazioni 2-9-16;
- con lettera del 17.07.2001 la sottoscritta faceva presente al G. ES. di non essere riuscita ad effettuare un sopralluogo in un immobile, in quanto nessuno era presente pur avendo convocato la parte con lettera racc. A/R;
- con lettera del 15.03.2003 si ribadiva al G. ES. quanto sopra esposto;
- con ordinanza notificata in data 05.05.2003, il G. ES. Dott.ssa Vacea assegna alla sottoscritta ulteriori giorni trenta per periziare gli immobili non occupati e per precisare se è possibile l'elevazione a valore dell'immobile occupato, senza procedere all'accesso.

Seguono i verbali di sopralluogo:

Verbale di sopralluogo del 27.03.2000

L'anno duemila, il giorno 27 del mese di Marzo alle ore 17,30, io sottoscritta Arch. Paola Cappadona C.T.U. Nell'Espropriazione Immobiliare promossa dalla "Cassa Centrale di Risparmio contro la [REDACTED]", mi sono recata sui luoghi e cioè in Palermo Via Aurelio Di Bella N. 59.

Ivi giunta ho trovato presente il Sig. [REDACTED] amministratore della [REDACTED], il quale mi indicava gli immobili da visionare; è altresì presente l'Arch. Dimitri Sapia in qualità di aiuto rilievo.

Dopo una prima visione dei luoghi e tenuto conto che la moglie del Sig. [REDACTED] mi invitava a soprassedere alle operazioni, si rinviava per il giorno 03/04/2000 all'ore 17,00 sui luoghi.

Tale sopralluogo veniva comunicato alla moglie del Sig. [REDACTED] ed alla moglie del Sig. [REDACTED].

Non avendo nulla da aggiungere, chiudo il verbale alle ore 18,30.

Letto, confermato e sottoscritto: Arch. Paola Cappadona, [redacted] Dimitri Sapia.

Verbale del 03/04/2000 ore 17,00

Giunta sui luoghi e cioè in Palermo Via Di Bella N. 59 scala A piano terra, ho trovato presente la Sig.ra [redacted] moglie del Sig. [redacted] la quale, dopo essere stata invitata dalla sottoscritta a fare visionare l'immobile per effettuare un rilievo grafico e fotografico, si rifiuta di fare visionare l'immobile stesso.

Dopo avere fatto presente a che titolo la sottoscritta si è presentata nell'immobile, si riserva di comunicare al Giudice quanto accaduto.

Giunta sul luogo e cioè nell'immobile sito al secondo piano della scala C (a sinistra salendo, porta a destra), ho trovato presente la Sig.ra [redacted] la quale dichiara di non essere stata avvertita dal Sig. [redacted] e che comunque non si oppone al proseguo delle operazioni peritali.

Dopo avere effettuato i rilievi grafici e fotografici necessari, la Sig.na [redacted] dichiara che il suddetto immobile è abitato dalla propria famiglia dal 1996 e che il contratto d'affitto è stato stipulato tra il proprio padre Sig. [redacted] ed il Sig. [redacted]

Non avendo nulla da aggiungere, chiudo il verbale alle ore 18,05.

Letto, confermato e sottoscritto: [redacted] Arch. Paola Cappadona.

Verbale del 14/04/2000 ore 16,00

Giunta sul luogo e cioè in Palermo Via Francesco Aurelio Di Bella N.59, scala C piano primo, ho trovato presente la Sig.ra [redacted] la quale consente di effettuare il rilievo grafico e fotografico dell'immobile.



La Sig.ra [REDACTED] fa presente di occupare l'immobile dal 1989 (Ottobre) e di pagare l'affitto alla Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]

Il contratto è stato rinnovato in data 01/02/94.

Dopo avere effettuato in compagnia dei presenti i rilievi grafici e fotografici necessari, non avendo nulla da aggiungere chiudo il verbale alle ore 17,00.

Letto, confermato e sottoscritto: [REDACTED], Arch. Paola Cappadona.

Verbale del 14/03/2001 ore 16,00

Il giorno 14 del mese di Marzo dell'anno 2001 alle ore 16,00, mi sono recata in Palermo Via Aurelio Di Bella N.59 presso l'appartamento di piano terreno abitato dal Sig. [REDACTED] (si fa presente di avere concordato la data del sopralluogo per l'odierno giorno con il figlio [REDACTED]). Giunta sul luogo in compagnia dell'Arch. Dimitri Sapia in qualità di aiuto rilievo, ho trovato presente il Sig. [REDACTED] il quale permette l'accesso all'immobile; prima di iniziare le azioni peritali, telefonicamente il Sig. [REDACTED] in modo alterato minacciava il C.T.U. ed il suo collaboratore, che sarebbero stati denunciati per violazione del domicilio e abuso di potere; la sottoscritta constatata la mancanza di presupposti per il regolare svolgimento della consulenza sospende le operazioni peritali alle ore 16,30 e si riserva di riferire alle autorità competenti.

Verbale del 14/03/2001 ore 16,00

L'anno 2001 il giorno 21 del mese di marzo alle ore 17,30, mi sono recata in Palermo Via Aurelio Di Bella N. 59 piano terra, in compagnia dell'Arch. Dimitri Sapia e del Carabiniere scelto [REDACTED], giunta sul luogo ho trovato presente la Sig.ra [REDACTED] moglie del Sig. [REDACTED]

Dopo avere effettuato i rilievi grafici e fotografici necessari, chiudo il verbale alle ore 18,10.

Letto, confermato e sottoscritto: Arch. Paola Cappadona, Arch. Dimitri Sapia,

ILLUSTRAZIONE DELLE FOTO E DEI DOCUMENTI ALLEGATI

N. 3 certificati di valutazione definitiva relativa ai lotti A, B e C.

Le foto dal n. 1 al n. 4 mostra l'edificio sito in Palermo Via F.sco Aurelio Di Bella n. 59.

Le foto dal n. 5 al n. 11 mostrano l'immobile sito in Palermo Via F.sco Aurelio Di Bella n. 59 piano terra scala A.

Le foto dal n. 12 al n. 22 mostrano l'immobile sito in Palermo Via F.sco Aurelio Di Bella n. 59 piano primo scala C.

L'allegato A contiene copia della pianta di Palermo scala 1:8.500 dove si trova l'edificio in oggetto.

