

TRIBUNALE DI PALERMO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva: (N. 518/92 R.G.E.).

Giudice Esecutore: Dott. Aldo De Negri

Oggetto: Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio per la stima di immobili siti nella
Provincia di Palermo, di proprietà dei Sigg.ri [REDACTED]

Premessa.

Con avviso del 06 agosto 2003 il Cancelliere della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Palermo, comunicava al sottoscritto Ing. Antonino D'Amico che per il 21/10/2003 era stata fissata l'udienza innanzi al G. Es. Dott. Aldo De Negri nella quale mi sarebbe stato conferito l'incarico di C.T.U. per la stima degli immobili pignorati nella suddetta procedura esecutiva. All'udienza del 21 Ottobre 2003 prestavo il giuramento di rito.

Con comunicazione resa a mezzo lettera raccomandata dichiarai, agli esecutati tutti, che le operazioni di sopralluogo avrebbero avuto inizio presso il mio studio sito in Palermo, P.zza Don Bosco 7/a il giorno 09 dicembre 2003 alle ore 10.00 e sarebbero proseguite secondo il programma allegato alla lettera stessa (all. n° 001). Il giorno 09 dicembre sono convenuti presso il mio studio quasi tutti gli esecutati ad eccezione dei Sig.ri [REDACTED] e di comune accordo considerato che gli immobili oggetto della stima si trovavano oltre che a Palermo anche nei comuni di Gratteri e Montelepre, al fine di semplificare le operazioni peritali e di venire incontro anche alle esigenze degli esecutati ho chiesto loro di stilare un nuovo programma dei sopralluoghi e successivamente di comunicarmelo.

Ho, quindi, iniziato le operazioni di consulenza con le ricerche effettuate presso: la Conservatoria dei RR. II. di Palermo per la richiesta dei numerosi certificati comprovanti, successivamente alla data del 09/05/96, "iscrizioni e trascrizioni a favore e contro" (all.ti 002);

l'Ufficio Tecnico Erariale di Palermo dove, avvalendomi della collaborazione dell'agenzia del Geom. [REDACTED] ho eseguito tutte le necessarie visure catastali, richiesto le planimetrie relative agli immobili in questione, richiesto gli stralci dei fogli di mappa sia urbano che rurale (all.ti 006);

gli Uffici Tecnici dei Comuni di Palermo e di Montelepre, Rip. Edilizia privata, per la verifica delle regolarità urbanistiche dei vari immobili (all.ti 003).

In data 12 gennaio 2004 venivo contattato telefonicamente al mio studio dalla Sig.ra [REDACTED] che mi comunicava il programma dei sopralluoghi. In data 15 gennaio 2004 alle ore 14:30, così come concordato mi sono recato a Palermo alla via Castellana Bandiera n. 32 piano 8° a destra scala "A" ed alla presenza del Sig. [REDACTED] (comproprietario), ho effettuato il sopralluogo compilandone per ultimo l'apposito verbale (all.ti 004.3). Sempre nello stesso giorno alle ore 15:30 mi sono recato alla Giordano Calcedonio n° 10 , piano 2° a sinistra scala "A", per continuare le operazioni peritali. Sul posto presenti il Sig. [REDACTED] e la Sig.ra [REDACTED] (figli dell'esecutato) . In loro presenza ho effettuato il sopralluogo compilandone per ultimo l'apposito verbale (all.ti 004.1). Le operazioni, quindi sono state rinviate al 16 gennaio 2004 presso l'immobile di Palermo Via Buzzanca 34/b piano rialzato a destra scala "C" . Il 16 gennaio 2004 alle ore 15:00 mi sono recato a Palermo alla Via Buzzanca 34/b piano rialzato a destra scala "C" ed alla presenza del Sig. [REDACTED] e la Sigg.ra [REDACTED] (comproprietari) , ho effettuato il sopralluogo compilandone in ultimo l'apposito verbale (all.ti 004.4) e rinviando il proseguo delle operazioni al 19

gennaio 2004 presso l'immobile sito in Gratteri C.da Rappunti Ferla. In data 19 gennaio 2004 alle ore 10:30 mi sono recato a Gratteri C.da Rappunti Ferla ed alla presenza del Sig. [REDACTED] (comproprietario) ho effettuato il sopralluogo compilandone sempre l'apposito verbale (all.ti 004.5). Le operazioni, quindi sono state rinviate al 22 gennaio 2004 presso gli immobili di Palermo Via Buzzanca 34/b piano rialzato a sinistra scala "D" e 2° piano a sinistra scala "F" In data 22 gennaio 2004 alle ore 15:30 mi sono recato a Palermo alla Via Buzzanca 34/b 2° piano a sinistra scala "F" ed alla presenza del Sig. [REDACTED] (comproprietario) e dell'Arch. Maria Mancuso (collaboratore ai rilievi), ho effettuato il sopralluogo compilandone sempre l'apposito verbale(all.ti 004.7). Sempre nello stesso giorno alle ore 17:30 mi sono recato sempre in via Buzzanca 34/b piano rialzato a sinistra scala "D" ed alla presenza del Sig. [REDACTED] e della Sig. [REDACTED] (nuovi proprietari) e dell'Arch. Maria Mancuso (collaboratore ai rilievi), ho effettuato il sopralluogo compilandone sempre l'apposito verbale (all.ti 004.6). Le operazioni, quindi sono state rinviate al 24 gennaio 2004 presso l'immobile di Montelepre in C.da Maccagnone. In data 24 gennaio 2004 alle ore 10:30 mi sono recato a Montelepre in C.da Maccagnone ed alla presenza del Sig. Sig. [REDACTED] (genero del proprietario Sig. [REDACTED]) e dell'Arch. Maria Mancuso (collaboratore ai rilievi), ho effettuato il sopralluogo compilandone in ultimo l'apposito verbale (all.ti 004.2).

In tutte le suddette occasioni ho potuto visionare gli immobili, fotografarli e rilevarli nella loro effettiva consistenza prendendo tutte le misure necessarie ed annotandone: lo stato di conservazione, le finiture, i confini, le consistenze e tutte le altre caratteristiche necessarie per la valutazione degli stessi. Ho, inoltre, preso cognizione delle zone in cui sono ubicati gli immobili annotandone tutte le caratteristiche utili ai fini di una più rispondente valutazione.

Localizzazione e descrizione degli immobili.

- 1) Immobili di proprietà dei Sigg. [REDACTED]
- 2) Immobile di proprietà dei Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED].
- 3) Immobili di proprietà della Sig.ra [REDACTED].
- 4) Immobile di proprietà della Sig.ra [REDACTED].
- 5) Immobile di proprietà del Sig. [REDACTED].
- 6) Immobile di proprietà della Sig.ra [REDACTED].
- 1) Immobili di proprietà dei Sigg. [REDACTED]

1a) Immobile sito a Palermo, via Giordano Calcedonio n° 10 - 1b) Immobile sito a Montelepre, C.da Maccagnone Sagana - 1c) Immobili siti a Montelepre, C.da Maccagnone Sagana

1a) Immobile sito a Palermo, via Giordano Calcedonio n° 10

1a.1) Ubicazione.

