

TRIBUNALE DI PALERMO - SEZIONE ESECUZIONI CIVILI  
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO NELLA  
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA BANCA  
POPOLARE SICILIANA CONTRO [REDACTED]  
[REDACTED] (R.ES N.304/83).

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 relativi agli immobili;
5. Descrizione degli immobili;
6. Valutazione degli immobili;
7. Scheda riassuntiva.

1. PREMESSA E MANDATO DI CONSULENZA

In data 21.06.96, l' Aiutante Ufficiale giudiziario addetto all' Ufficio Unico presso la Corte di Appello di Palermo notificava al sottoscritto, Ing. Mario D' Amore, un provvedimento di nomina, datato 12.06.1996, con cui la S.V.I. disponeva consulenza tecnica invitando il sottoscritto a comparire all' udienza del 23.10.96 per il conferimento dell' incarico (v. all. n°2).

In tale udienza, il sottoscritto C.T.U. dichiarava di accettare l' incarico e prestava giuramento



1996/11/10  
Depositato in Cancelleria  
oggi  
1996/11/10  
Il Cancelliere

secondo la formula di rito (v. all. n°3).

Tale procedura esecutiva immobiliare, iscritta al  
R.ES. N.304/83, promossa dalla BANCA POPOLARE  
SICILIANA contro [REDACTED] è

stata rinviata all'udienza del 02.04.97.

Parte creditrice, come si evince dagli atti, è  
difesa e rappresentata dal Dott. Avv. Salvatore  
Greco con studio in Palermo, viale Francesco  
Scaduto, 2/D.

Parte esecutata non ha rappresentante legale.

Il mandato conferito al sottoscritto C.T.U.  
all'udienza del 23.10.96, come si evince dal  
verbale di giuramento (v. all. n°4), consiste nel  
rispondere ai seguenti quesiti:

1. "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 nella sua  
relazione), sono 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 che 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  
N.C.E.U. e, qualora non sia mai stato  
denunciato, provveda al relativo accatastamento.

2. Accerti se vi sono creditori iscritti.

3. 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 formazione di più lotti.

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

5. 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;

6. 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 riepigolo generale con una sintetica descrizione di ciascun lotto e l'identificazione del valore attribuito".

## 2. ESAME DEGLI ATTI

Dallo studio degli atti e della documentazione relativi alla procedura di espropriazione immobiliare in oggetto, il sottoscritto C.T.U. ha riscontrato quanto segue:

-con atto di precetto notificato in data 17/06/83, la Banca Popolare Siciliana, con sede in Canicatti, in persona del suo Vice Presidente pro-tempore, rappresentato e difeso dall'avv. S. Greco, intimava ai signori [REDACTED] e [REDACTED] (v. all. n°5), "...di pagare alla Banca Popolare Siciliana, entro il termine di dieci giorni dalla notifica del presente atto, le seguenti somme...in totale £.4.781.915 oltre gli interessi legali dalle singole scadenze degli effetti al soddisfo, nonché le spese del presente atto e tutte le altre eventuali occorrendo. Il tutto con avvertimento

espresso che decorso infruttuosamente il termine sopra assegnato si procederà ad esecuzione forzata...

-in data 12/07/1983, la Banca Popolare Siciliana, in forza ed esecuzione del succitato atto di precetto (v. all. n°5), notificava copia dell'atto di pignoramento immobiliare (v. all n°6), con cui veniva sottoposto ad esecuzione il seguente immobile:

"Fondo sito in Palermo, località Falcone, esteso are 2,72, foglio 91, part.919 (ex 220/b), con tutto ciò che vi ricade".

-in data 25/07/1983, il succitato atto di pignoramento immobiliare veniva trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Palermo ai n.ri 27652/22766 (v. all. n°7).

-in data 05.02.1988, veniva trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Palermo ai n.ri 05680/04399, l'atto di pignoramento immobiliare, notificato il 16.01.1988, eseguito dalla Ditta [REDACTED] contro [REDACTED], sul seguente immobile (v. "Nota di trascrizione" all. n°8):

"Fabbricato per civile abitazione sito in Palermo via Giuseppe D'Ali n°31 occupante una superficie



coperta di mq.184 e composto da piano terra di due vani adibiti a garage e un altro adibito a magazzino; primo piano con due appartamenti ciascuno di due vani, cucina e soggiorno, ripostiglio, wc bagno, ingresso e accessori; secondo piano con due appartamenti ciascuno di due vani oltre accessori. L'intero edificio insiste sulla particella 919 foglio 91 del Comune di Palermo e confina con terreno [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e proprietà [REDACTED]....".

### 3. SOPRALUOGHI EFFETTUATI

-In data 14.11.96, il sottoscritto C.T.U., previa comunicazione alle parti a mezzo lettera raccomandata (v. all. n°9), si è recato, con l'assistenza di un tecnico del proprio studio, sui luoghi, ossia in Palermo, via Giuseppe D'Alì, 31 (v. verbale di sopralluogo - all. n°1), ove è ubicato il fabbricato per civile abitazione, composto da n°4 elevazioni f.t., insistente sulla particella di terreno identificata in Catasto al numero 919 del foglio 91 del Comune di Palermo, di cui all'atto di pignoramento immobiliare eseguito dalla Banca Popolare Siciliana in data 12.07.1983 (v. all. n°6).

Con il sottoscritto C.T.U. si è incontrato con

parte eseguita ma non ha potuto visionare il succitato bene, a causa della mancata comunicazione, da parte della stessa debitrice, della visita del sottoscritto agli inquilini occupanti gli immobili (v. lettera racc.ta A.R. - all. n°9).

-In data 20.11.96, il sottoscritto C.T.U., così come concordato nel corso del sopraluogo del 14.11.96 (v. verbale di visita in allegato n°1), si è recato (v. verbale di sopraluogo - all. n°1), con l'assistenza di un tecnico del proprio studio, in Palermo, via Giuseppe D'Ali, 31.

Ivi il sottoscritto si è incontrato nuovamente con parte eseguita, ha preso visione degli immobili costituenti il fabbricato, ha effettuato i rilievi metrici degli stessi (le relative planimetrie catastali non risultano ad oggi depositate presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Palermo), ha preso appunti in fogli separati ed ha scattato delle foto.

#### 4. DATI RELATIVI AGLI IMMOBILI

4.1 Titolarità del fondo ove ricade il fabbricato sito in Palermo, via Giuseppe D'Ali, 31.

all'atto di compravendita del 19/8/1976 N.266620

del Rep., in Notaio Lucio Fernandez di Palermo, si legge (v. all. n°10): "...Le componenti [redacted] e figlie [redacted] e [redacted] con tutte le garanzie di legge, vendono a [redacted] che in compra accetta ed acquista: lotto di terreno sito in Palermo, località Falcone distaccato da maggiore estensione, in Palermo, di are 2 e centiare settantadue, le particelle 220/b, del foglio 91 definitiva 919; confinante terreno di [redacted], e [redacted], [redacted] e il tutto giusta il tipo di trazionamento che sarà inviato in catasto e dipende dalla partita 44301 a nome di [redacted] usufruttuaria e [redacted], proprietaria erroneamente giusta il titolo di cui infra...

