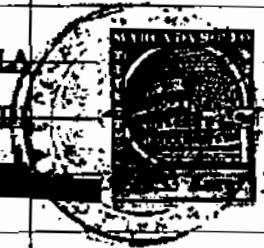


TRIBUNALE DI PALERMO - SEZ. ESECUZ. IMMOBILIARI
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA
ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA BANCA DI
PALERMO S.p.A. NEI CONFRONTI DI [REDACTED]
[REDACTED] S.p.A. (R.G. N. 122/1999)



La presente relazione di consulenza si suddivide nei seguenti capitoli:

1. Premessa e mandato di consulenza;
2. Esame degli atti;
3. Sopralluoghi effettuati;
4. Dati e descrizione dell'edificio sito in Palermo, quartiere di Boccadifalco, Via San Martino n. 111;
5. Dati relativi all'immobile ubicato in Palermo, quartiere di Boccadifalco, Via San Martino n. 111, piano secondo, terzo e quarto;
6. Valore di mercato dell'immobile;
7. Scheda riassuntiva.

D) PREMESSA E MANDATO DI CONSULENZA

In data 05.02.2002 il S.G.Es., Dott.ssa Soffientini, disponeva la nomina del sottoscritto ing. Mario D'Amore, a consulente tecnico di ufficio nella esecuzione immobiliare promossa dalla Banca di Palermo S.p.A. nei confronti di [REDACTED] [REDACTED] S.p.A. (R.G. N. 122/1999), invitando lo scrivente a comparire all'udienza fissata per il giorno 11.07.2002 (v. all. n. 2).

In data 11.07.2002 il sottoscritto prestava giuramento secondo la formula di rito (v. all. n. 3). Il mandato conferito al sottoscritto è il seguente " 1) *Provvedo l'esperta previa comunicazione scritta al debitore, al creditore precedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, esaminati gli atti del procedimento ed*

indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città e vicinanza, via, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessi dalla medesima lettera con un numero progressivo.

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 formati parte di un condominio e di un altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;

c) Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo ovvero dal debitore, ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o di locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso; non sarà inoltre liquidato alcunché sino alla acquisizione dei suddetti elementi;

3) In particolare indichi l'esperto i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari. Il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

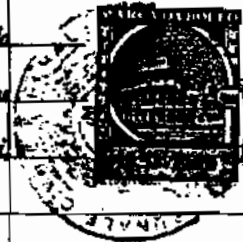
4) Premessa inoltre l'esperto:

- alla elaborazione delle pratiche edilizie subite relative all'immobile, indicando la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'annuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47185 e n. 724/94 e dei relativi costi, assicurando le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

- alla descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone ecc.) richiama la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "identificazione dei beni oggetto di stima"), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando in forma tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, Str. Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione, Plafoni, Porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari alla loro adeguamento;

- alla indicazione di eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.).

- alla valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con l'indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq, del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per la



[Handwritten signature]

precedente, i documenti mancanti che si profilano necessari e utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica, unico documenti che deve necessariamente produrre la parte a norma di decadenza." (v. all. n. 3).

Successivamente il conferimento dell'incarico quale giudice veniva delegato nell'esecuzione di cui in epigrafe al Dott. A. De Negri in luogo della dott.ssa Soffientini.

2) ESAME DEGLI ATTI

Tra gli atti ritirati dal sottoscritto in sede di giuramento trovasi Atto di pignoramento immobiliare datato 28.06.2001 (v. all. n. 4).

Dalla lettura del presente documento si evince quanto segue "... La Banca di Palermo ... promesso - che Essa Banca è creditrice dei sig.ri [redacted] nato a [redacted] data di [redacted] in virtù del possesso di un effetto cambiario per L. 7.819.529, - che in dipendenza di detto effetto la Banca di Palermo S.p.A. ha intimato ai suddetti sig.ri [redacted] atto di prestito di pagamento notificato il 18/12/1998 per l'importo di L. 11.425.146 oltre spese ed interessi successivi - che con il presente atto essa Banca dichiara di volere assoggettare a pignoramento l'immobile qui di seguito descritto, di proprietà dei sig.ri [redacted] Appartamento sito in Palermo, via San Martino n. 111 a Boccadifalco, ubicato al secondo piano, composto di 2 vani con terrazzo soprastante. In catasto al foglio 141, p.lla 75 sub 3. Pervenuto ai suddetti sig.ri [redacted] per atto di vendita notaio Falotto del 28/04/1993 da potere [redacted]" (v. all. n. 4).

