

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PALERMO

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO DELLA
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA B.N.L.**

CONTRO [REDACTED]

(R. ES. N°525/87).

RELAZIONE ED ALLEGATI

**IL CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO
(ARCH. SILVIA QUARTOLO)**



TRIBUNALE DI PALERMO-SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO NELLA

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA BANCA

NAZIONALE DEL LAVORO CONTRO [REDACTED] R. ES.

N°525/87).

La presente relazione si suddivide nei seguenti capitoli:

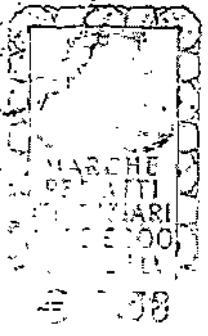
1. Premessa e mandato di consulenza;
2. Esame degli atti;
3. Sopralluoghi effettuati;
4. Dati e descrizione degli immobili;
5. Regolarità edilizia;
6. Valutazione degli immobili;
7. Scheda riassuntiva;

1. - PREMESSA E MANDATO DI CONSULENZA

In data 07.09.01, l'Aiutante Ufficiale giudiziario addetto all'Ufficio Unico presso la Corte d'Appello di Palermo notificava alla sottoscritta, Arch. Silvia Curalolo, un provvedimento di nomina, del 17.07.2001, con cui il Giudice dell'Esecuzione della Sezione Esecuzione Immobiliari del Tribunale di Palermo, Dott. Aldo De Negri, disponeva consulenza tecnica invitando la sottoscritta a comparire all'udienza del 02.10.01 per il conferimento dell'incarico (v. all. n°2).

In tale udienza, la sottoscritta c.t.u. dichiarava di accettare l'incarico e prestava giuramento secondo la formula di rito.

Come si evince dal verbale di udienza del 02.10.01 erano presenti: il Dott. Avv. Vittorio Gorgone, in sostituzione dell'Avv. Abele Ajello per il creditore



precedente, con studio in Palermo Via D. Costantino, n°5, Il Dott. Avv.

Cammalleri Ignazio, curatore fallimentare di [REDACTED], con studio a

Palermo in Via M. Stabile, n.°250, il Dott. Avv. Daniela Mauceri per la

curatela del fallimento [REDACTED], il Dott. Avv. Roberto Surdi, in sostituzione

dell'Avv. Luciano Piazza per il B.d.S. ed il Dott. Avv. Stefania Puccio, in

sostituzione dell'Avv. Roberto Ponte per la COMIT (ex Banca Sicula).

Il mandato conferito alla sottoscritta c.t.u., come si evince dal verbale di

giuramento (v.all.n°3), consiste nel rispondere ai seguenti quesiti, riferiti

alle unità immobiliari di proprietà dei signori [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED] escluso un terreno,

sito in S. Flavia, c.da Piano di Nonna, in catasto fg.3, part.382/7 ed

una quota indivisa, pari ad un 1/3, di terreno, sito in S. Flavia, c.da

Olivella, f.6, part.219, così come riportato nel verbale di udienza del

02/10/01 (v. all. n°4):

"Dica l'esperto, esaminati gli atti e i documenti della procedura, se gli

estremi indicati nell'atto di pignoramento (estremi che metterà in evidenza

nella sua relazione), sono corrispondenti a quelli indicati nel pignoramento

e sono sufficienti ad identificare l'immobile pignorato. In caso affermativo:

1. *completi la descrizione dei beni oggetto del pignoramento, anche con*

rilievi grafici e fotografici (sia esterni che interni) con i seguenti dati:

ubicazione dello stabile, natura del bene, consistenza, piano e dati

catastali aggiornati. Se trattasi d'immobile non censito produca gli

estremi di denuncia al catasto e, qualora non sia mai stato denunciato,

provveda al relativo accatastamento;

2. *descrive le coerenze e determini il valore di mercato del bene pignorato*

con stretto riferimento ai limiti in cui è stato colpito dal pignoramento, esponendo gli elementi ed i criteri della sua stima e procedendo, se necessario, alla formazione di più lotti;

3. riferisca circa la possibilità di divisione dei beni in caso di comproprietà;

4. precisi se i beni stessi siano liberi o occupati (ed in tal caso a quale titolo) indicando gli estremi della eventuale trascrizione o registrazione, e se i beni siano gravati da usufrutto o da altri diritti reali;

5. accerti la conformità e le eventuali difformità in relazione alla legislazione in materia urbanistica, con particolare riferimento alla legge n. 47 del 1985;

6. controlli la provenienza e l'attuale intestazione dei beni;

7. effettui la descrizione e l'identificazione per la vendita e, in caso di più lotti, proceda al riepilogo generale con una sintetica descrizione di ciascun lotto e l'indicazione del valore attribuito".

2. ESAME DEGLI ATTI

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

con decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo, emesso il 24.01.1986, in seguito notificato ai debitori nelle date 13-20-21/02/1986 il Signor Presidente del Tribunale Civile di Palermo ingiungeva al signor [REDACTED], di pagare alla Banca Nazionale del Lavoro la somma di £.94.992.364, come saldo debitore del c/c n.6955 alla data del 21.01.86 oltre i successivi interessi, nonché con lo stesso intimava ai suoi garanti ovvero i signori [REDACTED]

[redacted] e [redacted] di pagare la
somma di £.90.000.000 oltre le spese.

in data 25.01.86 l'Avv. Abele Aiello, n.g. di legale della Banca Nazionale del Lavoro, in forza del decreto ingiuntivo di cui al punto precedente, iscriveva ipoteca giudiziale presso la Conservatoria dei RR.II. di Palermo ai nn. 3092/343 sugli immobili oggetto di tale procedura, specificati nell'atto di pignoramento.

con atto di precetto notificato il 10.07.1987, la Banca Nazionale del Lavoro, intimava ai signori [redacted]

[redacted] "...Omissis...di pagare
solidalmente ed indivisamente fra loro alla Banca Nazionale del Lavoro, entro dieci giorni dalla notifica del presente atto, la somma di lire 93.719.834 ...Omissis..."; oltre le spese e gli interessi specificati nel suddetto (v.all.n.5).

con atto di pignoramento immobiliare, eseguito e notificato il 30.07.1987, la Banca Nazionale del Lavoro, pignorava gli immobili di seguito elencati, di proprietà e/o comproprietà dei signori [redacted]

[redacted] e [redacted]
[redacted] (v.all.n.6):

1. Terreno sito in Santa Flavia (Palermo), c.da Olivella, di mq.400, in catasto fg.6 p.lla 504/a, acquistato da [redacted] con atto del 5.3.1966, in notaio Diliberto Dichiarà e trascritto il 16.03.1966 ai nn.10512/8744.

2. Due appezzamenti di terreno siti in Santa Flavia (Palermo), c.da Olivella, di mq.198, in catasto fg.6 p.lla 504/b, acquistati da [redacted]

con atto del 23.4.1966, in notaio Diliberto e
trascritto il 28.04.1966 ai nn.15673/13073.

3. Piano scantinato di mq.1.173 ca., sito in Bagheria (Palermo), Via
Marchese di Roccaforte, denunciato all'UTE con scheda n.428 del
22.07.74, facente parte di un edificio che insiste su terreno
catastato al N.C.T. di Bagheria fg.13 p.lle 217-223-307-308-309.

Tale unità immobiliare è stata acquistata indivisamente dai
signori [redacted] e dalle consorti [redacted]

[redacted] e [redacted] con atto del
06.07.1977, in notaio Chiazese e trascritto il 02.08.1977 ai
nn.25357/20747.

4. Terreno sito in Santa Flavia (Palermo), C.da Piano di Nonna, di
mq.511, in catasto di Santa Flavia fg.3 p.lle 382/f, acquistato da [redacted]

[redacted] con atto del 15.11.1977, in notaio Mazzamuto e della
consorte sig.ra [redacted] trascritto il 18.11.1977 ai
nn.36735/30331, includendo quanto di pertinenza

5. Piano scantinato di mq.1.173 ca., sito in Bagheria (Palermo), Via
Marchese di Roccaforte, Palazzo [redacted] con accesso a sinistra
denunciato all'UTE con scheda n.427 del 22.07.74, facente parte
di un edificio che insiste su terreno in catasto N.C.T. di Bagheria
fg.13 p.lle 217-223-307-308-309. Tale unità immobiliare è

pervenuta al signor [redacted] con atto del 26.04.1978, in
notaio Chiazese e trascritto il 25.05.1978 ai nn.18402/15424,
Includendo inoltre ad esecuzione quanto di pertinenza della
consorte sig.ra [redacted]



6. Quota indivisa uguale a 4/9, di pertinenza dei signori [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED] del fabbricato sito in Bagheria (Palermo), Via Francesco Aguglia, n.22, di un vano e cucina a.P.T., un vano e w.c. a piano primo ed un vano e w.c. a piano secondo, in catasto partita n.2637 M.U.1242/2, pervenuto da successione in morte di [REDACTED], denuncia n.151, trascritto il 26/1/1984 ai nn.3950/3216.

7. Terreno sito in Santa Flavia (Palermo), C.da Olivella, di mq. 1.140, in catasto partita n.3142, f.6 p.lia 219, pervenuto ai coniugi [REDACTED]

[REDACTED] ed [REDACTED] con atto del 16.02.1982, in notaio Diliberto Dichiarata, trascritto il 01.03.1982 ai nn.7927/6576.

8. Locale sito in Santa Flavia, (Palermo), via V. Emanuele Orlando n. 46, Edificio A, composto da un vano pilastro e w.c., in catasto partita n.2140, fg.6 M.U.1371/2, acquistato da [REDACTED]

[REDACTED] con atto del 09.08.1985, in notaio Crescimanno, trascritto il 12.08.1985 ai nn.28796/22027.

9. Vano a piano terra sito in Bagheria (Palermo), Via Pola n. 47, in catasto all'art.8934, fg.13, p.lia 794/2 pervenuto ad [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] per atto del 13/11/1980, in notaio Diliberto Dichiarata, trascritto il 01.12.1980 ai nn.43246/35537.

10. Appartamento sito in Santa Flavia (Palermo), frazione Porticello, frazione Olivella, tra la via R. Sanzio e la Via Cavour, a piano terra, composto di otto vani ed accessori, nonché meta del locale di sgombero al piano scantinato, non ancora catastato, ma

denunciato all'UTE con scheda del 20.12.1973, n.D/0821386 reg.ta

al n.641 ed il locale di sgombero con scheda del 20.12.1973;

n.D/0821390 reg.ta al n.642, pervenuti alla sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] per atto del 28/12/1973, in notaio Diliberto Dichiara,

trascritto il 11/1/1974 ai nn. 1959/1657.

11. Appartamento sito in Santa Flavia (Palermo), frazione Porticello,

frazione Olivella, tra la via R. Sanzlo e la Via Cavour, a piano primo a

destra, composto di salone, tre vani ed accessori, nonché meta

del locale di sgombero al piano scantinato, non ancora catastato,

ma insistente su terreno al N.C.T. fg.6 p.lle 504/a e 504/b.

12. Terreno e quanto sopra insistente, sito in Santa Flavia (Palermo),

C.da Bellacera, di are 28,78 distinto al N.C.E.U. all'art.4406, fg.11

p.lla 427, pervenuto ad [REDACTED] per atto di vendita del

23.04.1975, in notaio San Filippo, trascritto il 05.05.1975 ai nn.

13899/11401 ed il 17.05.1975 ai nn.15032/12325. (SOPPRESSA)

in data 06.08.87, veniva trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di

Palermo, ai nn. 30586/23085 il pignoramento immobiliare sopra i

suddetti immobili (v.all.n.7).

Istanza di vendita, depositata in data 02.10.87, presso la Cancelleria

del Tribunale di Palermo, a favore della Banca Nazionale del Lavoro,

si legge quanto segue: "...Omissis... il credito per il quale si è

intrapresa l'azione esecutiva non è stato a tutto'oggi soddisfatto.

Omissis... la Banca Nazionale del Lavoro, chiede che la S.V. III.ma

disporre la vendita degli immobili pignorati ...Omissis..." (v.all.n.8).

SOPRALLUOGHI EFFETTUATI

data 13.10.01 la sottoscritta c.t.u. inviava alle parti lettera raccomandata A.R.

