

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE ESECUZIONI

ASTE  
GIUDIZIARIE®

contro

ASTE  
GIUDIZIARIE®

SOC.COOPERATIV [REDACTED] RL

R.ES. n.120/01 cui si trova riunita n.202/01

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

FASCICOLO GENERALE

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Giudice Delegato

Dott. Aldo De Negri

Per Creditore Procedente

Avv.to Francesco Macaione

C.T.U.

Ing. Alfonso Palmisano

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Via XX Settembre 58-90141-Palermo tel/fax:091/6116451-e mail [alfonsopalmisano@interfree.it](mailto:alfonsopalmisano@interfree.it)

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

All'Udienza in data 10-7-03 l'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni poneva al sottoscritto c.t.u. il seguente quesito:

1) Provveda l'esperto, previa comunicazione scritta al debitore, al creditore procedente ed 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. all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento, evidenziando l'eventuale 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 L.47/85 e 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 ovvero di quelli risultanti dalla documentazione catastale oppure dalla relazione notarile sostitutiva con le risultanze catastali, provvedendo, nell'ipotesi in cui queste ultime siano inidonee all'esatta individuazione dei beni, ad effettuare il rilievo.

2) 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, n.civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed 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;

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 altro complesso immobiliare con parti comuni etc.) 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 e provvedendo, in caso di occupazione di terzi, ad acquisire il relativo titolo.

4) Provveda inoltre l'esperto:

- alla indicazione di eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino etc.);

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

- ad indicare, qualora si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise; *precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile.*

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

6) Acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice (atto di provenienza, concessione edilizia, domanda di sanatoria etc.).

Il Giudice dell'esecuzione disponeva altresì che il c.t.u.:

8) provvedesse a depositare in Cancelleria entro 90 giorni la perizia in originale, allegando altresì due copie fotostatiche e una copia integrale, comprensiva della documentazione fotografica, su supporto informatico della stessa;

9) riferisse immediatamente al Giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del Giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori.

14) formulasse tempestiva istanza di proroga dei termini in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

Il G.E. liquidava al c.t.u., a titolo di acconto, la somma di E.250,00 che poneva provvisoriamente a carico del creditore procedente, autorizzava il c.t.u. al ritiro della produzione e, infine, rinviava all'Udienza del 6-4-04.

#### **Parte II^-ISTRUTTORIA**

Lo scrivente, dopo essersi edotto sul fascicolo assunto in Udienza ed avere ricercato documentazione relativa alla procedura de quo, a seguito

preavviso fax e racc. a/r in data 13-10-03 nn.12312675177-9, 12312675186-



nel seguito riportati:

-immobili dell'edificio A scala 1, dell'edificio A scala 2 e dell'edificio C scala 3 di via Dell'Ermellino n.33 e 33a nelle date 20-10-03, 22-10-03, 5-11-03; non é stato possibile l'accesso nei seguenti immobili:

-edificio A scala 1, piano 8<sup>^</sup>, int.17;

-edificio A scala 2, piano 1<sup>^</sup>, int.3;

-edificio A scala 2, piano 4<sup>^</sup>, int.10;

-edificio A scala 2, piano 11<sup>^</sup>, int.23;

detti immobili sono stati successivamente visionati in data 1-12-03.

-immobili dell'edificio A scala 3 di via Dell'Ermellino n.33 in data 24-10-03;

-immobili dell'edificio E scala 2 di via Del Bassotto n.35 in data 7-11-03, tranne l'occupante del 2<sup>^</sup> piano che ha consentito l'accesso ma non ha permesso l'effettuazione di foto e la visita dell'intero immobile; in tale data si é tentato l'accesso anche negli altri immobili della stessa via con esiti negativi;

-immobile dell'edificio C scala 1 di via Papa Giovanni XXIII n.2 in data 10-11-03.

Concludendo, complessivamente, non sono stati visionati otto appartamenti nel seguito riportati, causa assenza ripetuta degli occupanti, nonostante la notifica dell'avviso del sopralluogo; la relativa perizia é stata ugualmente

redatta sulla base della planimetria, di visione dall'esterno per quanto concerne gli infissi e grazie ad indicazioni di vicini, il cui nominativo viene riportato nelle relative consulenze, che conoscevano l'immobile e ne hanno fornito lo stato e la descrizione.

Elencazione degli otto appartamenti non visionati:

- via Dell'Ermellino n.33, scala A1, p.12<sup>^</sup>, int.25
- via Dell'Ermellino n.33, scala A2, p.4<sup>^</sup>, int.9
- via Dell'Ermellino n.33, scala A2, p.7<sup>^</sup>, int.16
- via Dell'Ermellino n.33, scala A3, p.1<sup>^</sup>, int.4
- via Dell'Ermellino n.33, scala A3, p.6<sup>^</sup>, int.14
- via Dell'Ermellino n.33, scala A3, p.9<sup>^</sup>, int.20
- via Dell'Ermellino n.33, scala C3, p.2<sup>^</sup>, int.5
- via Del Bassotto n.35, scala E2, p.9<sup>^</sup>, int.22

Nel caso fosse ritenuto necessario, lo scrivente si ritiene a disposizione per ulteriore sopralluogo.

### **Parte III<sup>^</sup>-BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO 120/01 R.G.E.**

**A) Immobili siti in Palermo, via Dell'Ermellino n.33, al Catasto Urbano di Palermo alla partita 204011, Fg.84, p.lla 1636, con i seguenti subalterni:**

- 1) **sub 2 e sub 11-** abitazione- p.t. rialzato, scala A1, int.1, cons.7,0;
- 2) **sub 3 e sub 12-** abitazione- p.t. rialzato, scala A1, int.2, cons.8,0;
- 3 **sub 4 sub 38 -** abitazione- p.t. rialzato, scala A2, int.1, cons.7,0;
- 4) **sub 5 e sub 39-** abitazione- p.t. rialzato, scala A2, int.2, cons.6,0;
- 5) **sub 6 e sub 64-** abitazione- p.t. rialzato, scala A3, int.1, cons.7,0;

- 6) **sub 7 e sub 65-** abitazione- p.t. rialzato, scala A3, int.2, cons.7,0;
- 7) **sub 29-** abitazione- p.9<sup>^</sup>, scala A1, int.19, cons.6,5;
- 8) **sub 31-** abitazione- p.10<sup>^</sup>, scala A1, int.21, cons.5,5;
- 9) **sub 40-** abitazione- p.1<sup>^</sup>, scala A2, int.3, cons.7,0;
- 10) **sub 50-** abitazione- p.6<sup>^</sup>, scala A2, int.13, cons.7,0;
- 11) **sub 62-** abitazione- p.12<sup>^</sup>, scala A2, int.24, cons.6,5;
- 12) **sub 66-** abitazione- p.1<sup>^</sup>, scala A3, int.3, cons.7,5;
- 13) **sub 69-** abitazione- p.2<sup>^</sup>, scala A3, int.6, cons.6,0;
- 14) **sub 71-** abitazione- p.3<sup>^</sup>, scala A3, int.8, cons.7,0;
- 15) **sub 74-** abitazione- p.5<sup>^</sup>, scala A3, int.11, cons.7,0;
- 16) **sub 78-** abitazione- p.7<sup>^</sup>, scala A3, int.15, cons.7,0;
- 17) **sub 82-** abitazione- p.9<sup>^</sup>, scala A3, int.19, cons.7,0;
- 18) **sub 84-** abitazione- p.10<sup>^</sup>, scala A3, int.21, cons.7,0;
- 19) **sub 99-** abitazione- p.4<sup>^</sup>, scala C3, int.10, cons.7,5 e box al piano S1;
- 20) **sub 107-** abitazione- p.8<sup>^</sup>, scala C3, int.18, cons.6,5 e box al piano S1.

**B) Immobili siti in Palermo, via Del Bassotto n.35, al Catasto Urbano di Palermo alla partita 300680, Fg.84, p.lla 1846, con i seguenti subalterni:**

- 21) **sub 4- sub 12-sub 76-sub 303-** abitazione- edificio E2, p.t. rialzato, int.1, cons.9,5- cantina n.6 al p.S2-box n.15 al piano S2;
- 22) **sub 11- sub 77-sub 300-** abitazione- edificio E2, p.t. rialzato, int.2, cons.5,5- cantina n.7 al p.S2-box n.12 al piano S2;
- 23) **sub 14- sub 27-sub 121-sub 374-** abitazione- edificio D3, p.t. rialzato, int.1, cons.7,5- cantina n.8 al p.S2-box n.75 al piano S2;
- 24) **sub 81- sub 254-** abitazione- edificio E2, p.2<sup>^</sup>, int.6, cons.5,0- cantina n.19 al p.S1-box n.116 al piano S1;

25) **sub 95-** abitazione- edificio E2, p.9<sup>^</sup>, int.20, cons.3,5- cantina n.12 al p.S1;

26) **sub 97-** abitazione- edificio E2, p.9<sup>^</sup>, int.22, cons.3,5- cantina n.20 al p.S1;

27) **sub 182- sub 283-** abitazione- edificio D1, p.7<sup>^</sup>, int.16, cons.7,5- cantina n.18 al p.S1-box n.140 al piano S1;

28) **sub 369** -box n.70 al piano S2.

