

Giuseppe Lapinta Architetto

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE DI PALERMO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**G.ES. DOTT.SSA RAFFAELLA VACCA**

**PROCEDIMENTO N° 887/94 R.G.Es.**  
**(CUI È RIUNITO IL PROCEDIMENTO N° 761/96 R.G.ES.)**

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DALLA  
BANCA DI ROMA S.P.A, ED OGGI DALL'ISTITUTO  
FINANZIARIO DEL MEZZOGIORNO S.P.A CONTRO



**RELAZIONE LOTTO D**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

OR. ME. DEGLI ARCHITETTI DELLA PROV. DI PALERMO  
Arch. GIUSEPPE LAPINTA  
N. 8078

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Via D'Ossuna, 195 - 90138 Palermo

Tel. Fax. 091 6524300 - Tel. 091 6403435 - Cell. 349 8475978 - e-mail: glapinta2@tiscali.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**Tribunale di Palermo**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari**  
**G.Es. Dott.ssa Raffaella Vacca**  
**Procedimento n° 887/94 R.G.Es.**

(cui è riunito il procedimento n° 761/96 R.G.Es.)

**Espropriazione immobiliare** promossa dalla Banca di Roma S.p.A.  
ed oggi dall'Istituto Finanziario del Mezzogiorno S.p.A contro [REDACTED]

**Relazione tecnica di stima del compendio immobiliare**  
**LOTTO D**

**Premessa**

Con provvedimento del giorno 26 novembre 2004 il Sig. G.Es., Dott.ssa Raffaella Vacca, mi ha nominato consulente tecnico d'ufficio e conferito l'incarico per la stima del compendio immobiliare oggetto del procedimento.

In tale data, dopo avere prestato il giuramento di rito, la S.V. mi ha espresso i termini dell'incarico, ponendomi i seguenti quesiti:

"...

1) *Provveda l'esperto, previa comunicazione scritta al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, e previo altresì accesso all'immobile:*

a. *all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento, evidenziando l'eventuale opportunità di procedere alla formazione di uno o più lotti per la vendita, previa identificazione dei nuovi confini.*

b. *alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; laddove l'immobile sia abusivo e non sanabile, proceda alla valutazione dell'area di sedime, calcolando i costi connessi all'abbattimento dell'opera abusiva.*

c. *all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento ovvero di quelli risultanti*



dalla documentazione catastale oppure dalla relazione notarile sostitutiva con le risultanze catastali, provvedendo, nell'ipotesi in cui queste ultime siano inidonee all'esatta individuazione dei beni, ad effettuare il rilievo.

2) Rediga quindi, in fascicoletti separati tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

a. l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo; per ciascuno di essi occorrerà, inoltre, allegare copia della concessione o licenza edilizia, ovvero indicare gli estremi di eventuali pratiche di sanatoria;

b. una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona;

c. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore ovvero da terzi ed a che titolo e provvedendo, in caso di occupazione di terzi, ad acquisire il relativo titolo.

4) Provveda inoltre l'esperto:

- alla indicazione di eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);

- alla valutazione dei lotti, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima;

- ad indicare, qualora si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile.

5) Alleghi il perito a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno dieci interne, e un'adeguata documentazione fotografica relativa allo stato d'uso, nonché la planimetria del bene.

6) Acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice (atto di provenienza,



*concessione edilizia, domanda di sanatoria etc)..."*

In data successiva ho acquisito, presso la Cancelleria, una copia degli atti allegati al fascicolo prodotto dall'Avv. Roberto Ponte per la Banca di Roma S.p.A.. La presente relazione riepiloga le attività svolte e le conclusioni cui sono pervenuto dopo avere ultimato lo studio dei documenti acquisiti presso la cancelleria, gli accertamenti tecnico-amministrativi, catastali e quelli di sopralluogo, nonché le indagini di mercato per la stima del prezzo a base d'asta degli immobili oggetto dell'incarico, per ciascuno dei quali rinvio alle specifiche relazioni.

