

D. Adelfio Giuseppe  
Ingegnere

**TRIBUNALE DI PALERMO**  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**G.ES. DOTT.SSA ANGELA NOTARO**

**PROCEDIMENTO N° 350/89**

**ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE**  
PROMOSSA DALLA

CONTRO

**RELAZIONE TECNICA**  
DI STIMA

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Palermo, 27 FEB 2001  
Dott. Ingeg. D. Adelfio Giuseppe

**Tribunale di Palermo**

Sezione Esecuzioni Immobiliari

**G.Es. Dott.ssa Angela Notaro**

Procedimento n° 350/89 R. Es.

**Espropriazione immobiliare promossa dalla**  
[REDACTED] **contro** [REDACTED]**Relazione tecnica di stima****Premessa**

Con provvedimento del 26 marzo 1997 il Sig. G.Es., mi ha nominato consulente tecnico al fine di stimare i beni oggetto della procedura esecutiva promossa dalla [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] rinviando al successivo 16 aprile per il conferimento dell'incarico

All'udienza del 16 aprile, dopo avere prestato il giuramento di rito, il Sig. G.Es mi ha esplicitato i termini dell'incarico, ponendomi i seguenti quesiti:

*"... Dica l'esperto, esaminati gli atti e i documenti della procedura, verificata la regolarità della documentazione in atti, 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, ne completi la descrizione dei beni oggetto del pignoramento, anche con rilievi grafici e fotografici (sia esterni sia interni) con i seguenti dati:*

1) ubicazione dello stabile, natura del bene; consistenza piano; dati catastali aggiornati. Se trattasi di immobile non censito produca gli

estremi di denuncia al NCEU e, qualora non sia mai stato denunciato, provveda al relativo accatastamento.

- 2) Accerti se vi sono creditori iscritti.
- 3) Descriva 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.
- 4) Riferisca circa la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà.
- 5) Precisi se i beni stessi siano liberi o occupati (nel secondo 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.
- 6) Accerti eventuali difformità ex L. 47/1985.

Si autorizza inoltre l'esperto a prendere visione e richiedere copia di qualsiasi atto o documento, relativo al bene pignorato, presso qualsiasi ufficio pubblico o privato.

Controlli inoltre l'esperto la provenienza e l'attuale intestazione del bene

L'esperto effettui da ultimo 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 ...".

In sede di conferimento dell'incarico il Sig. G.Es. mi ha autorizzato a ritirare il fascicolo di parte.

La presente relazione riepiloga le attività svolte e le conclusioni cui sono pervenuto dopo avere ultimato lo studio dei documenti, gli accertamenti catastali e quelli sopralluogo, nonché le indagini di mercato



per la stima del prezzo a base d'asta degli immobili.

Debbo precisare che il ritardo nel deposito dell'elaborato di stima è stato determinato prima dalla mancata ricezione dell'avviso di inizio delle operazioni da parte degli esecutati all'indirizzo indicato nel pignoramento immobiliare, nonché dalle successive richieste di rinvio per la definizione di trattative in corso con l'istituto bancario, non concretizzatesi.

**Beni oggetto dell'incarico.**

I beni indicati nel pignoramento immobiliare a favore della Banca del [REDACTED] con sede in Trapani notificato agli esecutati in data 18 maggio 1989 e trascritto in data 26 maggio 1989 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari ai nn. 20933/15743, sono i seguenti:

a) beni di proprietà di entrambi gli esecutati

1) appezzamento di terreno sito in Bolognetta, contrada Testa Montata Bosco, steso are 14,81;

b) beni della sola Sig.ra [REDACTED], per la quota di un terzo indiviso, gravato di usufrutto uxorio:

1) appartamento sito in Palermo, via Sebastiano Bagolino n° 66, piano terra;

2) appartamento sito in Palermo, via Sebastiano Bagolino n° 64, piano primo;

3) appartamento sito in Palermo, via Sebastiano Bagolino n° 64, piano secondo;

4) appartamento sito in Palermo, via Archimede n° 101, piano terra.

**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.

E' noto che per procedere alla valutazione di un bene, occorre preliminarmente avere definito univocamente lo scopo della stessa valutazione; solo in tal caso può essere individuato appropriatamente l'aspetto economico del bene da stimare; infatti, ad aspetti economici diversi del bene in esame, corrispondono diversi valori.