**C) Immobili siti in Palermo, via Papa Giovanni XXIII n.2; al Catasto Urbano di Palermo alla partita 300792, Fg.84, p.lla 1856, con i seguenti subalterni:**

29) **sub 28 e sub 210-** abitazione- edificio B3, p.1<sup>^</sup>, int.3, cons.7,0- cantina n.16 al p.S2-box n.78 al piano S2;

30) **sub 115 e sub 198-** abitazione- edificio C1, p.2<sup>^</sup>, int.6, cons.6,0- cantina n.14 al p.S2-box n.92 al piano S2.

**D) Immobile sito in Palermo, via Dell'Ermellino n.33A; al Catasto Urbano di Palermo alla partita 300793, Fg.84, p.lla 1857, con i seguenti subalterni:**

33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62 tutti al piano S2, rispettivamente nell'ordine segnati con i numeri 14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-13-12-11-10-9-8-7-6-5-4-3-2-1.

#### **BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO 202/01 R.G.E.**

A) Immobili siti in Palermo, via Dell'Ermellino n.33, al Catasto Urbano di Palermo alla partita 204011, Fg.84, p.lla 1636, con i seguenti subalterni:

1) **sub 8 e sub 90-** abitazione- p.t. e S1, scala C3, int.1, cons.6,0;

- 2) **sub 9 e sub 91**- abitazione- p.t. e S1, scala C3, int.2, cons.7,0;
- 3) **sub 13**- abitazione- p.1<sup>^</sup>, scala A1, int.3, cons.7,5;
- 4) **sub 14**- abitazione- p.1<sup>^</sup>, scala A1, int.4, cons.7,5;
- 5) **sub 15**- abitazione- p.2<sup>^</sup>, scala A1, int.5, cons.7,0;
- 6) **sub 16**- abitazione- p.2<sup>^</sup>, scala A1, int.6, cons.6,0;
- 7) **sub 17**- abitazione- p.3<sup>^</sup>, scala A1, int.7, cons.7,0;
- 8) **sub 18**- abitazione- p.3<sup>^</sup>, scala A1, int.8, cons.7,0;
- 9) **sub 19**- abitazione- p.4<sup>^</sup>, scala A1, int.9, cons.7,0;
- 10) **sub 20**- abitazione- p.4<sup>^</sup>, scala A1, int.10, cons.6,0;
- 11) **sub 21**- abitazione- p.5<sup>^</sup>, scala A1, int.11, cons.7,0;
- 12) **sub 22**- abitazione- p.5<sup>^</sup>, scala A1, int.12, cons.6,0;
- 13) **sub 23**- abitazione- p.6<sup>^</sup>, scala A1, int.13, cons.7,0;
- 14) **sub 24**- abitazione- p.6<sup>^</sup>, scala A1, int.14, cons.6,0;
- 15) **sub 25**- abitazione- p.7<sup>^</sup>, scala A1, int.15, cons.7,0;
- 16) **sub 26**- abitazione- p.7<sup>^</sup>, scala A1, int.16, cons.6,0;
- 17) **sub 27**- abitazione- p.8<sup>^</sup>, scala A1, int.17, cons.7,0;
- 18) **sub 28**- abitazione- p.8<sup>^</sup>, scala A1, int.18, cons.6,0;
- 19) **sub 30**- abitazione- p.9<sup>^</sup>, scala A1, int.20, cons.6,0;
- 20) **sub 32**- abitazione- p.10<sup>^</sup>, scala A1, int.22, cons.6,0;
- 21) **sub 33**- abitazione- p.11<sup>^</sup>, scala A1, int.23, cons.5,5;
- 22) **sub 34**- abitazione- p.11<sup>^</sup>, scala A1, int.24, cons.6,5;
- 23) **sub 36**- abitazione- p.12<sup>^</sup>, scala A1, int.25, cons.7,0;
- 24) **sub 41**- abitazione- p.1<sup>^</sup>, scala A2, int.4, cons.6,0;
- 25) **sub 42**- abitazione- p.2<sup>^</sup>, scala A2, int.5, cons.7,0;
- 26) **sub 43**- abitazione- p.2<sup>^</sup>, scala A2, int.6, cons.6,0;

- 27) **sub 44-** abitazione- p.3<sup>^</sup>, scala A2, int.7, cons.6,5;
- 28) **sub 45-** abitazione- p.3<sup>^</sup>, scala A2, int.8, cons.6,0;
- 29) **sub 46-** abitazione- p.4<sup>^</sup>, scala A2, int.9, cons.8,0;
- 30) **sub 47-** abitazione- p.4<sup>^</sup>, scala A2, int.10, cons.6,0;
- 31) **sub 48-** abitazione- p.5<sup>^</sup>, scala A2, int.11, cons.7,0;
- 32) **sub 49-** abitazione- p.5<sup>^</sup>, scala A2, int.12, cons.6,0;
- 33) **sub 51-** abitazione- p.6<sup>^</sup>, scala A2, int.14, cons.6,0;
- 34) **sub 52-** abitazione- p.7<sup>^</sup>, scala A2, int.15, cons.7,0;
- 35) **sub 53-** abitazione- p.7<sup>^</sup>, scala A2, int.16, cons.7,0;
- 36) **sub 54-** abitazione- p.8<sup>^</sup>, scala A2, int.17, cons.6,5;
- 37) **sub 55-** abitazione- p.8<sup>^</sup>, scala A2, int.18, cons.6,0;
- 38) **sub 56-** abitazione- p.9<sup>^</sup>, scala A2, int.19, cons.7,0;
- 39) **sub 57-** abitazione- p.9<sup>^</sup>, scala A2, int.20, cons.6,0;
- 40) **sub 58-** abitazione- p.10<sup>^</sup>, scala A2, int.21, cons.6,5;
- 41) **sub 59-** abitazione- p.10<sup>^</sup>, scala A2, int.22, cons.6,0;
- 42) **sub 60-** abitazione- p.11<sup>^</sup>, scala A2, int.23, cons.6,5;
- 43) **sub 67-** abitazione- p.1<sup>^</sup>, scala A3, int.4, cons.7,5;
- 44) **sub 68-** abitazione- p.2<sup>^</sup>, scala A3, int.5, cons.6,5;
- 45) **sub 70-** abitazione- p.3<sup>^</sup>, scala A3, int.7, cons.7,0;
- 46) **sub 72-** abitazione- p.4<sup>^</sup>, scala A3, int.9, cons.7,0;
- 47) **sub 73-** abitazione- p.4<sup>^</sup>, scala A3, int.10, cons.7,5;
- 48) **sub 75-** abitazione- p.5<sup>^</sup>, scala A3, int.12, cons.7,0;
- 49) **sub 76-** abitazione- p.6<sup>^</sup>, scala A3, int.13, cons.7,0;
- 50) **sub 77-** abitazione- p.6<sup>^</sup>, scala A3, int.14, cons.5,5;
- 51) **sub 79-** abitazione- p.7<sup>^</sup>, scala A3, int.16, cons.5,5;

pag.10

52) sub 80- abitazione- p.8^, scala A3, int.17, cons.7,0;

53) sub 81- abitazione- p.8^, scala A3, int.18, cons.5,5;

54) sub 83- abitazione- p.9^, scala A3, int.20, cons.5,5;

55) sub 92- abitazione- p.1^ e S1, scala C3, int.3, cons.7,5;

56) sub 93- abitazione- p.1^ e S1, scala C3, int.4, cons.7,0;

57) sub 94- abitazione- p.2^ e S1, scala C3, int.5, cons.7,5;

58) sub 95- abitazione- p.2^ e S1, scala C3, int.6, cons.8,5;

59) sub 96- abitazione- p.3^ e S1, scala C3, int.7, cons.7,5;

60) sub 97- abitazione- p.3^ e S1, scala C3, int.8, cons.8,0;

61) sub 98- abitazione- p.4^ e S1, scala C3, int.9, cons.7,5;

62) sub 100- abitazione- p.5^ e S1, scala C3, int.11, cons.8,5;

63) sub 101- abitazione- p.5^ e S1, scala C3, int.12, cons.7,5;

64) sub 102- abitazione- p.6^ e S1, scala C3, int.13, cons.7,5;

65) sub 103- abitazione- p.6^ e S1, scala C3, int.14, cons.7,5;

66) sub 104- abitazione- p.7^ e S1, scala C3, int.15, cons.6,5;

67) sub 105- abitazione- p.7^ e S1, scala C3, int.16, cons.7,5;

68) sub 106- abitazione- p.8^ e S1, scala C3, int.17, cons.7,5;

69) sub 108- abitazione- p.9^ e S1, scala C3, int.19, cons.6,5;

70) sub 109- abitazione- p.9^ e S1, scala C3, int.20, cons.6,5;

**B) Immobili siti in Palermo, via Del Bassotto n.35, al Catasto Urbano di Palermo alla partita 300680, Fg.84, p.lla 1846, con i seguenti subalterni:**

71) sub 29- abitazione p.t., int.2, cons.11,0;

72) sub 30- abitazione p.t., int.3, cons.11,0;

73) sub 42- abitazione p.t., int.15, cons.13,0;

74) sub 119- abitazione edificio E1, p.9^, int.20, cons.7,0.

