



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Esecuzione Immobiliare N. 298/85 R.G.E.;

Cassa di Risparmio - [REDACTED] G. Es. Dr. De Negri.

PREMESSA

La S.V., all'udienza del giorno 06.03.2003, nominava C.T.U., per la procedura esecutiva in epigrafe, il sottoscritto ing. Giorgio Sirchia, n. 5988 dell'albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo, con studio in Palermo via Raffaello n 8 e rinviava per il conferimento dell'incarico all'udienza del 04.12.2003. In tale udienza, lo scrivente, prestava il giuramento ed accettava l'incarico come da verbale allegato.

Il C.T.U. quindi, dava inizio alle operazioni peritali il giorno 29.12.2003 presso il proprio studio.

OPERAZIONI PERITALI ESEGUITE

- Comunicazione mediante raccomandate a.r. di inizio operazioni peritali all'avv. Nicolò Gallo, difensore del creditore procedente;
- Avvisi ai proprietari degli immobili pignorati delle date dei sopralluoghi mediante racc. a.r. e numerosi colloqui telefonici;
- Esame atto di pignoramento notificato il 3 e 8 maggio 1985 trascritto il 10.05.1985 ai n.ri 17715:13859 ed altra documentazione prodotta dal creditore procedente.
- Sopralluoghi degli immobili pignorati nei giorni 12.03.04 e 17.03.04 (verbale operazioni peritali allegato).
- Acquisizione presso il Catasto Fabbricati del Comune di Palermo di visure e planimetrie catastali degli immobili (allegate).

- Acquisizione presso l'ufficio "Edilizia privata" del Comune di Palermo di copie di elementi documentali relativi all'edificio di via A. Juvara n 143, (concessioni edilizie, planimetrie del piano cantinato sito al n 145/A di via A. Juvara, certificato fine lavori ecc.);
Visura presso l'Archivio Notarile di Palermo atto vendita del 31.10.'68, notaio Mirto Enrico, trascritto il 13.11.1968 ai n.ri 36553/30099 relativo all'immobile pignorato sito in via dei Quartieri 21/E, fg 22 p.lle 1368 e 1370 sub 2;
- Acquisizione copia conforme (allegata) atto compravendita del 30.07.'82, notaio Barbera Bianca, trascritto il 17.08.1982 ai n.ri 30706/25463 (locale cantinato sito in via A. Juvara 145/A);
- Acquisizione copia conforme (allegata) atto compravendita del giorno 30.07.'82, notaio Barbera Bianca, trascritto il 17.08.1982 n.ri 30705/25462 (appartamento 5° p. edificio di via A. Juvara n 143);
- Acquisizione presso Comune di Palermo - Settore Servizi Demografici - del certificato di residenza di [REDACTED];
- Visure presso l'ufficio Conservatoria Registri Immobiliari di Palermo delle trascrizioni contro la soc. [REDACTED]

IDENTIFICAZIONE IMMOBILI

Le operazioni peritali hanno consentito di identificare i seguenti beni immobili pignorati:

A) Bene di proprietà della [REDACTED], con sede in [REDACTED]

1) Locale cantinato sito in Palermo via A. Juvara n 145/A, facente parte dell'edificio di via A. Juvara n 143, distinto al catasto di Palermo con fg. 35 p.lle 2395/30 e 2395/31.

Provenienza: con atto di compravendita del 30.07.1982, notaio Barbera Bianca, trascritto il 17.08.1982 ai n.ri 30706/25463, la società [REDACTED] vendeva alla società [REDACTED] la proprietà dell'immobile; (si allega copia conforme).

Verifica della regolarità urbanistica: il locale cantinato sito in via A. Juvara 145/A è stato realizzato dalla [REDACTED] in virtù delle concessioni edilizie n 569 del 13.01.1979 e n 523 del 30.06.1981 ed è stato dichiarato agibile dal Municipio di Palermo Rip.ne Igiene e Sanità con certificato del 18.02.1982 N 1513.

Successivamente, la ditta [REDACTED] srl presentava istanza di concessione edilizia per il frazionamento del locale cantinato in 28 unità immobiliari da destinare a locali di sgombero.

