

ILL.MO SIGNOR GIUDICE DELLE ESECUZIONI
DEL TRIBUNALE DI PALERMO
DOTT. ATTILIO CÀPUTO

N. 607/94 R. ES.

* * * * *

Consulenza tecnica nella esecuzione

vertente tra:

BANCA DI PALERMO

rappresentata e difesa

dall'avv. Sergio Conigliaro

(procedente)

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

(esecutati non costituiti)

* * * * *

Nel procedimento immobiliare ad istanza della CRAM,
cui è subentrata la Banca del Popolo, la S.V., con ordinanza del
18 ottobre 2001, emetteva il seguente provvedimento:

*"Nomina per la descrizione e la stima degli immobili
"pignorati, il geom. Aldo Montaina, con studio in
"Palermo, via Pietro Scaglione n. 34 e fissa per il
"giuramento, l'udienza del 16 maggio 2002.*

* * * * *

All'udienza stabilita, prestavo il giuramento di rito e mi

veniva conferito l'incarico di:

"Dica l'esperto, esaminati gli atti ed i documenti della

“procedura, se gli estremi indicati nell'atto di pignoramento (estremi che metterà in evidenza nella sua relazione), sono corrispondenti a quelli indicati nel pignoramento e sono sufficienti ad identificare gli immobili pignorati.

“In caso affermativo:

“1) Completì la descrizione dei beni oggetto del pignoramento, anche con rilievi grafici e fotografici (sia esterni che interni) con i seguenti dati: ubicazione dello stabile, natura del bene, consistenza, piano e dati catastali aggiornati.

“Se trattasi di immobile non censito produca gli estremi di denuncia al catasto e, qualora non sia mai stato denunciato, provveda al relativo accatastamento;

“2) 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;

“3) Riferisca circa la possibilità di divisione dei beni in caso di comproprietà;

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

"5) Accerti la conformità o le eventuali difformità in relazione alla legislazione in materia urbanistica, con particolare riferimento alla legge n. 47 del 1985;

"6) Controlli la provenienza e l'attuale intestazione del bene;

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

* * * *

Convocate le parti, in data 31 maggio 2002 alle ore 9.00 procedevo ad una generale ricognizione del primo immobile pignorato, eseguendo rilievi ed accertamenti e provvedendo a rilievi grafici e fotografici, in relazione a quanto riscontrato.

Successivamente, in data 26 luglio 2002, venivano visionati gli altri immobili pignorati e, per ciascuno di essi, si è proceduto ad effettuare rilievi grafici e fotografici, previa loro identificazione.

Riservatomi di compiere ogni altra attività per acquisire ulteriori elementi, nei giorni successivi procedevo allo svolgimento di tutte quelle indagini, necessarie all'espletamento dell'incarico conferitomi.

Quanto sopra trova riscontro con i verbali redatti durante le operazioni, verbali che, contenuti in un unico foglio bollato, vengono allegati alla presente, segnati di lettera "A".

Sulla base delle misurazioni effettuate in sito e delle mappe catastali opportunamente reperite, provvedevo a redigere un elaborato grafico, in diverse tavole, nelle quali rappresentavo:

- nella prima tavola : uno stralcio aerofotogrammetrico della zona, ove ricade l'immobile di Piazza delle Cliniche n. 10
- nella seconda tavola : la planimetria particolareggiata dello immobile pignorato di Piazza delle Cliniche n. 10
- nella terza tavola : uno stralcio della mappa urbana ed una aerofotogrammetria della zona, ove ricadono gli immobili di via Orsa Maggiore
- nella quarta tavola : le singole planimetrie degli immobili pignorati di via Orsa Maggiore n. 10
- nella quinta tavola : uno stralcio della mappa urbana ed una aerofotogrammetria del terreno, ricadente in contrada S. Maria di Gesù, fondo Belsito
- nella sesta tavola : le planimetrie ai vari piani del comprensorio immobiliare pignorato di via S. Maria di Gesù

Tale elaborato grafico viene allegato alla presente, segnato di lettera "B".

La documentazione fotografica viene allegata alla presente, segnata di lettera "C".

Eseguito un esame generale degli atti di causa, degli elementi acquisiti e dello stato dei luoghi, riferisco il risultato degli accertamenti effettuati, nella seguente:

* * * *

RELAZIONE TECNICA

* * * *



I - ESAME DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Con atto notificato il 25 maggio 1994, la Cassa Rurale ed Artigiana di Monreale, cui subentrava la Banca del Popolo, effettuava pignoramento sui seguenti beni immobili:

a) Beni appartenenti a [REDACTED]

ed a [REDACTED]

“Appartamento in Palermo, piazza delle Cliniche n. 10,
“secondo piano a sinistra, scala D, composto di due vani
“ed accessori.