L'allegato B contiene una copia delle planimetrie catastali degli immobili in oggetto.

L'allegato C contiene una copia delle planimetrie degli immobili in oggetto, stato di fatto.

L'allegato D contiene le visure effettuate in data 20.04.2000 e in data 03.06.2003.

L'allegato E contiene una copia della licenza edilizia e dell'abitabilità.

L'allegato F contiene una copia dell'atto di compravendita e una nota di trascrizione relativa all'immobile di lotto C.

L'allegato G contiene il fax trasmesso all'Avv. Gallo contenente la comunicazione dell'avvenuto deposito della consulenza.

L'allegato H contiene la documentazione trasmessa in data 13.06.2003 dall'Avv. De Giacomo per conto del Sig. [REDACTED]

CONCLUSIONI E RISPOSTE AI QUESITI

RELAZIONE GENERALE

IMMOBILI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Gli immobili oggetto del pignoramento immobiliare redatto per conto della Cassa Centrale di Risparmio dall'Avv. Armando De Marco, sono i seguenti:

- 1) immobile uso ufficio, sito in Palermo facente parte dell'edificio sito in Via F.sco Aurelio Di Bella n. 59 piano seminterrato, seconda porta a sinistra, scala posta a destra (scala A) composto da 4 vani oltre accessori;
- 2) immobile uso ufficio, sito in Palermo facente parte dell'edificio sito in Via F.sco Aurelio Di Bella n. 59 piano seminterrato scala B di centro a destra nell'androne, composto da 4 vani oltre accessori;
- 3) immobile sito in Palermo facente parte dell'edificio sito in Via F.sco Aurelio Di Bella n. 59 piano rialzato a sinistra salendo, porta a sinistra scala C composto da 4 vani oltre accessori;
- 4) immobile sito in Palermo facente parte dell'edificio sito in Via F.sco Aurelio Di Bella n. 59 piano secondo, scala a sinistra (scala C) a sinistra salendo, porta a destra composto da 5 vani oltre accessori;
- 5) immobile sito in Palermo facente parte dell'edificio sito in Via F.sco Aurelio Di Bella n. 59 piano seminterrato scala a sinistra (scala C) porta a sinistra uscendo dal vano ascensore, composto da 4 vani oltre accessori.

INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI

Dallo studio degli atti e dei documenti relativi al procedimento in oggetto, dalla descrizione indicata nel pignoramento immobiliare e nell'annotamento di frazionamento ipotecario e da quanto emerso durante il corso dell'espletamento dell'incarico, si è determinato che gli immobili da periziare sono costituiti dalle unità contraddistinte nel frazionamento ipotecario con i numeri 2, 9 e 16 che corrispondono rispettivamente agli immobili del pignoramento identificati ai numeri 1, 3 e 4.

SI FA PRESENTE CHE SI SONO INCONTRATE NOTEVOLI DIFFICOLTA' NELL'INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI A CAUSA DI UNA INCONGRUENZA NELL'ATTRIBUZIONE DEI VARI PIANI TRA LO STATO DI FATTO. L'ATTO DI PIGNORAMENTO E LE VISURE CATASTALI E PRINCIPALMENTE PERCHE' NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NEL FRAZIONAMENTO GLI IMMOBILI VENGONO IDENTIFICATI IN MANIERA POCO CHIARA E SENZA DATI CATASTALI.

SI PRECISA CHE NELLA LICENZA EDILIZIA, NELL'ABITABILITA' NEL PIGNORAMENTO E NEL FRAZIONAMENTO. L'ATTUALE PIANO TERRA E' INDICATO COME PIANO SEMINTERRATO, (NEL CERTIFICATO CATASTALE E' INDICATO COME SI-T). MENTRE L'ATTUALE PIANO PRIMO E' INDICATO COME PIANO RIALZATO. INOLTRE SI SONO INCONTRATE DIFFICOLTA' NELL'EFFETTUARE I SOPRALLUOGHI NEGLI IMMOBILI; NELL'IMMOBILE IDENTIFICATO AL NUMERO UNO DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE SI E' RIUSCITI AD EFFETTUATO IL SOPRALLUOGO



SOLO CON L'AUSILIO DELLA FORZA DELL'ORDINE GIUSTA
AUTORIZZAZIONE DA PARTE DEL G. ESEC.. MENTRE PER
L'IMMOBILE IDENTIFICATO AL NUMERO QUATTRO DEL
PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, IL G.ES. HA CHIESTO LA
POSSIBILITA' DI POTER PROCEDERE A VALUTAZIONE ED
IDENTIFICAZIONE SENZA EFFETTUARE L'ACCESSO
NELL'IMMOBILE STESSO.

SI FA PRESENTE CHE VISTO IL TEMPO TRASCORSO DAI PRIMI
ACCERTAMENTI AD OGGI, SI SONO RIPETUTI TUTTI GLI
ACCERTAMENTI ONDE VERIFICARE EVENTUALI ULTERIORI
VARIAZIONI.

A SEGUITO DELLA RICHIESTA INOLTRATA
ALL'AMMINISTRATORE DEL CONDOMINIO DI EVENTUALI
PENDENZE INERENTI AGLI IMMOBILI IN OGGETTO, IN DATA
13.06.2003 L'AVV. DE GIACOMO PER CONTO DEI CONIUGI
PRODUCEVA UN FASCICOLO
COMPROVANTE L'ESTRANEITA' DEI SUOI ASSISTITI ALLA
PROCEDURA PER CUI E CAUSA (VEDI ALLEGATO H).

REGOLARITA' URBANISTICA

Da indagini effettuate presso l'Ufficio dell'Urbanistica di Palermo si è
accertato che l'area nella quale sono stati realizzati gli immobili in oggetto,
all'epoca del rilascio della concessione edilizia, in base al P.R.G. vigente
approvato nel 1962, ricadeva in zona edilizia delle borgate (R18).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Gli immobili in oggetto fanno parte di un edificio costruito con regolare concessione edilizia n. 379 del 03.05.1973, rilasciata al Sig. [REDACTED] nella qualità di Amministratore unico della Società [REDACTED].

La suddetta concessione (voltura della precedente licenza n. 1045 del 20\10\1971) è stata rilasciata dal Comune di Palermo Assessorato Edilizia Privata, il quale nella Commissione Edilizia del 10\10\1970 approvava il progetto.

