

TRIBUNALE DI PALERMO
Ufficio Esecuzioni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G. Es.: Dott.ssa Angela Notaro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione Immobiliare promossa da

Monte dei Paschi di Siena e Banco di Sicilia

contro

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it
R.Es.: 1128/95 – 146/96

il C.T.U.
arch. Laura Mulè

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE di PALERMO

Ufficio Esecuzioni

G.Es.: dott.ssa Angela Notaro

Esecuzione immobiliare promossa da:

M.P.S. e B.d.S.

contro

R.Es.: 1128/95 – 146/96

Il mo Sig. Giudice Dott.ssa Angela Notaro della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Palermo.

La S.V. all'udienza del 11/07/2001 nominava me, sottoscritta arch. Laura Mulé, con studio in Palermo via Leonardo Ximenes, 19, consulente tecnico d'ufficio nella esecuzione immobiliare n° 1128/95 promossa dal Monte dei Paschi di Siena (rappresentata dall'avv. Carlo Valvaro) e n° 146/96 promossa dal Banco di Sicilia (rappresentata dall'avv. Gaetano Sangiorgi), contro il sig. [redacted] rimandando la prossima udienza al 22/05/2002.

Il quesito posto consiste nella determinazione del valore delle seguenti proprietà, con tutti i controlli e gli accertamenti necessari riguardanti i beni stessi:

- n° 4 appartamenti costituenti unica palazzina in Palermo, zona Partanna Mondello, in via Pandora 10;

- n° 4 appartamenti in villa costituenti un unico fabbricato in via Tifone 1, in Palermo, zona Partanna Mondello;

- appartamento in dependance della villa di cui sopra;

- terreno in zona Partanna Mondello a Palermo contraddistinto all'UTE al foglio 2d, particelle 5031, 5055, 5033 e 5057 per un totale di are 4.34.

In armonia all'incarico conferitomi dalla S.V., e sulla base degli accertamenti e dei rilievi effettuati, ho redatto la seguente relazione che ho diviso nei seguenti capitoli:

CAP. I – Il mandato

CAP. II a – Palazzina in via Pandora 10 - Palermo

II a.1 – Appartamento al piano rialzato

II a.2 – Appartamento al I piano

II a.3 – Appartamento al II piano

II a.4 – Appartamento al III piano.

II b – Determinazione del prezzo di vendita



- II b.1 – Appartamento al piano rialzato
II b.2 – Appartamento al I piano
II b.3 – Appartamento al II piano
II b.4 – Appartamento al III piano.
CAP. III a – Immobili di via Tifone 1 - Palermo
III a.1 – Appartamento al piano terra a sinistra
III a.2 – Appartamento al piano terra a destra
III a.3 – Appartamento al piano primo a sinistra
III a.4 – Appartamento al piano primo a destra
III a.5 – Appartamento in dependance
III b – Determinazione del prezzo di vendita
III b.1 – Appartamento al piano terra a sinistra
III b.2 – Appartamento al piano terra a destra
III b.3 – Appartamento al piano primo a sinistra
III b.4 – Appartamento al piano primo a destra
III b.5 – Appartamento in dependance
CAP. IV a – Terreno in Partanna Mondello
IV b – Determinazione del prezzo di vendita.
CAP. V – Conclusioni.
Elenco allegati
Allegati e fotografie

RELAZIONE DI PERIZIA

Cap. I – Il mandato

La S.V. all'udienza del 11/07/2001 nominava me, sottoscritta arch. Laura Mulé, con studio in Palermo via Leonardo Ximenes, 19, consulente tecnico d'ufficio nella esecuzione immobiliare promossa dal Monte dei Paschi di Siena (rappresentata dall'avv. Carlo Varvaro) e dal Banco di Sicilia (rappresentata dall'avv. Gaetano Sangiorgi), contro il [REDACTED]

[REDACTED], rimandando la prossima udienza al 22/05/2002. In occasione del giuramento mi riservai di comunicare a tutti gli interessati la data, il luogo e l'ora dell'inizio delle operazioni peritali a mezzo raccomandata. In data 21/08/01 a mezzo raccomandata comunicai a tutti gli interessati l'inizio delle operazioni peritali. I sigg. [REDACTED] però hanno rispedito al mittente le lettere raccomandate. Sono riuscita a contattare telefonicamente la [REDACTED] residente in via Pandora 10, convincendola a farmi accedere al suo appartamento. In data 17 settembre 2001 hanno avuto inizio le operazioni peritali. [REDACTED] inoltre mi ha fissato un appuntamento con i suoi figli residenti negli appartamenti di via Tifone 1 per il giorno 8 ottobre 2001. In tale data sono continuate e si sono concluse le operazioni peritali.

Malgrado tali operazioni siano terminate ad ottobre 2001, consegno la mia relazione nel mese di febbraio 2002, scusandomi per l'inconveniente con la S.V. Motivi personali di



salute mi hanno costretta a due ricoveri in ospedale ed ho dovuto sospendere la mia attività lavorativa per un periodo di tre mesi.