L'immobile è ubicato a Palermo alla Via Giordano Calcedonio n° 10 al 2° piano scala A - salendo le scale a sx - di una costruzione a cinque elevazioni f.t. che confina con l'immobile identificato al civico n° 8 e forma assieme ad esso un unico complesso condominiale. Confina a Sud con l'appartamento di piano secondo (int. sinistro), a Ovest è prospiciente sulla Via Giordano Calcedonio, mentre a Nord ed est è prospiciente sulla corte interna [foto nn. 1, 2 e 4].

1a.2) Consistenza.

L'immobile destinato a civile abitazione è costituito da quattro vani ed accessori e cioè: ingresso, corridoio di disimpegno, salone, due camere, cucina, bagno, e due balconi (all. 005.1).

La sua superficie commerciale è pari a mq 112,14, così ottenuta mq 107,80 di superficie coperta e mq 8,68 * 50% di balconi, mentre l'altezza utile è pari a ml 3,10.

1a.3) Dati catastali.

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 35, p.lla 1675, sub 5, vani 5, cat. A/2, cl. 5°. La planimetria risulta presentata al catasto in data 09/12/1961 . (all. 006.1a e all. 006.1b).

1a.BP.4) Accertamenti e provenienza dell'immobile.

In merito ai creditori iscritti si rilevano gli stessi indicati nella relazione notarile eseguita in data 09/05/96 dal Notaio Maurizio Citrolo e dalla stessa data ad oggi non vengono riscontrate ulteriori trascrizioni o iscrizioni (all.ti 002.1). In merito alle coerenze è stata riscontrata la continuità delle trascrizioni.

L'intestatario del bene è [REDACTED] al quale è pervenuto per atto di assegnazione di alloggio del 27/07/1989 ai rogiti del notaio Di Liberto di Bagheria, trascritto in 26/08/1989 ai n.ri 34949/26755 da potere della Società Cooperativa edilizia "[REDACTED]" a.r.l. (cfr. documentazione in atti).

1a.5) Regolarità urbanistica dell'immobile.

L'immobile in questione è stato costruito con regolare licenza edilizia n. 636 rilasciata dal Comune di Palermo in data 07/07/1954 (all.ti 003.1a e 003.1b).

1a.6) Identificazione dell'immobile

Gli estremi indicati negli atti dell'immobile pignorato corrispondono all'immobile sito a Palermo in Via Giordano Calcedonio n° 10, meglio descritto nel paragrafo *Ubicazione*.

Questo appartiene alla Sig. [REDACTED] al quale è pervenuto per atto di assegnazione di alloggio del 27/07/1989 da potere della Società Cooperativa edilizia "[REDACTED]" a.r.l.

1a.7) Descrizione dell'immobile

L'immobile é sito al piano secondo, salendo le scale a sinistra di un edificio di cinque elevazioni che risulta essere stato edificato a metà degli anni cinquanta. L'edificio ha struttura realizzata in c. a. e copertura piana. Dal cancello esterno di via Giordano Calcedonio, si accede alla corte interna (foto nn.1,3,5) e quindi al portone di ingresso ubicato a Sud - Est. All'appartamento si giunge attraverso il vano scala [foto nn. 4-6].

L'edificio é sprovvisto di ascensore

L'appartamento é costituito da: ingresso, un corridoio di disimpegno, un salone, due camere, una cucina, un bagno e due balconi (all. 005.1). Dall'ingresso-disimpegno si accede, andando subito, a destra nel salone oppure continuando a camminare al corridoio che disimpegna l'intero appartamento. Infatti subito sulla sinistra troviamo la cucina ed a seguire il bagno, in fondo al corridoio invece troviamo le due camere da letto [foto nn. 9-13], dal salone e dalla camera da letto in fondo al corridoio si accede ai balconi prospicienti rispettivamente sul fronte principale dell'edificio che da su via Giordano Calcedonio e sulla corte interna [foto nn. 18 e 19].

I pavimenti della zona di rappresentanza e della zona notte sono con mattonelle in segati di marmo, rifiniti tutti con battiscopa in marmo. Le pareti del soggiorno e delle camere da letto sono intonacate e tinteggiate di bianco, mentre quelle dei bagni e di quelle della cucina [cfr. foto nn. 13, 15-17, 20 e 26] sono rivestite con mattonelle di ceramica di discreta qualità. Tutti gli infissi interni ed esterni (porte, finestre e porte-finestre) e la porta d'ingresso sono in legno.

Tutti i vani sono dotati almeno di una apertura, alcuni ne hanno anche più di una, e risultano pertanto ben illuminati ed aerati.

L'appartamento é dotato di tutti gli impianti: elettrico, idrico, telefonico, citofonico e di riscaldamento.

L'immobile allo stato attuale si presenta in buone condizioni e presenta un discreto grado di finiture.

1a.8) Stato di possesso e spese di gestione dell'immobile.

Per quanto riguarda lo stato di possesso degli immobili si segnala che l'immobile è abitato dagli stessi proprietari.

1a.9) Caratteristiche della zona.

La zona in cui è ubicato l'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto della presente, registra la presenza di numerosi edifici residenziali dello stesso tipo e di negozi. Essa è sita nella parte alta a Sud-Ovest della città in prossimità della Fiera del Mediterraneo e della via Ammiraglio Rizzo della quale via Giordano Calcedonio è una traversa .

La zona dispone di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché di servizi a poche decine di metri. Il grado di appetibilità della zona è, dunque, buono.

1.b.1) Ubicazione.

L'immobile è ubicato nel territorio di Montelepre (PA) in c.da Maccagnone. Percorrendo l'Autostrada A29 Palermo Mazara del Vallo in direzione Mazara del Vallo si giunge al bivio di Montelepre, imboccato il quale, dopo aver percorso circa cinque km si giunge a Montelepre e superato il cimitero sulla destra troviamo il bivio Sagana, imboccato il quale, dopo un paio di km troviamo la via Suvarelli 3° tronco ed a circa 500 mt troviamo la discesa che ci conduce al cancello di ingresso della villa .

1.b.2) Consistenza.

L'immobile destinato a civile abitazione si sviluppa su due elevazioni f.t. ed è costituito sia a piano terra che a primo piano da quattro vani ed accessori e più

precisamente:

Piano terra: ingresso-pranzo, studio, salone, cucina, doppio servizio e veranda.

Primo piano: quattro camere da letto, bagno e doppio servizio (all. 005.2b).

La sua superficie commerciale è pari a mq 450,73, così ottenuta mq 287,30 di superficie coperta, mq $(100,3+260) * 20\%$ di terrazze e mq $(28,70+885) * 10\%$ di giardini, mentre l'altezza utile è pari a ml 2,90.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1.b.3) Dati catastali.