Tra i vari possibili aspetti economici del bene (valore di mercato, di costo, di capitalizzazione dei redditi, di trasformazione, di surrogazione, complementare) nel caso in esame l'indagine è finalizzata alla determinazione del più probabile valore di mercato, cioè la stima del prezzo che può realizzarsi per quel bene in una libera vendita.

In merito al metodo di stima, esso, nella sua unicità, in funzione della natura del bene da stimare, delle sue caratteristiche e di quelle di mercato, dell'aspetto economico del bene da prendere in esame, nonché dei dati tecnico-economici più facilmente accessibili, può avvalersi 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 dal Sig. G. Es. è finalizzato, oltre alle necessarie verifiche tecnico-giuridiche sugli immobili oggetto





dell'esecuzione, alla determinazione del loro valore di mercato, e quindi formulare un giudizio di stima, che esprime la quantità di denaro che alla data odierna e nelle contingenti condizioni di mercato, può essere pagato per essi.

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

- analisi e reperimento dei parametri tecnico-economici idonei a determinare il valore del bene oggetto della stima con un idoneo procedimento;
- 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 il procedimento più idoneo per la corretta impostazione della stima risulta quello sintetico, sia per quanto detto prima, sia in quanto quello analitico, seppure formalmente più rigoroso, è condizionato da una serie di elementi non generalmente definiti e lasciati quindi all'arbitrio del tecnico estimatore, che rendono tale ultimo procedimento di fatto meno attendibile del primo.

Il procedimento sintetico si basa, di fatto, sulla determinazione di una serie di elementi parametrici tecnico-economici ritenuti nei vari casi significativi, quindi sulla successiva comparazione di tali elementi con altri di realtà immobiliari già note od oggetto di una ricerca di mercato specifica.

L'indagine come è ovvio dovrà tenere conto, al fine di una corretta applicazione di un metodo basato sulla comparazione, delle caratteristiche



7

intrinsiche dell'immobile, ma anche del contesto immobiliare in cui è inserito, e non ultimo della situazione contingente del mercato immobiliare al momento in cui si procede alla valutazione; mercato che all'attualità si presenta in leggera ripresa, rispetto ad un lungo periodo di stasi, seppure ancora condizionato da una forte offerta di immobili ed una scarsa domanda conseguente il periodo di crisi che si è protratto per diversi anni.

Il procedimento analitico basato sulla capitalizzazione del reddito sarà sviluppato, laddove ritenuto conducente, per una verifica di congruità, seppure con i limiti determinati oggi dall'inattendibile determinazione del reddito dell'immobile, che viene spesso immesso nel mercato delle locazioni con criteri difficilmente riconducibili a quelli connessi a scelte economiche, creando, per beni comparabili, redditi sostanzialmente diversi.

#### Accertamenti e verifiche

In relazione alle finalità dell'incarico conferitomi ho preliminarmente acquisito, presso l'Ufficio del Territorio di Palermo, la relativa documentazione catastale, ciò anche per verificare la loro conformità distributiva alle planimetrie catastali e, pertanto, le eventuali trasformazioni che possano essere significative ai fini della collocazione degli immobili nel mercato immobiliare.

Ho quindi proceduto ai necessari accertamenti sopralluogo, mentre con separati accessi sui luoghi ho condotto le indagini di mercato necessarie per la formazione di una scala di valori di mercato, per la corretta collocazione del bene.

In occasione dei sopralluoghi ho anche acquisito la copia degli atti



pubblici richiamati di seguito.

### Provenienza ed individuazione catastale degli immobili

Preliminarmente debbo precisare che in occasione del primo accesso sui luoghi, il Sig. [REDACTED] relativamente alla consistenza dei beni sottoposti alla procedura esecutiva, ha chiarito che:

- a seguito dell'atto di divisione n° 177771 di rep. redatto in data 16 febbraio 1983 dal Notaio Salvatore Bica, registrato a Palermo in data 03 marzo 1983 al n° 5485 e trascritto a Palermo in data 17 marzo 1983 ai nn. 10336/8683 (cfr. all.to 1, atto di divisione ed all.to 2 nota di trascrizione) alla Sig.ra [REDACTED] è stato attribuito "in piena proprietà l'appartamento di vecchia costruzione sito in Palermo, via Sebastiano Bagolino n. 64 a primo piano salendo a destra composto di tre vani e accessori ...", proveniente dall'eredità del padre (cfr. all.to 3, copia della dichiarazione di successione), mentre gli altri immobili ubicati in via Sebastiano Bagolino sono stati attribuiti agli altri coeredi;
- l'appartamento sito in Palermo, via Archimede n° 101, è stato venduto ai Sigg. [REDACTED] con l'atto n° 32802 di rep. stipulato in data 28 dicembre 1987 dal Notaio Leoluca Crescimanno e trascritto a Palermo in data 15 gennaio 1988 ai nn. 2008/1661 (cfr. all.to 4 copia dell'atto e all.to 5 copia della nota di trascrizione)

