

COPIA
PER ASPEP

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G.I. DOTT. ALDO DE NEGRI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.75/84

CREDITORE PROCEDENTE:

BANCA POPOLARE S.ANGELO

CONTRO:

[REDACTED]

Relazione tecnica d'ufficio

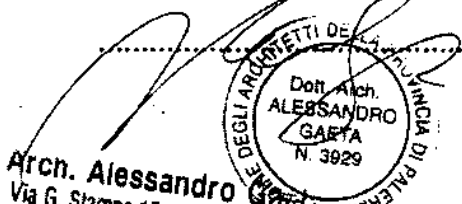
Arch. Alessandro Gaeta

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Palermo, li 17-12-03

Il C.T.U.

Arch. Alessandro Gaeta


Arch. Alessandro Gaeta
Via G. Stampa, 15 - 90135 Palermo
Tel. 091.404039 - Cell. 338 2761139



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ALESSANDRO GAETA
ARCHITETTO

Consulente Tecnico del Tribunale di Palermo
Via G. Stampa n.15, 90135 Palermo
Cell.338-2761139 e-mail jalongo@libero.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Ill.mo Sig. Giudice Dott. Aldo DE NEGRI dell'Esecuzione Immobiliare Civile
n.75/84, del Tribunale di Palermo.

La presente relazione tecnica è composta da una premessa introduttiva,
dallo svolgimento delle operazioni di consulenza, da sei capitoli per gli
immobili stimati e dalle conclusioni, come così di seguito specificato:

- PREMESSA;
- SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA;
- CAPITOLO I - Ubicazione, confini, dati catastali, descrizione degli immobili;
- CAPITOLO II - Difformità ai sensi della vigente normativa urbanistico-edilizia;
- CAPITOLO III - Considerazioni
- CAPITOLO IV - Metodo di stima;
- CAPITOLO V - Valutazione degli immobili;
- CAPITOLO VI - Titolarità dei beni, creditori iscritti;
- CONCLUSIONI

PREMESSA

Con Atto di Pignoramento Immobiliare del 14-02-84, notificato in pari
data per mano della nipote [REDACTED], ai signori [REDACTED] nato
[REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il
[REDACTED], ivi attualmente residenti in [REDACTED] su
istanza della Banca popolare S. Angelo in persona del suo Legale
rappresentante Avv. Giuseppe Bavetta, oggi Antonio Coppola con studio in
Palermo via E. Parisi n.9, venivano sottoposti a Pignoramento le seguenti unità
immobiliari:



- Vano rurale diruto sito in Palermo, via del Vespro n.124-126 di mq 67,00 partita 40000 fg.73 particella 40;
- Are 11,09 in Misilmeri contrada Bollari confinante con proprietà [REDACTED] e [REDACTED] insistenti su foglio 16 particelle 110, 261, 111b;

In data 04 aprile 1984, il Difensore del creditore procedente, Avvocato Bavetta depositava in Cancelleria l'istanza di vendita dei beni pignorati.

Il Giudice dell'Esecuzione in data 03-03-03 ordinava per il giorno 23-10-03 la comparizione delle parti e nominava il sottoscritto Arch. Alessandro Gaeta, con studio in Palermo via G.Stampa n.15, Consulente Tecnico d'Ufficio allo scopo di procedere alla stima del compendio pignorato, rinviando all'udienza al 23-10-2003 per il conferimento dell'incarico.

All'udienza del 23-10-03, presente l'Avv. Antonio Coppola per la Banca popolare S. Angelo il Giudice dell'Esecuzione dott. Aldo De Negri conferiva l'incarico al sottoscritto C.T.U., fissando il termine di gg. 90, per il deposito della Consulenza tecnica d'ufficio, rinviando l'udienza al 25-05-04.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

In seguito alla nomina di Consulente Tecnico d'Ufficio nella Esecuzione immobiliare in oggetto, il sottoscritto Arch. Alessandro Gaeta iniziava con l'ausilio della Produzione ritirata in data 27-10-2003, le operazioni di consulenza esaminando in primo luogo la consistenza e l'ubicazione dei beni oggetto di pignoramento.

In data 09-12-03 il sottoscritto CTU eseguiva accesso presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Palermo per accertare in primo luogo se gli estremi indicati

nell'Atto di pignoramento fossero sufficienti a identificare l'immobile pignorato.

Da Visura catastale si apprendeva così che l'immobile di cui al punto 1 veniva dichiarato in N.C.T. al foglio n.73, particella 40 come fabbricato rurale, consistenza centiare 67 intestato a [REDACTED] nato [REDACTED] il [REDACTED]

L'immobile di cui al punto 2 di complessive are 11,09, (mq 1109) risulta iscritto in N.C.T. del comune di Misilmeri al Foglio n.16 particelle n.110 di are 5,65, seminativo di 4° reddito dominicale Euro 1,60, reddito agrario Euro 0,88; la particella n.111/b oggi p.369, derivata dalla particella n.111 non risulta ancora al meccanizzato, e ciò perché il frazionamento eseguito non è stato riportato nell'archivio computerizzato. L'attuale particella n.111 risulta ancora integralmente in possesso della cessionaria, [REDACTED]. E' identificato come seminativo arborato, classe 2, are 13 e centiare 04 (mq 1304).