Nella seduta del 23.11.1994 la Commissione Edile esprimeva parere favorevole al progetto di frazionamento (si allega planimetria con parere favorevole).

La concessione edilizia per il frazionamento del locale non veniva comunque rilasciata a causa del mancato pagamento del contributo sul costo di costruzione.

Il sopralluogo effettuato ha consentito di accertare l'avvenuto frazionamento del locale cantinato in conformità al progetto approvato.

Da quanto esposto ed accertato risulta quindi che le opere realizzate per il frazionamento del locale cantinato costituiscono un abuso edilizio, conforme agli strumenti urbanistici, sanabile ai sensi dell'art. 13 della legge 47/85 (accertamento di conformità).

B) Beni di proprietà di [REDACTED]

- 1) **Quota pari ad 1/2 indiviso dell'appartamento sito in Palermo, via dei Quartieri n 21/E, piano rialzato porta a dx fabbricato A, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 22, particelle 1368 e 1370 sub 2, cat. A/2, classe 8, vani 9.** (Nell'atto di pignoramento pignorato per intero al debitore esecutato).

Provenienza: con atto di compravendita del 31.10.1968 notaio Mirto Enrico, trascritto il 13.11.1968 ai n.ri 36553/30099, la soc.

[REDACTED] vendeva a [REDACTED] e ad [REDACTED] nato il [REDACTED] l'immobile suddetto per quote indivise eguali.

Verifica della regolarità urbanistica: l'immobile in questione fa parte di un edificio composto da 9 piani fuori terra oltre attico, realizzato in virtù di licenze edilizie n 178 del 28.02.1964 e n 183 del 28.02.1966 e dichiarato abitabile con certificato Ufficio di Igiene Comune di Palermo rilasciato il 25.03.1967 e rettificato con certificato del 12.06.1967.

- 2) **Quota pari ad 1/4 indiviso dell'appartamento sito in Palermo, via A. Juvara 143, 5° piano in fondo, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 35, particella 2395 sub 21, cat. A/2, classe 8, consistenza 6,5 vani** (Nell'atto di pignoramento pignorato per intero al debitore esecutato)



Provenienza: con atto di compravendita del 30.07.1982, notaio Bianca Barbera, (si allega copia conforme), trascritto il 17.08.1982 ai nn. 30705/25462, la società [REDACTED] vendeva al sig. [REDACTED] in comunione legale dei beni con la moglie [REDACTED] la proprietà dell'immobile.

Pertanto, come precisato anche dall'avv Nicolò Gallo con nota depositata presso il Tribunale di Palermo in data 28.04.1999, la quota di proprietà del debitore esecutato è pari alla metà indivisa dell'immobile.

Verifica della regolarità urbanistica: l'immobile fa parte dell'edificio realizzato dalla [REDACTED] in virtù delle concessioni edilizie n 569 del 13.01.1979 e n 523 del 30.06.1981 dichiarato abitabile con certificato di abitabilità del 18.02.1982 N 1513.

STIMA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

CRITERIO DI STIMA

Per la stima del più probabile valore di mercato degli immobili si adotta il metodo "sintetico-comparativo", basato sul confronto con il valore medio unitario (al mq) di mercato per immobili della stessa zona, della stessa tipologia e di recente costruzione desunto da indagini di mercato ("Borsino immobiliare Tecnocasa") e da testi di estimo immobiliare ("Stima degli immobili" di Graziano Castello, Dario Flaccovio Editore).

Analiticamente il metodo consiste nel moltiplicare il valore unitario medio di mercato per la superficie commerciale dell'immobile (superficie a lordo dei muri interni e considerando per metà i muri perimetrali) e per dei coefficienti correttivi che tengano conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile.

A) BENE DI PROPRIETA' DELLA [REDACTED]

- 1) Locale cantinato sito in Palermo via A. Juvara n 145/A; fg. 35 p.lle 2395/30 e 2395/31.

Descrizione immobile:

In data 12.03.04, il CTU accedeva da solo nel locale cantinato al fine di effettuare i necessari rilievi metrici e fotografici e di accertarne le condizioni intrinseche ed estrinseche che influiscono sulla stima del valore di mercato (si allega documentazione fotografica).