I beni residui, oggetto della presente, sono quindi l'appezzamento di terreno sito in Bolognetta, contrada Testa Montata Bosco, esteso ari 14,81, di proprietà di entrambi gli esecutati e l'appartamento sito in Palermo, via Sebastiano Bagolino n° 64, piano primo, di proprietà



esclusiva della Sig.ra [redacted] ed oggi degli eredi legittimi.

Il terreno sito in Bolognetta è pervenuto ai Sigg. [redacted] [redacted] in forza dell'atto di compravendita n° 188420 di rep. stipulato in data 12 ottobre 1981 dal Notaio Elide Triolo, registrato a Palermo in data 22 ottobre 1981 al n° 22365 e trascritto in data 28 ottobre 1981 al nn. 40369/32596 (cfr. all.to 6 copia dell'atto acquisita durante le operazioni di consulenza ed all.to 7, copia della nota di trascrizione, stralciata dal fascicolo della procedura).

Con tale atto il Sig. [redacted] ha venduto agli esecutati un lotto di terreno indicato come "... annotato in catasto al foglio 17, particella 259/a ...", della superficie di are 14,81, confinante con proprietà [redacted] [redacted] con la strada di accesso.

Per le necessarie verifiche ho richiesto all'Ufficio del Territorio di Palermo sia la consultazione per particella attuale del vecchio sistema informatico (cfr. all.to 8) sia la visura per immobile inserita nel nuovo sistema informatico (cfr. all.to 9) riscontrando che in effetti la particella 259 del foglio 17 di Bolognetta, oggi catastata alla partita 8998, risulta in testa agli esecutati, e classata come seminativo arborato di classe 4°, con un reddito dominicale di lire 4.849 ed un reddito agrario di lire 746, ma con una superficie di are 7,46 (a fronte di quella di 14,81 indicata nell'atto); per tale aspetto e per quanto è emerso nel corso degli accertamenti sopralluogo ritengo che le precedenti indicazioni catastali non si riferiscano al bene oggetto dell'esecuzione.

L'appartamento di via Sebastiano Bagolino n° 64 è pervenuto alla Sig.ra [redacted] a seguito della divisione dei beni provenienti



ASTE GIUDIZIARIE.it

dall'asse ereditario del padre [REDACTED] in forza degli atti prima richiamati, e risulta oggi catastato alla partita 1080141 in testa a [REDACTED] ed individuato dal mappale 370 sub 12 del foglio 35 di Palermo, piano primo, e classato in zona censuaria 4, categoria A/4 (abitazione di tipo popolare) classe 6°, con una consistenza di 4,5 vani ed una rendita aggiornata di lire 220.500 (cfr. consultazione per unità immobiliare urbana attuale all.to 10).

#### Descrizione degli immobili

L'appartamento sito al primo piano di via Sebastiano Bagolino n° 64 si raggiunge salendo la scala che collega verticalmente le tre elevazioni dell'immobile, realizzato con struttura portante in muratura e risalente agli anni '30; a tale epoca risale l'intero isolato, inserito nel quartiere popolare "Montalbo", sede di un antico mercato, delimitato dalla via Montepellegrino, via dei Cantieri e via Ospedalieri.

Dalla scala si accede ad un piccolo ingresso a pianta rettangolare da cui si raggiunge la prima camera dell'appartamento che si affaccia sulla via Bagolino; a seguire, e con affaccio sullo stesso prospetto, si raggiunge una seconda camera, oggi servita da un piccolo bagno ricavato tramezzando parzialmente l'originario ambiente. Tale tramezzatura ha consentito di ricavare anche un secondo servizio con affaccio sulla via Tommaso Laureto.

Dalla prima camera si accede ad un disimpegno ottenuto tramezzando una originaria camera, dal quale si raggiunge la cucina; la divisione dell'originaria camera ha consentito di ottenere una cameretta alla quale si accede direttamente dall'ingresso a mezzo di un vano porta aperto sulla parete dello stesso.