**C) Immobili siti in Palermo, via Papa Giovanni XXIII n.2; al Catasto Urbano di Palermo alla partita 300792, Fg.84, p.lla 1856, con i seguenti subalterni:**

75) sub 82- abitazione e cantina- edificio B1, p.7<sup>^</sup> e S1, int.15, cons.7,5;

76) sub 122- abitazione e cantina- edificio C1, p.6<sup>^</sup> e S1, int.13, cons.6,5.

**Parte IV^-BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO ORDINATI PER EDIFICIO E SCALA-COERENZE ED ACCORPAMENTI IN UNICO LOTTO-ACCORPAMENTO DEI PROCEDIMENTI RIUNITI**

Si premettono talune differenze tra quanto indicato nel pignoramento oltre che nella relazione notarile e quanto farà parte della consulenza causa coerenze, accorpamenti in unico lotto oltre che per riunione di procedimenti; successivamente, per comodità di lettura, i lotti risultanti verranno ordinati per edificio e scala riunendo gli immobili delle procedure 120/01 e 202/01:

-con Ordinanza in data 11-3-03 si disponeva la parziale riunione del procedimento 120/01 cui si trova riunito il 202/01, con il procedimento 134/00 limitatamente ai beni indicati ai nn. d'ordine 23, 27, 29, 30 del procedimento 120/01 ed ai beni indicati ai nn. d'ordine 74, 75 del procedimento 202/01; essi non faranno quindi parte della presente c.t.u.

-i tre immobili di cui ai n.d'ordine 71,72,73 del pignoramento 202/01, poste in via Del Bassotto n.35 Fg.84 p.la 1846 sub 29,30,42 indicate come abitazioni nel pignoramento e garage nella relazione notarile, sono in effetti posti auto a p.t.; trattandosi di mero errore materiale del tipo di immobile ma essendo correttamente identificati nel pignoramento e nella relazione notarile, sia catastalmente che come interno oltre che come consistenza,

vengono presi in esame come in effetti sono e cioè posti auto; di essi, inoltre, quelli di cui ai n. d'ordine 71, 72 di cui sopra, essendo accessori indiretti rispettivamente delle abitazioni di cui ai n. d'ordine 25, 26 del pignoramento 120/01, vengono ad esse accorpate; il rimanente immobile di cui al n. d'ordine 73 costituisce in effetti accessorio indiretto dell'abitazione di cui al n. d'ordine 74 che è stata stralciata dal presente procedimento con l'Ordinanza di cui sopra; non può essere quindi accorpato a detta abitazione e viene periziato autonomamente quale posto auto;

-l'autorimessa collettiva, posta al piano S1, non è autonomamente indicata nel pignoramento ma è catastalmente indicata nelle visure come utilità comune dei 90 appartamenti dell'edificio A scale 1,2,3 e dell'edificio C scala 3 (per ulteriormente chiarire, detta autorimessa è chiamata utilità comune nei certificati catastali come sono chiamati utilità comune i lastrici solari, con i loro sub, e certamente non possono essere disgiunti dall'appartamento anche se non sono stati inseriti nel pignoramento); essa inoltre costituisce il parcheggio in forza del quale è stata rilasciata la concessione che non poteva essere altrimenti rilasciata; non è quindi un bene autonomo ma collegato agli immobili di cui sopra; essa è stata quindi assunta, in quota indivisa di superficie, quale utilità comune dei 90 appartamenti di cui sopra e periziata, intendendola quale pertinenza, insieme a detti appartamenti;

-nel pignoramento 120/01, ai n. d'ordine 19 e 20, oltre all'appartamento sono indicati i boxes; in effetti trattasi di cantine, difatti non hanno un proprio identificativo catastale; nella relazione notarile e nella visura catastale non

si parla infatti di box ma viene indicato il piano S1 proprio in quanto trattasi di cantina; vengono quindi periziate come cantine e non come box.

Tenute presente le superiori coerenze, accorpamenti in unico lotto, riunione di procedimenti, i beni oggetto del pignoramento ordinati per edificio e scala, diventano quelli in appresso indicati.

**IMMOBILI SITI IN PALERMO, VIA DELL'ERMELLINO N.33, AL CATASTO URBANO DI PALERMO ALLA PARTITA 204011, FG.84, P.LLA 1636**

#### **Edificio A1**

- 1) **sub 2 e sub 11**- abitazione- p.t. rialzato, scala A1, int.1, cons.7,0;
- 2) **sub 3 e sub 12**- abitazione- p.t. rialzato, scala A1, int.2, cons.8,0;
- 3) **sub 13**- abitazione- p.1<sup>^</sup>, scala A1, int.3, cons.7,5;
- 4) **sub 14**- abitazione- p.1<sup>^</sup>, scala A1, int.4, cons.7,5;
- 5) **sub 15**- abitazione- p.2<sup>^</sup>, scala A1, int.5, cons.7,0;
- 6) **sub 16**- abitazione- p.2<sup>^</sup>, scala A1, int.6, cons.6,0;
- 7) **sub 17**- abitazione- p.3<sup>^</sup>, scala A1, int.7, cons.7,0;
- 8) **sub 18**- abitazione- p.3<sup>^</sup>, scala A1, int.8, cons.7,0;
- 9) **sub 19**- abitazione- p.4<sup>^</sup>, scala A1, int.9, cons.7,0;
- 10) **sub 20**- abitazione- p.4<sup>^</sup>, scala A1, int.10, cons.6,0;
- 11) **sub 21**- abitazione- p.5<sup>^</sup>, scala A1, int.11, cons.7,0;
- 12) **sub 22**- abitazione- p.5<sup>^</sup>, scala A1, int.12, cons.6,0;
- 13) **sub 23**- abitazione- p.6<sup>^</sup>, scala A1, int.13, cons.7,0;
- 14) **sub 24**- abitazione- p.6<sup>^</sup>, scala A1, int.14, cons.6,0;
- 15) **sub 25**- abitazione- p.7<sup>^</sup>, scala A1, int.15, cons.7,0;
- 16) **sub 26**- abitazione- p.7<sup>^</sup>, scala A1, int.16, cons.6,0;

- 17) **sub 27**- abitazione- p.8<sup>^</sup>, scala A1, int.17, cons.7,0;  
18) **sub 28**- abitazione- p.8<sup>^</sup>, scala A1, int.18, cons.6,0;  
19) **sub 29**- abitazione- p.9<sup>^</sup>, scala A1, int.19, cons.6,5;  
20) **sub 30**- abitazione- p.9<sup>^</sup>, scala A1, int.20, cons.6,0;  
21) **sub 31**- abitazione- p.10<sup>^</sup>, scala A1, int.21, cons.5,5;  
22) **sub 32**- abitazione- p.10<sup>^</sup>, scala A1, int.22, cons.6,0;  
23) **sub 33**- abitazione- p.11<sup>^</sup>, scala A1, int.23, cons.5,5;  
24) **sub 34**- abitazione- p.11<sup>^</sup>, scala A1, int.24, cons.6,5;  
25) **sub 36**- abitazione- p.12<sup>^</sup>, scala A1, int.25, cons.7,0.