(all n.9) con cui comunicava l'inizio delle operazioni di consulenza il

giorno 06.11.01 per le ore 09,00.

Il giorno prestabilito la scrivente, con l'assistenza di una collega di studio

avv. Giuseppina Minneci, iniziava le operazioni di consulenza degli

immobili indicati all'atto di pignoramento, recandosi a Porticello, frazione di

Flavia (Pa), in Via Mazzini n.7. ...

La sottoscritta, alla presenza dei signori: [redacted], n. q

consorte di [redacted] figlia del suddetto e di [redacted]

[redacted] figlio di [redacted], effettuava i necessari rilievi metrici,

rendeva appunti in fogli separati e scattava alcune fotografie delle unità

immobiliari al piano terra, al piano primo e del locale di sgombero a piano

sottoterrato ed inoltre verificava la corrispondenza degli immobili con le

dimensioni catastali. Successivamente con l'assistenza del Sig. n. [redacted]

[redacted] si recava in c.da Bellacera, per visionare il terreno, ivi la scrivente

avendo constatato sui luoghi l'esistenza di una costruzione, una villa

familiare ad una elevazione fuori terra, effettuava i necessari rilievi e

scattava alcune foto. In tale occasione la sottoscritta richiedeva alla sig. n. [redacted]

[redacted] di fornire, in seguito presso il proprio studio, eventuale

documentazione riguardante l'unità immobiliare. Durante le operazioni

inoltre la sottoscritta raggiungeva poi Via V. Emanuele Orlando, 46, per

visionare il locale a piano scantinato ed ivi alla presenza del signor [redacted]

[redacted] eseguiva le necessarie operazioni di rito. La scrivente

inoltre visionava il terreno in C.da Olivella ed il vano terra in Via Pola, a

Porticello, dove ha eseguito i rilievi metrici, preso appunti in fogli separati,

verificato la corrispondenza degli immobili con le planimetrie catastali e scattato alcune foto. La sottoscritta c.t.u., per la visione delle restanti unità immobiliari stabiliva in accordo agli esecutati, per il giorno 28.11.01, un ulteriore sopralluogo. Alle ore 12.45 redatto il verbale di visita allegato alla presente relazione terminava le operazioni peritali (v. all. n.1).

In data 13.11.01 la sottoscritta c.t.u., inviava all'Avv. Abele Ajello lettera raccomandata A.R. (v. all. n.10); con cui comunicava la data del secondo di sopralluogo per il giorno 28.11.01 alle ore 09.00, a Santa Flavia (Pa), in Via Città di Palermo.

In la sottoscritta, alla presenza della sig.ra [REDACTED], figlia di [REDACTED], [REDACTED] completava le necessarie operazioni peritali recandosi prima, in Via F. Aguglia, nn.22-24 per visionare le unità immobiliari al piano terra, piano primo e secondo, ove incontrava la sig.ra [REDACTED] affittuaria di parte esecutata, in seguito giungeva in M. di Roccaforte, per verificare i due magazzini, rispettivamente con accesso a destra e sinistra, siti al piano cantinato. Alle ore 12.00, la scrivente, dopo avere terminato le operazioni peritali redigeva il verbale di visita, allegato alla presente relazione (v. in all. n.1).

4. DATI E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

4.1. Titolarità dei beni pignorati

La documentazione analizzata dalla scrivente c.t.u., si evince dalla relazione ipotecaria redatta dal Notaio Maurizio Citrolo, in data 15.09.87, quanto segue:

- 1) Terreno in Santa Flavia, C.da Olivella, di mq.400, allibrato in catasto al foglio 6, p.lla504/a, confinante con via intermedia da denominare,



proprietà [redacted] ed appezzamento di cui appresso...viene
 pignorato con tutti i corpi di fabbrica ivi esistenti. L'immobile è di
 proprietà del signor [redacted] per acquisto fattone, con atto
 del 5.3.1966 a rogito notaio Diliberto, trascritto il 16.03.1966 ai
 nn.10512/8744, da potere di [redacted], [redacted]

2) Due appezzamenti di terreno in Santa Flavia, C.da Olivella, di
 complessivamente mq.198, allibrati in catasto foglio 6 p.lla504/b, dei
 quali il primo di mq.182 circa confina con il bene sub1), via da
 denominare, proprietà [redacted] e restante proprietà dei danti causa,
 mentre il secondo di mq.16 circa confina con appezzamento di terreno
 di cui sopra sub 1), strada da denominare, proprietà [redacted], primo
 appezzamento sopra descritto, proprietà dei danti causa...viene
 pignorato con tutti i corpi di fabbrica ivi esistenti. L'immobile è di
 proprietà del signor [redacted] per acquisto fattone, con atto
 del 23.4.1966, a rogito notaio Diliberto Dichiarà, trascritto il 28.04.1966
 al nn.15673/13073, da potere dei predetti...". Si legge ancora "...i due
 lotti sopra descritti ... costituiscono l'area sulla quale è stato edificato
 da [redacted] un fabbricato, composto tra l'altro delle unità
 immobiliari comprese nel pignoramento al n.ri10 e 11."

3) Piano scantinato di mq.1.173 circa, sito in Bagheria, Via Marchese di
 Roccaforte, - lato o lotto B)- confinante a nord e a est con area di
 pertinenza dell'edificio, a sud con via Marchese Roccaforte ed a ovest
 con svincolo di accesso e con locali condominiali dello stesso edificio,
 denunciato all'U.T.E. con scheda n.ro428 del 22.07.74. Il cespite fa

guardando il prospetto dell'edificio, confinante a nord con area di pertinenza dell'edificio, ad est con svincolo di accesso allo scantinato e con locali condominiali, a sud con via Roccaforte e ad ovest con stradella privata, denunciato all'UTE con scheda n.ro427 del 22.07.74.

Il cespite fa parte dell'edificio insistente su terreno allibrato al N.C.T. di Bagheria fg.13 p.lle217,223,307,308,309. E' di proprietà del signore

██████████ salvi i diritti del coniuge ██████████

derivanti dal regime di comunione... per acquisto fattone con atto del 26.04.1978 a rogito notaio Chiazzese di Misilmeri, trascritto il 25.05.1978 ai nn.18402/15424, da potere della società "Immobiliare Baghedil S.p.A" alla quale spettava per il titolo indicato sopra al n.ro3.

L'immobile oggi è censito al NCEU di Bagheria alla partita 8702 (att'ora intestata a ██████████, foglio 13, mapp.1162/59, via Mise di Roccaforte i. A, p.S1, cat.C/6 mq.1.089."

b) Quota pari a 4/9..., e comunque per quanto di effettiva pertinenza dei signori ██████████ e ██████████ del fabbricato in

Bagheria, Via Francesco Aguglia, n.ro22, composto da un vano con cucina a piano terra, un vano con w.c. a primo piano, ed un vano con w.c. a secondo piano, allibrato al N.C.E.U. di Bagheria alla partita n.2637 M.U.1242/2. Appartiene ai signori ██████████

██████████ per due nomi ciascuno, per successione a ██████████ n.ro152 vol.151, trascritte il 26/1/1984 ai nn.3950/3216.

Censito al NCEU di Bagheria alla partita 2637 intestata a ██████████ foglio MU, mappali 1242/2, via Aguglia n.ro24, piani 1-2 vani 2,5."

parte dell'edificio che insistente su terreno allibrato al N.C.T. di

Bagheria fg.13 p.lle217-223-307-308-309. E' di proprietà dei signori

..., in regime di comunione legale,

per acquisto fattone

indivisamente con atto del 06.07.1977 a rogito notaio Chiazzese di

Misilmeri, trascritto il 02.08.1977 ai nn.25357/20747 da potere della

Società "Immobiliare" con sede in ...alla

predetta società apparteneva per acquisto fattone da potere di

... Appresso si legge "...oggi è censito al N.C.E.U. di

Bagheria alla partita 8702 tutt'ora intestato a ...

foglio 13, mapp.1162/60, via M.se di Roccaforte i B, p. S1, cat. C/6

mq 1.089.

4) appezzamento di terreno in Santa Flavia, c.da Piano di Nonna,

esteso mq.511, confinante con proprietà di

... e strada di

lottizzazione allibrato al N.C.T. di Santa Flavia all'art. 1824, foglio 3

p.lla 382/f. L'immobile è di proprietà ...salvi i diritti del

coniuge ...derivanti dal regime di comunione dei

beni per acquisto fattone, con atto del 15.11.1977 a rogito notaio

Mazzamuto, trascritto il 18.11.1977 ai nn.36735/30331, da potere di

...e ...". Ed ancora si legge

censito al NCT di Santa Flavia alla partita 1824 intestata a

..., foglio 3, p.lla 382 di are 42,26."

5) piano scantinato di metri quadri 1.173 circa, sito in Bagheria, Via

Marchese di Roccaforte, Palazzo ..., con accesso a sinistra

7) lappazzamento di terreno in Santa Flavia, c.da Olivella, esteso mq.

1.140 circa, confinante da un lato con la via Michelangelo Buonarroti,
da un secondo lato con via Mazzini, e da altri due lati con proprietà
dei signori [redacted] ed allibrato al N.C.T. alla partita n.3142,
foglio 6 p.lla219. E' di proprietà dei signori [redacted]

[redacted] in regime comunione legale con i rispettivi coniugi [redacted]

[redacted] a [redacted], per acquisto fattone
indivisamente, con atto del 16.02.1982 a rogito notaio Diliberto

Dichiarà, trascritto il 01.03.1982 ai n.n7927/6576, da potere di

[redacted] e [redacted]...

[redacted]... Al NCT di Santa Flavia alla partita 11932

intestato a [redacted]

[redacted] foglio 6, p.lla219 di are 11,40."

8) Locale sito in Santa Flavia, via V. Emanuele Orlando n. 46 (edificio A)

di piano scantinato e piano terra rispetto al cortile, composto da un

vano pilastro e w.c., confinante con vano scala, cortile interno,

spazio libero condominiale e con terrapieno di via V. Emanuele

Orlando, allibrato al N.C.E.U. alla partita n.2140, foglio 6, M.U.1371/2.

E' di proprietà della signora [redacted], per acquisto

fattone con atto del 09.08.1985 a rogito notaio L. Crescimanno di

Palermo, trascritto il 12.08.1985 ai n.n28796/22027, da potere di

[redacted]... Al NCEU alla partita 1001645, intestata a [redacted]

[redacted]...livellario a [redacted] foglio 6,

mapp.1371/2 via V.G. Orlando n.ro 46, p. S1."



9) Vano a piano terrano sito in Bagheria, Via Pola n.ro.47, confinante con la predetta via, via De Gasperi, proprietà [redacted] e proprietà [redacted] allibrato al N.C.E.U. all'art.8934, foglio 13, p.lla 794/2. E' di proprietà di [redacted], in regime di comunione legale dei beni con il coniuge [redacted] per acquisto fattone con atto del 13/11/1980 a rogito notaio Diliberto Dichiarà, trascritto il 01.12.1980 ai nn.43246/35537, da potere di [redacted]... Al NCEU di Bagheria alla partita 1002539, intestata a [redacted] e [redacted], foglio 13, mapp.794/2, via Pola n.ro69, piano T."

10) Appartamento sito in Santa Flavia, frazione Porticello, rione Olivella, tra la via R. Sanzio e la Via Cavour, di piano terrano, composto da otto vani ed accessori, confinante con terreno destinato a verde privato intermedio a via Cavour, confinante con terreno destinato a verde privato intermedio a via Raffaello Sanzio, terreno per accesso al locale di sgombero intermedio a proprietà [redacted] nonché meta del locale di sgombero al piano scantinato dello stesso complesso. L'appartamento è stato denunciato all'UTE con scheda del 20.12.1973, n.roD/0821386 reg.ta al n.641 ed il locale di sgombero con scheda del 20.12.1973, n.D/0821390 reg.ta al n.642. E' di proprietà della sig.ra [redacted] per acquisto fattone con atto del 28/12/1973 a rogito notaio Diliberto Dichiarà, trascritto il 11/1/1974 ai nn. 1959/1657, da potere di [redacted] al quale apparteneva per costruzione fattane sul terreno descritto sopra al n.ri [redacted] e 2, pervenuto come ivi indicato." Al NCEU di Santa Flavia alla partita 1002340 intestata a [redacted], prot.641/1973

via Nuova Rione Olivella piano T, cat. A e prof.642/1973 via Nuova Rione Olivella Piano SCAN cat. C.

