Studio Tecnico
Ing. Salvatore Muratore
Via Vittorio Emanuele, 1
90035 Marineo (PA)

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO

SEZIONE IV ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DAL SIG. "B" ASSISTITO DALL'AVVOCATO "C" CONTRO IL SIG. "A" (R.G.E. N. 198/2011)

La presente relazione di consulenza si suddivide nei seguenti capitoli:

1. Premessa e mandato di consulenza;
2. Esame della documentazione;
3. Sopraluogo ed operazioni peritali;
4. Dati relativi all'immobile oggetto di stima;
5. Valutazione di mercato dell'immobile;
6. Scheda riassuntiva.

1) PREMESSA E MANDATO DI CONSULENZA

In data 12.11.2011, il sottoscritto, ing. Salvatore Muratore, veniva nominato dal Sig. Giudice Dott.ssa Vacca Raffaella consulente tecnico d'ufficio, ed invitato a prestare giuramento nella causa di cui in epigrafe per il giorno 24 febbraio 2012 (v. all.1).

L'esecuzione immobiliare, iscritta al R.G.E. n. 198/2011, risulta promossa dal Sig. "B" rappresentato e difeso dall'Avvocato "C" nei confronti del Sig. "A".

Dal Verbale di giuramento del 24.02.2012 (v. all. n.2) si evince che il *Giudice pone all'esperto i seguenti quesiti:*

"1) Provveda l'esperto, preliminarmente, a controllare la completezza della documentazione presentata dai creditori (avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri e sequestranti, avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, con precisazione in

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

ordine al buon esito di ciascuna notifica – ove evidentemente ricorresse la necessità di notificare i predetti avvisi), nonché dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. (esplicitando se è stata esaminata la relazione notarile e verificando la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento), segnalando al giudice immediatamente quelli mancanti o inidonei, o comunque ogni altra omissione o discrasia rispetto agli elementi acquisiti;

2) provveda, altresì, 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) alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento, ed eventualmente evidenziando l'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 con le risultanze catastali, provvedendo, nell'ipotesi in cui queste ultime siano inidonee all'esatta individuazione dei beni, ad effettuarne il rilievo planimetrico,

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

d) ad accertare – al fine di " allineare" i decreti di trasferimento alla disciplina dei trasferimenti a seguito dell'entrata in vigore del d.l. 78/2010 convertito in legge 122/2010 – la conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto e, in caso negativo, a procedere ad ogni correzione necessaria(con oneri a carico dell'istante).

3) 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 e verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

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 un 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, facendo particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data precedente al pignoramento.

d) l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale,

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

che saranno cancellati o che comunque resteranno non opponibili all'acquirente.

4) Provveda inoltre l'esperto

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

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

c) 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 separabile in natura ovvero comodamente divisibile o, ancora, se ritenga probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa.(es. per la presenza di comproprietari e/o familiari interessati all'acquisto, ecc.);

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

6) Acquisisca il perito direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti sotto il profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento alla provenienza.

Il Giudice dell'esecuzione dispone altresì che:

7) In applicazione di quanto disposto dal Garante per la protezione dei dati personali con provvedimento del 7.02.1008, il consulente ometta, nel testo della relazione, qualsiasi indicazione delle generalità del debitore e di ogni

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

altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali, ad esempio, l'indicazione nella relazione della professione di uno dei soggetti, ovvero la rappresentazione fotografica dell'insegna dell'attività esercitata nell'immobile oggetto del pignoramento), a tale scopo il consulente attribuirà al debitore e ai terzi una sigla alfabetica (A), (B), (C) e via di seguito) provvedendo a specificare in un atto a parte l'identità della persona cui si riferisce la sigla evitando di inserire tale ultimo atto nella copia informatica della relazione;

8) il consulente provveda, entro 60 giorni prima dell'udienza di rinvio (già fissata ai sensi dell'art 569 c.p.c.) a depositare la perizia in cancelleria e a dare avviso dell'avvenuto deposito al creditore procedente, a quelli intervenuti ed al debitore, anche se non costituito, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare; concernente le sottoscrizioni, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici teletrasmessi;con le medesime modalità e nei medesimi termini provveda ad inviare alle parti copia della relazione, unitamente al deposito della perizia,il consulente documenti l'inoltro degli avvisi di deposito alle parti;

9) con le medesime modalità di trasmissione, le parti provvederanno a far pervenire direttamente al perito, entro 15 giorni prima della suindicata udienza eventuali note alla consulenza (da depositare successivamente fino alla data dell'udienza), disponendo altresì che, in tale ipotesi il perito compaia all'udienza per fornire i necessari chiarimenti

10) il c.t.u. sospenda le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile e avverta il giudice ed il creditore procedente;

11) il c.t.u. riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente

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

la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;

12) il c.t.u. formuli tempestiva istanza di proroga dei termini in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

2) ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE

Dall'esame della documentazione in possesso del sottoscritto e precisamente dall'atto di pignoramento immobiliare (v. All. n. 3) si evince che l' immobile oggetto di pignoramento risulta essere:

- Bene di proprietà del Sig. "A":

1) Piena proprietà sulla metà indivisa dell'immobile sito in Palermo, via S. Francesco di Sales n. 37 piano S1, partita 165395, foglio 81, particella 556, sub 7, zona cens. 2, cat. C/2, classe 4, consistenza 231 mq, rendita € 202,81;

2) Piena proprietà sulla metà indivisa dell'immobile sito in Palermo, via S. Francesco di Sales n. 37 piano I, partita 165395, foglio 81, particella 556, sub 6, zona cens. 2, cat. A/7, classe 6, consistenza 7,5 vani, rendita € 774,96;

3) Piena proprietà sulla metà indivisa dell'immobile sito in Palermo, via S. Francesco di Sales n. 37 piano terra, partita 165395, foglio 81, particella 556, sub 4, zona cens. 2, cat. A/7, classe 6, consistenza 8 vani, rendita € 826,33;

Altresì sempre dall'atto di pignoramento depositato in data 19.04.2011 (v. All. 3) *si evince quanto segue*

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

- con sentenza n. 3284/07 emessa dal giudice di Pace di Palermo – IV sez. civ. D.ssa Napoli Maria – il 12/03/2007 depositata il 28/03/2007, dichiarata e spedita in forma esecutiva in data 16.06.2007,notificata unitamente all'atto di precetto in data 05.06.2007 e da ultimo in data 03/02/2011 è stato intimato al Sig. "A" il pagamento della somma di € 4.294,57;

-che è decorso il termine di dieci giorni per il pagamento di quanto intimato;

-che pertanto il Sig. "B" intende procedere esecutivamente sui seguenti beni immobili di proprietà del debitore cosi di seguito descritti, premettendo che il debitore è coniugato in regime di comunione legale con Sig.ra "D":

1) Piena proprietà sulla metà indivisa dell'immobile sito in Palermo, via S. Francesco di Sales n. 37 piano S1, partita 165395, foglio 81, particella 556, sub 7, zona cens. 2, cat. C/2, classe 4, consistenza 231 mq, rendita € 202,81;

2) Piena proprietà sulla metà indivisa dell'immobile sito in Palermo, via S. Francesco di Sales n. 37 piano I, partita 165395, foglio 81, particella 556, sub 6, zona cens. 2, cat. A/7, classe 6, consistenza 7,5 vani, rendita € 774,96;

3) Piena proprietà sulla metà indivisa dell'immobile sito in Palermo, via S. Francesco di Sales n. 37 piano terra, partita 165395, foglio 81, particella 556, sub 4, zona cens. 2, cat. A/7, classe 6, consistenza 8 vani, rendita € 826,33;

In data 13 luglio 2011, viene depositata dal Sig. "B", come sopra identificato, difeso, ed elettivamente domiciliato, Istanza di Vendita dell'immobile in parola (v. All. 4).

Storia del dominio degli immobili antecedente il pignoramento

Dagli atti presenti nel fascicolo, e precisamente dalla relazione ipocatastale, redatta dal Notaio "E", depositata presso la Cancelleria del Tribunale Civile di

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

Palermo in data 21/10/2011, si evince quanto segue:

TRASCRIZIONI A FAVORE

1) Descrizione degli immobili come da nota di trascrizione spezzone di terreno in Palermo, contrada Barone della Scala, della superficie di are 29,65, in catasto da volturare alla partita 7397, foglio 81, particella 556 (ex 556/A) di are 29,65. Proveniente al Sig. "A" (in comunione legale dei beni con Sig.ra "D") per atto di compravendita ai rogiti del Notaio "E" del 14/07/1982, repertorio 56355, trascritto a Palermo il 3/8/1982 ai nn. 29062/24034, da potere di Sig.ra "F"

ISCRIZIONI CONTRO

1) Ipoteca giudiziale iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo in data 29/07/1994 ai nn. 29862/4395 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Palermo in data 29/07/1994 repertorio 3620, a favore della Banca "G" contro il Sig. "A" pari a originarie lire 70.000.000, e sorte pari a originarie lire 30.000.000, su quota di 1/3 dei beni oggetto della presente relazione tra altri non pertinenti;

2) Ipoteca giudiziale iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo in data 19/09/1994 ai nn. 34084/4976 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Palermo in data 27/07/1994, repertorio 3620, a favore della Banca "G" contro il Sig. "A" per la quota di ½ e Sig.ra "D" per la quota di ½ pari a originarie lire 70.000.000, e sorte pari a originarie lire 30.000.000, sui beni oggetto della presente relazione tra altri non pertinenti;... omissis...