Si stabilisce e conviene tra le contraenti che lo accesso al lotto di terreno sopra descritto sarà esercitato attraverso la stradella larga metri lineari sei che si svolge su proprietà limitrofa e meglio indicata e descritta nell'atto 20/3/67 di Mario Rocca registrato a Palermo il 5/4/1967 al n. 7650, al quale le parti fanno espressamente riferimento; e resta espressamente convenuto che la venditrice per sé e suoi aventi causa dovrà



destinare a stradella una striscia di terreno da distaccare dal lotto acquistato dalla parte a confina con la particella 453 per tutto il fronte del terreno di metri lineari undici e per una larghezza di metri lineari tre.

La detta striscia di terreno unita ad altra striscia di metri lineari tre che sarà lasciata sulla particella 453 formerà altra stradella larga metri lineari sei in continuazione di quella già esistente e avranno diritto di passaggio sia la compratrice che i proprietari dei terreni limitrofi...".

In alligato n°11 si riporta la nota di trascrizione del succitato atto di compravendita, trascritta il 24.08.1976 ai nn.ri 26646/22557.

Ai succitati Sigg. [redacted] e [redacted] l'immobile di che trattasi pervenne, come si evince dalla "Storia Ventennale Immobili" (v. all. n°12): "...per successione testamentaria den. 42 vol. 1700 apertasi il 5 giugno 1960 e trascritta il 28 dicembre 1960 ai nn.39712/32174 da [redacted] [redacted]...".

**4.2 Dati catastali**

Dalla certificazione catastale, il fondo su cui insiste il fabbricato, sito in Palermo, via



Giuseppe D'Alì n°31, risulta contraddistinto dai  
seguenti identificativi catastali (v.  
"Consultazione per U.I.U. ampliata" rilasciata in  
data 08.11.96 - all. n.ro 13):

Partita : 65368

Foglio : 91

Numero : 919

Intestazione : [REDACTED]

Superficie Ha 00.02.12 (mq.212)

Qualità Orto irriguo

Classe 3

Reddito Dom. 16.218

Reddito Agr. 4.664

4.3 In merito all'accertamento di eventuali  
creditori iscritti

Dall'atto di avviso ex art. 498 c.p.c. (v. all.  
n°14), risulta gravare sui beni in esame, oggetto  
di pignoramento, un'iscrizione ipotecaria presa in  
data 23 giugno 1977 al nn.21016/1176 per il  
montante di L.18.100.000 risultante dalla  
scrittura privata autenticata il 17 giugno 1977  
dal not. Lucio Fernandez, reg.ta il 20 giugno 1977  
al n.26184, a favore di [REDACTED]  
contro [REDACTED].

nell'alligato n°15 si riporta la nota di

trascrizione della succitata scrittura privata a  
favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

4.4 Dati tecnico-urbanistici del fondo sito nel  
Comune di Palermo, località Falcone,  
contraddistinto in Cataato Terreni al Fg. 91  
p.lla 919

Il Piano Regolatore Comunale Generale (P.R.G.) di  
Palermo (v. all. n°16), approvato il 28.06.1962,  
attualmente vigente, contraddistingue l'area ove  
trovasi il fondo de quo, in "Zone delle borgate  
R8" (v. parte evidenziata in verde con relativa  
legenda - all. n°17).

In tali zone, la densità edilizia fondiaria è  
fissata in mc/mq 4,00 e vanno osservate le  
prescrizioni di cui all'art.75 del succitato  
P.R.G. (Edilizia periferica), il quale detta (v.  
all. n°18): "Per il tipo di edilizia periferica è  
consentita la costruzione di edifici aventi  
un'area coperta eguale alla metà della superficie  
del lotto e non più di tre piani fuori terra, per  
un'altezza complessiva non superiore a ml.10,50.  
La lunghezza minima del fronte deve essere di  
ml.8,00.

E' consentita la costruzione a confine e nel caso

di distacco, questo deve essere non inferiore a ml.4,00 e la distanza fra due edifici deve essere non inferiore a ml. 8,00. La superficie minima del lotto deve essere di mq.200..."

La succitata zona R8 è a sua volta contraddistinta dall'"Adeguamento del vigente P.R.G. alla normativa di cui al D.M. 1444/68 adottato con deliberazione COMM. 94/92" (v. all. n°19), in zona B<sub>2</sub> (zone territoriali omogenee B).

In tali zone, come si legge dall'art.4 - Zone territoriali omogenee B - (v. all. n°20):

"...continuano a valere le prescrizioni delle norme di attuazione del Piano Regolatore del 1962, ma si conserva il limite massimo di densità di 7 mc/mq introdotto dalla legge regionale 71/1978, che richiama il Decreto Ministeriale 2/4 del 1968.

Ai fini dell'articolo 21 della Legge Regionale 71 del 1978 esse si distinguono nelle seguenti sotto zone:

Zone B<sub>1</sub>:...

Zone B<sub>2</sub>: Le rimanenti aree totalmente o in gran parte urbanizzate (dove "esistono le opere di urbanizzazione primaria - almeno rete idrica, viaria e fognante - e risultano previste dallo strumento urbanistico generale quelle di



urbanizzazione secondaria" cioè le zone SP ed F) in cui gli interventi possono effettuarsi a mezzo di singole concessioni, secondo le previsioni del P.R.G. approvato il 28/06/1962".

4.5 Regolarità edilizia del fabbricato per civile abitazione, costituito da n°4 elevazioni f.t., sito in Palermo, via Giuseppe D'Ali, 31

In merito alla regolarità edilizia del fabbricato in oggetto, si precisa che agli atti in possesso del sottoscritto C.T.U. non risultano essere mai state presentate al Comune di Palermo da parte della debitrice, Sig.ra [redacted] le domande di concessione edilizia in sanatoria di cui alla L.47/85 e successive modifiche ed integrazioni, di tutte le unità immobiliari costituenti il fabbricato stesso.

**5. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

5.1.a Descrizione del fabbricato per civile abitazione, costituito da n°4 elevazioni f.t., sito in Palermo, via Giuseppe D'Ali, 31

Il fabbricato per civile abitazione, sito in Palermo, via Giuseppe D'Ali n°31, di cui all'atto di pignoramento immobiliare (v. all. n°6), è costituito da n°4 elevazioni f.t. (v.



"Documentazione fotografica" - all. n°21, foto nn°1 e 2) e precisamente piano terra (n°4 unità immobiliari), piano primo (n°2 unità immobiliari), piano secondo (n°2 unità immobiliari), piano terzo (n°1 unità immobiliare) e terrazzo praticabile di copertura dell'intero edificio.

Tale fabbricato occupa una superficie coperta pari a mq.180 circa ed insiste, come già menzionato, sul fondo identificato catastalmente al foglio 91, p.lla 919 del Comune di Palermo, di superficie catastale pari a mq. 272 (v. tipo mappale redatto in data 27.8.82 dal geom. D'Alessandro Salvatore - all. n°22).