L'immobile fa parte dell'edificio ubicato nel quartiere Montepellegrino, in via A. Juvara n 143, realizzato dalla [REDACTED]

[REDACTED] in virtù delle concessioni edilizie n 569 del 13.01.1979 e n 523 del 30.06.1981. In data successiva la ditta IN.CO.SI. srl realizzava, in assenza di concessione edilizia, delle opere per il frazionamento del locale cantinato in 28 box auto: tali opere, abusive ma ritenute conformi agli strumenti urbanistici, si reputano sanabili ai sensi dell'art. 13 della Legge 47/85 (si rimanda al relativo paragrafo "identificazione immobile - verifica regolarità urbanistica").

L'accesso al locale avviene da unica ampia rampa carrabile avente larghezza di circa 4,50 mt; gli spazi interni al locale si reputano adeguati alle normali manovre di ingresso/uscita con autovettura media; i box, a pianta regolare, sono sufficientemente accessibili ed hanno una estensione media di circa 19,00 mq. (escludendo quello identificato con il n 28 nella planimetria allegata, di circa 90,00 mq. da vincolare a parcheggio ai sensi dell'art. 40 della L.R. 19/72)

Il locale comprende, inoltre, un vano condominiale per la vasca idrica.
Lo stato di conservazione del locale si giudica nella norma, mentre, la dotazione impiantistica si reputa insufficiente a causa della assenza di impianto antincendio e di illuminazione di emergenza.

Stima del valore di mercato

Per immobili della stessa zona, della stessa tipologia (box auto, tranne box n 14 e n 18 da adibire a magazzino) e di recente costruzione, si assume un valore unitario medio di mercato pari a 1.000,00 €/mq; (500 €/mq per i box 14 e 18 adibiti a magazzino).

Considerate, quindi, le superfici dei box, delle superfici accessorie (si veda la tabella allegata) ed i seguenti coefficienti specifici correttivi:

- coefficiente posizione urbanistica: $\beta = 0,80$ (locale abusivo conforme agli strumenti urbanistici e sanabile ai sensi dell'art.13 della legge 47.85).
- coeff. vetustà: $\rho = 0,95$ (locale cantinato ultimato nel 1982 e frazionato nei primi anni '90).
- coeff. manutenzione $\gamma = 1,00$ (stato manutenzione nella norma);
- coefficiente funzionalità: $\delta = 1,00$ (rampa di accesso e spazi interni adeguati);
- coefficiente dotazione impiantistica $\alpha = 0,95$ (assenz di impianti antincendio e di illuminazione di emergenza).

Complessivamente si stima un coefficiente correttivo specifico pari a

$$\alpha \times \beta \times \gamma \times \delta \times \rho = 0,72$$

Si considera inoltre un coefficiente correttivo pari a 0,05 per riportare la superficie accessoria, di circa 546,36 mq, ad una equivalente superficie commerciale.

Pertanto, come riportato nella tabella allegata, per il locale cantinato si stima un valore di mercato pari ad € 383.477,76.

Approssimando tale cifra, il valore di mercato del locale cantinato si stima pari ad € 383.500,00.

Per la stima dei singoli box si rimanda alla tabella allegata.

B) BENI DI PROPRIETA' DI [REDACTED]

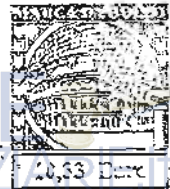
1) Quota paria ad ½ indiviso dell'immobile sito in via Dei Quartieri n 21/E ; foglio 22, particelle 1368 e 1370 sub 2.

Descrizione Immobile:

In data 17.03.'04, il CTU accedeva all'appartamento pignorato ed alla presenza di [REDACTED] figlia di [REDACTED] effettuava i necessari rilievi metrici e fotografici e accertava le condizioni intrinseche ed estrinseche che influiscono sulla stima del valore di mercato dell'immobile, (si allega documentazione fotografica).