“Confina con vano scala ed atrio interno, proprietà [REDACTED]
[REDACTED] e Piazza delle Cliniche.

“Pervenuto ai debitori per atto in notaio Maniscalco del
“25.07.78, trascritto il 22.08.78 ai nn. 28961 e 24321.

“E' indicato in Catasto alla partita 71374, Foglio 62,
“particella 1015, sub 61.

b) Beni appartenenti a [REDACTED]

“1) Quote dell'area edificabile, sita in Palermo, via
“dell'Orsa Maggiore.

“Precisamente l'area nella quale saranno edificati gli
“appartamenti del costruendo edificio “A”.

“Composti ciascuno di quattro vani ed accessori e
“confinanti con la via Orsa Maggiore e proprietà della

ASTE GIUDIZIARIE [REDACTED]

“Più precisamente n. 2 appartamenti al terzo piano a
“destra e a sinistra della scala A; nonché la quota d’area
“dove sarà costruito l’appartamento di terzo piano dello
“edificio C, composto di quattro vani ed accessori.

“Dette quote sono pervenute alla debitrice, con atto di
“donazione in notaio D’Ippolito del 5.7.78, trascritto
“l’1.08.78 ai nn. 26856 e 22478.

“Il terreno ove sorgono le fabbriche è indicato in Catasto
“al Foglio 72, particelle 321 – 184 – 779.

“2) Terreno esteso are 10,62 in Palermo, contrada
“S. Maria di Gesù, fondo [REDACTED]

“Confinante con proprietà di [REDACTED] via
“S. Maria di Gesù, proprietà [REDACTED] e proprietà

“[REDACTED]
“Il tutto con ogni accessorio, pertinenza e dipendenza,
“ampliamenti, nuove costruzioni, sopraelevazioni, con la
“comproprietà delle parti comuni e quant’altro appartiene
“ai debitori per la proprietà degli immobili suddetti e sia
“comunque gravabile ai sensi di legge.

* * * *

L’atto di pignoramento immobiliare veniva trascritto alla
Conservatoria dei Registri immobiliari in data 25 maggio 1994,
ai nn. 24048/17465.

L’atto di pignoramento faceva seguito ad un decreto
ingiuntivo, emesso il 10 novembre 1993, trascritto in data 24

novembre 1993, al n. 12559.

* * * *

ASTE
GIUDIZIARIE.it

II – DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI

L'appartamento in Palermo, piazza delle Cliniche n. 10 risulta catastato al N.C.E.U. di Palermo, alla partita 145917, in testa agli esecutari [REDACTED], con i seguenti dati:

F. 62 part. 1015 Sub 61 Cat. A/3

Classe 7 Vani 4,5 Piano secondo

e con la rendita catastale aggiornata di € 302,13.

Tale identificazione risulta conformemente riportata, sia nell'atto di pignoramento immobiliare che di iscrizione ipotecaria e di trascrizione.

La ubicazione e conformazione planimetrica del fabbricato, del quale fa parte l'immobile pignorato, sono quelle che si rilevano dallo stralcio aerofotogrammetrico, di cui alla TAV. 1 dello elaborato grafico "ALL. B", dove, al fine di migliore individuazione, il fabbricato stesso è stato indicato con colorazione in "verde".

* * * *

Le quote di area edificabile si identificano, oggi, in tre appartamenti, siti in Palermo, via dell'Orsa Maggiore n. 10, costruiti dalla [REDACTED]

Si precisa che per i tre appartamenti non è stata effettuata dalla [REDACTED] alcuna voltura a suo nome, per cui le dette unità non risultano volturate catastalmente, a nome della

[redacted], ma sono ancora intestate alla [redacted]
[redacted] di [redacted]



Il riferimento specifico alle tre unità è, però, fornita, oltre che dall'atto di divisione e dal pignoramento, dall'atto di costituzione del fondo patrimoniale, effettuata dai coniugi [redacted] e ricevuto dal notaio Giubilato in data 26 novembre 1993, in cui si fa riferimento agli appartamenti contrassegnati con le particelle catastali 1362/23 - 1362/24 - 1362/79.



Pertanto, mentre il pignoramento fa riferimento alle sole aree edificabili, oggi si rinvencono i tre appartamenti come sopra catastalmente individuati.