1) Appartamento sito in Santa Flavia, tra la via R. Sanzio e la via Cavour, di primo piano di fronte a destra, composto da saloncino, tre vani ed accessori, confinante di prospetto con striscia di terreno adibita a verde privato intermedio a via Cavour, a sinistra con via R. Sanzio, a destra guardando il prospetto con corpo scala ed appartamento di primo piano di proprietà [redacted] e nel retrospetto con striscia di terreno adibita a verde privato intermedia a proprietà [redacted] non ancora allibrato al N.C.E.U. ma facente parte del complesso insistente su terreno allibrato in catasto al N.C.T. foglio 6 p.p.lle 504/a e 504/b; viene pignorato in uno alla relativa quota di pertinenza del locale di sgombero di piano cantinato, di cui meglio al precedente n.ro 10). E' di proprietà di [redacted] per costruzione fattane sul terreno descritto sopra ai n.ri 1 e 2.... Al NCEU di Santa Flavia alla partita 1000160 intestata a [redacted] prot. 639/1973 via Nuova Rione Olivella piano 1, cat. A.".

2) Appezamento di terreno, con tutto quanto ivi insistente, in Santa Flavia, C.da Bellacera, di are 28,78 distinto al N.C.E.U.,..., allibrato in catasto all'art.4406, foglio 11 p.la 427. E' di proprietà del signor [redacted] per acquisto fattone con atto del 23.04.1975 a rogito notaio San Filippo di Palermo, trascritto il 17.05.1975 ai nn.15032/12325, da potere di [redacted].... Al NCT di Santa Flavia alla partita 9512 intestata ad [redacted] foglio 11,

...p.lla 1095 di are 22,40, 1096 di are 2,88 e 1097 di are 2,50, tutte originate dal frazionamento della p.lla 427 di are 27,78."

2) Dati ipotecari ed istanze di intervento

Dalla predetta relazione ipotecaria e dall'atto di avviso di procedura esecutiva, promosso dalla B. N. L. contro i signori [redacted]

[redacted] agli altri soggetti creditori (v.all.n.12), sulle unità immobiliari sopra elencate risultano gravare le seguenti formalità:

1) ipoteca volontaria iscritta il 27.06.1972 ai nn.23926/2113 a favore dell'Istituto Italiano di Credito Fondiario s.p.a. contro [redacted] nato a [redacted] sui beni sopra elencati ai nn. 3 e 5;

2) ipoteca volontaria iscritta il 13.08.1976 ai nn.25638/1433 a favore del Banco di Sicilia contro [redacted] sul bene sopra elencato al n. 10;

3) ipoteca volontaria iscritta il 13.08.1976 ai nn.25639/1433 a favore del Banco di Sicilia contro [redacted] sul bene sopra elencato al n. 11;

4) ipoteca volontaria iscritta il 05.04.1983 ai nn.12613/990 a favore del Banco di Sicilia contro [redacted] sul bene sopra elencato al n. 3;

5) ipoteca volontaria iscritta il 12.08.1985 ai nn.28797/3303 a favore di [redacted] a garanzia di effetti cambiali, nato a [redacted] contro [redacted] sul bene sopra elencato al n. 8;

6) ipoteca giudiziale iscritta il 18.01.1986 ai nn.2238/245 a favore della

C.C.R.V.E., in forza del decreto ingiuntivo emesso il 16.01.1986 dal
Presidente del Tribunale di Palermo, contro [REDACTED]

[REDACTED], sui beni sopra
elencati dal n. 1 al n.11 per un montante di £.95.000.000 a fido di un
credito di £.38.000.000;

ipoteca giudiziale iscritta il 25.01.1986 al nn.3092/343 a favore della
B.N.L., in forza del decreto ingiuntivo emesso il 24.01.1986 dal
Presidente del Tribunale di Palermo, contro [REDACTED]

[REDACTED], sui beni sopra
elencati dal n. 1 al n.11 per un montante di £.185.000.000 a garanzia
di un credito di £.90.000.000;

ipoteca giudiziale iscritta il 03.04.1986 al nn.11347/1360 a favore del
B.d.S., in forza del decreto ingiuntivo emesso il 02.04.1986 dal
Presidente del Tribunale di Palermo, contro [REDACTED]

[REDACTED] sui beni sopra
elencati dal n. 1 al n.11 per un montante di £.695.000.000 a garanzia
di un credito di £.345.000.000;

ipoteca giudiziale iscritta il 27.06.1986 ai nn.21232/2620 a favore del
Banca Sicula s.p.a., in forza del decreto ingiuntivo emesso il
23.06.1986 dal Presidente del Tribunale di Trapani, contro [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED], sui beni sopra elencati dal n. 1 al n.11 per un montante di
£.200.000.000 a garanzia di un credito di £.107.666.442;

ipoteca giudiziale iscritta il 27.06.1986 ai nn.21233/2621 a favore del
Banca Sicula s.p.a., in forza del decreto ingiuntivo emesso il



23.06.1986 dal Presidente del Tribunale di Trapani, contro

sui beni sopra elencati ai nn. 3-7-9-10-12 per un montante di £. 19.000.000 a garanzia di un credito di £. 8.590.347.

La procedura esecutiva immobiliare in oggetto, dalla documentazione in possesso della sottoscrittà si rilevano inoltre, le seguenti istanze di intervento, avviate dai soggetti di seguito riportati:

Banco di Sicilia S.p.A. (Avv. Antonino Occhipinti ed Avv. Luciano Piazza);

Banca Sicula (Avv. Roberto Ponte);

Fallimento (Avv. Daniela Mauceri);

Fallimento (Avv. Camalleri).

Dati catastali

Dalle certificazioni catastali, gli immobili in esame risultano contraddistinti dai seguenti identificativi catastali (v. all. n. 11):

Foglio : 13
 Numero : 1162
 Subalterno : 59
 Ubicazione : Via M. di Roccaforte, Int. A / p. S1
 Zona censuaria : -
 Categoria : C/6
 Classe : U
 Consistenza : mq. 1.089
 Rendita : £. 2.722.500/€ 1.406,05
 Intestazione :

Foglio : 13
 Numero : 1162
 Subalterno : 60
 Ubicazione : Via M. di Roccaforte, int. B / p. 91
 Zona censuaria :
 Categoria : C/6
 Classe : U
 Consistenza : mq. 1.089
 Rendita : £.2.722.500/€.1.406,05
 Intestazione : ██████████

Foglio : MU
 Numero : 1242
 Subalterno : 1
 Ubicazione : Via F. Aguglia, 22 / p.t.
 Zona censuaria : -
 Categoria : A/4
 Classe : 5
 Consistenza : 1 vano
 Rendita : £.100.000/€.51,65
 Intestazione : ██████████

Foglio : MU
 Numero : 1242
 Subalterno : 2.
 Ubicazione : Via F. Aguglia, 24 / p.1-2
 Zona censuaria : -

Categoria : A/4

Classe : 5

Consistenza : 2,5 vani

Rendita : £.250.000/€.129,11

Intestazione : [REDACTED]

Foglio : 6

Numero : 219

Subalterno : -

Ubicazione : C.da Olivella, Santa Flavia (PA)

Zona censuaria : -

Qualità : vigneto

Classe : 2

Superficie : are 11,40

Reddito dominicale: £.28.500/€.14,72

Reddito agrario : £.10.260/€.5,3

Intestazione : [REDACTED] proprietario per 1/2), [REDACTED]
 (proprietario per 1/2), [REDACTED]
 (proprietario per 1/2), [REDACTED] proprietario
 per 1/2).

Foglio : 6

Numero : 1371

Subalterno : 2

Ubicazione : Via V. E. Orlando n°46, p. S1

Zona censuaria : -

Categoria : C/2

Classe : 8

Consistenza : 465 mq

Rendita : £.697.500/€.360,23

Intestazione : (livellario a

Foglio : 13

Numero : 794

Subalterno : 2

Ubicazione : Via Pola n°69, p. t.

Zona censuaria :-

Categoria : C/1

Classe : 6

Consistenza : 54 mq

Rendita : £.1.971.000/€.1.017,94

Intestazione : (coniugi in comunione legale),

(coniugi in comunione legale)

Foglio : 6

Numero : 857

Subalterno :-

Ubicazione : C.da Olivella, Santa Flavia (PA)

Zona censuaria :-

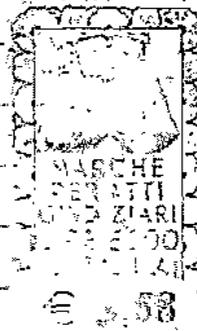
Qualita : fu d'accert.

Classe :-

Superficie : are 05,98

Reddito dominicale :-

Reddito agrario :-



destazione : ██████████ (proprietario)

Foglio : 6

Numero : 858

Subalterno : -

Localizzazione : C.da Olivella, Santa Flavia (PA)

Zona censuaria : -

Categoria : vigneto

Classe : 1

Superficie : are 01,98

Reddito dominicale: £.5.841/£.3,02

Reddito agrario : £.1.980/£.1,02

destazione : (mancante)

Foglio : 6

Numero : 858

Subalterno : 1

Localizzazione : Via Mazzini n°7, p. t.

Zona censuaria : -

Categoria : A/2

Classe : 2

Consistenza : 8 vani + acc.

Superficie : -

destazione : ██████████ (proprietario)

Foglio : 6

Numero : 858

Subalterno : 3

ubicazione : Via Mazzini n°7, p. p.

zona censuaria :-

categoria : A/2

classe : 2

consistenza : 3 vani + acc.

rendita :-

contestazione : ██████████ (proprietario)

Foglio : 6

Numero : 857

Subalterno : 4

ubicazione : Via Mazzini n.9, p. scantinato

zona censuaria :-

categoria : C/2

classe : 2

consistenza : 266 mq

rendita :-

contestazione : ██████████ (proprietario)

Foglio : 11

Numero : 1095

Subalterno :-

ubicazione : C. da Bellacera, Santa Flavia

zona censuaria :-

qualità : seminativo

classe : 2

superficie : are 22,40

Reddito dominicale: £.24.640/€.12,72

Reddito agrario : £.6.720/€.3,47

Intestazione : ██████████ (livellario), ██████████ (diritto del
concedente)

Foglio : 11

Numero : 1096

Subalterno : -

Ubicazione : C.da Bellacera, Santa Flavia

Zona censuaria : -

Qualità : seminativo

Classe : 2

Superficie : are 02,88

Reddito dominicale: £.3.168/€.1,64

Reddito agrario : £.864/€.0,45

Intestazione : ██████████ (livellario), ██████████ (diritto del
concedente)

Foglio : 11

Numero : 1097

Subalterno : -

Ubicazione : C.da Bellacera, Santa Flavia

Zona censuaria : -

Qualità : seminativo

Classe : 2

Superficie : are 02,50

Reddito dominicale: £.2.750/€.1,42

Reddito agrario : £.750/€.0,39

Infestazione : ██████████ (livellario), ██████████ (diritto del
██████████ concedente)

Foglio : 11

Numero : 967

Subalterno : -

Ubicazione : C.da Bellacera, p.t.

Zona censuaria : -

Categoria : A/2

Classe : 5

Consistenza : 6 vari

Rendita : £.1.170.000/€.604,25

Infestazione : ██████████ (proprietario)

4.1 Dati tecnici - urbanistici

Dagli atti e dalla documentazione prodotta dalla sottoscritta, non si
rilevano gli estremi della licenza edilizia dell'intero fabbricato ove sono
ubicati gli immobili in oggetto ma è stato rilasciato certificato di abitabilità
per l'edificio in data 26/06/75; per quanto riguarda i beni oggetto di
perfezionamento, al NCEU-foglio 13, p.lla. 1162, sub. 59 e 60, siti in Via M.
Pisciarfante, il Comune di Bagheria ha rilasciato il certificato di abitabilità per
magazzini e scantinati il 24/06/74.