A tale licenza succedevano tre perizie di variante e precisamente in data 03.12.1973 n. 1057, in data 22.01.1974 n. 96 e in data 02.08.1975 n. 832.

In data 22.11.1977 prot. n/16184, veniva rilasciata l'autorizzazione di abitabilità ed agibilità.

In data 23.02.1978 prot. N/2908, a rettifica della suddetta autorizzazione venivano dichiarati agibili e non abitabili i locali ubicati al piano seminterrato dell'edificio (attuale piano terra), vedi allegato E.

DATI CATASTALI

Da indagini effettuate presso l'Ufficio del Territorio di Palermo, risulta che l'edificio di cui fanno parte gli immobili in oggetto è stato realizzato su un lotto di terreno esteso mq. 2754,95 ricadente nelle particelle 396 e 810 del foglio di mappa n. 54.

DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO DI CUI FA PARTE L'IMMOBILE

L'edificio di cui fa parte l'immobile in esame è composto da piano cantinato e cinque piani fuori terra (piano terra e quattro piani sopraelevati), serviti da tre scale indipendenti denominate A, B e C.

SI RIBADISCE CHE NELLA LICENZA EDILIZIA, NELL'ABITABILITA', NEL PIGNORAMENTO E NEL FRAZIONAMENTO, L'ATTUALE PIANO TERRA E' INDICATO COME PIANO SEMINTERRATO, (MENTRE NEL CERTIFICATO CATASTALE E' INDICATO COME SI-T), MENTRE L'ATTUALE PIANO PRIMO E' INDICATO COME PIANO RIALZATO.

L'immobile è dotato di ascensore impianto di autoclave e da spazio esterno comune pavimentato con mattoni di cemento.

L'immobile realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato e solai in latero cemento è caratterizzato da un prospetto rifinito con intonaco civile per esterni; l'immobile privo di servizio di portierato è dotato di androni di ingresso con pavimentazione in marmo e pareti trattate al civile.

I corpi scala costituiti da rampe, pianerottoli intermedi e pianerottoli di arrivo ai singoli piani, presentano pavimentazione in marmo e pareti trattate al civile.

Lo stato di manutenzione così come le rifiniture dell'immobile, risultano discrete (vedi foto dal n. 1 al n 4).

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'edificio dove si trova l'immobile in oggetto, è sito in Palermo Via F.sco Aurelio Di Bella n. 59 (già Via MM. 36).

La Via F.sco Aurelio Di Bella ubicata nel quartiere Altarello si estende da Via G. Pitre alle Vie Umberto Maddalena e Umberto Nobile.

La suddetta Via ubicata in linea d'area a 50 metri da Via Pitre, è caratterizzata da palazzine ad uso abitativo ed è priva di immobili destinati ad attività commerciali (vedi planimetria allegato A).

FORMAZIONE LOTTI

In base a quanto accertato e tenuto conto dei distinti immobili da esaminare, si procede alla formazione di tre distinti lotti, che si identificano con i tre immobili in questione sottoposti a pignoramento, per i quali si producono tre distinte relazioni di stima, e precisamente:

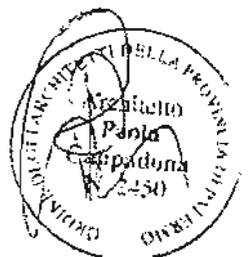
- LOTTO A (corrispondente alla frazione 2 e al n. 1 del pignoramento): immobile al piano seminterrato (ATTUALE PIANO TERRA), seconda porta a sinistra, scala posta a destra (scala A), composto da 4 vani oltre accessori;
- LOTTO B (corrispondente alla frazione 9 e al n. 3 del pignoramento): immobile al piano rialzato (ATTUALE PRIMO PIANO) a sinistra salendo, porta a sinistra scala C, composto da 4 vani oltre accessori;
- LOTTO C (corrispondente alla frazione 16 e al n. 4 del pignoramento): immobile al piano secondo (ATTUALE PIANO TERZO), scala a sinistra (scala C) a sinistra salendo, porta a destra, composto da 5 vani oltre accessori.

IN MERITO ALL'IMMOBILE FACENTE PARTE DEL LOTTO C, SI FA PRESENTE CHE SI È PROCEDUTO AD EFFETTUARE UNA STIMA SOMMARIA TENUTO CONTO DELL'ESTENSIONE RISULTANTE DALLA PLANIMETRIA CATASTALE E DAL GRADO DI RIFINITURA ESTERNO.

RELAZIONE RELATIVA AL LOTTO A

IDENTIFICAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

L'unità immobiliare corrispondente al n. 2 del frazionamento ipotecario e al n. 1 del pignoramento in oggetto, facente parte dell'edificio sito in Palermo Via Francesco Aurelio Di Bella n. 59, è costituita da un immobile posto al piano



terra della scala A, entrando seconda porta a sinistra, composto da 4 vani oltre accessori.

L'immobile confina a Sud con lo spazio interno condominiale, ad Est con proprietà [REDACTED], vano scala e vano ascensore a Ovest con immobile posto al piano terra della scala B (vedi planimetria allegato C).

REGOLARITA' EDILIZIA

Con espresso riferimento a quanto trattato nella relazione generale si ribadisce che l'immobile in questione è dotato di agibilità, giusta autorizzazione del 23.02.1978 prot. N.12908.

L'immobile, rispetto alla pianta catastale, non presenta nessuna irregolarità ad eccezione del vano salone pari a due stanze che è stato diviso in due vani; tale intervento non necessita di nessuna autorizzazione.

DATI CATASTALI

In base alle Visure effettuate presso l'Ufficio del Territorio di Palermo in data 20.04.2000 e in data 03.06.2003, risulta che il bene in oggetto sito in Via Francesco A. Di Bella n. 59 piano terra scala A interno SX, è intestato alla [REDACTED] (proprietario per 1000/1000) alla partita 115764, Mod. 58 115764, foglio 54, paricelle 1254 sub 3 e 1259 e 1260, categoria A/2 (ABITAZIONE DI TIPO CIVILE), classe 5 consistenza 6,0 vani, rendita € 325,57 piano S1-T (vedi allegato B e D).