3) Ipoteca legale a sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo in data 13/05/2003 ai nn. 19936/3143 a favore della società "H" e contro il Sig. "A" per capitale pari a € 58.775,81 e montante pari a € 117.551,62 su quota di 1/3 del terreno sito in Palermo, contrada Barone Scala di are 29,65, censito al foglio 81, particella 556,

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

tra altri beni non pertinenti;

4) Ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo in data 07/05/2008 ai nn. 26175/4967 in rinnovazione di quella iscritta in data 14/05/1988 al numero particolare 2537, a favore della società "I" e contro il Sig. "A" proprietà per ½ e Sig.ra "D" per la quota di ½, per montante ipotecario pari a € 413.165,,51 e sorte pari a € 206.582,75, sui beni oggetto della presente relazione tra altri non pertinenti.

TRASCRIZIONI CONTRO

1) Pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio ufficio provinciale di Palermo Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 25/05/2011 ai nn. 26128/18697 a favore del Sig. "B" e contro Sig. "A" proprietà per ½ sulle unità immobiliari oggetto della presente relazione;
2) Pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Palermo Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 23/11/1994 ai nn. 42725/31496 a favore di società "L" e contro Sig. "A" proprietà per ½ e Sig.ra "D" per la quota di ½ , sulle unità immobiliari oggetto della presente relazione, tra altri non pertinenti;
3) Pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Palermo Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 21/12/1995 ai nn. 46049/34857 a favore di Banca "M" e contro Sig. "A" proprietà per ½ e Sig.ra "D" per la quota di ½ , sulle unità immobiliari oggetto della presente relazione, tra altri non pertinenti;

Alla luce di quanto sopra, si significa, che risulta ricostruita la storia del dominio dei beni oggetto della presente procedura nel ventennio antecedente il pignoramento, si significa inoltre la completezza dei

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

documenti di cui all'art. 567, secondo comma del c.p.c.. (ex legge 03/08/1998 n. 302).

Nel fascicolo, oltre all'Atto di Pignoramento Immobiliare, all'Istanza di Vendita ed alla Certificazione Notarile, sopra citati, sono presenti:

- Nota di trascrizione del pignoramento depositata in data 13/07/2011;
- Nota di iscrizione a ruolo o Nota di accompagnamento depositata in data 13/07/2011;

3) SOPRALUOGO ED OPERAZIONI PERITALI

In data 30.03.2012 a mezzo di raccomandata a/r inviata alle parti, (V. all. n. 5) il sottoscritto comunicava che in data 16.04.2012 alle ore 14,30 si sarebbe recato sui luoghi in Palermo Via S. Francesco di Sales n. 37 per iniziare le operazione peritali. Con la stessa raccomandata all'esecutato veniva richiesto di produrre la documentazione urbanistica relativa all'immobile, al fine di valutare la regolarità edilizia dei beni soggetti ad esecuzione. Il 16/04/2012 si è recato nei luoghi e ivi ha trovato l'esecutato, il quale, comunicava che era in atto un tentativo di accordo con il creditore procedente, e che quindi non era necessario effettuare l'accertamento tecnico dell'immobile. Quanto sopra veniva verbalizzato dal sottoscritto nell'apposito documento di "verbalizzazione delle attività peritali" (V. all. n.8) controfirmato anche dall'esecutato, il quale affermava inoltre che avrebbe fatto pervenire al sottoscritto comunicazione scritta, da parte del suo legale, dell'accordo di cui sopra.

A seguito del provvedimento emesso dalla S. V. Ill. ma in data 28/04/2012, nel quale "si invita il C.T.U. a verificare se il legale dell'esecutato intenda depositare istanza di sospensione ex art. 624 bis c.p.c. entro breve termine (non superiore a gg 15), il sottoscritto depositava il riscontro a tale provvedimento e

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

chiedeva inoltre la nomina di un Custode Giudiziario onde consentire l'accesso all'immobile di che trattasi.

A seguito di quanto sopra, la S. V. Ill.ma nominava Custode Giudiziario l'Avv. "N", la quale comunicava al sottoscritto la convocazione del sopralluogo per il giorno 28/03/2013.

Il giorno 28/03/2013 il sottoscritto si recava nei luoghi, e precisamente nella via S. Francesco di Sales n. 37, alla presenza dell'Avv. "O" in sostituzione del custode giudiziario Avv. "N", si dava quindi inizio all'accertamento tecnico dell'immobile in particolare per i piani primo e semicantinato, per il piano terra su richiesta del Sig. "A" il sopralluogo veniva spostato e successivamente effettuato in data 05/04/2013 (V. All. 8).

Globalmente trattasi di un fabbricato a 3 elevazioni di cui due fuori terra che costituiscono due appartamenti ed una semicantinata destinato a locale di deposito, la copertura in parte è lasciata a terrazza ed in parte è a falda inclinata, ubicato nella Via S. Francesco di Sales n. 37, con struttura portante in cemento armato, l'edifico insite su un appezzamento di terreno di pertinenza del fabbricato oggetto della presente. Tutto il fabbricato si trova in buone condizioni di conservazione e manutenzione, il prospetto di colore rosa chiaro è tutto definito e non presenta evidenti segni di degrado, se non qualche piccolo scrostamento dell'intonaco, le banconate sono rifinite con inserti in pietrella naturale.

Durante il sopralluogo si è accertata che:

- vi è corrispondenza fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, ad eccezione di qualche live variazione che verrà meglio specificata nella descrizione dei piani;

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

documentazione disponibile, e precisamente:

- Domande di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge regionale del 28/02/1985 (v. all. 7);
- Copia dei bollettini dei pagamenti effettuati dal Sig. "A" relativamente alle istanze di cui sopra (v. all. 7);
- Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà;

Nel fascicolo presente al comune di Palermo settore edilizia privata, era inoltre presente, come si evince dalle istanze, il rilievo del fabbricato di che trattasi.

Da quanto sopra è possibile affermare che per l'immobile di cui alla presente procedura esecutiva, è ancora in corso la pratica di sanatoria edilizia sopra citata, e stante che il comune di Palermo non ha fornito al sottoscritto nessuna indicazione in merito alla congruità degli oneri versati, ne tanto meno quelli ancora da versare per il completamento della pratica, se ne terrà conto in sede di quantificazione del prezzo da porre a base d'asta.

4.3) DATI CATASTALI

L'immobile risulta iscritto al catasto dei fabbricati del Comune di Palermo (v. "Visure", All. 10), come riportato di seguito:

Piano S1

DATI ANAGRAFICI

Coniugi in comunione legale

Sig. A nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX e residente in XXXXXXXXX via XXXXXXXXX n° XX

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

- l'impianto idrico ed elettrico sono del tipo sottotraccia e perfettamente funzionanti;

- gli scarichi sono allacciati alla rete fognante comunale;

- gli infissi sono in legno con vetro camera e protetti da persiane anch'esse in legno;

- gli appartamenti sono occupati uno dalla famiglia del Sig. "A" ed uno dalla figlia dello stesso e dalla sua famiglia, mentre il piano semicantinato viene utilizzato dalle due famiglie come locale di deposito e ricovero delle autovetture.

E' stata effettuata la ricognizione fotografica di tutti i vani dell'immobile (v. all. 9) ed è stato redatto apposito verbale di sopralluogo sottoscritto anche dal Sig. "A" (V. all. 8).

4) DATI RELATIVI ALL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA;

4.1) Titolarità

Il bene in oggetto è stato edificato dal Sig. "A", il terreno su cui insiste l'immobile è pervenuto al Sig. **"A"** nato il *XX.XX.XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX residente in [redacted] Via XXXXXX n. XX*, per atto di compravendita ai rogiti del Notaio "E" del 14/07/1982, repertorio 56355, trascritto a Palermo il 3/8/1982 ai nn. 29062/24034, da potere di Sig.ra "F".

4.2) REGOLARITA' EDILIZIA

Il Sig. "A" ha fornito al sottoscritto gli estremi della pratica di condono edilizio dell'immobile di che trattasi, quindi in data 12/04/2013 il sottoscritto ha presentato istanza, presso il Settore edilizia privata del Comune di Palermo al fine di accertare la regolarità edilizia (v. all. 6).