Ancora dalla prima camera si accede ad una piccola camera che costituisce un'appendice dell'appartamento insistente sull'area del vano scala.

Le due camere che prospettano sulla via Bagolino ed il servizio bagno che prospetta sulla via Laureto sono serviti da balconi.

La rappresentazione della distribuzione attuale dell'immobile è rappresentata nella planimetria catastale acquisita presso l'Ufficio del Territorio di Palermo, nella quale ho evidenziato in rosso le modifiche apportate rispetto alla distribuzione originaria (cfr. all.to 11).

In merito alle finiture, i pavimenti sono ancora quelli originari con piastrelle di cemento colorate, disposte "a tappeto", le pareti sono rifinite ad intonaco e tinteggiate con idropittura, mentre i servizi e gli accessori sono di tipo corrente; le porte interne sono in legno, come pure gli infissi esterni, del tipo a persiana e scuri.

Nel corso del sopralluogo non sono emersi peraltro elementi particolari di ammaioramento che possano essere influenti per la valutazione dell'immobile.

Lo stesso è attualmente in uso da parte dell'esecutato e della sua famiglia, e si presenta in condizioni di normale manutenzione.

Nel complesso l'ubicazione e l'inserimento in una zona che presenta anche punte di forte degrado immobiliare, l'articolazione fortemente limitata dalla struttura in muratura portante, la dimensione dell'immobile ed il livello delle finiture lo collocano in una posizione di modesta appetibilità nel mercato immobiliare della zona.

Avendo assunto quale parametro comparativo per la valutazione la



superficie commerciale lorda (quindi comprensiva delle murature interne), ho quindi proceduto al suo calcolo, ottenendo un valore di circa 74 mq. coperti, oltre circa mq. 1 relativi alla superficie dei balconi (valutata al 25% della superficie effettiva di circa mq. 3), e quindi una superficie commerciale di circa 75 mq.

Il lotto di terreno sito in contrada Bosco, nel territorio di Bolognetta, si raggiunge imboccando una strada in salita che si diparte dalla comunale, raggiungibile dalla scorrimento veloce Palermo-Agrigento, dopo il centro abitato di Bolognetta.

Al lotto, ubicato sulla sinistra percorrendo la strada, si accede varcando un cancello in ferro, che proseguendo con una recinzione, lo delimita su tutti i lati; lo stesso si presenta incolto e privo di impianto arboreo.

La configurazione del lotto recintato è di forma pentagonale, e sullo stesso è stata realizzata una costruzione su due elevazioni fuori terra, oltre ad una piccola porzione che, sfruttando l'acclività del terreno, ne costituisce il seminterrato.

La costruzione, con struttura intelaiata in cemento armato, si sviluppa a pianta rettangolare con dimensioni di circa m. 10,40 e m. 7,50, per complessivi mq. 78 per piano, oltre a circa mq. (3,50 x 3,10) 11 destinati a locale di sgombero al piano seminterrato.

Sul retro della costruzione esiste, per l'intera lunghezza della stessa, una fascia pavimentata con piastrelle, sotto parte della quale è stata realizzata una vasca di riserva idrica.

La costruzione è stata intonacata al grezzo esternamente, mentre



le finiture interne, di tipo corrente, sono complete, con i pavimenti ed i rivestimenti dei servizi in piastrelle di ceramica colorata, le pareti ad intonaco civile ed idropittura; le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni sono del tipo monoblocco, con ante in alluminio ed avvolgibili in p.v.c.

Al piano terra sono stati ricavati un soggiorno, la cucina, un servizio w.c, bagno, una camera, una cameretta ed un ripostiglio, mentre il primo piano è distribuito in due camere, due camerette ed un servizio doccia.

Il collegamento verticale tra i due piani è realizzato con una scala interna rivestita in marmo, seppure priva di ringhiera.

Lo stato generale di manutenzione dell'immobile è risultato buono, seppure al piano superiore ho riscontrato la presenza di alcune infiltrazioni di umidità provenienti dalla soprastante copertura a doppia falda con tegole.

Dal Sig. [REDACTED] che ha partecipato al sopralluogo, ha precisato che la costruzione dell'immobile risale ad un periodo di poco successivo alla data di acquisto del lotto di terreno; di tale lotto mi ha prodotto uno stralcio del foglio di mappa sui cui riscontri dirò di seguito.