Il primo appartamento è ubicato al terzo piano dello edificio "A", a destra salendo la scala C, con i seguenti dati:

F. 72	part. 1362	sub 23	Cat. A/2
	Classe 7	vani 6,5	piano terzo

e con la rendita catastale aggiornata di € 503,55

Il secondo appartamento è ubicato al terzo piano dell'edificio "A", a sinistra salendo la scala C, con i seguenti dati:

F. 72	part. 1362	sub 24	Cat. A/2
	Classe 7	Vani 6,5	piano terzo

e con la rendita catastale aggiornata di € 503,55

Il terzo appartamento è ubicato al terzo piano dell'edificio "A", a sinistra salendo la scala A, con i seguenti dati:



F. 72 part. 1362 sub 79 Cat. A/2
Classe 7 vani 6,5 piano terzo



e con la rendita catastale aggiornata di € 503,55.

Le tre unità immobiliari fanno parte di un complesso edilizio, realizzato dalla [redacted] ricadente sulle originarie particelle catastali 321 – 184 – 779 del foglio di mappa n. 72 del Comune di Palermo, richiamate dal pignoramento.

Tali particelle risultavano caricate al N.C.T. di Palermo alla partita 22806, a nome di [redacted], con i seguenti dati:

F. 72	part. 321	Limoneto	are	73,96
	part. 184	Limoneto	are	20,69
	part. 779	Limoneto	are	6,45

e con i seguenti redditi:

part. 321	R.D. € 190,99	R.A. € 99,31
part. 184	R.D. € 53,43	R.A. € 23,51
part. 779	R.D. € 16,66	R.A. € 7,33

La ubicazione e conformazione planimetrica delle particelle catastali sono quelle che si rilevano dallo stralcio del foglio di mappa, di cui alla TAV. 3 dello elaborato grafico "ALL. B", dove, al fine di migliore individuazione, dette particelle sono state indicate con colorazione in "verde"; il fabbricato, ove ricadono le tre unità immobiliari, è rilevabile pure dalla aerofotogrammetria di cui alla TAV. 3, ove è indicato con colorazione in "verde".

* * * * *

Il fondo rustico in S. Maria di Gesù, fondo [REDACTED], si identifica catastalmente con le particelle 1075 - 1076 del foglio di mappa n. 85 del Catasto Terreni del Comune di Palermo.

Tali particelle risultano caricate alla partita 59573, in testa alla esecutiva [REDACTED] con i seguenti dati:

F. 85	part. 1075	Limoneto	are 2,95
	part. 1076	Limoneto	are 7,32

Tale identificazione risulta conformemente riportata sia nell'atto di pignoramento che di iscrizione ipotecaria.

In atto sorge sul terreno in esame una palazzina, costituita da un piano scantinato ed un piano rialzato con terrazza di copertura, catastata al N.C.E.U. di Palermo alla partita 165749, in testa alla debitrice, con i seguenti dati:

F. 85	part. 1076	sub 2 - sub 3 - sub 4	Cat. A/7
-------	------------	-----------------------	----------

Vani 10,5 piano terra e primo

e con la rendita catastale aggiornata di € 1.084,56

part. 1076	sub 1 - sub 5	Cat. C/2
------------	---------------	----------

mq. 272 piano scantinato

e con la rendita catastale aggiornata di € 238,81.

La ubicazione e conformazione planimetrica delle particelle catastali, corrispondenti al terreno della debitrice, sono quelle che si rilevano dallo stralcio del foglio di mappa, di cui alla TAV. 5 dello elaborato grafico "ALL. B" dove, al fine di migliore individuazione, dette particelle sono state indicate con

colorazione in “verde”.

* * * *

III – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Passo, qui di seguito, a descrivere, uno ad uno, i singoli immobili pignorati, seguendo l'ordine che precede.

a) Appartamento in Palermo, Piazza delle Cliniche n. 10

Fa parte di un fabbricato condominiale, ubicato ad angolo tra la Piazza delle Cliniche, la via delle Cliniche e la via Salamone Marino, nella zona Cliniche – Oreto della città di Palermo (V. stralcio aerofotogrammetrico di cui alla TAV. 1 dello elaborato grafico “ALL. B”).

L'edificio ha fronte sulla Piazza delle Cliniche e si compone di otto piani elevati (PT + 9 piani) con quattro distinte scale e con ampio cortile interno (V. foto n. 1 dello “ALL. C”).

Risulta realizzato con struttura intelaiata in cemento armato e copertura piana ed è risalente agli inizi degli anni 1960.