L'appartamento fa parte di un edificio, composto da piano scantinato, piano rialzato, nove piani fuori terra oltre attico, con struttura in cemento armato, realizzato nell'anno 1966 in virtù delle licenze edilizie n 178 del 28.02.1964 e n 183 del 28.02.1966 e dichiarato abitabile con certificato Ufficio di Igiene Comune di Palermo rilasciato il 25.03.1967 e rettificato con certificato del 12.06.1967.

L'edificio è ubicato nel quartiere San Lorenzo ad angolo tra via Dei Quartieri e via [REDACTED] Di Giovanni, la zona è caratterizzata dalla presenza



ASTE
GIUDIZIARIE.it

di edifici di vario periodo di costruzione ed è servita da normale urbanizzazione *primaria* (rete fognaria, idraulica, elettrica, strade ecc..) e *secondaria* (linee autobus, uffici pubblici, ecc..).

Si constatano un buono stato di manutenzione ordinaria dell'edificio e l'assenza di carenze strutturali dello stesso.

L'appartamento, sito al piano rialzato a destra entrando nell'androne dell'edificio, è composto da 6 vani, cucina, wcb, wc di servizio, ripostiglio, corridoio, disimpegno, balcone, terrazzo chiuso a veranda e cortile di pertinenza; confina a nord con via Dei Quartieri, a est con androne stabile, vano scale e cortile condominiale, a sud con edificio contiguo e ad ovest con striscia di terreno condominiale.

Esso presenta una superficie commerciale coperta di circa 149,00 mq, una superficie accessoria, (balcone più terrazzo), di circa 55,00 mq ed un cortile di pertinenza di circa 170,00 mq.

La distribuzione interna, corrispondente a quella rappresentata nella planimetria catastale allegata, si giudica funzionalmente nella norma.

La pavimentazione dei vari ambienti è realizzata con segate di marmo, ad eccezione dei bagni (piastrelle di ceramica 25 x 25) e della cucina (pavimentazione in "bullottonato"); nel complesso si giudica di normale qualità ed in normali condizioni di usura e di manutenzione.

Le pareti ed i soffitti sono tinteggiati a ducotone, tranne le pareti dei bagni e della cucina rivestite con piastrelle di ceramica; complessivamente si giudicano in normale stato di usura e manutenzione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

La dotazione di sanitari si giudica qualitativamente nella norma e quantitativamente buona (wcb più wc di servizio).

Gli infissi, in legno, si presentano in normale stato di manutenzione.

Dal punto di vista impiantistico si constata la presenza di impianto elettrico non a norma e l'assenza di impianti di riscaldamento e di condizionamento. L'impianto idrico sanitario è funzionante e si presume in normali condizioni di usura

Stima del valore di mercato

Per immobili della stessa zona, della stessa tipologia e di recente costruzione, si assume un **valore unitario medio di mercato pari a 1.600 €/mq.**

Considerate, quindi, le superfici commerciali dell'immobile:

- a. superficie coperta: 149,00 mq;
- b. superficie accessori, balcone più terrazzo: 55,00 mq;
- c. superficie cortile di pertinenza: 170,00 mq;

la **superficie commerciale complessiva dell'immobile** si ottiene dalla somma:

$$149,00 \text{ mq} + 55,00 \text{ mq} \times 0,30 + 170,00 \text{ mq} \times 0,10 = 182,50 \text{ mq}$$

essendo 0,30 e 0,10 dei coefficienti riduttivi che consentono di equiparare le superfici commerciali degli accessori e della corte di pertinenza ad equivalenti superfici commerciali coperte: (la superficie del terrazzo chiuso a veranda si considera come superficie scoperta poiché le opere realizzate non sono state dichiarate all'Edilizia Privata di Palermo).