Il quesito posto consiste nella determinazione del valore di mercato con tutti i controlli e gli accertamenti necessari riguardanti i beni stessi delle seguenti proprietà:

appartamento sito in Palermo, zona Partanna Mondello in via Pandora, 10; piano rialzato all'U.T.E. prot. 6728 del 1980, classe A/3;

appartamento sito in Palermo, zona Partanna Mondello in via Pandora, 10; piano primo all'U.T.E. prot. 6729 del 1980, classe A/3;

appartamento sito in Palermo, zona Partanna Mondello in via Pandora, 10; piano secondo all'U.T.E. prot. 6730 del 1980, classe A/3;

appartamento sito in Palermo, zona Partanna Mondello in via Pandora, 10; piano terzo all'U.T.E. prot. 6731 del 1980, classe A/3;

terreno sito in Palermo, località Partanna Mondello esteso mq 101 con i corpi fabbricati ivi insistenti. Al Catasto terreni di Palermo al fg. 2/a, p.lla 2593.

terreno sito in Palermo, località Partanna Mondello esteso mq 434 con i corpi fabbricati ivi insistenti. Al Catasto terreni di Palermo al fg. 2/D, p.lle 5031, 5055, 5057, 5033.

Per potere espletare completamente l'incarico conferitomi sono state necessarie tre visite alla Ripartizione Edilizia Privata e due alla Ripartizione Urbanistica del Comune di Palermo oltre due sopralluoghi sugli immobili. In occasione dei sopralluoghi, durante i quali i beni sono stati rilevati e fotografati, è stato stilato il verbale che si pone tra gli allegati della presente relazione.

CAP. II – Palazzina di via Pandora, 10 – Palermo

Sul terreno identificato al catasto terreni di Palermo al fg. 2/a p.la 2593

negli anni '60 è stata edificata una palazzina di quattro piani fuori terra con un solo appartamento per ogni livello.

La sig. [redacted] è proprietaria di tale immobile per 9/18 indivisi per costruzione avvenuta su area della stessa e di 3/18 indivisi per la legittima successione in morte del marito

sig. [redacted]

sono proprietari di 1/18 indiviso ciascuno per la successione legittima in morte del loro padre

Tali beni sono l'oggetto degli atti di pignoramento immobiliare n. 355/96 e n. 146/96.

Trattasi di un lotto di terreno di 1,01 are in un'area ormai del tutto urbanizzata nella zona Partanna Mondello a Palermo, ricadente infatti in Zona Territoriale Omogenea B del P.R.G.

Su tale lotto di terreno negli anni '60 è stata edificata una costruzione di quattro piani fuori terra con un piccolo appartamento per ogni piano (foto 2 e 3).

La palazzina ha tipologia in linea con due lati ciechi e il prospetto principale sulla via Pandora. La via Pandora è un ampio viale alberato a due corsie che dalla zona Partanna conduce fino ai piedi della montagna. (foto 1). L'intera palazzina è di una edilizia economica con struttura in cemento armato completamente rifinita internamente ed esternamente. Originariamente la palazzina venne costruita senza regolare concessione edilizia, il 30/09/1986 è stata presentata dal [redacted] Comanda di sanatoria per gli abusi edilizi presso il Municipio di Palermo alla Ripartizione Edilizia Privata recante n° di protocollo 16246 del 30/9/86. Ad oggi i pagamenti non risultano del tutto effettuati.

Detto fabbricato pertanto risulta composto da:

- PIANO RIALZATO: appartamento composto da due vani, cucina e bagno con piccola villetta di pertinenza esterna estesa mq 12. Denunciato all'UTE di Palermo con scheda n. 6728 del 1980, categoria A/3 (abitazione di tipo economico)
- PIANO I : appartamento composto da due vani oltre a bagno e cucina. Denunciato all'UTE di Palermo con scheda n. 6729 del 1980, categoria A/3.
- PIANO II : un appartamento composto da due vani, cucina e bagno. Denunciato all'UTE di Palermo con scheda n. 6730 del 1980, categoria A/3.
- PIANO III : un appartamento con terrazza composto da un vano, cucina e w.c. Denunciato all'UTE di Palermo con scheda n. 6731 del 1980, categoria A/3.

In tutte le unità abitative i pavimenti interni sono stati realizzati in segati di marmo mentre i servizi e le cucine sono rivestite in ceramica. Le pareti ed i soffitti, intonacati con malta bastarda, sono finiti in tonachino.

I serramenti esterni sono con persiane e le porte interne sono in legno di tamburato.

II n.1) APPARTAMENTO AL PIANO TERRA: all'appartamento si può accedere sia dalla persiana del terrazzo al piano rialzato sia dalla scala condominiale. E' composto da un vano adibito a soggiorno (mq 21.10), un secondo vano adibito a camera da letto (mq 16.80), una cucina (mq 11.20) ed un bagno (mq 3.30), il tutto disimpegnato da un piccolo corridoio dal quale è ricavato un ripostiglio (come si vede dalla planimetria catastale allegata). Non è stato possibile visitarne l'interno. Attualmente l'appartamento è affittato ad una coppia, (fuori casa al momento del sopralluogo), per £ 650.000 mensili. La sig. [REDACTED], circa le condizioni attuali dell'appartamento, che vi sono notevoli problemi di umidità (sicuramente da risalita).

La superficie totale coperta è di 60 mq con un'altezza interna di ml 3.20, la superficie totale scoperta è di mq 14. Dalle superfici totali dobbiamo trovare la superficie commerciale.

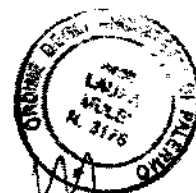
Si ha pertanto:

$$\text{Sup. comm.} = \text{mq} (60 + 10 \% \text{ sup. int.} + 25 \% \text{ sup. est}) = \text{mq } 69.50$$

II n.2) APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO : l'appartamento ha una superficie abitabile pari a quella dell'appartamento del piano rialzato cioè di mq 60. La distribuzione interna è leggermente differente come si nota dalla planimetria catastale allegata. Dalla superficie totale coperta dobbiamo trovare la superficie commerciale pari alla somma della sup. tot., del 10% di questa e del 25% della superficie del balcone (mq 4.40). Si ha pertanto:

$$\text{Sup. comm.} = \text{mq} (60 + 6 + 1.10) = \text{mq } 67.10$$

(foto da 4- 5 - 6).