3) SOPRALUOGHI EFFETTUATI

In data 02.10.2002 alle ore 15,30 il sottoscritto c.t.u., previo avviso dato alle parti a mezzo raccomandata A/R datata 09.09.2002 (v. all. n. 5), dava inizio alle

All'udienza del 28.01.2003 il S.G. Es. nominava quale custode dell'immobile in esame l'avv. Placido Parisi con studio in Palermo Via Meucci n. 9 (v. all. n. 9).

Successivamente il sottoscritto in data 02/04/2003 alle ore 15.00, previo accordo telefonico con il Custode Giudiziario, dava seguito alle operazioni di consulenza recandosi sui luoghi di cui è causa.

Ivi si incontrava per l'appunto con il custode giudiziario, avv. Placido Parisi nonché con parte esecrata sig. ██████████

Il sottoscritto con la scorta delle planimetrie catastali in suo possesso (v. all. n. 10) verificava la rispondenza tra le stesse e lo stato di fatto dell'immobile effettuando il rilievo dell'unità immobiliare ubicata in Via San Martino n. 111 piano secondo, terzo e quarto riscontrando delle differenze tra le succitate planimetrie e lo stato dei luoghi (v. planimetrie redatte dallo scrivente in all. n. 11 piano secondo - all. n. 12 piano terzo - all. n. 13 piano quarto).

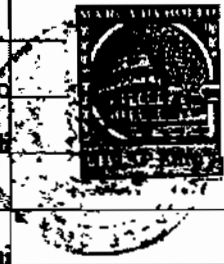
Scattava altresì delle foto all'interno dell'immobile e prendeva appunti in fogli separati.

4) DATI E DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO SITO IN PALERMO, QUARTIERE DI BOCCADIFALCO, VIA SAN MARTINO N. 111

Gli immobili oggetto della presente relazione di consulenza trovano ubicati in località Boccadifalco (PA), Via San Martino n. 111, in pieno centro abitato (v. aerofotogrammetria in allegato n. 14).

4.1) PREMessa

L'immobile oggetto della presente relazione di consulenza è ubicato in un vecchio e degradato fabbricato costituito da n.ro cinque elevazioni fuori terra ed è costituito da una struttura di forma irregolare (v. documentazione



copertura e parzialmente chiuso con muratura (v. all. n. 15 - foto n. 3-14-15-16)

4.2) TITOLARITÀ

Dalla lettura della Relazione Notarile (v. all. n. 16), si evince quanto segue:

" L'appartamento è pervenuto ai coniugi [redacted] [redacted] averlo acquistato dai signori [redacted]

[redacted] con atto di compravendita ricevuto dal Notaio Falletti in data 28 aprile 1993 (N.d.R.: v. all. n. 19), trascritto in data 22 maggio 1993 al nn. 20450/15297 (la detta atto risulta una cucina al 3° piano). Ai venditori l'appartamento è

pervenuto come segue - al sig. [redacted] per un settimo, in virtù della successione della madre [redacted] giusta denuncia di successione n. 16 vol. 2784 presentata all'ufficio successioni di Palermo e trascritto il 20 maggio 1980 al nn. 18802/15476. - ai coniugi [redacted] rimascenti sui settimi, per averli acquistati dai signori [redacted]

[redacted] con atto ricevuto dal Notaio Falletti in data 24 agosto 1982, trascritto il 10 settembre 1982 al nn. 33624/27968. - a loro volta, ai venditori signori [redacted]

[redacted] la quota dei sei settimi era pervenuta, unitamente al fratello [redacted] in virtù della citata successione della madre [redacted] giusta dichiarazione di successione n. 16 vol. 2784 presentata all'ufficio Successioni di Palermo e trascritto il 20 maggio 1980 al nn. 18802/15476 ... " (v. all. n. 16).

4.3) REGOLARITÀ EDILIZIA

Come si evince dall'atto di vendita rogato dal Notaio Tommaso Falletti (v. all. n. 19), non viene espressamente riportato il numero della concessione edilizia, né gli estremi del certificato di abitabilità dell'immobile oggetto della presente

> a Nord: con proprietà [redacted]

> a Sud: con Via San Martino;

> ad Est: con proprietà [redacted]

> ad Ovest: con proprietà [redacted]



4.5) DESCRIZIONE

All'immobile in esame si accede oltrepassando un portone in legno in cattive condizioni di manutenzione con apertura automatizzata; i prospetti sono parzialmente tinteggiati e rivestiti con intonaco tipo "La Vigna".

I parapetti dei balconi sono protetti da ringhiera in ferro (v. all. n. 15 - foto n. 1-2-3-4-5). Il corpo scala presenta rampe con gradini rivestiti con lastre di marmo e rivestimenti parietali intonacati e tinteggiati, versanti in pessime condizioni (v. all. n. 15 - foto n. 6).

