

**TRIBUNALE DI PALERMO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**G. D. DOTT.SSA ANNA LANDRIANI.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Causa iscritta al n° 45 / 1986 R.G.C.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Promossa da:**  
**Banco di Sicilia**

**Contro:**



**Relazione Tecnica d'Ufficio**  
**Architetto Carlo Amedeo**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Allegati:**

- Allegato 1: Verbali di sopralluogo.
- Allegato 2: Documentazione fornita dalla Sig.ra [REDACTED]
- Allegato 3: Dichiarazione di abitabilità e agibilità.
- Allegato 4: Corrispondenza ricevuta.
- Allegato 5: Corrispondenza inviata.
- Allegato 6: Documentazione fotografica.
- Allegato 6 bis: Stralcio planimetrico scala 1:2000.
- Allegato 7: Lotto n°1.
- Allegato 8: Lotto n°2.
- Allegato 9: Lotto n°3.
- Allegato 10: Planimetrie dell'edificio - Progetto di variante.



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Carlo Amedeo Architetto**

Palermo  
via Bara all'Olivella, 51 - c.a.p. 90133

Tel: 091.328075 - Fax: 091.6091366 - Cellulare: 339 5823449 - email: carloamedeo@virgilio.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI PALERMO

ILL.MO GIUDICE DOTT. A. LANDRIANI, SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI.

La presente relazione è composta da una premessa e da sette capitoli, così come di seguito specificato:

PREMESSA	pag. 1
CAPITOLO 1: Svolgimento delle operazioni di consulenza.	pag. 11
CAPITOLO 2: Ubicazione, dati catastali e descrizione dell'immobile.	pag. 14
CAPITOLO 3: Accertamento creditori iscritti.	pag. 18
CAPITOLO 4: Accertamento Legge n° 47 del 1985 e succ. mod.	pag. 19
CAPITOLO 5: Metodo di stima.	pag. 19
CAPITOLO 6: Valutazione dell'immobile.	pag. 20
CAPITOLO 7: Conclusioni.	pag. 23

\*\*\*\*\*

PREMESSA

Con atto di pignoramento immobiliare n°45/86, notificato l'11/01/1986, depositato presso la Cancelleria della Corte di Appello di Palermo il 5/11/1986, e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Palermo il 16/01/1986 ai nn°1907/1559 istante il Banco di Sicilia – Sezione di Credito Fondiario, in persona del Direttore pro-tempore della sede di Palermo, Dr. Angelo Troisi domiciliato per la carica presso gli Uffici dell'Istituto in Palermo, Via Roma n°185, rappresentato dagli Avv. Luciano Piazza e Giuseppe Massa Riccobono con studio in Palermo, Via Siracusa n° 34, dai quali è altresì difeso – procede in virtù ed esecuzione di contratto condizionato di mutuo del 26/03/74 in Not. Francesco Pizzuto di Corleone, ivi registrato l'1/04/74 al n° 257 contro [REDACTED]



la Sezione di Credito Fondiario dell'Istituto istante concesse alla

[redacted] con sede in [redacted] oggi in [redacted] un mutuo di £. 335.500.000.

Visto l'atto di precetto, notificato il 19/12/1985, con il quale la Sezione di Credito Fondiario dell'Istituto istante ha intimato alla debitrice [redacted] in persona del suo legale rappresentante pro-tempore, il pagamento entro dieci giorni della somma complessiva di £. 522.989.513, oltre interessi ed accessori ulteriori e spese legali, con l'avvertimento che, in difetto, avrebbe proceduto ad espropriazione forzata delle unità immobiliari ipotecate a garanzia del mutuo.

Il giorno 11 gennaio 1986 l'Ufficiale Giudiziario, addetto all'Ufficio Unico Notificazioni ed Esecuzioni presso la Corte di Appello di Palermo, ha pignorato in danno della "[redacted]", con sede in [redacted], [redacted] in persona del suo legale rappresentante Amm.re unico pro-tempore Sig. [redacted], gli immobili appresso descritti, che il Banco di Sicilia - Sezione di Credito Fondiario - intende sottoporre ad espropriazione forzata con ogni loro accessione, accessorio, dipendenze e pertinenza.

Le unità immobiliari sottoposte a pignoramento, tutte facenti parte dell'edificio sito in Palermo tra le Vie Croce Rossa, Emilia e Leoni, comprendente nel complesso un piano entro terra e quindici elevazioni fuori terra servite da tre scale denominate A - B - C e confinante nell'intero con Via Leoni a nord, con distacco da proprietà [redacted], con Via Croce Rossa a sud e con Via Emilia ad ovest, insistente su terreno iscritto nel N.C.T. di Palermo, al foglio 31, particella 56 (già 56, 66, 322, 214, 63, 62,



61), così come descritto nel verbale di pignoramento (Cfr. All. Atti) sono le seguenti:

- 1) *Locale di un vano oltre accessori al piano scantinato (piano entro terra) distinto in pianta con il n°2 e confinante a nord-est con locale n°1, a sud-est con corridoio di disimpegno, a sud-ovest con locale n°3, a nord-ovest con distacco da Via Leoni (in fase di esclusione dall'esecuzione).*
- 2) *Locale di un vano oltre accessori al piano scantinato (piano entro terra) distinto in pianta con il n°3 e confinante a nord-est con locale n°2, a sud-est con corridoio di disimpegno, a sud-ovest con locale n°4, a nord-ovest con distacco da Via Leoni (in fase di esclusione dall'esecuzione).*
- 3) *Locale di un vano oltre accessori al piano scantinato (piano entro terra) distinto in pianta con il n°4 e confinante a nord-est con locale n°3, a sud-est con corridoio di disimpegno, a sud-ovest con locale n°5, a nord-ovest con distacco da Via Leoni (liberato in data 14/12/1993).*
- 4) *Locale di un vano oltre accessori al piano scantinato (piano entro terra) distinto in pianta con il n°5 e confinante a nord-est con locale n°4, ad est con corridoio di disimpegno, a sud con locale n°6, a nord con distacco da Via Leoni (in fase di esclusione dall'esecuzione).*
- 5) *Locale di un vano oltre accessori al piano scantinato (piano entro terra) distinto in pianta con il n°6 e confinante a nord con locale n°5, ad est con corridoio di disimpegno, a sud con locale n°7, ad ovest con distacco da Via Leoni (in fase di esclusione dall'esecuzione).*
- 6) *Locale di un vano oltre accessori al piano scantinato (piano entro terra) distinto in pianta con il n°10 e confinante a nord-est con locale n°9, a*

sud-est con corridoio di disimpegno, a sud-ovest con locale n°11, a nord-ovest con distacco da Via Leoni.

- 7) Locale di un vano oltre accessori al piano scantinato (piano entro terra), distinto in pianta con il n°15 e confinante a nord-ovest con corridoio di disimpegno, a nord-est con locale n°14, a sud-est con terreno destinato a campo giochi, a nord-ovest con locale n°16 (in fase di esclusione dall'esecuzione).
- 8) Ufficio di fronte nel tavoliere di arrivo della Scala B, comprendente quattro vani oltre accessori al piano 2° ammezzato (terza elevazione fuori terra) distinto in pianta con int. 5 e confinante a nord con tavoliere di arrivo e ufficio int. 4, ad est con distacco da proprietà [REDACTED], a sud con Via Croce Rossa, ad ovest con ufficio int. 6 (in fase di esclusione dall'esecuzione).
- 9) Appartamento di fronte a sinistra nel tavoliere di arrivo della Scala B), comprendente sei vani, veranda coperta oltre accessori al piano secondo (quinta elevazione fuori terra) distinto in pianta con int. 9 e confinante a nord con Via Leoni, ed appartamento int.11 della scala C), ad est con distacco da proprietà [REDACTED], a sud con Via Croce Rossa, ad ovest con vano scala B) ed appartamento int. 10 (liberato in data 14/12/1993).
- 10) Appartamento di fronte a destra nel tavoliere di arrivo della Scala A), comprendente cinque vani oltre accessori al piano terzo (sesta elevazione fuori terra) distinto in pianta con int. 13 e confinante a nord con Via Leoni, ad est vano scala A) ed appartamento di proprietà aliena, a sud con Via Croce Rossa, ad ovest con Via Emilia (liberato in data 14/12/1993).





ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

1) Appartamento di fronte a destra nel tavoliere di arrivo della Scala B), comprendente cinque vani oltre accessori al piano quarto (settima elevazione fuori terra) distinto in pianta con int. 14 e confinante a nord con Via Leoni, ad est con tavoliere di arrivo ed appartamento int. 13, a sud con Via Croce Rossa, ad ovest con appartamento int. 14 della scala A), (liberato in data 14/12/1993).

2) Appartamento di fronte a destra nel tavoliere di arrivo della Scala C), comprendente cinque vani oltre accessori al piano quinto (ottava elevazione fuori terra) distinto in pianta con int. 18 e confinante, a nord-ovest con Via Leoni, a nord-est con distacco da proprietà [redacted], a sud-est con terreno destinato a campo giuochi, a sud-ovest con tavoliere di arrivo ed appartamento int. 17, (liberato in data 14/12/1993).

3) Appartamento di fronte a sinistra nel tavoliere di arrivo della Scala A), comprendente cinque vani oltre accessori al piano sesto nona elevazione fuori terra) distinto in pianta con int. 18 e confinante, a nord con Via Leoni, ad est con appartamento int. 18 della scala B), con distacco da proprietà [redacted] a sud con Via Croce Rossa, ad ovest con tavoliere di arrivo ed appartamento int. 19, (liberato in data 14/12/1993).

4) Appartamento di fronte a destra nel tavoliere di arrivo della Scala B), comprendente quattro vani oltre accessori al piano 7° (decima elevazione fuori terra) distinto in pianta con int. 20 e confinante a nord con Via Leoni, ad est con tavoliere di arrivo ed appartamento int. 19, a sud con Via Croce Rossa, ad ovest con appartamento int. 20 della scala A) (in fase di esclusione dall'esecuzione).



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

15) Appartamento di fronte a sinistra nel tavoliere di arrivo della Scala B, comprendente quattro vani oltre accessori al piano 8° (undicesima elevazione fuori terra) distinto in pianta con int. 22 e confinante a nord con Via Leoni, ad est con appartamento int. 22 della scala B, a sud con Via Croce Rossa, ad ovest con tavoliere di arrivo ed appartamento int. 23.