**Beni oggetto dell'incarico**

Dagli atti acquisiti presso la Cancelleria affiora che il procedimento esecutivo n° 887/94 R.G.E. trae origine dall'atto di pignoramento immobiliare notificato in data 23 luglio 1994, e trascritto in data 12 ottobre 1994 ai nn. 36913/27085, in forza del quale, per richiesta della Banca di Roma S.p.A., rappresentata e difesa dall'Avv. Roberto Ponte, sono stati sottoposti ad esecuzione forzata per espropriazione i seguenti

"...

**A) IMMOBILI DI PROPRIETA' DI**

- 1) *1/2 di locale terrano sito in Palermo, via Lancia di Brolo, 64/c, foglio 49, particella 725/1;*
- 2) *1/2 quartino terrano sito in Palermo, via Lancia di Brolo, 66, foglio 49, particella 725/2;*
- 3) *1/2 quartino terrano sito in Palermo, via Lancia di Brolo, 66, foglio 49, particella 725/3;*
- 4) *1/2 di locale terrano sito in Palermo, via Lancia di Brolo, 66/A, foglio 49, particella 725/4.*

**B) IMMOBILI DI PROPRIETA' DI**

**CARLO:**

- 1) *appartamento sito in Palermo nella via Lancia di Brolo, 66, primo piano a destra salendo, di vani 5, foglio 49, particella 725/5;*
- 2) *appartamento sito in Palermo nella via Lancia di Brolo, 66, primo piano a sinistra salendo, di vani 5,5, foglio 49, particella 725/6 ...".*

Il procedimento esecutivo n° 761/96 R.G.E. trae origine da un secondo atto di pignoramento immobiliare notificato in data 25 maggio 1996, e trascritto in data



1 agosto 1996 ai nn. 28101/21519, in forza del quale, per richiesta della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., rappresentata e difesa dagli Avv. Corrado Romano ed Alberto Oddo Antonello, sono stati sottoposti ad esecuzione forzata per espropriazione i seguenti

1) Appartamento sito in Palermo alla via Lancia di Brolo n. 66, posto al primo piano a destra salendo, costituito da ingresso, corridoio di disimpegno, ripostiglio, bagno, cucina, tre camere e balcone su spazio condominiale di mq. 310.

Il tutto censito nel N.C.E.U. di Palermo alla partita 65.773 come segue:

foglio 49, mappale 725, sub. 5, via Lancia di Brolo n.66, zona censuaria 2, piano 1, categoria a/4, classe 5, vani 5,0, R.C. L. 285.000;

2) Appartamento sito in Palermo, via Lancia di Brolo n.66, posto al primo piano a sinistra salendo, costituito da ingresso, corridoio di disimpegno, ripostiglio, bagno, cucina, tre camere e balcone sul cortile di mq.250.

Il tutto censito nel N.C.E.U. di Palermo alla partita 65.773 come segue:

foglio 49, mappale 725, sub. 6, via Lancia di Brolo n.66, zona censuaria 2, piano primo, categoria a/4, classe 5, vani 5,5, R.C. L. 313.500 ...”.

Con provvedimento del 22 febbraio 2003, il Sig. G.Es. ha disposto la “... riunione della procedura esecutiva pendente al n. 761/96 con quella pendente al n. 887/94, ordinandone la prosecuzione sub quella prima promossa avanti a sé...”.

Dei sei immobili precedentemente descritti, i quattro ubicati al piano terra sono stati accorpati in due distinte unità immobiliari, identificati catastalmente uno dai sub. 1 e 3 e l'altro dai sub. 2 e 4 del mappale 725 del foglio mappa 49 di Palermo.

Pertanto, riducendosi a quattro gli immobili oggetto della procedura, tutti assolutamente autonomi tra loro, ho ritenuto opportuno procedere alla formazione di quattro distinti lotti, (A, B, C e D), dei quali la presente relazione si riferisce al **Lotto D**, il quarto dei quattro immobili, ed in particolare:

l'appartamento sito in Palermo, via Lancia di Brolo n. 66, posto al piano primo a sinistra salendo le scale del corpo scala, individuato catastalmente nel foglio 49 di Palermo dal mappale 725 e dal sub. 6 (cfr. all.to 1).

#### Oggetto dell'incarico e metodologia di stima.

Nel presente paragrafo dirò brevemente, ma essenzialmente, in merito al



metodo di stima utilizzato per procedere alla determinazione del valore di mercato dei beni in questione.