In data 26/04/2013 è stata ritirata presso il Comune di Palermo la

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

Sig. ra D nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX e residente in XXXXXXXXXX via XXXXXXXXX n° XX

Comune di Palermo Foglio 81 particella 556 sub. 7 Zona Cens. 2 Categoria C/2 classe 4 consistenza 231 mq rendita € 202,81 classamento automatico del 22/101987 n. 31052/1987 in atti dal 10/02/1992.

Piano T

DATI ANAGRAFICI

Coniugi in comunione legale

Sig. A nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX e residente in XXXXXXXXXX via XXXXXXXXX n° XX

Sig. ra D nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX e residente in XXXXXXXXXX via XXXXXXXXX n° XX

Comune di Palermo Foglio 81 particella 556 sub. 4 Zona Cens. 2 Categoria A/7 classe 6 consistenza 8 vani rendita € 826,33 classamento automatico del 22/101987 n. 31052/1987 in atti dal 10/02/1992.

Piano 1

DATI ANAGRAFICI

Coniugi in comunione legale

Sig. A nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX e residente in XXXXXXXXXX via XXXXXXXXX n° XX

Sig. ra D nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX e residente in XXXXXXXXXX via XXXXXXXXX n° XX

Comune di Palermo Foglio 81 particella 556 sub. 6 Zona Cens. 2 Categoria A/7 classe 6 consistenza 7,5 vani rendita € 774,69 classamento automatico del 22/101987 n. 31052/1987 in atti dal 10/02/1992.

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

4.4) CONFINI

L'immobile insiste su un appezzamento di terreno di pertinenza dello stesso, il quale confina con le seguenti particelle: 408, 1257, 152, 987, 962, 948, 396, 963, 1065, 990, 1580, 1382, 1382, 1579 dello stesso foglio 81 (v. all. 10 estratto di mappa).

4.5) DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

L'immobile oggetto di stima è ubicato in Palermo nella via San Francesco di Sales n. 37 nel quartiere Villagrazia, a monte della via Regione Siciliana. La zona e precisamente in via Villagrazia, sono presenti diversi esercizi commerciali essenziali (supermercati, bar, ristoranti, edicola, tabacchi ecc) nella stessa via S. Francesco di Sales, vi sono anche numerose fermate della linea di autobus urbani (AMAT).

Come sopra anticipato, l'immobile insiste in un appezzamento di terreno di proprietà del sig. "A", che costituisce un giardino a servizio dell'immobile stesso.

All'immobile si accede da un cancello in ferro posto nella via San Francesco di Sales n. 37, da tale cancello percorrendo una stradella privata in cemento si arriva all'immobile oggetto della presente.

Il prospetto dell'immobile è di colore rosa chiaro, con intonaco di tipo silicato, mentre le banconate sono rifinite con pietrella naturale, il tetto del fabbricato è in parte a terrazza ed in parte a falda inclinata.

Considerata la natura catastale dell'immobile, ed al fine di renderlo più vendibile si è provveduto a suddividere l'immobile in tre lotti distinti, tanti quante sono le unità immobiliari censite al catasto, e precisamente

Lotto 1: Comune di Palermo Foglio 81 particella 556 sub. 7 Zona Cens. 2 Categoria C/2 classe 4 consistenza 231 mq rendita € 202,81

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

Lotto 2: Comune di Palermo Foglio 81 particella 556 sub. 4 Zona Cens. 2 Categoria A/7 classe 6 consistenza 8 vani rendita € 826,33.

Lotto 3: Comune di Palermo Foglio 81 particella 556 sub. 6 Zona Cens. 2 Categoria A/7 classe 6 consistenza 7,5 vani rendita € 774,69.

Nei tre fascicoletti, facenti parte integrante della presente relazione, relativi ai lotti di cui sopra verrà riportata la descrizione, la superficie e la stima dei lotti in parola.

Palermo, lì 26 settembre 2013

Ing. Salvatore Muratore

Depositato in Cancelleria
oggi 27 SET. 13
Il Cancelliere

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

Studio Tecnico
Ing. Salvatore Muratore
Via Vittorio Emanuele, 1
90035 Marineo (PA)

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO

SEZIONE IV ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 240/2008 R.G.E. PROMOSSA DALLA BANCA "A" CONTRO IL SIGNOR "B". 198/11

LOTTO 1

1.1) Descrizione dell'immobile;

1.2) Dati relativi all'immobile oggetto di stima;

1.3) Valutazione di mercato dell'immobile;

1.4) Scheda riassuntiva.

1.1) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile che costituisce il lotto 1, identificato al catasto fabbricato del comune di Palermo al Foglio 81 particella 556 sub. 7 Zona Cens. 2 Categoria C/2 classe 4 consistenza 231 mq rendita € 202,81, è costituito da un piano semicantinato, avente superficie lorda di circa 131 mq. L'accesso avviene a mezzo di uno scivolo pavimentato in calcestruzzo e da un portone in ferro di larghezza pari a circa 5.00 m, a destra del portone vi è una porta in legno dalla quale si accede al vano scala che conduce ai piani. Nella parte alta dei muri perimetrali sono presenti delle finestre di luce in alluminio. Entrando a destra sono ricavati due vani originariamente destinati a lavanderia ed a locale di sgombero, come indicati nella planimetria catastale allegata, in tali vani sono state successivamente realizzate una cucina ed un piccolo soggiorno. Rispetto alla planimetria catastale è stata ricavata un'altra stanza di circa 18 mq chiudendo l'area fra i pilastri esistenti nella zona di fronte al portone di ingresso allestita a studio (v. all. 11). Il grande vano del piano S1 viene utilizzato per il ricovero delle autovetture dell'esecutato e dei suoi familiari. L'immobile è dotato di impianto idrico ed elettrico sottotraccia funzionanti. La pavimentazione è rifinita con mattoni in cemento e scaglia di marmo, le pareti sono rifinite

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

in idropittura, lo stato di conservazione dell'immobile è buono.

1.2) DATI RELATIVI ALL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

1.2.1) TITOLARITA'

Il bene in oggetto è stato edificato dal Sig. "A", il terreno su cui insiste l'immobile è pervenuto al Sig. **"A"** nato il *XX.XX.XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX residente in* [redacted] *Via XXXXXX n. XX,* per atto di compravendita ai rogiti del Notaio "E" del 14/07/1982, repertorio 56355, trascritto a Palermo il 3/8/1982 ai nn. 29062/24034, da potere di Sig.ra "F".

1.2.2) REGOLARITA' EDILIZIA

Il Sig. "A" ha fornito al sottoscritto gli estremi della pratica di condono edilizio dell'immobile di che trattasi, quindi in data 12/04/2013 il sottoscritto ha presentato istanza, presso il Settore edilizia privata del Comune di Palermo al fine di accertare la regolarità edilizia (v. all. 6).

In data 26/04/2013 è stata ritirata presso il Comune di Palermo la documentazione disponibile, e precisamente:

- Domande di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge regionale del 28/02/1985 (v. all. 7);
- Copia dei bollettini dei pagamenti effettuati dal Sig. "A" relativamente alle istanze di cui sopra (v. all. 7);
- Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà;

Nel fascicolo presente al comune di Palermo settore edilizia privata, era inoltre presente, come si evince dalle istanze, il rilievo del fabbricato di che trattasi.

Da quanto sopra è possibile affermare che per l'immobile di cui alla presente procedura esecutiva, è ancora in corso la pratica di sanatoria edilizia sopra citata, il comune di Palermo, non ha fornito al sottoscritto nessuna indicazione in merito alle

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

spese necessarie per il completamento della pratica, che quindi non possono essere quantificate, ma delle quali se ne deve comunque tenere conto nel prezzo da porre a base d'asta.

Per quanto riguarda il lotto in questione è necessario un aggiornamento planimetrico per inserire in planimetria le variazioni planimetriche ed aggiornare la destinazione de uso dei vani antecedentemente destinati a lavanderia e locale di sgombero.