Nell'ipotesi di trasferimento del bene, si fa presente che l'art. 8 della Legge Finanziaria relativa al 2002, ha soppresso l'imposta sull'incremento di valore degli immobili di cui al D.P.R. n. 643/72 per i contratti che decorrono dal 01.01.2002.

TITOLARITA' DEL BENE

Con espresso riferimento a quanto attestato nella relazione riguardante la storia del dominio redatta dall'Avv. Nicolò Gallo, l'edificio facente parte dell'immobile sottoposto a pignoramento è stato costruito dalla Società

██████████ su terreno acquistato dalle ditte ██████████ nata il

██████████ nato il ██████████ nato il

██████████ nato il ██████████ e da ██████████

██████████ nato il ██████████ con atto trascritto in data 08.05.1974 ai nn.

18427/15187, e su terreno acquistato dalla ditta ██████████ nato il

██████████ con atto trascritto in data 14.04.1972 ai nn. 14224/11353.

Per quanto concerne la ricostruzione del ventennio, in merito alle precedenti trascrizioni succedutesi tra i vari proprietari, si rimanda direttamente alle visure facenti parte del fascicolo di causa; si fa presente che l'ispezione effettuata presso la Conservatoria dei RR. II. Di Palermo a nome di ██████████ e in merito all'immobile in oggetto, per il periodo compreso dal 1989 al 05.06.2003, ha dato esito negativo.

DIVISIBILITA' E STATO LOCATIVO

L'immobile non si presta ad essere diviso in più unità abitative.

In data 21.03.2001 l'immobile era occupato dalla famiglia ██████████ da informazioni assunte dall'amministratore del condominio nel mese di Giugno 2003 l'immobile risulta disabitato.

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE E CALCOLO

SUPERFICIE

L'immobile in oggetto sito al piano terra della scala A è composto da ingresso, quattro vani, cucina, We bagno, ripostiglio, corridoio di disimpegno

e da due terrazzi, uno prospiciente il retrospetto di mq. 39,20 e uno sul prospetto principale di mq. 14,60 (vedi foto allegate dal n. 5 al n. 11 e planimetria allegato C).

Le rifiniture dell'immobile sono costituite da pavimentazione in ceramica, pareti trattate al civile, cucina e Wc bagno con pavimentazione e pareti in mattoni di ceramica.

Gli infissi sono costituiti da serrande esterne in pvc e infissi interni in alluminio.

L'immobile è dotato di impianto idrico ed elettrico sottotraccia.

Lo stato di manutenzione così come le rifiniture dell'immobile, risultano discrete.

L'immobile ha una luce netta pavimento soffitto pari a cm. 230.

La superficie commerciale è stata determinata calcolando l'intera superficie utile più la superficie dei muri perimetrali, più la superficie dei muri interni, più la quota parte dei muri comuni con altre proprietà.

Si riporta di seguito la tabella relativa all'indicazione delle superfici:

Superficie utile ingresso: mq. 5,00;

Superficie utile vano n. 1: mq. 15,20;

Superficie utile vano n. 2: mq. 15,20;

Superficie utile vano n. 3: mq. 16,20;

Superficie utile vano n. 4: mq. 13,95;

Superficie utile cucina: mq. 9,36;

Superficie utile W.C.: 6,88;

Superficie utile ripostiglio: mq. 2,20;

Superficie utile corridoio: mq. 6,50;

Superficie totale dei muri: mq. 11.60 circa;

totale superficie interna: mq. 102,09;

superficie totale dei terrazzi mq. 53,80 (1/4 della superficie: mq. 13,45);

Sommando le superfici sopra determinate, si ottiene la superficie commerciale dell'immobile che è pari a mq. 115,54 circa.

CRITERI DI STIMA VALUTAZIONE E CORREZIONI

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in esame, si è proceduto facendo la media tra il metodo sintetico comparativo e quello analitico, determinando i valori sulla base dell'esperienza acquisita nel settore, su specifiche indagini di mercato e su dati forniti dalle agenzie immobiliari di zona.

Il primo consiste nel determinare l'entità del valore venale dell'immobile tramite la comparazione con immobili aventi le stesse caratteristiche.

Scelto come parametro di confronto l'estensione utile commerciale, in considerazione delle caratteristiche dell'unità immobiliari quali: estensione, posizione, epoca di costruzione, caratteristiche tecniche, elevazione, qualità delle rifiniture e stato d'uso, sulla base delle indagini di mercato condotte, si registra un valore medio di €. 650,00 al mq. per cui:

$$€ 650,00 \times \text{mq. } 115,54 = € 75.101,00.$$

Il metodo analitico si ottiene dividendo la rendita netta annua (reale o presunta) per il tasso di interesse (tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile si è fissata una percentuale pari al 20% di spese annue e un saggio di capitalizzazione pari al 3,75%), per cui:

$$€ 4.200,00 (\text{rendita lorda annua}) - 20 \% (\text{spese annue}) = € 3.360,00.$$

$$€ 3.360,00 \times 100 / 3,75 = € 89.600,00.$$

Facendo la media tra i valori sopra indicati, si ottiene il più probabile valore di mercato per cui è causa, per cui:

$\text{€} \cdot (75.101,00 + 89.600,00) : 2 = \text{€} 82.350,50$ e in c.t. $\text{€} 82.000,00$.

Si fa presente che la scrivente, tenuto conto dell'effettivo stato dei luoghi, non ha ritenuto opportuno applicare adeguamenti e correzioni di stima.

Da informazioni assunte dall'amministratore pro tempore del condominio di cui fa parte l'immobile, si è appreso che il condominio vanta credito nei confronti dell'immobile in oggetto e precisamente per il periodo che va dal 01.09.2001 alla data odierna di $\text{€} 1.066,92$, mentre per il periodo fino al 31.08.2001 per una somma complessiva di $\text{€} 7.288,81$; per tale somma ha dato mandato All'Avv. Francesco Visconti con studio in Via Dante n. 61, per il relativo recupero.

Inoltre ad oggi non esistono spese straordinarie di manutenzione pendenti né deliberazioni assembleari di autorizzazioni future per manutenzioni straordinarie.