Come è noto, ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi, a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo di stima, al fine di individuare l'aspetto economico del bene da stimare. Infatti, ad aspetti economici diversi del bene in esame, corrispondono diversi valori (valore di mercato, di costo, di capitalizzazione dei redditi, di trasformazione, di surrogazione, di riproduzione, complementare).

Nell'ambito economico dello scambio, il valore di mercato di un bene, in un determinato tempo e luogo, considerate permanenti le condizioni di zona, è quel dato previsionale (di natura probabilistica) originatosi dalla lettura critica del mercato immobiliare cui appartiene (prezzo ordinario), cioè la stima del prezzo che può realizzarsi per quel bene in una libera vendita.

Per quanto riguarda il metodo di stima per il bene in oggetto, in funzione della natura stessa dei beni, delle caratteristiche e di quelle di mercato, dell'aspetto economico, nonché dei dati tecnico-economici più facilmente accessibili, ci si può avvalere del procedimento "sintetico" e di quello "analitico".

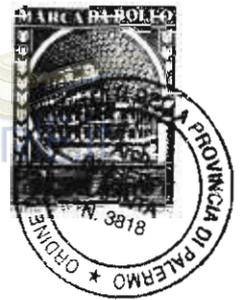
Con il primo si giunge alla valutazione del bene paragonandolo ad altri beni simili di cui è noto il prezzo di mercato.

Con il secondo il giudizio sul valore di un bene si determina sulla base di calcoli e sull'elaborazione di dati acquisiti da ricerche ed indagini di mercato, rilevandosi in definitiva un'applicazione successiva del procedimento sintetico.

L'incarico affidatomi dalla S.V. è finalizzato, oltre alle necessarie verifiche tecnico-giuridiche sull'immobile oggetto dell'esecuzione, alla determinazione del valore di mercato, e quindi formulare un giudizio di stima, che esprime la quantità di denaro che alla data odierna e nelle attuali condizioni di mercato, può essere pagato per esso.

Secondo la metodologia ricorrente, in aderenza agli schemi di dottrina, il giudizio di stima deve articolarsi nei termini di seguito riportati:

1. analisi e reperimento dei parametri tecnico-economici idonei a determinare il valore del bene oggetto della stima con un idoneo procedimento;
2. analisi critica dei parametri economici ottenuti per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, e quindi la valutazione della quantità di denaro che può essere pagato per quel bene in condizioni di libero



mercato e di libera contrattazione.

Nel caso in esame, per quanto riguarda il metodo di stima, è da escludere che possa applicarsi il metodo analitico per il bene in oggetto, perché la situazione di mercato è tale che non c'è attualmente rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente; esiste, in altri termini, incertezza sul reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato, anch'esso difficilmente individuabile.

Procederò quindi alla stima dell'immobile in oggetto col metodo sintetico, ossia di confronto, che si esplica attraverso due fasi:

- 1) individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi.
- 2) attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi noti simili.

Per poter applicare tale metodo di stima ho dovuto, perciò, eseguire una serie di accertamenti circa compravendite di terreni ed immobili simili a quelli oggetto della presente stima, effettivamente avvenute in tempi recenti, nonché richiedere i prezzi in zona presentandomi come possibile acquirente. I valori accertati li ho successivamente riferiti all'unità di consistenza, che per l'immobile è il metro quadrato.

Tali valori mi hanno consentito la costruzione di serie omogenee di prezzi unitari, dove poi ho collocato il bene di cui trattasi.

~ ~ ~

#### **Accertamenti e verifiche**

Dopo avere ultimato lo studio delle copie dei documenti consegnatimi dalla Cancelleria, ho richiesto e acquisito la necessaria documentazione tecnico-amministrativa presso il Settore Edilizia Privata del comune di Palermo, e presso l'Agenzia del Territorio di Palermo.

Per l'immobile in oggetto, identificato catastalmente dal sub. 6 del mappale 725 del foglio 49 presso il Settore Edilizia Privata del comune di Palermo, non ho potuto acquisire la documentazione relativa alla sopraelevazione al piano terra (primo), in quanto al momento non è stata rinvenuta (*cfr.* all.to 2).