1.2.3) FORMALITA' VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE

ISCRIZIONI CONTRO

1) Ipoteca giudiziale iscritta presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Palermo in data 29/07/1994 ai nn. 29862/4395 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Palermo in data 29/07/1994 repertorio 3620, a favore della Banca "G" contro il Sig. "A" pari a originarie lire 70.000.000, e sorte pari a originarie lire 30.000.000, su quota di 1/3 dei beni oggetto della presente relazione tra altri non pertinenti;
2) Ipoteca giudiziale iscritta presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Palermo in data 19/09/1994 ai nn. 34084/4976 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Palermo in data 27/07/1994, repertorio 3620, a favore della Banca "G" contro il Sig. "A" per la quota di ½ e Sig.ra "D" per la quota di ½ pari a originarie lire 70.000.000, e sorte apri a originarie lire 30.000.000, sui beni oggetto della presente relazione tra altri non pertinenti;... omissis...
3) Ipoteca legale a sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo in data 13/05/2003 ai nn. 19936/3143 a favore della società "H" e contro il Sig. "A" per capitale pari a € 58.775,81 e montante pari a € 117.551,62 su quota di 1/3 del terreno sito in Palermo, contrada Barone Scala di are 29,65, censito al foglio 81, particella 556, tra altri beni non pertinenti;
4) Ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo in data 07/05/2008 ai nn. 26175/4967 in rinnovazione di quella iscritta in data 14/05/1988 al

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

numero particolare 2537, a favore della società "I" e contro il Sig. "A" proprietà per ½ e Sig.ra "D" per la quota di ½, per montante ipotecario pari a € 413.165,,51 e sorte pari a € 206.582,75, sui beni oggetto della presente relazione tra altri non pertinenti.

TRASCRIZIONI CONTRO

1) Pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Palermo servizio di pubblicità immobiliare in data 25/05/2011 ai nn. 26128/18697 a favore del Sig. "B" e contro Sig. "A" proprietà per ½ sulle unità immobiliari oggetto della presente relazione;
2) Pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Palermo servizio di pubblicità immobiliare in data 23/11/1994 ai nn. 42725/31496 a favore di società "L" e contro Sig. "A" proprietà per ½ e Sig.ra "D" per la quota di ½ , sulle unità immobiliari oggetto della presente relazione, tra altri non pertinenti;
3) Pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Palermo servizio di pubblicità immobiliare in data 21/12/1995 ai nn. 46049/34857 a favore di Banca "M" e contro Sig. "A" proprietà per ½ e Sig.ra "D" per la quota di ½ , sulle unità immobiliari oggetto della presente relazione, tra altri non pertinenti;

1.2.4) RISULTANZE CATASTALI

In fase di sopralluogo sono state rilevate le differenze fra lo stato di fatto e la planimetria catastale, come meglio evidenziate al punto 1.1) della presente e come evidenziate nell'allegato 11 planimetrie catastali e planimetrie stato di fatto.

L'immobile è stato dichiarato al catasto fabbricati Ufficio Provinciale di Palermo in data 22.10.1987 con scheda planimetrica n .31052/1987 in atti dal 10/02/1992 (v. allegati n. 10 e 11).

Inoltre risulta iscritto al catasto fabbricati del Comune di Palermo **(vedi alleg. 10)**, come di seguito:

Piano **S1**

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

DATI ANAGRAFICI

Coniugi in comunione legale

Sig. A nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX e residente in XXXXXXXXXX via XXXXXXXXX n° XX

Sig. ra D nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX e residente in XXXXXXXXXX via XXXXXXXXX n° XX

Comune di Palermo Foglio 81 particella 556 sub. 7 Zona Cens. 2 Categoria C/2 classe 4 consistenza 231 mq rendita € 202,81 classamento automatico del 22/101987 n. 31052/1987 in atti dal 10/02/1992.

1.2.5) SUPERFICIE DELL'IMMOBILE

Superficie immobile al lordo dei muri perimetrali: 231,00 mq

1.3) VALUTAZIONE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Alla determinazione del valore di mercato dell'immobile il sottoscritto è pervenuto adottando il metodo comunemente detto "sintetico–comparativo" che consiste nel determinare l'entità del valore tramite una comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto della stima con le analoghe di altri beni esistenti in loco e di cui si è a conoscenza del valore di mercato attuale.

La comparazione rende possibile l'inserimento del bene oggetto di stima nella classe dei beni di analoghe caratteristiche estrinseche ed intrinseche, per cui l'immobile da stimare assumerà, quale più probabile valore venale, quello dato dal prezzo medio rappresentativo della classe in cui è stato inserito.

Occorre precisare che per caratteristiche intrinseche, in genere si intendono la consistenza del fabbricato stesso, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e manutenzione, i servizi igienici e le comodità presenti, la dimensione dei vani, l'età della costruzione, la stabilità etc.; mentre per condizioni estrinseche di un immobile in genere

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

si intendono tutte quelle condizioni esterne che possono rendere più o meno appetibile il bene, come ad esempio, il collegamento viario, etc.

Al fine dell'applicazione del succitato metodo sintetico, bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si è ritenuto opportuno scegliere il metro quadrato di superficie lorda commerciale.

L'adozione del metodo sintetico, in relazione al caso in esame, ha richiesto l'analisi di mercato per immobili consimili per ubicazione e tipologia; per la ricerca il sottoscritto si è basato sui dati a sua disposizione e sulla scorta di consultazioni di riviste e siti internet specializzati, nonché degli annunci di immobili consimili attualmente in vendita, (Consulente immobiliare, Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Palermo (v . All. 12), etc.).

Da una serie di studi delle quotazioni del mercato immobiliare, paragonando ed analizzando quelle inerenti le zone immediatamente prossime a quella dove ricade l'immobile oggetto di stima, quali la zona a monte di via Regione Siciliana fra la via Vilallagrazia Via Altofonte Via Aloi ecc, si è accertato che il "picco" della quotazione in €/mq, relativamente ad unità immobiliari consimili a quella in esame ubicati in zone similari a quella in cui ricade il bene in oggetto, risulta essere compreso tra € 840,00 e € 1.250,00. In merito alle caratteristiche estrinseche dell'immobile (quali ubicazione, servizi, infrastrutture etc...), bisogna ricordare che esso pur ricade nella zona periferica di Palermo immediatamente prossima alla Via Regione Siciliana, vicino alla Via Ernesto Basile ed al Carcere Pagliarelli, la zona risulta sufficientemente servita dai mezzi pubblici e precisamente dalla linea AMAT che collega la zona con il centro urbano di Palermo, da segnalare inoltre la tranquillità della zona caratterizzata da villette con appezzamenti di terreno che ne garantiscono appunto tranquillità e privacy, la zona è inoltre fornita di supermercati farmacie bar panificio tabacchi nelle immediate vicinanze.

Il sottoscritto, sulla scorta del sopraluogo effettuato e da quanto già esposto, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, della zona ove esso è ubicato, ritiene equo applicare un valore pari a €/mq 1.000,00 per.

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

Essendo quindi:

Superficie totale lorda appartamento = mq 231,00

Prezzo unitario = €/mq 1.000,00

Si avrà: mq. 231,00 x €/mq 1.000,00 = € 231.000,00

Valore totale lotto €. 231.000,00.

Considerate le incertezze sulle ulteriori spese per definire le pratiche di sanatoria edilizia, e gli aggiornamenti catastali da effettuare appare opportuno deprezzare il valore di cui sopra del 10%, si avrà quindi:

Valore di mercato € 231.000,00;

Deprezzamento 5% di € 231.000,00 = € 11.550,00;

Risulta quindi: € 231.000,00 – € 11.550,00 = **€ 219.450,00**

1.4) SCHEDA RIASSUNTIVA

Premessa

L'immobile in oggetto è ubicato in Palermo nella Via San Francesco di Sales n° 37 piano S1.

DATI CATASTALI

APPARTAMENTO

Comune Palermo

Foglio n. 81 particella n. 556 sub. 7,

Cat. C/2, classe 4^;

Consistenza 231,00 mq;

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

Rendita Euro 202,81

Indirizzo Via San Francesco di Sales n° 37: piano S1

L'immobile risulta essere occupato del Sig. **"A"** e dalla sua famiglia, l'immobile è in comproprietà per quote identiche e pari ad ½, fra il Sig. **"A"** e la Signora **"D"**

Valutazione arrotondata Lotto 1 **€ 219.450,00**

Diconsi: euro duecentodiciannovemilaquattrocentocinquanta/00.

Valutazione della quota del Sig. "A" con abbattimento del 20% del valore per la vendita di quota indivisa

(€ 219.450,00/2) x (1 - 20%) = € 87.780,00

Diconsi: euro ottantasettemilasettecentoottanta/00.

Palermo, lì 26 settembre 2013

Il C. T. U.

Ing. Salvatore Muratore

Depositato in Cancelleria
oggi 24.06.13
Il Cancelliere

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

Studio Tecnico
Ing. Salvatore Muratore
Via Vittorio Emanuele, 4
90035 Marineo (PA)

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO

SEZIONE IV ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 240/2008 R.G.E. PROMOSSA DALLA BANCA "A" CONTRO IL SIGNOR "B".

198/11

LOTTO 2

1.1) Descrizione dell'immobile;

1.2) Dati relativi all'immobile oggetto di stima;

1.3) Valutazione di mercato dell'immobile;

1.4) Scheda riassuntiva.