L'appartamento risulta ubicato al secondo piano, a sinistra salendo la scala “D”, e si compone, conformemente a quanto rappresentato nella TAV. 2 dell'elaborato grafico “ALL. B”, dei seguenti ambienti:

- Una camera in prospetto, delle dimensioni di ml. 4.50 x ml. 4.00 provvista di balcone, aggettante sulla via delle Cliniche
- Una camera contigua in prospetto, delle dimensioni in pianta di ml. 5.10 x ml. 3.50 prospiciente sulla via delle Cliniche

- Una cameretta interna delle dimensioni medie di ml. 2,20 x ml. 1,30 provvista di apertura, prospiciente il balcone interno di retro prospetto, chiuso a veranda
- Un ambiente destinato a cucina, delle dimensioni in pianta di ml. 3,30 x ml. 1,70
- Un ambiente destinato a gabinetto – bagno, delle dimensioni medie in pianta di ml. 2,80 x ml. 1,70 provvisto di finestra.

Completano la unità in esame una saletta di ingresso buia, un ripostiglio ed un corridoio, il quale disimpegna i vari ambienti della unità in esame.

Gli ambienti principali sono pavimentati con mattonelle di cemento e graniglia da cm. 20 x 20, in discreto stato di conservazione ed hanno le pareti intonacate e colorate con idropittura; alla base delle pareti è poi collocato uno zocchetto ad olio (V. foto n. 2 e 3 dello “ALL. C”).

I soffitti dei vari ambienti sono retti e sono anch’essi intonacati e colorati a ducotone, con cornicette in gesso.

L’ambiente cucina è provvisto soltanto di un lavello e di una cucina a gas e presenta le pareti rivestite con piastrelle di maiolica bianche, da cm. 15 x 15 (V. foto n. 4 dello “ALL. C”).

L’ambiente gabinetto – bagno è provvisto delle seguenti apparecchiature igienico – sanitarie:

- un vaso all’inglese con cassetta di scarico
- un bidè
- un lavabo con piede

- una vasca da bagno in ghisa del tipo a rivestire e presenta le pareti provviste di piastrelle di maiolica da cm. 15 x 15 bianche, per una altezza di ml. 1.50 dal piano di pavimento (V. foto n. 5 dello "ALL. C").

Tutte le apparecchiature igienico - sanitarie e di uso domestico risultano provviste di rubinetteria in ottone cromato di qualità normale, nonché di scarichi convogliati alla colonna condominiale.

L'appartamento è fornito di infissi esterni di vetrata in legno, in discreto stato di manutenzione e di infissi interni, di tipo comune tamburato, verniciati, anch'essi in discreto stato di conservazione; in corrispondenza dei vani esterni di prospetto, gli infissi anzidetti sono provvisti di vecchie persiane in legno.

La unità è provvista di impianto elettrico e di impianto idrico, sotto traccia.

L'altezza netta utile, misurata dal pavimento al soffitto, risulta pari a ml. 2.95.

L'appartamento nella sua interezza occupa una superficie utile commerciale pari a mq. 72.

L'appartamento in esame, nel suo insieme, risulta confinante con la via delle Cliniche, con il vano scala, atrio interno e con la proprietà [REDACTED]

La unità immobiliare in esame risulta attualmente abitata dalla Signora [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] la quale, in sede di sopralluogo, ha dichiarato di

essere in possesso di un compromesso, risalente a diversi mesi addietro.

In relazione all'applicazione della legge 47/85, si precisa che il fabbricato, del quale fa parte l'unità immobiliare in esame, è stato edificato anteriormente al 1967, e non essendo stata apportata alcuna modifica o ampliamento, l'immobile può definirsi conforme alla normativa urbanistica.

* * * *

b) Appartamenti in Palermo, via Orsa Maggiore n. 10

Gli immobili si identificano in tre appartamenti per civile abitazione, siti in Palermo, via Orsa Maggiore n. 10, piano terzo scala A e C, facenti tutti parte di un fabbricato, a diversi piani fuori terra, costruito oltre venti anni addietro, dalla [REDACTED] [REDACTED] foto n. 6 - 7 - 8 - 9 dello "ALL. C").

Il fabbricato condominiale risulta ubicato nella zona di espansione del rione Villagrazia - Oreto, nel tratto compreso tra la via Orsa Maggiore e la via Orsa Minore (V. stralcio mappale catastale ed aerofotogrammetrico, di cui alla TAV. 3 dello elaborato grafico "ALL. C").

Il fabbricato condominiale risulta realizzato con struttura portante in cemento armato, mentre i vari piani elevati sono disimpegnati da apposite scale condominiali, provviste di ascensore, viaggiante su sede propria.

I tre immobili, oggetto della presente, presentano consistenze differenti, ma con le medesime caratteristiche e

rifiniture, per cui saranno descritti in maniera unificata.

