

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA:
"Banco di Sicilia S.p.A.
contro



(R.E.S. 446/99)

CONSULENZA TECNICA DI STIMA



G.E.S.: Dott.ssa Raffaella Vacca



Palermo, Febbraio 2006



Il Consulente Tecnico
(Ing. Francesco Lo Cicero)



PREMESSA ED OGGETTO

La presente perizia è stata redatta dallo scrivente Ing. Francesco Lo Cicero, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Palermo al n. 4337, incaricato dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Raffaella Vacca, della consulenza tecnica relativa all'espropriazione immobiliare promossa da "Banco di Sicilia S.p.A. contro [REDACTED] R. Es.446/99).

Oggetto della perizia sono i seguenti immobili, di proprietà dei debitori:

- immobile per civile abitazione, sito in Palermo, Via Eleuterio,15 (oggi 5), p. terra;
- area edificabile soprastante gli appartamenti ubicati al primo piano dell'edificio sito in Palermo, Via Paolo Caggio, 5;
- terreno sito in Villagrazia di Carini (PA), C.da Giaconia, Via Anversa n.63/65, con annesso fabbricato.

Lo scrivente è stato incaricato di:

- descrivere il suddetto immobile;
- corredare la descrizione anche con rilievi grafici e fotografici (sia interni che esterni);
- indicare gli estremi catastali;
- determinare il valore di mercato del bene pignorato;
- verificare la regolarità urbanistica, con particolare riferimento alle leggi n.47/85 e n.724/94;
- specificare se i beni sono liberi o occupati;
- controllare la provenienza e l'attuale intestazione dei beni;
- redigere una scheda riassuntiva.

Pertanto, in data 13.02.06 e, successivamente, in data 15.02.06, come risulta dall'allegato verbale, lo scrivente ha effettuato un sopralluogo presso i suddetti immobili nel corso del quale ha eseguito le necessarie operazioni peritali ed i relativi accertamenti tecnici.

Allegati alla presente, oltre al verbale di sopralluogo, sono, per ciascun immobile, i seguenti documenti:

- la copia del titolo di proprietà;
- lo stralcio aerofotogrammetrico, per l'individuazione dell'immobile nell'ambito del centro abitato;
- la visura catastale;
- la planimetria catastale;
- la pianta (scala 1:100), risultanti dai rilievi eseguiti dallo scrivente;
- la documentazione fotografica.

Nel caso dell'immobile sito in Villagrazia di Carini, oltre ai documenti sopra elencati, risultano allegati anche la copia di alcuni documenti, relativi all'istanza di sanatoria edilizia, inoltrati presso il Comune di Carini e lo stralcio dal foglio I.G.M. scala 1:25.000 in cui è stato evidenziato il percorso per giungere al lotto in questione.

1. Immobile per civile abitazione sito in Palermo, Via Eleuterio, n. 5, piano terra.

1.1. PROVENIENZA ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile in questione, sito in Palermo, Via Eleuterio n. 5, è pervenuto agli odierni proprietari tramite atto di compravendita del 20.11.1980, rogito in Notaio S. D'Ippolito di Palermo, rep. 17475.

Con il suddetto atto i sigg.n [REDACTED] hanno acquistato l'appartamento da potere dei sig.n [REDACTED]

[REDACTED] cui lo stesso era pervenuto con atto di vendita in Notaio B. Puccio di Palermo del 04.10.1974, rep. 40056.

L'immobile in oggetto, come si evince dalla visura catastale allegata, risulta iscritto presso il Catasto Fabbricati del Comune di Palermo, con i seguenti identificativi catastali: Foglio 52, p.lla 496, sub 1, partita n.130351, Mod.58 n.130351.

Sempre dalla visura catastale, l'immobile risulta ancora intestato ai precedenti proprietari, sig. [REDACTED]

1.2. REGOLARITA' URBANISTICA DELL' IMMOBILE

Dal confronto tra la planimetria catastale, che riporta l'originale configurazione dell'immobile, e la pianta dell'immobile elaborata dallo scrivente che, invece, sulla base dei rilievi eseguiti, riporta la configurazione attuale dello stesso, risulta che le uniche difformità riscontrate, sono costituite da una cameretta realizzata all'interno dello stesso appartamento, e da un piccolo locale di sgombero in muratura, realizzato chiudendo parzialmente il terrazzino esterno.

Per regolarizzare tali difformità, da considerare quali opere interne e locale tecnico, è sufficiente inoltrare presso il Comune di Palermo una comunicazione tardiva, ai sensi dell'art.9 della L.R.37/85, allegando alla stessa una relazione tecnica a firma di un tecnico abilitato. Le spese conseguenti ammontano a circa € 260,00, quale oblazione per la tardiva comunicazione, ed € 500,00 per onorario.

Infine, per completezza d'informazione lo scrivente ha consultato il vigente Piano Regolatore del Comune di Palermo, la cui definitiva delibera comunale di presa d'atto risale al mese di agosto 2004, riscontrando che la zona in cui ricade il fabbricato in oggetto, ha una destinazione urbanistica di tipo "B0b". Tali zone comprendono le parti di territorio contigue alle zone "A2" delle borgate, delle quali ripropongono e proseguono l'impianto urbanistico.

Nelle zone B0, come quella in esame, ad esclusione degli edifici classificati come "netto storico", gli interventi ammessi sono quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia. La demolizione e ricostruzione e la nuova edificazione è ammessa nel rispetto degli allineamenti stradali esistenti, con i distacchi stabiliti dall'art.8, comma 3 o in aderenza e nei limiti di densità della Z.T.O. nella quale ricade l'area, che prevede un indice di densità territoriale non inferiore a 1,54 mc/mq.

Nel caso specifico, considerando il sopra indicato indice urbanistico la eventuale nuova potenzialità edificatoria, conseguente ad una preliminare demolizione dell'edificio, consentirebbe di realizzare una volumetria edilizia sicuramente inferiore rispetto a quella già esistente nel lotto in esame, come meglio specificato nel prosieguo della presente.



1.3. DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO E DELLA ZONA

L'immobile per civile abitazione, oggetto della presente perizia, è sito in Palermo, al piano terra di un edificio condominiale che, come già detto, ha ingresso dal civico n. 5 della Via Eleuterio.