La particella n.111/b di are 4,36 "seminativo di 4°" e la particella 261 di are 1,08 "incolto produttivo di 1°" nascono dalla particella 111 in virtù di tipo di frazionamento protocollo 2508 mod.8 n.34238 del 1 settembre 1975.

Il primo sopralluogo presso gli immobili oggetto del pignoramento, fissato per giorno 07-11-03, previo avviso delle parti, l'avv. Coppola, Legale dei ricorrenti con lettera A.R. n.12268826155-0 spedita il 31-10-03 e ricevuta in data 04-11-03; e il sig. [REDACTED] con lettera A.R. [REDACTED] spedita il 31-10-03 e ricevuta in data 03-11-03, non fu eseguito per motivi di salute del sig. [REDACTED]. In data 06-11-03 infatti l'avv. Paolino Graviano, dichiaratosi Legale della parte eseguita, spediva a mezzo fax lettera al

sottoscritto chiedendo di posticipare le operazioni peritali per *motivi di salute* del suo assistito.

Il sopralluogo presso gli immobili oggetto del pignoramento, fu effettuato in data 19-11-03 ore 10,00, previo avviso delle parti, l'avv. Coppola, Legale dei ricorrenti con lettera A.R. n.11019185768-6 spedita il 10-11-03 e ricevuta in data 12-11-03; e il sig. [REDACTED] con lettera A.R. n. [REDACTED] spedita il 10-11-03 e ricevuta in data 12-11-03. Sul luogo era presente il sig. [REDACTED] della parte esecutata il quale permetteva l'accesso all'immobile sito in Palermo, via del Vespro n.124-126.

Rilevata l'assenza dell'Avv. Coppola della parte ricorrente, il sottoscritto C.T.U. prendeva visione dei luoghi, effettuava le necessarie riprese fotografiche e le misurazioni planimetriche interne.

In sede di sopralluogo fu rilevato che il vano rurale diruto dichiarato in catasto veniva sostituito dagli attuali vani contigui e divisi fisicamente, accessibili dai civici n.124 e 126 della via del Vespro, realizzati con struttura intelaiata di calcestruzzo di cemento armato, due magazzini addetti alla lavorazione e vendita del marmo, costituenti il piano terrano del maggiore fabbricato di tre elevazioni fuori terra realizzato sulla particella 40 e sulla contigua particella 41.

Dei vani si sono valutati consistenza e condizioni strutturali; le finiture interne e lo stato generale di conservazione e di manutenzione, a mezzo di rilevamenti metrici e fotografici. In corso del sopralluogo fu evidenziata inoltre la comunicazione del vano insistente al civ.124 con area posta sul retro; e del vano del civ.126 con la stessa area retrostante e con altro vano contiguo corrispondente alla particella n.41.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Alle ore 10,45 il sottoscritto C.T.U. dichiarava chiuse momentaneamente le operazioni peritali, riservandosi di tornare sui luoghi solo se strettamente necessario e previo avviso delle parti, dopo aver fissato la data del sopralluogo presso il terreno sito in Misilmeri, contrada Bollari in N.C.T. f.16 part.110,261/369 (già 111-b) per giorno 25 novembre 03 ore 15,30.

In tale data il sottoscritto C.T.U. con l'ausilio dell'estratto del foglio di mappa acquisito in data 30-10-03, procedeva a misurare e valutare il terreno oggetto di esecuzione. Fu rilevata la consistenza e le caratteristiche geomorfologiche del bene, caratterizzato da una piantumazione a oliveto in numero di circa 50 esemplari e fichi d'india selvatici.

Le operazioni di consulenza proseguirono successivamente in data 01-12-03 con indagini in separata sede presso l'Ufficio del Piano di Palermo, dove veniva accertato che:

- nella Variante generale del P.R.G. del Comune di Palermo del 1997, l'immobile pignorato sito in via del Vespro n.124-126 risulta in zona territoriale omogenea F8, cimitero di S.Spirito, realizzato in sostituzione di "Netto storico" preesistente (edilizia riferita a parti superstiti di antichi insediamenti urbani e rurali così come riportate nel rilievo [redacted] del [redacted]-come specificato all'Art. 5 della Relazione di Piano-).

Da accertamenti effettuati presso la Ripartizione Edilizia privata del Comune di Palermo, volte ad accertare la regolarità di costruzione dell'immobile, è emerso inoltre che:

- non esiste alcun certificato di Agibilità o Abitabilità rilasciato per l'immobile in questione, né domanda di Concessione in sanatoria né ai

ASTE
GIUDIZIARIE.it



sensi della L.47/85, né ai sensi della L.724/94e che quindi l'immobile pignorato insieme al maggiore fabbricato di pertinenza, risulta abusivamente realizzato, in data imprecisabile.

In data 9-12-03 e 16-12-03 il sottoscritto C.T.U. effettuava inoltre Visura ipotecaria dei beni immobili pignorati presso la Conservatoria dei registri immobiliari del Comune di Palermo, dove accertava le formalità iscritte contro la parte esecutata.

CAPITOLO I - Ubicazione, confini, dati catastali, descrizione degli immobili.

1- Vano rurale diruto sito in Palermo, via del Vespro n.124-126 di mq 67,00 partita 40000 fg.73 particella 40;

-Ubicazione - L'immobile oggetto di stima è sito in Palermo nella via del Vespro n.124,126. Detta via è una importante arteria cittadina che collega corso Tukory con il cimitero di Santo spirito, costeggiando per un buon tratto gli ospedali Civico e Policlinico. L'immobile in esame si trova nel tratto terminale della via del Vespro, nei pressi dell'ingresso al cimitero.