16) Appartamento a destra nel tavoliere di arrivo della Scala C, comprendente tre vani oltre accessori al piano ottavo (undicesima elevazione fuori terra) distinto in pianta con int. 24 e confinante, a nord-ovest con appartamento int. 23 e Via Leoni, a nord-est con distacco da proprietà [REDACTED] a sud-est con terreno destinato a campo giuochi, a sud-ovest con tavoliere di arrivo ed appartamento int. 23, **(liberato in data 14/12/1993)**.

17) Appartamento di fronte a sinistra nel tavoliere di arrivo della Scala C, comprendente sei vani, veranda coperta oltre accessori al piano nono (dodicesima elevazione fuori terra) distinto in pianta con int. 25 e confinante, a nord-est con vano scala C) ed appartamento int. 26, a est con terreno destinato a campo giuochi, a sud con appartamento int. 23 della scala B), a ovest con Via Leoni **(in fase di esclusione dall'esecuzione)**.

18) Appartamento di fronte a destra nel tavoliere di arrivo della Scala B, comprendente cinque vani oltre accessori al piano 11° (quattordicesima elevazione fuori terra) distinto in pianta con int. 28 e confinante, a nord con Via Leoni, ad est con tavoliere di arrivo ed appartamento int. 27, a sud con Via Croce Rossa, ad ovest con appartamento int. 27 della scala A.



19) Appartamento di fronte a destra nel tavoliere di arrivo della Scala C), comprendente quattro vani oltre accessori al piano attico (quindicesima elevazione fuori terra) distinto in pianta con int. 32 e confinante, a nord-est con distacco da proprietà [REDACTED] a sud-est con terreno destinato a campo giochi, a sud-ovest con tavoliere di arrivo ed appartamento int. 31, a nord-ovest con Via Leoni, (liberato in data 14/12/1993).

In data 9 aprile 1986 l'Avv. Luciano Piazza, presenta al Tribunale di Palermo istanza di vendita degli immobili pignorati, in danno della [REDACTED].

Successivamente, in data 21 dicembre 1986 la [REDACTED] [REDACTED] in persona del suo legale rappresentante Sig. [REDACTED] elettivamente domiciliato a Palermo in Via E. Amari, presso lo studio della Dott.ssa Proc. Leg. Giuseppina Pisciotta, che lo rappresenta e difende, presenta un atto di citazione al Banco di Sicilia.

Successivamente, in data 28 gennaio 1987 il Sig. [REDACTED] quale ex-amministratore della fallita [REDACTED], elettivamente domiciliato a Palermo in Via E. Amari, presso lo studio della Dott.ssa Proc. Leg. Giuseppina Pisciotta, presenta un atto di citazione al Banco di Sicilia, ritenendo illecito e antiggiuridico il comportamento del Banco di Sicilia e responsabile dei danni subiti dalla società ivi compreso il fallimento.

Successivamente, in data 20 luglio 1989 il Banco di Sicilia – Sezione di Credito Fondiario – in persona del Direttore pro-tempore della sede di Palermo, rappresentato e difeso dagli Avv. Giuseppe Massa Riccobono e Luciano Piazza entrambi con studio in Palermo, Via Siracusa n° 34

chiedono al G. Es. di nominare all'Ufficio di custode degli immobili pignorati, persona estranea, ordinando al custode di depositare entro brevissimo termine il conto della gestione e le rendite dei beni pignorati.

- In data 16 marzo 1990, ritenuto che dall'esame degli atti che la Società debitrice è stata dichiarata fallita ed è stata prevista opposizione all'esecuzione da parte di alcuni acquirenti delle unità immobiliari pignorate, il G. Es. rigetta l'istanza.

- Successivamente, in data 27 novembre 1990 il Banco di Sicilia, nella persona dell'Avv. Luciano Piazza, dichiara di rinunciare, giusta procura autenticata il 19/11/1990, agli effetti del pignoramento limitatamente all'appartamento posto al 6° piano, scala A, int. 18 e descritto al n° 13 dell'atto di pignoramento.

- In quella stessa data 27 novembre 1990 il Sig. [REDACTED] quale ultimo rappresentante della fallita [REDACTED] elettivamente domiciliato a Palermo in Via E. Amari, presso lo studio della Dott.ssa Proc. Leg. Giuseppina Pisciotta, che lo rappresenta e difende, presenta un'opposizione agli atti del procedimento, chiedendo al G. Es. di sospendere la procedura dichiarando l'inefficacia e la nullità del titolo e dell'azione intrapresa dal Banco di Sicilia.

- Successivamente, in data 14 dicembre 1993 il Banco di Sicilia, nella persona dell'Avv. Luciano Piazza, dichiara di rinunciare, in virtù di procura speciale, agli effetti del pignoramento limitatamente agli appartamenti descritti nell'atto di pignoramento ai nn° 3, 10, 11, 16, 9 e 12.



Successivamente, nell'udienza del 10 aprile 2001 la S. V. I. nominava me sottoscritto, Arch. Carlo Amedeo con studio in Palermo, Via Bara all'Olivella n° 51, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Palermo al n° 3749, Consulente Tecnico d'Ufficio.

Successivamente in data 7 febbraio 2002 ricevevo, a mezzo fax, dallo studio legale dell'Avv. L. Piazza, (cfr. all. n°4) comunicazione dell'esclusione dall'esecuzione immobiliare in oggetto dei beni descritti ai punti nn° 5, 7 e 8 dell'atto di pignoramento (cfr. all. Atti).