Il suddetto edificio sorge in una zona semiperiferica, a vocazione sia residenziale che commerciale, presente ad ovest del centro abitato della città di Palermo. Tale zona urbanizzata, la cui principale arteria di riferimento è costituita dalla Via Perpignano, è sorta, a partire dagli anni "60", all'interno dell'antico fondo denominato "Margifamei", quest'ultimo compreso tra la Borgata storica di "Passo di Rigano" ed il quartiere popolare della "Noce".

Tale zona, di livello prevalentemente popolare, è caratterizzata dalla contestuale presenza sia di edifici residenziali di modesto livello ed a cui si accede da traverse strette e senza uscita, sia di grandi centri commerciali dotati di estese aree di pertinenza.

In particolare, la Via Eleuterio è una piccola traversa della Via Perpignano, nel tratto della stessa sito a monte del Viale Regione Siciliana, a non molta distanza da quest'ultimo, che costituisce il collegamento esterno principale tra l'Autostrada Palermo - Trapani e quella Palermo-Catania.

Lo scrivente ha visionato presso l'Archivio Notarile di Palermo l'atto di vendita in Notaio Puccio di Palermo del 04.10.1974, rep. 40056, con cui i precedenti proprietari sig. [REDACTED] hanno acquistato l'immobile da potere della sig.ra [REDACTED] riscontrando che lo stesso non era stato ancora iscritto presso il N.C.E.U. di Palermo e che era stata presentata scheda di dichiarazione n.0467221 del 17.02.1962; da tale informazione si può, pertanto,

dedurre che l'epoca di costruzione dell'edificio risale, quasi sicuramente, a circa il 1961.

Esso presenta quattro elevazioni fuori terra (piano terra, oltre tre piani), struttura portante in c.a. e copertura piana; inoltre, è dotato di un corpo scala unico con due appartamenti per piano, per complessive n. 8 unità immobiliari.

I prospetti, definiti con intonaco di tipo tradizionale e rivestimento di base in marmo botticino, versano in pessime condizioni di manutenzione e sono particolarmente degradati, così come anche gli stessi balconi.

1.4. DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO

L'appartamento in oggetto, come già detto, è ubicato al piano terra, entrando a destra dall'androne condominiale; esso, al suo interno, comprende i seguenti ambienti: un disimpegno, un saloncino (pari ad una stanza e mezzo), una cameretta, una piccola cucina, un servizio igienico con vasca da bagno e una camera da letto.

A servizio della cucina è un piccolo terrazzo, chiuso da muri lungo il suo perimetro; all'interno di questo terrazzino è stato ricavato un piccolo locale di sgombero al quale si accede da un infisso in alluminio.

L'appartamento, che, in atto, non è occupato, presenta condizioni generali di manutenzione e d'uso pessime, infatti, sono visibili segni di degrado dell'intonaco che interessano una fascia dei muri alta mediamente 100 cm a partire dal pavimento; questi sono dovuti a risalita capillare dal terreno di sedime e si manifestano attraverso rigonfiamenti, screpolature, ed efflorescenze, nonché distacco dello stesso intonaco.

Si rappresenta, al riguardo, che segni d'umidità e degrado degli intonaci, si

manifestano anche nei prospetti esterni.

L'appartamento presenta i pavimenti di tutti gli ambienti rivestiti con mattoni di ceramica, tranne il pavimento della cameretta che è rivestito con marnettoni pressati di cemento con scaglie di marmo; le pareti sono definite con intonaco per interni e idropittura.

Le pareti, del servizio igienico, sono rivestite con mattonelle di ceramica fino ad un'altezza di circa 2,70 m, mentre, nella cucina, soltanto l'angolo cottura risulta rivestito con piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di 1,20 m circa.

Gli infissi interni sono in legno tamburato e vetri, quelli esterni sono in legno, del tipo doppio con persiana esterna, ad eccezione di quello a servizio della cucina che è in alluminio anodizzato; tutti versano in discrete condizioni d'uso e manutenzione.

Tutti gli impianti, idrico, di scarico ed elettrico sono fatiscenti e devono essere interamente rifatti; l'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento.

Per una migliore comprensione di quanto sopra esposto si rimanda alla pianta allegata (scala 1:100), redatta dallo scrivente, sulla base dei rilievi eseguiti nel corso del sopralluogo, ed alla documentazione fotografica.

La superficie lorda dell'immobile è pari a 94,70 mq; quella del terrazzino a livello è di 13,77 mq e quella del locale di sgombero è di 1,70 mq.

Per superficie lorda si intende la superficie in pianta dell'appartamento comprensiva della superficie dei tramezzi, di quella dei muri perimetrali e della metà dei muri di confine.

La superficie considerata, invece, ai fini commerciali è data dalla somma dei

seguenti fattori:

- superficie lorda appartamento;
- 25% della superficie di terrazzi o balconi;
- 90% della superficie di locali di pertinenza tipo magazzino.

Nel caso in esame essa è risultata pari, quindi, a 99,67 mq.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



1.5. STIMA DEL VALORE DELL'APPARTAMENTO

Nella stima di un immobile si deve tenere conto di molteplici fattori, che

contribuiscono a determinare il valore del bene; nel caso di un immobile per civile abitazione, fattori determinanti sono:

- Ubicazione dell'immobile: tipologia e caratteristiche della zona, anche con riferimento all'ambiente ed alle caratteristiche della popolazione residente;
- Caratteristiche dell'edificio in cui è inserito l'immobile;
- Tipologia dell'immobile: distribuzione degli ambienti, esposizione, rifiniture, ecc.
- Dimensioni dell'immobile;
- Stato e vetust ;
- Potenzialit  edificatorie dell'area su cui ricade lo stesso.

I metodi di stima utilizzati sono diversi ed in genere i risultati ottenuti dai vari metodi vengono mediati fra loro.

La semplice media aritmetica, se risulta corretta quando i valori si discostano di poco fra loro, non altrettanto corretta risulta se fra tali valori le differenze sono notevoli. Pertanto, la definizione del valore del bene dipender  da alcuni fattori obiettivi, ma anche dall'esperienza del perito.

I metodi utilizzati in questa sede per la valutazione dell'immobile, sono:

- Stima del valore di mercato;
- Stima del valore residuo della costruzione + valore attuale dell'area d'imposta;
- Stima del valore di mercato di un immobile nuovo, decurtato attraverso coefficienti di stato e vetust .