1.1) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile che costituisce il lotto 2, identificato al catasto fabbricati del comune di Palermo Foglio 81 particella 556 sub. 4 Zona Cens. 2 Categoria A/7 classe 6 consistenza 8 vani rendita € 826,33, è costituito da un appartamento posto al piano terra (piano rialzato) di una palazzina indipendente a due elevazione fuori terra oltre ad un piano semicantinato, come meglio descritta nella relazione generale. All'appartamento si accede dal vano scala della palazzina. In fase di sopralluogo è stata rilevata qualche lieve variazione rispetto alla planimetria catastale, in particolare, è stata rimossa la parete che separa il soggiorno dall'ingresso, creando un unico vano. Per il resto la planimetria catastale coincide con lo stato di fatto, come da planimetrie allegate (v. all. 11)

L'appartamento è costituito da ingresso, cucina, salone, soggiorno, n° 2 WC di cui uno con doccia ed uno con vasca da bagno, ripostiglio, lavanderia, e n° 2 camere da letto oltre a disimpegno e corridoi come da planimetria allegata. Tutti i vani sono rifiniti in ogni parte con pavimentazione in granito e tinteggiate con idropittura, ad eccezione dei servizi e della cucina pavimentati in ceramica gress porcellanato o marmo con le pareti rivestite con gli

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

stessi materiali. L'immobile è dotato di impianto idrico ed elettrico perfettamente funzionanti e fruibili, l'impianto di condizionamento avviene tramite pompe di calore installate nelle varie stanze, mentre lo smaltimento dei reflui tramite allaccio alla rete fognante comunale. L'appartamento presenta delle buone finiture generali, le porte interne sono in legno massello così come gli infissi interni, inoltre i bagni sono dotati di sanitari di buona qualità.

1.2) DATI RELATIVI ALL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

1.2.1) TITOLARITA'

Il bene in oggetto è stato edificato dal Sig. "A", il terreno su cui insiste l'immobile è pervenuto al Sig. **"A"** nato il *XX.XX.XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX residente in Palermo Via XXXXXX n. XX,* per atto di compravendita ai rogiti del Notaio "E" del 14/07/1982, repertorio 56355, trascritto a Palermo il 3/8/1982 ai nn. 29062/24034, da potere di Sig.ra "F".

1.2.2) REGOLARITA' EDILIZIA

Il Sig. "A" ha fornito al sottoscritto gli estremi della pratica di condono edilizio dell'immobile di che trattasi, quindi in data 12/04/2013 il sottoscritto ha presentato istanza, presso il Settore edilizia privata del Comune di Palermo al fine di accertare la regolarità edilizia (v. all. 6).

In data 26/04/2013 è stata ritirata presso il Comune di Palermo la documentazione disponibile, e precisamente:

- Domande di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge regionale del 28/02/1985 (v. all. 7);
- Copia dei bollettini dei pagamenti effettuati dal Sig. "A" relativamente alle istanze di cui sopra (v. all. 7);
- Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà;

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

Nel fascicolo presente al comune di Palermo settore edilizia privata, era inoltre presente, come si evince dalle istanze, il rilievo del fabbricato di che trattasi.

Da quanto sopra è possibile affermare che per l'immobile di cui alla presente procedura esecutiva, è ancora in corso la pratica di sanatoria edilizia sopra citata, il comune di Palermo, non ha fornito al sottoscritto nessuna indicazione in merito alle spese necessarie per il completamento della pratica, che quindi non possono essere quantificate, ma delle quali se ne deve comunque tenere conto nel prezzo da porre a base d'asta.

Per quanto riguarda il lotto in questione è necessario un aggiornamento planimetrico per inserire in planimetria le variazioni planimetriche.

1.2.3) FORMALITA' VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE

ISCRIZIONI CONTRO

1) Ipoteca giudiziale iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo in data 29/07/1994 ai nn. 29862/4395 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Palermo in data 29/07/1994 repertorio 3620, a favore della Banca "G" contro il Sig. "A" pari a originarie lire 70.000.000, e sorte pari a originarie lire 30.000.000, su quota di 1/3 dei beni oggetto della presente relazione tra altri non pertinenti;
2) Ipoteca giudiziale iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo in data 19/09/1994 ai nn. 34084/4976 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Palermo in data 27/07/1994, repertorio 3620, a favore della Banca "G" contro il Sig. "A" per la quota di ½ e Sig.ra "D" per la quota di ½ pari a originarie lire 70.000.000, e sorte pari a originarie lire 30.000.000, sui beni oggetto della presente relazione tra altri non pertinenti;... omissis...
3) Ipoteca legale a sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo in data 13/05/2003 ai nn. 19936/3143 a favore della società

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

L'immobile è stato dichiarato al catasto fabbricati Ufficio Provinciale di Palermo in data 22.10.1987 con scheda planimetrica n .31052/1987 in atti dal 10/02/1992 (v. allegati n. 10 e 11).

Inoltre risulta iscritto al catasto fabbricati del Comune di Palermo **(vedi alleg. 10)**, come di seguito:

Piano Terra

DATI ANAGRAFICI

Coniugi in comunione legale

Sig. A nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX e residente in XXXXXXXXXX via XXXXXXXXX n° XX

Sig. ra D nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX e residente in XXXXXXXXXX via XXXXXXXXX n° XX

Comune di Palermo Foglio 81 particella 556 sub. 4 Zona Cens. 2 Categoria A/7 classe 6 consistenza 8 vani rendita € 826,33 classamento automatico del 22/101987 n. 31052/1987 in atti dal 10/02/1992.

1.2.5) SUPERFICIE DELL'IMMOBILE

Superficie immobile al lordo dei muri perimetrali: 170,00 mq

Superficie balconi e terrazze: 68 mq

Computando quest'ultima al 25% si ha:

Superficie equivalente: 170 mq + 68 mq x 25% = 187 mq

1.2.6) STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è attualmente occupato dalla Sig.ra P figlia del Sig. A e dal Sig. Q coniuge della Sig.ra P.

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

"H" e contro il Sig. "A" per capitale pari a € 58.775,81 e montante pari a € 117.551,62 su quota di 1/3 del terreno sito in Palermo, contrada Barone Scala di are 29,65, censito al foglio 81, particella 556, tra altri beni non pertinenti;

4) Ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo in data 7/5/2008 ai nn. 26175/4967 in rinnovazione di quella iscritta in data 14/05/1988 al numero particolare 2537, a favore della società "I" e contro il Sig. "A" proprietà per ½ e Sig.ra "D" per la quota di ½, per montante ipotecario pari a € 413.165,,51 e sorte pari a € 206.582,75, sui beni oggetto della presente relazione tra altri non pertinenti.

TRASCRIZIONI CONTRO

1) Pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Palermo servizio di pubblicità immobiliare in data 25/05/2011 ai nn. 26128/18697 a favore del Sig. "B" e contro Sig. "A" proprietà per ½ sulle unità immobiliari oggetto della presente relazione;
2) Pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Palermo servizio di pubblicità immobiliare in data 23/11/1994 ai nn. 42725/31496 a favore di società "L" e contro Sig. "A" proprietà per ½ e Sig.ra "D" per la quota di ½ , sulle unità immobiliari oggetto della presente relazione, tra altri non pertinenti;
3) Pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Palermo servizio di pubblicità immobiliare in data 21/12/1995 ai nn. 46049/34857 a favore di Banca "M" e contro Sig. "A" proprietà per ½ e Sig.ra "D" per la quota di ½ , sulle unità immobiliari oggetto della presente relazione, tra altri non pertinenti;

1.2.4) RISULTANZE CATASTALI

In fase di sopralluogo sono state rilevate le differenze fra lo stato di fatto e la planimetria catastale, come meglio evidenziate al punto 1.1) della presente e come evidenziate nell'allegato 11 planimetrie catastali e planimetrie stato di fatto.

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

1.3) VALUTAZIONE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Alla determinazione del valore di mercato dell'immobile il sottoscritto è pervenuto adottando il metodo comunemente detto "sintetico–comparativo" che consiste nel determinare l'entità del valore tramite una comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto della stima con le analoghe di altri beni esistenti in loco e di cui si è a conoscenza del valore di mercato attuale.

La comparazione rende possibile l'inserimento del bene oggetto di stima nella classe dei beni di analoghe caratteristiche estrinseche ed intrinseche, per cui l'immobile da stimare assumerà, quale più probabile valore venale, quello dato dal prezzo medio rappresentativo della classe in cui è stato inserito.

Occorre precisare che per caratteristiche intrinseche, in genere si intendono la consistenza del fabbricato stesso, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e manutenzione, i servizi igienici e le comodità presenti, la dimensione dei vani, l'età della costruzione, la stabilità etc.; mentre per condizioni estrinseche di un immobile in genere si intendono tutte quelle condizioni esterne che possono rendere più o meno appetibile il bene, come ad esempio, il collegamento viario, etc.