L'immobile risulta censito al Foglio 9 del Catasto terreni del Comune di Montelepre, p.lla 505 (cfr. all. 006.2°, all. 006.2b e 006.2c). La planimetria risulta presentata al catasto in data 22/07/1986 .

1.b.4) Accertamenti e provenienza dell'immobile.

In merito ai creditori iscritti si rilevano gli stessi indicati nella relazione notarile eseguita in data 09/05/96 dal Notaio Maurizio Citrolo e dalla stessa data ad oggi non vengono riscontrate ulteriori trascrizioni o iscrizioni (all.ti 002.1). In merito alle coerenze è stata riscontrata la continuità delle trascrizioni.

L'intestatario del bene è [REDACTED] al quale è pervenuto per atto di vendita del 27/05/1968 ai rogiti del notaio E. Rocca di Palermo, trascritto in 1/06/1968 ai n.ri 17790/14529 da potere di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (cfr. documentazione in atti).

1.b.5) Regolarità urbanistica dell'immobile

L'immobile a due elevazioni fuori terra risulta costruito in assenza di Concessioni Edilizie ma è stata comunque presentata domanda di sanatoria ai sensi della L. 47/85 in data 01/04/1986 (003.2a, all. 003.2b , 003.2c, all. 003.2d all.ti 006.2a, all. 006.2b e all. 006.2c) .

1.b.6) Identificazione dell'immobile.

Gli estremi indicati negli atti dell'immobile pignorato corrispondono all'immobile sito a Montelepre in c.da Maccagnone, Fg. 9, P.lla 505, meglio descritto nel paragrafo *Ubicazione e Dati catastali*.

Questo appartiene al Sig. [REDACTED] al quale è pervenuto per atto di vendita del 27/05/1968 ai rogiti del notaio E. Rocca di Palermo, trascritto in 1/06/1968 ai n.ri 17790/14529 da potere di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (cfr. documentazione in atti).

1.b.7) Descrizione dell'immobile

L'immobile è costituito da un edificio di due elevazioni che risulta essere stato edificato a metà degli anni settanta. L'edificio ha parte della struttura realizzata in muratura e parte in c. a. e copertura a doppia falda [cfr. foto nn. 6].

Dal cancello esterno si accede ad una terrazza pavimentata, subito a destra del cancello c'è un piccolo locale delle dimensioni in pianta di mq 9,50 utilizzato come ricovero attrezzature, girando a sinistra invece si giunge sul prospetto principale della villa dove troviamo due portoni di ingresso alla villa, attraverso il primo si può accedere direttamente al vano scala che conduce al primo piano (zona notte) attraverso il secondo si accede invece al piano terra (zona giorno) [cfr. foto nn. 1-5].

L'immobile è costituito al piano terra da ingresso-soggiorno, uno studio, un salone, una cucina, un doppio servizio, al primo piano da quattro camere da letto di cui una con doppio servizio, un bagno ed una veranda di mq 9,00. Al piano terra attraversato il portone si accede ad un ingresso-soggiorno dal quale si può andare nello studio, nel vano scala che conduce al primo piano (zona notte), nel doppio servizio e nella cucina. Si può accedere al salone percorrendo la cucina o attraversando lo studio [cfr. foto nn. 11-17], dalla cucina si accede alla veranda di 9,00 mq. Al primo piano al quale si accede tramite il vano scala di cui prima, un corridoio disimpegna l'intera zona notte composta da

quattro camere da letto e due bagni di cui uno a servizio esclusivo della prima camera da letto percorrendo il corridoio a sinistra. Da ognuna delle camere da letto è possibile accedere alla grande terrazza di mq 100,30 [cfr. foto nn. 18-24].

I pavimenti del disimpegno e della zona notte sono in segati di marmo, quelli delle rimanenti stanze sono in ceramica economica rifiniti tutti con battiscopa in marmo. Le pareti del soggiorno e delle camere da letto sono intonacate e tinteggiate di bianco, mentre quelle dei bagni e di quelle della cucina [cfr. foto nn. 13, 14,21] sono rivestite con piastrelle di ceramica di discreta qualità fino ad un'altezza di mt 1,65. Le porte interne sono in legno tamburato mentre gli infissi esterni (finestre e porte-finestre) e la porta d'ingresso sono in ferro in leggero stato di abbandono [cfr. foto nn. 14,16,17]. Inoltre si è potuta rilevare la presenza di umidità nella cucina e nel salone dove in alcuni punti si è potuto rilevare inoltre il distacco dell'intonaco [cfr. foto nn. 14,17].

Tutti i vani sono dotati almeno di una apertura, alcuni ne hanno anche più di una, e risultano pertanto ben illuminati ed aerati.

L'appartamento è dotato degli impianti: elettrico, idrico e citofonico.

L'intero lotto è recintato con muretto in calcestruzzo di h=0.80 mt circa e rete metallica e protetto da un cancello in ferro (cfr. all. 020). La zona di pertinenza a piano terra classificata come terrazzo ha una superficie di mq 260 [cfr. foto nn. 1-3,5], il giardino sul retro ha una superficie di mq 28,70 [cfr. foto nn. 7]. mentre la restante parte del lotto di terreno classificata anch'essa come giardino ha una superficie di mq 885, esso ha forma vagamente rettangolare, una giacitura pressoché in pendenza e risulta prevalentemente sciolto e fertile, presenta varie essenze arboree (pini e salici) incolte [cfr. foto nn. 4,9].

L'immobile allo stato attuale si presenta in discrete condizioni e presenta un discreto grado di finiture.

1.b.8) Stato di possesso e spese di gestione dell'immobile.

Per quanto riguarda lo stato di possesso degli immobili si segnala che l'immobile è abitato dalla parte della Famiglia dei [REDACTED] nei periodi di villeggiatura.

Per quanto concerne le spese di gestione, trattandosi di immobile di proprietà esclusiva, la loro quantificazione è strettamente soggettiva.

1.b.9) Caratteristiche della zona.

La zona in cui è ubicato il terreno in oggetto risulta interessata da diverse costruzioni dello stesso tipo utilizzate, prevalentemente, per la villeggiatura estiva. Questa è situata lungo la via Suvarelli 3° stralcio ed è servita dalla rete elettrica, idrica e telefonica. Il suo grado di appetibilità è discreto.

1c.1) Ubicazione.

La descrizione è identica a quella effettuata nel sub 1.B.1. Agli immobili in questione, non avendo rilevato l'esistenza di una stradella interpodereale, si accede attraverso la proprietà altrui. All'interno della villa sempre di proprietà del sig. [REDACTED] (foglio di mappa n° 9 part. 505), sulla sinistra superato il deposito attrezzature c'è un cancello dal quale è possibile accedere ai terreni. [foto nn. 2 villa].

1c.2) Consistenza.

Il lotto di terreno, costituito da cinque p.lle catastali limitrofe (p.lla 52,53,54,222, e 228) ed hanno una superficie catastale rispettivamente di Ha 0.37.73, Ha 0.35.82, Ha 0.38.27, Ha 0.40.26, Ha 0.21.83 (all. 006.2b).