1.5.1. STIMA DEL VALORE DI MERCATO

L'indagine di mercato condotta per immobili ubicati nella zona oggetto di interesse, e con analoghe caratteristiche (vetustà, stato, rifiniture, piano, ecc.), ha portato alla determinazione di un valore medio al mq di superficie commerciale che per l'immobile in esame, considerate le specifiche condizioni e caratteristiche attuali, è risultato € 810,00 /mq.

Occorre però sottolineare che il prezzo richiesto dalle agenzie immobiliari risulta, in genere, leggermente superiore all'effettivo prezzo di vendita.

Pertanto, è opportuno applicare, in via cautelativa, un coefficiente di decurtazione pari a circa il 5%, e, quindi, il valore di mercato medio al mq, per immobili analoghi a quello in esame, risulta:

$$€ 800,00 \times 0,95 = € 760,00$$

Poichè la superficie commerciale dell'immobile è di 99,67 mq, il relativo valore di mercato risulta essere pari a:

$$€ 760,00 \times \text{mq } 99,67 = € 75.749,20$$

1.5.2. STIMA DEL VALORE RESIDUO DELLA COSTRUZIONE + VALORE ATTUALE DELL'AREA D'IMPOSTA

Questo metodo è basato sulla stima del valore residuo di un immobile sommato al valore dell'area su cui insiste l'immobile stesso, proporzionalmente alle sue dimensioni.

Si calcola il costo medio di ricostruzione a nuovo al mc dell'appartamento considerato e si corregge in funzione dell'età, stato, rifiniture ed ubicazione.

Si procede, pertanto, al calcolo della cubatura; ai fini del presente metodo di stima, si considera soltanto la superficie dell'appartamento, con l'esclusione quindi di quella dei balconi e delle pertinenze; al valore dell'interpiano (m 2,95), va

sommato lo spessore del solaio (0,25 m), ed il valore ottenuto va moltiplicato per il fattore 1,16, per tenere conto della quota proporzionale delle parti comuni.

Passiamo ad effettuare i calcoli per l'immobile considerato.

La cubatura è:

$$\text{mq } 94,70 \times [\text{m } (2,95 + 0,25) \times 1,16] = \text{mc } 351,52$$

Allora si ha:

$$(1) \text{ mc } 351,52 \times \text{€ } 350,00/\text{mc} \times 0,95 \times 0,95 \times 0,55 = \text{€ } 61.070,00$$

dove:

- mc 351,52 è la cubatura dell'appartamento da considerare ai fini del calcolo;
- € 350,00/mc è il costo medio di costruzione al mc di edifici residenziali di tipo popolare (escluso il valore dell'area, le spese di progetto e gli oneri di urbanizzazione);
- 0,95 è un coefficiente di decurtazione che si applica all'Italia Meridionale ed alle Isole;
- 0,95 è un coefficiente per edifici non costruiti secondo le norme antisismiche;
- 0,55 è un coefficiente di decurtazione per edifici di tipo economico in mediocre stato di manutenzione di età pari a circa 45 anni.

Occorre adesso calcolare il valore dell'area su cui insiste il fabbricato; per far ciò si deve verificare se la volumetria ricostruibile in caso di demolizione possa essere maggiore di quella esistente. A tal proposito, il Piano Regolatore del Comune di Palermo in atto vigente, come espresso nell'apposito paragrafo, prevede, per la zona in esame, la destinazione residenziale di tipo B0b; in tali zone l'indice di

edificabilità consentito, nel caso di demolizione e ricostruzione, è di 1,54 mc/mq.

Applicando tale indice alla superficie dell'edificio si deduce che la volumetria realizzabile è, come già detto, circa il 12% di quella attualmente esistente e che, pertanto, la demolizione e ricostruzione dell'edificio considerato, risulterebbe estremamente anti-economica.

In definitiva, trattandosi di immobili in mediocri condizioni di manutenzione e d'uso, sarebbe più opportuno, se necessario, procedere alla loro ristrutturazione, che ne prolungherebbe di molto la vita utile e, quindi, aumenterebbe anche il valore teorico dell'area.

Pertanto, per valutare la parte di area che proporzionalmente appartiene all'immobile in oggetto, è più corretto considerare, anziché il 12%, circa il 25% del volume attuale dell'immobile e moltiplicarlo per il valore di mercato dell'area, occupata da costruzioni, per metro cubo ricostruibile.

Tale valore, per la città di Palermo, in zona periferica è di circa € 120,00/mc.

Ovvero:

$$(2) \quad \text{mc } 351,52 \times 0,25 \times \text{€ } 120,00/\text{mc} = \text{€ } 10.545,60$$

Per cui il valore attuale dell'immobile sarà dato dalla somma della (1) + (2):

$$\text{€ } 61.070,00 + \text{€ } 10.545,60 = \text{€ } 71.615,60$$

1.5.3. STIMA DEL VALORE DI MERCATO DI UN IMMOBILE NUOVO, DECURTATO ATTRAVERSO COEFFICIENTI DI STATO E VETUSTA'

Tale metodo si basa sui valori di mercato di abitazioni nuove o ristrutturate, ai quali si applicano dei coefficienti riduttivi in considerazione dell'età, ubicazione e stato dell'immobile in oggetto.

Il valore di mercato di un immobile nuovo in tale zona è di € 1.300,00 al mq



di superficie commerciale.

Al valore di € 1.300,00/mq si deve applicare il coefficiente di decurtazione per un immobile popolare, in mediocre stato, di età circa 45 anni, che è pari a 0,55 e quello per tenere conto del fatto che l'appartamento in oggetto è sito al piano terra di un edificio senza ascensore, che è pari a 0,97.

Da cui:

$$€ 1.300,00/mq \times 0,55 \times 0,97 \times mq 99,67 = € 69.126,13$$

In definitiva, si osserva che i valori risultanti dall'applicazione dei tre metodi di stima, sono risultati relativamente omogenei tra loro. Pertanto, si procede alla media aritmetica di tali valori.

Quindi si ha:

$$(€ 75.749,20 + € 71.615,60 + € 69.126,13) \div 3 = € 72.163,64$$

A tale importo devono essere detratte le spese necessarie per la regolarizzazione dell'immobile che, come calcolato nell'apposito paragrafo ammontano ad € 760,00.