La restante superficie di terreno, non edificata, pari a mq.92 circa, è oggi occupata da sede stradale (v. foto nn°1 e 3).

Tali immobili sono meglio identificati nell'estratto di mappa catastale 1:25.000 (v. all. n°23) e nel rilievo aerofotogrammetrico ottenuto tramite volo effettuato nel Maggio 1989 ed aggiornato all'Aprile 1990 (v. all. n°24).

Tale edificio sorge nel quartiere denominato "Settecannoli", ricadente nella zona periferica S.E. della città di Palermo.

Esso, nel suo insieme, confina a N.E. con

proprietà aliena (v. foto nn°4 e 5) ed a N.O., S.O. e S.E. con sede stradale (v. foto nn°1, 3 e 6).

La struttura dell'edificio è portante del tipo intelaiata in cemento armato con solai in latero cemento, non manifesta segni di dissesto e si presenta abbastanza stabile.

La copertura è a terrazzo.

Il deflusso delle acque meteoriche avviene a mezzo pluviali in p.v.c. disposti lungo i prospetti N.O e S.O. (v. foto da n°1 a n°3).

I prospetti, ad eccezione di quello orientato a S.O. e di quello orientato a N.O., quest'ultimo relativamente al piano secondo e terzo, intonacati fino a traversato (v. foto nn°1 e 7), risultano allo stato grezzo (v. foto nn°8 e 9).

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato, protetti esternamente da avvolgibili in plastica (v. foto nn°1 e 7); i balconi presentano ringhiera in ferro (v. foto n°10).

L'edificio, munito di autoclave e di impianto citofonico esterno (v. foto n°11), risulta privo di ascensore, di servizio di portierato, di impianto di riscaldamento centralizzato e non allacciato alla rete cittadina di distribuzione di

gas metano. La costruzione risulta allacciata alla rete idrica ed alla fognatura comunale.

Alle unità immobiliari di piano elevato vi si accede dal n.ro civico 31 della Via Giuseppe D'Ali, oltrepassando il portone d'ingresso in alluminio anodizzato (v. foto n°11), aprendosi sul vano scala (v. foto n°12).

La scala, a due rampe, presenta pareti d'ambito intonacate ma non tinteggiate (v. foto da n°12 a n°15) e ringhiera di protezione e passamano in ferro (v. foto nn°12, 14 e 16).

I gradini risultano rivestiti, dal piano terra al piano secondo, in marmo (v. foto n°13), dal piano secondo al piano terzo con mattoni di cemento e scaglie di marmo (v. foto n°17), mentre dal piano terzo al terrazzo di copertura trovansi allo stato grezzo (v. foto n°17 bis).

I pianerottoli intermedi presentano infissi esterni in ferro e vetro (v. foto nn°14, 15 e 18).

**5.1.b Descrizione delle unità immobiliari costituenti il fabbricato**

Si procede di seguito alla descrizione delle singole unità immobiliari costituenti il succitato fabbricato nel seguente ordine:

- Unità immobiliare, ubicata al piano terra, con



accesso da via Giuseppe D'Ali N-O (a sx guardando il prospetto N.O.) (v. Pianta Piano Terra N°1 - "Planimetrie dello stato di fatto" - all. n°25);

- Unità immobiliare, adibita ad officina meccanica, ubicata al piano terra, con accesso da via Giuseppe D'Ali N-O (a dx guardando il prospetto N.O.) (v. Pianta Piano Terra N°2 - "Planimetrie dello stato di fatto" - all. n°25);

- Unità immobiliare, adibita a magazzino e box auto, ubicata al piano terra, con accesso da via Giuseppe D'Ali S-O (v. Pianta Piano Terra N°3 - "Planimetrie dello stato di fatto" - all. n°25);

- Unità immobiliare, ubicata al piano terra, con accesso da via Giuseppe D'Ali S-O (ultima a dx guardando il prospetto) (v. Pianta Piano Terra N°4 - "Planimetrie dello stato di fatto" - all. n°25);

- Unità immobiliare, adibita a civile abitazione, ubicata al piano primo a sx, con accesso da via Giuseppe D'Ali, 31 (v. Pianta Piano Primo sx - "Planimetrie dello stato di fatto" - all. n°25);

Unità immobiliare, adibita a civile abitazione, ubicata al piano primo a dx, con accesso da via Giuseppe D'Ali, 31 (v. Pianta Piano Primo dx -



"Planimetrie dello stato di fatto" - all. n°25);

- Unità immobiliare, adibita a civile abitazione, ubicata al piano secondo a sx, con accesso da via Giuseppe D'Alì, 31 (v. Pianta Piano Secondo sx - "Planimetrie dello stato di fatto" - all. n°25);

- Unità immobiliare, adibita a civile abitazione, ubicata al piano secondo a dx, con accesso da via Giuseppe D'Alì, 31 (v. Pianta Piano Secondo dx - "Planimetrie dello stato di fatto" - all. n°25);

- Unità immobiliare, adibita a civile abitazione, ubicata al piano terzo, con accesso da via Giuseppe D'Alì, 31 (v. Pianta Piano Terzo - "Planimetrie dello stato di fatto" - all. n°25);

- Terrazzo di copertura del fabbricato (v. Pianta Copertura - "Planimetrie dello stato di fatto" - all. n°25).

**5.1.b.1 Descrizione dell'unità immobiliare, adibita a magazzino, ubicata al piano terra, con accesso da via Giuseppe D'Alì N-O (a sx guardando il prospetto N.O.)**

Il sottoscritto C.T.U. non ha preso visione dell'unità immobiliare, ubicata al piano terra, con accesso da via Giuseppe D'Alì N.O. (a sx

guardando il prospetto N.O.) (v. foto n°7), in quanto all'atto del sopraluogo effettuato in data 20.11.96, l'attuale occupante l'immobile in questione non trovavasi sui luoghi.

Si precisa che tale unità immobiliare, come precisato da parte esecutata in sede del succitato sopraluogo, presenta le medesime rifiniture dell'adiacente locale di piano terra adibito ad officina meccanica di cui al paragrafo seguente.

Si precisa altresì che la relativa planimetria (v. Pianta Piano Terra N°1 - "Planimetrie dello stato di fatto" - all. n°25) è stata redatta dal sottoscritto tramite l'ausilio della restituzione grafica del rilievo metrico esterno del fabbricato e del rilievo metrico interno dell'unità immobiliare adiacente.

La superficie dell'immobile, al lordo dei muri perimetrali, risulta pari a mq.43 circa.

**5.1.b.2 Descrizione dell'unità immobiliare, adibita ad officina meccanica, ubicata al piano terra, con accesso da via Giuseppe D'Alì N-O (a dx guardando il prospetto N.O.)**

Tale unità immobiliare è composta da un vano di forma rettangolare e da un servizio igienico (v.

Pianta Piano Terra N°2 - "Planimetrie dello stato di fatto" - all. n°25).

L'accesso a tale locale, adibito ad officina meccanica, avviene tramite una saracinesca in ferro a sollevamento manuale, posta lungo il lato N-O (a dx guardando il prospetto N.O.), di dimensioni ml.3,10 x ml.3,50 (v. foto n°19).