II a.3) APPARTAMENTO AL SECONDO PIANO: l'appartamento ha la stessa distribuzione interna e la stessa superficie dell'appartamento del piano primo. La superficie commerciale è quindi pari a mq 67.10.

II a.4) APPARTAMENTO AL TERZO PIANO : l'appartamento del terzo ed ultimo piano è più piccolo degli altri in quanto piano attico con una terrazza di mq 20. E' composto da un unico vano ampio con cucina (mq 23.00) una camera da letto di mq 11.80, un w.c ed un piccolissimo disimpegno. La superficie totale abitabile è di mq 40. Pertanto la superficie commerciale è pari a:

$$\text{Sup. comm.} = \text{mq } (40 + 4 + 5) = \text{mq } 49$$

Cap. II b - DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA

Si tratta di immobili per civile abitazione per il quale l'appetibilità da parte del mercato è piuttosto alta. Immobili del genere, opportunamente ristrutturati, possono avere un reddito ordinario molto consistente; inoltre gli appartamenti di queste dimensioni (bivani) sono molto richiesti e si vendono con grande facilità. Considerando quindi le potenzialità del bene, cioè quanto tali appartamenti, in seguito a comuni lavori di manutenzione straordinaria, possono rendere, ritengo opportuno trovare il prezzo minimo al quale il bene può essere venduto.

Bisogna dunque tenere conto delle sue condizioni e dello stato di pignoramento e ricercare sul mercato quegli immobili recentemente venduti con uguali caratteristiche a quello in oggetto.

Il valore commerciale per immobili aventi le stesse caratteristiche di quello in oggetto e situati nella stessa zona censuaria del Comune di Palermo oscilla tra £ 1.800.000 e £ 2.000.000 milioni al mq. Ritengo giusto prendere in considerazione il valore minimo di £ 1.800.000 al mq.

II b.1) APPARTAMENTO AL PIANO RIALZATO:

- Valore commerciale dell'immobile

$$V_c = \text{mq } 69.50 \times £ 1.800.000 = £ 125.100.000 \text{ con un piccolo arrotondamento per}$$

effetto possiamo considerare £ 125.000.000 (€ 64.557,10)

II b.2) APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO:

- Valore commerciale dell'immobile

$V_c = mq\ 67,10 \times \pounds\ 1.800.000 = \pounds\ 120.780.000$ con un piccolo arrotondamento possiamo considerare **$\pounds\ 120.800.000$** (€ 62.388,00)

II b.3) APPARTAMENTO AL SECONDO PIANO:

Tale appartamento ha la stessa superficie dell'appartamento sottostante: il valore commerciale è il medesimo ed è pari a **$\pounds\ 120.800.000$** (€ 62.388,00)

II b.4) APPARTAMENTO AL TERZO PIANO:

- Valore commerciale dell'immobile

$V_c = mq\ 49,00 \times \pounds\ 1.800.000 = \pounds\ 88.200.000$ (€ 45.551,50)

CAP. III a – Immobili di via Tifone, 1 - Palermo

Il terreno identificato al catasto terreni di Palermo al fg. 2/d p.lla 3455, 3457, 3458 risulta essere Ente Urbano. Negli anni '80, fino agli inizi degli anni '90, infatti, su tale area di mq 2510 circa sono stati edificati una villa di due piani fuori terra con due appartamenti per ogni piano, un corpo staccato costituente un altro appartamento, ed un ampio magazzino seminterrato con terrazzo soprastante (foto da 7 a 10). Al catasto fabbricati tali immobili sono così identificati:

- appartamento al piano terra lato sinistro foglio 2, particella 3457 sub 3, categoria A/3;
- appartamento al piano terra lato destro foglio 2, particella 3457 sub 2, classamento in corso;
- appartamento al piano primo lato sinistro foglio 2, particella 3457 sub 5, categoria A/3;
- appartamento al piano primo lato destro foglio 2, particella 3457 sub 4, categoria A/3;
- appartamento in dependance foglio 2, particella 3458, categoria A/4.

Dati catastali separati hanno inoltre i due lastri solari del secondo piano a destra ed a sinistra.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

all'interno del lotto. Il corpo di fabbrica maggiore è posto al centro, sul lato sinistro c'è la dependance e sul destro il magazzino. L'intero lotto è recintato da un muro e, fatta eccezione per le aiuole, è completamente asfaltato. Una strada carrabile di larghezza 3,20 ml gira intorno alla casa per giungere allo scivolo del magazzino. La superficie totale coperta di magazzino garage è di circa mq 320 (foto 12 - 13).

La villa non ha un'architettura notevole, trattasi di un parallelepipedo con copertura piana e struttura in cemento armato. Le finestre che scandiscono le facciate sono piuttosto piccole. Gli appartamenti, quattro in tutto, sono distribuiti due per piano e ognuno ha un terrazzino sul prospetto principale. Sul prospetto principale, prospiciente via Tifone, al centro vi è un portoncino che immette nel vano scala. Tale scala disimpegna i quattro appartamenti e dà l'accesso ai due lastrici solari sulla copertura dell'intero corpo di fabbrica della villa. Alla data del sopralluogo la scala non è ancora rifinita: il passamano è fatto provvisoriamente con assi di legno grezzo e pedate ed alzate non sono rivestite di alcun materiale (foto 11). Le rifiniture esterne sono piuttosto comuni: intonaco di tipo civile arricciato di colore bianco, infissi in alluminio con avvolgibili in plastica e ringhiera in ferro. Le condizioni generali sono buone.