La costruzione è stata realizzata in assenza di concessione edilizia, e; per dichiarazione del Sig. [REDACTED] per la stessa non è mai stata presentata alcuna istanza di concessione in sanatoria.

Per ciò che riguarda i parametri di valutazione, la consistenza catastale del lotto di terreno acquistato è di circa 1.481 mq., mentre la costruzione si sviluppa in circa 165-166 mq. lordi, di cui circa 155 relativi al

due piani (compreso le superfici destinate a patio al piano terra ed a

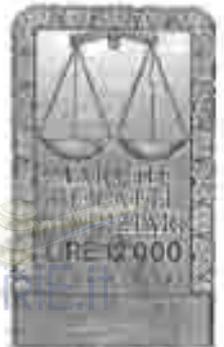
ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT



terrazza al primo piano) e circa mq. 11 al piano seminterrato.

**Osservazioni relative al lotto di terreno sito in Bolognetta**

Come già scritto, prima di procedere ai riscontri sopralluogo, ho acquisito presso l'Ufficio del Territorio di Palermo la documentazione catastale degli immobili.

In particolare, relativamente al lotto di terreno sito nel territorio del Comune di Bolognetta, oltre le visure (cfr. gli all.li 8 e 9 già citati), ho acquisito lo stralcio del foglio di mappa n° 17 in cui ricade la particella n° 259 (cfr. all.to 12).

Tale particella risulta rappresentata con una forma trapezia allungata (i due lati hanno una lunghezza di circa 70-75 m.) ed una dimensione trasversale di circa m. 10.

Tale configurazione è risultata immediatamente incompatibile con quella del lotto di terreno oggetto dell'accertamento, che, come già scritto, si presenta con una forma pentagonale; peraltro la particella 259 del foglio 17 non risulta limitrofa con alcuna strada, come invece indicato nell'atto di provenienza.

Come già scritto, il Sig. [REDACTED] mi ha prodotto la copia dello stralcio di un foglio di mappa riportante la particella 259/a che per dimensioni, configurazione ed ubicazione è risultata coerente con l'atto di trasferimento (cfr. all.to 13).

Dalle successive verifiche effettuate presso l'Ufficio del Territorio tale stralcio è risultato relativo al foglio di mappa n° 13 di Bolognetta (cfr. all.to 14) in cui la particella 259 è rappresentata nella sua intera consistenza precedente al frazionamento che ha individuato la 259/a,



oggetto della vendita al Sigg. [REDACTED]

Dalla visura per immobile (cfr. all.to 15) è però risultato che l'intestatario catastale risulta la Sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] senza indicazione dell'atto da cui sono stati derivati i dati.

Ipotizzando un errore nell'indicazione del foglio di mappa intervenuto in occasione della redazione dell'atto di vendita del 12 ottobre 1981, ho esteso le verifiche all'atto con cui il bene è pervenuto al venditore, Sig. [REDACTED] (cfr. all.to 16 copia dell'atto di donazione ed all.to 17 copia della nota di trascrizione); in tale documento però si conferma come identificativo catastale della particella il numero 259/a del foglio 17 di Bolognetta.

In definitiva è emerso che gli identificativi catastali del lotto di terreno non sono coerenti con la rappresentazione in mappa, e con lo stato dei luoghi.

#### Valutazione degli Immobili

Si sono già descritti in altra parte della presente delle zone in cui ricadono gli immobili oggetto della presente.

L'appartamento di via Sebastiano Bagolino ricade in una zona della città che non presenta una particolare appetibilità commerciale, tenuto anche conto delle caratteristiche specifiche già descritte.

Attualmente il prezzo specifico di immobili con caratteristiche ed età comparabili a quelli in argomento (oltre 60 anni), tenuto conto del livello delle finiture e delle caratteristiche rilevate, nonché della situazione giuridica dell'immobile (oggetto di una esecuzione immobiliare ed occupato



dall'esecutato) può essere stimato pari a lire 1.200.000/mq., per cui il più probabile valore di mercato, da assumere quali prezzo base d'asta, risulta pari a lire (mq 75 x €/mq 1.200.000) 90.000.000 in c.t..

Una verifica di congruità del valore prima stimato può essere effettuato applicando il procedimento analitico, capitalizzando un presumibile reddito sulla base di canone mensile lordo stimato in lire 400.000.