La pavimentazione dell'immobile è realizzata con battuto di cemento (v. foto n°20), mentre il soffitto e le pareti risultano allo stato grezzo (v. foto da n°21 a n°23).

In tale ambiente, oltrepassando un basso cancelletto in legno (v. foto n°24), si accede al servizio igienico (v. foto n°25).

Tale servizio risulta provvisto di n°2 pezzi sanitari: lavabo e vaso (v. foto n°25), in grès ceramico di qualità commerciale, in pessime condizioni di manutenzione e conservazione.

Tale unità immobiliare prende aria e luce da n°1 infisso esterno in ferro e vetro posto lungo il prospetto S-O (v. foto n°26)

L'impianto elettrico trovasi fuori traccia con frutti di qualità commerciale e non conforme alla normativa vigente CEI (L.46/90).

Punti luce costituiti da tubi a neon.



Altezza interna di ml.3.80.

La superficie dell'immobile, al lordo dei muri perimetrali, risulta pari a mq.53,60 circa.

**5.1.b.3 Descrizione dell'unità immobiliare,**  
adibita a magazzino e box auto, ubicata  
al piano terra, con accesso da via  
Giuseppe D'Alì S-O

Tale unità immobiliare è composta da un unico vano adibito a magazzino e box auto (v. Pianta Piano Terra N°3 - "Planimetrie dello stato di fatto" - all. n°25).

L'accesso a tale locale avviene oltrepassando una saracinesca in ferro a sollevamento manuale, posta lungo il lato S-O, di dimensioni ml.3,10 x ml.3,50 (v. foto nn°27 e 28).

La pavimentazione dell'immobile è realizzata con battuto di cemento (v. foto nn°29 e 30), mentre il soffitto e le pareti risultano allo stato grezzo (v. foto da n°31 a n°33).

Tale unità immobiliare è priva di infissi esterni (finestre).

Impianto elettrico fuori traccia e non conforme alla normativa vigente CEI (L.46/90).

Altezza interna pari a ml.3.80.

La superficie dell'immobile, al lordo dei muri



perimetrali, risulta pari a mq.34,60 circa.

5.1.b.4 Descrizione dell'unità immobiliare,  
ubicata al piano terra, con accesso da  
via Giuseppe D'Alì S-O (ultima a dx  
guardando il prospetto S.O.)

Tale unità immobiliare di piano terra (ultima a dx guardando il prospetto S.O.) è composta da n°2 vani di forma rettangolare e da un servizio igienico (v. Pianta Piano Terra N°4 - "Planimetrie dello stato di fatto" - all. n°25).

L'accesso avviene oltrepassando un infisso esterno (porta-finestra) in legno costituita da persiana esterna e vetrata interna con scuretti, posta lungo il lato S-O (ultima a dx guardando il prospetto S.O.), insistente su un gradino di h=ml.0,15 (v. foto nn°34 e 35).

La pavimentazione dell'immobile è realizzata con mattoni in grès ceramico (v. foto nn°35 e 36), mentre il soffitto e le pareti risultano rifiniti con rinzaffo (malta bastarda) (v. foto nn°37 e 38).

Il servizio igienico risulta fornito di n°2 pezzi sanitari: lavabo ad incasso, e vaso (v. foto nn°39 e 40).

Esso presenta pavimentazione e rivestimento

parietale in grès ceramico (v. foto n°40) ed infisso interno (porta) in legno con riquadro in vetro smerigliato (v. foto n°41).

L'impianto elettrico trovasi fuori traccia con frutti di qualità commerciale (v. foto n°35) e non conforme alla normativa vigente CEI (L.46/90).

Altezza interna di ml.3,80.

La superficie dell'immobile, al lordo dei muri perimetrali, risulta pari a mq.46,50 circa.

**5.1.b.5 Descrizione dell'unità immobiliare, adibita a civile abitazione, ubicata al piano primo, a sx, con accesso da via Giuseppe D'Ali, 31**

Tale unità immobiliare, ubicata al piano primo, a sx, si compone dei seguenti ambienti (v. Pianta Piano Primo - sx- "Planimetrie dello stato di fatto" - all. n°25):

- n°2 stanze da letto;
- soggiorno;
- cucina;
- w.c.;
- corridoio "c";
- disimpegno "d";
- pozzo luce;
- balcone.



Le caratteristiche di finitura e quelle impiantistiche dell'appartamento sono descritte secondo le voci di seguito elencate.

Pavimenti: tutti gli ambienti, compresi i servizi (cucina e w.c.) ed il pozzo luce, adibito a lavanderia, presentano pavimenti e zocchetto perimetrale in mattoni di grès ceramico (v. foto da n°42 a n°45).

Rivestimenti interni: le pareti ed i soffitti di tutti gli ambienti sono intonacati e tinteggiati (v. foto da n°46 a n°48).

La cucina presenta pareti rivestite con piastrelle in grès ceramico (v. foto n°44) e soffitto intonacato e tinteggiato.

Il pozzo luce della costruzione, ricoperto superiormente da lastre in vetro poggianti su una struttura in ferro (v. foto nn°49 e 49 bis), presenta pareti rifinite con rinzaffo (malta bastarda) (v. foto nn°50 e 51).

Infissi interni (porte): in legno con riquadro in vetro smerigliato (v. foto n°52)

Infissi esterni (finestre): in alluminio anodizzato con avvolgibili in plastica (v. foto da n°53 a n°55).

La porta d'accesso all'appartamento è in legno (v.



foto nn°56 e 57).

Il balcone prospiciente su via Giuseppe D'Ali risulta rivestito con piastrelle in grès ceramico, soglia perimetrale in marmo e ringhiera di protezione in ferro (v. foto n°58).

Impianto elettrico: sottotraccia con frutti di qualità commerciale (v. foto n°59) e non conforme alla normativa vigente CEI (L. 46/90).

Impianto idrico: sottotraccia.

Lo stato di manutenzione e di conservazione dell'appartamento è mediocre.

Altezza utile interna pari a ml. 2,90.

La superficie dell'appartamento risulta così composta:

- superficie coperta al lordo dei muri perimetrali e di quelli interni;
- superficie scoperta costituita dal balcone.

Pertanto si ha:

-sup. lorda coperta	mq. 101
-sup. scoperta (balcone)	mq. 10
Totale	mq. 110

5.1.b.6 Descrizione dell'unità immobiliare, adibita a civile abitazione, ubicata al piano primo, a dx, con accesso da via Giuseppe D'Ali, 31





Tale unità immobiliare, ubicata al piano primo, a dx, si compone dei seguenti ambienti (v. Pianta Piano Primo - dx - "Planimetrie dello stato di fatto" - all. n°25):

- n°3 stanze da letto;
- cucina;
- w.c.b.;
- disimpegno "d";
- ripostiglio "r";
- balcone.

Le caratteristiche di finitura e quelle impiantistiche dell'appartamento sono descritte secondo le voci di seguito elencate.

**Pavimenti:** tutti gli ambienti, ad eccezione della stanza da letto adiacente il w.c.b., presentano pavimenti in segato di marmo e zoccoletto perimetrale in marmo (v. foto nn°60 e 61).