III a.1) APPARTAMENTO AL PIANO TERRA A SINISTRA: alla data del sopralluogo l'appartamento risulta occupato dal sig. [REDACTED] e dalla sua famiglia. L'accesso è consentito sia sul prospetto principale che da quello laterale. La disposizione degli ambienti è razionale e comoda, grazie ad un corridoio che disimpegna ogni stanza o servizio. L'appartamento è composto da ampia cucina abitabile (mq 26 circa), soggiorno (mq 24), camera da letto (mq 16) e due stanzette di circa 10 mq ciascuna. I servizi consistono in un solo comodo w.c. con vasca, in una lavanderia e in un piccolo ripostiglio. Le condizioni generali sono molto buone. L'appartamento è curato. I pavimenti sono in ceramica chiara cm 30x30 ed i servizi rivestiti con piastrelle; negli ambienti principali le pareti sono incartate con tinte chiare e fasce decorative.

La superficie utile totale coperta è di 112 mq con un'altezza interna di ml 3.20. la superficie totale della verandina sul prospetto è mq 12. Dalle superfici totali dobbiamo calcolare la superficie commerciale. Si ha pertanto:

$$\text{Sup. comm.} = \text{mq } (112 - 10 \% \text{ sup. int.} + 25 \% \text{ sup. est}) = \text{mq } 127$$

(foto 14, 15, 16, 17)

III a.2) APPARTAMENTO AL PIANO TERRA A DESTRA: alla data del sopralluogo l'appartamento risulta occupato dalla sig. r. [REDACTED] dalla sua famiglia. L'accesso è consentito sia dal prospetto principale sia dal retro. L'appartamento è composto da ampia cucina soggiorno e da due camere da letto oltre ai servizi. I servizi consistono in un w.c. con vasca, un secondo w.c. doccia, una lavanderia e un piccolo ripostiglio. Le condizioni generali sono molto buone. L'appartamento è curato. I pavimenti sono in ceramica chiara cm 30x30 e rivestimenti nei servizi con piastrelle rettangolari decorate. Le porte interne sono il legno bianco laccato. L'appartamento, data la posizione e le finiture chiare, risulta molto luminoso. La superficie utile totale coperta è di 112,50 mq esattamente uguale all'appartamento al piano terra ad esso adiacente e speculare. L'altezza interna è ml 3.20, la superficie totale della verandina sul prospetto è mq 12. La superficie commerciale è pari a quella dell'appartamento al piano terra a sinistra cioè mq 127. (foto 18, 19, 20)

III a.3) APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO A SINISTRA: alla data del sopralluogo l'appartamento risulta occupato dalla [REDACTED] e dalla sua famiglia. La disposizione degli ambienti è razionale e comoda, grazie ad un lungo corridoio che li disimpegna tutti. Rispetto all'appartamento sottostante, abitato dalla famiglia [REDACTED] questo è più grande, in quanto il vano scala al piano primo si restringe. L'appartamento è composto da ampia cucina abitabile (mq 26 circa), soggiorno (mq 31,20), camera da letto (mq 16) e due stanzette di circa 10 mq ciascuna. I servizi consistono in un ampio w.c. con vasca, in una lavanderia e in un piccolo ripostiglio. Le condizioni generali sono molto buone. L'appartamento è curato. I pavimenti sono in ceramica chiara cm 30x30 e i

servizi hanno pareti rivestite con piastrelle; negli ambienti principali le pareti sono incartate con tinte chiare e fasce decorative.

La superficie utile totale coperta è di 120 mq con un'altezza interna di ml 3.20, la superficie totale del balcone prospiciente il prospetto è mq 16. Dalle superfici totali dobbiamo calcolare la superficie commerciale.

Si ha pertanto:

$$\text{Sup. comm.} = \text{mq} (120 + 10 \% \text{ sup. int.} + 25 \% \text{ sup. est}) = \text{mq} 136$$

(foto 21, 22, 23, 24)

III.4) APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO A DESTRA: alla data del sopralluogo l'appartamento risulta occupato dalla [REDACTED] e dalla sua famiglia; quel giorno non è stato possibile visitare tale appartamento in quanto nessuno degli abitanti si trovava in casa. L'appartamento ha le stesse identiche dimensioni di quello ad esso adiacente sul lato sinistro. La superficie utile totale coperta è di 120 mq con un'altezza interna di ml 3.20, la superficie totale del balcone prospiciente il prospetto è mq 16. La superficie commerciale è da considerarsi mq 136.

III.5) APPARTAMENTO IN DEPENDANCE: alla data del sopralluogo l'appartamento risulta occupato dal [REDACTED] e dalla sua famiglia. La costruzione ha una sola elevazione fuori terra con struttura portante in cemento armato. L'appartamento è composto da salotto, cucina, due stanze da letto, un w.c. ed un ripostiglio. I pavimenti sono in ceramica colore chiaro, i rivestimenti dei servizi in piastrelle di ceramica e le porte in legno.

La costruzione è complessivamente in buone condizioni. (foto 25, 26, 27).

Cap. III b - DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA

Si tratta di immobili in villa per civile abitazione per il quale l'appetibilità da parte del mercato è piuttosto bassa. Trattasi di una villa quadrifamigliare con un altro appartamento in dependance, con garage e spazi esterni solo ed esclusivamente comuni. Non è facile trovare sul mercato acquirenti interessati ad un immobile tanto particolare. E' ancora più difficile

ASTE GIUDIZIARIE.it

pensare di vendere separatamente gli appartamenti a cinque nuclei familiari separati e non imparentati. Per immobili con simili caratteristiche, dall'indagine effettuata presso diverse agenzie immobiliari, il valore di mercato al mq non supera i £ 3.000.000 al mq. Essendo il fine della mia stima quello di stabilire un prezzo minimo al quale l'immobile possa essere venduto, ritengo opportuno considerare il valore minimo di £ 2.800.000 al mq.