L'originario "vano rurale diruto" citato nell'Atto di pignoramento, deve intendersi oggi non più esistente, poiché sostituito da maggiore fabbricato di tre elevazioni fuori terra realizzato in calcestruzzo di cemento armato, in epoca recente ma in assenza di regolare concessione edilizia.

L'edificio di cui sopra, qualificato come "edilizia di sostituzione" di "Netto storico" nella variante del Piano regolatore generale di Palermo del 1997, insiste in area F8, cimiteriale di pertinenza dell'impianto di S.Spirito ed è difforme ai dettami urbanistici previsti per l'area (cfr. All.2. 3-5).

Il prospetto principale è definito da tre aperture disimpegnate da ballatoio continuo dotato di parapetto in ferro. Le aperture sono definite da infissi in alluminio e serrande in plastica; il prospetto appare intonacato con finitura tipo Li Vigni color grigio nei campi e color rosso cupo nelle fasce marcapiano. L'immobile è in discrete condizioni di manutenzione (cfr. All. 5 fotografie n.1,2).

L'immobile pignorato, porzione come accennato, di piano terra del maggiore fabbricato di pertinenza, rientrante nella originaria particella 40, è costituito da un locale adibito a deposito, in corrispondenza del civico n.124; e da un altro locale, porzione di altro esteso alla contigua particella 41, posto al civ.126 e adibito a locale commerciale di sculture e arredi in marmo (cfr. All.21).

- **Confini**- Il bene confina con la via del Vespro sul fronte principale, dove è affiancato dai prospetti laterali da edilizia in linea. Nel retrospetto confina con area privata e il cimitero di S.Spirito (cfr. All.23-5).

- **Dati catastali** - Il bene è identificato in N.C.T. del Comune di Palermo al foglio n.73, particella 40 come fabbricato rurale, consistenza centiare 67 intestato a [REDACTED], nato [REDACTED] (v. All.3-1).

-**Descrizione dell'immobile:** La descrizione dell'immobile verrà eseguita dividendo, così come rilevato in sede di sopralluogo, la superficie occupata dalla particella 40 in due vani contigui con ingressi dai civici 124 e 126 della via del Vespro.

La Immobile del civ.124 Trattasi di locale con ingresso a mezzo passo carrabile dalla sede stradale. Adibito prevalentemente a deposito, di lastre di

marmo e in minima parte di altri materiali alloggiati su sopralci precari in legno e ferro, mostra i pilastri della struttura in vista e fuoriuscenti dalle pareti longitudinali d'ambito. La parete confinante con il locale del civico 126, divide di fatto l'originaria particella 40 del "vano rurale diruto" in due superfici equivalenti (cfr. cfr. All. 2-1 e Planimetria Allegata sub 4.1). L'interpiano dell'immobile è pari a mt 4,0.

L'apertura sulla strada è definita da saracinesca in ferro di luce mt. 2,90*2,60 con imbotti rivestiti in marmo tipo botticino. Le pareti e il soffitto del locale sono definiti da intonaco "rustico" color bianco deteriorato e macchiato in più punti, mentre il pavimento è in battuto di cemento. La parete di fondo del locale è stata demolita per consentire il passaggio ad altro locale sul retro dell'immobile, non rientrante nei beni pignorati e comunque di ditta aliena (cfr. All. 5 fotografie n.1-4).

Complessivamente l'immobile ha una superficie commerciale pari a mq 26,00 (v. all.4.1).

2.a. Immobile del civ.126. Trattasi di quota parte, pressappoco la metà in termini di superficie e dimensioni del perimetro che lo compongono, di maggiore locale insistente in parte sulla particella 40 e parte sulla particella 41, adibito a sala esposizione e vendita di prodotti lavorati in marmo. La delimitazione di fatto, così come misurato e osservato dal sottoscritto CTU in sede di sopralluogo, corrisponde in senso trasversale alla linea dei pilastri interni. Il locale oggetto di stima, sarebbe a tal punto perfettamente isolabile dal restante tramite una semplice parete in muratura (cfr. All. 2-1 e Planimetria Allegata sub 4.2).



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

L'ingresso dalla strada è definita da saracinesca in ferro di luce mt. 2,90*2,60 con imbotti rivestiti in marmo tipo botticino e infisso interno in alluminio. L'interpiano è pari a mt 4,0.

Al locale è annesso un servizio igienico disimpegnato in fondo entrando, sulla destra. Le pareti e il soffitto del locale sono definiti da intonaco civile per interni a finitura di tonachina tipo Li Vigni color bianco, mentre il pavimento è definito da lastre in marmo multicolore di dimensioni cm 40*40.

La parete di fondo del locale è dotata di finestratura e porta in alluminio di disimpegno ad altro locale posto sul retro, non rientrante comunque nei beni pignorati e di ditta aliena.

Il servizio igienico è dotato di lavabo a colonna e tazza in porcellana vetrificata. Il pavimento è definito da piastrelle ceramiche di color marrone di dimensioni cm 30*30, mentre le pareti sono definite da piastrelle ceramiche color bianco. Il vano di ingresso è definito solamente da falso telaio in legno, privo quindi di porta interne. La piastrellatura parietale è in parte divelta in corrispondenza del cavedio. Il locale è dotato di impianto elettrico e idrico sottotraccia. (cfr. All. 5 fotografie n.1-2.5-8). Complessivamente l'immobile ha una superficie commerciale pari a mq 40,00 (v. all.4.2).