La prima unità immobiliare (sub 23) è contrassegnata con l'interno 6 e si compone, conformemente a quanto rappresentato nella TAV. 4/A dello elaborato grafico "ALL. B", dei seguenti ambienti:

- un salone, formato dalla riunione di due ambienti, delle dimensioni di ml. 7,20 x 4,80 con balcone aggettante sulla via Orsa Maggiore
- una camera in prospetto e ad angolo di ml. 4,00 x 3,60
- una camera interna delle dimensioni di ml. 5,00 x 4,50
- una camera destinata a cucina, provvista di balcone prospiciente sulla intercapedine
- un ambiente destinato a gabinetto – bagno
- un gabinetto di servizio
- una saletta, un corridoio disimpegno, un ripostiglio buio ed una lavanderia

La seconda unità immobiliare (sub 24) è contrassegnata con l'interno 7, e si compone, conformemente a quanto rappresentato nella TAV. 4/B dello elaborato grafico "ALL. B", dei seguenti ambienti:

- un salone, delle dimensioni in pianta di ml. 5,80 x 4,80 provvisto di balcone aggettante sulla via Orsa Maggiore
- una camera in prospetto, delle dimensioni di ml. 3,80 x 4,80
- una camera in prospetto, delle dimensioni medie in pianta di ml. 3,50 x 4,00

- una camera interna, prospiciente sulla intercapedine
- una camera destinata a cucina, provvista di balcone chiuso a veranda, aggettante sulla intercapedine
- un ambiente destinato a gabinetto - bagno
- un gabinetto di servizio
- una saletta, un corridoio disimpegno, un ripostiglio buio

La terza unità immobiliare (sub 79) è contrassegnata con l'interno 7, e si compone, conformemente a quanto rappresentato nella TAV. 4/C dello elaborato grafico "ALL. B", dei seguenti ambienti:

- un salone delle dimensioni di ml. 5,90 x 5,50 con balcone
- una camera in prospetto, delle dimensioni in pianta di ml. 4,70 x 4,00 con balcone
- una camera interna, delle dimensioni in pianta di ml. 4,00 x 4,00 con balcone
- una cucina provvista di balcone
- un ambiente destinato a gabinetto - bagno
- un gabinetto di servizio
- una saletta, un corridoio disimpegno ed una lavanderia

* * * *

Gli ambienti principali sono pavimentati con mattonelle di ceramica a disegno, da cm. 20 x 20, in discreto stato di conservazione ed hanno le pareti intonacate e colorate a ducotone; alla base delle pareti è poi collocato uno zocchetto battiscopa in legno (V. foto n. 10 - 11 - 12 dello "ALL. C").



I soffitti dei vari ambienti sono retti e sono anch'essi intonacati e colorati a ducotone, con cornici in gesso, lungo il perimetro e rosone centrale (V. foto n. 12 dello "ALL. C").

Ciascun ambiente cucina è provvisto di un lavello a due scomparti e presenta le pareti rivestite con piastrelle di ceramica nazionale, da cm. 20 x 20 colorate ed a disegno, per tutta l'altezza (V. foto n. 13 e 14 dello "All. C").

Gli ambienti gabinetto – bagno sono provvisti delle seguenti apparecchiature igienico sanitarie:

- un vaso all'inglese con cassetta di scarico a flussometro
- un bidè
- un lavabo con piede
- una vasca da bagno del tipo a rivestire

e presentano le pareti rivestite di piastrelle di ceramica nazionale da cm. 20 x 20, colorate ed a disegno (V. foto n. 15 "All. C").

Gli ambienti gabinetti secondari sono provvisti delle seguenti apparecchiature igienico – sanitarie:

- un vaso all'inglese con cassetta di scarico
- un bidè
- un lavabo con piede
- un piatto doccia

e presentano le pareti rivestite con piastrelle di ceramica da cm. 20 x 20, colorate (V. foto n. 16 e 17 dello "All. C").

Tutte le apparecchiature igienico – sanitarie e di uso domestico risultano provviste di rubinetteria in ottone cromato di

qualità normale, nonché di scarichi convogliati alle singole colonne condominiali.

Gli infissi interni sono del tipo in legno tamburato, in discreto stato di conservazione e manutenzione, mentre quelli esterni sono a vetrate in lamierino, con serrande avvolgibili.

Gli appartamenti, provvisti di impianto elettrico, idrico a doppio circuito sotto traccia, di gas di città, di riscaldamento autonomo, si presentano in discrete condizioni di manutenzione e di uso, anche se sono state riscontrate diverse lesioni diffuse e passanti, a tramezzature interne ed alle pareti perimetrali, a causa dei recenti eventi sismici.