Si considerano inoltre i seguenti coefficienti correttivi, per stimare le condizioni specifiche dell'immobile:

- coefficiente edificio: $\gamma = 1,00$ (stato di manutenzione buono, vetustà edificio);
- coefficiente manutenzione appartamento: $\beta = 1,00$ (stato di manutenzione nella norma);
- coefficiente funzionalità appartamento: $\delta = 0,90$ (piano rialzato, doppi servizi, dotazione impianti inferiore alla norma);
- coefficiente superficie appartamento $\alpha = 0,85$ (superficie commerciale maggiore di 180.00 mq);
- coefficiente riduttivo per tenere conto delle maggiori difficoltà di vendita della quota indivisa dell'appartamento: $\rho = 0,80$

Complessivamente si stima un coefficiente correttivo specifico pari a

$$\Delta = \gamma \times \beta \times \delta \times \alpha \times \rho = 0,61$$

Il valore di mercato della quota indivisa pari a 1/2 dell'immobile si ottiene, quindi, dal prodotto:

$$1.600,00 \text{ €/mq} \times (182,50 / 2) \text{ mq} \times 0,61 = 89.060,00 \text{ €}$$

Approssimando tale cifra, il valore di mercato della quota indivisa pari a 1/2 dell'immobile si stima pari ad € 89.000,00.

2) Quota pari ad 1/2 indiviso dell'immobile sito in via A. Juvara n 143; fg. 35 p.lla 2395 sub 21.

Descrizione immobile:

In data 12/05/04, il C.T.U. accedeva all'appartamento pignorato ed alla presenza di [redacted] effettuava i necessari rilievi metrici e fotografici e accertava le condizioni intrinseche ed estrinseche che

influiscono sulla stima del valore di mercato dell'immobile, (si allega documentazione fotografica).

L'immobile fa parte dell'edificio, ubicato nel quartiere Montepellegrino, in via A. Juvara n 143, realizzato dalla ██████████ ██████████ in virtù delle concessioni edilizie n 569 del 13.01.1979 e n 523 del 30.06.1981 ed ultimato nel 1982.

La zona è caratterizzata dalla presenza di edifici di vario periodo di costruzione ed è servita da normale urbanizzazione *primaria* (rete fognaria, idraulica, elettrica, strade ecc..) e *secondaria* (linee autobus, uffici pubblici, ecc..)

L'edificio appare in mediocre stato di manutenzione ordinaria e straordinaria (intonaci dei prospetti danneggiati e ferri d'armatura dei sottobalconi in parte da bonificare)

L'appartamento, sito al quinto piano dell'edificio, infondo al ballatoio, è composto da sala ingresso, quattro stanze, cucina, wc, wc sussidiario, disimpegno, terrazzo, balcone e confina con via A Juvara a sud-ovest, con cortile condominiale a nord-ovest e con altre proprietà nei rimanenti lati.

Esso ha una superficie commerciale coperta di circa 124,00 mq ed una superficie accessoria, terrazzo più balcone, di circa 42,00 mq

La distribuzione interna, corrispondente a quella rappresentata nella planimetria catastale allegata, si giudica dal punto di vista funzionale nella norma

La pavimentazione dei vari ambienti è realizzata con piastrelle di ceramica, mentre i pavimenti di legno di essenza e di laminazione.



Le pareti ed i soffitti, complessivamente in normale stato di manutenzione, sono tinteggiati a ducotone ad eccezione di una stanza da letto con pareti rivestite con carta da parati, dei bagni e della cucina con pareti rivestite da piastrelle di ceramica.

La dotazione di sanitari è quantitativamente buona (doppi servizi) e qualitativamente nella norma

Gli infissi interni in legno e quelli esterni in alluminio anodizzato si presentano in normale stato di manutenzione.

Dal punto di vista impiantistico si constatano la presenza di impianto elettrico non a norma e la presenza di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia alimentata a gas metano. L'impianto idrico sanitario è funzionante e si presume in normali condizioni di usura.

Stima del valore di mercato:

Per immobili della stessa zona, della stessa tipologia di recente costruzione, si assume un valore unitario medio di mercato pari a 1.600 €/mq.

Considerate, quindi, le superfici commerciali dell'immobile:

- d superficie coperta: 124,00 mq,
- e superficie accessori, balcone più terrazzo: 42,00 mq;

la **superficie commerciale complessiva dell'immobile** si ottiene dalla somma:

$$124,00 \text{ mq} + 42,00 \text{ mq} \times 0,30 = 136,60 \text{ mq}$$

essendo 0,30 un coefficiente riduttivo che consente di equiparare la superficie commerciale degli accessori ad una equivalente superficie commerciale coperta.