#### **Edificio A2**

- 26) **sub 4 sub 38** - abitazione- p.t. rialzato, scala A2, int.1, cons.7,0;  
27) **sub 5 e sub 39**- abitazione- p.t. rialzato, scala A2, int.2, cons.6,0;  
28) **sub 40**- abitazione- p.1<sup>^</sup>, scala A2, int.3, cons.7,0;  
29) **sub 41**- abitazione- p.1<sup>^</sup>, scala A2, int.4, cons.6,0;  
30) **sub 42**- abitazione- p.2<sup>^</sup>, scala A2, int.5, cons.7,0;  
31) **sub 43**- abitazione- p.2<sup>^</sup>, scala A2, int.6, cons.6,0;  
32) **sub 44**- abitazione- p.3<sup>^</sup>, scala A2, int.7, cons.6,5;  
33) **sub 45**- abitazione- p.3<sup>^</sup>, scala A2, int.8, cons.6,0;  
34) **sub 46**- abitazione- p.4<sup>^</sup>, scala A2, int.9, cons.8,0;  
35) **sub 47**- abitazione- p.4<sup>^</sup>, scala A2, int.10, cons.6,0;  
36) **sub 48**- abitazione- p.5<sup>^</sup>, scala A2, int.11, cons.7,0;  
37) **sub 49**- abitazione- p.5<sup>^</sup>, scala A2, int.12, cons.6,0;  
38) **sub 50**- abitazione- p.6<sup>^</sup>, scala A2, int.13, cons.7,0;  
39) **sub 51**- abitazione- p.6<sup>^</sup>, scala A2, int.14, cons.6,0;  
40) **sub 52**- abitazione- p.7<sup>^</sup>, scala A2, int.15, cons.7,0;

- 41) **sub 53**- abitazione- p.7<sup>^</sup>, scala A2, int.16, cons.7,0;  
42) **sub 54**- abitazione- p.8<sup>^</sup>, scala A2, int.17, cons.6,5;  
43) **sub 55**- abitazione- p.8<sup>^</sup>, scala A2, int.18, cons.6,0;  
44) **sub 56**- abitazione- p.9<sup>^</sup>, scala A2, int.19, cons.7,0;  
45) **sub 57**- abitazione- p.9<sup>^</sup>, scala A2, int.20, cons.6,0;  
46) **sub 58**- abitazione- p.10<sup>^</sup>, scala A2, int.21, cons.6,5;  
47) **sub 59**- abitazione- p.10<sup>^</sup>, scala A2, int.22, cons.6,0;  
48) **sub 60**- abitazione- p.11<sup>^</sup>, scala A2, int.23, cons.6,5;  
49) **sub 62**- abitazione- p.12<sup>^</sup>, scala A2, int.24, cons.6,5.

#### **Edificio A3**

- 50) **sub 6 e sub 64**- abitazione- p.t. rialzato, scala A3, int.1, cons.7,0;  
51) **sub 7 e sub 65**- abitazione- p.t. rialzato, scala A3, int.2, cons.7,0;  
52) **sub 66**- abitazione- p.1<sup>^</sup>, scala A3, int.3, cons.7,5;  
53) **sub 67**- abitazione- p.1<sup>^</sup>, scala A3, int.4, cons.7,5;  
54) **sub 68**- abitazione- p.2<sup>^</sup>, scala A3, int.5, cons.6,5;  
55) **sub 69**- abitazione- p.2<sup>^</sup>, scala A3, int.6, cons.6,0;  
56) **sub 70**- abitazione- p.3<sup>^</sup>, scala A3, int.7, cons.7,0;  
57) **sub 71**- abitazione- p.3<sup>^</sup>, scala A3, int.8, cons.7,0;  
58) **sub 72**- abitazione- p.4<sup>^</sup>, scala A3, int.9, cons.7,0;  
59) **sub 73**- abitazione- p.4<sup>^</sup>, scala A3, int.10, cons.7,5;  
60) **sub 74**- abitazione- p.5<sup>^</sup>, scala A3, int.11, cons.7,0;  
61) **sub 75**- abitazione- p.5<sup>^</sup>, scala A3, int.12, cons.7,0;  
62) **sub 76**- abitazione- p.6<sup>^</sup>, scala A3, int.13, cons.7,0;  
63) **sub 77**- abitazione- p.6<sup>^</sup>, scala A3, int.14, cons.5,5;  
64) **sub 78**- abitazione- p.7<sup>^</sup>, scala A3, int.15, cons.7,0;

- 65) **sub 79-** abitazione- p.7<sup>^</sup>, scala A3, int.16, cons.5,5;  
66) **sub 80-** abitazione- p.8<sup>^</sup>, scala A3, int.17, cons.7,0;  
67) **sub 81-** abitazione- p.8<sup>^</sup>, scala A3, int.18, cons.5,5;  
68) **sub 82-** abitazione- p.9<sup>^</sup>, scala A3, int.19, cons.7,0;  
69) **sub 83-** abitazione- p.9<sup>^</sup>, scala A3, int.20, cons.5,5;  
70) **sub 84-** abitazione- p.10<sup>^</sup>, scala A3, int.21, cons.7,0.

### Edificio C3

- 71) **sub 8 e sub 90-** abitazione- p.t. e S1, scala C3, int.1, cons.6,0;  
72) **sub 9 e sub 91-** abitazione- p.t. e S1, scala C3, int.2, cons.7,0;  
73) **sub 92-** abitazione- p.1<sup>^</sup> e S1, scala C3, int.3, cons.7,5;  
74) **sub 93-** abitazione- p.1<sup>^</sup> e S1, scala C3, int.4, cons.7,0;  
75) **sub 94-** abitazione- p.2<sup>^</sup> e S1, scala C3, int.5, cons.7,5;  
76) **sub 95-** abitazione- p.2<sup>^</sup> e S1, scala C3, int.6, cons.8,5;  
77) **sub 96-** abitazione- p.3<sup>^</sup> e S1, scala C3, int.7, cons.7,5;  
78) **sub 97-** abitazione- p.3<sup>^</sup> e S1, scala C3, int.8, cons.8,0;  
79) **sub 98-** abitazione- p.4<sup>^</sup> e S1, scala C3, int.9, cons.7,5;  
80) **sub 99-** abitazione- p.4<sup>^</sup> e S1, scala C3, int.10, cons.7,5;  
81) **sub 100-** abitazione- p.5<sup>^</sup> e S1, scala C3, int.11, cons.8,5;  
82) **sub 101-** abitazione- p.5<sup>^</sup> e S1, scala C3, int.12, cons.7,5;  
83) **sub 102-** abitazione- p.6<sup>^</sup> e S1, scala C3, int.13, cons.7,5;  
84) **sub 103-** abitazione- p.6<sup>^</sup> e S1, scala C3, int.14, cons.7,5;  
85) **sub 104-** abitazione- p.7<sup>^</sup> e S1, scala C3, int.15, cons.6,5;  
86) **sub 105-** abitazione- p.7<sup>^</sup> e S1, scala C3, int.16, cons.7,5;  
87) **sub 106-** abitazione- p.8<sup>^</sup> e S1, scala C3, int.17, cons.7,5;  
88) **sub 107-** abitazione- p.8<sup>^</sup> e S1, scala C3, int.18, cons.6,5;

89) sub 108- abitazione- p.9^ e S1, scala C3, int.19, cons.6,5;

90) sub 109- abitazione- p.9^ e S1, scala C3, int.20, cons.6,5.

**IMMOBILI SITI IN PALERMO, VIA DELL'ERMELLINO N.33A, AL  
CATASTO URBANO DI PALERMO ALLA PARTITA 300793, FG.84,  
P.LLA 1857**

91) n.30 boxes auto: sub 33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-  
48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62 tutti al p.S2; rispet-  
tivamente nell'ordine segnati con i numeri 14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-  
24-25-26-27-28-29-30-13-12-11-10-9-8-7-6-5-4-3-2-1.

**IMMOBILE SITO IN PALERMO, VIA PAPA GIOVANNI XXIII N.2;  
AL CATASTO URBANO DI PALERMO ALLA PARTITA 300792,  
FG.84, P.LLA 1856**

92) sub 122- abitazione e cantina- edificio C1, p.6^ e S1, int.13, cons.6,5.

**IMMOBILI SITI IN PALERMO, VIA DEL BASSOTTO N.35, AL  
CATASTO URBANO DI PALERMO ALLA PARTITA 300680, FG.84,  
P.LLA 1846**

#### **Edificio E2**

93) sub 4- sub 12-sub 76-sub 303- abitazione- edificio E2, p.t. rialzato,  
int.1, cons.9,5- cantina n.6 al p.S2-box n.15 al piano S2;

94) sub 11- sub 77-sub 300- abitazione- edificio E2, p.t. rialzato, int.2,  
cons.5,5- cantina n.7 al p.S2-box n.12 al piano S2;

95) sub 81- sub 254- abitazione- edificio E2, p.2^, int.6, cons.5,0- cantina  
n.19 al p.S1-box n.116 al piano S1;

96) sub 95- sub 29 abitazione- edificio E2, p.9^, int.20, cons.3,5- cantina  
n.12 al p.S1- posto auto p.t., int.2, cons.11,0;

97) **sub 97- sub 30** abitazione- edificio E2, p.9<sup>^</sup>, int.22, cons.3,5- cantina n.20 al p.S1- posto auto p.t., int.3, cons.11,0;

**Varie in via Del Bassotto n.35**

98) **sub 369** -box n.70 al piano S2;

99) **sub 42** -posto auto, p.t. int. 15 cons.13.

### **Parte V<sup>^</sup>-DATI GENERALI**

#### **Corrispondenza tra la denominazione degli edifici nel pignoramento e quella riscontrata durante i sopralluoghi**

Si precisa che la denominazione degli edifici nel pignoramento, relazione notarile e visure catastali non corrisponde a quanto é apposto a p.t. di ogni fabbricato. Ciò non é dovuto a incoerenza o difformità ma le diciture "edificio A scala 1", edificio E scala 2" etc. sono quelle del programma costruttivo (di progetto), mentre successivamente gli edifici sono stati nominati con una lettera per ogni programma costruttivo.