RIEPILOGO

In risposta ai quesiti posti dal Tribunale, dall'esame della documentazione presente nel fascicolo di causa e da quanto potuto accertare direttamente sul posto e in base alla documentazione reperita presso i vari uffici competenti, premesso che l'immobile in oggetto indicato nell'atto di pignoramento e nel frazionamento ipotecario come ufficio al piano seminterrato in realtà si trova al piano terra, si riferisce quanto segue:

LOTTO A

L'immobile (corrispondente al n. 1 del pignoramento e identificato nella presente relazione al lotto A) sito in Palermo Via Francesco Aurelio Di Bella

n. 59, costituito da un immobile posto al piano terra entrando nell'androne seconda porta a sinistra della scala A, composto da 4 vani oltre accessori, ha una superficie commerciale di mq. 115,54 circa;

- confina a Sud con lo spazio interno condominiale, ad Est con proprietà [REDACTED] vano scala e vano ascensore e a Ovest con immobile posto al piano terra della scala B;

- è catastato in testa alla [REDACTED] alla partita 115764, foglio 54, particelle 1254 sub 3 e 1259 e 1260, categoria A/2 piano S1-T.

Il più probabile valore di mercato (attuale) dell'immobile in esame è di €.82.000,00 (dicasi euro ottantaduemila).

RELAZIONE RELATIVA AL LOTTO B

IDENTIFICAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

L'unità immobiliare corrispondente al n. 9 del frazionamento ipotecario e al n. 3 del pignoramento in oggetto, facente parte dell'edificio sito in Palermo Via Francesco Aurelio Di Bella n. 59, è costituita da un immobile posto al piano primo scala C, a sinistra salendo porta a sinistra, composto da 4 vani oltre accessori.

L'immobile confina a Sud con corpo scala e vano ascensore, ad Est con vano scala pianerottolo d'ingresso, vano ascensore e appartamento dello stesso piano posto a sinistra del pianerottolo porta a destra, a Nord con distacco con proprietà limitrofa (vedi planimetria allegato C).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Con espresso riferimento a quanto trattato nella relazione generale, si ribadisce che l'immobile in questione è dotato di agibilità giusta autorizzazione del 23.02.1978 prot. N.12908.

L'immobile, rispetto alla pianta catastale, non presenta nessuna irregolarità; si fa presente che una porzione di balcone in corrispondenza del vano cucina è chiuso a veranda.

DATI CATASTALI

In base alle Visure effettuate presso l'Ufficio del Territorio di Palermo in data

03.06.2003, risulta che il bene in oggetto sito in Via Francesco A. Di Bella n.

59 piano primo scala C, è intestato alla [REDACTED]

(proprietario per 1000/1000) alla partita 115764, Mod. 58 115764, foglio 54,

particelle 1254 sub 23, categoria A/3 (ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO),

classe 5 consistenza 6,5 vani, rendita € 315,56 piano R (vedi allegato B e D).

Nell'ipotesi di trasferimento del bene, si fa presente che l'art. 8 della Legge

Finanziaria relativa al 2002, ha soppresso l'imposta sull'incremento di valore

degli immobili di cui al D.P.R. n. 643/72 per i contratti che decorrono dal

01.01.2002.

TITOLARITA' DEL BENE

Con espresso riferimento a quanto attestato nella relazione riguardante la

storia del dominio redatta dall'Avv. Nicolò Gallo, l'edificio facente parte

dell'immobile sottoposto a pignoramento è stato costruito dalla Società

[REDACTED] su terreno acquistato dalle ditte [REDACTED] nata il

[REDACTED] nato il [REDACTED] nato il

[REDACTED] nato il [REDACTED] da [REDACTED]

[REDACTED] nato il [REDACTED] con atto trascritto in data 08.05.1974 ai nn.

18427/15187, e su terreno acquistato dalla ditta [REDACTED] nato il

[REDACTED] con atto trascritto in data 14.04.1972 ai nn. 14224/11353.

Per quanto concerne la ricostruzione del ventennio in merito alle precedenti trascrizioni succedutesi tra i vari proprietari, si rimanda direttamente alle visure facenti parte del fascicolo di causa; si fa presente che l'ispezione effettuata presso la Conservatoria dei RR. II. Di Palermo a nome di [REDACTED] e in merito all'immobile in oggetto per il periodo compreso dal 1989 al 05.06.2003, ha dato esito negativo.

DIVISIBILITA' E STATO LOCATIVO

L'immobile non si presta ad essere diviso in più unità abitative.

L'immobile è abitato dal mese di Ottobre del 1989 dalla Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] la quale ha dichiarato che paga l'affitto alla Sig.ra [REDACTED]

nata a [REDACTED] il [REDACTED]

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE E CALCOLO

SUPERFICIE

L'immobile in oggetto sito al piano primo, della scala C è composto da ingresso, due vani, salone pari a due vani, Wc bagno, tre ripostigli, corridoio di disimpegno e da un balcone prospiciente il retroprospetto per metà chiuso a veranda (vedi foto allegate dal n. 12 al n. 22 e planimetria allegato C).

Le rifiniture dell'immobile sono costituite da pavimentazione in ceramica, pareti trattate al civile, cucina e Wc bagno con pavimentazione e pareti in mattoni di ceramica.

Gli infissi sono costituiti da serrande esterne in pvc e infissi interni in alluminio.

Lo stato di manutenzione così come le rifiniture dell'immobile, risultato discreto.

L'immobile ha una luce netta pavimento soffitto pari a cm. 283.



La superficie commerciale è stata determinata calcolando l'intera superficie utile più la superficie dei muri perimetrali, più la superficie dei muri interni, più la quota parte dei muri comuni con altre proprietà.

Si riporta di seguito la tabella relativa all'indicazione delle superfici:

Superficie utile ingresso: mq. 4,60;

Superficie utile vano n. 1: mq. 25,31;

Superficie utile vano n. 2: mq. 15,12;

Superficie utile vano u. 3: mq. 14,40;

Superficie utile cucina: mq. 8,40;

Superficie utile W.C.: 3,50;

Superficie utile ripostiglio: mq. 3,12;

Superficie utile ripostiglio: mq. 1,10;

Superficie utile ripostiglio: mq. 1,40;

Superficie utile corridoio: mq. 8,10;

Superficie totale dei muri: mq. 9,98 circa;

totale superficie interna: mq. 95,03;

superficie del balcone mq. 8,58 (1/3 della superficie: mq. 2,86);

Sommando le superfici sopra determinate, si ottiene la superficie commerciale dell'immobile che è pari a mq. 97,89 circa.