III b.1) APPARTAMENTO AL PIANO TERRA A SINISTRA:

Valore commerciale dell'immobile

$$V_c = 4mq \ 127 \times \text{£ } 2.800.000 = \text{£ } 355.600.000 \quad (\text{€ } 183.652,00)$$

III b.2) APPARTAMENTO AL PIANO TERRA A DESTRA:

Valore commerciale dell'immobile

$$V_c = mq \ 127 \times \text{£ } 2.800.000 = \text{£ } 355.600.000 \quad (\text{€ } 183.652,00)$$

III b.3) APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO A SINISTRA:

Valore commerciale dell'immobile

$$V_c = mq \ 136 \times \text{£ } 2.800.000 = \text{£ } 380.800.000 \quad (\text{€ } 196.666,80)$$

III b.4) APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO A DESTRA:

Valore commerciale dell'immobile

$$V_c = mq \ 136 \times \text{£ } 2.800.000 = \text{£ } 380.800.000 \quad (\text{€ } 196.666,80)$$

III b.5) APPARTAMENTO IN DEPENDANCE:

Valore commerciale dell'immobile

$$V_c = mq \ 113,50 \times \text{£ } 2.800.000 = \text{£ } 317.800.000 \quad (\text{€ } 164.130,00)$$

CAP. IV a - Terreno in Partanna Mondello

ASTE GIUDIZIARIE.it

Il terreno in oggetto è sito in Palermo, località Partanna Mondello ed è esteso mq 434. Al Catasto terreni di Palermo al fg. 2/D, p.lle 5031, 5055, 5057, 5033. Questo immobile è pervenuto alla sig. [REDACTED] per 9/18 indivisi per atto di compra registrato a Palermo in data 26/07/94 dal Notaio E. Maccarrone registrato il 2/08/94 al n° 8598/IX.

trascritto ai nn. 30539/22373 il 3/08/94; per 3/18 indivisi per la successione legittima in morte del marito [REDACTED] E' inoltre pervenuto ai [REDACTED]

[REDACTED] in ragione di 1/18 indiviso ciascuno, per la successione legittima in morte del pad [REDACTED]

Trattasi un'unica piccola area sita a ridosso del lotto della villa di via Tifone 1. Dal P.R.G. vigente risulta Zona Territoriale Omogenea "E2" essenzialmente destinata all'esercizio dell'agricoltura e delle attività ad essa connesse. Lo stato del terreno risulta rispondente alla previsione dello strumento urbanistico perché il terreno non è edificato.

Cap. IV b - DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA

Per la determinazione del valore minimo al quale questo bene può essere venduto si applica il metodo della stima sintetica che permette di determinare tale prezzo paragonando l'immobile in oggetto con altri aventi le stesse caratteristiche.

Trattasi di una piccola striscia di terreno non edificabile per il quale la richiesta da parte del mercato è mediocre. Dalle indagini effettuate presso le agenzie immobiliare della zona interessata beni con uguali caratteristiche possono avere un valore oscillante tra £ 20.000 e £ 23.000 al mq. Si ritiene opportuno considerare il valore minimo £ 20.000 al mq.

Si ha pertanto: £ 20.000 x mq 434 = £ 8.680.000

CAP. V – CONCLUSIONI

La S.V. all'udienza del 11/07/2001 nominava me, sottoscritta arch. Laura Mulé, con studio in Palermo via Leonardo Ximenes 19, consulente tecnico d'ufficio nella esecuzione immobiliare promossa dal Monte dei Paschi di Siena (rappresentata dall'avv. Carlo Varvaro) e dal Banco di Sicilia (rappresentata dall'avv. Gaetano Sangiorgi), contro il sig. [REDACTED], rimandando la prossima udienza al 22/05/2002.

Il quesito posto consiste nella determinazione del valore di mercato con tutti i controlli e gli accertamenti necessari riguardanti i beni stessi delle seguenti proprietà:

- 1) appartamento sito in Palermo, zona Partanna Mondello in via Pandora, 10; piano rialzato all'U.T.E. prot. 6728 del 1980, classe A/3;
- 2) appartamento sito in Palermo, zona Partanna Mondello in via Pandora, 10; piano primo all'U.T.E. prot. 6729 del 1980, classe A/3;
- 3) appartamento sito in Palermo, zona Partanna Mondello in via Pandora, 10; piano secondo all'U.T.E. prot. 6730 del 1980, classe A/3;
- 4) appartamento sito in Palermo, zona Partanna Mondello in via Pandora, 10; piano terzo all'U.T.E. prot. 6731 del 1980, classe A/3;
- 5) appartamento sito in Palermo, zona Partanna Mondello via Tifone 1, al piano terra lato sinistro foglio 2, particella 3457 sub 3, categoria A/3;
- 6) appartamento sito in Palermo, zona Partanna Mondello via Tifone 1, al piano terra lato destro foglio 2, particella 3457 sub 2, classamento in corso;
- 7) appartamento sito in Palermo, zona Partanna Mondello via Tifone 1, al piano primo lato sinistro foglio 2, particella 3457 sub 5, categoria A/3;
- 8) appartamento sito in Palermo, zona Partanna Mondello via Tifone 1, al piano primo lato destro foglio 2, particella 3457 sub 4, categoria A/3;
- 9) appartamento sito in Palermo, zona Partanna Mondello via Tifone 1, in dependance foglio 2, particella 3458, categoria A/4;
- 10) terreno sito in Palermo, località Partanna Mondello esteso mq 434. Al Catasto terreni di Palermo al fg. 2/D, p.lle 5031, 5055, 5057, 5033.