Successivamente in data 13 febbraio 2002 ricevevo, a mezzo fax, dallo studio legale dell'Avv. L. Piazza, (cfr. all. n°4) comunicazione dell'esclusione dall'esecuzione immobiliare in oggetto, del bene descritto al punto n° 4 dell'atto di pignoramento (cfr. all. Atti).

Successivamente, in data 19 febbraio 2002 ricevevo comunicazione telefonica dal Dott. Di Simone, funzionario del Banco di Sicilia, dell'esclusione dall'esecuzione immobiliare dei beni descritti ai punti nn°1, 2 e 14 dell'atto di pignoramento (cfr. all. Atti), il quale precisava che avrebbe inviato conferma di quanto detto, a mezzo telefax allo studio dello scrivente, e che pertanto il sopralluogo previsto per il giorno 20 febbraio 2002 non avrebbe avuto luogo. In seguito alla conversazione telefonica il sottoscritto comunicava quanto riferito dal Dott. Di Simone, all'Avv. Luciano Piazza. Alle ore 14,36 ricevevo dal Banco di Sicilia, a mezzo fax (cfr. all. n°4) conferma di quanto comunicatomi dal Dott. Di Simone.

Successivamente in data 20 febbraio 2002 ricevevo, a mezzo fax, del capozona Palermo est - Uff. Recupero Crediti 2° Rep./dsl (cfr. all. n°4)

comunicazione di sospendere le operazioni peritali, fissate per quello stesso giorno, relativamente agli immobili elencati ai nn° 1, 2, 4, e 14 dell'atto di pignoramento.

- Successivamente in data 21 febbraio 2002 alle ore 9:00 su richiesta dell'Avv. Piazza, concordavo telefonicamente di rimandare le operazioni di sopralluogo per gli immobili a data da destinarsi ma di recarmi sui luoghi, per conferire verbalmente con i proprietari interessati al fine di chiarire la posizione di alcuni immobili dell'esecuzione di cui trattasi.

- Successivamente in data 14 marzo 2002 ricevevo, a mezzo fax, dallo studio legale dell'Avv. Luciano Piazza (cfr. all. n° 4) comunicazione di escludere dalle operazioni peritali gli immobili elencati ai nn° 1 e 14 dell'atto di pignoramento (proprietà [redacted]), l'immobile di cui al punto n° 2 dell'atto di pignoramento (proprietà [redacted]) e l'immobile di cui al punto n° 7 dell'atto di pignoramento (proprietà [redacted]). Si precisava inoltre che l'appartamento di cui al punto 15 è ubicato all'ottavo piano della scala "A" e non della scala "B".

- Successivamente, poiché per motivi tecnici, la convocazione per il sopralluogo fissato per il giorno 25 marzo 2002, relativamente all'immobile di cui al punto n° 18 (proprietà [redacted]), non è mai stata recapitata, (cfr. all. n° 5) veniva fissato un nuovo sopralluogo per il giorno 3 aprile 2002 (cfr. all. n° 5) relativamente agli immobili di cui al punto n° 15 (proprietà [redacted]) e al punto n° 18 (proprietà [redacted]).



- Successivamente in data 30 marzo 2002 ricevevo, a mezzo fax, dall'Avv. Salvatore Spedale incaricato dal Sig. [redacted] ed egli stesso ex proprietario dell'immobile di cui al punto n° 15 dell'atto di pignoramento (cfr. all. n°4), richiesta di soprassedere dal portare avanti le operazioni peritali, fissate per il giorno 30 aprile 2002, in virtù del fatto che l'appartamento di cui trattasi (scala "A" int. 22) non è mai stato pignorato. A questa richiesta facevo seguito, a mezzo fax, (cfr. all. n° 4) comunicazione dallo studio legale dell'Avv. Luciano Piazza nella quale mi veniva chiesto di procedere con le operazioni peritali prefissate.
- Successivamente in data 3 aprile 2002 mi recavo in Viale Croce Rossa n°33 per proseguire le operazioni di consulenza (cfr. all. n° 1).

#### CAPITOLO I

##### Svolgimento delle operazioni di consulenza.

Dopo un accurato studio dei fascicoli delle parti, in data 21 febbraio 2002 alle ore 09:30 mi recai, assieme alla mia collaboratrice, l'Arch. Lina Mistretta, nel Comune di Palermo, Viale Croce Rossa n° 33 (cfr. all. n° 1) ove sono siti gli immobili oggetto della controversia, per conferire personalmente con i Sigg. [redacted] con la Sig.ra [redacted] e con la Sig.ra [redacted], tutti convocati dal sottoscritto con lettera raccomandata datata 08 febbraio 2002 (cfr. all. n°5). Sul posto era presente soltanto la Sig.ra [redacted] in rappresentanza dei Sigg. [redacted].

La Sig.ra [redacted] in tale occasione, mi dichiarava quanto segue:

che l'immobile identificato al n°15 dell'atto di pignoramento non è di sua proprietà e contestualmente fa rilevare al sottoscritto che

vi è un evidente errore nella compilazione dell'atto di pignoramento stesso;

- che la stessa ha estinto il mutuo contratto con il Banco di Sicilia relativo all'acquisto dell'appartamento sito al piano ottavo, interno 22, scala "B" del condominio sito in Palermo, Viale Croce Rossa n°33;
- che il proprio appartamento è sito di fronte a destra (e non a sinistra) nel tavoliere di arrivo della scala "B" ed è composto da cinque vani (e non da quattro) oltre accessori e confina a nord con Via Leoni, a est con tavoliere di arrivo ed interno 22 della scala "A".