Si considerano inoltre i seguenti coefficienti correttivi, per stimare le condizioni specifiche dell'immobile:

- coefficiente edificio: $\gamma = 0,95$ (stato di manutenzione mediocre);
- coefficiente manutenzione appartamento: $\beta = 1,00$ (stato di manutenzione nella norma);
- coefficiente funzionalità appartamento: $\delta = 1,05$ (doppi servizi, imp. riscaldamento autonomo a gas metano, impianto elettrico non a norma);
- coefficiente superficie appartamento $\alpha = 0,90$ (superficie maggiore di 120,00 mq);
- coefficiente riduttivo per tenere conto delle maggiori difficoltà di vendita della quota indivisa dell'appartamento: $\rho = 0,80$

Complessivamente si stima un **coefficiente correttivo specifico** pari a

$$\Delta = \gamma \times \beta \times \delta \times \alpha \times \rho = 0,72$$

Il valore di mercato della quota indivisa pari a 1/2 dell'immobile si ottiene, quindi, dal prodotto:

$$1.600,00 \text{ €/mq} \times (136,60 / 2) \text{ mq} \times 0,72 \approx 76.681,60 \text{ €}$$

Approssimando tale cifra, il valore di mercato della quota indivisa pari a 1/2 dell'immobile si stima pari ad **€ 76.700,00**.

CONCLUSIONE

A) BENE DI PROPRIETA' DELLA [REDACTED]

1) Locale cantinato sito in Palermo via A. Juvara n 145/A; fg. 35 p.lle 2395/30 e 2395/31.

L'immobile fa parte dell'edificio sito in via A. Juvara n 145, realizzato dalla [REDACTED] in virtù delle concessioni edilizie n 269

del 13.01.1979 e n 523 del 30.06.1981. Il locale cantinato, alla data odierna, si presenta frazionato in 28 box-auto; le opere realizzate per il frazionamento costituiscono un abuso edilizio, conforme agli strumenti urbanistici e pertanto sanabile ai sensi dell'art. 13 della legge 47/85 (accertamento di conformità).

Il locale confina con via A. Juvara da un lato e con proprietà aliene dagli altri lati, è accessibile dalla via A. Juvara tramite una unica rampa carrabile, si estende complessivamente circa 1061,30 mq e consiste in 28 box aventi superficie media di circa 19,00 mq ciascuno, (escludendo il box identificato con il n 28 nella planimetria allegata, da vincolare a parcheggio).

Considerando le sue caratteristiche specifiche per il locale cantinato si stima un valore di mercato pari ad € 383.500,00 (trecentottantatremilacinquecento).

B) BENI DI PROPRIETA' DI [REDACTED]

1) Quota paria ad ½ indiviso dell'immobile sito in via Dei Quartieri n 21/E ; foglio 22, particelle 1368 e 1370 sub 2.

L'appartamento fa parte di un edificio, sito nel quartiere S. Lorenzo, composto da piano scantinato, piano rialzato, nove piani fuori terra oltre attico, con struttura in cemento armato, realizzato nell'anno 1966 in virtù delle licenze edilizie n 178 del 28.02.1964 e n 183 del 28.02.1966 e dichiarato abitabile con certificato Ufficio di Igiene Comune di Palermo rilasciato il 25.03.1967 e rettificato con certificato del 12.06.1967

L'appartamento, sito al piano rialzato a destra entrando nell'androne dell'edificio, è composto da 6 vani, cucina, wc, wc di servizio, ripostiglio, corridoio, disimpegno, balcone, terrazzo chiuso a veranda e cortile di pertinenza; confina a nord con via Dei Quartieri, a est con androne stabile, vano scale e cortile condominiale, a sud con edificio contiguo e ad ovest con striscia di terreno condominiale.

Esso presenta una superficie commerciale coperta di circa 149,00 mq, una superficie accessoria, (balcone più terrazzo), di circa 55,00 mq ed un cortile di pertinenza di circa 170,00 mq.

Considerando le caratteristiche specifiche dell'immobile, il valore di mercato della quota indivisa pari a 1/2 si stima paria ad € 89.000,00 (ottantanovemila).

2) Quota pari ad 1/2 indiviso dell'immobile sito in via A. Juvara n 143; fg. 35 p.lla 2395 sub 21.