2- Are 11,09 in Misilmeri contrada Bollari confinante con proprietà [redacted] e [redacted]

[redacted] insistenti su foglio 16 particelle 110, 261, 111b;

-Ubicazione - L'immobile oggetto di stima è sito nel territorio del Comune di Misilmeri, all'esterno del centro edificato, in contrada denominata "Bollari", il terreno è raggiungibile entrando nel paese di Misilmeri dalla strada statale

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



113, e seguendo la direzione di Marineo dopo circa 3,5 km, immettendosi in una strada di aperta campagna. Dalla lettura del Certificato di destinazione urbanistica esistente agli atti, si evince che il bene ricade in zona territoriale omogenea "E", ovvero a destinazione agricola, del Piano regolatore generale del Comune di Misilmeri.

-Confini - L'immobile confina per due lati da sede stradale, corrispondente alla stesso percorso che risalendo in quota conduce ad altri terreni posti su livello superiore; e ciò da nord-est e sud-ovest; dagli altri due orientamenti confina con terreni di proprietà aliena, corrispondenti alle particelle catastali 176,175,113,379,107,109 (cfr. Planimetria catastale allegata sub 2.2.).

- Dati catastali - L'immobile di complessive are 11,09. (mq 1109) risulta iscritto in N.C.T. del comune di Misilmeri al Foglio n.16 particelle n.110 di are 5,65, seminativo di 4° reddito dominicale Euro 1,60, reddito agrario Euro 0,88; alla particella n.111/b oggi p.369, di are 4,36 "seminativo di 4°" derivata dalla particella n.111; alla particella 261 di are 1,08 "incolto produttivo di 1°" derivata anch'essa dalla particella n.111, in base a tipo di frazionamento protocollo 2508 mod.8 n.34238 del 1 settembre 1975. Il frazionamento non risulta ancora nell'archivio computerizzato e quindi nelle visure cartacee. Queste indicano infatti la particella di origine n.111 ancora integralmente in possesso della cessionaria, [REDACTED]. Detta particella, è identificata come seminativo arborato, classe 2, are 13 e centiare 04 (mq 1304) -cfr. visura catastale allegata sub 3.2-3-.

-Descrizione dell'immobile: Il terreno, di forma rettangolare, si presenta in buone condizioni di mantenimento. Sono distribuiti sulla superficie del

terreno, alberi di medio fusto e precisamente 50 alberi d'ulivo, in piena attività vegetativa e ben curati, alberi di frutta selvatici, piante di fico d'india. Il terreno si sviluppa su una pendenza del 20% circa e occupa una superficie di mq 1109,0 (cfr. All. 5 fotografie n.9-16).

CAPITOLO II - Difficoltà ai sensi della vigente normativa urbanistico-edilizia

1- Immobile sito in Palermo, via del Vespro n.124-126.

Come specificato ai capitoli precedenti, l'attuale immobile pignorato, è parte di maggiore "edilizia di sostituzione" costituito da edificio a tre piani fuori terra con struttura in calcestruzzo di cemento armato, realizzato in epoca imprecisabile in sostituzione appunto del "vano rurale diruto" dichiarato nell'Atto di pignoramento e nella visura catastale (che non cita tuttavia le condizioni d'uso) caratterizzato originariamente da "Netto storico", ovvero edificio realizzato prima del 1939 e come tale suscettibile di conservazione o ristrutturazione guidata.

Mancando anche le pur minime informazioni tecniche-costruttive circa il manufatto e la sua volumetria originaria, non è possibile a tuttoggi applicare le linee guida del Piano regolatore generale per i "Netti storici", in considerazione inoltre che il vano diruto è stato sostituito dal predetto fabbricato, a struttura ben diversa dalla preesistente, e con caratteri organizzativi e d'uso differenti.

Dalle indagini svolte dal sottoscritto CTU presso la Ripartizione edilizia privata del Comune di Palermo, volte ad accertare la regolarità urbanistico-edilizia del manufatto realizzato in sostituzione del primo, è emerso che non è stata rilasciata per esso alcuna licenza o Concessione edilizia.

L'immobile è manca quindi di certificato di agibilità e abitabilità. Non risultano neppure inoltrate richieste di Concessione in sanatoria ai sensi della L.47/85 o dell'art.39 L.724/94.

Dalle indagini svolte inoltre presso l'Ufficio del Piano regolatore della città di Palermo, emerge inoltre che l'immobile insiste in area:

- di rispetto del cimitero di S. Spirito, in F8 ovvero entro il cimitero stesso.
- quota parte della fascia di rispetto della linea ferrata Palermo-Trapani
- ha una suscettività edificatoria con criteri limitanti tipo " A "
- risulta "Netto storico in F8" ma anche "edilizia di sostituzione"
- secondo le norme di attuazione del Piano regolatore generale, è prevista all'art.19 comma 4 l'edificazione in tale area con indice di fabbricabilità di 0,1 mc/mq; tuttavia è anche specificato che il *Consiglio comunale, previo parere della Commissione edilizia può autorizzare in deroga alle densità fondiari sopra elencate nella misura non superiore al 50% e comunque entro i 3 mc/mq.*

Esiste a detta del sottoscritto CTU la possibilità di sanare l'immobile ai sensi del Dlgs n.269 del 2 ottobre 2003, artt.32 e segg.