I pavimenti della suddetta stanza da letto, della cucina e del w.c.b. risultano realizzati in grès ceramico (v. foto da n°62 a n°64).

**Rivestimenti interni:** le pareti ed i soffitti di tutti gli ambienti sono intonacati e tinteggiati (v. foto da n°65 a n°67).

La cucina ed il w.c.b. presentano pareti rivestite con piastrelle in grès ceramico (v. foto nn°63 e

64) e soffitto intonacato e tinteggiato.

Infissi interni (porte): in legno con riquadro in vetro smerigliato (v. foto n°68)

Infissi esterni (finestre e porte-finestre): in alluminio anodizzato con avvolgibili in plastica (v. foto nn°69 e 70).

Trovasi posto sul solaio di copertura della stanza da letto adiacente il w.c.b., un infisso (finestra) in alluminio anodizzato e vetro aprentesi sul pozzo luce (v. foto nn°67 e 67 bis). La porta d'accesso all'appartamento è in legno (v. foto nn°71).

Il w.c.b. risulta provvisto di n°4 pezzi sanitari in vetrochina di qualità commerciale (v. foto n°72): lavabo a colonna, vaso, bidet e vasca a rivestire.

Il balcone prospiciente su via Giuseppe D'Alì risulta rivestito con piastrelle in grès ceramico, soglia perimetrale in marmo e ringhiera di protezione in ferro.

Impianto elettrico: sottotraccia con frutti di qualità commerciale e non conforme alla normativa vigente CEI (L. 46/90).

Impianto idrico: sottotraccia.

Lo stato di manutenzione e di conservazione

dell'appartamento è discreto.

Altezza utile interna pari a ml. 2,90.

La superficie dell'appartamento risulta così composta:

- superficie coperta al lordo dei muri perimetrali e di quelli interni;
- superficie scoperta costituita dal balcone.

Pertanto si ha:

-sup. lorda coperta	mq. 75,3
-sup. scoperta (balcone)	mq. 7,3
<b>Totale</b>	<b>mq. 82,6</b>

**5.1.b.7** Descrizione dell'unità immobiliare, adibita a civile abitazione, ubicata al piano secondo, a sx, con accesso da via Giuseppe D'Ali, 31

Tale unità immobiliare, ubicata al piano secondo, a sx, si compone dei seguenti ambienti (v. Pianta Piano Secondo - sx - "Planimetrie dello stato di fatto" - all. n°25):

- n°3 stanze da letto;
- salotto;
- cucina;
- w.c.b.;
- corridoio "c";
- ripostiglio "r";



-veranda "v";

-balcone.

Le caratteristiche di finitura e quelle impiantistiche dell'appartamento sono descritte secondo le voci di seguito elencate.

Pavimenti: tutti gli ambienti presentano pavimenti e zocchetto perimetrale in ceramica (v. foto da n°73 a n°75), ad eccezione del w.c.b. che risulta rivestito in grès ceramico (v. foto n°76).

Rivestimenti interni: le pareti ed i soffitti di tutti gli ambienti sono intonacati e tinteggiati (v. foto da n°73 a n°75 e nn°77 e 78).

La cucina ed il w.c.b. presentano pareti rivestite con piastrelle in grès ceramico (v. foto nn°76 e 79).

Infissi interni (porte): in legno con riquadro in vetro colorato (v. foto nn°74 e 75).

Infissi esterni (finestre e porte-finestre): in alluminio anodizzato con avvolgibili in plastica (v. foto da n°80 a n°82).

La porta d'accesso all'appartamento è in legno (v. foto nn°83).

Il w.c.b. risulta provvisto di n°4 pezzi sanitari in vetrochina di qualità commerciale (v. foto n°76): lavabo, vaso, bidet e vasca a rivestire.



8

La veranda "v" presenta pavimento in grès ceramico, soglia perimetrale in marmo ed infissi esterni (porta e finestre scorrevoli) in alluminio anodizzato (v. foto nn°84 e 85).

Il balcone prospiciente su via Giuseppe D'Alì presenta la medesima pavimentazione della veranda e ringhiera di protezione in ferro (v. foto n°86).

Impianto elettrico: sottotraccia con frutti di qualità commerciale e non conforme alla normativa vigente CEI (L. 46/90).

Impianto idrico: sottotraccia.

Lo stato di manutenzione e di conservazione dell'appartamento è buono.

Altezza utile interna pari a ml. 2,90.

La superficie dell'appartamento risulta così composta:

-superficie coperta al lordo dei muri perimetrali e di quelli interni;

-superficie scoperta costituita dal balcone.

Pertanto si ha:

-sup. lorda coperta mq. 105

-sup. scoperta (balcone) mq. 13

Totale mq. 118

5.1.b.8 Descrizione dell'unità immobiliare, adibita a civile abitazione, ubicata al

X

piano secondo, a dx, con accesso da via

Giuseppe D'Alì, 31

Tale unità immobiliare, ubicata al piano secondo, a dx, si compone dei seguenti ambienti (v. Pianta Piano Secondo - dx - "Planimetrie dello stato di fatto" - all. n°25):

- n°2 stanze da letto;
- soggiorno;
- cucina;
- w.c.d.;
- disimpegno "d";
- ripostiglio "r";
- balcone.

Le caratteristiche di finitura e quelle impiantistiche dell'appartamento sono descritte secondo le voci di seguito elencate.

**Pavimenti:** tutti gli ambienti, compresi i servizi (cucina e w.c.d.), presentano pavimenti realizzati in grès ceramico (v. foto da n°87 a n°90).

**Rivestimenti interni:** le pareti ed i soffitti di tutti gli ambienti sono intonacati e tinteggiati (v. foto da n°87 a n°89 e n°91).

La cucina ed il w.c.d. presentano pareti rivestite con piastrelle in grès ceramico (v. foto nn°92 e 93).



Infissi interni (porte): in legno con riquadro in vetro smerigliato (v. foto n°94).

Infissi esterni (finestre e porte-finestre): in alluminio anodizzato con avvolgibili in plastica (v. foto n°88 e da n°95 a n°97).

La porta d'accesso all'appartamento è in legno (v. foto nn°83).

Il w.c.b. risulta provvisto di n°4 pezzi sanitari in vetrochina di qualità commerciale (v. foto nn°90 e 98): lavabo, vaso, bidet e piatto doccia.

Il balcone, prospiciente su via Giuseppe D'Ali, presenta pavimento in grès ceramico, soglia perimetrale in marmo e ringhiera di protezione in ferro.

Impianto elettrico: sottotraccia con frutti di qualità commerciale e non conforme alla normativa vigente CEI (L. 46/90) (v. foto n°99).

Impianto idrico: sottotraccia.

Lo stato di manutenzione e di conservazione dell'appartamento è mediocre.

Altezza utile interna pari a ml. 2,90.

La superficie dell'appartamento risulta così composta:

-superficie coperta al lordo dei muri perimetrali e di quelli interni;





-superficie scoperta costituita dal balcone.