L'immobile fa parte dell'edificio ubicato nel quartiere Montepellegrino, in via A. Juvara n 143, realizzato dalla [REDACTED] in virtù delle concessioni edilizie n 569 del 13.01.1979 e n 523 del 30.06.1981 ed ultimato nel 1982.

L'appartamento, sito al quinto piano dell'edificio, infondo al ballatoio, è composto da sala ingresso, quattro stanze, cucina, wc, wc sussidiario, disimpegno, terrazzo, balcone e confina con via A Juvara a sud-ovest, con cortile condominiale a nord-ovest e con altre proprietà nei rimanenti lati.

Esso ha una superficie commerciale coperta di circa 124,00 mq ed una superficie accessoria, terrazzo più balcone, di circa 42,00 mq.



Considerando le caratteristiche specifiche dell'immobile, il valore di mercato della quota indivisa pari a $\frac{1}{2}$ si stima pari ad € 76.700,00 (settantaseimilasettecento).

Si allegano:

- Documentazione fotografica cartacea e su supporto informatico;
- Verbali di operazioni peritali;
- N 3 visure catastali ;
- N 2 Planimetrie catastali;
- Copia di Planimetrie – Progetto frazionamento locale cantinato via A. Juvara 145/A;
- Copie della Conc. Ed. n 523/81;
- Copia della Conc. Ed. n 569/79;
- Copia conforme atto vendita not. Bianca Barbera del 30.07.82 trascritto il 17.08.1982 ai n.ri 30706/25463;
- Copia conforme atto vendita not. Bianca Barbera del 30.07.82 trascritto il 17.08.1982 ai nn. 30705/25462;
- Copia certificato Tribunale di Palermo – ufficio società commerciali del 23.03.90;
- Tabella: Stima locale cantinato sito in via A. Juvara n 145/A
- Copia verbale giuramento etu

Con osservanza

ICTU

Ing. Giorgio Sirchia

Giorgio Sirchia



25/11/14
ASTE GIUDIZIARIE.IT

VERBALE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto Ing. Giorgio Sinchia in data
17.03.04 è presente presso l'immobile
pignorato sito in via A. Tuvoro 143,
5° Piano, di proprietà del sig. [REDACTED]
[REDACTED], alle ore 16.00.

E' altresì presente il sig. [REDACTED]
[REDACTED].

Operazioni peritali eseguite:

- Rilievo fotografico e metrico
- Accertamento condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Le operazioni peritali si chiudono
alle ore 16.30.

Il sig. [REDACTED] relaterà
all'immobile pignorato sito in via
A. Tuvoro n. 145/A, locale
contiguo al piano al testo con
schizzo del 18 febbraio '82 N. 2243,
come segue la seguente documentazione:

- Certificazione del Tribunale di Pinerolo
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

... operazioni per
si chiudono alle ore 17.00. L.C.S.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

di amm. re unico della società
[redacted] sino al 7-4-83

- Verbale Assemblea Straordinaria
del giorno 7-4-1983 (Copia
informe) dal quale risulta
che lo stesso in detto atto si
è dimesso dalla carica di
amm. re della società [redacted]

Inoltre, il sig. [redacted] relatore
all'immobile in cui siamo dichiara
che l'immobile stesso è stato acquistato
in regime di comunione legale dei
beni con la moglie [redacted]
oggi deceduta.

L.C.S.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Il sottoscritto in data 12.03.04 alle ore 10.30
si è recato presso l'immobile, locale contornato,
sito in via A. Jovara n. 145/A, fg. 35 p. lle
2335/30 e 2335/31. Il C.T.U., da solo,

VERBALE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto ing. Giorgio Simbica in

data 17.03.2004 alle ore 14.00

si è recato presso l'immobile pignorato
sito in Via Dei Quattieri n 21/E.

E' presente la figlia del sig. [REDACTED]

Operazioni peritali eseguite:

- Rilievo fotografico e metrico;
- Accertamento condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Le operazioni peritali del giorno
si chiudono alle ore 14.30.

L.C.S.

[REDACTED]
Giorgio Simbica

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it