Alla tabella C del predetto decreto è indicato al n.1 come ammissibile la sanatoria dalla tipologia in questione rientrante tra le *opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, con volumetria inferiore a mc 750.*

La procedura prevista da detto decreto ai fini della sanatoria, contempla la **presentazione della domanda di concessione in sanatoria corredata dalla**



documentazione tecnica, entro il 31 marzo del 2004 assieme al 30% dell'importo complessivo dovuto per l'oblazione e all'anticipazione degli oneri concessori in misura del 30%; l'importo residuo dell'oblazione dovrà essere versato in altre due rate entro il 30 settembre 2004. L'importo residuo degli oneri concessori entro il 31 dicembre 2006.

L'oblazione va considerata in misura di Euro 100,00/mq per superficie non residenziale di maggior fabbricato adibito a immobile residenziale.

Considerando la possibilità di vendere gli immobili in due lotti separati, la domanda di Concessione in sanatoria potrà essere presentata separatamente e prevederà gli oneri seguenti:

1- Immobile sito in Palermo via del Vespro n.124.

La misura dell'oblazione da versare sarà di Euro $100,00 \times 26,0 =$ Euro 2.600,00 di cui anticipati al 31-03-04 Euro $2.600 \times 0,30 =$ E. 780,00

La misura degli oneri concessori da versare sarà pari a Euro 89,00/mq = $89,00 \times 26,00 =$ Euro 2314,00 di cui anticipati al 31 marzo 2004 Euro $2314,00 \times 0,30 =$ Euro 694,20.

A queste somme dovranno aggiungersi inoltre:

- *Onorario di un tecnico abilitato a presentare la pratica di Concessione in sanatoria, Euro 1500,00*
- *Iscrizione in catasto dell'immobile abusivo comprensivo dell'onorario di un tecnico abilitato a presentare la pratica (entro il 30-09-04) Euro 400,00*
- *chiusura dell'immobile, con riferimento agli accessi verso altri vani vicini; ovvero la realizzazione di una parete a chiusura dell'accesso al vano retrostante. Ciò ad un costo stimato dal sottoscritto C.T.U. di Euro*

834,00; (muratura in conci di tufo: mc 3,50- ml $(2,9 \times 4,0 \times 0,30) \times E$ mc 118,33= Euro
411,78+intonaco civile: mq 23,20x E mq 15,00= Euro 348,00+pitturazione finale mq
23,20*3,20= Euro 74,24).

La regolarizzazione complessiva dell'immobile del civ. 124 ammonterebbe
quindi a Euro **7648,00** (2600,00+2314,00+1500,00+400,00+834,00); somma che
dovrà essere decurtata in sede di valutazione.

2- Immobile sito in Palermo via del Vespro n.126.

La misura dell'oblazione da versare sarà di Euro $100,00 \times 40,00 =$ Euro
4000,00 di cui anticipati al 31-03-04 Euro $4000,00 \times 0,30 =$ E.1200,00

La misura degli oneri concessori da versare sarà pari a Euro $89,00/mq =$
89,00*40,00= Euro 3560,00 di cui anticipati al 31 marzo 2004 Euro 3560,00
*0,30= Euro 1068,00.

A queste somme dovranno aggiungersi inoltre:

- *Onorario di un tecnico abilitato a presentare la pratica di Concessione in sanatoria, Euro 1500,00*
- *Iscrizione in catasto dell'immobile abusivo comprensivo dell'onorario di un tecnico abilitato a presentare la pratica (entro il 30-09-04) Euro 400,00*
- *chiusura dell'immobile, con riferimento agli accessi verso altri vani vicini; ovvero la realizzazione di una parete a chiusura dell'accesso al vano contiguo della particella 41 e tamponamento della parete di fondo per isolarlo da vano retrostante. Ciò ad un costo stimato dal sottoscritto C.T.U. di Euro 2516,00: (muratura in conci di tufo: mc 10,50- ml $((8,0 \times 4,0 \times 0,3 + 3,0 \times 1,0 \times 0,3)) \times E$ mc 118,33= Euro 1242,00+intonaco civile: mq 70,00x E/mq 15,00= Euro 1050,00+pitturazione finale mq $70,0 \times 3,20 =$ Euro 224,00).*

La regolarizzazione complessiva dell'immobile ammonterebbe quindi a Euro 11976,00 (4000,00+3560,00+1500,00+400,00+2516,00); somma che dovrà essere decurtata in sede di valutazione economica del bene.

CAPITOLO III – Considerazioni

In merito alla valutazione degli immobili pignorati si fanno le seguenti considerazioni: l'immobile dichiarato nell'Atto di pignoramento come "vano rurale diruto" sito in Palermo via del Vespro n.124,126, è oggi sostituito da fabbricato per civile abitazione e locali deposito e commerciale, di tre elevazioni fuori terra. Il sottoscritto CTU ritiene che gli attuali immobili di piano terra corrispondenti alla particella 40 su cui insisteva il fabbricato rurale, ovvero il deposito al civ.124 e il locale commerciale adibito a vendita di lavorati in marmo, del civ.126, debbano essere considerati come due entità autonome, stimabili e vendibili separatamente, purché vengano regolarizzati dal punto di vista urbanistico-edilizio, essendo stati realizzati abusivamente.