L'edificio in via F. Aguglia, 22-24, riportato in NCEU foglio MU p.lla 1242
sub. 2/6 è stato realizzato precedentemente al 1940 e la legislazione
vigente all'epoca, non prevedeva il rilascio della licenza edilizia.

L'asportamento di terreno sito in C.da Olivella, individuato al foglio 6 p.lla



219. La sottoscritta CTU ha accertato dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Santa Flavia, in data 28/02/2002, che il suddetto ricade nel P.R.G. in zona "B/5", con le seguenti prescrizioni: densità edilizia 1.00 mc/mq, rapporto di copertura 2/10, lotto minimo mq. 800.00, H max mt.7.20, distacchi dai confini mt. 5.00 e dalle strade mt. 6.00 (v.all.n°17).

Per il piano cantinato sito in Via V. E. Orlando,46, denunciato al NCEU foglio 6, p.lla 1371, sub. 2, si rileva che è stato realizzato in conformità al progetto approvato e rilasciato con regolare certificato di abitabilità e di agibilità in data 07/06/1984.

L'edificio in via Mazzini, 7-9, cui risultano ubicati gli appartamenti riportati al NCEU foglio 6, p.lla 858 e 857, sub. 1-3-4, è stato realizzato giusto "Nulla osta per esecuzione lavori edili" rilasciato dal Sindaco del Comune di Santa Flavia in data 27/08/1971.

Il terreno in c.da Bellacera catastato con foglio 11, p.lle 1095-1096-1097 ricade in zona "B" con i seguenti parametri edilizi: coeff. di fabbricabilità 5.00 mc/mq, distanza dai confini mt. 5.00, H max mt. 11.00. L'edificio, in 11 p.lla 967, ricadente in dette particelle è stato realizzato in conformità al progetto approvato e presentato al N.C.E.U. in data 09/07/86 (v.all. n°12).

Per quanto riguarda l'unità immobiliare sita in Via Pola, 69, al NCEU foglio 13, p.lla 794 sub.2, categoria C/1 è stata regolarmente presentata al catasto, per diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione, variazione n.28202 del 21/12/2000 n. prot.648494.

1.3) Stato e descrizione delle unità immobiliari

Le unità immobiliari, di cui all'atto di pignoramento, ricadono tra il

territorio comunale di Santa Flavia e Bagheria, in provincia di Palermo.

A) sopracitati comuni si arriva dalla SS 113 con uscita a Bagheria. Il comune di S. Flavia dista 17 chilometri dalla città di Palermo, sorge in una zona litorale pianeggiante ed è posto a 55 metri sul livello del mare.

Il comune di Bagheria sorge su una vasta distesa della valle palermitana, dista dal capoluogo siciliano poco meno di 13 chilometri e si inserisce fra il polo di Palermo e quello di Termini Imerese. E' posto a circa 85 metri sul livello del mare.

4.5.1. Descrizione degli immobili di cui all'atto di pignoramento ubicati in Bagheria, Via M. di Roccaforte (lotto nn°1-2)

Le proprietà site in Bagheria, Via Marchese di Roccaforte, sono contraddistinte al N.C.T. dai seguenti identificativi catastali: foglio 13, p.lla 1162 sub. 59 e 60, categoria C/6 e fa parte di un palazzo condominiale (Palazzo [redacted]) (v. "Documentazione fotografica", all. n.13 v. foto n.1).

La scrivente evidenzia che a seguito di ricerche al Catasto del Comune di Palermo non ha trovato le planimetrie catastali degli immobili in oggetto perché sono state perdute.

I magazzini sono ubicati, guardando il prospetto principale dell'edificio, al piano scantinato e rispettivamente, uno a destra (sub. 59), confinante a nord con proprietà condominiale, a est con scivolo di accesso, a sud con Via M. Roccaforte, a ovest con stradella privata; e l'altro a sinistra (sub. 60) confinante a nord con proprietà condominiale, a est con stradella privata, a sud con Via M. Roccaforte, a ovest con scivolo di accesso.

Un magazzino posto a destra identificato come sub. 59, si accede percorrendo uno scivolo largo m. 4,00 attestante sull'area di pertinenza

dello stesso edificio, oltrepassando un ampio portone scorrevole in ferro di colore marrone (v. foto n.2).

Il magazzino è costituito da una struttura intelaiata in cemento armato, con impianto quadrangolare pilastrato (v. foto n.3).

Sono presenti tracce di umidità in prossimità delle finestre e in corrispondenza di alcune tubazioni che corrono a soffitto.

L'immobile non risulta dotato né d'impianto di citofono esterno, privo d'impianto di riscaldamento centralizzato e di autoclave.

L'unità immobiliare si compone di un unico ambiente (v. "elaborato grafico dallo stato di fatto" in all. n.14 redatto dalla sottoscritta c.t.u.) e prende aria e luce da finestre poste in alto munite di grate in ferro (v. foto n.4).

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

La pavimentazione di tutto l'ambiente è in battuto di cemento.

Rivestimenti interni: le pareti ed il soffitto sono intonacati.

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

Impianto idrico: sottotraccia.

Lo stato di manutenzione e di conservazione dell'appartamento allo stato attuale è di abbandono.

Altezza utile interna pari a ml. 4,50.

Superficie commerciale del magazzino sub. 59 (lotto n° 1):

La superficie commerciale risulta così composta:

Superficie coperta al lordo dei muri perimetrali e di quelli interni;

Superficie lorda coperta	mq.	1080
--------------------------	-----	------

Totale mq. 1080

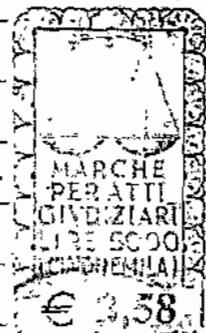


zino posto a sinistra identificato come sub. 60, vi si entra dallo edificio.



o avviene attraversando un ampio portone scorrevole in ferro di rone (v. foto n.5).

ere costituito da una struttura intelaiata in cemento armato, di forma quadrata.



zino non risulta dotato né d'impianto di citofono esterno, privo di riscaldamento centralizzato e di autoclave e non è allacciato ad una rete di distribuzione di gas e metano.

immobiliare si compone di un grande ambiente, una zona uffici e corpo servizi, (v. "elaborato grafico dello stato di fatto" in ali. n.15 alla sottoscritta c.t.u.) prende aria e luce da finestre poste in alto di grate metalliche.



ensiche di finitura e quelle impiantistiche sono descritte secondo seguito elencate:

ni: il grande ambiente è in battuto di cemento, escluso il corpo composto da due w.c. e di un locale doccia, pavimentato in grès.

enti interni: le pareti ed i soffitti degli ambienti sono intonacati,

one condizioni di manutenzione e conservazione per la presenza

di umidità. Il corpo dei servizi ha le pareti parzialmente rivestite

relle in ceramica, di dimensioni cm. 20x20.

no dotati di lavabi a colonna e vasi, il locale doccia del solo piatto

tutti i pezzi sanitari sono in ceramica di scarsa qualità

ciale.

l'ufficio si trova a sinistra dell'ingresso ed è realizzata con struttura
in cemento e vetri (v. foto n.6).

impianto elettrico: in parte sottotraccia, con frutti di qualità commerciale
norme alla normativa vigente CEI (L. 46/90).

impianto idrico: sottotraccia.

lo stato di manutenzione e di conservazione dell'appartamento è in stato
di abbandono.

capacità utile interna pari a ml. 4,50.

Descrizione commerciale del magazzino sub. 60 (lotto 2):

l'edificio commerciale risulta così composta:

area coperta al lordo dei muri perimetrali e di quelli interni;

area coperta	mq.	1080
Totale	mq.	1080

Descrizione degli immobili di cui all'atto di pignoramento

localizzati in Bagheria, Via F. Aguglia, 22-24 (lotto nn°3 - 4)

l'immobile sito in Bagheria, Via Francesco Aguglia n.22-24, sono

distinte al N.C.T. dai seguenti identificativi catastali: foglio MU, p.lla

sub. n° 1 e 2, categoria A/4. L'immobile di antica costruzione è

costituito da quattro elevazioni fuori terra con struttura portante in

cemento e confina, a sud con la suddetta via, a nord, est ed ovest con

la stessa. Il prospetto principale presenta il basamento rivestito in

pietra per un'altezza di 90 cm. e il rimanente è intonacato (v. foto nn.7-

8) e sono collegati tra loro da una scala avente gradini rivestiti in

cemento con ringhiera di ferro e le pareti intonacate e tinteggiate (v. foto

... scala con ingresso indipendente su Via F. Aguglia n.22, si sviluppa
 ... unica rampa tra il piano terra e il primo piano ed in due rampe nei
 ... enti piani.

... il piano terra, con accesso indipendente sempre su Via F. Aguglia n.
 ... 1, si compone dei seguenti ambienti (v. "elaborato grafico" in all.

... stanza;

... d.,

... olo cucina.

... caratteristiche di finitura e quelle impiantistiche dell'immobile sono
 ... nite secondo le voci di seguito elencate.

... menti: gli ambienti presentano rivestimenti in segato di marmo di
 ... nsione 20x20 cm. e battiscopa perimetrale in marmo, escluso il w.c.d.
 ... mentato con mattoni di cemento a scaglie di dimensioni cm. 30x30 (v.
 ... n.10).

... stimenti interni: le pareti ed i soffitti degli ambienti sono intonacati e
 ... oggiati. Il w.c.b. presenta le pareti, per un'altezza di circa 1,35 cm.,
 ... re di piastrelle in ceramica, di dimensioni cm. 20x20 (v. foto n.11).

... i interni (porte): sono in legno.

... i esterni: le finestre sono in legno e vetro, con persiane e scuretti
 ... rad eccezione della porta d'ingresso che è in legno tamburato (v.
 ... n.12).

... b. e provvisto di scaldacqua elettrico, con n.4 pezzi sanitari, lavabo a
 ... a, bidè, vaso e vasca da bagno; tutti i pezzi sanitari sono in
 ... nica di scarsa qualità commerciale.

so cucina, ricavato nel sottoscala, presenta solo un lavello in grès
 anato ed ha due gradini per l'accesso al vano scala.

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

to idrico: sottotraccia.

to di manutenzione e di conservazione dell'appartamento è scarso.

za utile interna pari a ml. 3,50.

Superficie commerciale dell'appartamento piano terra (sub: 1- lotto

Superficie commerciale dell'appartamento risulta così composta:

Superficie coperta al lordo dei muri perimetrali e di quelli interni:

Superficie lorda coperta	mq.	43,80
Totale	mq.	43,80

Unità immobiliare identificata il sub.2 comprende il primo, il secondo
 e il terzo piano.

Il primo piano si compone dei seguenti ambienti (v. "elaborato grafico" in

16)

esso,

stanza da letto;

terno;

ab-;

cone.

Caratteristiche di finitura e quelle impiantistiche dell'immobile sono
 descritte secondo le voci di seguito elencate.

In tutti gli ambienti presentano rivestimenti in ceramica di

...elisione cm. 20x20 e battiscopa perimetrale in marmo, con esclusione

...v.c.b. pavimentato in grès di dimensioni cm. 20x20 (v. foto n.13).

...estimenti interni: le pareti ed i soffitti degli ambienti sono intonacati e
...eggiati. Il w.c.b. è rivestito con piastrelle in ceramica, di dimensioni cm.

...20, sino al tetto (v. foto n.14).

...ssi interni (porte): sono in legno.

...ssi esterni (finestre, portefinestre) sono in legno e vetro, con persiane

...curetti interni (v. foto n.15).

...v.c.b. è provvisto di scaldacqua elettrico e n.4 pezzi sanitari, lavabo a

...rona, bidè, vaso e vasca da bagno; tutti i pezzi sanitari sono in

...amica di qualità commerciale.

...balcone è pavimentato in grès con ringhiera di ferro di colore marrone

...foto n.16).

...pimento elettrico: sottotraccia con frutti di qualità commerciale non

...come alla normativa vigente CEI (L. 46/90).

...impianto idrico: sottotraccia.

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

...cente.

...zza utile interna pari a ml. 2,85.

...ano secondo, si compone dei seguenti ambienti:

...stanza da letto;

...cucina;

...bagni;

...caratteristiche di finitura e quelle impiantistiche dell'immobile sono

...definite secondo le voci di seguito elencate.