Pertanto il valore di stima definitivo risulta essere pari a:

$$€ 72.163,64 - € 760,00 = € 71.403,64$$

che, in cifra tonda, diventa € 71.400,00

2. Immobile, area edificabile, sito in Palermo, Via Paolo Caggio, n. 5

2.1. PROVENIENZA ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile in questione, consistente nell'area edificabile soprastante gli appartamenti posti al primo piano dell'edificio sito in Palermo, Via Paolo Caggio n. 5, è pervenuta ai sigg. [redacted] tramite atto di vendita rogito in Notaio M. Ficani di Palermo del 15.04.1980, rep. 3188.

Gli appartamenti sottostanti l'area oggetto di interesse, sono così identificati catastalmente: Foglio 53, p.lla 486, sub 3 (l'appartamento a sx) e sub 4 (l'appartamento a dx).

In particolare, si evidenzia che con il suddetto atto i sigg. [redacted] hanno acquistato l'immobile in oggetto, da potere delle sigg.re [redacted]; a queste, l'area soprastante l'appartamento, distinto in catasto al Foglio 53, p.lla 486, sub 3, era pervenuta per successione testamentaria dalla madre [redacted] deceduta in data 29 dicembre 1964, mentre, l'area edificabile soprastante l'appartamento, distinto in catasto al Foglio 53, p.lla 486, sub 4, era pervenuta per successione testamentaria dal padre [redacted], deceduto [redacted].

2.2. INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL' IMMOBILE

Nel vigente Piano Regolatore del Comune di Palermo, l'edificio cui appartiene l'immobile in oggetto, ricade in zona cosiddetta "A2" che comprende i tessuti urbani storici ed i manufatti già edificati nel 1939, nel Piano individuati come "netto storico", qualora non inclusi all'interno di altre zone territoriali

omogenee.

Nelle zone "A2" gli interventi si attuano con l'obbligo di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, ovvero secondo le disposizioni della circolare A.R.T.A. n.3/2000. Nelle more dell'approvazione dei rispettivi piani particolareggiati, per gli edifici classificati "netto storico", come quello oggetto di interesse, sono consentiti gli interventi di cui al successivo art.20, ovvero:

"interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ripristino filologico, ristrutturazione edilizia semplice e guidata, ristrutturazione con nuovi volumi, secondo le definizioni e prescrizioni dell'elaborato "P3b - Scheda Norma - Interventi sugli immobili classificati come Netto Storico - Norme Tecniche di Attuazione - Adeguati ai D.Dir. 558 e 124/DRU/02 di approvazione".

Gli interventi di ristrutturazione, sono ammessi ad esclusione della demolizione e ricostruzione totale dell'edificio e con le limitazioni di cui sopra.

2.3. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E DELLA ZONA

L'edificio, cui è parte integrante l'area oggetto della presente, è un corpo di fabbrica a due elevazioni fuori terra (p. terra e p. primo), la cui costruzione è antecedente al 1939, data riportata nelle planimetrie catastali degli appartamenti di primo piano (v. allegato).

Esso è ubicato in pieno quartiere popolare cosiddetto della "Nocc", a poca distanza dall'omonima piazza, caratterizzato, prevalentemente, da un'edilizia tipica di borgata.

Come già detto, si allegano alla presente le planimetrie catastali degli appartamenti di primo piano, sottostanti l'area in questione, dalle quali è stato

possibile dedurre, approssimativamente, l'estensione della suddetta area che è risultata pari a circa 150 mq.

L'edificio presenta struttura portante in muratura, prospetti definiti con intonaco tradizionale e copertura piana; esso è dotato di un unico corpo scala centrale, a cui si accede da un grande portone in legno, con due unità immobiliari per piano, pari, quindi, complessivamente, a n.4.

2.4. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Per quanto riguarda la valutazione dell'area in oggetto, che all'atto dell'acquisto da parte del debitore risultava essere edificabile, si rappresenta quanto segue.

Come evidenziato nell'apposito paragrafo relativo all'inquadramento urbanistico dell'immobile, lo stesso ricade in zona "A2" del nuovo Piano Regolatore di Palermo ed, inoltre, risulta identificato come "netto storico".

In tali casi, come indicato nel citato paragrafo, è ammessa la ristrutturazione con nuovi volumi, ma *secondo le definizioni e prescrizioni dell'elaborato "P3b - Scheda Norma - Interventi sugli immobili classificati come Netto Storico - Norme Tecniche di Attuazione - Adeguati ai D.Dir. 558 e 124/DRU/02 di approvazione"*.

La suddetta scheda norma, all'art.14, comma 2, così recita: "l'aumento di volumetria è consentito quando le pertinenze dell'immobile lo consentono nel senso che la densità complessiva dell'unità edilizia trasformata non dovrà superare i 5 mc/mq di cui al D.M.1444/68;".

Considerato, quindi, che la volumetria dell'edificio in atto realizzata è pari a circa 1080 mc (mq 150 x 7,20 m) e che, invece, quella massima realizzabile,



complessivamente, è pari a 750 mc (mq 150 x 5 mc/mq), ne consegue che, sull'area in oggetto, non è possibile edificare alcun volume edilizio e che la stessa, alla luce del P.R.G. vigente, non può essere considerata edificabile.

Pertanto, il valore di mercato di tale area, anche in funzione della sua particolare ubicazione (lastrico solare), è da considerare nullo.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3. Immobile, terreno e fabbricato in esso insistente, sito in Carini, C.da Giaconia - Via Anversa nn. 63 - 65, piano terra e primo.

3.1. PROVENIENZA ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Come si evince dalle visure catastali allegatte, il terreno con annesso fabbricato, siti nel territorio del Comune di Carini, risultano così identificati catastalmente:

- il terreno presso il Catasto Terreni: Foglio 12, p.lla 742, partita 217616;
- il corpo di fabbrica presso il Catasto Fabbricati: Foglio 12, p.lla 742, partita 15062, Mod.58 n.15062.

Sempre dall'esame della visura catastale, risulta che l'immobile (terreno e fabbricato) è intestato ai sigg. [REDACTED], ciascuno proprietario per $\frac{1}{2}$, in regime di comunione legale dei beni.

Il terreno, in particolare, è pervenuto agli odierni proprietari tramite atto di vendita in Notaio M. Allegra di Carini del 10.09.1984, rep.1774 e successivo atto di divisione sempre in Notaio M. Allegra di Carini del 14.03.1985, rep.2365.