**5) DATI RELATIVI ALL'IMMOBILE UBICATO IN PALERMO.
QUARTIERE DI BOCCADIFALCO, VIA SAN MARTINO N.
111, PIANO SECONDO, TERZO E QUARTO**

L'immobile in oggetto è ubicato in Palermo, quartiere di Boccadifalco, Via San Martino n. 111, piano secondo, terzo e quarto (v. planimetrie redatte dal sottoscritto in scala 1:100 - all. n. 11-12-13).

5.1.a) CONFINI

L'immobile in esame confina:

> a Nord: con proprietà [redacted]

> a Sud: con Via San Martino;

> ad Est: con proprietà [redacted]

> ad Ovest: con proprietà [redacted]

5.1.b) DATI CATASTALI

55,80.

Percorrendo la scala summenzionata si perviene nell'ambiente soggiorno (v. documentazione fotografica in all. n. 15 - foto n. 10-12) ove trovasi l'ambiente cucina ed un secondo balcone attestante su Via San Martino. Il piano terzo si sviluppa per una superficie di mq. 51,60.

Percorrendo ulteriormente la scala si perviene al quarto piano, un tempo terrazzo (v. documentazione fotografica in all. n. 15 - foto n. 13-14-15-16-17), il quale risulta essere parzialmente chiuso. In tale piano trovasi un w.c.h. ed un terrazzo scoperto di modeste dimensioni (v. documentazione fotografica in all. n. 15 - foto n. 16). Il piano quarto si sviluppa per una superficie di mq. 33,90.

Le caratteristiche di finitura e quelle impiantistiche sono descritte secondo le voci di seguito elencate:

Pavimenti: tutti gli ambienti risultano pavimentati con piastrelle in ceramica da cm. 30x30 (v. all. n. 15 - foto n. 10-14), ad eccezione dei bagni i quali presentano pavimenti in ceramica dalle dimensioni di cm. 15 x 15 (v. all. n. 15 - foto n. 11-15).

Rivestimenti interni: le pareti di tutti gli ambienti sono intonacate e tinteggiate (v. all. n. 15 - foto n. 7-8-9-10-12-13-18), fatta eccezione per entrambi i bagni i quali presentano le pareti rivestite con piastrelle per un'altezza di mt. 2,40 (v. all. n. 15 - foto n. 11-15).

W.C. (piano secondo): è provvisto di n. 2 pezzi sanitari ossia lavabo e vaso di qualità commerciale (v. all. n. 15 - foto n. 11).

W.C.B. (piano quarto): è provvisto di n. 3 pezzi sanitari ossia lavabo, vaso bidè e vasca da bagno di qualità commerciale (v. all. n. 15 - foto n. 15).

Impianto elettrico: rispondente alla vigente normativa L. 46/90 con frutti di

n. 47/85 ed è articolata, come la legge 47, in n. 4 Capi

L'art. 40 della Legge 47/85, "mancata presentazione dell'istanza" così come modificato dalla Legge 13.03.1988 n. 68, detta in tal senso:

"Se nel termine prescritto non viene presentata la domanda di cui all'art. 31 per opere abusive realizzate in totale difformità o in assenza della licenza o concessione, ovvero se la domanda presentata per la rilevanza delle omissioni o delle inesattezze riscontrate, deve ritenersi dolosamente infedele, si applicano le sanzioni di cui al capo I. Le stesse sanzioni si applicano se presentata la domanda non viene effettuata l'obbligatoria denuncia".

Inoltre il medesimo articolo al comma sesto così recita:

"Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centocinquanta giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene e procede siano in data anteriore all'entrata in vigore della presente legge".

Relativamente ai termini l'art. 39 della legge 23/12/1994 n. 724 relativo alla definizione agevolata delle violazioni edilizie, al comma primo così recita:

"Le disposizioni di cui ai capi IV e V della legge 28/02/85 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, come ulteriormente modificate dal presente articolo, si applicano alle opere abusive che risultino ultimate entro il 31 Dicembre 1993, e che non abbiano comportato ampliamento del manufatto superiore al 30 per cento della volumetria della costruzione originaria ovvero, indipendentemente dalla volumetria iniziale o <<assentita>>, un ampliamento superiore a 750 metri cubi.... I termini delle disposizioni richiamate al presente comma e decorrenti dalla data di entrata in vigore della legge 28-2-1985 n.47, o delle leggi di successiva modifica o integrazione, sono da intendersi come riferiti alla data di entrata in vigore del presente articolo".

la consistenza del fabbricato stesso, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e manutenzione, i servizi igienici e le comodità presenti, la dimensione dei vani, l'età della costruzione, la stabilità etc.; mentre per condizioni estrinseche di un immobile in genere si intendono tutte quelle condizioni esterne che possono rendere più o meno appetibile il bene come ad esempio il collegamento viario (servizi pubblici), la vicinanza a mercati, uffici pubblici locali, banche, locali di attrazione e di cultura, etc.