Alla luce dei sopralluoghi e dei rilievi effettuati, oltre alle indagini presso gli uffici tecnici del Comune di Palermo e presso l'Ufficio Tecnico Erariale e secondo anche la mia esperienza e le indagini di mercato svolte, i valori degli immobili oggetto di stima sono i seguenti:



Beni immobili in via Pandora, 10 Palermo:

- 1) appartamento sito in Palermo, zona Partanna Mondello in via Pandora, 10; piano rialzato all'U.T.E. prot. 6728 del 1980, classe A/3: £ 125.000.000 (€ 64.557,11)
- 2) appartamento sito in Palermo, zona Partanna Mondello in via Pandora, 10; piano primo all'U.T.E. prot. 6729 del 1980, classe A/3: £ 120.800.000 (€ 62.388,00)
- 3) appartamento sito in Palermo, zona Partanna Mondello in via Pandora, 10; piano secondo all'U.T.E. prot. 6730 del 1980, classe A/3: £ 120.800.000 (€ 62.388,00)
- 4) appartamento sito in Palermo, zona Partanna Mondello in via Pandora, 10; piano terzo all'U.T.E. prot. 6731 del 1980, classe A/3: £ 88.200.000 (€ 45.551,50)

Valore dell'intera palazzina £ 454.800.000 pari € 234.884,61

Beni immobili in via Tifone 1, Palermo

- 5) appartamento sito in Palermo, zona Partanna Mondello via Tifone 1, al piano terra lato sinistro foglio 2, particella 3457 sub 3, categoria A/3: £ 352.800.000 (€ 182.206,00)
- 6) appartamento sito in Palermo, zona Partanna Mondello via Tifone 1, al piano terra lato sinistro foglio 2, particella 3457 sub 2, categoria A/3: £ 352.800.000 (€ 182.206,00)
- 7) appartamento sito in Palermo, zona Partanna Mondello via Tifone 1, al piano primo lato sinistro foglio 2, particella 3457 sub 5, categoria A/3: £ 380.800.000 (€ 196.666,80)
- 8) appartamento sito in Palermo, zona Partanna Mondello via Tifone 1, al piano primo lato destro foglio 2, particella 3457 sub 4, categoria A/3: £ 380.800.000 (€ 196.666,80)
- 9) appartamento sito in Palermo, zona Partanna Mondello via Tifone 1, in dependance foglio 2, particella 3458, categoria A/4: £ 317.800.000 (€ 164.130,00)

Valore dell'intero complesso £ 1.785.000.000 pari a € 921.875,50.

Terreno in Partanna Mondello

- 10) terreno sito in Palermo, località Partanna Mondello esteso mq 434. Al Catasto terreni di Palermo al fg. 2/D, p.lle 5031, 5055, 5057, 5033: £ 8.680.000 (€ 4.482,84).

Ritenendo di avere espletato completamente l'incarico conferitomi, rassegno la presente relazione, ringraziando la S.V. per la fiducia accordatami, e restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Palermo, 15 febbraio 2002

H.C.T.U.
Arch. Laura Mulè
[Firma]

Elenco allegati:

Verbale di sopralluogo

Immobile in via Pandora 10

Visure catastali n° 4 pagg.

Stralcio di mappa catastale 1:1000

Stralcio di mappa catastale 1:500

Planimetria catastale del piano terra

Planimetria catastale del piano primo

Planimetria catastale del piano terzo

N° 6 foto a colori

Immobile in via Tifone, 1

Visure catastali n° 4 pagg.

Stralcio P.R.G. 1:5000

Stralcio zonizzazione P.R.G.

Planimetria catastale p.t. a sinistra

Planimetria catastale p.t. a destra

Planimetria catastale p. I° a sinistra

Planimetria in scala 1:100 dependance

N° 16 fotografie a colori

Terreno in Partanna Mondello

Stralcio di mappa catastale

Certificato di destinazione urbanistica



Depositato in Cancelleria in data 4/3/2009

Il Cancelliere

[Signature]

VERBALE DI SOPRALLUOGO



Oggetto: Esecuzione immobiliare pignorata dal
Rito di Casale di Sesto e del Banco
di Sesto contro [redacted]
[redacted] N° 1128/95.

Il giorno 17 ^{settembre} ~~luglio~~ dell'anno 2001 alle
ore 10.00 presso l'immobile sito in via Faudore 10
a Palermo, hanno avuto inizio le operazioni
peritali riguardanti la causa in oggetto.
Sono presenti lo scrivente C.T.U. arch. Laura Mili
e le sigre [redacted] proprietarie dell'immobile
per 3/4 e residenti al piano primo.
Le operazioni sono iniziate alle ore 10.00 ed sono
andate a termine alle ore 10.45.
È stato possibile visitare solo l'appartamento del
1° piano, pianamente, regolare e quello del
2° piano e del piano terra. L'appartamento del
1° piano è stato interamente rilevato e fotografato,
non è riuscito allo rilevazione finale
letto, residenti e conosciuti.

ASTE GIUDIZIARIE.it
IL C.T.U.

arch. Laura Mili
[redacted]



Il giorno 8 del mese di ottobre dell'anno 2001
alle ore 16.30 ha avuto inizio il sopralluogo dell'
ville di via Tifone n°1 a Pantano Mardello delle
Atte presunte del [redacted] (come in
delle.