Per l'individuazione sui luoghi dei fabbricati si riporta la seguente corrispondenza ma si precisa che, al fine di non variare la denominazione degli edifici riportata nel pignoramento, la presente consulenza continuerà a fare riferimento alla denominazione del pignoramento.

Per chiarezza, nella planimetria generale allegata ove sono riportati tutti i programmi costruttivi, accanto alla dicitura del pignoramento é riportata la relativa dicitura riscontrata sui luoghi.

#### **Denominazione del pignoramento**

I<sup>^</sup>Programma costruttivo: edificio A scale 1, 2, 3 ed edificio C scala 3;

II<sup>^</sup>Programma costruttivo: edificio B scale 1, 2, 3 ed edificio C scale 1, 2;

III^Programma costruttivo: edificio D scale 1, 2, 3 ed edificio E scale 1, 2, 3.

**Corrispondente denominazione apposta a p.t. di ogni fabbricato**

I^Programma costruttivo: scale 1, 2, 3 mentre nel citofono sono nominate scala A, B, C;

II^Programma costruttivo: scale C, B, A, E, D;

III^Programma costruttivo: scale F, E, D, C, B, A.

**Elencazione degli immobili**

Gli immobili della presente procedura sono ubicati in località Bonagia di Palermo e sono stati costruiti in forza di n.3 programmi costruttivi e cioè:

-Primo programma: edifici posti in via Dell'Ermellino n.33;

-Secondo programma: edifici posti in via Papa Giovanni XXIII n.2;

-Terzo programma: edifici posti in via Del Bassotto n.35.

Sono stati inoltre realizzati n.30 boxes auto con accesso da via Dell'Ermellino 33a, p.S2.

**Via Dell'Ermellino n.33**

-edificio A (complessivi 70 appartamenti), realizzato circa nel 1983, distinto in tre corpi di fabbrica/scale, denominati nel seguito per speditezza edificio A1 (25 appartamenti), A2 (24 appartamenti), A3 (21 appartamenti), di variabili elevazioni fuori terra, oltre il piano S1 ove è ubicato un unico locale pilastrato destinato ad autorimessa collettiva, di circa mq. 2.000; di essi A1 è di tredici elevazioni fuori terra e composto da due appartamenti a piano fino all'undicesimo oltre un appartamento al dodicesimo piano, per complessivi 25 appartamenti; A2 è di tredici elevazioni fuori terra e composto da due appartamenti a piano fino al decimo oltre un appartamento

all'undicesimo ed al dodicesimo piano, per complessivi 24 appartamenti; A3 é di undici elevazioni fuori terra e composto da due appartamenti a piano fino al nono oltre un appartamento al decimo, per complessivi 21 appartamenti.

**-edificio C (20 appartamenti)**, realizzato circa nel 1986, scala 3 e quindi denominato nel seguito **C3**, di dieci elevazioni fuori terra con due appartamenti a piano e quindi per complessivi venti appartamenti; inoltre venti cantine al piano S1 a servizio di ogni appartamento. Le cantine non sono numerate; per la migliore individuazione complessiva delle stesse, con riferimento all'appartamento di cui sono a servizio, é stata redatta planimetria illustrativa che si allega.

#### **Via Dell'Ermellino n.33a**

N.30 boxes posti al p.S2 in zona limitrofa all'edificio A, denominati con interno da 1 a 30, con accesso dallo scivolo posto in via Dell'Ermellino n.33a; la superficie di ogni box é pari a mq.17,00 a parte uno di mq.21,00 relativo all'interno 14; pavimentazione in battuto cementizio e divisori in c.a.; porta metallica del tipo basculante; altezza mt.2,35. L'accesso diretto ai boxes avviene da un'ampia corsia di scorrimento.

#### **Via Papa Giovanni XXIII n.2**

**-1 appartamento** ubicato nell'edificio C1; realizzato circa nel 1994; l'appartamento é parte di un edificio di sette elevazioni fuori terra.

#### **Via Del Bassotto n.35**

**-n. 5 appartamenti** ubicati nell'edificio E2 **oltre ad un singolo box ed a un posto auto**; realizzati circa nel 1994; gli appartamenti sono parte di edifici di dieci elevazioni fuori terra.

### **Caratteristiche degli edifici**

Trattasi di tre insediamenti abitativi di buona fattura, con accessi da cancelli in ferro, corte interna in terra battuta per l'edificio A ed asfaltata per gli altri edifici; tutti gli edifici sono serviti da due ascensori.

Nell'edificio C3 sono presenti 20 cantine al p.S1 a servizio dei 20 appartamenti. In via Del Bassotto e Papa Giovanni XXIII sono presenti cantine e box al piano S1 ed al piano S2 a servizio di ogni appartamento; un ascensore raggiunge il piano S2; in via Del Bassotto sono presenti taluni posti auto numerati ubicati nella corte; i piani interrati si raggiungono sia con accesso carrabile tramite due scivoli sia con accesso pedonale dall'androne dei fabbricati oltre che dalla corte esterna; nell'edificio A il piano S1 ove trovasi l'autorimessa collettiva si raggiunge solo dall'androne della scala 1.

I fabbricati sono stati realizzati con struttura portante in c.a. ed intonaco esterno del tipo plastico.

Il I<sup>a</sup> programma costruttivo è stato realizzato circa nel 1983; di esso solo l'edificio C3 è stato realizzato circa nel 1986; il 2<sup>a</sup> e 3<sup>a</sup> programma costruttivo oltre ai 30 boxes circa nel 1994.

### **CARATTERISTICHE BASE DI CAPITOLATO DEGLI IMMOBILI**

**I<sup>a</sup> programma costruttivo-immobili in via Dell'Ermellino n.33 e cioè degli edifici A1, A2, A3, C3**

#### ***Appartamenti***

Caratteristiche base di capitolato: pavimenti in ceramica, intonaco tipo civile e idropittura; cucina e servizi rivestiti in ceramica; porte del tipo tamburato con rivestimento in mogano/noce; infissi esterni in profilati di

alluminio con avvolgibili in plastica; impianto idrosanitario, riscaldamento autonomo con diffusori in lamierino, gas metano, citofono.

Rispetto a detti dati sono state nel tempo apportate in diversi immobili talune migliorie da parte degli occupanti; esse essenzialmente sono:

- chiusura a veranda dei balconi;
- cucina in muratura;
- porte del tipo inglese con quadrelli in vetro;
- infissi esterni in alluminio preverniciato con vetri camera;
- porta di accesso blindata;
- termosifoni in ghisa/alluminio pressofuso.

#### ***Autorimessa collettiva***

Utilità comune dei 90 appartamenti dell'edificio A scale 1,2,3 (70 appartamenti) e dell'edificio C3 (20 appartamenti). Posta al piano interrato denominato S1, sottostante all'edificio A, con accesso carrabile da via Dell'Ermellino 33 e 33a; dei due scivoli di accesso uno risulta pavimentato mentre l'altro risulta ancora in terra battuta; l'immobile è costituito da unico locale pilastrato di circa mq.2.000 catastali; la pavimentazione è in conglomerato bituminoso mentre nei pilastri, scrostati in alcune parti, risultano talune zone di umidità; mediocre lo stato di conservazione; durante il sopralluogo l'immobile è risultato non occupato; ha riferito il Presidente della Cooperativa che esso non è stato mai fruito in quanto non sufficiente per 90 appartamenti; ha riferito ancora che circa nel 1990 è stato richiesto un cambio di destinazione d'uso per adibirlo a cantine visto che l'edificio A ne è sprovvisto.

Censito allo N.C.E.U. al Fg.84, p.lla 1636 sub 86, z.c.2, categ. C6, classe 3, consistenza mq. 2.000, rendita E.2.582,28.

### **Cantine**

N.20 a servizio dei 20 appartamenti dell'edificio C3 del I<sup>a</sup> programma costruttivo; poste al p.S1 e raggiungibili dall'androne; esse hanno porta metallica, pavimenti in quadrelli di cemento pressati con scagliette di marmo, pareti intonacate, punto luce, punto acqua esterno in comune.

Assenti negli edifici del corpo A; come riferito dal Presidente della Cooperativa durante il sopralluogo, è stata posta in essere la procedura per il cambio di destinazione d'uso, con lavori da effettuare, dell'autorimessa collettiva sottostante al corpo A al p.S1 per ricavarne cantine a servizio dei 70 appartamenti del solo corpo A in quanto l'edificio C3 ha già le cantine.

### **N.30 Boxes in via Dell'Ermellino n.33a**

Trattasi di n.30 boxes auto, denominati con l'interno da 1 a 30, con accesso dallo scivolo posto in via Dell'Ermellino n.33a, posti al piano secondo interrato S2, in zona contigua all'edificio A; esso è sullo stesso livello dell'autorimessa collettiva posta al piano S1 ma il piano è denominato S2 in quanto posto al secondo interrato rispetto alla sua superficie sovrastante; la superficie di ogni box è pari a mq.17,00 a parte uno di mq.21,00 relativo all'interno 14. Pavimentazione in battuto cementizio e divisori in c.a.; porta metallica del tipo basculante. Detti boxes, durante il sopralluogo sono risultati non occupati; ha riferito il Presidente della C [REDACTED]

[REDACTED] sono stati mai consegnati e mai utilizzati.