CRITERI DI STIMA, VALUTAZIONE E CORREZIONI

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in esame, si è proceduto facendo la media tra il metodo sintetico comparativo e quello analitico determinando i valori sulla base dell'esperienza acquisita nel settore, su specifiche indagini di mercato e su dati forniti dalle agenzie immobiliari di zona.

Il primo consiste nel determinare l'entità del valore venale dell'immobile tramite la comparazione con immobili aventi le stesse caratteristiche.

Scelto come parametro di confronto l'estensione utile commerciale, in considerazione delle caratteristiche dell'unità immobiliare quali: estensione, posizione, epoca di costruzione, caratteristiche tecniche, elevazione, qualità delle rifiniture e stato d'uso, sulla base delle indagini di mercato condotte, si registra un valore medio di 700,00 al mq., per cui:

$$€.700,00 \times \text{mq. } 97,89 = €.68.523,00.$$

Il metodo analitico si ottiene dividendo la rendita netta annua (reale o presunta) per il tasso di interesse (tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile si è fissata una percentuale pari al 20% di spese annue e un saggio di capitalizzazione pari al 3,75%), per cui:

$$€. 5.000,00 \text{ (rendita lorda annua)} - 20 \% \text{ (spese annue)} = €.4.000,00:$$

$$€.4.000,00 \times 100 / 3,75 = €.106.666,66.$$

Facendo la media tra i valori sopra indicati, si ottiene il più probabile valore di mercato per cui è causa, per cui:

$$€.(68.523,00 - 106.666,66):2 = €.87.594,83 \text{ e in c.t. } €.88.000,00.$$

Si fa presente che la scrivente, tenuto conto dell'effettivo stato dei luoghi, non ha ritenuto opportuno applicare adeguamenti e correzioni di stima.

Da informazioni assunte dall'amministratore pro tempore del condominio di cui fa parte l'immobile, si è appreso che il condominio non vanta nessun credito rilevante nei confronti dell'immobile in oggetto e che ad oggi non esistono spese -straordinarie di manutenzione pendenti ne deliberazioni assembleari di autorizzazioni future per manutenzioni straordinarie.

RIEPILOGO

In risposta ai quesiti posti dal Tribunale, dall'esame della documentazione presente nel fascicolo di causa e da quanto potuto accertare direttamente sul posto e in base alla documentazione reperita presso i vari uffici competenti, premesso che l'immobile in oggetto indicato nell'atto di pignoramento, nel frazionamento ipotecario e nella visura catastale come immobile al piano ammezzato si trova in realtà al piano primo, si riferisce quanto segue:

LOTTO B

L'immobile (corrispondente al n. 3 del pignoramento e identificato nella presente relazione al lotto B) sito in Palermo Via Francesco Aurelio Di Bella n. 59, costituito da un immobile posto al piano primo della scala C, a sinistra salendo porta a sinistra, composto da 3 vani oltre accessori, ha una superficie commerciale di mq. 97,89 circa;

- confina a Sud con corpo scala e vano ascensore, ad Est con vano scala pianerottolo d'ingresso, vano ascensore e appartamento dello stesso piano posto a sinistra del pianerottolo porta a destra, a Nord con distacco con proprietà limitrofa;

- è catastato in testa alla [REDACTED] alla partita 115764, foglio 54, particelle 1254 sub 23, categoria A/3 piano R.

Il più probabile valore di mercato (attuale) dell'immobile in esame è di €.88.000,00 (dicasi euro ottantottomila).

RELAZIONE RELATIVA AL LOTTO C

IDENTIFICAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

L'unità immobiliare corrispondente al n. 16 del frazionamento ipotecario e al n. 4 del pignoramento in oggetto, facente parte dell'edificio sito in Palermo

Via Francesco Aurelio Di Bella n. 59, è costituita da un immobile posto al piano terzo scala C, a sinistra salendo porta a destra, composto da 4 vani oltre accessori.

L'immobile confina a Sud con area condominiale, ad Est con edificio scala B e a Ovest con vano scala e proprietà [REDACTED] (vedi planimetria allegato B).

SI RIBADISCE DI ESSERE STATA CONTATTATA DALL'AVV. DE GIACOMO PER CONTO DEI CONIUGI DI [REDACTED] E [REDACTED] [REDACTED] (ATTUALI PROPRIETARI DELL'IMMOBILE), IL QUALE HA PRODOTTO UN FASCILOLO COMPROVANTE L'ESTRANEITA' DEI SUOI ASSISTITI ALLA PROCEDURA PER CUI E CAUSA (VEDI ALLEGATO H).

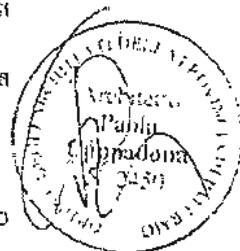
REGOLARITA' EDILIZIA

Con espresso riferimento a quanto trattato nella relazione generale, si ribadisce che l'immobile in questione è dotato di agibilità giusta autorizzazione del 23.02.1978 prot. N.12908.

Non avendo ispezionato l'immobile non si è potuto accertare l'effettivo stato dei luoghi.

DATI CATASTALI

In base alle Visure effettuate presso l'Ufficio del Territorio di Palermo in data 20.04.2000 e in data 03.06.2003, risulta che il bene in oggetto sito in Via Francesco A. Di Bella n. 59 piano terzo scala C, è intestato ai Signori [REDACTED] nato a [REDACTED] e a [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] alla partita 1136623, Mod. 58 115764, foglio 54, particelle 1254 sub 27, categoria A/3 (ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO), classe 5 consistenza 7,0 vani, rendita € 339,83 piano secondo (vedi allegati B e D).



Nell'ipotesi di trasferimento del bene, si fa presente che l'art. 8 della Legge Finanziaria relativa al 2002, ha soppresso l'imposta sull'incremento di valore degli immobili di cui al D.P.R. n. 643/72 per i contratti che decorrono dal 01.01.2002.