Infine, in quell'occasione, la Sig.ra [REDACTED] mi consegnava: fotocopia della visura catastale dell'immobile di sua proprietà (cfr. all. n° 2.2), fotocopia della planimetria catastale (cfr. all. n° 2.1), fotocopia dell'elenco delle trascrizioni e iscrizioni ipotecarie (cfr. all. n° 2.3), fotocopie dell'avvenuto pagamento della prima e dell'ultima rata del mutuo pagate rispettivamente in data 26 luglio 1976 e in data 28 dicembre 1995 (cfr. all. n° 2.4 e 2.5).

Come da verbale allegato alla presente (cfr. all. n° 1), ritenendo di aver acquisito sufficienti elementi di giudizio, alle ore 11:15 dichiarai concluse le operazioni peritali di sopralluogo.

Successivamente, il giorno 3 aprile 2002, mi recai nel Comune di Palermo, Viale Croce Rossa n° 33, per proseguire le operazioni peritali (cfr. all. n°1).

Sul posto erano presenti: l'Avv. Luciano Piazza per il creditore procedente e

l'Avv. Salvatore Spedale per il Sig. [REDACTED] proprietario dell'appartamento posto al piano ottavo, scala "A", int. 22.

Dopo aver atteso la Sig.ra [REDACTED] anch'essa convocata a mezzo raccomandata (cfr. all. n°5) fino alle 16,30 ed aver constatato che nessuno è comparso per la stessa, alla presenza degli intervenuti verificai dall'esterno l'ubicazione degli appartamenti da periziare, stante l'assenza dei rispettivi proprietari.

In quell'occasione l'Avv. Spedale, per il suo assistito, faceva rilevare che al n°15 dell'atto di pignoramento del 10 gennaio 1988, risultava pignorato l'appartamento appartenente alla scala "B", int. 22 e che dalla restrizione d'ipoteca del 4 marzo 1976 il suddetto appartamento era stato posto a garanzia del mutuo concesso alla Società [REDACTED] ed invitava il sottoscritto ad astenersi da ulteriori accertamenti (cfr. all. n°1).

L'Avv. Piazza faceva rilevare che l'immobile anzidetto è esaurientemente descritto sia nel pignoramento sia nella iscrizione ipotecaria con identificazione dei confini, ed invitava il sottoscritto a verificarli sui luoghi.

Anche l'Avv. Spedale, in quell'occasione, invitava il sottoscritto a rilevare i confini dell'appartamento della scala "B" int. 22 (cfr. all. n° 1).

Dopo aver visionato esternamente gli immobili da periziare alla presenza degli intervenuti, riservandomi di valutare in separata sede gli elementi raccolti e di tornare sui luoghi solo se necessario e, comunque, previo preavviso alle parti, alle ore 16:45 dichiarai chiuso il verbale (cfr. all. n° 1).

Successivamente, il sottoscritto C.T.U. proseguiva le operazioni presso i vari Uffici Tecnici (U.T.E., U.T.C. del Comune di Palermo, Conservatoria dei RR. II.) al fine di esperire tutti gli accertamenti tecnici, amministrativi ed

urbanistici del caso. In considerazione delle difficoltà riscontrate nella ricerca manuale presso la Conservatoria dei RR. II. di Palermo, il sottoscritto proseguiva le operazioni di consulenza anche presso la cancelleria dell'Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Palermo.

## CAPITOLO 2

### Ubicazione, dati catastali e descrizione dell'immobile.

Al fine di rendere più chiara ed intelligibile la presente relazione, anche a chi non conosce i luoghi, ritengo preliminarmente essenziale, procedere ad una loro breve descrizione.

La superficie dell'intero lotto di terreno, che ricade sulla particella n° 56 del foglio n° 31 del Catasto Urbano di Palermo, su cui insistono i fabbricati in oggetto, misura 4500 mq. circa (cfr. all. atti).

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione di perizia fanno parte di un complesso edilizio costituito da tre corpi di fabbrica (denominati A, B, e C), due contigui e prospicienti sul prolungamento di Via Libertà, il terzo collegato ai primi due mediante terrazza, con prospetto principale su Via Leoni (cfr. all. n° 6 bis). Ciascun edificio è costituito da un piano terra, due piani ammezzati, undici piani sugli anmezzati, da un piano ritirato (piano attico) e da un piano scantinato comune a tutti e tre i corpi di fabbrica.

Il piano scantinato (cfr. all. n° 10) ed il piano terra si sviluppano lungo l'intera superficie dei tre edifici e su parte del retrostante cortile per una superficie di 1810 mq. circa con un'altezza di 3,50 metri. Allo scantinato, costituito da un unico ambiente, si accede da due rampe situate alle due estremità del locale. In una parte di esso sono sistemati la centrale termica, la centrale idrica e la cisterna dell'acqua.

L'intero complesso immobiliare di Via Croce Rossa n° 25 e n° 33, è realizzato con struttura portante in c.a., intelaiata e con solai del tipo misto in latero-cemento; l'interpiano tra i solai è di circa m. 3,20, i balconi sono a soletta aggettante in c.a. e pignatte. Dell'intero complesso fanno parte tre scale condominiali denominate: scale "A" e "B" con ingresso da Via Croce Rossa n° 33 e scala "C" con ingresso da Via Croce Rossa n° 25. Ciascuna scala, è realizzata con struttura in c.a. con alzate e pedate rivestite con lastre di marmo botticino, è costituita da due appartamenti per piano, è provvista di due ascensori ed usufruisce di portierato.