Al fine dell'applicazione del succitato metodo sintetico, bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si è ritenuto opportuno scegliere il metro quadrato di superficie lorda commerciale.

L'adozione del metodo sintetico, in relazione al caso in esame, ha richiesto l'analisi di mercato per immobili consimili per ubicazione e tipologia; per la ricerca il sottoscritto si è basato sui dati a sua disposizione e sulla scorta di consultazioni di riviste e siti internet specializzati, nonché degli annunci di immobili consimili attualmente in vendita, (Consulente immobiliare, Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Palermo (v . All. 12), etc.).

Da una serie di studi delle quotazioni del mercato immobiliare, paragonando ed

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

analizzando quelle inerenti le zone immediatamente prossime a quella dove ricade l'immobile oggetto di stima, quali la zona a monte di via Regione Siciliana fra la via Vilallagrazia Via Altofonte Via Aloi ecc, si è accertato che il "picco" della quotazione in €/mq, relativamente ad unità immobiliari consimili a quella in esame ubicati in zone similari a quella in cui ricade il bene in oggetto, risulta essere compreso tra € 1.450,00 e € 2.050,00. In merito alle caratteristiche estrinseche dell'immobile (quali ubicazione, servizi, infrastrutture etc...), bisogna ricordare che esso pur ricade nella zona periferica di Palermo immediatamente prossima alla Via Regione Siciliana, vicino alla Via Ernesto Basile ed al Carcere Pagliarelli, la zona risulta sufficientemente servita dai mezzi pubblici e precisamente dalla linea AMAT che collega la zona con il centro urbano di Palermo, da segnalare inoltre la tranquillità della zona caratterizzata da villette con appezzamenti di terreno che ne garantiscono appunto tranquillità e privacy, la zona è inoltre fornita di supermercati farmacie bar panificio tabacchi nelle immediate vicinanze.

Il sottoscritto, sulla scorta del sopraluogo effettuato e da quanto già esposto, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, della zona ove esso è ubicato, ritiene equo applicare un valore pari a €/mq 1.850,00.

Essendo quindi:

Superficie totale lorda appartamento = mq 187,00

Prezzo unitario = €/mq 1.850,00

Si avrà: mq. 187,00 x €/mq 1.850,00 = € 345.950,00

Valore totale lotto € 345.950,00.

Considerate le incertezze sulle ulteriori spese per definire le pratiche di sanatoria edilizia, e gli aggiornamenti catastali da effettuare appare opportuno deprezzare il valore di cui sopra del 5%, si avrà quindi:

Valore di mercato € 345.950,00;

Deprezzamento 5% di € 345.950,00 = € 17.297,50;

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

Studio Tecnico
Ing. Salvatore Muratore
Via Vittorio Emanuele, 1
90035 Marineo (PA)

Valutazione della quota del Sig. "A" con abbattimento del 10% del valore per la vendita di quota indivisa

(€ 328.652,00/2) x (1 - 20%) = € 131.421,00

Diconsi: euro centotrentunomilaquattrocentoventuno/00.

Palermo, li 26 settembre 2013

Il C. T. U.

Ing. Salvatore Muratore

Depositato in Cancelleria
Oggi 27.09.13
Il Cancelliere

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

Risulta quindi: € 345.950,00 – € 17.297,50 = **€ 328.652,50**

1.4) SCHEDA RIASSUNTIVA

Premessa

L'immobile in oggetto è ubicato in Palermo nella Via San Francesco di Sales n° 37 piano T.

DATI CATASTALI

APPARTAMENTO

Comune Palermo

Foglio n. 81 particella n. 556 sub. 4,

Cat. A/7, classe 6^ ;

Consistenza 8 vani;

Rendita Euro 826,33

Indirizzo Via San Francesco di Sales n° 37: piano T.

L'immobile è attualmente occupato dalla Sig.ra P figlia del Sig. A e dal coniuge Sig. Q coniuge della Sig.ra P

Valutazione arrotondata Lotto 2 **€ 328.652,00**

Diconsi: euro trecentoventottomilaseicentocinquantadue/00.

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

Studio Tecnico
Ing. Salvatore Muratore
Via Vittorio Emanuele, 1
90035 Marineo (PA)

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO

SEZIONE IV ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 240/2008 R.G.E. PROMOSSA DALLA BANCA "A" CONTRO IL SIGNOR "B".

LOTTO 3

1.1) Descrizione dell'immobile;
1.2) Dati relativi all'immobile oggetto di stima;
1.3) Valutazione di mercato dell'immobile;
1.4) Scheda riassuntiva.

1.1) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile che costituisce il lotto 3, identificato al catasto fabbricati del comune di Palermo Foglio 81 particella 556 sub. 6 Zona Cens. 2 Categoria A/7 classe 6 consistenza 7,5 vani rendita € 774,69, è costituito da un appartamento posto al piano primo di una palazzina indipendente a due elevazione fuori terra oltre ad un piano semicantinato, come meglio descritta nella relazione generale. All'appartamento si accede dal vano scala della palazzina. In fase di sopralluogo è stata rilevata qualche lieve variazione rispetto alla planimetria catastale, in particolare, è stata chiusa con vetrata una piccola veranda coperta che è stata adibita a cucinino. Per il resto la planimetria catastale coincide con lo stato di fatto, come da planimetrie allegate (v. all. 11)

L'appartamento è costituito da ingresso, cucina, cucinino, soggiorno, n° 2 WC di cui uno con doccia ed uno con vasca da bagno, ripostiglio, lavanderia, e n° 2 camere da letto oltre a disimpegno e corridoi come da planimetria allegata. Tutti i vani sono rifiniti in ogni parte con pavimentazione in granito e tinteggiate con idropittura, ad eccezione dei servizi e della cucina pavimentati in ceramica gress porcellanato o marmo con le pareti rivestite con gli

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

stessi materiali. L'immobile è dotato di impianto idrico ed elettrico perfettamente funzionanti e fruibili, l'impianto di condizionamento avviene tramite pompe di calore installate nelle varie stanze, mentre lo smaltimento dei reflui tramite allaccio alla rete fognante comunale. L'appartamento presenta delle buone finiture generali, le porte interne sono in legno massello così come gli infissi interni, inoltre i bagni sono dotati di sanitari di buona qualità.

1.2) DATI RELATIVI ALL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

1.2.1) TITOLARITA'

Il bene in oggetto è stato edificato dal Sig. "A", il terreno su cui insiste l'immobile è pervenuto al Sig. **"A"** nato il *XX.XX.XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX residente in* [redacted] *Via XXXXXX n. XX,* per atto di compravendita ai rogiti del Notaio "E" del 14/07/1982, repertorio 56355, trascritto a Palermo il 3/8/1982 ai nn. 29062/24034, da potere di Sig.ra "F".

1.2.2) REGOLARITA' EDILIZIA

Il Sig. "A" ha fornito al sottoscritto gli estremi della pratica di condono edilizio dell'immobile di che trattasi, quindi in data 12/04/2013 il sottoscritto ha presentato istanza, presso il Settore edilizia privata del Comune di Palermo al fine di accertare la regolarità edilizia (v. all. 6).

In data 26/04/2013 è stata ritirata presso il Comune di Palermo la documentazione disponibile, e precisamente:

- Domande di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge regionale del 28/02/1985 (v. all. 7);
- Copia dei bollettini dei pagamenti effettuati dal Sig. "A" relativamente alle istanze di cui sopra (v. all. 7);
- Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà;

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

"H" e contro il Sig. "A" per capitale pari a € 58.775,81 e montante pari a € 117.551,62 su quota di 1/3 del terreno sito in Palermo, contrada Barone Scala di are 29,65, censito al foglio 81, particella 556, tra altri beni non pertinenti;

4) Ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo in data 7/5/2008 ai nn. 26175/4967 in rinnovazione di quella iscritta in data 14/05/1988 al numero particolare 2537, a favore della società "I" e contro il Sig. "A" proprietà per ½ e Sig.ra "D" per la quota di ½, per montante ipotecario pari a € 413.165,,51 e sorte pari a € 206.582,75, sui beni oggetto della presente relazione tra altri beni non pertinenti.