Parallelamente a dette ricerche, ho proceduto ai necessari accertamenti di sopralluogo effettuando i rilievi del caso, al fine di rilevarne l'esatta consistenza metrica e le eventuali trasformazioni.

Inoltre, ho acquisito gli atti di provenienza direttamente dagli esecutati



(tramite il sig. [REDACTED], e la denuncia di successione presso Ufficio delle Entrate di Palermo n.3, per desumerne l'esatta proprietà e consistenza degli immobili.

In seguito, con ulteriori separati accessi sui luoghi ho condotto delle indagini di mercato, al fine di elaborare una scala metrica dei valori di mercato, per la stima del bene in questione.

### **Provenienza, regolarità edilizia ed individuazione catastale del "Lotto D"**

L'immobile in argomento, e cioè l'appartamento sito in Palermo, via Lancia di Brolo n. 66, è pervenuto in forza della successione del sig. [REDACTED] (padre del sig. [REDACTED], e suocero della sig.ra [REDACTED]), deceduto in data [REDACTED] con denuncia di successione n. 14, vol. 2611 presentata in data 15/07/1977, alla sig.ra [REDACTED] (moglie di [REDACTED] e al sig. [REDACTED] (figlio di [REDACTED] ereditando, ciascuno per  $\frac{1}{2}$ , l'appartamento sito in Palermo, via Lancia di Brolo n° 66 primo piano a destra salendo le scale, foglio 49, particella 725/5.

Successivamente, con atto di vitalizio n° 44533 di rep. stipulato in data 14/12/1992 dal Notaio Dario Fogazza, trascritto a Palermo in data 14/01/1993 ai nn. 1388/1120, la sig. [REDACTED] ha venduto al sig. [REDACTED] la propria quota di  $\frac{1}{2}$  dell'appartamento sopra descritto.

In conseguenza di quest'ultimo atto, ed essendo il sig. [REDACTED] in comunione di beni con il coniuge sig.ra [REDACTED] l'appartamento di primo piano, identificato catastalmente dal sub 5 del mappale 725 del foglio 49 di Palermo, è diventato per  $\frac{3}{4}$  di proprietà del sig. [REDACTED] e per  $\frac{1}{4}$  di proprietà della sig.ra [REDACTED].

Per ciò che riguarda la regolarità edilizia dell'immobile oggetto della presente, alla data di redazione della presente, il Settore Edilizia Privata dell'Assessorato Ambiente ed Edilizia del comune di Palermo non ha rinvenuto la documentazione amministrativa relativa alla sopraelevazione al piano terreno (primo piano) (cfr. già citato all.to 2).

Riservandomi di produrla non appena rinvenuta.

Sulla scorta di quanto si legge in un atto pubblico di compravendita n° 5652 di rep. stipulato in data 26/02/1955 dal Notaio Giovanni Battista Ficani, registrato a Palermo in data 18/03/1955 al n. 9629, con cui il sig. [REDACTED] (padre di




 e suocero di [redacted] ha venduto al sig. [redacted] l'area libera soprastante alla prima elevazione dello stabile che sorge sul lotto di terreno di metri quadrati duecentosessantacinque circa (Mq. 265 circa) pervenuto al venditore con l'atto 6 marzo 1947 Notar Velez e del successivo 2 giugno 1953 Notar Ignazio Collica con accesso dalla via Lancia di Brolo n.66, in Palermo... e dato contestualmente in ...appalto al sig. [redacted] che in appalto accetta le opere di modifica dei vani terrani antistanti col prolungarli sulla villetta antistante di via Lancia di Brolo la costruzione in semplice ossatura, in cemento armato di due magazzini ovvero di una camera e dei servizi del pianterreno esistente che completerà lo stesso sig. [redacted] e la costruzione di due appartamentiini primo piano sottostanti all'area venduta col presente atto...".

In virtù di quanto sopra esposto, e da quanto si evince anche dall'atto vitalizio del 1992, nonché dalla stessa parziale documentazione acquisita presso Settore Edilizia Privata dell'Assessorato Ambiente ed Edilizia del comune di Palermo (licenza n.648 del 18/06/1948 e la certificazione di abitabilità del 28/08/1954 relative ad un piano terreno sito in via Lancia di Brolo n°66), si può affermare che l'immobile in argomento, è precisamente l'appartamento di primo piano lato dextro salendo le scale, è stato costruito tra il 1955 e 1967.