Per una migliore suddivisione, ai fini della vendita, i beni rimasti all'attivo della procedura esecutiva sono stati suddivisi in n° 3 lotti.

**Lotto n°1**

Il lotto comprende un locale di un vano oltre accessori, al piano scantinato (piano entro terra) (cfr. all. n°10) del complesso condominiale sito in Palermo, Via Croce Rossa n° 25 (cfr. all. n° 6 bis), ed è individuato al tipo P, protocollo n° 11697, alla partita n° 1158222 del N.C.E.U. di Palermo, intestato alla ditta [REDACTED] nato a [REDACTED] (cfr. all. n° 7.2).

Il locale, ad uso box auto, ha accesso carrabile attraverso due rampe, dai civici nn° 66 e 94 della Via Leoni, ed è altresì consentito l'accesso pedonale, attraverso una scala interna metallica accessibile dall'androne condominiale di Via Croce Rossa n° 25.

Si precisa che, non è stato possibile visionare il lotto in oggetto, né identificare l'attuale intestatario del bene in quanto la documentazione agli atti risulta essere insufficiente e, per disguidi tecnici non derivanti dalla

La sede del sottoscritto, non è stato possibile eseguire accurate indagini presso la Conservatoria dei RR.HH. di Palermo. Nonostante ciò, sulla base dei documenti in possesso del C.T.U. e anche a seguito di un'accurata indagine presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Palermo, è stato comunque possibile identificare e stimare il Bene stesso.

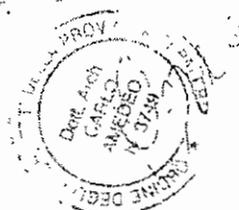
Il locale, descritto al punto n° 6 dell'atto di pignoramento (*cf.* all. atti) e identificato con il n° 10, ha una forma quasi quadrangolare delimitato perimetralmente da pilastri, ha una superficie complessiva di mq. 32 e confina a nord con un stacco da Via Leoni, ad est e ad ovest con altri due vani di proprietà [redacted] (interno 12) e [redacted] (interno 9) e verso sud dove è la saracinesca di accesso, con la rampa condominiale di scorrimento comune tra i proprietari del piano scattinato nel punto in cui è stato ricavato uno slargo triangolare senza pilastri e che costituisce la delimitazione del corridoio di scorrimento (*cf.* all. nn° 7.3 e 7.4).

Il locale, è stato dichiarato agibile dal Comune di Palermo in data 20 aprile 1976 (*cf.* all. n°3).

**Lotto n°2**

Il lotto comprende un appartamento sito in Palermo, Via Croce Rossa n° 33, ed è individuato al foglio n° 31, particella n° 701, subalterno n° 29, partita n°1237243 del N.C.E.U. di Palermo, intestato alla ditta [redacted] nato a [redacted] proprietario per 1/2, e [redacted] nata a [redacted] proprietaria per 1/2 (*cf.* all. n°8.2).

L'appartamento è ubicato di fronte a sinistra nel tavoliere di arrivo della Scala A. (*cf.* all. n°10) al piano 8° (undicesima elevazione fuori terra), distinto in pianta con int. 22 e comprendente quattro vani oltre accessori (*cf.*



all. n°8.3) come descritto al punto n°15 dell'atto di pignoramento (cfr. all. atti).

Confina a nord con Via Leoni, ad est con appartamento int. 22 della scala A, a sud con Via Croce Rossa e ad ovest con tavoliere di arrivo ed appartamento int. 23 (cfr. all. n°10).

Dal sopralluogo effettuato in data 3 aprile 2002 (cfr. all. n°2) il sottoscritto, per assenza dei proprietari, ha potuto verificare l'appartamento solo dall'esterno. Sulla scorta delle planimetrie in possesso del sottoscritto (cfr. all. n°10), l'appartamento è così composto: sala, salone pari a due stanze, due stanze, cucina, w.c. con doccia, w.c. con vasca, corridoio e due balconi, per una superficie commerciale di mq. 162,7 (cfr. all. n° 8.3).

La determinazione della superficie totale dell'appartamento, che è stata effettuata considerando l'aliquota standard per il balcone (1/4 della superficie totale di esso), è così ripartita:

- superficie commerciale appartamento mq. 158,43;
- superficie commerciale dei balconi (25% di mq.17,12) mq. 4,28;
- superficie commerciale totale mq. 162,71.**

### Lotto n°3

Il lotto comprende un appartamento sito in Palermo, Via Croce Rossa n° 33, ed è individuato al foglio n° 31, particella n° 701, subalterno n° 64, partita n° 198880 del N.C.E.U. di Palermo, intestato alla ditta [REDACTED], nata a [REDACTED] usufruttuaria [REDACTED], nata a [REDACTED] proprietaria per 1/2 e [REDACTED], nato a [REDACTED] proprietario per 1/2 e in regime di comunione di beni (cfr. all. n°9.2).