1c.3) Dati catastali.

Gli immobili risultano censiti al foglio 7 del Catasto terreni del Comune di Montelepre, p.lle 52,53,54,222,228 classe 3 (all. 006.3°, all. 006.3b, all. 006.2b).

1c.4) Accertamenti e provenienza dell'immobile.

La descrizione è identica a quella effettuata sub 1b4.

1c.5) Regolarità urbanistica dell'immobile.

I lotti risultano privi di corpi di fabbrica.

Dal punto di vista urbanistico i lotti in questione, sulla base del certificato di destinazione urbanistica, ricade interamente in zona VL2, villeggiatura ed attrezzature turistico alberghiera (cfr. documentazione in atti).

1c.6) Identificazione dell'immobile.

Gli estremi indicati negli atti dell'immobile pignorato corrispondono agli immobili siti a Montelepre in c.da Maccagnone, Fg. 9, P.IIIa 505, meglio descritti nei paragrafi *Ubicazione e Dati catastali*.

1c.7) Descrizione dell'immobile.

Il lotti in questione non si presentano recintati. Essi hanno forma vagamente quadrangolare, una giacitura in pendenza e risulta prevalentemente roccioso e non molto fertile. Non presentano alcuna essenza arborea. Inoltre risultano difficilmente raggiungibili in quanto si trovano a ridosso della villa di cui prima ma posizionati in una scarpata (cfr. all. 021 e 022.3) [cfr. foto nn. 13-14].

1c.8) Stato di possesso e spese di gestione dell'immobile.

La descrizione è identica a quella effettuata sub 1b.8.

1c.9) Caratteristiche della zona.

La descrizione è identica a quella effettuata sub 1b.9.

Vista la posizione e la tipologia di terreno è sembrato opportuno accorpate questi immobili alla villa e considerarli pertinenza di quest'ultima in quanto da soli susciterebbero scarso interesse.

2) Immobile di proprietà dei Sig.ri [REDACTED]

2.1) Ubicazione.

L'immobile è ubicato a Palermo alla Via castellana Bandiera n° 32 all' 8°

piano scala A - salendo le scale a dx - di una costruzione a nove elevazioni f.t. compreso il piano terra, che confina a Nord con l'appartamento di piano ottavo (int. sinistro), ad Est è prospiciente sulla Via Castellana Bandiera, ad Ovest sulla corte interna e a Sud è prospiciente sulla via Guglielmo Peralta. [foto nn. 1, 2 e 3].

2.2) Consistenza.

L'immobile destinato a civile abitazione è costituito da cinque vani ed accessori e cioè: ingresso, corridoio di disimpegno, salone, tre camere, cucina, bagno, doppio servizio e tre balconi (all. 005.3).

La sua superficie commerciale è pari a mq 185,24, così ottenuta mq 176,36 di superficie coperta e mq 17,76 * 50% di balconi, mentre l'altezza utile è pari a ml 2,90.

2.3) Dati catastali.

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 25, p.la 2095, sub 85, vani 5,, cat. A/3, cl. 5°. La planimetria risulta presentata al catasto in data 19/03/2003. (cfr. all. 006.4° all. 006.4b e all. 006.4c).

2.4) Accertamenti e provenienza dell'immobile.

In merito ai creditori iscritti si rilevano gli stessi indicati nella relazione notarile eseguita in data 09/05/96 dal Notaio Maurizio Citrolo e dalla stessa data ad oggi non vengono riscontrate ulteriori trascrizioni o iscrizioni (all.ti 002.2 all.ti 002.3). In merito alle coerenze è stata riscontrata la continuità delle trascrizioni.

Gli intestatari del bene sono i Sig.ri [REDACTED]

2.5) Regolarità urbanistica dell'immobile.

L'immobile in questione è stato costruito con regolare licenza edilizia n. 679 rilasciata dal Comune di Palermo in data 09/08/1967. Esso è dotato di regolare certificazione di abitabilità n. 368/70 del 27/07/70. (all.ti 003.3a, all.ti

003.3b e all.ti 003.3c).

2.6) Identificazione dell'immobile

Gli estremi indicati negli atti dell'immobile pignorato corrispondono all'immobile sito a Palermo in Via Castellana Bandiera n° 32, meglio descritto nel paragrafo *Ubicazione*. Questo appartiene effettivamente ai debitori eseguiti.

2.7) Descrizione dell'immobile

L'immobile è sito al piano ottavo, salendo le scale a destra di un edificio di nove elevazioni f.t. che risulta essere stato edificato alla fine degli anni settanta. La costruzione è stata realizzata in cemento armato, con le parti interne in muratura, i solai in laterocemento, le finiture sono di buona qualità specialmente nelle parti comuni. La pianta del fabbricato è a forma rettangolare, il prospetto principale si affaccia sulla via Castellana Bandiera e la copertura è piana. (cfr. all. 006.4e).

Dalla via Castellana Bandiera si ha accesso al portone condominiale esterno. Entrando subito a sinistra dell'atrio condominiale imboccando la scala "A" si accede al vano scala e all'ascensore (foto nn.1,2,3,4).

L'appartamento è costituito da: ingresso, un corridoio di disimpegno, un salone, tre camere, una cucina, un bagno, un doppio servizio e tre balconi (all. 005.3). Alla sinistra dell'ingresso- disimpegno si accede nel salone ed in una delle camere da letto oppure continuando a camminare si accede al corridoio che disimpegna l'intero appartamento. Infatti appena sulla sinistra troviamo la seconda camera da letto di fronte il doppio servizio ed il bagno e a destra la terza camera da letto un ripostiglio e la cucina [foto nn. 6-17], dal salone e dalla prima camera da letto e dalla cucina si accede ai balconi prospicienti rispettivamente sul fronte principale dell'edificio che da su via Castellana Bandiera e sulla corte interna [foto nn. 20 e 21].

I pavimenti della zona di rappresentanza e della zona notte sono con mattonelle in

ceramica di buona qualità, rifiniti tutti con battiscopa in marmo. Le pareti del soggiorno e delle camere da letto sono intonacate e tinteggiate di bianco, mentre quelle dei bagni e quelle della cucina [cfr. foto nn. 12, 13-16] sono rivestite con piastrelle di ceramica di buona qualità. Le porte interne del salone, di una camera da letto e del corridoio sono in legno e vetro laccate le restanti in legno tamburato ed il portoncino d'ingresso è in legno, mentre gli infissi esterni sono in ferro verniciati ad eccezione di quelli della cucina che sono in alluminio (foto nn. 6-11-18-19-21).

I balconi sono pavimentati anch'essi con ceramica ed hanno ringhiera in ferro quelli prospicienti su via Castellana Bandiera mentre in muratura quello prospiciente sulla corte interna.

Tutti i vani sono dotati almeno di una apertura, alcuni ne hanno anche più di una, e risultano pertanto ben illuminati ed aerati.