La superficie lorda commerciale di ciascun appartamento è stata determinata e calcolata come appresso:

- | | |
|---|----------------|
| - Appartamento scala C a destra, sub 23 | mq. 125 |
| - Appartamento scala C a sinistra, sub 24 | mq. 129 |
| - Appartamento scala A a sinistra, sub 79 | mq. 123 |

La prima unità, identificata con la particella 1362 sub 23, risulta confinante con la via Orsa Maggiore, con lo spiazzo e l'atrio interno condominiale, con il vano scala e con la unità sub 24 di proprietà [REDACTED] seconda, identificata con la particella 1362, sub 24, risulta confinante con la via Orsa Maggiore, con lo spiazzo e l'atrio interno condominiale con il vano scala, con la unità sub 23 proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED] la terza unità, identificata con la particella 1362, sub 79, risulta confinante da tre lati con lo spiazzo condominiale

e l'atrio interno, e dal quarto lato, con il vano scala e proprietà

Tutti e tre gli appartamenti risultano locati a terzi con contratti di locazione non esibiti e non registrati.

In relazione all'applicazione della legge 47/85, si precisa che il fabbricato del quale fa parte l'unità immobiliare in esame, è stato edificato nel 1982 e dichiarato abitabile con certificato rilasciato dal Sindaco di Palermo, in data 6 settembre 1982, prot. 9860.

Non essendo stata apportata alcuna modifica, tutti e tre gli immobili possono definirsi conformi alla normativa urbanistica.

* * * *

c) Comprensorio in Palermo, via S. Maria di Gesù' n. 104/E

Si individua nelle particelle catastali 1075 e 1076 del foglio di mappa n. 85 del Comune di Palermo ed è quello rappresentato nello stralcio, di cui alla TAV. 5 dello elaborato grafico "ALL. B", dove, al fine di migliore individuazione, è stato indicato con colorazione in "verde".

E' ubicato lungo la via S. Maria di Gesù, a monte del viale della Regione Siciliana, in corrispondenza del civico 104/E.

Trattasi di una media estensione di terreno, in un unico corpo, a conformazione planimetrica rettangolare, con giacitura in piano e con accesso diretto dalla via pubblica.

In atto è coltivato a limoneto e frutteto, con piante di vecchio impianto a sesto regolare, con irrigazione a scorrimento (V. foto n. 18 e 19 dello "ALL. C").

Il terreno si presenta zappato, anche se abbondantemente inerbato, mentre le piante presentano una vegetazione rigogliosa.

Il fondo in esame risulta delimitato, in parte, con muretti ed, in parte, con bordure in terra.

Allo interno del fondo e con fronte sulla via S. Maria di Gesù, si rinviene una palazzina unifamiliare, realizzata intorno al 1974, dalla stessa debitrice (V. foto n. 20 dello "All. C").

La palazzina si compone di un piano scantinato, con accesso dal civico 104/D, e di un piano rialzato, con annessa villetta antistante, terrazza di copertura soprastante ed ampie terrazze e porticato allo interno, aventi ingresso dal civico 194/E di via S. Maria di Gesù (V. elaborato planimetrico catastale di cui alla TAV. 5 e foto n. 20 - 21 - 22 dello "ALL. C").

La palazzina risulta realizzata con struttura portante in cemento armato e tamponamenti in muratura comune.

Il locale scantinato si compone, conformemente a quanto rappresentato nella TAV. 6 dello elaborato grafico "ALL. B", di un unico ambiente pilastrato, avente conformazione rettangolare allungata, delle dimensioni medie in pianta di ml. 22 x 13.

Risulta pavimentato con mattonelle di cemento e graniglia e presenta le pareti intonacate e colorate a ducotone.

Si rinviene ricavato in un angolo un servizio igienico, con relativo disimpegno, provvisto di vaso e lavabo, con pareti rivestite, con piastrelle di ceramica.

Occupava una superficie commerciale pari a **mq. 285**.

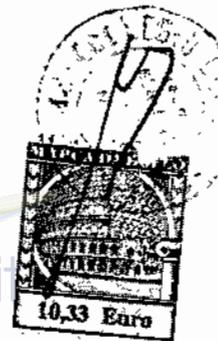
Risulta adibito ad attività commerciale e locato a terzi, con contratto di locazione non esibito.