Tale reddito lordo deve essere ridotto di circa il 28% in relazione alle normali spese che gravano sulla proprietà e quantificabili in:

9% circa per la manutenzione straordinaria periodica interna ed esterna,

2% circa per sfritto ed insolubilità;

4% per ammortamento;

13% circa per imposizioni fiscali.

Il reddito netto da adottare per la stima del valore risulta pertanto pari a lire  $400.000 \times 12 \times 0,72 =$  lire 3.456.000.

Capitalizzando al tasso del 3,5% il canone netto annuo, la stima del valore di mercato risulta pari a lire  $(3.456.000/0,035)$  98.750.000 circa, pienamente coerente con il valore di lire 90.000.000 prima determinato con il procedimento sintetico, che viene pertanto confermato.

Il lotto di terreno sito nel territorio di Bolognetta e la costruzione abusiva che vi insiste, ricadono in una zona oggi di basso interesse commerciale, incrementato, nel caso specifico, dalla particolare situazione giuridica della costruzione, per la quale non risulta presentata alcuna istanza di concessione in sanatoria.

Tenuto però conto che la procedura esecutiva risulta iniziata nel



1989, e che pertanto alla costruzione sono applicabili le procedure di sanatoria previste per tale caso particolare (art. 40 della L. 47/85 e L. 724/94), ho proceduto alla stima del bene tenendo conto di tali circostanze.

La bassa appetibilità degli immobili esistenti nella zona ha ridotto, se non addirittura annullato, i casi di compravendita di immobili, per cui le trattative di cui ho avuto notizia sono state molto poche.

Con riferimento alle poche informazioni assunte, tenendo conto che il valore del terreno è oggi da considerarsi assorbito da quello della costruzione della quale costituisce una pertinenza, il valore che può stimarsi per l'immobile nel suo insieme può essere assunto pari a lire 80.000.000.

Al valore di lire 115.000.000, ottenuto facendo riferimento al parametro di lire 700.000 per metro quadrato lordo, bisogna infatti detrarre il costo per il completamento esterno della costruzione (almeno 15.000.000 tenuto conto che la superficie di intervento è di oltre 250 mq.), nonché il presumibile costo necessario alla procedura di ottenimento della concessione in sanatoria (oltre 20.000.000, tenuto conto dell'oblazione degli oneri concessori, della pratica di catastazione e degli oneri tecnici).

### Conclusioni

Con provvedimento del 26 marzo 1997 il Sig. G. Es. della procedura esecutiva promossa dalla [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED] mi ha nominato consulente tecnico ed in data 16 aprile 1997 mi ha incaricato di effettuare gli accertamenti di cui in premessa.

Superati gli ostacoli connessi agli avvisi alle parti, e non avendo avuto esito le trattative di definizione, ho proceduto nelle operazioni, e,



ultimati gli accertamenti tecnici, catastali ed amministrativi sugli immobili oggetto della procedura esecutiva, sono pervenute alle conclusioni, che con riferimento ai quesiti postimi, riepilogo di seguito.

Con l'atto di pignoramento immobiliare a favore della [REDACTED] [REDACTED] con sede in Trapani notificato agli esecutati in data 18 maggio 1989 e trascritto in data 26 maggio 1989 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari ai nn. 20933/15743, sono stati sottoposti a pignoramento i seguenti beni immobili:

a) beni di proprietà di entrambi gli esecutati

- 1) appezzamento di terreno sito in Bologneta, contrada Testa Montata Bosco, steso are 14,81;

b) beni della sola Sig.ra [REDACTED], per la quota di un terzo indiviso, gravato di usufrutto uxorio:

- 1) appartamento sito in Palermo, via Sebastiano Bagolino n° 66, piano terra;
- 2) appartamento sito in Palermo, via Sebastiano Bagolino n° 64, piano primo;
- 3) appartamento sito in Palermo, via Sebastiano Bagolino n° 64, piano secondo;
- 4) appartamento sito in Palermo, via Archimede n° 101, piano terra.

Dagli accertamenti effettuati è emerso che solo i beni di cui ai p.1) a.1) e b.2) sono rimasti in proprietà agli esecutati, essendo stati gli altri beni oggetto di divisione o di vendita, antecedente l'atto di pignoramento.

Peraltro il bene di cui al p.1) a.1) è stato indicato nell'atto di pignoramento come identificato catastalmente dalla particella 259/c del



foglio 17, mentre l'atto di compravendita lo indica come identificato catastalmente dalla particella 259/a del foglio 17, in tal senso bisognerà procedere alla rettifica.