TITOLARITA' DEL BENE

Con espresso riferimento a quanto attestato nella relazione riguardante la storia del dominio redatta dall'Avv. Nicolò Gallo, l'edificio facente parte dell'immobile sottoposto a pignoramento è stato costruito dalla Società [REDACTED] su terreno acquistato dalle ditte [REDACTED] nata il [REDACTED], [REDACTED] nato il [REDACTED], [REDACTED] nato il [REDACTED], [REDACTED] nato il [REDACTED] e da [REDACTED] nato il [REDACTED] con atto trascritto in data 08.05.1974 ai nn. 18427/15187, e su terreno acquistato dalla ditta [REDACTED] nato il [REDACTED] con atto trascritto in data 14.04.1972 ai nn. 14224/11353.

Il suddetto immobile risulta intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] e a [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] per averlo acquistato dalla Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] con atto redatto in Notar M. Ficani di Palermo in data 29.11.1988 e registrato a Palermo in data 28.12.1988 ai nn. 054772/041247 (vedi allegato F).

Si fa presente che l'ispezione effettuata presso la Conservatoria dei RR. II. Di Palermo in merito all'immobile in oggetto, presenta una nota di trascrizione (revocatoria fallimentare di immobile a favore della massa dei creditori di [REDACTED] e [REDACTED]).

DIVISIBILITA' E STATO LOCATIVO

L'immobile non si presta ad essere diviso in più unità abitative, da informazioni assunte sul posto l'immobile è abitato dal Sig. [REDACTED]

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE E CALCOLO

SUPERFICIE

Dalla pianta catastale risulta che l'immobile in oggetto sito al piano terzo della scala C è composto da ingresso, tre vani, salone pari a due vani, cucina, Wc bagno, due ripostigli, corridoio di disimpegno e da tre balconi uno sul prospetto principale e due prospicienti il retrospetto (vedi planimetria allegato B).

Non avendo effettuato l'accesso nell'immobile, non si è in grado di descrivere l'effettiva distribuzione così come le rifiniture dello stesso.

La superficie commerciale è stata determinata calcolando l'intera superficie utile più la superficie dei muri perimetrali, più la superficie dei muri interni, più la quota parte dei muri comuni con altre proprietà (si fa presente che le misure sono state rilevate direttamente dalla planimetria catastale).

L'immobile ha una luce netta pavimento soffitto pari a cm. 283.

Si riporta di seguito la tabella relativa all'indicazione delle superfici:

Superficie utile ingresso: mq.6,30;

Superficie utile vano n. 1: mq.18,50;

Superficie utile vano n. 2: mq.16,20;

Superficie utile vano n. 3: mq.15,54;

Superficie utile vano salone: mq.36,83;

Superficie utile cucina: mq.16,20;

Superficie utile W.C.:5,12;

Superficie utile ripostiglio: mq.6,08;

Superficie utile ripostiglio: mq.2,50;

Superficie utile corridoio di disimpegno: mq. 14,72;

Superficie totale dei muri: mq. 13.00 circa;

Totale superficie interna: mq. 150,99;

Superficie terrazzi mq.26,34; (1/3 della superficie: mq.8,78).

Sommando le superfici sopra determinate, si ottiene la superficie commerciale dell'immobile che è pari a mq. 150,99 circa.

CRITERI DI STIMA VALUTAZIONE E CORREZIONI

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in esame, si è proceduto facendo la media tra il metodo sintetico comparativo e quello analitico determinando i valori sulla base dell'esperienza acquisita nel settore, su specifiche indagini di mercato e su dati forniti dalle agenzie immobiliari di zona.

Il primo consiste nel determinare l'entità del valore venale dell'immobile tramite la comparazione con immobili aventi le stesse caratteristiche.

Scelto come parametro di confronto l'estensione utile commerciale, in considerazione delle caratteristiche dell'unità immobiliari quali: estensione, posizione, epoca di costruzione, caratteristiche tecniche, elevazione, e considerando un grado di rifinitura interno medio, sulla base delle indagini di mercato condotte, si registra un valore medio di 800,00 al mq., per cui:

$$€. 800,00 \times \text{mq. } 150,99 = €.120.792,00.$$

Il metodo analitico si ottiene dividendo la rendita netta annua (reale o presunta) per il tasso di interesse (tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile si è

fissata una percentuale pari al 20% di spese annue e un saggio di capitalizzazione pari al 3,75%), per cui:

€. 6.000,00 (rendita lorda annua) - 20 % (spese annue) = €. 4.800,00;

€. 4.800,00 x 100 / 3,75 = €. 128.000,00.

Facendo la media tra i valori sopra indicati, si ottiene il più probabile valore di mercato per cui è causa, per cui:

€.(120.792,00 + 128.000,00):2 = €.124.396,00 e in c.t. €.124.000,00.

Si fa presente che la scrivente, tenuto conto dell'effettivo stato dei luoghi, non ha ritenuto opportuno applicare adeguamenti e correzioni di stima.

Da informazioni assunte dall'amministratore pro tempore del condominio di cui fa parte l'immobile, si è appreso che il condominio vanta un credito di €.750,00 nei confronti dell'immobile in oggetto; tuttavia vi è in atto una rateizzazione mensile della quota, inoltre ad oggi non esistono spese straordinarie di manutenzione pendenti né deliberazioni assembleari o autorizzazioni future per manutenzioni straordinarie.

RIEPILOGO

In risposta ai quesiti posti dal Tribunale, dall'esame della documentazione presente nel fascicolo di causa e da quanto potuto accertare direttamente sul posto e in base alla documentazione reperita presso i vari uffici competenti, premesso che l'immobile in oggetto indicato nell'atto di pignoramento e nel frazionamento ipotecario come immobile al piano secondo, si trova in realtà al piano terzo e precisando che si è descritto e valutato l'immobile in base alla pianta catastale e da quanto potuto rilevare esternamente sul posto, si riferisce quanto segue:

LOTTO C

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'immobile (corrispondente al n. 4 del pignoramento e identificato nella presente relazione al lotto C) sito in Palermo Via Francesco Aurelio Di Bella n. 59, costituito da un immobile posto al piano terzo, a sinistra salendo porta destra, composto da 4 vani oltre accessori, ha una superficie commerciale di mq. 150,99 circa;

- confina a Sud con area condominiale, ad Est con edificio scala B e a Ovest con vano scala e proprietà [REDACTED];

- è catastato in testa ai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] alla partita 1136623, foglio 54, particelle 1254 sub 27, categoria A/3 piano Secondo.