La unità immobiliare di piano rialzato, si compone, conformemente a quanto rappresentato nella TAV. 6 dello elaborato grafico "ALL. B", dei seguenti ambienti:

- un ampio salone, avente nel suo insieme le dimensioni in pianta di ml. 6,50 x 5,00 provvisto di finestra e balcone prospiciente sulla via S. Maria di Gesù
- una camera in prospetto
- tre camere interne
- una camera destinata a cucina, delle dimensioni in pianta di ml. 5,00 x 3,50 con annesso ambiente chiuso a veranda e prospiciente il terrazzo interno
- un ambiente destinato a gabinetto - bagno
- due gabinetti di servizio
- una saletta, un corridoio disimpegno, un ripostiglio, un porticato con un ambiente ripostiglio, una ampia terrazza di copertura con scala di accesso

Gli ambienti principali sono pavimentati con mattonelle di ceramica a disegno da cm. 20 x 20, in buono stato di conservazione ed hanno le pareti intonacate e colorate a ducotone e/o rivestite con carta da parato; alla base delle pareti è, poi, collocato uno zocchetto battiscopa in legno (V. foto n. 25).

I soffitti dei vari ambienti sono retti e sono anch'essi intonacati e colorati a ducotone, con cornici in gesso lungo il



perimetro e rosone centrale.

Gli ambienti cucina – soggiorno sono provvisti di una vasca pila e di un lavello e presentano le pareti rivestite con piastrelle di ceramica nazionale da cm. 20 x 40 colorate e a disegno (V. foto n. 26 e 27 dello “ALL. C”).

L'ambiente gabinetto – bagno è provvisto delle seguenti apparecchiature igienico sanitarie:

- un vaso all'inglese con cassetta di scarico a flussometro
- un bidè
- un lavabo con piede
- una vasca da bagno del tipo a rivestire

e presenta le pareti provviste di piastrelle di ceramica nazionale da cm. 20 x 25 colorate per tutta l'altezza (V. foto n. 28).

L'ambiente gabinetto secondario è provvisto delle seguenti apparecchiature igienico – sanitarie:

- un vaso all'inglese con cassetta di scarico
- un bidè
- un lavabo con piede
- un piatto doccia

e presenta le pareti rivestite con piastrelle di ceramica nazionale da cm. 20 x 25 colorate per tutta l'altezza (V. foto n. 29).

Tutte le apparecchiature igienico – sanitarie e di uso domestico risultano provviste di rubinetteria in ottone cromato di buona qualità, nonché di scarichi convogliati.

Gli infissi interni sono del tipo in legno tamburato in

noce, in buono stato di conservazione e manutenzione, mentre quelli esterni sono a vetrate con persiane in legno.

L'appartamento, provvisto di impianto elettrico, idrico a doppio circuito sotto traccia, di gas di città, di riscaldamento autonomo con caldaia a gasolio, si presenta in buone condizioni di manutenzione e di uso.

Completa l'unità in esame una terrazza di copertura a quota di primo piano, esteso quanto l'intero piano rialzato.

La superficie lorda commerciale dell'appartamento in esame è stata determinata e calcolata in mq. 280.

Detto appartamento è attualmente abitato dagli esecutati [REDACTED] dalla loro famiglia.

L'intero comprensorio risulta confinante con la via S. Maria di Gesù e con le proprietà [REDACTED]

In relazione all'applicazione della legge 47/85 si precisa che la palazzina è stata edificata nel 1974, e per essa è stata presentata domanda di sanatoria, con istanza n. 4245 del 3 aprile 1987, in corso di espletamento.

* * * *

IV – VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Prima di procedere alla valutazione dei beni, ritengo opportuno soffermarmi sui criteri che comunemente vengono adottati, quando si debbano valutare degli immobili che non hanno un prezzo di mercato; tale prezzo, infatti, si ottiene quando lo scambio di un dato bene si sia effettivamente verificato e

realizzato.

La valutazione di un bene immobile consiste nella ricerca del valore venale, nel giudicare, cioè, l'equivalente in denaro del dato bene e, sinteticamente, lo si può definire quel valore che il bene assumerebbe in una libera contrattazione di compra vendita.

Definito l'aspetto economico è opportuno chiarire il metodo di cui mi servirò, per raggiungere il giudizio di stima.

Procederò con il metodo sintetico, il quale consiste nello accertare in mercato e ricostruire una scala di valori unitari, cioè valori riferiti al parametro metro quadrato, per immobili aventi caratteristiche simili a quelli da valutare ed inserire, poi, comparativamente questi nella scala dei valori.

Or, nel caso in esame, siamo in presenza di diversi immobili di non recente costruzione, ubicati nella città di Palermo, facenti parte del rione Oreto – Feliciuzza – via Orsa Maggiore – via S. Maria di Gesù, provvisti di differenti rifiniture e con i servizi idonei e sufficienti.