Dopo prolungate e approfondite ricerche e colloqui con i Tecnici Comunali, il sottoscritto CTU è giunto quindi alla seguente considerazione: l'immobile sito in Palermo via del Vespro n.124-126 è vendibile in 2 lotti separati, ovvero:

Lotto 1) locale adibito a deposito sito in Palermo via del Vespro n.124; in N.C.T. F.73 part.40 con superficie commerciale di mq 26,0.

Lotto n.2) locale commerciale sito in Palermo via del Vespro n.126, in N.C.T. F.73 part.40 con superficie commerciale di mq 40,00;.

L'immobile indicato come are 11,09 sito in Misilmeri contrada Bollari è vendibile in unico lotto che denomineremo:

Lotto n.3) *Terreno agricolo di are 11,09 sito in Misilmeri, contrada Bollari in N.C.T. F.16 partt. 110, 261, 369 ex 111b, superficie commerciale di mq 1109,0, piantumato con 50 alberi di ulivo e fichi d'india.*

CAPITOLO IV - Metodo di stima

Il metodo di stima adoperato per gli immobili di cui ai lotti n.1-2 consiste nel ricavare il valore venale degli immobili dalla media dei valori ottenuti sulla base di due metodi di stima: la *stima diretta sintetica* e la *stima tramite capitalizzazione del reddito*.

Il primo si basa su un prezzo corrente di mercato stabilito per unità di misura (metro quadrato), in riferimento alla zona di ubicazione degli immobili, alle loro caratteristiche e allo stato di manutenzione degli stessi.

Il secondo consiste nel determinare il valore capitale di ogni immobile, basandosi sul reddito che essi danno o che presumibilmente possono dare.

Il metodo adoperato, sulla base della stima diretta sintetica, per l'immobile del lotto 3, consiste nel determinare il valore di mercato di un determinato bene, ed esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta ed un determinato bene. Rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. Il criterio di valutazione in questione consiste, nel determinare il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora il bene venisse scambiato.

CAPITOLO V - Valutazione degli immobili

LOTTO 1- locale adibito a deposito sito in Palermo via del Vespro n.124; in N.C.T. F.73 part.40; con superficie commerciale pari a mq 26,0.



Per stimare il più probabile valore venale dell'unità immobiliare si è tenuto conto dello stato attuale, dell'area su cui sorge e dei prezzi di mercato della zona per gli immobili adibiti a deposito.

Stima diretta sintetica

Il sottoscritto ritiene di potere valutare l'unità immobiliare al prezzo unitario di Euro 1800,00/mq, da cui avremo per una superficie commerciale di mq 26,0:

$$E. 1900,00 \times 26,00 = \underline{\text{Euro } 49.400,00 \text{ pari a } \text{£ } 334.754.749}$$

Stima in base al reddito

Considerando per l'unità immobiliare un canone annuale di Euro 250,00 si ha un reddito annuo lordo di:

$$\underline{\text{Euro } 3000,00} \text{ (E. } 250,00 \times 12 \text{ mesi} = \text{Euro } 3000,00).$$

Considerando il 25% di spese di manutenzione, imposta fondiaria, etc., si ha un reddito annuo netto di:

$$\underline{\text{Euro } 2250,00} \text{ (Euro } 3000,00 - 25\% = \text{Euro } 2250,00).$$

Considerando un tasso di capitalizzazione del 5,0% il valore sarà di:

$$\underline{\text{Euro } 45.000,00} \text{ (Euro } 2250,00 / 0,050 = \text{Euro } 45.000,00)$$

Mediando i valori ottenuti dalle due stime, avremo:

$$1/2 \times (\text{E. } 49.400,00 + \text{E. } 45.000,00) = \underline{\text{Euro } 47.200,00}$$

in c.t. Euro 47.000,00 valore immobile, pari a £.91.391.000.

A questa cifra vanno però decurtati gli oneri relativi alla sanatoria edilizia ai sensi del Dlgs 269/03 e quelli relativi alle opere edilizie da realizzare per isolare il vano da quello retrostante; oneri che ammontano come indicato al

cap.II a Euro 7648,00. Il valore del lotto quindi è pari a Euro 39.352,00
(E.47.000,00-7648,00)

**e in c.t. Euro 39.350,00 (Euro trentanovemilatrecentocinquanta
ecentesimizzero) valore LOTTO, pari a £.76.122.200.**

**LOTTO 2- locale commerciale sito in Palermo via del Vespro n.126, in N.C.T.
F.73 part.40; con superficie commerciale pari a mq 40,00.**

Per stimare il più probabile valore venale dell'unità immobiliare si è tenuto conto dello stato attuale, dell'area su cui sorge e dei prezzi di mercato della zona per gli immobili adibiti a locale commerciale.

Stima diretta sintetica

Il sottoscritto ritiene di potere valutare l'unità immobiliare al prezzo unitario di Euro 1900,00/mq, da cui avremo per una superficie commerciale di mq 40,0:

$$E.1950,00 \times 26,00 = \underline{\text{Euro } 78.000,00 \text{ pari a £.151.029.000}}$$

Stima in base al reddito

Considerando per l'unità immobiliare un canone annuale di Euro 350,00 si ha un reddito annuo lordo di:

$$\underline{\text{Euro } 4200,00} \text{ (E. } 350,00 \times 12 \text{ mesi = Euro } 4200,00).$$

Considerando il 25% di spese di manutenzione, imposta fondiaria, etc., si ha un reddito annuo netto di:

$$\underline{\text{Euro } 3150,00} \text{ (Euro } 4200,00 - 25\% = \text{Euro } 3150,00).$$

Considerando un tasso di capitalizzazione del 4,5% il valore sarà di:

$$\underline{\text{Euro } 70.000,00} \text{ (Euro } 3150,00 / 0,045 = \text{Euro } 70.000,00)$$

Mediando i valori ottenuti dalle due stime, avremo:

$1/2 \times (E. 78.000,00 + E. 70.000,00) = \underline{\text{Euro } 74.000,00}$

e in c.t. Euro 74.000,00 valore immobile, pari a £.143.283.000.