Tutti i boxes, tranne il sub 33 int.14, sono censiti allo N.C.E.U. al Fg.84, p.lla 1857 sub da 34 a 62, z.c.2, categ. C6, classe 5, consistenza mq. 17, rendita E.30,73 per ognuno.

Il sub 33 int. 14 é censito allo N.C.E.U. al Fg.84, p.lla 1857 sub 33, z.c.2, categ. C6, classe 5, consistenza mq. 21, rendita E.37,96.

**2^ programma costruttivo-immobili in via Papa Giovanni XXIII n.2 e cioé dell' edificio C1**

### ***Appartamenti***

Caratteristiche base di capitolato: pavimenti in ceramica, intonaco tipo civile e idropittura; cucina e servizi rivestiti in ceramica; porte del tipo tamburato con rivestimento in mogano; infissi esterni in alluminio anodizzato con vetri camera; impianto idrosanitario, riscaldamento autonomo con diffusori in lamierino, porta blindata, gas metano, citofono.

Considerata la maggiore qualità di dette caratteristiche rispetto al I^ programma costruttivo ed il poco tempo intercorso dalla realizzazione del 2^ programma costruttivo (circa 1995), non si sono riscontrate, durante i sopralluoghi, variazioni significative.

### ***Cantine***

Servono tutti gli appartamenti degli edifici del II^ programma costruttivo di via Papa Giovanni XXIII; poste al p.S1 ed al piano S2.

Porta metallica, pavimenti in quadrelli di cemento pressati con scagliette di marmo, pareti intonacate, punto luce, punto acqua esterno in comune.

### ***Boxes***

Posti ai piani S1 ed S2 e raggiungibili sia con due rampe carrabili che dall'androne degli edifici oltre che dalla corte; generalmente di mq.17, essi

hanno porta metallica del tipo basculante, pavimento in battuto cementizio, pareti intonacate, punto luce, punto acqua esterno in comune.

**3<sup>^</sup> programma costruttivo-immobili in via Del Bassotto n.35 e cioè dell'edificio E2**

### ***Appartamenti***

Caratteristiche base di capitolato: pavimenti in ceramica, intonaco tipo civile e idropittura; cucina e servizi rivestiti in ceramica; porte del tipo tamburato fasciate con rivestimento in mogano/noce; infissi esterni in douglass con vetri camera; impianto idrosanitario, riscaldamento autonomo con diffusori in alluminio pressofuso, porta blindata, gas metano, video citofono.

Anche in questo caso, considerata la maggiore qualità di dette caratteristiche rispetto al I<sup>^</sup> programma costruttivo ed il poco tempo intercorso dalla realizzazione del 3<sup>^</sup> programma costruttivo (1994), non si sono riscontrate, durante i sopralluoghi, variazioni significative.

### ***Cantine***

Servono tutti gli appartamenti degli edifici del III<sup>^</sup> programma costruttivo di via Del Bassotto; poste al p.S1 ed al piano S2.

Porta metallica, pavimenti in quadrelli di cemento pressati con scagliette di marmo, pareti intonacate, punto luce, punto acqua esterno in comune.

### ***Boxes***

Posti ai piani S1 ed S2 e raggiungibili sia con due rampe carrabili che dall'androne degli edifici oltre che dalla corte; generalmente di mq.17, essi hanno porta metallica del tipo basculante, pavimento in battuto cementizio, pareti intonacate, punto luce, punto acqua esterno in comune.

**Caratteristiche della zona**

Residenziale periferica (appena oltre viale Regione Siciliana), fornita dei servizi primari e secondari necessari quali collegamenti con bus, chiesa, supermarket, scuola, centro shopping etc.

**Dati catastali e planimetrie allegate ai fascicoli**

Le visure catastali sono allegate al presente fascicolo generale; i relativi dati catastali sono riportati nei fascicoli separati dei singoli immobili, insieme alle planimetrie catastali; sono state apportate modifiche a diverse planimetrie per illustrare lo stato di fatto attuale.

**PROFILO URBANISTICO/DIFFORMITÀ EX L.47/85**

Gli immobili in trattazione mancano del certificato di abitabilità/agibilità. Ci si appresta quindi ad analizzare lo stato urbanistico attuale degli immobili di cui è causa.

Essi sono stati realizzati in forza di concessione edilizia n.104 del 12-2-81, di variante n.179 del 14-3-83, di completamento e variante n.313 del 21-10-87.

Causa difformità dalla concessione sono state presentate due istanze di sanatoria di cui nel seguito.

**I^ Programma costruttivo edificio A (70 alloggi) e C3 (20 alloggi)**

E' stata avanzata istanza di sanatoria ex L.47-37/85 assunta al prot. del Comune n.8275 del 4-5-87.

Le difformità, come si legge nell'atto di concessione in sanatoria di cui nel seguito, consistono in lievi ampliamenti in ciascuno dei 70 alloggi dell'edificio A, nonché variazione ai prospetti dello stesso edificio A.

In data 6-11-00 con atto n. 8275/62/10957, é stata rilasciata, per i 70 alloggi dell'edificio A, concessione in sanatoria ex L.47/85; in detto atto é riportato che é stata pagata l'intera oblazione, che non sono dovuti oneri concessori e che é stato pagato il contributo sul costo di costruzione.

Per quanto concerne l'edificio C3 (20 alloggi), la Cooperativa, come si legge anche in un atto di cessione di un immobile facente dei medesimi complessi edilizi, la concessione 313 del 21-10-87 ne ha ratificato lo spostamento planimetrico.

In data 25-6-01 n.33049/95-12760/01 é stata ottenuta attestazione di conformità ex art.8 L.R.82/55 da parte del Genio Civile di Palermo sia per l'edificio A (70 alloggi) che per l'edificio C3 (20 alloggi), tutti del I^ programma costruttivo.

La predetta concessione in sanatoria, insieme alla conformità del Genio Civile di cui sopra, costituisce la documentazione essenziale per il rilascio dell'abitabilità/agibilità.

**II^ e III^ programma costruttivo-edifici di via Papa Giovanni XXIII n.2, di via Del Bassotto n.35 e n.30 box di via Dell'Ermellino n.33a**

Presentata istanza di sanatoria, ex L.724/94, assunta al prot. n.5970/S in data 16-5-95.

Si legge nell'istanza di sanatoria che l'abuso é consistito nell'aver realizzato opere in difformità della concessione che non comportano aumento delle superfici utili o del volume assentito e nell'aver apportato variazioni delle ubicazioni planimetriche di corpi di fabbrica nel rispetto della normativa urbanistica, opere non valutabili in termini di superficie o di volume; in detta istanza é allegata copia del versamento dell'intera oblazione.

La Cooperativa ha dichiarato, come si legge in diversi atti di trasferimento di immobili dei medesimi complessi edilizi, che:

- gli oneri concessori sono stati versati a saldo;
- non sono state realizzate opere soggette a concessione, autorizzazione o sanatoria;
- non esistono vincoli preclusivi alla procedibilità dell'istanza.

Si legge ancora che, complessivamente, i fabbricati sono stati realizzati precedentemente al 31-12-1993.

In data 8-11-96 prot.16877 e 20777 è stata ottenuta attestazione di conformità ex art.8 L.R.82/55 da parte del Genio Civile di Palermo per il II<sup>^</sup> programma costruttivo (via Papa Giovanni XXIII n.2), per il III<sup>^</sup> programma costruttivo (via Del Bassotto n.35) e per i 30 boxes di via Dell'Ermellino 33a.

Con nota del 24-1-02 prot. 02/2002, la Cooperativa Piano Verde, a seguito di istanza del Comune prot 123 del 4-1-01 di integrazione della documentazione presentata nell'istanza di sanatoria, inviava detti attestati di conformità insieme a documentazione fotografica, riservandosi di completare la documentazione richiesta nel più breve tempo onde pervenire al rilascio della concessione in sanatoria.

Lo scrivente, in data 19-12-03 e 7-1-04, si è recato al Comune ove è venuto a conoscenza che è stata presentata la documentazione integrativa tra le quali perizia giurata e relazione tecnica nelle quali si evincono altre opere abusive rispetto alla richiesta di sanatoria; esse essenzialmente consistono nella realizzazione di altre 13 unità abitative a mezzo di frazionamento di talune unità abitative (V. nel nostro caso appartamenti di via del Bassotto

ove, di un appartamento, ne sono stati ricavati due di minore dimensioni (trattasi quindi di aumento del numero di unità immobiliari tramite frazionamento di originarie unità di maggiore superficie, ma non di aumento di cubatura).