La stanza presenta rivestimento in ceramica di dimensione
10 cm., mentre la cucina e il balcone sono pavimentati in grès (v. foto

Esterni: i soffitti degli ambienti sono intonacati e
pigiati, la cucina ha le pareti totalmente rivestite di piastrelle di
dimensioni cm. 20x20 (v. foto n. 18).

Esterni (porte): sono in legno.

Esterni: (finestre, portefinestre) sono in legno e vetro, con persiane

Esterni.

Impianto elettrico: in parte a vista, con frutti di qualità commerciale non
conforme alla normativa vigente CEI (L. 46/90) è dotato di impianto
elettronico.

Impianto idrico: sottotraccia.

Costo di manutenzione e di conservazione dell'appartamento è discreto.

Superficie utile interna pari a ml. 2,90.

Terrazzo: è composto da: un ambiente chiuso con una struttura in
acciaio e vetri e coperta in plastica, un terrazzo ed un piccolo vano
cucina.

Caratteristiche di finitura e quelle impiantistiche dell'immobile sono
descritte secondo le voci di seguito elencate.

Nei due ambienti risultano pavimentati con mattoni di cemento, di
dimensione 40x40 cm., mentre il terrazzo è pavimentato in grès e
ha ringhiera in ferro (v. foto nn. 19-20).

Impianto elettrico in parte a vista, con frutti di qualità commerciale non
conforme alla normativa vigente CEI (L. 46/90) non è dotato di impianto

atico.

nto idrico: sottotraccia.

ato di manutenzione e di conservazione dell'appartamento è

ente.

ficie commerciale del piano primo:

lorda coperta	mq.	52,44
balcone: mq. 3,60x1/3 =	mq.	1,20
Totale	mq.	53,64

ficie commerciale del piano secondo:

lorda coperta	mq.	52,44
balcone: mq. 3,60x1/3 =	mq.	1,20
Totale	mq.	53,64

ficie commerciale del piano terzo:

lorda coperta	mq.	34,00
balcone: mq. 3,60x1/3 =	mq.	1,20
terrazzo: mq. 14,80x1/3 =	mq.	4,87
Totale	mq.	40,07

ficie commerciale complessiva dell'appartamento (sub 2 - lotto

Totale mq. 147,35

Descrizione dell'immobile di cui all'atto di pignoramento

alicato in Santa Flavia, Via V. E. Orlando, 46 (lotto n°5)

l'immobile in oggetto risulta iscritto al N.C.E.U., foglio 6, particella

categoria C/2, fa parte di un edificio per civile abitazione costituito

struttura mista intelaiata e c.a., confina a nord-ovest con Via V.E.

o a sud-est con slargo condominiale, a sud-ovest con rampa
 di accesso al complesso condominiale, a nord-est con spazio
 condominiale e proprietà aliena.

ante fa notare che, non ha trovato le planimetrie catastali degli
 in oggetto, perché al Catasto del Comune di Palermo risultano

so all'immobile avviene al n.civ.46, attraversando un cancello di
 automatico. Il calpestio dell'immobile risulta posto a quota inferiore di
 rispetto alla Via V.E. Orlando, la differenza di quota è infatti
 da una rampa carrabile, che si diparte dalla detta via per
 ghere lo slargo condominiale dal quale si accede al locale in
 (v. foto n.21).

so avviene attraversando due ampie saracinesche attestanti, sullo
 condominiale (v. foto n.22).

le si compone dei seguenti ambienti (v. "elaborato grafico dello
 piano" in all. n.17 redatto dalla sottoscritta c.t.u.):

locale;

ngorifera;

tenistiche di finitura e quelle impiantistiche dell'immobile sono
 secondo le voci elencate di seguito.

mi sono di marmette di cemento di dimensione cm.30x30, escluso
 e rivestito con piastrelle di grès-ceramico 15x20. (v. foto n.23-

tenuti interni: la totalità degli ambienti hanno le pareti ed i soffitti

intonacati e tinteggiati eccetto il servizio igienico w.c. che presenta

stimmenti parietali in grès ceramico, per una altezza pari a 1,60 ml, di

dimensioni 15x20. I soffitti di tutti i vani sono intonacati e tinteggiati.

l'immobile riceve aria e luce da finestre in legno attestanti sulla

parte carrabile e su una chiostrina condominiale (v. foto n.25).

l'c.b. è provvisto di 4 pezzi sanitari, lavabo a colonna, bidè, vaso e

bidè doccia; tutti i pezzi sanitari sono in ceramica di scarsa qualità

commerciale.

impianto elettrico: in parte sottotraccia con frutti di qualità commerciale e

conforme alla normativa vigente CEI (L. 46/90).

impianto idrico: sottotraccia.

costo di manutenzione e di conservazione dell'immobile è scarso.

superficie utile interna pari a mq. 4,00.

superficie commerciale dell'appartamento:

superficie commerciale dell'appartamento risulta così composta:

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

quanto si ha:

superficie lorda coperta	mq.	450
Totale	mq.	450

Descrizione dell'immobile di cui all'atto di pignoramento

ubicato in Bagheria, Via Pola, 69 (lotto n°6)

l'immobile di cui all'atto di pignoramento è un locale al piano

adibito ad attività commerciale e fa parte di un edificio per civile

divisione confinante, a nord ed est con proprietà aliena, a sud con Via

ed ovest con Via A. de Gasperi. Risulta essere iscritta al N.C.E.U.,



p.13, p.lla 794 sub.2, categoria C/1 ed è costituito da una struttura

in intelaiatura e non manifesta evidenti segni di degrado. In questo

momento è in esercizio un negozio (parrucchiere) in locazione alla sig.ra

presso avviene sia da via Pola n.71 (ex 69), sia da Via A. de Gasperi

attraverso (vetrine) con saracinesche avvolgibili in ferro, poste ad

quota superiore rispetto la quota di calpestio stradale.

spetti sono intonacati e tinteggiati, con soglie di marmo ed infissi in

minio anodizzato e vetro camera (v. foto nn.26-27).

ufficio è fornito d'autoclave ed impianto di climatizzazione centralizzata.

la Immobiliare è costituita (v. "elaborato grafico dello stato di fatto" in

8 redatto dalla sottoscritta c.t.u.) da un ampio vano con un muro di

1,20 divisorio, un servizio igienico (w.c. + lavabo) ed un ripostiglio,

porte interne a soffietto in plastica (v. foto nn.28-29).

amenti sono rivestiti di grès porcellanato, le pareti sono intonacate e

iate ad eccezione di quelle del servizio igienico rivestite di ceramica

il tetto tipo economico (v. foto n.30). Il solaio è rivestito con un

soffitto di pannelli in cartongesso per gli impianti d'illuminazione e di

zione; (v. foto n.31).

zza interna è di ml. 4,50 circa.

ento elettrico è sottotraccia con frutti di buona qualità commerciale e

me alla normativa vigente CEI (L. 46/90).

ento idrico è sottotraccia.

to di manutenzione e di conservazione dell'immobile è buono.

ficie commerciale del negozio:

superficie commerciale dell'appartamento risulta così composta:

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

quanto si ha:

superficie lorda coperta	mq.	53
Totale	mq.	53

Descrizione degli immobili di cui all'atto di pignoramento

ubicati in S.Flavia - Porticello, Via Mazzini, 7- 9 (lotto nn°7- 8-9)

Le unità immobiliari ai nn. 7-9, fanno parte di un edificio adibito a civile

abitazione; di due elevazioni fuori terra, un piano scantinato e lastrico

soffitto. La struttura è in cemento armato e presenta segni di degrado. I

esterni sono intonacati e tinteggiati con balconi aggettanti in muratura e

griglia di ferro (v. foto n.32). Gli immobili, con ingresso al n. civ.7, si

trovano rispettivamente, a piano terra, proprietà [redacted]

al primo piano, salendo le scale a destra, la proprietà [redacted] e

l'ingresso al n. civ.9, a piano scantinato, di proprietà per un 1/2 ciascuno

suddetti.

La costruzione insiste su due lotti di terreno, riportati al catasto alla partita

al foglio 6, p.lla 504/a e 504/b rispettivamente di mq.400 e mq.198,

limitati da muretti bassi di recinzione con ringhiera di ferro, confinante a

con Via Mazzini, a ovest con Via R. Sanzio, a nord ed a est con

terreno alieno. Dalla documentazione in possesso della sottoscritta,

l'immobile in esame è stato denunciato al N.C.E.U. in data 20/12/73 e

rispettivamente il piano scantinato registrato con scheda n.642, il piano

al n.641 ed il piano primo ai nn.639 e 640. Oggi contraddistinti al

N.C.E.U. con i seguenti identificativi catastali, foglio 6, p.lla 858/1-2-3-4.

... alla proprietà, dal n.civ.7 di Via Mazzini, avviene varcando un
 ... di ferro da cui si diparte una rampa di scale che porta al portone
 ... so di legno e vetri mentre intorno alla costruzione si sviluppa un
 ... so pavimentato con aiuole, delimitato da muretti di recinzione con
 ... era in ferro, prospicienti Via Mazzini e Via Sanzio (v. foto dal n.33 al

... orone, con pavimenti e battiscopa di marmo, immette su una scala a
 ... rampe che porta al primo piano, rivestita anch'essa di marmo con
 ... chiera di ferro e passamano di legno (v. foto n.37). Le pareti sono
 ... naccate e tinteggiate. Dal n. civ.9, vi è un portone di ferro per l'accesso
 ... piano scantinato che immette in uno scivolo pavimentato in battuto di
 ... mento.

L'appartamento a piano terra sub. 1 si compone dei seguenti ambienti
 ... elaborato grafico dello stato di fatto" in all. n.19 redatto dalla

... otoscritta c.t.u.):

... n.° 2 ingressi;

... corridoio;

... talone;

... soggiorno;

... n.°3 stanze da letto,

... camera

... w.c.d.;

... n.°2 w.c.b.

... cucina;

... ripostiglio;

n.°3 balconi;

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

Pavimenti: tutti gli ambienti sono rivestiti di ceramica decorata e battiscopa perimetrale in terracotta e separati da soglie in marmo in corrispondenza dei vani porta (v. foto n.38-39).

Rivestimenti interni: gli ambienti hanno le pareti intonacate eccetto il salone, il soggiorno, il corridoio e due camere rivestite con carta da parati.

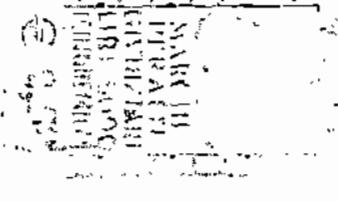
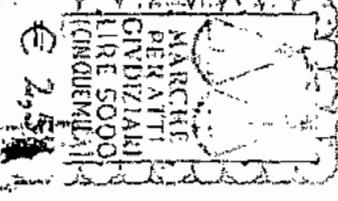
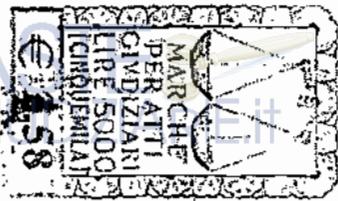
La maggior degli ambienti ha soffitti intonacati con rifiniture in gesso. I servizi igienici e la cucina sono rivestiti interamente con piastrelle di ceramica fino al tetto (v. foto dal n.40 al n.43).

La maggior parte degli ambienti rileva presenza di macchie d'umidità e distacco dello strato superficiale d'intonaco, sia sui soffitti sia sui rivestimenti parietali (v. dal n.44 foto n.46).

Infissi interni (porte): sono in legno, tranne la porta del w.c.d. a soffietto, inoltre il tramezzo divisorio tra soggiorno e cucina ha una bucatura chiusa da legno e vetro. Il corridoio è riparato da un'apertura ad arco che separa dall'ingresso, a due ante di legno e vetro specchiato e decorato (v. foto dal n.47 al n.49).

Infissi esterni: (finestre e porte-finestre) sono in legno douglas a vetro, con serrande avvolgibili (v. foto n.50) Le porte d'accesso all'appartamento sono in legno tamburato (v. foto n.51)

Il w.c.d. è provvisto di scaldacqua elettrico e 3 pezzi sanitari lavabo, vaso e piatto doccia, tutti i pezzi sanitari sono in ceramica di qualità commerciale (v. foto n.52)



sono provvisti di scaldacqua elettrico e 4 pezzi sanitari, lavabo a
bidè, vaso e vasca da bagno; tutti i pezzi sanitari sono in
acciaio di buona qualità commerciale (v. foto n.53).