L'appartamento è ubicato di fronte a destra nel tavoliere di arrivo della Scala B, al piano 11° (quattordicesima elevazione fuori terra) (cfr. all. n°10) distinto in pianta con int. 28 e comprende cinque vani oltre accessori come descritto al punto n° 18 dell'atto di pignoramento (cfr. all. atti).

Confina a nord con Via Leoni, ad est con tavoliere di arrivo ed appartamento int. 27, a sud con Via Croce Rossa e ad ovest con appartamento int. 27 della scala A (cfr. all. n°10).

Dal sopralluogo effettuato in data 3 aprile 2002 (cfr. all. n°2) il sottoscritto, per assenza dei proprietari, ha potuto verificare l'appartamento solo dall'esterno. Sulla scorta delle planimetrie in possesso del sottoscritto (cfr. all. n° 10), l'appartamento è così composto: sala, salone pari a due stanze, tre stanze, cucina, w.c. con doccia, w.c. con vasca, ripostiglio, corridoio e due balconi, per una superficie commerciale di mq. 145,28 (cfr. all. n° 9.3). La determinazione della superficie totale dell'appartamento, che è stata effettuata considerando l'aliquota standard per il balcone (1/4 della superficie totale di esso), è così ripartita:

- superficie commerciale appartamento mq. 141,00;
- superficie commerciale dei balconi (25% di mq.17,12) mq. 4,28;
- superficie commerciale totale mq. 145,28.**

**CAPITOLO 3**

**Accertamento creditori iscritti.**

A seguito di ricerca presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo, eseguita al fine di accertare l'esistenza di altri eventuali creditori iscritti, in merito ai lotti nn° 1, 2 e 3 di cui sopra, ho potuto accertare che come visibile dai certificati allegati (cfr. all. nn° 7.1, 8.1 e 9.1), non risultano



trascrizioni di altri pignoramenti successivi a quello della presente procedura esecutiva.

**CAPITOLO 4**

**Accertamento Legge n° 47 del 1985 e succ. mod.**

A seguito di richiesta inoltrata presso gli uffici della Ripartizione Edilizia Privata del Comune di Palermo, ho potuto verificare che in data 20 aprile 1976 con protocollo n° 7953, la S. p. A. "██████████" ottenne l'autorizzazione di abitabilità dell'edificio sito in Palermo, in Viale Croce Rossa nn° 25 e 33 e Via dei Leoni con esclusione di alcune unità immobiliari dichiarate agibili (cfr. all. n°3). Le unità immobiliari, oggetto della presente relazione di perizia, risultano così dichiarate:

Lotto n°1: Agibile.

Lotto n°2: Abitabile.

Lotto n°3: Abitabile

**CAPITOLO 5**

**Metodo di stima.**

In generale, la determinazione del valore di mercato di un immobile è condizionata dall'esistenza o meno di un mercato attivo per il bene oggetto di stima. Le caratteristiche che influenzano il valore di mercato di un determinato bene immobile sono da individuarsi tra le seguenti:

- la localizzazione;
- l'epoca di costruzione;
- la destinazione d'uso;
- la tipologia;
- l'influenza dei fattori esterni ambientali;



lo stato di manutenzione;

la superficie.

I criteri di stima adoperati sono due: quello della *stima diretta sintetica* e quello della *stima tramite capitalizzazione del reddito*.

Il primo criterio di stima si basa su un prezzo corrente di mercato, stabilito per unità di misura (in questo caso il metro quadrato); il secondo, invece, consiste nel determinare il valore capitale corrispondente dell'immobile, basandosi sul reddito che esso dà o che presumibilmente è capace di dare.

Segue la ricerca e la scelta dell'opportuno tasso di capitalizzazione, che esprime il prezzo d'uso del risparmio, trasformato in capitale, ed influisce in modo notevole sul valore di mercato. Il valore del tasso può essere ricavato da un'indagine di tipo sintetico, oppure da uno studio di tipo analitico.

Noti i prezzi di vendita ed i relativi redditi, di alcune unità edilizie, il più possibile, simili a quella in esame, si ricava un tasso medio che verrà acquisito come tasso del bene oggetto di stima.

Il criterio di stima, adoperato per i beni oggetto della presente relazione di perizia, è stato derivato mediando i valori ottenuti dall'applicazione della *stima diretta sintetica* e della *stima tramite capitalizzazione del reddito*;

## CAPITOLO 6

### Valutazione degli immobili.

**Lotto n°1**

*Stima diretta sintetica.*

In considerazione di quanto sino adesso espresso e sulla base degli accertamenti effettuati relativamente ai prezzi di mercato nella zona nel periodo attuale, ritengo di poter esprimere la valutazione dell'immobile al

prezzo di € 1.250,00 per mq. Pertanto, considerata la superficie commerciale dell'immobile di mq. 32 si ha un valore dell'immobile di:

$$€ 40.000,00 \text{ (mq. } 32 \times €/\text{mq. } 1.250,00 = € 40.000,00).$$

Stima tramite capitalizzazione del reddito.