Sig. [redacted] e di
Sig. [redacted] sono stati visitati gli appartamenti
delle ville occupate dagli stessi (appartamenti del p.t. e
più piano a giuste e le dipendenza). Come ai tre
appartamenti è stato rilevato fotograficamente oltre al
spazio circostante la villa in locale magazzino.

Le operazioni sono continuate nell'appartamento delle
[redacted]; anche questo appartamento è stato
rilevato fotograficamente in persona delle signore.

Le operazioni si sono concluse alle ore 18.00.
Sulla via è stata possibile visitare in solo
appartamento delle ville quello occupato dalle sig. [redacted]

[redacted] si ritiene che tali appartamenti per essere
rilevati valutate avendo planimetrie simili alle
specie a quello occupato da [redacted].
Letti, riflettori e comodi.



Integrazione alla c.t.u.

TRIBUNALE di PALERMO
Ufficio Esecuzioni
G.Es.: dott.ssa Raffaella Vacca
Esecuzione immobiliare promossa da:
M.P.S. e B.d.S.

contro

R.Es.: 1128/95 – 146/96

c.t.u.: arch. Laura Mulè

Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Raffaella Vacca della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Palermo.

La S.V. con provvedimento datato 18/10/04 invitava me, sottoscritta arch. Laura Mulè, con studio in Palermo via Leonardo Ximenes, 19, consulente tecnico d'ufficio nella esecuzione immobiliare n° 1128/95 promossa dal Monte dei Paschi di Siena e n° 146/96 promossa dal Banco di Sicilia, contro il sig. [REDACTED], a rispondere alle osservazioni al punto 1) mosse dall'avv. Carlo Varvaro ed in particolare per gli immobili iti in via pandora di "fornire chiarimenti circa la regolarità urbanistica degli appartamenti, calcolare l'oblazione da pagare, e sulla loro eventuale occupazione nonché di esplicitare l'espressione (riferita ai criteri seguiti per la determinazione del prezzo) "tenuto conto... dello stato di pignoramento"".

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Risposta ai sopracitati quesiti

La palazzina di via Pandora 10 ha situazione urbanistica regolare.

Il 30/9/86 è stata inoltrata pratica (prot.16246/86) all'Edilizia Privata del Comune di Palermo per sanatoria. Dalla ricerca effettuata da me in data 18/02/2005 è emerso che la domanda di sanatoria è stata integrata due volte a nome [REDACTED] in data 13/02/04 ed in data 17/05/2004 con versamenti integranti l'oblazione. In realtà i versamenti effettuati dimostrano la volontà di saldare quanto dovuto. Dal calcolo da me effettuato, con l'ausilio dei tecnici e dei programmi informatici del Comune, risulta ancora da pagare una piccola cifra dovuta al fatto che, chi ha calcolato l'oblazione, non ha considerato che saldando il tutto dopo il 27/07/94 la differenza tra quanto già versato e quanto dovuto deve essere moltiplicata per tre.

Le cifre da versare, considerando gli interessi al mese di febbraio 2005, sono le seguenti:

Piano terra: € 37.73

Piano primo: € 18.06

Piano secondo: € 13.97

Piano terzo: € 15.20

Si specifica inoltre che l'immobile ricade nella cosiddetta prima fascia per la quale non si pagano né oneri né costo di costruzione trattandosi di costruzione ultimata entro il 1° settembre 1967.

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano tutti occupati da inquilini eccezione fatta per l'appartamento al piano primo abitato dalla sig.ra

[REDACTED] come già dichiarato.

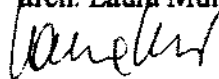
La valutazione è stata fatta tenendo in considerazione, oltre alle dimensioni degli appartamenti, l'epoca di costruzione dell'immobile, la zona censuaria, la tipologia abitativa e la classe catastale, consultando le agenzie immobiliari della zona interessata paragonando il bene in oggetto a quelli recentemente (relativamente alla data del sopralluogo) venduti con uguali caratteristiche.

L'espressione *"tenuto conto dello stato di pignoramento"* da me usata nella relazione a proposito della valutazione dell'immobile, vuole semplicemente sottolineare, che, trattandosi di una vendita all'asta e non di una trattativa tra privati o tramite agenzia immobiliare, si è tenuto in considerazione il prezzo minimo tra quelli proposti dal mercato. Il mercato infatti offre sempre una lieve oscillazione.

Ritenendo di avere espletato completamente l'incarico conferitomi, rassegno la presente relazione, ringraziando la S.V. per la fiducia accordatami, e restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Palermo, 23 febbraio 2005

Il c.t.u.
arch. Laura Mulè

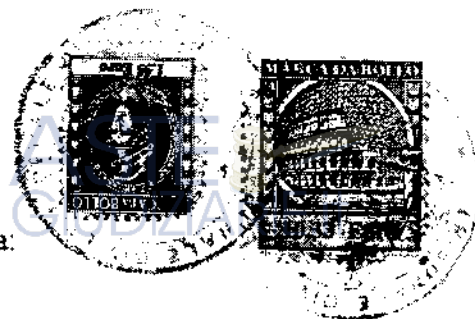


DEPOSITATO

il 28/9/05
ALL'UFFICIO - per. G. 1
AUT. MIN. GIUSTIZIA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE di PALERMO
Ufficio Esecuzioni
G. Es.: dott.ssa Raffaella Vacca
Esecuzione immobiliare promossa da:
M.P.S. e B.d.S.
contro



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

R.Es.: 1128/95 – 146/96

c.t.u.: arch. Laura Mulè

Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Raffaella Vacca della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Palermo.