Con il primo atto, il sig. [REDACTED] congiuntamente con la sig.ra [REDACTED] in ragione di metà per ciascuno, hanno acquistato un appezzamento di terreno sito in Carini, C.da Giaconia, esteso 1214 mq, da potere di [REDACTED] per l'usufrutto [REDACTED] per la nuda proprietà, così identificato catastalmente: Fg. 12, p.lla 297. Con il secondo atto, i coniugi [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni, e la sig.ra [REDACTED] con riferimento al tipo di frazionamento allegato all'atto stesso, hanno proceduto alla consensuale divisione dell'appezzamento di terreno di cui sopra, in due porzioni di uguale estensione pari a 607 mq; in particolare, ai coniugi [REDACTED]

veniva attribuita la porzione così identificata: Fig. 12, p.lla 742 (ex 297b), alla sig.ra [REDACTED] veniva, invece, attribuita la porzione così identificata: Fig. 12, p.lla 297 (ex 297a).

3.2. REGOLARITA' URBANISTICA DELL' IMMOBILE

Lo scrivente ha riscontrato agli atti la copia di un certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Carini in data 12.09.2000, che si allega alla presente; tale documento è da ritenere ancora valido, considerato che il Piano Regolatore in atto vigente (approvato dall'A.R.T.A., con Decreto n.248 del 07.06.1983) è sempre quello di cui al citato certificato.

Nel certificato di destinazione urbanistica è riportato che il terreno in oggetto ricade in zona "E" Verde Agricolo, per cui sono ammessi *impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici ed allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali.*

Inoltre, si riponano alcune fra le indicazioni tecniche da seguire:

- rapporto di copertura non superiore ad 1/10 dell'area;
- distacchi tra fabbricati non inferiore a 20,00 m;
- densità fondiaria massima di 0,03 mc/mq.

Sul terreno in oggetto, nel periodo tra il 1985 ed il 1986, i sigg. [REDACTED] costruivano abusivamente una villetta a due elevazioni fuori terra, oltre ad una veranda ad essa attigua e ad un piccolo locale di sgombero ubicato all'interno del lotto a poca distanza dalla casa.

Per regolarizzare l'abuso commesso è stata presentata istanza di sanatoria prot. n.6460 del 30.09.1986, ai sensi della L.47/85 (v. modelli allegati).

In merito, lo scrivente ha inoltrato richiesta presso l'Ufficio Condono

Edilizio del Comune di Carini per poter visionare ed avere copia della documentazione afferente la pratica di sanatoria di cui sopra, riscontrando quanto segue.

- La pratica in oggetto è da integrare con la necessaria documentazione tecnica di rito (progetto architettonico in quattro copie, certificazione di idoneità sismica, prova dell'accatastamento, perizia giurata, dichiarazione sullo stato dei lavori), così come richiesto alla ditta interessata dal Comune di Carini, con nota prot. n.6460 del 30.09.1986, che si allega alla presente.

- E' stata pagata, a titolo di oblazione, la somma complessiva di £.4.646.000, in due rate.

Tuttavia, si è constatato, altresì, che il titolo di acquisto del terreno (atto di vendita in Notaio M. Allegra di Carini del 10.09.1984), allegato all'istanza di sanatoria, risale al 1984, e che, pertanto, in tale anno l'immobile non era stato ancora costruito.

A causa di ciò, essendo la sanatoria in oggetto riferita agli immobili realizzati entro il 01.10.1983, il manufatto in questione non può essere sanato e la relativa concessione dovrebbe essere denegata dall'Ufficio competente.

Nel caso di ufficiale diniego da parte del Comune, è però concessa all'utente la possibilità di riaccesso alla sanatoria, ma ai sensi della legge di sanatoria successiva, ovvero l'art.39 della L.724/94, e quindi, conteggiando i conseguenti oneri con riferimento alla suddetta legge.

Tuttavia, si rileva che, nel caso in esame, ovvero di immobile trasferito in seguito ad una procedura esecutiva, l'accesso alla sanatoria è consentito anche ai



sensi dell'art. 40, comma quinto della L.47/85; la relativa domanda di sanatoria può essere presentata entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile, purchè le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della stessa Legge.

In quest'ultimo caso, gli oneri conseguenti devono essere calcolati con le tariffe previste dall'ultima legge sulla sanatoria, ovvero, la Legge 24 novembre 2003 n.326 (di conversione del D.L. 30 settembre 2003 n.269).

Questa, nel caso del Comune di Carini, prevede il pagamento dell'oblazione pari a € 100,00/mq e degli oneri di concessione (costo di costruzione e oneri di urbanizzazione) di € 27,50/mq (€ 55,00/2).

Applicando tali importi alla superficie dell'immobile, si determina un costo complessivo di € 19.715,32 cui sono da dedurre le spese già sostenute dal debitore, ovvero: € 19.715,32 - € 2.399,46 = € 17.315,86.

Ai suddetti oneri sono da aggiungere le spese tecniche necessarie per la produzione della documentazione richiesta dal Comune che, possono essere determinate, forfetariamente, in circa € 8.000,00.

3.3. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il terreno in oggetto, come già detto, è ubicato nel territorio del Comune di Carini, e più specificatamente nella frazione dello stesso denominata Villagrazia di Carini, in c.da Giaconia, Via Anversa n.63-65.

Esso è sito a circa 1,5 km dal centro abitato della suddetta Frazione, che, a sua volta, dista circa 3,5 Km dal Comune di Carini. Per giungere al lotto, partendo dalla suddetta Frazione, prima si percorre per circa 750 m la S.S 113, in direzione

Trapani, quindi si deve imboccare a sinistra la Via dei Limoni, che è una stretta strada di penetrazione agricola, e successivamente, la relativa traversa denominata Via Anversa per complessivi altri 750 m circa (v. stralcio dal Foglio I.G.M. scala 1:25.000 allegato).

La zona, di stampo tipicamente agricolo, è caratterizzata dalla presenza di sporadici corpi di fabbrica (villette per civile abitazione), ubicati all'interno di lotti recintati, alcuni dei quali anche particolarmente estesi.

Il terreno che, come risulta dalla relativa visura catastale, ha estensione pari ad are 6.07 (607 mq), è pianeggiante ed è sito ad una quota di circa 35 m sul livello medio del mare.