L'appartamento in oggetto, sito in Palermo via Lancia di Brolo n. 66, piano primo a sinistra salendo la scala, è individuato catastalmente nel foglio 49 di Palermo dal mappale 725 sub. 6, zona censuaria n.2, classato in categoria A/4 (abitazione di tipo popolare), classe 5<sup>a</sup>, con la consistenza di 5,5 vani e una rendita aggiornata di €. 161,91.

#### **Descrizione dell'immobile denominato Lotto D**

Previa comunicazione a mezzo lettera, con raccomandata con a.r., ai proprietari ed al creditore precedente (cfr. all.ti 3, 4 e 5), ho effettuato i necessari accertamenti di sopralluogo dai quali è emerso quanto esposto di seguito.

L'edificio in cui insiste l'appartamento si sviluppa per sei livelli fuori terra ubicato all'interno del centro abitato di Palermo, nel quartiere Noce, con accesso all'androne del vano scala da civico 66 della via Lancia di Brolo, strada viaria che collega la via Noce con la via E. Fermi.

Il fabbricato, realizzato con struttura intelaiata in cemento armato, risalente a



circa 50 addietro, si presenta esteriormente in ottimo stato, dovuto certamente a recenti interventi di manutenzione ordinaria.

L'immobile oggetto della presente procedura è un appartamento ubicato al piano primo, lato destro, di un edificio sito in via Lancia di Bolo nel comune di Palermo.

All'appartamento posto al piano primo salendo le scale a sinistra, si accede direttamente dal civ. 66 della via Lancia di Brolo, tramite un portone in ferro e vetro, che permette superando due gradini dell'androne e successiva rampa di scale, privo di ascensore, di giungere sul pianerottolo del piano primo e quindi, attraverso una porta in legno di accedere all'appartamento (cfr. all.ti 6 e 7).

Dalla porta di ingresso, si accede direttamente ad un piccolo ingresso (cfr. all.to 8), dal quale si diramano due appendici, una a destra e l'altra a sinistra, i quali disimpegnano tutto l'appartamento.

Sul lato destro di detto ingresso, mediante la prima appendice (cfr. all.to 9), in progressione, si può accedere ad una camera (cfr. all.to 10), ad una seconda camera (cfr. all.ti 11 e 12), entrambe prospicienti sulla via Lancia di Brolo, ed infine a un piccolo ripostiglio senza apertura verso l'esterno (cfr. all.to 13).

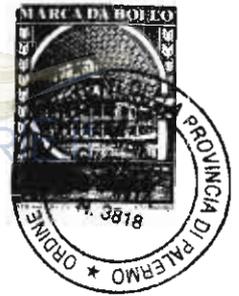
Sul lato sinistro di detto ingresso, mediante la seconda appendice (cfr. all.to 14), si può accedere a destra alla cucina (cfr. all.to 15), di fronte al servizio igienico W.C. con bagno (cfr. all.to 16), ed a sinistra ad un'ulteriore camera (cfr. all.ti 17 e 18).

Questi ultimi ambienti sono tutti prospicienti verso il cortile interno, posizionato sul lato opposto alla via Lancia di Brolo.

L'appartamento è servito sia sul lato che prospetta verso la via Lancia di Brolo, sia su quello opposto (cortile interno), da due balconi, protetti da ringhiera metallica e muratura (cfr. all.ti 19, 20 e 21).

La distribuzione interna è risultata conforme, a meno di qualche piccola tramezzatura diversa, alla rappresentazione grafica di cui alla planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia del Territorio di Palermo (cfr. all.to 22).

Durante le operazioni di sopralluogo, è stato riscontrato la necessità di un intervento di ristrutturazione dell'immobile, il quale risente di una trascuratezza



manutentiva, evidente soprattutto nel servizio igienico (cfr. all.to 23) e nella cucina, dove l'intonaco del soffitto è già crollato dal sottofondo (solaio), pertanto necessita un intervento di ristrutturazione immediato.