Il più probabile valore di mercato (attuale) dell'immobile in esame è di €.124.000,00 (dicasi euro centovetiquattromila).

Tanto dovevasi per l'incarico ricevuto

La presente relazione viene depositata in un originale oltre a una copia; vengono altresì depositati tutti i documenti a suo tempo prelevati dalla Cancelleria del Tribunale per l'espletamento dell'incarico.

Con quanto sopra si ritiene di avere compiutamente assolto al mandato ricevuto e si rimane a disposizione del Tribunale per i chiarimenti che si rendessero eventualmente necessari.

Si allegano i seguenti documenti:

- certificati di valutazione definitiva;
- n. 22 foto a colori;
- allegato A copia della pianta di Palermo;
- allegato B copia delle piante catastali;
- allegato C copia delle planimetrie degli immobili;
- allegato D visure catastali;

- allegato E copia licenza edilizia e abitabilità;

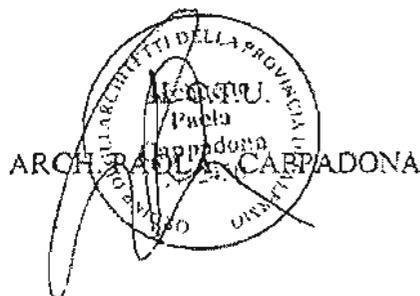
- allegato F copia dell'atto di compravendita e nota di trascrizione lotto C;

- allegato G fax trasmesso all'Avv. Gallo;

- allegato H documentazione Avv. De Giacomo.

Palermo 19.06.2003

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'anno duemila, il giorno 27 del mese di
Maggio alle ore 17,30, Io sottoscritto del
Paolo Capobone & T.O. nell'Espropriazione
& Immobiliare promossa dalle "Casse Centrali
di Risparmio contro [redacted]

mi sono recato sui luoghi e cioè in Palermo
Via Aurelio Di Belle n° 55.

In giunta ho trovato presente il Sig.
[redacted], amministratore delle
[redacted], di quale mi indicano gli indirizzi
in via S. Maria della Pace n° 10. Spie
gentemente mi ha detto che in due occasioni

Dopo una prima revisione dei luoghi
è venuto a conoscenza che la moglie del Sig.

[redacted] in un'occasione si era recata alle
operazioni di cui si parla nel numero
03/04/2000 alle ore 17,30 sul luogo
tale sopralluogo venne annunciato
alla moglie del Sig. [redacted] ed
alla moglie del Sig. [redacted].

Non avendo nulla da aggiungere chiedo
il verbale alle ore 18,30.

Fatto, confermato e sottoscritto.
Verbale del 03/04/2000

Giunto sui luoghi e cioè in Palermo Via S.



Di Bolle n° 59 scale 1 piano Terra, la
che è presente la Sig. [REDACTED]
moglie del Sig. [REDACTED] la quale
dopo essere stata avvertita della sottoscrizione
e fare il visito dell'immobile per affittare
un rilievo grafico e fotografico (dell'im-
mobile stesso), si rifiutò di fare visito
l'immobile stesso.

La sottoscrizione dopo aver fatto presente
che il titolo la sottoscrizione si è presentata
nell'immobile, si riserva di comuni-
care al Giudice quanto accaduto.

Giunta sul luogo e cioè nell'immobile
sito al 2° piano della scala e la sinistra
secondo porta a destra), la sottoscritta
la Sig. [REDACTED] la quale
dichiarò di non essere stata avvertita
dal Sig. [REDACTED] e che comunque non
si oppone al proseguimento delle operazioni
penite.

Dopo avere effettuato i rilievi grafici
e fotografici necessari, la Sig. [REDACTED]
[REDACTED] dichiara che il suddetto
immobile è abitato dalla propria

famiglie del 1986 e che il contratto
d'affitto è stato stipulato tra il pool
Sig. [redacted] e il Sig. [redacted]
[redacted]

Non avendo nulla da aggiungere, chiudo
il verbale alle ore 18,05.

Letto, confermato e sottoscritto da
[redacted]

S. L. G. P.

Verbale del 14/04/2000 ore 16,00

Giunta sul luogo e cioè in Palermo Via
Francesca Aurelio Di Bella N° 59, scale c
piano 1°, ho trovato presente la Sig. 20
[redacted] la quale consente di
effettuare il rilievo grafico e fotografico
dell'immobile.

La Sig. 20 [redacted] fa presente
di occupare l'immobile dal 1988 (Ottobre)
e di pagare l'affitto alla Sig. 20 [redacted]
[redacted] nata a [redacted] il [redacted].

Il contratto è stato rinnovato 01/02/94.
Dopo avere effettuato in compagnia dei
presenti, i rilievi grafici e fotografici necessari,
non avendo nulla da aggiungere chiudo
il verbale alle ore 17,00.

letto, confermato e sottoscritto

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Al. Paolo Cappasone

Il giorno 14 del mese di ^{dell'anno 2001} Luglio ore 15,00, mi sono recato in Palermo Via Surolo Di Bella n° 58

presso l'appartamento al piano terreno occupato abitato dal Sig. [redacted] (sif. presente di via concorsato

ledale del sopralluogo, per l'obsequio giorno con il foglio [redacted] Giunte sul luogo in compagnia

dell'Arch. Dimitri Sapia in qualità di aiuto in loco,

ho trovato presente il Sig. [redacted] il quale permet

te l'accesso all'immobile, prima di iniziare le operazioni di telefontamento. Il Sig. [redacted] in

modo alterato denunciato al C.T.U. ed il suo esatto colore che sarebbe stato denunciato per violenza e altri

delittuosi e altri di parte; la stessa ha constatato le mancanza di presupposti per il regolare adempimento

della C.T.U., sospese le operazioni peritali alle ore 16,30 e si risce di inferire alle autorità competenti

l'anno 2001 il giorno 14 del mese di Luglio ore 17,30, mi sono recato in Palermo Via Surolo Di Bella n° 58 piano

terzo, in compagnia dell'Arch. Dimitri Sapia e del Costruttore Salto [redacted] giunte sul luogo ho trovato presente la Sig.ra [redacted] moglie del Sig. [redacted]

Dopo avere effettuato i rilievi grafici e fotografici necessari chiudendo l'adempimento alle ore 18,00 - letto, confermato e sottoscritto