L'appartamento è dotato di tutti gli impianti: elettrico, idrico, telefonico, citofonico e di riscaldamento.

L'immobile allo stato attuale si presenta in buone condizioni e presenta un buon grado di finiture.

2.8) Stato di possesso e spese di gestione dell'immobile.

Per quanto riguarda lo stato di possesso degli immobili si segnala che l'immobile è abitato dagli stessi proprietari.

2.9) Caratteristiche della zona.

La zona in cui è ubicato l'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto della presente, registra la presenza di numerosi edifici residenziali dello stesso tipo e di negozi. Essa è sita nella parte alta a Sud-Ovest della città in prossimità della Fiera del Mediterraneo e della via Ammiraglio Rizzo della quale via castellana Bandiera è una traversa.

La zona dispone di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché di servizi a poche decine di metri. Il grado di appetibilità della zona è, dunque, buono.

3) Immobili di proprietà dei Sigg. [REDACTED].

3a) 1/2 indiviso appartamento sito a Palermo, via Buzzanca n° 34/b al piano rialzato scala C

3b) Immobile sito a Gratteri, C.da Rappunti Ferla;

3a.1) Ubicazione.

L'immobile è ubicato a Palermo alla Via Buzzanca 34/b al piano rialzato scala C - salendo le scale a dx - di una costruzione a tre elevazioni f.t. facente parte di un complesso immobiliare residenziale, con relativo posto macchina scoperto contrassegnato con il n° 14 ubicato negli spazi liberi tra gli edifici stessi, che confina a Nord e sud con la corte interna ad Ovest con l'appartamento della scala C piano rialzato int. Sinistro e ad Est con l'appartamento della scala D piano rialzato a sinistra [foto nn. 1, 2 e 3].

3a. 2) Consistenza.

L'immobile destinato a civile abitazione è costituito da quattro vani ed accessori e cioè: ingresso- soggiorno, corridoio di disimpegno, due camere, cucina, bagno, due balconi e due terrazze (all. 005.4).

La sua superficie commerciale è pari a mq 104,45, così ottenuta mq 92,65 di superficie coperta, mq 5,05 * 50% di balconi, e mq 37,15 * 25% di terrazza, mentre l'altezza utile è pari a ml 2,90.

3a. 3) Dati catastali.

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 39, p.lle 2426 sub 2,2428,2429, vani 5,5, cat. A/3, cl. 5°. La planimetria risulta presentata al catasto in data 14/03/1977. (cfr. all. 006.5a all. 006.5b).

3a. 4) Accertamenti e provenienza dell'immobile.

In merito ai creditori iscritti si rilevano gli stessi indicati nella relazione notarile eseguita in data 09/05/96 dal Notaio Maurizio Citrolo e dalla stessa data ad oggi non vengono riscontrate ulteriori trascrizioni o iscrizioni (all.ti 002.4). In merito alle coerenze è stata riscontrata la continuità delle trascrizioni.

Gli intestatari del bene sono i Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] in regime di comunione dei beni ai quali è pervenuto per vendita con atto del 05/06/78 ai rogiti del Notaio Alaimo di Palermo, e trascritto il 04/07/1978 ai nn. 23550/19674 da potere di [REDACTED] (cfr. documentazione in atti).

3a. 5) Regolarità urbanistica dell'immobile.

L'immobile in questione è stato costruito con regolare licenza edilizia n. 1262 rilasciata dal Comune di Palermo in data 06/11/1975. Esso è dotato di regolare concessione edilizia n. 10 è del 09/03/77. Esso è dotato di regolare certificazione di abitabilità del 13/05/77. (all.ti 003.4a, all.ti 003.4b, all.ti 003.4c all.ti 003.4d).

3a. 6) Identificazione dell'immobile

Gli estremi indicati negli atti dell'immobile pignorato corrispondono all'immobile sito a Palermo in Via Buzzanca 34/b, meglio descritto nel paragrafo *Ubicazione*. Questo appartiene effettivamente ai debitori esecutati.

3a. 7) Descrizione dell'immobile

Trattasi di un'unità immobiliare facente parte di un complesso immobiliare residenziale sito in via Buzzanca civ. 34/b. Il Complesso residenziale comprende sei edifici ciascuno di tre piani f.t. con annesso cortiletto con posti auto scoperti ed area ad uso condominiale. Il complesso risulta essere costruito alla metà degli anni settanta. Dai cancelli esterni (il primo per il passaggio pedonale ed il secondo per il passaggio delle auto) sito in via Buzzanca civ. 34/b si ha accesso al cortile interno, girando a destra ed in fondo a destra del vialetto interno troviamo il portone di ingresso all'edificio

contraddistinto con la dicitura "SCALA C" (foto nn.1,2,3). Esso è privo di ascensore. L'immobile oggetto della stima è sito al piano rialzato, salendo le scale a sinistra(foto nn.4). La costruzione è stata realizzata in cemento armato, con le parti interne in muratura, i solai in laterocemento, le finiture sono di discreta qualità specialmente nelle parti comuni. La pianta del fabbricato è a forma rettangolare, il prospetto principale si affaccia sulla corte interna e la copertura è piana. L'appartamento raggiungibile dal vano scala interno , è costituito da: salone soggiorno, due camere, cucina, bagno, corridoio, ripostiglio e due terrazze con accesso diretto rispettivamente dalla cucina e dal soggiorno (all. 005.4). Dal portone di ingresso in legno si accede al salone-soggiorno(foto n. 5), attraversato il quale ci si immette nel corridoio dal quale è possibile accedere a tutte le altre camere e servizi (foto nn. 6-12).I pavimenti sono tutti rivestiti con piastrelle ceramiche, le pareti non mostrano problemi di umidità sono intonacate al civile e tinteggiate , ad eccezione di quelle del bagno e di quelle della cucina (cfr. foto nn. 11 e 12) che sono, invece, rivestite con piastrelle di ceramica, lo zoccolino è in piastrella ceramica. Le porte interne sono in legno tamburato ed il portoncino d'ingresso è in legno , mentre gli infissi esterni sono sia in legno che in alluminio (cfr. foto nn. 4,11,13).Tutti i vani ad eccezione del ripostiglio sono dotati di almeno una apertura e risultano, pertanto, ben illuminati ed aerati. La cucina ed il soggiorno dispongono inoltre, di balcone prospiciente sui due terrazzini. L'appartamento è dotato di tutti gli impianti: elettrico, idrico, telefonico, citofonico e di riscaldamento di buona qualità. Dal rilievo effettuato si è potuta riscontrare la difformità tra la planimetria catastale e lo stato di fatto dei luoghi, infatti, abusivamente parte della parete esterna della cucina è stata abbattuta, quello che doveva essere il balcone prospiciente sul giardinetto è stato chiuso con delle pareti in alluminio e vetro andando a formare un unico ambiente con la cucina(cfr. foto nn. 13).