Altro abuso è consistito nella realizzazione di superficie non residenziale, al piano interrato, tra l'edificio A e l'edificio C3, per circa mq.1.300 complessivi, non ancora del tutto delimitato.

Il Geometra responsabile della pratica ha riferito che l'istanza di sanatoria, attualmente in fase istruttoria, è stata temporaneamente interrotta in quanto il Comune è nella fase di richiedere alla Cooperativa nuova relazione tecnica e perizia giurata in quanto a tutt'oggi detti abusi descritti non sono stati puntualmente articolati.

Ha comunque dichiarato che non sussistono preclusioni di tipo urbanistico al rilascio della concessione in sanatoria per gli abusi dichiarati nell'istanza e per quelli successivamente dichiarati e sopra riferiti oltre che a puntualizzazioni in fase di richiesta da parte del Comune.

Potrebbe teoricamente sussistere preclusione per "dichiarazione infedele" al momento dell'istanza, per la quale è previsto il diniego della concessione in sanatoria.

Quanto sopra è comunque una ipotesi assolutamente remota e teorica in quanto:

-gli ulteriori abusi di cui sopra non sono stati individuati dall'Amm.ne a seguito di sopralluogo, ma sono stati dichiarati con la documentazione integrativa;

-gli ulteriori abusi sono poca cosa rispetto all'insieme edificatorio.

E' comunque in atto nuova sanatoria per la quale eventualmente si potrebbe fare richiesta nel caso remoto e teorico di cui sopra.

Concludendo, in ogni caso, non sussistono o sussisterebbero, con l'istanza già presentata o con la nuova teorica da presentare, per le parti abusive in più dichiarate, preclusioni al rilascio della concessione in sanatoria.

A questo punto lo scrivente ha richiesto quale sarà l'onere economico conseguente.

Considerato che il Comune stà per richiedere le nuove puntualizzazioni di cui prima si è cennato, non è in possesso di tutti i parametri utili per la determinazione dell'onere economico, per cui si è espresso in modo forfettario.

Per i tredici appartamenti frazionati, circa €2.500,00 ad appartamento, oltre interessi per un totale di circa €50.000,00.

Per la superficie non residenziale pari a circa mq.1.300, mediamente circa €50.000,00.

Complessivamente e forfettariamente, compreso eventuali oneri concessori, circa in cifra tonda, €150.000,00.

Ora, detta somma, come riferito dal Comune, sarebbe in testa a 227 immobili della Cooperativa, quindi circa in cifra tonda €700,00 ad immobile.

Ciò nel caso in cui non fosse ritenuta infedele la dichiarazione, nel qual caso interverrebbe il diniego della sanatoria e sarebbe necessario adire nuova sanatoria con maggiori costi; detti costi sarebbero sempre frazionati nei 227 appartamenti e quindi si tratterebbe pur sempre di una somma non significativa nella valutazione degli immobili, ma che si fa presente.

Informazioni certe, ad oggi, non se ne possono rilasciare in quanto, si ribadisce, la pratica è in corso con richiesta di nuova documentazione e chissà quando sarà definita per cui, per raggiungere le certezze di cui sopra, bisognerebbe attendere.

Alla presente relazione importano comunque due essenziali fatti, e cioè:

-non sussistono preclusioni al rilascio della concessione in sanatoria, con l'istanza già presentata o, nel peggiore dei casi, si ribadisce remoti e teorici, con quella normata di recente;

-l'oblazione conseguente, suddivisa per i 227 immobili, non sarebbe comunque significativa.

Il rilascio della concessione in sanatoria, insieme alla conformità del Genio Civile di cui sopra, costituisce la documentazione essenziale per il rilascio dell'abitabilità/agibilità.

Ad ogni buon conto si pone l'attenzione sul fatto che, con riferimento allo stato urbanistico ed ai fini dell'alienabilità degli immobili del 2<sup>a</sup> e 3<sup>a</sup> programma costruttivo, a parte i beni della presente procedura, gli altri sono stati già oggetto di compravendita.

Le valutazioni riportate tengono conto degli oneri di cui sopra.

#### **STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI**

Gli immobili oggetto della presente c.t.u. risultano occupati da soci prenotatari-assegnatari della [REDACTED] i cui nominativi sono riportati nella visitazione dei singoli immobili. I nominativi sono stati richiesti dallo scrivente agli occupanti durante il sopralluogo; per taluni immobili che non sono stati visitati, il nominativo è stato riferito dal

condomino che ha descritto lo stato dell'immobile stesso ed il cui nominativo è riportato nei singoli fascicoli.

Solo i 30 boxes di via Dell'Ermellino n.33a non sono stati prenotati-assegnati a soci della Cooperativa e non sono stati mai fruiti, come dichiarato dal Presidente della Cooperativa allo scrivente.

#### **QUOTA OGGETTO DEI PIGNORAMENTI**

Per ciascun immobile delle procedure, la quota è pari all'intero; non si procede quindi ad ipotesi di divisibilità e non si riporta il presente paragrafo nella visita di ogni immobile.

#### **VALUTAZIONE**

Si premette che la superficie, alla quale applicare la stima unitaria, è quella commerciale, pari a quella coperta (comprensiva dei muri perimetrali) sommata delle pertinenze/accessori.

Dette pertinenze/accessori sono variamente considerate, come nel seguito, in percentuale alla superficie coperta.

-l'autorimessa collettiva, di mq.2.000, utilità comune degli appartamenti dell'edificio A e C3 (complessivi 90 appartamenti), viene assegnata in quota indivisa ed intesa quale pertinenza, per mq.22 in c.t. (ottenuti suddividendo la superficie di mq.2.000 per 90 appartamenti); detta quota è considerata al 10% visto quanto riportato nel relativo paragrafo e cioè in breve: lo stato d'uso, non sufficiente per le esigenze di tutti; sostanzialmente non ha una sua funzionalità considerato che il suo uso ne pregiudica l'uso da parte di altri, quindi non migliora, attualmente, in modo significativo, gli appartamenti dei quali è utilità comune in quota;

-cantine al 35%;

- balconi e terrazze al 30%;
- villette di piano rialzato al 10% fino a 100 mq.; oltre al 5%;
- posti auto scoperti al 20%;
- box auto al 70%.

Si procede pervenendo alla stima del valore unitario, diverso per i tre programmi costruttivi oltre che dei boxes, in quanto hanno diverse caratteristiche oltre che realizzati in differenti epoche.

Detta stima fa riferimento alle caratteristiche base di capitolato precedentemente descritte al paragrafo "Caratteristiche tipo degli immobili". Successivamente, nella visita di ogni immobile, viene opportunamente variato il valore base tenendo conto delle migliorie apportate e rilevate durante i sopralluoghi, oltre che della esposizione e del livello di piano, variabili considerate per immobili inseriti in un complesso immobiliare, visto che trattasi della stessa zona e di immobili tutti in buono stato.

Il criterio assunto per diversificare il valore degli appartamenti in funzione dell'esposizione e del livello di piano è il seguente.

Viene apportata una riduzione del 3% per gli immobili con minore esposizione sull'asse levante-sud; sono gli appartamenti dell'edificio E scala 2 e quelli di sinistra, fino all'8<sup>a</sup> piano compreso, guardando il prospetto dell'edificio A scala 1; di contro, gli ultimi tre appartamenti della stessa scala sono i migliori esposti e per essi si opera una maggiorazione del 3%.

Per tutti gli immobili viene apportata una riduzione del 3% per gli immobili di piano rialzato e del 2% per quelli di I<sup>a</sup> piano e dell'ultimo piano; ciò per

motivi legati a sicurezza, problemi di sottotetto vedi maggiore esposizione a variazioni di temperatura e umidità, rumori, smog etc.

**criterio di stima:** stima sintetica di comparazione.

**Fonti della stima:** Osservatorio sul mercato immobiliare sia della Nomisma che del Catasto di Palermo, primaria Agenzia immobiliare, indagini di mercato sui luoghi, atti di assegnazione di immobili del II<sup>^</sup> e III<sup>^</sup> programma costruttivo oltre che dei box.

#### **NOMISMA**

Si premette che NOMISMA elabora dati relativi ai prezzi di effettive compravendite, assunti da talune agenzie immobiliari e non prezzi di offerta in vendita.

Essa indica, per il 2003 a Palermo in zona periferica, un prezzo unitario medio di circa E.850/mq. per l'usato e E.1.060/mq. per il nuovo.

**O.M.I.** (Osservatorio sul Mercato Immobiliare) del Catasto di Palermo

Lo scrivente si é recato al Catasto che contribuisce, sul territorio di Palermo, a fornire dati all'O.M.I. e riferisce quanto in appresso.

O.M.I. distingue tra fabbricati intensivi e non intensivi ed all'interno di queste due fasce distingue ancora tra immobili ottimi, normali e scadenti.

La fascia da considerare é fabbricati non intensivi in quanto oggi sono intesi tali i fabbricati civili mentre sono intesi intensivi i fabbricati di edilizia economica e popolare.