Pertanto si ha:

-sup. lorda coperta	mq.	70,3
-sup. scoperta (balcone)	mq.	7,3
<b>Totale</b>	<b>mq.</b>	<b>77,6</b>

**5.1.b.9 Descrizione dell'unità immobiliare,**  
adibita a civile abitazione, ubicata al  
piano terzo, con accesso da via Giuseppe  
D'Alì, 31

Tale unità immobiliare, ubicata al piano terzo, si  
compone dei seguenti ambienti (v. Pianta Piano  
Terzo - "Planimetrie dello stato di fatto" - all.  
n°25):

- n°3 stanze da letto;
- salotto;
- cucina-soggiorno;
- w.c.b.;
- w.c.d.;
- disimpegno "d";
- n°2 ripostigli "r";
- veranda "v";
- balcone.

Le caratteristiche di finitura e quelle  
impiantistiche dell'appartamento sono descritte  
secondo le voci di seguito elencate.



*[Handwritten signature]*

Pavimenti: tutti gli ambienti presentano pavimenti e zocchetto perimetrale in ceramica (v. foto da n°100 a n°103), ad eccezione dei servizi (cucina, w.c.b. e w.c.d.) che risultano realizzati in grès ceramico (v. foto da n°104 a n°106).

Rivestimenti interni: le pareti ed i soffitti di tutti gli ambienti, compresa la cucina, sono intonacati e tinteggiati (v. foto da n°101 a n°104 e da n°107 a n°109).

Il w.c.b. ed il w.c.d. presentano pareti rivestite con piastrelle in grès ceramico (v. foto nn°106 e 106).

Infissi interni (porte): in legno ed in parte mancanti (v. foto da n°101 a n°104 e nn°110 e 111).

Infissi esterni (finestre e porte-finestre): in alluminio anodizzato con avvolgibili in plastica (v. foto da n°112 a n°114).

La porta d'accesso all'appartamento è in legno in pessime condizioni di conservazione e manutenzione (v. foto nn°115).

Il w.c.b. risulta provvisto di n°4 pezzi sanitari in vetrochina di qualità commerciale (v. foto n°106 e nn°116 e 117): lavabo, vaso, bidet e vasca a rivestire.

Il w.c.d. risulta provvisto di n°4 pezzi sanitari in vetrochina di qualità commerciale (v. foto nn°105 e 118): lavabo, vaso, bidet e piatto doccia.

La veranda "v" presenta pavimento in grès ceramico, soglia perimetrale in marmo ed infissi esterni (porta e finestre scorrevoli) in alluminio anodizzato (v. foto da n°119 a n°121).

Il balcone prospiciente su via Giuseppe D'Alì presenta la medesima pavimentazione della veranda e ringhiera di protezione in ferro (v. foto n°122).

Impianto elettrico: sottotraccia con frutti di qualità commerciale e non conforme alla normativa vigente CEI (L. 46/90).

Impianto idrico: sottotraccia.

Lo stato di manutenzione e di conservazione dell'appartamento è buono.

Altezza utile interna pari a ml. 2,90.

La superficie dell'appartamento risulta così composta:

- superficie coperta al lordo dei muri perimetrali e di quelli interni;
- superficie scoperta costituita dal balcone.

Pertanto si ha:

-sup. lorda coperta	mq. 179
-sup. scoperta (balcone)	mq. 24,7
<b>Totale</b>	<b>mq. 203,7</b>

5.1.b.10 Descrizione del terrazzo di copertura del fabbricato con accesso da via Giuseppe D'Alì, 31

L'accesso avviene dal corpo scala attraverso un infisso (porta) in ferro (v. foto n°123).

La pavimentazione del terrazzo di copertura è realizzata con mattoni di cemento e zocchetto perimetrale di h.=ml.0,12 (v. foto da n°124 a n°125).

Le pareti del torrino del vano scala e del pozzo luce ed i muretti perimetrali del terrazzo di copertura trovansi rifiniti con rinzaffo (malta bastarda) (v. foto da n°123 a n°127).

La superficie del terrazzo di copertura risulta pari a mq.174,80 circa.

## 6. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

### 6.1 Premessa

Prima di procedere alla valutazione degli immobili, oggetto di pignoramento, è opportuno preliminarmente considerare la regolarità edilizia degli stessi.

Nel caso specifico, come descritto nel cap. 4.5 -



"Regolarità edilizia del fabbricato per civile

abitazione, costituito da n°4 elevazioni f.t.,

sito in Palermo, via Giuseppe D'Ali, 31" - non

risultano essere mai state presentate da parte

della debitrice, Sig.ra [REDACTED], presso

gli uffici competenti del Comune di Palermo, le

domande di concessione edilizia in sanatoria delle

singole unità immobiliari costituenti il

fabbricato stesso, di cui alla L.47/85 e

successive modifiche ed integrazioni.

L'art.40 "Mancata presentazione dell'istanza" del

Capo IV - Sanatoria delle opere abusive - della

L.47/85, 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...si applicano le sanzioni di cui al

Capo I...".

Ed ancora, all'ultimo comma: "...Nelle 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 centoventi giorni

dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le

ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge (Comma sostituito in forza dell'articolo 7, comma 2 della legge 13.3.88, n. 68)".

L'art. 39 "Definizione agevolata delle violazioni edilizie" della Legge 23.12.94, N.724 "Misura di razionalizzazione della finanza pubblica", ha modificato le disposizioni di cui ai Capi IV e V della succitata legge 28-2-1987, n.47 e successive modificazioni ed integrazioni, estendendo le stesse disposizioni "...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, un ampliamento superiore a 750 metri cubi. Le suddette disposizioni trovano altresì applicazione alle opere abusive realizzate nel termine di cui sopra relative a nuove costruzioni non superiori al 750 metri cubi per singola richiesta di concessione edilizia in sanatoria...".

Da quanto sopra esposto, trattandosi di una procedura esecutiva immobiliare, rientrando, la

costruzione in oggetto, nelle disposizioni di cui al Capo IV della Legge 47/85 (art.31 - Sanatoria delle opere abusive), così come modificato dall'art.39 della Legge 724/94, ed essendo le ragioni di credito, per cui si procede, di data anteriore alla data di entrata in vigore della Legge 13.3.88, n.68, ai sensi dell'art.40 della Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni, essa risulta sanabile.

L'aggiudicatario, per la definizione della pratica di sanatoria, dovrà sostenere, per ciascuna unità immobiliare, dei costi relativi a:

- pagamento dell'"oblazione abusivismo edilizio";
- pagamento degli oneri di urbanizzazione e costruzione previsti dalla L. 47/85 (modificata dalla L. 724/94);
- spese tecniche per l'integrazione della documentazione inerente al rilascio della concessione edilizia in sanatoria.

#### 6.2 I metodi di stima

Alla determinazione del valore venale delle unità immobiliari, descritte nel cap.5°, oggetto del mandato conferito dalla S.V.I., il sottoscritto perverrà adottando il metodo sintetico - comparativo.

Com'è noto, il metodo sintetico si basa sulla comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto della stima con le analoghe di altri beni esistenti in loco e di cui si è a conoscenza del valore di mercato.