TRASCRIZIONI CONTRO

1) Pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Palermo servizio di pubblicità immobiliare in data 25/05/2011 ai nn. 26128/18697 a favore del Sig. "B" e contro Sig. "A" proprietà per ½ sulle unità immobiliari oggetto della presente relazione;

2) Pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Palermo servizio di pubblicità immobiliare in data 23/11/1994 ai nn. 42725/31496 a favore di società "L" e contro Sig. "A" proprietà per ½ e Sig.ra "D" per la quota di ½ , sulle unità immobiliari oggetto della presente relazione, tra altri non pertinenti;

3) Pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Palermo servizio di pubblicità immobiliare in data 21/12/1995 ai nn. 46049/34857 a favore di Banca "M" e contro Sig. "A" proprietà per ½ e Sig.ra "D" per la quota di ½ , sulle unità immobiliari oggetto della presente relazione, tra altri non pertinenti;

1.2.4) RISULTANZE CATASTALI

In fase di sopralluogo sono state rilevate le differenze fra lo stato di fatto e la planimetria catastale, come meglio evidenziate al punto 1.1) della presente e come evidenziate nell'allegato 11 planimetrie catastali e planimetrie stato di fatto.

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

Nel fascicolo presente al comune di Palermo settore edilizia privata, era inoltre presente, come si evince dalle istanze, il rilievo del fabbricato di che trattasi.

Da quanto sopra è possibile affermare che per l'immobile di cui alla presente procedura esecutiva, è ancora in corso la pratica di sanatoria edilizia sopra citata, il comune di Palermo, non ha fornito al sottoscritto nessuna indicazione in merito alle spese necessarie per il completamento della pratica, che quindi non possono essere quantificate, ma delle quali se ne deve comunque tenere conto nel prezzo da porre a base d'asta.

Per quanto riguarda il lotto in questione è necessario un aggiornamento planimetrico per inserire in planimetria le variazioni.

1.2.3) FORMALITA' VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE

ISCRIZIONI CONTRO

1) Ipoteca giudiziale iscritta presso la Cnservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo in data 29/07/1994 ai nn. 29862/4395 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Palermo in data 29/07/1994 repertorio 3620, a favore della Banca "G" contro il Sig. "A" pari a originarie lire 70.000.000, e sorte pari a originarie lire 30.000.000, su quota di 1/3 dei beni oggetto della presente relazione tra altri non pertinenti;
2) Ipoteca giudiziale iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo in data 19/09/1994 ai nn. 34084/4976 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Palermo in data 27/07/1994, repertorio 3620, a favore della Banca "G" contro il Sig. "A" per la quota di ½ e Sig.ra "D" per la quota di ½ pari a originarie lire 70.000.000, e sorte apri a originarie lire 30.000.000, sui beni oggetto della presente relazione tra altri non pertinenti;... omissis...
3) Ipoteca legale a sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo in data 13/05/2003 ai nn. 19936/3143 a favore della società

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

1.3) VALUTAZIONE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Alla determinazione del valore di mercato dell'immobile il sottoscritto è pervenuto adottando il metodo comunemente detto "sintetico–comparativo" che consiste nel determinare l'entità del valore tramite una comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto della stima con le analoghe di altri beni esistenti in loco e di cui si è a conoscenza del valore di mercato attuale.

La comparazione rende possibile l'inserimento del bene oggetto di stima nella classe dei beni di analoghe caratteristiche estrinseche ed intrinseche, per cui l'immobile da stimare assumerà, quale più probabile valore venale, quello dato dal prezzo medio rappresentativo della classe in cui è stato inserito.

Occorre precisare che per caratteristiche intrinseche, in genere si intendono la consistenza del fabbricato stesso, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e manutenzione, i servizi igienici e le comodità presenti, la dimensione dei vani, l'età della costruzione, la stabilità etc.; mentre per condizioni estrinseche di un immobile in genere si intendono tutte quelle condizioni esterne che possono rendere più o meno appetibile il bene, come ad esempio, il collegamento viario, etc.

Al fine dell'applicazione del succitato metodo sintetico, bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si è ritenuto opportuno scegliere il metro quadrato di superficie lorda commerciale.

L'adozione del metodo sintetico, in relazione al caso in esame, ha richiesto l'analisi di mercato per immobili consimili per ubicazione e tipologia; per la ricerca il sottoscritto si è basato sui dati a sua disposizione e sulla scorta di consultazioni di riviste e siti internet specializzati, nonché degli annunci di immobili consimili attualmente in vendita, (Consulente immobiliare, Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Palermo (v . All. 12), etc.).

Da una serie di studi delle quotazioni del mercato immobiliare, paragonando ed

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

L'immobile è stato dichiarato al catasto fabbricati Ufficio Provinciale di Palermo in data 22.10.1987 con scheda planimetrica n .31052/1987 in atti dal 10/02/1992 (v. allegati n. 10 e 11).

Inoltre risulta iscritto al catasto fabbricati del Comune di Palermo **(vedi alleg. 10)**, come di seguito:

Piano Primo

DATI ANAGRAFICI

Coniugi in comunione legale

Sig. A nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX e residente in XXXXXXXXXX via XXXXXXXXX n° XX

Sig. ra D nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX e residente in XXXXXXXXXX via XXXXXXXXX n° XX

Comune di Palermo Foglio 81 particella 556 sub. 6 Zona Cens. 2 Categoria A/7 classe 6 consistenza 7,5 vani rendita € 774,69 classamento automatico del 22/101987 n. 31052/1987 in atti dal 10/02/1992.

1.2.5) SUPERFICIE DELL'IMMOBILE

Superficie immobile al lordo dei muri perimetrali: 182,00 mq

Superficie balconi e terrazze: 48 mq

Computando quest'ultima al 25% si ha:

Superficie equivalente: 182 mq + 48 mq 25% = 194 mq

1.2.6) STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è attualmente occupato dal Sig. A e dalla moglie Sig.ra D.

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

analizzando quelle inerenti le zone immediatamente prossime a quella dove ricade l'immobile oggetto di stima, quali la zona a monte di via Regione Siciliana fra la via Vilallagrazia Via Altofonte Via Aloi ecc, si è accertato che il "picco" della quotazione in €/mq, relativamente ad unità immobiliari consimili a quella in esame ubicati in zone similari a quella in cui ricade il bene in oggetto, risulta essere compreso tra € 1.450,00 e € 2.050,00. In merito alle caratteristiche estrinseche dell'immobile (quali ubicazione, servizi, infrastrutture etc...), bisogna ricordare che esso pur ricade nella zona periferica di Palermo immediatamente prossima alla Via Regione Siciliana, vicino alla Via Ernesto Basile ed al Carcere Pagliarelli, la zona risulta sufficientemente servita dai mezzi pubblici e precisamente dalla linea AMAT che collega la zona con il centro urbano di Palermo, da segnalare inoltre la tranquillità della zona caratterizzata da villette con appezzamenti di terreno che ne garantiscono appunto tranquillità e privacy, la zona è inoltre fornita di supermercati farmacie bar panificio tabacchi nelle immediate vicinanze.

Il sottoscritto, sulla scorta del sopraluogo effettuato e da quanto già esposto, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, della zona ove esso è ubicato, ritiene equo applicare un valore pari a €/mq 1.850,00.

Essendo quindi:

Superficie totale lorda appartamento = mq 194,00

Prezzo unitario = €/mq 1.850,00

Si avrà: mq. 194,00 x €/mq 1.850,00 = € 358.900,00

Valore totale lotto € *358.900,00.*

Considerate le incertezze sulle ulteriori spese per definire le pratiche di sanatoria edilizia, e gli aggiornamenti catastali da effettuare appare opportuno deprezzare il valore di cui sopra del 5%, si avrà quindi:

Valore di mercato € *358.900,00*;

Deprezzamento 5 % di € *358.900,00* = € 17.945,00;

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

Risulta quindi: € 358.900,00 – € 17.945,00 = **€ 340.955,00**

1.4) SCHEDA RIASSUNTIVA

Premessa

L'immobile in oggetto è ubicato in Palermo nella Via San Francesco di Sales n° 37 piano 1.

DATI CATASTALI

APPARTAMENTO

Comune Palermo

Foglio n. 81 particella n. 556 sub. 6,

Cat. A/7, classe 6^ ;

Consistenza 7.5 vani;

Rendita Euro 774,69

Indirizzo Via San Francesco di Sales n° 37: piano 1

L'immobile è attualmente occupato dal Sig. A e dalla moglie Sig.ra D

Valutazione arrotondata Lotto 2 **€ 340.955,00**

Diconsi: euro trecentoquarantamilanovecentocinquantacinque/00.

Valutazione della quota del Sig. "A" con abbattimento del 20% del valore per la vendita di quota indivisa

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

Studio Tecnico
Ing. Salvatore Muratore
Via Vittorio Emanuele, 1
90035 Marineo (PA)

(€ 340.955/2) x (1 - 20%) = € 136.382,00

Diconsi: euro centotrentaseimilatrecentoottantadue/00.

Palermo, lì 26 settembre 2013

Il C. T. U.