Per queste opere abusive il sig. [REDACTED] e la Sig. [REDACTED] sono già stati

denunciati e condannati a ripristinare lo stato iniziale dei luoghi.

L'immobile allo stato attuale si presenta in buone condizioni e presenta un discreto grado di finiture.

3a. 8) Stato di possesso e spese di gestione dell'immobile.

Per quanto riguarda lo stato di possesso degli immobili si segnala che l'immobile è abitato dagli stessi proprietari.

3a. 9) Caratteristiche della zona.

La zona in cui è ubicato l'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto della presente, registra la presenza di altri edifici residenziali dello stesso tipo e di negozi, quasi tutti di recente costruzione. Essa è sita in prossimità della rotonda di via Belgio e a ridosso del Grande Migliore.

La zona dispone di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché di servizi a poche decine di metri. Il grado di appetibilità della zona è, dunque, buono.

3b.1) Ubicazione.

Il terreno è ubicato nel territorio di Gratteri in C.da Rappunti Ferla a circa 2,0 Km dall'uscita di Gratteri in direzione Lascari.

Percorrendo l'autostrada A20 in direzione Catania si giunge al bivio di Buonfornello e imboccata la S.S.113 la si percorre fino ad arrivare al bivio per Lascari . Imboccata quest'ultima direzione dopo aver percorso 10 km circa giungiamo in prossimità della "c.da Rappunti Ferla", dove imboccato il bivio e percorrendolo per mt 300 circa, si giunge in prossimità del lotto di terreno di proprietà del Sig. [REDACTED] e la Sigg.ra [REDACTED]

All'immobile in questione, si ha accesso diretto dalla stradella interpodereale. Esso confina a Nord con Stradella interpodereale, a Est con la p.lla 131 e la p.lla 132, a Sud con la p.lla 133 c, infine a Ovest con la p.lla 129.

3b.2) Consistenza.

Il lotto di terreno, costituito da un'unica p.lla, ha una superficie catastale di Ha 0.19.75 (cfr. all.ti 006.6 a).

3b.3) Dati catastali.

L'immobile risulta censito al Foglio 10 del Catasto Terreni del Comune di Gratteri, p.lla 130 classe 3 (cfr. all.ti 006.6 a e all.ti 006.6b).

3b.4) Accertamenti e provenienza dell'immobile.

L'immobile appartiene al Sig. [REDACTED] ed alla Sigg.ra [REDACTED] per averlo acquistato da potere di [REDACTED] con atto di compravendita in notaio V. Cottone, trascritto il 12/12/1992 ai nn. 51518/36965.

3b.5) Identificazione dell'immobile.

Gli estremi indicati negli atti dell'immobile pignorato corrispondono all'immobile sito nel territorio di Gratteri in c.da Rappunti Ferla, Fg. 10, P.lla 130 meglio descritti nei paragrafi *Ubicazione e Dati catastali*.

Questi appartiene al Sig. [REDACTED] ed alla Sigg.ra [REDACTED] per averlo acquistato con atto di compravendita in notaio V. Cottone, trascritto il 12/12/1992 ai nn. 51518/36965 (cfr. documentazione in atti).

3b.6) Descrizione dell'immobile.

Il lotto in questione, delimitato ad Est con rete metallica, ha forma irregolare allungata, una giacitura pianeggiante per il primo tratto di forma vagamente trapezoidale e pressoché in pendenza per il secondo tratto di forma vagamente rettangolare. Risulta prevalentemente sciolto e fertile. In esso sono state impiantate, da circa dieci anni, alberi di pino e salici [foto nn. 6-12].

3b.7) Stato di possesso e spese di gestione dell'immobile.

Per quanto riguarda lo stato di possesso dell'immobile esso, appartiene effettivamente al Sig. [REDACTED] e la Sigg.ra [REDACTED] (in regime di comunione di beni).

3b.8) Caratteristiche della zona.

La zona in cui è ubicato il terreno in oggetto risulta interessata da alcune costruzioni utilizzate, prevalentemente, per la villeggiatura estiva. Questa è situata in prossimità della località Gratteri (località di villeggiatura estiva) ed è servita dalla rete elettrica, idrica e telefonica. Il suo grado di appetibilità è discreto.

4) Immobile di proprietà dei Sigg. [REDACTED]

4) 1/2 indiviso appartamento sito a Palermo, via Buzzanca n° 34/b scala D piano rialzato a sx

4.1) Ubicazione.

L'immobile è ubicato a Palermo alla Via Buzzanca 34/b al piano rialzato scala D - salendo le scale a sx - di una costruzione a tre elevazioni f.t. facente parte di un complesso immobiliare residenziale con relativo posto macchina scoperto contrassegnato con il n° 10, che confina a Nord e sud con la corte interna ad Ovest con l'appartamento della scala C piano rialzato a destra e ad Est con l'appartamento della scala D piano rialzato a destra [foto nn. 2].

4.2) Consistenza.

L'immobile destinato a civile abitazione è costituito da quattro vani ed accessori e cioè: corridoio di disinpegno, salone, due camere, cucina, bagno, ripostiglio, un balcone una veranda e due terrazze (all. 005.5b).

La sua superficie commerciale è pari a mq 105,87, così ottenuta mq 93.30 di superficie coperta, mq 5.40 * 25% di veranda, mq 4.15 * 50% di balconi e mq 36.60 * 25% di terrazza, mentre l'altezza utile è pari a ml 2,90.

4.3) Dati catastali.

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 39, p.lle 2426 sub 2,2428,2429, vani 5,5, cat. A/3, cl. 5°. La planimetria risulta presentata al catasto in data 14/03/1977. Dalla ricerca effettuata si è rilevato un errore nella catastazione di impianto in quanto alle p.lle 2426 sub 7,2430 e 2431 non corrisponde l'esatta planimetria dell'appartamento. (cfr. all. 006.7a all. 006.7b e all. 006.7c)

4.4) Accertamenti e provenienza dell'immobile.

In merito ai creditori iscritti si rilevano gli stessi indicati nella relazione notarile eseguita in data 09/05/96 dal Notaio Maurizio Citrolo e dalla stessa data ad oggi non vengono riscontrate ulteriori trascrizioni o iscrizioni (all.ti 002.4). In merito alle coerenze è stata riscontrata la continuità delle trascrizioni.

Gli intestatari del bene sono i Sig.ri [REDACTED] in regime di comunione dei beni ai quali è pervenuto per vendita con atto del 05/06/78 ai rogiti del Notaio Alaimo di Palermo, e trascritto il 04/07/1978 ai nn. 23551/19675 da potere di "[REDACTED]" (cfr. documentazione in atti).

L'immobile in oggetto è stato alienato ai Sig.ri con atto di vendita del 22 maggio 1992 ai rogiti del notaio Morello di Palermo e trascritto il 23/05/1992 ai n.ri 23695/16589 (all.ti 007.1).

4.5) Regolarità urbanistica dell'immobile.

L'immobile in questione è stato costruito con regolare licenza edilizia n. 1262 rilasciata dal Comune di Palermo in data 06/11/1975.