L'appartamento è attualmente in uso dalla famiglia dei sigg. [REDACTED] e [REDACTED]

Avendo assunto quale parametro comparativo per la valutazione la superficie commerciale lorda (quindi escluse le sole murature perimetrali ma comprese le pilastrature e tramezzature interne), nel successivo paragrafo farò riferimento ai valori metrici calcolati, che portano ad una superficie complessiva dell'appartamento pari a circa mq. 89,00 dei quali circa 86,00 coperti e circa mq. 3,00 relativi alle superfici ragguagliate dei due balconi (valutata al 25% rispetto alla superficie effettiva pari a circa mq. 12,00).

#### Stima del valore di mercato "Lotto D"

L'immobile in argomento ricade all'interno del centro abitato della città di Palermo, nel quartiere Noce, ed è posizionato al piano primo di un edificio della via Lancia di Brolo, strada viaria che collega la via Noce con la via E. Fermi, ed esattamente tra le vie Tommaso Aversa e Crispi.

Detta zona è destinata prevalentemente ad edilizia economica popolare, prettamente residenziale, con buona appetibilità per il mercato immobiliare.

Sulla base delle caratteristiche intrinseche, della consistenza dell'immobile, e sulla scorta sia delle informazioni assunte, sia di quanto rilevato nell'ultimo periodo, il più probabile valore di mercato dell'appartamento in argomento può essere stimato pari ad €. 85.444,00 (mq. 89,00 x 960,00 €/mq.).

#### Risposte ai quesiti e conclusioni

Nel corso dell'udienza del 26 novembre 2004 sono stato incaricato di procedere alla valutazione dei beni immobiliari oggetto della procedura esecutiva n°887/94 R.G.Es., alla quale è riunita la procedura n°761/96 R.G.Es., promossa dalla Banca di Roma S.p.A. ed oggi dall'Istituto Finanziario del Mezzogiorno S.p.A., al fine di rispondere ai quesiti riportati in premessa.

I beni oggetto degli accertamenti tecnici sono quelli elencati nell'atto di



pignoramento immobiliare notificato in data 23 luglio 1994, e trascritto in data 12 ottobre 1994 ai nn. 36913/27085 dalla Banca di Roma S.p.A., rappresentata e difesa dall'Avv. Roberto Ponte, e dal successivo atto di pignoramento immobiliare notificato in data 25 maggio 1996, e trascritto in data 1 agosto 1996 ai nn. 28101/21519 dalla Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., rappresentata e difesa dagli Avv. Corrado Romano ed Alberto Oddo Antonello.

Trattandosi di più beni, aventi ciascuno una propria completa autonomia, ho proceduto alla formazione di quattro distinti lotti indicati come lotti da A ad D.

La presente relazione si riferisce al **Lotto D**, consistente in un appartamento ubicato al piano primo, lato sinistro salendo le scale, di un edificio per civile abitazione costituito da sei livelli fuori terra, accessibile dal civ. 66.

Esso confina con la via Lancia di Brolo, con immobile complanare di via Lancia di Brolo 64, con cortile interno e con immobile complanare dello stesso edificio.

All'appartamento si accede direttamente dal civ. 66 della via Lancia di Brolo, tramite un portone in ferro e vetro, che permette superando due gradini dell'androne e successiva rampa di scale, privo di ascensore, si giunge sul pianerottolo del piano primo e quindi, attraverso una porta in legno si può accedere all'appartamento.

L'appartamento è individuato catastalmente nel foglio 49 di Palermo dal mappale 725 sub. 6, zona censuaria n.2, classato in categoria A/4 (abitazione di tipo popolare), classe 5<sup>a</sup>, con la consistenza di 5,5 vani e una rendita aggiornata di €. 161,91.

L'appartamento è attualmente occupato dalla famiglia dei sigg. [REDACTED]

La stima del più probabile valore di mercato dell'appartamento in questione può essere stimato pari a **€.85.444,00**.

In adempimento al mandato conferitomi rassegno la presente relazione, della quale fanno parte integrante altri tre fascicoli relativi ai singoli lotti (A, B e C), restando a completa disposizione della S.V. per ogni eventuale chiarimento o ulteriore accertamento.

Palermo, li **24 MAR. 2005**

il consulente tecnico

Arch. Giuseppe Lapinta

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