Al fine dell'applicazione del succitato metodo sintetico, bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si è ritenuto opportuno scegliere il metro quadrato di superficie lorda commerciale.

L'adozione del metodo sintetico, in relazione al caso in esame, ha richiesto l'analisi di mercato per immobili consimili per ubicazione e tipologia; per la ricerca il sottoscritto si è basato sui dati a sua disposizione e sulla scorta di consultazioni di riviste specializzate [Nomisma, Consulente Immobiliare, O.V.I.].

Da una serie di studi delle quotazioni del mercato immobiliare, condotti altresì in collaborazione con agenzie locali, si è accertato che il margine di variazione delle quotazioni in €/mq. riguardanti unità immobiliari consimili a quelli in esame in zone limitrofe e similari a quelle in cui ricade il bene in oggetto, alla data odierna, oscilla tra €/mq. 362,00 ed €/mq. 516,00 (v. all. n. 18) per immobili siti in zona degradata, qualità scadente.

In merito alle caratteristiche estrinseche degli immobili in esame, le condizioni di manutenzione e conservazione sono tali da poter dichiarare buono lo stato degli immobili.



mappale 75

sub 3

ubicazione Via San Martino n. 111 piano 2-3

categoria A/4

classe 5

consistenza 3,5 vani

rendita € 103,03

REGOLARITÀ EDILIZIA

Così come meglio esposto al paragrafo 4.3, nonché dalla lettura dell'atto di compravendita datato 28.04.1993, nulla si evince in merito al rilascio della concessione edilizia, né del certificato di abitabilità, bensì si riporta che "La costruzione dell'immobile in oggetto del presente atto è stata eseguita in data anteriore all'1.9.1967 secondo la normativa urbanistica allora vigente..." (v. all. n. 19).

SUPERFICIE DELL'IMMOBILE

La superficie dell'unità immobiliare (piano secondo, terzo e quarto), calcolata al lordo dei muri perimetrali e di quelli interni, ivi compreso la superficie dei balconi e della terrazza (computata per 1/3) risulta pari a circa mq. 141,30.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

€ 62.000,00

Palermo, li 13.06.2003

Ing. Mario D'Amore
[Signature]

Allegati:

1. Verbale di sopralluogo;
2. Istanza di nomina datata 05.02.2002;
3. Verbale di Giuramento;
4. Atto di Pignoramento datato 28.06.2001;
5. Lettera redatta dal sottoscritto ed indirizzata alle parti in data

[Handwritten mark]

Tribunale di Palermo

Sezione Esecuzione immobiliare

Cambusa Donica di ufficio nella
esecuzione immobiliare promossa da

Banca di Palermo S.p.A. contro

[redacted] e [redacted]

(R.G.E. 122/1989)

Oggi 02/10/02 alle ore 15,30 presso

avviso e messo raccomandato

avviato alle parti il sottoscritto

ing. Mario D'Amore, giudice

incaricato e c.t.u. si è recato

nei luoghi con l'assistenza di un

tecnico del proprio studio Arch. Ottavio

Giorgianni. Lì luoghi il sottoscritto

ha rinvenuto il Sig. [redacted]

[redacted] ed ha esibito il mandato

conferto. Il Sig. [redacted]

dichiarò: "In atto sono in corso

trattative con la Banca per estinguere

la rimanente parte del debito, quindi

al momento non ho preoccupazioni

immobiliari, unico bene di mia proprietà

è dove attualmente abito, vivo a

risiedo con la mia famiglia".

da quello riscontrato in quanto
in luogo della terrazza di piano
terzo oggi trovano in ambiente
campagnolo e la terrazza è stata
realizzata al piano superiore cioè al piano
quarto. Il sig. [redacted] fa presente di non
aver inoltrato alcuna istanza di
sanatoria presso la pubblica amministrazione
Fa altresì presente che per i pervenuti
presso lo studio del sottoscritto copia
del titolo di proprietà. Alle gerarchie
di prima ed alla lettera del presente verbale
ha partecipato anche la signora [redacted]
[redacted] n. g. di consorzio
e moglie del sig. [redacted].
Dal che il presente da letto e conferendo
più [redacted] [redacted] (ore 16,05)