I fabbricati in questione, pur essendo in cooperativa, per le proprie caratteristiche (prospetto, balconi, 2 wc, finiture etc.), sono da intendersi di edilizia civile e non economica e popolare; ciò é stato ribadito allo scrivente

dal Catasto ed infatti gli immobili sono stati catastati come A/2 (civili) e non A/3 o A/4 (edilizia economica e popolare).

All'interno di fabbricati civili sono da intendersi come di stato normale; in questo caso, per il I<sup>o</sup> semestre 2003, zona D7 Palmerino-Bonagia, i valori oscillano tra E./mq.720 e E./mq.1.030.

A conforto di quanto sopra si precisa che, di contro, se fossero stati intesi come edilizia economica e popolare, sarebbero stati intesi ottimi; in questo caso i valori di cui sopra oscillano tra E./mq.720 e E./mq.1.050.

Come si vede i valori come fabbricati civili-normali ed economici-ottimi sono confrontabili.

Ed infatti è proprio così: come fabbricati economici sono ottimi, mentre, se considerati di edilizia civile, sono normali.

#### **Primaria Agenzia Immobiliare**

Non si sono assunti solo valori di offerta di immobili simili, ma lo scrivente si è recato presso l'Agenzia Casa Nostra di Palermo ove, insieme al titolare e sulla scorta di planimetrie, foto e tabelle delle quadrature, si è effettuato approfondito esame ed analisi puntuale degli immobili in trattazione, onde pervenire ad una stima.

Detta Agenzia è una delle agenzie accreditate presso il NOMISMA (Osservatorio sul mercato immobiliare) per fornire dati di effettive compravendite che poi vengono mediati e riportati nel rapporto cui prima si è fatto riferimento.

I risultati possono così riassumersi:

- immobili del I<sup>o</sup> programma costruttivo tra E./mq.800 ed E./mq.850;
- immobili del 2<sup>o</sup> e 3<sup>o</sup> programma costruttivo tra E./mq.900 e E./mq.1.000;

-box tra E./mq.600 ed E./mq.700.

### **Indagini di mercato sui luoghi**

#### *I^ Programma costruttivo edificio A*

Nell'83:

-un appartamento di circa mq.110 oltre balconi e quota parte di autorimessa collettiva circa £.80.000.000, pari a circa E./mq.380;

-un appartamento di circa mq.125 oltre balconi e quota parte di autorimessa collettiva circa £.95.000.000, pari a circa E./mq.390.

Dalla rivista NOMISMA che fornisce variazioni solo degli ultimi dieci anni, non é possibile attualizzare detti dati; lo scrivente si é messo in contatto con Bologna, sede della NOMISMA per avere ulteriori dati; gli é stato fornito il diagramma della variazioni dall'88 ad oggi; per andare a ritroso all'83 si é fatto uso delle variazioni riportate sul " Il consulente immobiliare " del Sole 24 ore.

Orbene, attualizzando detti valori ad oggi, si perviene a circa E.915/mq.

Attualizzando gli stessi valori ad oggi, con un aumento medio del 120% sulla base degli indici del costo di costruzioni residenziali, si perviene, in c.t., ad E./mq.850.

#### *III^ Programma costruttivo*

Oggi un cinque vani pari a circa mq.120, con cantina circa mq.14 e box circa mq.17, circa E.140.000 pari a circa E./mq.1.020;

-nel '97 un box di mq.17 circa 20.000.000, pari a circa E./mq.600; rapportandolo ad oggi, con aumento del 30% ricavato come nel seguito illustrato, circa E./mq.800;

-oggi cantina circa mq.13 a E.5.000 pari a circa E./mq.380.

**Atti di assegnazione di immobili del II<sup>^</sup> e III<sup>^</sup> programma costruttivo oltre che di un box di via Dell'Ermellino sovrastante ai 30 box in trattazione e ad essi similare**

La data di assegnazione di detti immobili é fine 1996 e 1997.

Non si vuole con detta indagine pervenire al valore attuale degli immobili in quanto non trattasi di normale compravendita ma di assegnazione ad un socio della Cooperativa; con questo si vuole significare che quanto verrà ricavato é da intendersi quale estremo inferiore, base di conforto per lo scrivente; in caso contrario non ci si farebbe soci di un Cooperativa.

-un box di via Dell'Ermellino, di mq.19, nel '97 é stato assegnato a £.22.500.000, pari a circa E.600/mq;

-un appartamento di via Papa Giovanni XXIII n.2, di circa mq.125 coperti, con box di mq.18 e cantina di mq.15 é stato assegnato, nel '96, a circa £.190.000.000, pari a circa E.670/mq;

-un appartamento di via Del Bassotto n.35, di circa mq.60 coperti, con box di mq.17 e cantina di circa mq.7 é stato assegnato, nel '97, a circa £.130.000.000, pari a circa E.850/mq.

Dal confronto tra i rapporti NOMISMA '97 e 2003 si evince che, rispetto al'97 oggi si é avuto un aumento dei prezzi di mercato di circa il 30% per il nuovo e oltre il 40% per l'usato.

Considerati del tipo nuovo gli immobili del II<sup>^</sup> e III<sup>^</sup> programma costruttivo di cui sopra, i superiori valori, aumentati del 30%, oggi diventano:

-box via Dell'Ermellino n.33a E./mq.780;

-appartamento via Papa Giovanni XXIII n.2 E/mq.870.000;

-appartamento via Del Bassotto n.35 E./mq.1.100/mq.

**Sui boxes**

Il valore unitario dei boxes corrisponde a circa il 70% del valore degli immobili del II<sup>^</sup> e III<sup>^</sup> programma insieme ai quali sono stati costruiti; essi sono posti ai piani S1 ed S2 e collegati, tramite ascensore, agli appartamenti.

I 30 boxes posti al piano S2, con accesso da via Dell'Ermellino 33a, non sono, in atto, direttamente ascrivibili all'edificio A e comunque non sono collegati direttamente e tramite ascensore agli appartamenti dell'edificio A; inoltre, l'accesso dai piani interrati dell'edificio A a detti boxes avviene oggi, senza ascensore diretto, solo dalla scala 1.

**Conclusioni**

Considerate le indagini di cui sopra,

-mediando i valori riscontrati tenendo conto delle differenti vetustà e caratteristiche degli immobili;

-assumendo valori tali, tra quelli riscontrati, per tenere conto che trattasi di ricavare una base d'asta per una procedura esecutiva, nel qual caso è congruo riferirsi a valori ridotti fino al 10% rispetto a normale stima;

-tenuto conto degli oneri di sanatoria di cui si è riferito al paragrafo "stato urbanistico",

si assumono i seguenti valori unitari, riportati in cifra tonda, da porre a base d'asta:

**-Edificio A scale 1,2,3 del I<sup>^</sup> programma costruttivo E./mq.800;**

**-Edificio C scala 3 del I<sup>^</sup> programma costruttivo E./mq.850;**

**-Edificio C scala 1 del II<sup>^</sup> programma costruttivo E./mq.900;**

**-Edificio E scala 2 del III<sup>^</sup> programma costruttivo E./mq.1.000;**

**-Boxes del II<sup>^</sup> e III<sup>^</sup> programma costruttivo E./mq.700;**

**-N.30 boxes via Dell'Ermellino 33a E./mq.600.**

I valori unitari sopraricavati costituiscono base di stima e sono relativi ad immobili con le definizioni base di capitolato, livello di piano ed esposizione medi.

**Nella visitaione di ciascun immobile, in relazione al suo stato, alle migliori apportate ed alla sua ubicazione, si apportheranno i relativi aumenti/detraioni.**

-Parte III^	-Beni oggetto del pignoramento	"	6
-Parte IV^	-Beni oggetto del pignoramento ordinati per edificio e scala, coerenze ed accorpamenti in unico lotto, accorpamento dei procedimenti riuniti	"	12
-Parte V^	-Dati generali	"	19
-Parte VI^	-Prospetti riassuntivi e tabelle, quadro riepilogativo finale	"	41
-Parte VII^	-Elencazione fascicoli relativi ai lotti con riepilogo identificazione e descrizione per la vendita	"	42
-Parte VIII^	-Documentazione generale allegata	"	64

Si rimette alla S.V.Ill.ma.

Palermo, li



Con riguardo

Il Consulente Tecnico di Ufficio

(Ing. Alfonso Palmisano)

*Alfonso Palmisano*

DEPOSITATO  
 il 9/11/09  
 IL CANCELLIERE pos. C. 1  
 Angella Fichile

*[Signature]*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## **PLANIMETRIE GENERALI**

**-PIANI TERRA S1 ED S2 DEI PROGRAMMI COSTRUTTIVI, OVE  
SONO IDENTIFICABILI TUTTI GLI IMMOBILI PIGNORATI**

**-PLANIMETRIA CANTINE EDIFICIO C SCALA 3**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®