Esso è dotato di regolare concessione edilizia n. 10 è del 09/03/77.

Esso è dotato di regolare certificazione di abitabilità del 13/05/77.(all.ti 003.4a, all.ti 003.4b, all.ti 003.4c all.ti 003.4d).

4.6) Identificazione dell'immobile

Gli estremi indicati negli atti dell'immobile pignorato corrispondono all'immobile sito a Palermo in Via Buzzanca 34/b, meglio descritto nel paragrafo *Ubicazione*. L'immobile in oggetto è stato alienato ai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] con atto di vendita del 22 maggio 1992 ai rogiti del notaio Morello di Palermo e trascritto il 23/05/1992 ai n.ri 23695/16589 (all.ti 007.1) ed è abitato da quest'ultimi.

4.7) Descrizione dell'immobile

Trattasi di un'unità immobiliare facente parte di un complesso immobiliare residenziale sito in via Buzzanca civ. 34/b. Il Complesso residenziale comprende sei edifici ciascuno di tre piani f.t. con annesso cortiletto con posti auto scoperti ed area ad uso condominiale. Il complesso risulta essere costruito alla metà degli anni settanta. Dai cancelli esterni (il primo per il passaggio pedonale ed il secondo per il passaggio delle auto) sito in via Buzzanca civ. 34/b si ha accesso al cortile interno, girando a destra ed in fondo a destra del vialetto interno troviamo il portone di ingresso all'edificio contraddistinto con la dicitura "SCALA D" (foto nn.1,2). Esso è privo di ascensore. L'immobile oggetto della stima è sito al piano rialzato, salendo le scale a sinistra (foto nn. 3). La costruzione è stata realizzata in cemento armato, con le parti interne in muratura, i solai in laterocemento, le finiture sono di discreta qualità specialmente nelle parti comuni. La pianta del fabbricato è a forma rettangolare, il prospetto principale si affaccia sulla corte interna e la copertura è piana. L'appartamento raggiungibile dal vano scala interno , è costituito da: corridoio,soggiorno, due camere, cucina, bagno, ripostiglio e terrazze con accesso diretto dalla cucina e dal soggiorno. Dal portone di ingresso in legno ci si immette nel corridoio dal quale è possibile accedere al salone-soggiorno, alla cucina e a tutte le altre camere e servizi (foto n. 6-11).I pavimenti sono tutti rivestiti con piastrelle ceramiche, le pareti non mostrano problemi di umidità e sono intonacate al civile e tinteggiate , ad eccezione di quelle del bagno e di quelle della cucina (cfr. foto nn. 5-6)

che sono, invece, rivestite con piastrelle di ceramica, lo zoccolino è in ceramica. Le porte interne sono in legno tamburato ed il portoncino d'ingresso è in legno, mentre gli infissi esterni sono sia in legno che in alluminio.

Tutti i vani ad eccezione del ripostiglio sono dotati di almeno una apertura e risultano, pertanto, ben illuminati ed aerati. La cucina ed il soggiorno dispongono inoltre, di balcone prospiciente sul terrazzino.

L'appartamento è dotato di tutti gli impianti: elettrico, idrico, telefonico, citofonico e di riscaldamento di buona qualità.

Dal rilievo effettuato si è potuta riscontrare la difformità tra la planimetria catastale e lo stato di fatto dei luoghi, infatti, abusivamente quello che doveva essere il balcone prospiciente sul terrazzino è stato chiuso realizzando una veranda con pareti in alluminio, il sig. [REDACTED] a tal proposito mi ha consegnato copia del decreto di condanna e relativa oblazione (all.ti 007.2)

L'immobile allo stato attuale si presenta in buone condizioni e presenta un discreto grado di finiture.

4.8) Stato di possesso e spese di gestione dell'immobile.

Per quanto riguarda lo stato di possesso degli immobili si segnala che l'immobile è abitato dagli stessi proprietari.

4.9) Caratteristiche della zona.

La zona in cui è ubicato l'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto della presente, registra la presenza di altri edifici residenziali dello stesso tipo e di negozi, quasi tutti di recente costruzione. Essa è sita in prossimità della rotonda di via Belgio e a ridosso del Grande Migliore.

La zona dispone di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché di servizi a poche decine di metri. Il grado di appetibilità della zona è, dunque, buono.

5) Immobiliare di proprietà della Sig.ra [REDACTED].

5) 1/2 indiviso appartamento sito a Palermo, via Buzzanca n° 34/b scala F piano 2° a sinistra

5.1) Ubicazione.

L'immobile è ubicato a Palermo alla Via Buzzanca 34/b al piano secondo scala F - salendo le scale a sx - di una costruzione a tre elevazioni f.t. facente parte di un complesso immobiliare residenziale che confina a Nord, Sud ed Est con la corte interna ad Ovest con l'appartamento della scala F piano secondo a dx [foto nn. 1, 2 e 3].

5.2) Consistenza.

L'immobile destinato a civile abitazione è costituito da quattro vani ed accessori e cioè: ingresso, salone, corridoio di disimpegno, due camere, cucina, bagno, ripostiglio e due balconi (all. 005.5b).

La sua superficie commerciale è pari a mq 119,08, così ottenuta mq 109,70 di superficie coperta, mq 18.75 * 50% di balconi, mentre l'altezza utile è pari a ml 2,90.

5.3) Dati catastali.

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 39, p.lla 2434, sub 8, vani 5,5, cat. A/3, cl. 5°. La planimetria risulta presentata al catasto in data 14/03/1977 . (cfr. all. 006.8a all. 006.8b).

5.4) Accertamenti e provenienza dell'immobile.

In merito ai creditori iscritti si rilevano gli stessi indicati nella relazione notarile eseguita in data 09/05/96 dal Notaio Maurizio Citrolo e dalla stessa data ad oggi non vengono riscontrate ulteriori trascrizioni o iscrizioni (all.ti 002.6). In merito alle coerenze è stata riscontrata la continuità delle trascrizioni.

Gli intestatari del bene sono i Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] ai quali è pervenuto per vendita con atto del 11/08/77 ai rogiti del Notaio Catania, e

irascritto il 18/09/1977 ai nn. 28986/23966 da potere di “ [REDACTED] ”

(cfr. documentazione in atti).

5.5) Regolarità urbanistica dell'immobile.

L'immobile in questione è stato costruito con regolare licenza edilizia n. 1262 rilasciata dal Comune di Palermo in data 06/11/1975. Esso è dotato di regolare concessione edilizia n. 10 è del 09/03/77. Esso è dotato di regolare certificazione di abitabilità del 13/05/77.(all.ti 003.4a, all.ti 003.4b, all.ti 003.4c all.ti 003.4d).

5.6) Identificazione dell'immobile

Gli estremi indicati negli atti dell'immobile pignorato corrispondono all'immobile sito a Palermo in Via Buzzanca 34/b, meglio descritto nel paragrafo *Ubicazione*. Questo appartiene effettivamente ai debitori esecutati.