La comparazione rende possibile l'inserimento del bene oggetto di stima nella classe dei beni di consimili caratteristiche estrinseche, per cui l'immobile da stimare assumerà, quale più probabile valore venale, quello dato dal prezzo medio rappresentativo della classe in cui è stato inserito.

La valutazione delle unità immobiliari si è effettuata sulla base di elementi oggettivi raccolti nel corso delle indagini svolte in loco e sulla scorta di informazioni assunte presso alcune agenzie immobiliari.

### **6.3 Valore commerciale unitario**

#### **6.3.1 Premessa**

L'adozione del metodo sintetico in relazione al caso in esame ha richiesto l'analisi del mercato di immobili consimili per ubicazione e tipologia; per tale ricerca si è fatto riferimento ad apposite indagini di mercato, verificando i dati rilevati con indagini dirette con quelli



riscontrati sulle pubblicazioni a cura degli operatori del settore (Nomisma, Consulente Immobiliare, etc.), al fine di verificarne quindi la plausibilità.

In base allo studio svolto, si è accertato che in relazione alle unità immobiliari di cui alla presente relazione di consulenza, risultano plausibili, alla data odierna, i seguenti valori commerciali unitari:

-£./mq 1.000.000 per quanto riguarda le unità immobiliari ubicate al piano terra;

-£./mq 700.000 per quanto riguarda l'unità immobiliare adibita a civile abitazione, ubicata al piano primo a sx, con accesso da via Giuseppe D'Ali, 31;

-£./mq 800.000 per quanto riguarda l'unità immobiliare, adibita a civile abitazione, ubicata al piano primo a dx, con accesso da via Giuseppe D'Ali, 31;

-£./mq 1.200.000 per quanto riguarda l'unità immobiliare, adibita a civile abitazione, ubicata al piano secondo a sx, con accesso da via Giuseppe D'Ali, 31;

-£./mq 800.000 per quanto riguarda l'unità immobiliare, adibita a civile abitazione,



*[Handwritten signature]*

ubicata al piano secondo a dx, con accesso da  
via Giuseppe D'Alì, 31;

-£./mq 1.100.000 per quanto riguarda l'unità  
immobiliare, adibita a civile abitazione,

ubicata al piano terzo con pertinente terrazzo  
di copertura del fabbricato.

Detti prezzi tengono conto delle caratteristiche  
intrinseche ed estrinseche degli immobili, del  
loro attuale stato, destinazione ed estensione.

**6.3.2 Valore commerciale dell'unità immobiliare,**  
**ubicata al piano terra, con accesso da via**  
**Giuseppe D'Alì N-O (a sx guardando il**  
**prospetto N.O.)**

Sulla scorta di quanto esposto al paragrafo  
5.1.b.1, la superficie commerciale dell'unità  
immobiliare di piano terra, con accesso da via  
Giuseppe D'Alì N-O (a sx guardando il prospetto  
N.O.) è pari a mq.43.

Quindi si ha:

Sup. commerciale mq. 43

- Valore unitario di stima: £./mq. 1.000.000

- Valore commerciale:

mq.43 x £./mq. 1.000.000 = £. 43.000.000

**6.3.3 Valore commerciale dell'unità immobiliare,**  
**adibita ad officina meccanica, ubicata al**

piano terra, con accesso da via Giuseppe D'Ali N-O (a dx guardando il prospetto N.O.)

Sulla scorta di quanto esposto al paragrafo 5.1.b.2, la superficie commerciale dell'unità immobiliare, adibita ad officina meccanica, ubicata al piano terra, con accesso da via Giuseppe D'Ali N-O (a dx guardando il prospetto N.O.) è pari a mq.53,60.

Quindi si ha:

Sup. commerciale mq. 53,60

-Valore unitario di stima: £./mq. 1.000.000

-Valore commerciale:

mq.53,60 x £./mq. 1.000.000 = £. 53.600.000

6.3.4 Valore commerciale dell'unità immobiliare, adibita a magazzino e box auto, ubicata al piano terra, con accesso da via Giuseppe D'Ali S-O

Sulla scorta di quanto esposto al paragrafo 5.1.b.3, la superficie commerciale dell'unità immobiliare adibita a magazzino e box auto, ubicata al piano terra, con accesso da via Giuseppe D'Ali S-O, è pari a mq.34,60.

Quindi si ha:

Sup. commerciale mq. 34,60

-Valore unitario di stima: £./mq. 1.000.000

-Valore commerciale:

mq.34,60 x £./mq. 1.000.000 = £. 34.600.000

**6.3.5 Valore commerciale dell'unità immobiliare, ubicata al piano terra, con accesso da via Giuseppe D'Ali S-O (ultima a dx guardando il prospetto)**

Sulla scorta di quanto esposto al paragrafo 5.1.b.4, la superficie commerciale dell'unità immobiliare di piano terra con accesso da via Giuseppe D'Ali S-O (ultima a dx guardando il prospetto S.O.), è pari a mq.46,50.

Quindi si ha:

Sup. commerciale mq. 46,50

-Valore unitario di stima: £./mq. 1.000.000

-Valore commerciale:

mq.46,50 x £./mq. 1.000.000 = £. 46.500.000

**6.3.6 Valore commerciale dell'unità immobiliare, adibita a civile abitazione, ubicata al piano primo a sx, con accesso da via Giuseppe D'Ali, 31**

Sulla scorta di quanto esposto al paragrafo 5.1.b.1, la superficie complessiva dell'unità immobiliare adibita a civile abitazione, ubicata al piano primo a sx, con accesso da via Giuseppe



D'Alì, 31 è pari a mq.110.

La superficie commerciale sarà pari a:

-superficie coperta calcolata al lordo dei muri perimetrali e di quelli interni;

-superficie scoperta (balcone), computata per 1/3 come da consuetudine commerciale locale.

Quindi si ha:

Sup. coperta mq. 101,00

Sup. balcone mq.10 x 1/3 mq. 3,33

Sup. commerciale mq. 103,33

-Valore unitario di stima: £./mq. 700.000

-Valore commerciale:

$$\text{mq.}103,33 \times \text{£./mq.} 700.000 = \text{£.} 72.331.000$$

**6.3.7 Valore commerciale dell'unità immobiliare, adibita a civile abitazione, ubicata al piano primo a dx, con accesso da via Giuseppe D'Alì, 31**

Sulla scorta di quanto esposto al paragrafo 5.1.b.6, la superficie complessiva dell'unità immobiliare adibita a civile abitazione, ubicata al piano primo a dx, con accesso da via Giuseppe D'Alì, 31 è pari a mq.82,6.

La superficie commerciale sarà pari a:

-superficie coperta calcolata al lordo dei muri perimetrali e di quelli interni;



-superficie scoperta (balcone), computata per 1/3  
come da consuetudine commerciale locale.