Le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica e ringhiera in ferro (v. foto

impianto elettrico: sottotraccia con frutti di qualità commerciale e
conforme alla normativa vigente CEI (L. 46/90). L'edificio è fornito di
chiave, impianto di citofono esterno e impianto di riscaldamento
realizzato allacciato alla rete cittadina di distribuzione di gas e metano.

impianto idrico: sottotraccia.

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

Superficie utile interna pari a ml. 3,00.

Superficie commerciale dell'appartamento (lotto n°7):

La superficie commerciale dell'appartamento risulta così composta:

Superficie coperta al lordo dei muri perimetrali e di quelli interni;

Superficie scoperta, costituita dal terrazzo e dai balconi computata per un

coefficiente dell'estensione effettiva, secondo la consuetudine commerciale

in vigore.

Pertanto si ha:

Superficie lorda coperta	mq	266,00
Superficie balcone: mq 207,00 x 1/3 =	mq	69,00
Totale	mq.	335,00

L'appartamento a piano primo sub 3 si compone dei seguenti ambienti

Il planimetria elaborata grafico dello stato di fatto in al. n° 20 redatto dalla

Scritta c.t.u.):

esso;

ciolo;

oro;

orno;

stanze da letto;

b.

c.

d.

oglio;

balconi;

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

Parati: tutti gli ambienti sono rivestiti di ceramica decorata e battiscopa
centrale in terracotta e separati da soglie di marmo in corrispondenza
della porta (v. foto n.55-56).

Interni: gli ambienti sono con carta da parati, eccetto una
stanza con pareti intonacate, i soffitti sono intonacati e tinteggiati con
gesso. Il corridoio è diviso con un'apertura ad arco con finiture di
marmo. I servizi igienici e la cucina sono rivestiti interamente con piastrelle
ceramiche (v. foto n.57-58).

In tutti gli ambienti rilevano la presenza di macchie d'umidità e distacco dello
strato superficiale d'intonaco sia sui soffitti sia sui rivestimenti parietali (v.
foto n.59).

I serramenti (porte) sono in legno laccato (v. foto n.60).

Infissi esterni: (finestre e porte-finestre) sono in legno douglas e vetro, con serrande avvolgibili (v. foto n.61).

La porta d'accesso all'appartamento è in legno tamburato.

Il w.c.d. ha 3 pezzi sanitari, lavabo, vaso e piatto doccia; tutti i pezzi sanitari sono in ceramica di qualità commerciale (v. foto n.62).

Il w.c.b. provvisto di scaldacqua elettrico e 4 pezzi sanitari, lavabo a colonna, bidè, vaso e vasca da bagno; tutti i pezzi sanitari sono in ceramica di qualità commerciale (v. foto n.63).

I balconi sono rivestiti con piastrelle in ceramica e ringhiera in ferro.

Impianto elettrico: sottotraccia con frutti di qualità commerciale e conforme alla normativa vigente CEI (L. 46/90). L'edificio è fornito di autoclave, impianto di citofono estemo e impianto di riscaldamento centralizzato allacciato alla rete cittadina di distribuzione di gas e metano

Impianto idrico: sottotraccia.

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

Altezza utile interna pari a ml. 3,00.

Superficie commerciale dell'appartamento (lotto n°8):

La superficie commerciale dell'appartamento è così composta:

- superficie coperta al lordo dei muri perimetrali e di quelli interni;
- superficie scoperta, costituita dal terrazzo e dai balconi, computata per un terzo dell'estensione effettiva secondo la consuetudine commerciale locale.

Pertanto si ha.

- sup. lorda coperta

1110

134 25

sup. balcone: mq. 26,20 x 1/3 = mq. 8,73

Totale mq. 143,08

Piano scantinato sub.4 è composto di un unico vano pilàstrato, al cui

Interno vi sono ubicati sul lato destro, rispetto all'ingresso, diviso da una struttura in profilato di alluminio e vetro, una cella frigorifera non in uso,

una cisterna ed un piccolo servizio igienico. Inoltre all'interno di tale ambiente sono stati ricavati sul lato sinistro, rispetto all'ingresso un angolo

cucina ed un servizio igienico con ingresso indipendente dall'esterno (v. "elaborato grafico dello stato di fatto" in ali. n.21 redatto dalla sottoscritta c.t.u.).

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

Pavimenti: tutti gli ambienti sono rivestiti con mattoni di cemento a scaglie, ad eccezione del w.c. che presenta piastrelle di ceramica (v. foto n.64).

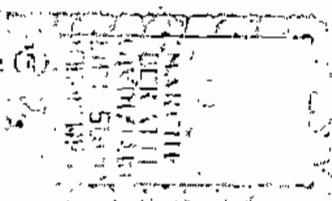
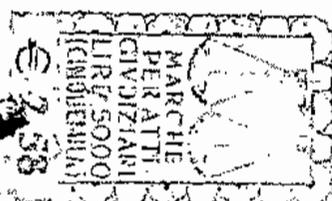
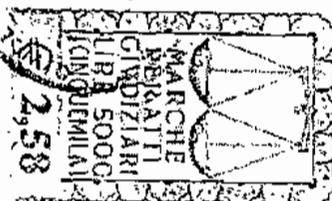
Rivestimenti interni: le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati eccetto il servizio igienico che è rivestito interamente con piastrelle (v. foto n.65).

Gli ambienti rilevano la presenza di macchie d'umidità e distacco dello strato superficiale d'intonaco, sia sui soffitti sia sui rivestimenti parietali

Infissi interni: la porta del w.c. è in legno tamburato

Infissi esterni: (finestre e portone) le finestre poste in alto sono in legno protette con griglie in ferro, mentre il portone d'ingresso è in ferro con apertura scorrevole, i due vani indipendenti a sinistra hanno gli infissi di legno e vetro e persiane (v. foto nn 66-67)

Il w.c. ha 3 pezzi sanitari: lavabo, vaso e piatto doccia tutti i pezzi



ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

sanitari sono in ceramica di qualità commerciale.

Impianto elettrico: è fuori-traccia non conforme alla normativa vigente CEI

(L. 46/90).

Impianto idrico: sottotraccia.

Lo stato di manutenzione e di conservazione è mediocre.

Altezza utile interna pari a ml. 2,90.

Superficie commerciale dell'appartamento (lotto n°9):

La superficie commerciale dell'appartamento così composta:

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

- superficie scoperta, costituita dal terrazzo e dai balconi computata per un

terzo dell'estensione effettiva, secondo la consuetudine commerciale

locale.

Pertanto si ha:

- sup. lorda coperta	mq.	266,00
- sup. atrio esterno: mq. 81,10x1/3 =	mq.	27,03
Totale	mq.	293,03

4.5.6 Descrizione dei terreni di cui all'atto di pignoramento ubicati

In Santa Flavia, C.da Bellacera (lotto n°10)

I fondi in esame, sono ubicati nel territorio del Comune di Santa Flavia,

in Contrada Bellacera, a pochi chilometri dal centro abitato, sono

contraddistinte al N.C.T. dai seguenti identificativi catastali: foglio 11, p.lla

n.427 che è stato soppresso ed ha originato le seguenti particelle: foglio

11, p.lle nn. 1095 - 1096 - 1097 (v. "Planimetria Catastale" in all. n. 12)

A tal proposito si precisa che sulla p.lla 1095 di terreno insabita una

costruzione insabita gratuitamente e regolarmente denunciata al N.C.E.U.

progetto del 09/07/1986, contraddistinta al foglio 11, p.lla 967,

zona A/2. Le restanti delimitano l'unità immobiliare menzionata e dalle

catastali risultano avere una consistenza di: p.lla n.1095 di mq 224,

n.1096 di mq 288 e p.lla 1097 di mq 250.

correndo una strada carrabile e non asfaltata, si arriva in C.da

vicina, che immette alla suddetta proprietà, delimitata da una

confezione di ferro, ricca di vegetazione, fiori, alberi e piante. L'accesso

all'immobile, avviene oltrepassando una struttura di ferro di colore verde,

verso un cancello d'ingresso per veicoli, a due ante, poggianti su pilastri

in ferro che conduce ad una stradella realizzata in battuto di cemento e

delimitata da un cordolo (v. foto n.68-69).

correndo la strada d'ingresso, si trova l'unità immobiliare per civile

abitazione, costituita da una struttura intelaiata in c. a. ad un'elevazione

di circa 2,20 mt e non ha segni di dissesto. Tale immobile confina a nord e ad

est con proprietà aliena, a sud ed ovest con stesso proprietario. Il

terreno dell'immobile, posto a quota superiore di 1,20 mt, rispetto alla

strada, è pavimentato nella parte antistante la costruzione (v. foto

n.70). Il prospetto principale (lato nord), intonacato e tinteggiato è

strutturato da due tettoie a spioventi realizzate con tegole alla

marisigliese e poggianti su pilastri in cemento armato (v. foto n.71-72). Il

prospetto posteriore è anch'esso intonacato e tinteggiato e ripartito

verticalmente da pilastri in cemento armato, su cui poggia la tettoia del

prospetto realizzata con tegole alla marisigliese. L'edificio presenta inoltre sul

prospetto posteriore (sud) una costruzione aggiunta con copertura a spiovente,

all'interno si trova un forno a legna in muratura, rivestito con mattoni in cotto.

un portico esterno (v. foto n.73-74). I restanti prospetti sono intonacati e intreggiati e sono in buone condizioni di conservazione e manutenzione (v. foto n.75).

L'area esterna all'edificio è pavimentata lungo il percorso del perimetro e delimitata da aiuole rivestite di cotto, ricche di vegetazione, con alberi a medio fusto di varie essenze (v. foto n.76).

La copertura è piana, non praticabile e delimitata da un muretto d'attico.

L'edificio, non risulta dotato né d'impianto di citofono esterno, privo d'impianto di riscaldamento centralizzato e di autoclave, non è allacciato alla rete cittadina di distribuzione di gas e metano.

L'unità immobiliare si compone dei seguenti ambienti (v. "elaborato grafico dello stato di fatto" in all. n.22 redatto dalla sottoscritta c.t.u.):

3 stanze da letto;

1 bagno;

1 w.c.d.;

1 w.c.b.;

1 cucina;

1 portico esterno.

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

Pavimenti: Tutti gli ambienti presentano rivestimenti in cotto di dimensioni 20x30 cm e battiscopa perimetrale in ceramica (v. foto nn.77-78) e sono separati da soglie di marmo in corrispondenza dei vani porta. I pavimenti del w.c.b. e del w.c.d. sono con piastrelle di tipo economico di dimensioni 20x30 (v. foto nn.79-80).

Rivestimenti interni: le pareti ed i soffitti degli ambienti sono intonacati e integriati. I servizi igienici hanno le pareti in grès ceramicato, di dimensioni cm. 20x30, a tutta altezza (v. foto n.81-82).

Alcuni ambienti rilevano la presenza di macchie d'umidità e distacco dello strato superficiale d'intonaco, sia sui soffitti sia sui rivestimenti parietali.

Rivestimenti interni (porte): sono in legno (v. foto n.83).

Rivestimenti esterni: (finestre e porte-finestre) sono in legno e vetro, con persiane e scurettili interni (v. foto n.84-85).

La porta d'accesso all'appartamento è in legno lamburato (v. foto n.86).

Il w.c.d. ha 4 pezzi sanitari, lavabo, vaso, bidè e piatto doccia; tutti i pezzi sanitari sono in ceramica di qualità commerciale.

Il w.c.b. non provvisto di scaldacqua elettrico e 4 pezzi sanitari, lavabo a colonna, bidè, vaso e vasca da bagno; tutti i pezzi sanitari sono in ceramica di qualità commerciale.