5.7) Descrizione dell'immobile

Trattasi di un'unità immobiliare facente parte di un complesso immobiliare residenziale sito in via Buzzanca civ. 34/b. Il Complesso residenziale comprende sei edifici ciascuno di tre piani f.t. con annesso cortiletto con posti auto scoperti ed area ad uso condominiale. Il complesso risulta essere costruito alla metà degli anni settanta. Dai cancelli esterni (il primo per il passaggio pedonale ed il secondo per il passaggio delle auto) sito in via Buzzanca civ. 34/b si ha accesso al cortile interno, girando a destra ed imboccando il vialetto interno troviamo il portone di ingresso all'edificio contraddistinto con la dicitura “SCALA F” (foto nn.1,2,3,4). Esso è privo di ascensore. L'immobile oggetto della stima è sito al piano secondo, salendo le scale a sinistra(foto nn.5). La costruzione è stata realizzata in cemento armato, con le parti interne in muratura, i solai in Interocemento, le finiture sono di discreta qualità specialmente nelle parti comuni. La pianta del fabbricato è a forma rettangolare, il prospetto principale si affaccia sulla corte

ASTE GIUDIZIARIE.it

interna e la copertura è piana. L'appartamento raggiungibile dal vano scala interno, è costituito da: ingresso, salone, corridoio di disimpegno, due camere, cucina, bagno, ripostiglio e due balconi (all. 005.5b). Dal portone di ingresso in legno si accede al corridoio che disimpegna nel salone (foto n. 6,7,8), attraversato il quale ci si immette nel disimpegno dal quale è possibile accedere a tutte le altre camere e servizi (foto nn. 10-16). I pavimenti sono tutti rivestiti con piastrelle ceramiche, le pareti non mostrano problemi di umidità sono intonacate al civile e tinteggiate, ad eccezione di quelle del bagno e di quelle della cucina (cfr. foto nn. 15 e 16) che sono, invece, rivestite con piastrelle di ceramica, lo zoccolino è in piastrella ceramica. Le porte interne sono in legno tamburato ed il portoncino d'ingresso è in legno, mentre gli infissi esterni ferro (cfr. foto nn. 6,10,11,14). Tutti i vani ad eccezione del ripostiglio sono dotati di almeno una apertura e risultano, pertanto, ben illuminati ed aerati. La cucina ed il soggiorno dispongono inoltre, di balcone prospiciente sui due terrazzini. L'appartamento è dotato di tutti gli impianti: elettrico, idrico, telefonico, citofonico e di riscaldamento di buona qualità.

L'immobile allo stato attuale si presenta in buone condizioni e presenta un discreto grado di finiture.

5.8) Stato di possesso e spese di gestione dell'immobile.

Per quanto riguarda lo stato di possesso degli immobili si segnala che l'immobile è abitato dagli stessi proprietari.

5.9) Caratteristiche della zona.

La zona in cui è ubicato l'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto della presente, registra la presenza di altri edifici residenziali dello stesso tipo e di negozi, quasi tutti di recente costruzione. Essa è sita in prossimità della rotonda di via Belgio e a ridosso del Grande Migliore.

La zona dispone di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché di servizi a poche decine di metri. Il grado di appetibilità della zona è, dunque, buono.

6) Immobile di proprietà della Sig.ra [REDACTED]

In occasione del sopralluogo effettuato in via Buzzanca 34/b scala F secondo piano a sx il Sig. [REDACTED] mi ha consegnato copia della documentazione comprovante la sistemazione stragiudiziale dell'obbligazione fidejussoria della sig.ra [REDACTED] (all. 7.3). Non ritenendolo più opportuno, essendone venute meno le ragioni, non ho proceduto ad effettuare la stima dell'immobile.

CONSIDERAZIONI DI NATURA ECONOMICA

Criteri di stima e valutazione degli immobili.

Attualmente il mercato immobiliare attraversa un periodo di ripresa.

Si era assistito negli ultimi anni ad un calo delle richieste di acquisti e ad un conseguente calo dei prezzi degli immobili, ma a causa anche dell'abbassamento dei tassi per il mutuo oggi il mercato si presenta in rialzo.

Fatte le suddette premesse, la valutazione degli immobili sarà effettuata applicando il metodo sintetico-comparativo. Per la determinazione del valore degli immobili sono stati considerati quelli aventi stesse caratteristiche posizionali, tecnologiche, dimensionali. Si è, quindi, costruita una scala di valori e da questa si è ricavato il valore medio al mq per immobili aventi le stesse caratteristiche del nostro.

1) Immobili di proprietà dei Sigg. [REDACTED]

1a.) Immobile sito a Palermo in Giordano Calcedonio n° 10- Scala A piano secondo a sx.

Superficie commerciale	=	mq	112,14
Valore di mercato per mq.	=	€	970,00

Valore Immobile in c.t. = € 111.685,80

1b.) Immobile sito in Montelepre c.da Maccagnone

Superficie commerciale = mq 450,73

Valore di mercato per mq. = € 485,00

Valore Immobile in c.t. = € 218.604,05

1c.) Immobile sito in Montelepre c.da Maccagnone

Superficie terreno = mq 17.391,00

Valore di mercato del terreno per mq = € 1,00

Valore terreno = € 17.391,00

2) Immobile di proprietà dei Sig.ri [REDACTED]

2) Immobile sito a Palermo in via Castellana Bandiera n° 32- Scala A piano ottavo

a dx.

Superficie commerciale = mq 185,24

Valore di mercato per mq. = € 1.250,00

Valore Immobile in c.t. = € 231.550,00

3) Immobili di proprietà della Sig.ra [REDACTED]

3a) 1/2 indiviso appartamento sito a Palermo, Via Buzzanca 34/b - Scala c piano

rialzato a dx.

Superficie commerciale = mq 104,45

Valore di mercato per mq. = € 836,00

Valore 1/2 indiviso Immobile in c.t. = € 43660,10

3b) Immobile sito a Gratteri in c.da Rappunti Ferla F.M. 10 p.lla 130

Superficie terreno = mq 1.975,00

Valore di mercato del terreno per mq = € 8,00

Valore Immobile = € 15.800,00

4) Immobile di proprietà della Sig.ra [REDACTED]

4) 1/2 indiviso appartamento sito a Palermo, Via Buzzanca 34/b – Scala D piano rialzato a sx.

Superficie commerciale	= mq	105,87
Valore di mercato per mq.	= €	836,00
Valore 1/2 indiviso Immobile in c.t.	= €	44253,66

5) Immobile di proprietà del Sig. [REDACTED]

Valutazione 1/2 indiviso appartamento sito a Palermo, Via Buzzanca 34/b – Scala F piano 2° a sx.

Superficie commerciale	= mq	119,08
Valore di mercato per mq.	= €	790,00
Valore 1/2 indiviso Immobile in c.t.	= €	47036,60

Palermo,

Il Consulente Tecnico