Esso, di forma pressochè rettangolare, è recintato con muretto in cls e soprastante ringhiera metallica, lungo il lato presente sulla Via Anversa, su cui è posto l'ingresso al lotto, e con rete metallica e paletti in ferro lungo gli altri tre lati.

All'interno, come precedentemente detto, è stata realizzata una villetta con annessa veranda, nonché un piccolo locale di sgombero.

La parte del lotto non occupata dai corpi di fabbrica risulta, in parte piantumata con aiuole e rari alberi ed in parte pavimentata con battuto cementizio (piazzaola d'ingresso e vialetti interni); soltanto per una parte esigua, sita a ridosso del fabbricato, il terreno risulta, invece, coltivato ad orto.

L'ingresso al lotto avviene tramite un piccolo cancello metallico pedonale ed uno più grande carrabile (scorrevole ad apertura manuale), corrispondenti, rispettivamente, ai civv.63 e 65 della Via Anversa.

La villetta, utilizzata quale residenza dai debitori, presenta due elevazioni

fuori terra (p.terra e p. primo), ha struttura portante in cemento armato, tetto a falde inclinate rivestite con tegole e prospetti ancora allo stato semigrezzo, ovvero, definiti soltanto con il traversato di calce, senza lo strato finale ad intonaco.

Al piano terra sono presenti i seguenti ambienti: un saloncino - ingresso, una piccola camera da letto, una cucina - soggiorno, un disimpegno, un servizio igienico con doccia ed una veranda; quest'ultima, adiacente la cucina, è stata realizzata chiudendo un terrazzo con pareti in muratura, infissi in alluminio anodizzato e tetto in legno.

Al primo piano, cui si accede da una scala interna in muratura rivestita in legno, sono presenti i seguenti ambienti: un vano mansarda (il primo sbarcando dalla scala), due camere da letto, un piccolo disimpegno ed un servizio igienico dotato di vasca.

Dal vano mansarda si accede direttamente ad un terrazzo pavimentato con mattonelle di ceramica e delimitato da un muretto; inoltre, il servizio di una delle due camere da letto, è anche un balcone, anch'esso pavimentato con mattoni di ceramica e delimitato da un muretto con soprastante ringhiera in legno.

All'interno, i pavimenti di tutti gli ambienti sono rivestiti con mattoni di ceramica, ad eccezione del vano mansarda al primo piano che li ha rivestiti con parquet in legno; le pareti sono normalmente intonacate e definite con gesso ed idropittura lavabile.

I servizi igienici, così come la cucina (parete angolo cottura) hanno sia i pavimenti che le pareti rivestite con mattonelle di ceramica. L'impianto elettrico non è stato realizzato nel rispetto delle normative vigenti; l'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento.

Gli infissi esterni sono, al piano terra, in legno e vetri, mentre, al primo piano, in alluminio anodizzato e vetri; in entrambi i casi, essi sono dotati di sportello esterno in ferro. Gli infissi interni sono ovunque in legno tamburato

Le condizioni generali di manutenzione e d'uso dell'immobile sono discrete, ad eccezione dei prospetti esterni che, come già detto, devono essere definiti.

In merito, è opportuno evidenziare che l'immobile non è servito dalle reti comunali, sia per quanto attiene l'approvvigionamento idrico che, pertanto, avviene tramite servizio di autobotte (come dichiarato dagli stessi proprietari), sia per quanto concerne lo scarico dei reflui, che avviene entro una fossa settica.

La superficie complessiva lorda della villetta è pari a 154,63 mq (p. terra mq 91,40 e p. primo mq 63,23); la superficie della veranda è di 33,15 mq, quella del terrazzo di 22,17 mq, quella del balcone di 6,66 mq. Infine, il locale di sgombero ha una superficie lorda di 9,62 mq, mentre, la parte di terreno residua, al netto dei corpi di fabbrica, è di 472,83 mq.

La superficie considerata, invece, ai fini commerciali è data dalla somma dei seguenti fattori:

- superficie lorda della villetta;
- 20 % della superficie dei terrazzi scoperti (perchè di superficie superiore a 20 mq);
- 25 % della superficie dei balconi;
- 95 % della superficie delle verande;
- 18% della superficie dei giardini di pertinenza
- 90 % della superficie dei locali di pertinenza tipo magazzino.

nel caso in esame essa è risultata pari, quindi, a 285,97 mq.



3.4. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Abbiamo illustrato nel paragrafo 1.4. i fattori che contribuiscono a determinare il valore del bene.

Passiamo ora alla valutazione del valore dell'immobile con l'utilizzo dei metodi usati nel paragrafo indicato, considerando che, in questo caso la superficie commerciale è pari a 285,97 mq.

3.4.1. STIMA DEL VALORE DI MERCATO

L'indagine di mercato condotta, per immobili ubicati nella stessa zona di quello in esame, e con analoghe caratteristiche (vetustà, stato, rifiniture, piano, ecc.), ha portato ad un valore medio al mq di superficie commerciale pari a:

€ 700,00/mq

Occorre però sottolineare che il prezzo richiesto dalle agenzie immobiliari risulta, in genere, leggermente superiore all'effettivo prezzo di vendita.

Pertanto, è opportuno applicare, in via cautelativa, un coefficiente di decurtazione pari a circa il 5%, e quindi, il valore di mercato medio al mq, per immobili analoghi a quello in esame, risulta:

€ 665,00/mq

Poichè l'immobile considerato ha, come già detto, una superficie commerciale pari a mq 285,97 mq, il suo valore di mercato è:

€ 665,00 x mq 285,97 = € 190.170,05

3.4.2. STIMA DEL VALORE RESIDUO DELLA COSTRUZIONE + VALORE ATTUALE DELL'AREA D'IMPOSTA

Questo metodo è basato sulla stima del valore residuo di un immobile sommato al valore dell'area su cui insiste l'immobile stesso, proporzionalmente alle

sue dimensioni.

Si calcola il costo medio di ricostruzione a nuovo al mc del corpo di fabbrica considerato e si corregge in funzione dell'età, stato, rifiniture ed ubicazione.