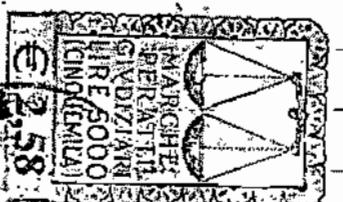
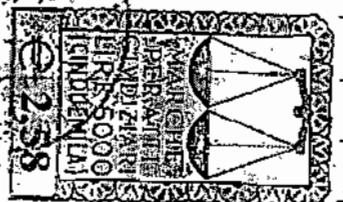
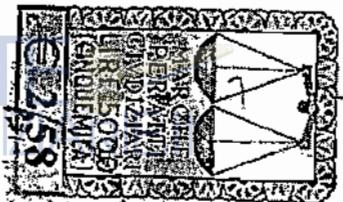
Impianto elettrico: sottotraccia con frutti di qualità commerciale, non conforme alla normativa vigente CEI (L. 46/90).

Impianto idrico: sottotraccia.

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

Altezza utile interna pari a ml. 3,20.

Per quanto riguarda i terreni circostanti, dal sopralluogo effettuato dalla scrivente, risultano essere di natura argillosa, a morfologia non pianeggiante e di forma quadrilatera, delimitati da cordoli in corrispondenza della stradella d'ingresso e da recinzione in ferro lungo i confini ricchissimi di vegetazione, con alberi a medio fusto di varie essenze



valore dal n.87 al n.91).

La qualità dei terreni dalla visure catastali risulta essere:

part. 1095 di are 22.40 seminativo

part. 1096 di are 02.88 seminativo

part. 1097 di are 02.50 seminativo

superficie commerciale dell'appartamento:

La superficie commerciale dell'appartamento risulta così composta:

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

superficie scoperta, costituita dal terrazzo e dai balconi computata per un

coefficiente di estensione effettiva, secondo la consuetudine commerciale.

Scala

risultando si ha:

superficie coperta	mq.	129,25
--------------------	-----	--------

superficie porticata: mq. 54.95x1/3=	mq.	18,32
--------------------------------------	-----	-------

superficie terreno di pertinenza: mq. 633x1/40	mq.	15,83
--	-----	-------

Totale	mq.	163,40
---------------	------------	---------------

7) Descrizione dei fondi di cui all'atto di pignoramento ubicati in

Santa Flavia (Porticello) c/da Olivella (lotto n°11)

Il pezzo di terreno è individuato al N.C.T. dai seguenti

dati catastali: foglio 6, p.lla 219 del comune di Santa Flavia,

superficie mq. 1140.

Il terreno è ubicato non molto lontano dalla spiaggia di Porticello in zona

IP.R.G. del comune di Santa Flavia, è confinante per due lati con

Via Mazzini e Via Michelangelo e gli altri due con proprietà aliene (v. foto

la quota più bassa del piano stradale ed ha una forma pressoché
 are: presenta per tutto il perimetro una recinzione di paletti in
 ete metallica, l'ingresso è su Via Mazzini, varcando un cancello
 in ferro (v. foto dal n.94 al n.96). Dal sopralluogo effettuato è

la del terreno dalla visura catastale risulta essere:

di are 11,40 vigneto

rito all'accertamento di eventuali difformità ex L. 47/1985.

Difformità edilizia:

dei sopralluoghi effettuati e dal confronto tra lo stato di fatto e le
 ria catastale degli immobili (v. in all. n.12), la sottoscritta c.t.u ha
 to delle variazioni distributive interne consistenti in:

scantinato, Via Mazzini, 9

zzazione di vano, adibito a cella frigorifera, con ingresso
 ndente a sinistra dell'ingresso principale (opera interna);

ne realizzata con profilati di alluminio per un locale ufficio, a
 a dell'ingresso principale (opera interna);

della L.R. n. 37/85, che sostituisce l'art. 26 della L. n. 47/85,

che le opere interne sono soggette alla sola comunicazione con

una relazione tecnica da parte di un professionista abilitato.

re "interne" s'intende lo spostamento (demolizione e ricostruzione)

zzi interni al fine di ottenere una diversa distribuzione degli spazi

d in generale tutte quelle opere che non comportano modifiche

oma dei fronti su spazi pubblici, aumento del numero di unità

bilian, modifica della destinazione d'uso, pregiudizio alla statica
immobile.

Caso in questione, rientra nel concetto di "opere interne" e non risulta
essere stato predisposto quanto riportato dal succitato art. 9 della L.R.
10/85 (comunicazione contestualmente all'inizio dei lavori, da
presentare al Sindaco unitamente a relazione a firma di professionista
autorizzata alla progettazione).

**Sanabilità dell'abuso edilizio (difformità ex L. concessione in
sanatoria)**

Trattandosi di una procedura esecutiva immobiliare, dell'art.40 della
L. 10/2/85 n.47, così come modificato dal D.Leg.vo 12/01/88 N.2,
integrato con modificazioni in L. 13/03/88 N.68 (in vigore dal 14/01/88),

Caso in cui la domanda di sanatoria presentata, in base a quanto
disposto dal primo comma del medesimo art.40 "...per la rilevanza delle
violazioni o delle inesattezze riscontrate, deve ritenersi infedele, si
applicano le sanzioni di cui al Capo I. Le stesse sanzioni si applicano se,
non è stata presentata la domanda, non viene effettuata l'oblazione dovuta...", può
presentare "...domanda di sanatoria entro centoventi giorni dall'atto di
sequestro dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene
siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge"

che da intendersi riferito al giorno 01-01-97, ai sensi del disposto
dell'art. 139 della Legge 23/12/94, n.724: "...i termini contenuti nelle
disposizioni richiamate al presente comma e decorrenti dalla entrata in
vigore della legge 28 febbraio 1985, n.47, o della leggi di successiva

modificazione o integrazione, sono da intendersi come riferiti alla data di entrata in vigore del presente articolo...").

Il rilascio della concessione edilizia avviene successivamente al saldo delle obbligazioni eventualmente maggiorate degli interessi, in base a quanto disposto dal Governo con la manovra economica per il 1998, e, ove dovuti, di un contributo denominato "oneri concessori", suddiviso in oneri di urbanizzazione e costo di costruzione.

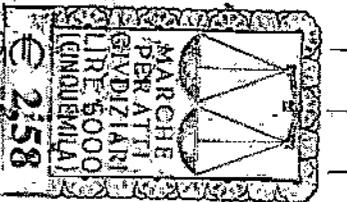
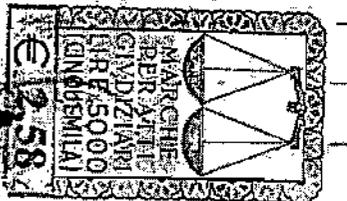
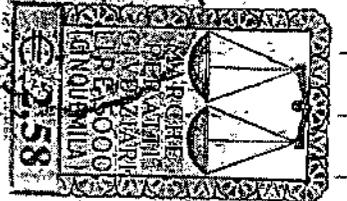
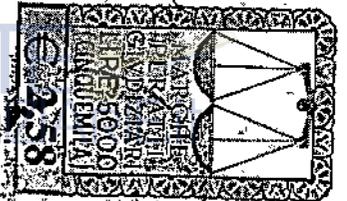
Gli oneri di urbanizzazione ed il contributo del costo di costruzione per le opere oggetto di sanatoria edilizia, sono quelli vigenti al 17/8/85 (data di entrata in vigore della l.r. 37/85) ridotti al 50% (art.27 L.R. 37/85).

Per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione, essi vanno determinati generalmente in base alla cubatura del fabbricato od in alcuni casi in funzione del lotto di insediamento.

Per quanto attiene invece al costo di costruzione, il contributo concessorio segue una procedura diversa di calcolo, tenendo conto di edifici residenziali ed uso diverso.

Per quanto riguarda, infine, le competenze per le prestazioni professionali nel sistema di condono edilizio, in occasione dell'Assemblea dei Presidenti degli Ordini professionali - del 14-6-1985 fu presentata dal Consiglio Nazionale agli Ordini, uno schema di proposta di tariffa per prestazioni comprese alla legge 47/1985 recante norme in materia di controllo delle attività urbanistico - edilizia, sanzioni recupero e sanatoria delle opere successive affinché gli Ordini, l'adottassero con delibera di Consiglio.

Sulla base delle esperienze maturate sull'applicazione della legge 47/85, il Consiglio Nazionale degli Architetti ha proposto una metodologia di



... delle prestazioni professionali per il condono edilizio in
 ... alla presentazione da parte del Governo del decreto legge
 ... edilizio, decreto più volte reiterate.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

... determinazione del valore venale dell'immobile la sottoscritta è
 ... adottando il metodo comunemente detto "sintetico -
 ... rativo" che consiste nel determinare direttamente l'entità del valore
 ... una comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche
 ... immobile oggetto della stima con le analoghe di altri beni
 ... in loco e di cui si è a conoscenza del valore di mercato. La
 ... razione rende possibile l'inserimento del bene oggetto di stima
 ... classe dei beni di consimili caratteristiche estrinseche, per cui
 ... bile da stimare assumerà, quale più probabile valore venale, quello
 ... prezzo medio rappresentativo della classe in cui è stato inserito.
 ... dell'applicazione del succitato metodo sintetico, bisogna scegliere
 ... parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nell'estimo
 ... nel caso in esame si è ritenuto opportuno scegliere il metro
 ... to di superficie lorda commerciale.

... zione del metodo sintetico, in relazione al caso in esame, ha
 ... lo l'analisi del mercato di immobili consimili per ubicazione e
 ... ia, per la ricerca la sottoscritta si è basato sui dati a sua
 ... zione, verificando tali dati con le indagini raccolte nelle
 ... zioni a cura degli operatori del settore (Nomisma, Consulente
 ... llare, etc.), al fine di confrontare tali dati con quelli rilevati dalla
 ... nità e verificame quindi la plausibilità.

Si sottolinea che la posizione del bene in esame è elemento importante nella formazione del prezzo unitario, ma non è il solo

La costruttiva, la destinazione e lo stato d'uso, l'età, le condizioni e altri fattori ed il grado di finitura, sono aspetti intrinseci che vanno attentamente tenuti in conto, essendo elementi specifici di stima. Tali aspetti intrinseci possono influire, positivamente o negativamente sul prezzo unitario della stima.

Prezzo unitario degli immobili

Art. 12

In base ai dati e ai risultati di studi delle quotazioni del mercato immobiliare, condotti in collaborazione con agenzie locali, si è accertato che i margini di variazione delle quotazioni in €/mq. relative ad unità immobiliari consimili a quelle in esame in zone consimili a quella in cui ricade il bene in oggetto, tenendo conto anche del loro classamento, tra € 413,17/mq. per immobili versanti in pessime condizioni di conservazione e manutenzione e € 33/mq. per immobili versanti in buone condizioni di conservazione.

In base a quanto sopra esposto, si ritiene equo assumere, nello stato di fatto e di diritto in cui oggi si trovano le unità immobiliari, un valore unitario

per gli immobili ubicati in Via M. di Roccaforte:

appartamento sub. 59

10 x € 413,17/mq. = € 4.131,70

euro quattrocentoquarantaseiduecentoventitre/60)

zino sub. 60

0 x € 413,17/mq. = € 446223,60 -

euro quattrocentoquarantaseiduecentoventitre/60) -

n° 3-4

lini di variazione delle quotazioni in €/mq. relative ad unità

llanti consimili a quella in esame in zone consimili a quella in cui

il bene in oggetto, oscilla, tenendo conto anche del loro

mento, tra € 516,46/mq. per immobili versanti in pessime condizioni

ervazione e manutenzione e € 1032,91/mq. per immobili versanti in

condizioni di conservazione e manutenzione.

ce di quanto sopra esposto, si ritiene equo assumere, nello stato di

di diritto in cui oggi si trovano le unità immobiliari, un valore unitario

oli ubicati in Via Francesco Aguglia n.22-24:

ramento (al civico n.22 al P.T.)

80 x € 516,46/mq. = € 22620,95

euro ventiduemilaseicentoventi/95).

ramento (al civico nn.24 al P1°-2°-3°)

7,35 x € 619,75/mq. = € 91320,16

euro novantunomilatrecentoventi/16):

di variazione delle quotazioni in €/mq. relative ad unità
analoghe a quella in esame in zone consimili a quella in cui
il bene in oggetto, oscilla, tenendo conto anche del loro
prezzo, tra € 516,46/mq. per immobili versanti in pessime condizioni
di conservazione e manutenzione e € 1.032,91/mq. per immobili versanti in
condizioni di conservazione e manutenzione.