A questa cifra vanno però decurtati gli oneri relativi alla sanatoria edilizia ai sensi del Dlgs 269/03 e quelli relativi alle opere edilizie da realizzare per isolare il vano da quelli attigui; oneri che ammontano come indicato al cap. II a Euro 11.976,00. Il valore del lotto quindi è pari a Euro 62.024,00 (E. 74.000,00-11976,00)

e in c.t. Euro 62.000,00 (Eurosessantaduemilaecentesimizero) valore

LOTTO, pari a £.120.095.000.

LOTTO 3- Terreno agricolo di are 11,09 sito in Misilmeri, contrada Bollari in N.C.T. F.16 part. 110, 261, 369 ex 111b. superficie commerciale di mq 1109,0, piantumato con 50 alberi di ulivo e fichi d'india.

Per stimare il più probabile valore venale del bene si è tenuto conto dello stato attuale, dell'area su cui sorge e dei prezzi di mercato della zona per gli immobili adibiti a terreni agricoli.

Stima diretta sintetica

Il sottoscritto ritiene di potere valutare l'unità immobiliare al prezzo unitario di Euro 10,00/mq, da cui avremo per una superficie commerciale di mq 1109,0:

$E. 1109,00 \times 10,00 = \underline{\text{Euro } 11090,00 \text{ pari a } \text{£ } 21.473.000}$

Ed in c.t. Euro 11.000,00 (Euro undicimilaecentesimizero) valore

lotto pari a £. 21.298.100

CAPITOLO VI - Titolarità dei beni, creditori iscritti:

Dalle ricerche effettuate, il sottoscritto C.T.U. ha riscontrato la titolarità del bene oggetto di pignoramento, in testa alla ditta esecutata.

Dall'impianto meccanizzato risulta solo la formalità al punto 1, le altre sono ricavate dalla relazione notarile del Notaio G. Luigi Lunetta (v. All.6):

- 1)- Trascrizione del 1984 reg. part. 8823 reg. generale 10520 derivante da Atto di pignoramento immobiliare della Corte di appello di Palermo notificato il 14-02-84 contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] [redacted] nata [redacted] a favore della Banca popolare S. Angelo;
- 2)- Trascrizione del 02-12-96 ai nn. 40416/31514 di Pignoramento del 30-11-95 a favore dell'INPS contro [redacted] gravante solo sull'immobile di cui al punto 2 nell'Atto di pignoramento immobiliare di cui al trascrizione n.1 e lotto n.3 della presente perizia.
- 3)- Trascrizione del 31-05-72 ai nn. 20626/16395 derivante da Pignoramento del 25-05-72 gravante solo sull'immobile 1, 1-2 della presente perizia a favore [redacted] nato [redacted] a [redacted]
- 4)- Trascrizione del 06-05-78 ai nn. 15819/13207 a favore del Banco di Sicilia derivante da Pignoramento del 14-04-78 della Corte di appello di Palermo gravante su cespiti 1;
- 5)- Iscrizione del 16-11-83 ai nn. 42128/3420 a favore della Banca popolare S. Angelo contro [redacted] derivante da Decreto ingiuntivo del 14-11-83, gravante sui cespiti 1 e 2.



6)- Iscrizione del 06-07-89 ai nn.27846/3940 a favore del Banco di Sicilia contro [redacted] derivante da Decreto ingiuntivo del 30-06-89, gravante sui cespiti 1 e contro [redacted] su altri cespiti.

CONCLUSIONI:

Si riporta di seguito un riepilogo sintetico della situazione esposta nei precedenti capitoli:

Gli immobili oggetto di stima identificati nell'Atto di Pignoramento immobiliare al punto 1 come "vano rurale diruto" deve intendersi allo stato attuale come quota parte di un edificio di tre elevazioni fuori terra dalla struttura in cemento armato, realizzato abusivamente, ma sanabile a detta del sottoscritto CTU ai sensi del Dlgs n.269/03 artt. 32 e segg.

L'originaria superficie del vano rurale è oggi occupata da due locali deposito e commerciale, con ingresso rispettivamente dal civ.124 e 126 della via del Vespro, vendibili separatamente. Dalla presente stima si sono decurtate le somme utili alla sanatoria degli immobili e alla corretta chiusura nei confronti dei vicini vani (cfr.cap.I).

Il terreno in Misilmeri è correttamente identificato nell'atto di pignoramento immobiliare, sebbene l'attribuzione catastale non sia ancora aggiornata al meccanizzato; è vendibile in un unico lotto.

I beni di cui al compendio pignorato sono vendibili in 3 lotti separati denominati:

LOTTO 1- locale adibito a deposito sito in Palermo via del Vespro n.124; in N.C.T. F.73 part.40; con superficie commerciale pari a mq 26,0.