Quindi si ha:

Sup. coperta	mq.	75,30
Sup. balcone mq.7,3 x 1/3	mq.	2,43
Sup. commerciale	mq.	77,73

-Valore unitario di stima: £./mq. 800.000

-Valore commerciale:

$$\text{mq.77,73} \times \text{£./mq. 800.000} = \text{£. 62.184.000}$$

**6.3.8 Valore commerciale dell'unità immobiliare, adibita a civile abitazione, ubicata al piano secondo a sx, con accesso da via Giuseppe D'Ali, 31**

Sulla scorta di quanto esposto al paragrafo 5.1.b.7, la superficie complessiva dell'unità immobiliare di piano terra (civile abitazione ed esercizio commerciale) è pari a mq.118.

La superficie commerciale sarà pari a:

-superficie coperta calcolata al lordo dei muri perimetrali e di quelli interni;

-superficie scoperta (balcone), computata per 1/3 come da consuetudine commerciale locale.

Quindi si ha:

Sup. coperta	mq.	105,0
Sup. balcone mq.13 x 1/3	mq.	4,3



6.3.10 Valore commerciale dell'unità immobiliare,  
adibita a civile abitazione, ubicata al  
piano terzo, con accesso da via Giuseppe  
D'Ali, 31 e terrazzo di copertura

Sulla scorta di quanto esposto ai paragrafi  
5.1.b.9 e 5.1.b.10, la superficie complessiva  
dell'unità immobiliare, adibita a civile  
abitazione, ubicata al piano terzo, con accesso da  
via Giuseppe D'Ali, 31, è pari a mq.203,7.

La superficie commerciale sarà pari a:

- superficie coperta calcolata al lordo dei muri  
perimetrali e di quelli interni;

- superficie scoperta (balcone) al piano,  
computata per 1/3 come da consuetudine commerciale  
locale;

- superficie scoperta (terrazzo), non al piano,  
computata per 1/6 come da consuetudine commerciale  
locale.

Quindi si ha:

Sup. coperta mq. 179,00

Sup. balcone mq.24,7 x 1/3 mq. 8,23

Sup. terrazzo mq.174,8 x 1/10 mq. 17,48

Sup. commerciale mq. 204,71

-Valore unitario di stima: £./mq. 1.100.000

-Valore commerciale:



mq.204,71 x £./mq. 1.100.000 = £. 225.181.000

**7. SCHEDA RIASSUNTIVA**

Fondo con fabbricato per civile abitazione, sito in Palermo, via Giuseppe D'Ali, 31 costituito da n°4 elevazioni f.t. e precisamente da piano terra, piano primo, piano secondo e piano terzo con terrazzo di copertura

Confini:

da N.E. con proprietà aliena;

da N.O, da S.O. e da S.E. con sede stradale.

Dati catastali:

C.T. Comune di Palermo, partita n.65368, foglio 91, p.lla 910, intestazione

superficie Ha 00.02.12 (mq.212), qualità orto irriguo, classe 3, reddito dom. 16.218, reddito agr. 4.664.

7.1 Unità immobiliare, ubicata al piano terra, con accesso da via Giuseppe D'Ali N-O (a sx guardando il prospetto N.O.)

Superficie: mq.43

Valore commerciale: £. 43.000.000

7.2 Unità immobiliare, adibita ad officina meccanica, ubicata al piano terra, con accesso da via Giuseppe D'Ali N-O (a dx guardando il prospetto N.O.)

Superficie: mq.53,60

Valore commerciale: €. 53.600.000

7.3 Unità immobiliare, adibita a magazzino e box auto, ubicata al piano terra, con accesso da via Giuseppe D'Alì S-O

Superficie: mq.34,60

Valore commerciale: €. 34.600.000

7.4 Unità immobiliare, ubicata al piano terra, con accesso da via Giuseppe D'Alì S-O (ultima a dx guardando il prospetto)

Superficie: mq. 46,50

Valore commerciale: €. 46.500.000

7.5 Unità immobiliare, adibita a civile abitazione, ubicata al piano primo a sx, con accesso da via Giuseppe D'Alì, 31

Superficie: mq.103,33

Valore commerciale: €. 72.331.000

7.6 Unità immobiliare, adibita a civile abitazione, ubicata al piano primo a dx, con accesso da via Giuseppe D'Alì, 31

Superficie: mq.77,73

Valore commerciale: €. 62.184.000

7.7 Unità immobiliare, adibita a civile abitazione, ubicata al piano secondo a sx, con accesso da via Giuseppe D'Alì, 31

Superficie: mq.109,3

Valore commerciale: f. 131.160.000

7.8 Unità immobiliare, adibita a civile abitazione, ubicata al piano secondo a dx, con accesso da via Giuseppe D'Alì, 31

Superficie: mq.72,43

Valore commerciale: f. 57.944.000

7.9 Unità immobiliare, adibita a civile abitazione, ubicata al piano terzo, con accesso da via Giuseppe D'Alì, 31 e pertinente terrazzo di copertura del fabbricato

Superficie: mq.204,71

Valore commerciale: f. 225.181.000

Palermo, 11.01.97 Ing. Marie D'Amore

Alligati:

1. Verbale di sopralluogo;
2. Provvedimento di nomina datato 12.06.96;
3. Verbale di udienza;
4. Verbale di giuramento del 23.10.96;
5. Atto di precetto notificato in data 17.06.83;
6. Atto di pignoramento immobiliare notificato in data 12.07.1983;
7. Nota di trascrizione del 25.07.1983 dell'atto



Tribunale di Palermo - Sez. Esecuzioni, L. 11/11/96

Espropriazione Immobiliare promossa da Banca  
Popolare Siciliana contro [redacted]

Oggi 14/11/96 il sottoscritto ing. Paolo D'Amico,  
cooperante tecnico d'ufficio nell'espropriazione  
immobiliare in epigrafe, alle ore 9.30, previa  
avviso a mezzo posta raccomandata, con l'assistenza  
di un tecnico del proprio studio, ing. Paolo  
D'Chiaro, si è recato nei luoghi sopra  
in Palermo, via G. D'Alì, 31.

Lui si è incontrata con la signora [redacted]

[redacted] La data odierna è stato

non possibile visionare gli immobili in quanto

la sottoscritta signora ha preteso di aver ricevuto

una lettera inviata dal sottoscritto in data

12/11/96, e di non aver avuto il tempo di

visionare gli occupanti i rispettivi immobili

della città del sottoscritto. La signora [redacted]

chiede se è possibile spostare la data del

sopralluogo per il giorno 20 e.m. in quanto,

in data odierna, a causa di problemi in famiglia,

è impossibilitata a fornire. Il sottoscritto quindi

rinvia le operazioni al giorno 20 e.m. i cui tempi

la signora [redacted] ad avvisare gli occupanti gli  
immobili. Del che il presente, che letto e confermato



1697



Il viene sottoscritto come segue. (Elianus n. 10/96)

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Successivamente il giorno 20/11/96 alle ore  
9,30 con come concordato, il sottoscritto

c.t.u. ing. Mario Di Simone con  
l'esistenza di un tecnico del proprio  
studio ing. Dario Di Chio si è recato  
sul luogo in via Giuseppe D'Alì n. 11

Il sottoscritto ha quindi provveduto  
dei beni effettuando i rilievi degli ambienti  
dal che il presente che letto e confermato  
vieni sottoscritto come segue (13,46)

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it