Si procede, pertanto, al calcolo della cubatura; ai fini del presente metodo di stima, si considera soltanto, la superficie lorda dell'appartamento, che per il piano terra è di 91,40 mq e per il primo piano è 63,23 mq, con l'esclusione quindi di quella dei balconi e del terrazzo; al valore dell'interpiano (m 2,85, per il p. terra e m 3,00, per il p. primo), va sommato lo spessore del solaio (0,25 m), ed il valore ottenuto va moltiplicato per il fattore 1,16, per tenere conto della quota proporzionale delle parti comuni.

Quindi, la cubatura è data da:

$$\text{mq } 91,40 \times [\text{m } (2,85 + 0,25) \times 1,16] + \text{mq } 63,23 \times [\text{m } (3,00 + 0,25) \times 1,16] = \text{mc } 567,04$$

Allora si ha:

$$(1) \quad \text{mc } 567,04 \times \text{€ } 350,00/\text{mc} \times 1,07 \times 0,95 \times 0,70 = \text{€ } 141.217,06$$

dove:

- mc 567,04 è la cubatura della villetta, da considerare ai fini del calcolo;
- € 350,00/mc è il costo di costruzione al mc di edifici residenziali medi in Comuni minori (escluso il valore dell'area, le spese di progetto e gli oneri di urbanizzazione);
- 1,07 è un coefficiente che tiene conto del fatto che la costruzione è antisismica;
- 0,95 è un coefficiente di decurtazione che si applica all'Italia Meridionale ed alle Isole;

- 0,70 è un coefficiente di decurtazione per edifici in mediocre stato di manutenzione di età pari a vent'anni.

Occorre adesso calcolare il valore dell'area su cui insiste il fabbricato; per valutare la parte di area che proporzionalmente appartiene all'immobile in oggetto, si considera il volume attuale dell'immobile e lo si moltiplica per il valore di mercato dell'area occupata da costruzioni, per metro cubo ricostruibile.

Occorre, preventivamente, calcolare se la volumetria ricostruibile, in caso di demolizione, possa essere maggiore di quella esistente. A tal proposito, il Piano Regolatore del Comune di Carini in atto vigente, come espresso nell'apposito paragrafo, prevede, per la zona in esame, la destinazione residenziale di tipo "E", verde agricolo.

In tali zone, considerata la scarsissima potenzialità edificatoria, anche alla luce di quanto già realizzato nel lotto in esame, è consentito soltanto di procedere ad interventi manutentori e, pertanto, la demolizione e ricostruzione dell'edificio considerato, risulterebbe estremamente anti-economica.

In definitiva, trattandosi di immobile in mediocri condizioni di manutenzione e d'uso, sarebbe più opportuno, se necessario, procedere alla sua ristrutturazione, che ne prolungherebbe di molto la vita utile e, quindi, aumenterebbe anche il valore teorico dell'area.

Pertanto, per valutare la parte di area che proporzionalmente appartiene all'immobile in oggetto, occorre individuare il valore di mercato dell'area, occupata da costruzioni, per metro cubo ricostruibile che, per il Comune di Carini, in zona periferica, è di circa € 90,00/mc.

Ovvero:

(2) $mc\ 567,04 \times \text{€ } 90,00/mc = \text{€ } 51.033,60$

Per cui il valore attuale dell'appartamento sarà dato dalla somma della (1) + (2):

$$\text{€ } 141.217,06 + \text{€ } 51.033,60 = \text{€ } 192.251,20$$

3.4.3. STIMA DEL VALORE DI MERCATO DI UN IMMOBILE NUOVO, DECURTATO ATTRAVERSO COEFFICIENTI DI STATO E VETUSTA'

Tale metodo si basa sui valori di mercato di abitazioni nuove o ristrutturate, ai quali si applicano dei coefficienti riduttivi in considerazione dell'età, ubicazione e stato dell'immobile in oggetto.

Il valore di mercato di un lotto di terreno con villetta su di esso insistente nuovo nel Comune di Carini in zona periferica, come quello in esame, è di € 900,00 al mq di superficie commerciale.

A questo valore si devono applicare i seguenti coefficienti:

- 0,70 è un coefficiente di decurtazione per un immobile in mediocre stato, di età pari a 20 anni;

Da cui:

$$\text{€ } 900,00/mq \times 0,70 = \text{€ } 630,00/mq$$

Quindi:

$$mq\ 285,97 \times \text{€ } 630,00/mq = \text{€ } 180.161,10$$

In definitiva, poichè i valori ottenuti con i tre metodi risultano abbastanza omogenei tra loro, il valore dell'immobile, può essere dedotto dalla loro media aritmetica e, quindi:

$$(\text{€ } 190.170,05 + \text{€ } 192.251,20 + \text{€ } 180.161,10) / 3 = \text{€ } 187.527,45$$

A tale importo devono essere sottratte le spese per regolarizzare l'immobile computate, complessivamente, in € 27.315,86 nell'apposito paragrafo.



Pertanto, risulta che il valore di stima definitivo dell'immobile è pari a

€ 187.527,45 - € 25.315,86 = € 162.211,59

che, in cifra tonda, diventa € 162.000,00

□□□□

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONCLUSIONI

Oggetto della presente perizia sono i seguenti immobili, di proprietà dei debitori:

- immobile per civile abitazione, sito in Palermo, Via Eleuterio, 15 (oggi 5), p. terra;
- area edificabile soprastante gli appartamenti ubicati al primo piano dell'edificio sito in Palermo, Via Paolo Caggio, 5;
- terreno sito in Villagrazia di Carini (PA), C.da Giaconia, Via Anversa n.63/65, con annesso fabbricato.

Il primo immobile è un appartamento ubicato al piano terra di una palazzina situata in zona periferica, ad ovest della città di Palermo, con ingresso dalla Via Eleuterio civ. 5. Questa è una piccola traversa della più nota Via Perpignano, nel tratto della stessa a monte del Viale Regione Siciliana. La palazzina, cui appartiene l'appartamento in oggetto, è di livello popolare ed è stata costruita entro il 1961; l'immobile, in particolare, è dotato anche di un terrazzino esterno pavimentato e di un piccolo locale di sgombero presente nel suddetto terrazzino. Esso risulta in regola dal punto di vista urbanistico, a meno di lievi difformità costituite da una diversa distribuzione interna e dal piccolo locale di sgombero di cui sopra. La superficie commerciale dell'immobile è risultata di mq 99.67. Il valore stimato, al netto delle spese necessarie per la sua regolarizzazione, è risultato pari a: € 71.400,00.