Considerando per l'immobile in oggetto un canone mensile di € 180,00 si ottiene un reddito annuo lordo di:

$$€ 2.160,00 \text{ (€ } 180,00 \times 12 \text{ mesi} = € 2.160,00).$$

Considerando il 30% di spese di manutenzione, imposta fondiaria, ecc., si ottiene un reddito annuo netto di:

$$€ 1.512,00 \text{ (€ } 2.160,00 - 30\% = € 1.512,00).$$

Considerando un tasso di capitalizzazione del 3,5% il valore dell'immobile in oggetto sarà di:

$$€ 43.200,00 \text{ (€ } 1.512,00 \div 0,035 = € 43.200,00).$$

Mediando, quindi, le stime ottenute dai due differenti criteri, avremo il valore dell'immobile pari a:

$$1/2 \times (\text{€ } 40.000,00 + \text{€ } 43.200,00) = \text{€ } 41.600,00$$

**ed in cifra tonda € 41.000,00 (euroquarantunomila/00).**

**Lotto n°2**

Stima diretta sintetica.

In considerazione di quanto sino adesso espresso e sulla base degli accertamenti effettuati relativamente ai prezzi di mercato nella zona nel periodo attuale, ritengo di poter esprimere la valutazione dell'appartamento al prezzo di € 1.500,00 per mq. Pertanto, considerata la superficie commerciale dell'appartamento di mq. 162,71 si ha un valore dell'immobile di:

$$€ 224.065,00 \text{ (mq. } 162,71 \times €/\text{mq. } 1.500,00 = € 224.065,00).$$

Stima tramite capitalizzazione del reddito.

Considerando per l'immobile in oggetto un canone mensile di € 775,00 si ottiene un reddito annuo lordo di:

$$€ 9.300,00 (€ 775,00 \times 12 \text{ mesi} = € 9.300,00).$$

Considerando il 30% di spese di manutenzione, imposta fondiaria, ecc., si ottiene un reddito annuo netto di:

$$€ 6.510,00 (€ 9.300,00 - 30\% = € 6.510,00).$$

Considerando un tasso di capitalizzazione del 3,5% il valore dell'immobile in oggetto sarà di:

$$€ 186.000,00 (€ 6.510,00 \div 0,035 = € 186.000,00).$$

Mediando, quindi, le stime ottenute dai due differenti criteri, avremo il valore dell'immobile pari a:

$$1/2 \times (€ 224.065,00 + € 186.000,00) = € 215.032,50$$

**ed in cifra tonda € 215.000,00 (euroduecentoquindicimila/00).**

**Lotto n°3**

Stima diretta sintetica.

In considerazione di quanto sino adesso espresso e sulla base degli accertamenti effettuati relativamente ai prezzi di mercato nella zona nel periodo attuale, ritengo di poter esprimere la valutazione dell'appartamento al prezzo di € 1.500,00 per mq. Pertanto, considerata la superficie commerciale dell'appartamento di mq. 145,28 si ha un valore dell'immobile di:

$$€ 217.920,00 (\text{mq. } 145,28 \times \text{€/mq. } 1.500,00 = € 217.920,00).$$

Stima tramite capitalizzazione del reddito.

Considerando per l'immobile in oggetto un canone mensile di € 673,00 si ottiene un reddito annuo lordo di:



€ 8.076,00 (€ 673,00 x 12 mesi = € 8.076,00).

Considerando il 30% di spese di manutenzione, imposta fondiaria, ecc., si ottiene un reddito annuo netto di:

€ 5.653,20 (€ 8.076,00 - 30% = € 5.653,20).

Considerando un tasso di capitalizzazione del 3,5% il valore dell'immobile in oggetto sarà di:

€ 161.520,00 (€ 5.653,20 ÷ 0,035 = € 161.520,00).

Mediando, quindi, le stime ottenute dai due differenti criteri, avremo il valore dell'immobile pari a:

$1/2 \times (\text{€ } 217.920,00 + \text{€ } 161.520,00) = \text{€ } 189.720,00$

**ed in cifra tonda € 189.000,00 (eurocentottantanovemila/00).**

#### CAPITOLO 7

#### Conclusioni.

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, riassumo sinteticamente quanto espresso sopra ribadendo le conclusioni alle quali sono giunto.

I beni oggetto della presente perizia sono stati divisi in tre lotti così composti:

- **Lotto n°1:** Locale di un vano oltre accessori, al piano cantinato (piano entro terra) individuato con int. 10 avente una superficie di mq. 32.
- **Lotto n°2:** Appartamento ubicato al piano ottavo, scala A, int. 22, avente una superficie commerciale di mq. 162,71.
- **Lotto n°3:** Appartamento ubicato al piano undicesimo, scala B, int. 28, avente una superficie commerciale di mq. 145,28.

Non risultano trascrizioni di altri pignoramenti successivi a quello della presente procedura esecutiva;

I lotti sono conformi alla legge n° 47 del 1985 e succ. mod.;

Per motivazioni varie, non derivanti dalla volontà del sottoscritto, non è stato possibile visionare internamente i lotti in oggetto, nonostante ciò, sulla base dei documenti in possesso e di quelli rinvenuti dal C.T.U. i beni sono stati così stimati:

- Lotto n° 1: € 41.000,00 (euroquarantunomila/00).
- Lotto n° 2: € 215.000,00 (euroduecentoquindicimila/00).
- Lotto n° 3: € 189.000,00 (eurocentottantanovemila/00).

Ritengo di avere svolto il compito affidatomi rassegnando in buona fede la presente relazione che si compone di n° 24 pagine e n° 10 allegati.

Rimango a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice per eventuali chiarimenti.

Palermo, 10 maggio 2002

Il C.T.U.



Depositato in Cancelleria in data 13/5/02  
Il Funzionario di Cancelleria  
D.ssa Leonarda La Paglia