Ho, quindi, proceduto all'esame di mercato delle varie zone, in cui sono ubicati gli immobili pignorati ed è risultato che beni simili vengono oggi alienati come appresso:

- Appartamenti in piazza delle Cliniche, ad un prezzo variabile da un minimo di € 750,00 ad un massimo di € 900,00 al metro quadrato
- Appartamenti in via Orsa Maggiore, ad un prezzo variabile da un minimo di € 950,00 ad un massimo di € 1.200,00 al mq.



- Appartamenti in via S. Maria di Gesù, ad un prezzo variabile da un minimo di € 900,00 ad un massimo di € 1.150,00 al mq
- Locali scantinati in via S. Maria di Gesù, ad un prezzo medio di € 450,00 al metro quadrato
- Terreno agricolo pertinenziale ad un prezzo medio di € 50,00 al metro quadrato

Considerati, quindi, lo stato delle rifiniture, il tono dei servizi, la ubicazione dei beni, i comodi e, considerati tutti i fattori intrinseci ed estrinseci che possono anche minimamente influire sulla determinazione del valore, valuto gli immobili pignorati, come appresso:

- A) Appartamento in Palermo,
Piazza delle Cliniche n. 10,
piano secondo, a sinistra salendo
mq. 72 ad € 820,00.= € 59.000,00.=
- B) Appartamento in Palermo,
Via Orsa Maggiore n. 10,
piano terzo, a destra salendo,
scala C, particella 1362, sub 23
mq. 125 a € 1.000,00 € 125.000,00
- C) Appartamento in Palermo,
Via Orsa Maggiore n. 10,
piano terzo, a sinistra salendo,
scala C, particella 1362, sub 24
mq. 129 ad € 1.000,00.= € 129.000,00.=

D)	Appartamento in Palermo Via Orsa Maggiore n. 10, piano terzo, a sinistra salendo, scala A, particella 1362, sub 79 mq. 123 ad € 1.000,00,=	€ 123.000,00,=
E)	Comprensorio immobiliare, costituito da terreno con fabbriche, in Palermo, via S. Maria di Gesù n. 104/D – 104/E piano rialzato mq. 280 a € 950,00 piano scantinato mq. 285 a € 450,00 terreno libero retrostante mq. 690 a € 50,00	€ 266.000,00 € 128.250,00 € 34.500,00
	Sommano	€ 428.750,00

* * * *

V – RIEPILOGO DATI PER LA VENDITA

A) Appartamento in Palermo, Piazza delle Cliniche n. 10,
piano secondo, a sinistra salendo, scala D, di due vani ed
accessori; catastato al N.C.E.U. di Palermo, al Foglio 62,
particella 1015, sub 61, con la rendita di € 302,13;
confinante con la via delle Cliniche. con vano scala e con
proprietà XXXXXXXXXX

Valore € 59.000,00,=

B) Appartamento in Palermo, Via Orsa Maggiore n. 10, piano terzo, a destra salendo la scala C, interno 6, di quattro vani ed accessori; catastato al N.C.E.U. di Palermo, al Foglio 72, particella 1362, sub 23, con la rendita di € 503,55; confinante con la via Orsa Maggiore, con vano scala, atrio interno e proprietà [REDACTED]

Valore € 125.000,00

C) Appartamento in Palermo, Via Orsa Maggiore n. 10, piano terzo, a sinistra salendo la scala C, interno 7, di quattro vani ed accessori; catastato al N.C.E.U. di Palermo al Foglio 72, particella 1362, sub 24, con la rendita di € 503,55; confinante con la via Orsa Maggiore con vano scala, atrio interno e proprietà [REDACTED]

Valore € 129.000,00.=

D) Appartamento in Palermo, Via Orsa Maggiore n. 10, terzo piano, a sinistra salendo la scala A, interno 7, di quattro vani ed accessori; catastato al N.C.E.U. di Palermo al Foglio 72, particella 1362, sub 79, con la rendita di € 503,55; confinante con vano scala, atrio interno e proprietà [REDACTED]

Valore € 123.000,00.=

E) Palazzina in Palermo, via S. Maria di Gesù n. 104/D, a piano scantinato di mq. 285, piano rialzato di mq. 280, con terreno libero retrostante; catastato al N.C.E.U. di Palermo al Foglio 85, Particelle 1075 e 1076, sub da 1 a 6

con la rendita di € 1.084,56 e di € 238,81, confinante
con la via S. Maria di Gesù e con le proprietà

Valore complessivo € 428.750,00

* * * *

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ritengo di avere, con quanto sopra esposto, espletato
l'incarico conferitomi.

Palermo gennaio 2003

Il Consigliere Tecnico Giudiziario
econ. Aldo Montagna



francesco Aldo Montagna

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Depositato in Cancelleria
Il Funzionario di Cancelleria
D.ssa Leonarda La Paglia

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it