Il lastrico solare in oggetto costituisce il tetto di una palazzina a due elevazioni fuori terra situata in Palermo, Via P. Caggio n.5, all'interno del quartiere popolare della "Noce", a breve distanza dalla omonima Piazza. La palazzina risale a

data antecedente il 1939 e, proprio per tale motivo, nel vigente strumento urbanistico di Palermo è stata individuata come "Netto Storico", all'interno di zona tipo "A2". A causa di tale destinazione di piano regolatore, ad oggi, non è più possibile realizzare alcun volume edilizio, in ampliamento a quanto già realizzato; pertanto, il valore da attribuire all'immobile è nullo.

Il terreno e la villetta in esso insistente sono siti nel territorio del comune di Carini ed, in particolare, alla periferia della frazione denominata Villagrazia di Carini. Il lotto, con destinazione di piano regolatore di tipo "E" verde agricolo, ha un'estensione di 607 mq; la villetta, a due elevazioni fuori terra (p. terra e p. primo), ha una superficie lorda complessiva di 154,63 mq (p. terra mq 91,40 e p. primo mq 63,23). La superficie commerciale dell'immobile, calcolata tenendo conto sia della veranda che del locale di sgombero presente all'esterno, nonché dello stesso giardino di pertinenza, è pari a 285,97 mq. Il valore di stima è risultato di € 162.000,00.

Di seguito si riportano le schede riassuntive degli immobili oggetto della presente perizia di stima, nelle quali risultano indicati, per ciascun immobile, i dati identificativi ed il valore stimato.

Ritenendo di avere compiutamente assolto all'incarico conferitomi dal Giudice Dott.ssa Raffaella Vacca, rimango comunque a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Palermo, Febbraio 2006

IL CONSULENTE TECNICO
(Ing. Francesco Lo Cicero)



31

SCHEDE RIASSUNTIVE

Esecuzione immobiliare promossa da "Banco di Sicilia S.p.A. contro [REDACTED]" (R. Es.446/99).

ASTE
GIUDIZIARIE.it**IMMOBILE N.1**

OGGETTO DELLA PERIZIA	Appartamento in edificio condominiale
UBICAZIONE	Palermo, Via Eleuterio, civ. 5," int.1, piano terra a dx
DATI CATASTALI	Fg.52, p.lla 496, sub 1, p.ta n.130351, mod. 58. n.130351
SUPERFICIE COMMERCIALE	mq 99,67
PROPRIETARIO	[REDACTED]
VALORE STIMATO	€ 71.400,00
IMMOBILE OCCUPATO DAI PROPRIETARI	NO

IMMOBILE N.2

OGGETTO DELLA PERIZIA	Area edificabile
UBICAZIONE	Palermo, Via Paolo Caggio, civ. 5, soprastante gli appartamenti posti al primo piano.
DATI CATASTALI	Fg. 53, p.lla 486, sub 3 (immobile sito al 1° piano a sx), Fg. 53, p.lla 486, sub 4 (immobile sito al 1° piano a dx).
SUPERFICIE COMMERCIALE	150,00 mq
PROPRIETARIO	[REDACTED]
VALORE STIMATO	€ 0,00
IMMOBILE OCCUPATO DAI PROPRIETARI	NO

IMMOBILE N.3

OGGETTO DELLA PERIZIA	Terreno, ivi compreso fabbricato per civile abitazione in esso insistente.
UBICAZIONE	Carini (PA), Frazione di Villagrazia di Carini, C.da Giaconia, Via Anversa n.63/65
DATI CATASTALI	<u>Terreno</u> : Fg.12, p.lla 742, p.ta 217616; <u>Villetta</u> : Fg.12, p.lla 742, p.ta 15062, mod.58 n.15062.
SUPERFICIE COMMERCIALE	Terreno: 607 mq; Villetta: 285,97 mq
PROPRIETARIO	[REDACTED]
VALORE STIMATO	€ 162.000,00
IMMOBILE OCCUPATO DAI PROPRIETARI	SI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



L'anno duemilaxi, il giorno tredici, del mese di Feb-
braio, alle ore 3,30, la scrivente ing. Francesco Lo Greco,
in qualità di c.t.v. nell'esecuzione immobiliare pro-
mossa da Banco di Sicilia S.p.A. contro [redacted]

[redacted], R.E.C. 646/55, si è
recato presso l'immobile sito in Palermo, via Eleu-
tira, n. 5, pieno nome, oggetto della presente esecuzio-
ne immobiliare, dopo aver convocato il debitore tramite
telesemplice del 10.01.2006.

Sono intervenuti altri alle scriventi:

- il sig. [redacted], debitore;
- il sig. [redacted], genitore del debitore;
- l'ing. Di Leo Concetta M.M., colle dotazione
della scriventi.

Il geom. Ignazio Fiorani, colle dotazione della
scriventi.

Nel corso del sopralluogo la scrivente ha eseguito
il rilievo metrico che fotografico dell'immobi-
le ed ha effettuato i necessari accertamenti tec-
nici.

In seguito, la scrivente, insieme ai presenti,
ha recato anche in via Paolo Cappi, n. 5, dove
è stato possibile visionare l'immobile oggetto di in-

in un momento dell'ordine.

io presento concordato con il sig. [redacted] in merito
di rinviare le operazioni pendenti relative al
mobiliario in licenza, per il giorno 15.01.2006,
alle ore 9,30.

Alle ore 11,30, dopo aver condotto le operazioni pe-
ndenti, si chiude il presente verbale che viene sot-
toscritto dai presenti.

Letto, confermato e sottoscritto

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

In data odierna, 15.01.2006, alle ore 9,30,
si conducono le operazioni pendenti presso il immobile
sito in viale della pace di licenza e da licenza,
Via Anversa, 63.

Sono presenti oltre alle seguenti:

- il sig. [redacted]
- il sig. [redacted]
- la sig.ra [redacted]
- il sig. [redacted]
- il geom. [redacted]

Lo scrivente, nel corso del sopralluogo, espone i rilievi
e metrici che foto-prefici ed i misuratori ecc. la
mentre tecnici. Questi sono stati ottenuti sia alla
casa che al giardino di pertinenza.

All'ora 13:45, conchiusa le operazioni peritali,
si chiude il presente verbale con valore sottomille dei
presenti:

Letto confermato e sottoscritto

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]