Di quanto sopra esposto, si ritiene equo assumere, nello stato di
diritto in cui oggi si trova l'immobile, un valore unitario pari a:

l'immobile ubicato in Via V.E. Orlando n.46:

prezzo.

€ 619,75/mq. = € 2.78887,50

(euro duecentosettantottomilaottocentottasette/50)

n.6.

di variazione delle quotazioni in €/mq. relative ad unità
analoghe a quella in esame in zone consimili a quella in cui
il bene in oggetto, oscilla, tenendo conto anche del loro
prezzo, tra € 723,04/mq. per immobili versanti in pessime condizioni
di conservazione e manutenzione e € 1.239,50/mq. per immobili versanti in
condizioni di conservazione e manutenzione.

Di quanto sopra esposto, si ritiene equo assumere, nello stato di

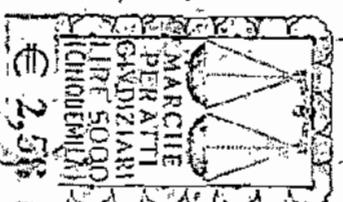
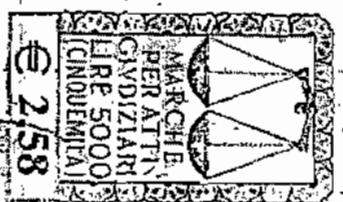
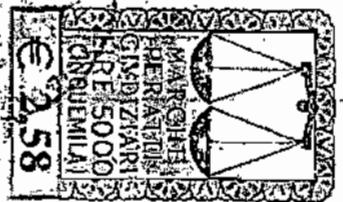
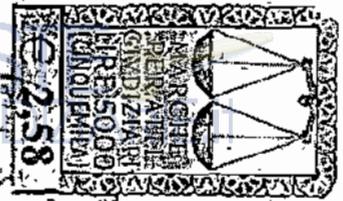
diritto in cui oggi si trova l'immobile, un valore unitario pari a:

l'immobile ubicato in Via Pola n.69:

prezzo (al P.T.)

€ 929,62/mq. = € 49269,86

(euro quarantanovemiladuecentosessantanove/86).



ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

nn°7-8

zioni di variazione delle quotazioni in €/mq. relative ad unità
 consimili a quella in esame in zone consimili a quella in cui
 bene in oggetto, oscilla, tenendo conto anche del loro
 nento, tra € 826,33/mq. per immobili versanti in pessime condizioni
 ervazione e manutenzione è € 1.342,79/mq. per immobili versanti in
 condizioni di conservazione e manutenzione.

ca di quanto sopra esposto, si ritiene equo assumere, nello stato di
 d'ritto in cui oggi si trovano gli immobili, un valore unitario pari a:

n°7.

mobili ubicati in Via Mazzini nn.7-9:

artamento sub. 1 (al P.T.)

5 x € 981,27/mq. = € 3.28725,45

di euro trecentoventottomilasettecentoventicinque/45).

n°8.

artamento sub. 3 (al P.1°)

5,08 x € 929,62/mq. = € 1.33010,02

di euro centotrentatremilazerodieci/02).

n°9.

zioni di variazione delle quotazioni in €/mq. relative ad unità

consimili a quella in esame in zone consimili a quella in cui

il bene in oggetto, oscilla, tenendo conto anche del loro

nento, tra € 438,99/mq. per immobili versanti in pessime condizioni

ervazione e manutenzione è € 877,95/mq. per immobili versanti in

condizioni di conservazione e manutenzione.

rice, di quanto sopra esposto, tenuto conto delle caratteristiche
 seche ed intrinseche dell'immobile, nonché dei margini di
 zione delle quotazioni in €/mq. relative ad immobili consimili a quelli
 ame e ritenute altresì che le opere abusivamente realizzate sono
 dall'aggiudicatario e che l'incidenza dell'abuso è ininfluyente sul
 commerciale dell'immobile stesso, si ritiene equo assumere, nello
 fatto e di diritto in cui oggi si trovano l'immobile, un valore unitario

le di sgombero sub. 4 (al P. S.)

93,03 x € 464,81/mq. = € 1.362.032,27

nel euro centotrentaseimiladuecentotré/27).

n:10

Quotazione dei terreni e del fabbricato, ubicati in C.da Bellacera, si è
 data sulla base di elementi oggettivi raccolti nel corso delle indagini
 in loco e sulla scorta di informazioni assunte dalla sottoscritta
 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Flavia.

pezziamenti di terreno contraddistinti al N.C.T., Fg.11, p.lla 1095-
 1097, essendo di pertinenza al fabbricato, verranno valutati in seno
 determinazione del valore commerciale del fabbricato.

na serie di studi delle quotazioni del mercato immobiliare, condotti in
 porazione con agenzie locali, si è accertato che i margini di
 one delle quotazioni in €/mq. relative ad unità immobiliari consimili a
 in esame in zone consimili a quella in cui ricade il bene in oggetto,
 tenendo conto anche del loro classamento, tra € 774,69/mq. per
 versanti in pessime condizioni di conservazione e manutenzione

€1291,14/mq. per immobili versanti in buone condizioni di
conservazione e manutenzione.

In base a quanto sopra esposto, si ritiene equo assumere, nello stato di
fatto e di diritto in cui oggi si trovano gli immobili, un valore unitario pari a:

immobile ubicato in C.da Bellacera:

$$163,40 \times \text{€} .826,33/\text{mq.} = \text{€} .135022,32$$

consoli euro centotrentacinquemiladuecentoventi/32).

no n°11

La valutazione del terreno ubicato in C.da Olivella, contraddistinto al
C.T. - Fg.6, p.lla 219, si è effettuata sulla base di elementi oggettivi
raccolti nel corso delle indagini svolte in loco e sulla scorta di informazioni
fornite dalla sottoscritta C.T.U. presso l'Ufficio Tecnico del Comune di
Flavia.

In quanto, sulla scorta di quanto rilevato da ricerche di mercato effettuate in
territorio ed in base alla conoscenza del mercato immobiliare della territorio di
Flavia e dei valori di mercato di terreni aventi caratteristiche

simili al fondo oggetto dell'odierna valutazione riportati
nell' "Osservatorio sul mercato dei valori immobiliari - O.V.I.", a cura della
Commissione Centrale dei Servizi Tecnici Erariali del Ministero delle Finanze,
si ritiene equo fissare, per i terreni de quo, un prezzo unitario €92,96/mq.

no.p.lla 219

Superficie agraria: Ha 00.11.40

Prezzo unitario di stima: €92,96/mq.

Superficie commerciale:

$$\text{Ha } 00.11.40 \times \text{€} .92,96/\text{mq.} = \text{€} .105974,40$$

Scheda riassuntiva

Caso di vendita degli immobili sopra descritti la scrivente c.t.u.

come quanto segue:

n°1

Immobiliare ubicata in Via M. di Roccaforte (sub 59)

Catastali:

U di Palermo, Fg.13, n.ro1162, sub 59, Ctg. C/6, Classe U.

Superficie mq. 1089

Superficie mq. 1080 circa.

Valore commerciale: €.446223,60

Valore di proprietà €.223111,80

n°2

Immobiliare ubicata in Via M. di Roccaforte (sub 60)

Catastali:

U di Palermo, Fg.13, n.ro1162, sub 60, Ctg. C/6, Classe U.

Superficie mq. 1089

Superficie mq. 1080 circa.

Valore commerciale: €.446223,60

n°3

Immobiliare ubicata in Via F. Aguglia, 22

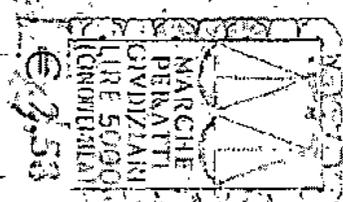
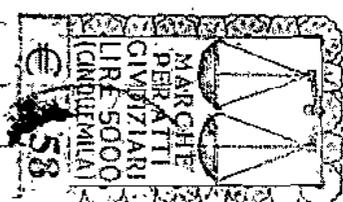
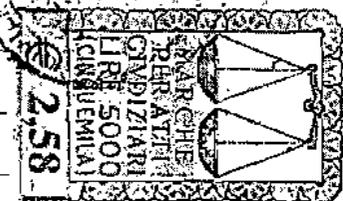
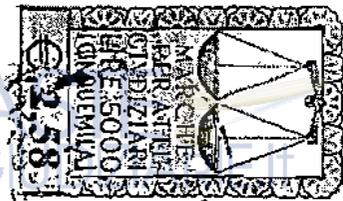
Catastali:

U di Palermo, Fg. MU, n.ro 1242, sub 1, Ctg. A/4, Classe 5.

Superficie 1 vano, p. t.

Superficie mq. 43,80 circa.

Valore commerciale: €.22620,95



Quota di proprietà ██████████ €.5026,88

lotto n°4

Unità immobiliare ubicata in Via F. Aguglia, 24

Dati catastali:

C.E.U. di Palermo, Fg. MU, n.ro 1242, sub 2, Ctg. A/4, Classe 5,

Consistenza 2,5 vani, p: 1-2.

Superficie mq. 147,35 circa.

Valore commerciale: €.91320,16

Quota di proprietà ██████████ €.20293,37

lotto n°5

Unità immobiliare ubicata in Via E. Orlando, 46, p. S1

Dati catastali:

C.E.U. di Palermo, Fg.6, n.ro1371, sub 2, Ctg. C/2, Classe 8,

Consistenza mq. 465.

Superficie mq. 450 circa.

Valore commerciale: €.278887,50

lotto n°6

Unità immobiliare ubicata in Via Pola, 69, p.t.

Dati catastali:

C.E.U. di Palermo, Fg.13, n.ro 794, sub 2, Ctg. C/1, Classe 6,

Consistenza mq. 54.

Superficie mq. 53 circa.

Valore commerciale: €.49269,86

lotto n°7

Unità immobiliare ubicata in Via Mazzini, 7

Catastali:

EU di Palermo, Fg.6, n.ro858, sub 1, Ctg. A/2, Classe 2,

stanza 8 vani + acc., p.t.

ficie mq. 335,00 circa.

commerciale: €.328725,45

n°8

Immobiliare ubicata in Via Mazzini, 7

Catastali:

EU di Palermo, Fg.6, n.ro858, sub 3, Ctg. A/2, Classe 2,

stanza 3 vani + acc., p.p.

ficie mq. 143,08 circa.

commerciale: €.133010,02

n°9

Immobiliare ubicata in Via Mazzini, 9

Catastali:

EU di Palermo, Fg.6, n.ro 857, sub 4, Ctg. C/2, Classe 2,

stanza - p.s.

ficie mq. 293,03 circa.

commerciale: €.136203,27

di proprietà [redacted] €.68101,64

n°10

no unità immobiliari ubicati in C.da Bellacera.

Catastali:

EU di Palermo, Fg.11, n.ro1095, qualità seminativo, classe 2.

ficie mq. 224,00 circa.

commerciale: di pertinenza al fabbricato

astali:

U. di Palermo, fg. 11, n.ro 1096, qualità seminativo, classe 2.

ca mq. 288,00 circa.

commerciale: di pertinenza al fabbricato

astali:

U. di Palermo, fg. 11, n.ro 1097, qualità seminativo, classe 2.

ca mq. 250,00 circa.

commerciale: di pertinenza al fabbricato

astali:

U. di Palermo, Fg. 11, n.ro 967, Ctg. A/2, Classe 5, Consistenza 6

ca mq. 163,40 circa.

commerciale: € 1350220,32

lotto n°11

ubicato in C.da Olivella.

astali:

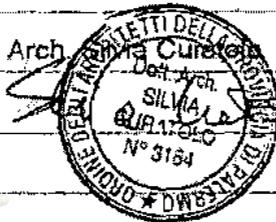
U. di Palermo, Fg. 6, n.ro 219, qualità vigneto, classe 2.

ca mq. 1140 circa.

commerciale: € 105974,40

di proprietà [redacted] € 52987,20

no. II 26.04.2002



2/50
Depositato in Cancelleria in data
Il 11/04/2011 in di Cancelleria
Cassa Leonarda la Pagina
[Signature]