Ing. Salvatore Muratore

ASTE GIUDIZIARIE.it

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

Verbalizzazione delle attività peritali

Tribunale di Palermo - Sezione Esecuzioni Immobiliari
Procedimento esecutivo immobiliare R.Es. n° 198/2011

Oggi 16 MARZO 2017, alle ore 14,30, il sottoscritto c.t.u. ing. Salvatore Muratore, si è recato presso il civ. 37 di Via S. Fco di Sales, alla presenza dei Signori:

[redacted]

data visione del quesito posto dal giudice, procede con le seguenti attività:

Stato di occupazione dell'immobile:

Descrizione edificio:

Confini:

Report fotografico dell'immobile:

Rispondenza planimetria catastale con stato di fatto:

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

Regolarità edilziia/abitabilità.....

Impianti idrico elettrico e fognante .....

Posti auto e parti comuni .....

Descrizione bene pignorato:

1) **Stato di conservazione**.....

2) **Infissi esterni**.....

3) **Infissi interni**.....

4) **Impianto condizionamento**.....

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

....

....

5) **Servizi e cucina**...

....

6) **Balconi e verande**...

....

Altro Il Sig. [redacted] Comunica al sottoscritto Ing. Salvatore [illegible] che è in atto una accomodo con il creditore procedente, per cui lo stesso Sig. [redacted] comunica al sottoscritto che non è necessario eseguire il sopralluogo. ~~[illegible]~~ Il sig. [redacted] inoltre provvederà a far comunicare allo scrivente il tentativo di accordo da parte del suo Avvocato Daniele Zunino.

....

L'incontro viene aggiornato al ____________ ore ____________ presso ______________________ col seguente programma dei lavori ____

Del che il presente che, letto e confermato, viene sottoscritto come segue (ore ______).

Firme di tutti i partecipanti

Salvatore [illegible]

[redacted]

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

Verbalizzazione delle attività peritali

Tribunale di Palermo - Sezione Esecuzioni Immobiliari
Procedimento esecutivo immobiliare R.Es.n° 198/2011

Oggi 28/03/2013 alle ore 9.00, il sottoscritto c.t.u. ing. Salvatore Muratore, si è recato presso il CIV. 37 DI VIA S. FRANCESCO DI SALES, alla presenza dei Signori:

[redacted] ESECUTATO; AVV. GIUFFRIDA IN SOST. DELL'AVV. MERRATESTA (COSTODE); AVV. CIVILETTI IN SOSTITUZIONE DELL'AVV. D. ZUCCO IN ASSISTENZA DELL'ESECUTATO.

data visione del quesito posto dal giudice, procede con le seguenti attività:

Stato di occupazione dell'immobile: S.I.G. [redacted] G. LIBERO

Descrizione edificio: EDIFICIO IN C.A. A TRE ELEVAZIONI FUORI TERRA CON TETTO IN PARTE A TERRAZZA ED IN PARTE A FALDE INCLINATE. L'EDIFICIO INSISTE IN UN APPEZZAMENTO DI TERRENO DI PROPRIETÀ DEL SIG. [redacted] E LE TRE ELEVAZIONI COSTITUISCONO 3 APPARTAMENTI DIFFERENTI, UNO DEI QUALI OCCUPATO DALLA FIGLIA DEL SIG. [redacted] AL PIANO SEMICANTINATO DI PERTINENZA DEL P.1

Confini: TERRENO DI PROPRIETÀ DEL SIG. [redacted]

Report fotografico dell'immobile: SONO STATE SCATTATE ALCUNE FOTOGRAFIE

Rispondenza planimetria catastale con stato di fatto: PER L'APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO VI È CORRISPONDENZA FRA LA PLANIMETRIA CATASTALE E LO STATO DI FATTO AD ECCEZIONE DI UNA PICCOLA VERANDA CHE È STATA CHIUSA CON UNA VETRATA. RICAVATA AL PIANO SEMICANTINATO RETTATA [redacted]

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

UNA STANZA NELLA PARTE DI F. L'ACCESSO COME
MEGLIO SPECIFICATO IN PLANIMETRIA

ASTE GIUDIZIARIE.it

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

Regolarità edilzia/abitabilità. CI SI RISERVA DI EFFETTUARE LE DOVUTE VERIFICHE

Impianti idrico elettrico e fognante IMP. IDRICO ED ELETTRICO DI TIPO SOTTOTRACCIA FUNZIONANTI ED UTILIZZATI ALLACCIO ALLA RETE ~~ELETTRICA~~ ENEL ED ALLA RETE IDRICA COMUNALE ALLACCIO ALLA RETE FOGNANTE COMUNALE (P.I.) IMPIANTI IDRICO ELETTRICO E FOGNANTE PIANO SEMI/CN COME SOPRA DISTRIBUZIONE IDRICA CON IMPIANTO AD AUTOCLAVE CONDOMINIALE

Posti auto e parti comuni LA SCALA, IL TORRENO CIRCOSCANTE

Descrizione bene pignorato:

1) Stato di conservazione. BUONO E RIFINITO ED IN OGNI SUA PARTE (P.I.) PS1 BUONA STATO DI CONSERVAZIONE

2) Infissi esterni IN LEGNO MASSELLO PI IN METALLO PS1

3) Infissi interni IN LEGNO PI - IN METALLO PSI

4) Impianto condizionamento POMPE DI CALORE PI NESSUNO AL PIANO SEMINTERRATO

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

5) Servizi e cucina. IN... MURATURA E CERAMICA LA... CUCINA, ... IN... CERAMICA ... BAGNI ... AL (P. 1) ... P.A.V. ... IN... MATTONI ... DI ... CEMENTO ... NELLO ... SCANTINATO P.A.V. ... IN. CERAMICA ... NEL LOCALE ... LAVENDERIA ...

6) Balconi e verande. PAVIMENTATI ... IN. CERAMICA (P. 1) ...

Altro. APP. ... PAVIMENTATO ... IN. GRANITO ... COME ... LA ... SCALA

L'incontro viene aggiornato al 5 APRILE ore 14.30 presso C.so. 37 VIA S. F. SALES col seguente programma dei lavori

Del che il presente che, letto e confermato, viene sottoscritto come segue (ore 12.00).

Firme di tutti i partecipanti

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

Verbalizzazione delle attività peritali

Tribunale di Palermo - Sezione Esecuzioni Immobiliari
Procedimento esecutivo immobiliare R.Es. n° 198/2011

Oggi 5 APRILE alle ore 14,30 il sottoscritto c.t.u. ing. Salvatore Muratore, si è recato presso il CIV. 37 DI VIA S. FRANCESCO DI SALES, alla presenza dei Signori:

[redacted] ESECUTATO

AVV. GIUFFRIDA IN SOST. DELL'AVV. MEZZATESTA CUSTODE GIUDIZIARIO

data visione del quesito posto dal giudice, procede con le seguenti attività:

Stato di occupazione dell'immobile: [redacted] MARITO

[redacted] ED I.L. FIGLIOLETTO

Descrizione edificio: VEDI VERBALE DEL 28/3/2013 VIENE VISIONATO IL PIANO TERRA

Confini: VEDI VERBALE DEL 28/3/2013

Report fotografico dell'immobile: VENGONO SCATTATE ALCUNE FOTOGRAFIE (ALMENO 1 PER STANZA)

Rispondenza planimetria catastale con stato di fatto: SONO STATE RILEVATE ALCUNE LIEVI VARIAZIONI RISPETTO ALLA PLANIMETRIA CATASTALE COME MEGLIO SPECIFICATO IN PLANIMETRIA

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

Regolarità edilzia/abitabilità CI SI RISERVA DI VERIFICARLA PRESSO IL COMUNE DI PALERMO

Impianti idrico elettrico e fognante IMP. IDRICO ED ELETTRICO SOTTOTRACCIA FUNZIONANTI ED UTILIZZATI ALLACCIO ALLA RETE ENEL ED ALLA RETE IDRICA COMUNALE ALLACCIO ALLA RETE FOGNANTE COMUNALE DISTRIBUZIONE IDRICA CON IMPIANTO AD AUTOCLAVE CONDOMINIALE

Posti auto e parti comuni LA SCALA ED IL TERRENO CIRCOSTANTE

Descrizione bene pignorato:

1) Stato di conservazione BUONO E RIFINITO IN OGNI SUA PARTE OTTIMO STATO DI CONSERVAZIONE PAVIMENTO IN GRANITO

2) Infissi esterni IN LEGNO MASSELLO

3) Infissi interni IN LEGNO MASSELLO

4) Impianto condizionamento POMPE DI CALORE

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

5) Servizi e cucina... PAVIMENTO IN CERAMICA
CUCINA IN LUCIDATURA BOISERIE RIFINITURE

6) Balconi e verande... PAVIMENTATI IN CERAMICA

Altro...

L'incontro viene aggiornato al _____ ore _____ presso _____ col seguente programma dei lavori _____

Del che il presente che, letto e confermato, viene sottoscritto come segue (ore _____).

Firme di tutti i partecipanti

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