LOTTO 2- locale commerciale sito in Palermo via del Vespro n.126, in N.C.T.

F.73 part.40; con superficie commerciale pari a mq 40,00.

LOTTO 3- Terreno agricolo di are 11,09 sito in Misilmeri, contrada Bollari in

N.C.T. F.16 partt. 110, 261, 369 ex 111b. superficie commerciale di mq 1109,0, piantumato con 50 alberi di ulivo e fichi d'india.

Tenuto conto dello stato attuale, **IL VALORE commerciale dei detti**

beni è così specificato:

LOTTO 1- Il valore stimato dell'immobile è di Euro 47.000,00 pari a £.91.391.000.

Il valore del Lotto è di Euro 39.350,00 pari a £.76.122.200.

LOTTO 2- Il valore stimato dell'immobile è di Euro 74.000,00 pari a £.143.283.000.

Il valore del Lotto è di Euro 62.000,00 pari a £.120.095.000.

LOTTO 3- Il valore stimato è di Euro 11.000,00 pari a £. 21.298.100

Il sottoscritto C.T.U. ritiene con la presente relazione, che si compone di n°22 pagine e n° 7 allegati, di avere assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice Istruttore per qualsiasi chiarimento.

Palermo, li 17-12-03

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. ALESSANDRO GAETA



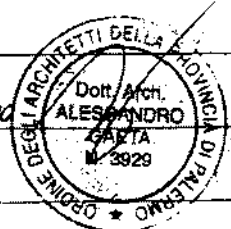
Verbale di sopralluogo del 19-11-03.

Oggi mercoledì 19 novembre 2003.

Io sottoscritto Arch. Alessandro Gatto
in qualità di Consulente tecnico di
Ufficio nella Esecuzione immobiliare
n. 75/04, Banca Popolare S. Angelo contro
[redacted], giusta memoria del
giudice dell'Esecuzione Dott. Aloisio De Nappi
del Tribunale di Palermo, a giuramento
del 23-10-03, mi sono recato presso
l'immobile sito in Palermo, vis del
Verbale n. 1266 per dare inizio alle
operazioni puntuali. Si è avvisato dell'obliquo
sopralluogo e' stato dato alle parti a
messa lettera raccomandata A.R.

In particolare all'avv. A. Coppola, legale
dei creditori, con lettera n. 11019185768-6
spedita il 10-11-03 e ricevuta in data 12-11-03
e al sig. [redacted] con lettera
n. 112768042046-3 spedita in data 10-11-03
e ricevuta in data 15-11-03 e ad legge
di questa* per conoscenza, a messo

per spedito il 06-11-03* Avv. Gianina
Palino, con studio in via Maqueda n. 8



Palermo. E' da rilevare che l'ordine
sopraluogo e' il primo e partecipativo
rispetto a quello definito in materia
dal sottoscritto C.T.U. per giorno 7. em
comunicato alle parti a mezzo lettera
raccomandata A.R., spedita e ricevuta
regolarmente, non eseguita per impos-
sibilita' dell'ing. [redacted]
per motivi di salute, e presunire
o atto sopraluogo, come enunciano
nelle lettere spedita al sottoscritto C.T.U.
a mezzo Fax, che si include alla perizia,
da parte del legale di questi, Avv.
Gronano. Sul luogo e' presente
il ing. [redacted] nato a [redacted]
il [redacted] il quale permette l'accesso
ai luoghi oggetto di esclusione. Trattasi
di due vani contigui con ingresso
dai curci 124 e 126 della via del Vespro
in Palermo, recintati in struttura
metallica in cemento di cemento
armato. Alle ore 10,30 il sottoscritto
C.T.U., dopo aver preso i necessari
ulteriori misure e fotografie, chiede

Al sig. [redacted] di poter accedere all'altro
immobile sito in Marsilneri. Il sottoscritto
stabilisce il sopralluogo per giorno 25 novembre
2003 ore 15.00 sui luoghi.

Alle ore 10.45 il sottoscritto C.T.U.
Chio ha chiesto chi sia le persone.

Perché riservarsi di fornire sui luoghi,
solo se strettamente necessario e
meno visto delle parti. L.C.S.

John Han Jack

Verbale di sopralluogo del 25-11-03

Oggi mercoledì 25 novembre 2003 il
sottoscritto C.T.U. si è recato presso
l'immobile sito in Marsilneri, cantale
Bollari, in C.T. 16. Part. 110, 261, 369

come stabilito in sede di precedente
sopralluogo del 19-11-03 per prendere
visione dell'immobile. Sul luogo

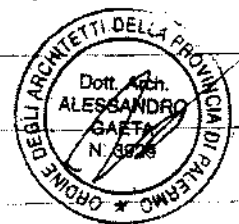
Alle ore 17.00 il sottoscritto C.T.U.

ha visto le persone presenti all'epoca

già sui luoghi del sig. [redacted]

[redacted] nota il [redacted] a [redacted]

ore in qualità come figlio del sig.



[REDACTED] Testoni di Tenere
servito di Stato interno o monte
e valle, e confinate con dette acque.
Il Tenere è pianissimo a darsi, in
numero uno di circolo esemplare
e poco d'altro relativo. Scritte
dare sopra fotografie e particolari
ulteriormente relativi, il tutto sotto
richiede che se le operazioni potessero
veramente di tornare sui luoghi solo
se strettamente necessario e previo
consenso delle parti.

LCS

[Signature]
[REDACTED]