La S.V. con provvedimento datato 14/05/04 invitava me, sottoscritta arch. Laura Mulè, con studio in Palermo via Leonardo Ximenes, 19, consulente tecnico d'ufficio nella esecuzione immobiliare n° 1128/95 promossa dal Monte dei Paschi di Siena e n° 146/96 promossa dal Banco di Sicilia, contro il sig. [redacted], a rispondere alle osservazioni mosse dall'avv. Carlo Varvaro riguardanti la consulenza tecnica redatta per la causa in oggetto.

I quesiti posti dall'avv. Carlo Varvaro su cui la S.V. chiede integrazione sono i seguenti:

Richiesta di chiarimento per gli immobili siti in via Pandora:

"Per quanto riguarda i quattro appartamenti siti nella palazzina di via Pandora 10, il c.t.u. ha omesso di effettuare il sopralluogo all'interno dell'immobile limitandosi a riportare quanto riferito dalle esecutata in merito ai problemi di umidità. Sempre per mere informazioni assunte dalla debitrice relazionale che detto appartamento è affittato a £ 650.000 mensili.

Per gli altri immobili facenti parte della palazzina di via Pandora sembrerebbe che anche in questi non sia stato fatto l'accesso all'interno, e pertanto non si conosce la tipologia delle rifiniture....

Per tutti gli appartamenti non si comprende perché il consulente ha ritenuto opportuno nella misura di £ 1.800.000..."

Risposta ai sopracitati quesiti:

L'umidità dell'appartamento del piano terra è la cosiddetta "umidità da risalita capillare"; ciò significa che tale tipo di umidità è dovuta alla presenza di acqua nel terreno di fondazione ed è visibile sia dall'esterno che dall'interno degli immobili in quanto investe soprattutto i muri perimetrali provocando, oltre ad evidenti macchie, lo sgretolamento dell'intonaco. Per quanto riguarda sempre questo appartamento si fa notare che mi sono limitata a riferire che l'immobile, all'atto del sopralluogo, era affittato a £ 650.000 come dichiarato dalla proprietaria ma tale canone non è stato tenuto in considerazione ai fini della valutazione del bene anche se, con riferimento al mercato del 2001, non appare inadeguato.

Così come già riferito alla S.V. in occasione del colloquio avuto in data 11/06/04 continuo a non ritenere opportuno entrare in tutti gli immobili facenti parte della palazzina di via Pandora, in quanto avendone visitato uno e conoscendone la tipologia costruttiva, il tipo di materiale da costruzione, lo stato di conservazione della palazzina, la distribuzione interna oltre alla mia competenza ed esperienza di tecnico, ci sono elementi più che sufficienti per la valutazione.

La valutazione è stata fatta tenendo in considerazione, oltre alle dimensioni degli appartamenti, l'epoca di costruzione dell'immobile, la zona censuaria, la tipologia abitativa e la classe catastale, consultando le agenzie immobiliari

della zona interessata paragonando il bene in oggetto a quelli recentemente (relativamente alla data del sopralluogo) venduti con uguali caratteristiche.

Richiesta di chiarimento per gli immobili siti in via Tifone:

"Per quanto riguarda la palazzina di via Tifone il consulente ha accertato che sono state presentate due domande di condono, ma non si conosce l'esito delle stesse, né viene indicato l'ammontare dell'oblazione necessaria per l'oblazione".

Richiesta ai sopracitati quesiti:

Si allega documentazione in fotocopia della domanda di sanatoria per una superficie da sanatoria complessiva di mq 570,05. L'oblazione totale dovuta calcolata nel 1986 ammontava a £ 21.252.000 di cui risultano versati circa poco meno di £ 12.000.000. Si aggiungano inoltre £ 11.205.540 per l'oblazione della sanatoria del 1995 di cui risultano essere state versate solo £ 800.000. Le pratiche di sanatoria non sono state espletate, i pagamenti da effettuare si devono considerare con gli interessi di mora per gli anni trascorsi. (Si consideri anche l'eventuale costo di un tecnico che si occupi di seguire la pratica.)

Alla luce dei chiarimenti richiesti, come già conferito oralmente con la S.V., le valutazioni effettuate non variano. Se vero è che il mercato immobiliare è in ascesa da un paio di anni, è anche vero che, trattandosi di vecchi immobili nel caso di via Pandora, e di una villa che ha bisogno di manutenzione ordinaria continua che, dato lo stato di esecuzione non sarà stata fatta, le condizioni degli immobili saranno di certo peggiorate essendo trascorsi tre anni dalla data dei sopralluoghi.

Ritenendo di avere espletato completamente l'incarico conferitomi, rassegno la presente relazione, ringraziando la S.V. per la fiducia accordatami, e restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Palermo, 28 giugno 2004

Il c.t.u.
arch. Laura Mulè

[Handwritten signature]

DEPOSITATO
21/10/04
F. C. I.

[Handwritten signature]

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

V^o, el c.t.u. effinche' fornisce documenti in ordine al punto 1) delle note del c.t.u. precedente e che nelle vedute urbanistiche degli appartamenti di via Penelope 10, sull'obbligo di pagare e sulle loro eventuali occupazioni nonchè per espletare l'espressione (efferte e c.t.u. esplet per determinazione il pign) "tenuto conto... dello stato di pignoramento".

Si sta, come da note di elementi del c.t.u. el c.t.u. precedente per eventuali osservazioni.

P.S. F.X. 04

[Handwritten signature]

DEPOSITATO

21/10/04
F. C. I.