Il terreno sito in Bolognetta è pervenuto ai Sigg. [REDACTED] [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita n° 183420 di rep. stipulato in data 12 ottobre 1981 dal Notaio Elide Triolo, registrato a Palermo in data 22 ottobre 1981 al n° 22365 e trascritto in data 28 ottobre 1981 al nn. 40369/32596 con il quale il Sig. [REDACTED] ha venduto agli esecutati un lotto di terreno indicato come " ... annotato in catasto al foglio 17, particella 259/a ... ", della superficie di are 14,81, confinante con proprietà [REDACTED] e con la strada di accesso.

In effetti la particella 259 (identificativo definitivo della particella 259/a) del foglio 17 di Bolognetta, oggi catastata alla partita 8996, risulta in testa agli esecutati, e classificata come seminativo arborato di classe 4° con un reddito dominicale di lire 4.849 ed un reddito agrario di lire 746, ma con una superficie di are 7,46 (a fronte di quella di 14,81 indicata nell'atto), anche la configurazione e l'assenza della strada indicata nell'atto hanno fatto sorgere seri dubbi sulla corretta identificazione catastale del bene.

Sul lotto di terreno è stata realizzata, in assenza di concessione edilizia e senza che sia mai stata presentata una istanza di concessione in sanatoria, una costruzione su due elevazioni fuori terra, oltre ad una piccola porzione che, sfruttando l'acclività del terreno, ne costituisce il seminterrato; la costruzione, con struttura intelaiata in cemento armato, si sviluppa a pianta rettangolare con dimensioni di circa m. 10,40 e m. 7,50, per complessivi mq. 78 per piano, oltre a circa mq. (3,50 x 3,10) 11

destinati a locale di sgombero al piano seminterrato.

Il valore di stima è risultato di lire 80.000.000.

L'appartamento ubicato al primo piano di via Sebastiano Bagolino n° 64 è pervenuto alla Sig.ra [REDACTED] a seguito della divisione dei beni provenienti dall'asse ereditario del padre [REDACTED] in forza dell'atto di divisione n° 177771 di rep. redatto in data 16 febbraio 1983 dal Notaio Salvatore Bica, registrato a Palermo in data 03 marzo 1983 al n° 5485 e trascritto a Palermo in data 17 marzo 1983 al nn. 10336/8683, e risulta oggi catastato alla partita 1080141 in testa a [REDACTED] ed individuato dal mappale 370 sub 12 del foglio 35 di Palermo, piano primo, e classato in zona censuaria 4, categoria A/4 classe 6°, con una consistenza di 4,5 vani ed una rendita aggiornata di lire 220.500.

L'immobile, occupato dagli esecutati, è oggi articolato in un ingresso, due camere, due camerette, due servizi w.c. ed una cucina, disimpegnati da due piccoli ambienti, con una superficie commerciale di circa 75 mq, il valore di stima è risultato pari a lire 90.000.000.

Avendo assolto al mandato conferitomi rassegnò la presente restando a completa disposizione della S.V. per ogni eventuale chiarimento o ulteriore accertamento.

Palermo 26 FEB. 2001

Il consulente tecnico

(Ing. Giuseppe D'Addelfio)



Tribunale di Palermo  
Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Proucedimento n° 350/09  
Esecuzione immobiliare promossa dalla  
[redacted] contro [redacted] +1

Il sottoscritto [redacted] di accertamento soprascritto,  
l'anno [redacted] il giorno 18 del mese  
di novembre, franco avviso a mezzo lettera  
raccomandata a.r. ha proceduto ad un  
accertamento soprascritto con riferimento  
agli immobili siti in Palermo, via S.  
Benedetto n. 64-66.

È presente il sig. [redacted], il  
quale preliminarmente ha dichiarato che dei  
tre immobili siti in via Benedetto,  
a seguito di un atto di divisione che  
si riserva di produrre, l'unico immobile  
assegnato al coniuge è quello sito  
al piano 1° ed identificato costituzionalmen-  
te dal mappa 370 sub. 12. Inoltre  
l'immobile di via Archimede n. 101  
è stato assegnato a terra da tempo.

Dopo tale pronuncia ed essendo  
per il sottoscritto ricognitore dell'immobile  
presente in mappa in separate parti



Ultimato e' accertamento si rinvia le  
operazioni a data successiva per la vendita  
se sopravvenisse restino se tenuta vita  
in Bologna. Di che il presente.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT