

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZ. VI^A ESECUZIONI

G.E. DOTT.SSA GRAZIA GIUFFRIDA

ESECUZIONE IMMOBILIARE (R.ES.134/2000)

SPV PROJECT 1514 SRL +1

contro

SOC. [REDACTED]

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO-RICHIAMO

FASCICOLO GENERALE

Sommario:

- Parte I^A Premesse
- Parte II^A Istruttoria
- Parte III^A Indicazione dei lotto dell'incarico
- Parte IV^A Dati generali
- Parte V^A Sull'indennità di occupazione
- Parte VI^A Accertamento delle proprietà superficiali
- Parte VII^A Conclusioni

Parte I^A-PREMESSE

La S.V.Ill.ma, emergendo che:

- i lotti sono risultati occupati in forza di titoli non opponibili alla procedura e che dunque è necessario che l'esperto estimatore quantifichi le relative indennità di occupazione da porre eventualmente a carico degli occupanti;
- la società esecutata è titolare del diritto di superfice e non della proprietà del terreno su cui insistono i cepiti pignorati, come da convenzione (menzionata negli atti processuali ma non disponibile) a rogito del Notaio

Antonino Russo dell'11-8-78 trascritta il 30-5-85 ai nn. 20224/15810 e successivi atti integrativi, tuttavia bisogna ancora accertarne limiti e termini e in particolare: a) se la proprietà superficiaria è sottoposta a termine finale; b) se a carico delle unità immobiliari gravano vincoli di determinazione del prezzo nei casi di rivendita o di determinazione di canoni nei casi di locazione; c) se sia possibile procedere, con apposita convenzione, alla trasformazione del diritto di superficie sull'area in diritto di proprietà e, in caso positivo, con quali oneri,

con provvedimento del 30-3-23 comunicato allo scrivente il 6-4-23 disponeva il richiamo dell'esperto estimatore già nominato per i lotti 1-2-3-4-5, assegnandogli il termine di gg.60 dalla comunicazione del provvedimento, affinché:

-quantifichi l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi ai terzi occupanti (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; etc...);

-accerti, tramite indegini più accurate, i limiti ed i termini delle proprietà superficiarie di spettanza della società eseguita in risposta ai quesiti di cui in premessa.

Parte II^-ISTRUTTORIA

Lo scrivente in data 9-5-23 si è recato al Comune di Palermo presso il dirigente del Settore Urbanistica per effettuare le indagini richieste.

Dal Comune è stata assunta anche la convenzione 11-8-78 e le due integrazioni **(all.4)**.

Lo scrivente ha effettuato i sopralluoghi in data 10-5-23 h.10,00 insieme al Sig.Giuseppe Salamone dell'ASPEP notai.

Parte III^ - INDICAZIONE DEI LOTTI DELL'INCARICO

I lotti 1-2-3-4-5 indicati nell'incarico corrispondono ai seguenti immobili tutti ubicati in **via Del Bassotto 35 Palermo-edificio E scala B.**

Lotto 1 p.terra int. 1

Lotto 2 p.terra int. 2

Lotto 3 p. 2^ int. 6

Lotto 4 p. 9^ int. 20

Lotto 5 p. 9^ int. 22

Parte IV^ - DATI GENERALI

Caratteristiche della zona

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

Caratteristiche dell' edificio

Trattasi di insediamento abitativo di buona fattura, con accesso da cancello in ferro, corte interna asfaltata; l'edificio é servito da due ascensori.

Sono presenti cantine e box al piano S1 ed al piano S2 a servizio di ogni appartamento, con presenza di ascensore.

Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante in c.a. ed intonaco esterno del tipo plastico.

Il fabbricato é stato realizzato circa nel 1994.

Superfici di riferimento

Sono le superfici commerciali date dalla superficie coperta sommata delle aliquote delle pertinenze di ornamento (balconi, terrazze, giardini etc.) e a servizio (cantine etc.).

Per il calcolo di tali aliquote, laddove possibile, si applicherà l'all. 2 del DPR 138/98 della ex Agenzia del Territorio; esse saranno le seguenti:

- balconi e terrazze al 30% fino a 25 mq. e al 10% per l'eccedenza;
- villette di piano rialzato al 10% fino alla superficie dell'appartamento e al 2% per l'eccedenza;
- cantine al 35%;
- box auto al 70%.
- posti auto scoperti al 25%.

Riduzioni

Verranno applicate le seguenti riduzioni in base all'esposizione e al livello di piano.

Riduzione del 3% per gli immobili con minore esposizione sull'asse levante-sud; sono gli appartamenti dell'edificio E scala B;

Riduzione del 3% per gli immobili di piano rialzato e del 2% per quelli di I° 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.

Parte V^ - SULL'INDENNITA' DI OCCUPAZIONE

Verrà calcolata sulla base dei dati dell'Agenzia delle Entrate e dei valori di mercato assunti su internet.

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

La banca dati dell'Agenzia delle Entrate, per abitazioni di tipo civile, fornisce valori di locazione tra 3 e 4,3 €/mq.x mese **(all.2)**.

Gli immobili sono mediamente in buone condizioni e sono parte di un insediamento abitativo con buone peculiarità; gli appartamenti sono forniti di cantina e di box auto nella medesima scala B; in due casi hanno posto auto assegnato all'aperto.

Si assumere in prima battuta il valore medio di **3,70 €/mq.xmese**.

Valori di mercato su internet

Sono state rinvenute le seguenti offerte di locazione (all.3):

1)Quadrilocale in affitto a Bonagia, 3^ap. con ascensore

Via Placido Rizzotto, 110 mq commerciali, 4 locali, 2 bagni, Balcone,
Garage/posto auto, cantina nel seminterrato di mq.12 circa, riscaldamento autonomo

Buono stato

700 €/mese/110 mq da cui **6,4 €/mese/mq**

2)Appartamento in affitto in prossimità di Bonagia

Via Barone della Scala, 133 mq e 155 mq commerciali, 4 camere 2 bagni, cucina abitabile, piano rialzato, totali 2 piani , posti auto 1 in parcheggio/garage comune

650 €/mese/155 mq da cui **4,2 €/mese/mq**

Stato buono/abitabile



3) Appartamento in affitto zona Bonagia

Via Del Visone, 85 mq. 2^a piano, tre locali.

480 €/mese mq. 85 da cui **5,6 €/mese/mq**

Stato buono/abitabile.

Si assume, quale valore di mercato, la media tra i tre pari a 5,4 €/mese/mq

Trattasi di richieste, mediamente si può individuare nel 15% in meno la contrattazione; da cui:

$0,85 \times 5,4 \text{ €/mese/mq} = 4,6 \text{ €/mese/mq}$

Mediando il valore medio di 3,70 dell'Agenzia delle Entrate con il valore medio 4,6 desunto da internet, si ottiene il valore locativo unitario in c.t. di **4,2 €/mese/mq**.

RIDUZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE DI MERCATO PER LA DURATA RIDOTTA E PRECARIA DELL'OCCUPAZIONE ETC.

Da ex funzionario dell'Ass.to Patrimonio si è venuti a conoscenza che tale riduzione si può assestare intorno al 30%; tale percentuale è sembrata poi eccessiva al Settore Urbanistica. Lo scrivente assume che tale riduzione possa individuarsi intorno al **25%**.

Da cui $4,25 \text{ €/mese/mq} \times 75\% = \text{in c.t. } \mathbf{3,2 \text{ €/mese/mq}}$, valore che, in prima battuta, verrà riportato nei singoli fascicoli laddove si apporteranno le variazioni del caso.

Parte VI[^]-ACCERTI, TRAMITE INDEGINI PIÙ ACCURATE, I LIMITI ED I TERMINI DELLE PROPRIETÀ SUPERFICIARIE DI SPETTANZA DELLA SOCIETÀ ESECUTATA E IN PARTICOLARE A)SE LA PROPRIETÀ SUPERFICIARIA È SOTTOPOSTA A TERMINE FINALE; B) SE A CARICO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI GRAVANO VINCOLI DI DETERMINAZIONE DEL PREZZO NEI CASI DI RIVENDITA O DI DETERMINAZIONE DI CANONI NEI CASI DI LOCAZIONE; C) SE SIA POSSIBILE PROCEDERE, CON APPOSITA CONVENZIONE, ALLA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE SULL'AREA IN DIRITTO DI PROPRIETÀ E, IN CASO POSITIVO, CON QUALI ONERI

Lo scrivente ha inizialmente effettuato indagini presso ex funzionario del patrimonio dal quale è venuto a conoscenza che la pratica, quando è terminata, perviene al Patrimonio ufficio inventario; ha riferito inoltre che in atto si trova al Comune settore Urbanistica.

In data 9-5-23, a seguito di appuntamento, il ctu si è recato al Comune di Palermo presso il Responsabile Settore Urbanistica per effettuare indagini accurate sul quesito posto e così riferisce.

A)La proprietà superficiaria della società esecutata è sottoposta al termine finale di 90 anni (art.1 della convenzione all.4).

B)A carico delle unità immobiliari gravavano vincoli di determinazione del prezzo nei casi di rivendita o di determinazione di canoni nei casi di locazione fino alla data di entrata in vigore della L.R.21/20 laddove, all'art.5 si legge *I vincoli imposti nella convenzione.....riguardanti la determinazione*



del prezzo di vendita e del canone di locazione...decadono trascorsi 25 anni dalla data della stipula della convenzione medesima (la convenzione è datata 11-8-78). **Quindi oggi ex art.5 L.R.21/20 non gravano più vincoli di determinazione del prezzo.....**

C) Ex art 2 l.r.21/20, sarebbe possibile procedere, con apposita convenzione modificativa, alla trasformazione del diritto di superficie sull'area in diritto di proprietà.

Ma è stato riferito che **tale modificazione della convenzione in atto non è possibile effettuarla** in quanto la Cooperativa non ha ceduto al Comune le superfici relative alle aree a verde quindi non ha adempiuto interamente a quanto previsto nella convenzione stipulata.

E' stato anche riferito che in atto, anche non intervenendo la modifica della convenzione, essendo trascorsi i 25 anni prescritti per la decadenza dei vincoli, **si può vendere/locare al prezzo di mercato anche con solo il diritto di superficie.** In merito, trattandosi solo di alienazione di diritto di superficie, verrebbe applicato un abbattimento.

In merito ai relativi oneri l'art.3 L.R.21/20 recita *La cessione in proprietà avviene senza alcun onere per appartamenti costruiti da cooperative che abbiano provveduto...ad effettuare direttamente le attività di esproprio e a corrispondere direttamente alla proprietà espropriata l'intera indennità prevista dal decreto di esproprio...*

In proposito si riferisce che il Comune ha delegato la cooperativa ad effettuare direttamente le attività di esproprio e quindi potrebbe avere efficacia l'art. 3; ma in atto, non essendo state cedute al Comune le aree

relative al verde e quindi non potendosi effettuare la modifica della convenzione, **non ha significato dire se essa sia a titolo oneroso o meno.**

Si evidenzia comunque che, **nel caso** venissero cedute al Comune le aree a verde e quindi **si ottemperasse pienamente alla convenzione** originaria, la **modifica della convenzione sarebbe a titolo gratuito** ex art. 3 L.R.21/20.

Parte VII[^]-CONCLUSIONI

INDENNITA' DI OCCUPAZIONE

Le indennità di occupazione mensili, tenuto conto della riduzione del 25% a causa della sua durata ridotta e precaria etc., riportate nei relativi fascicoli, sono le seguenti.

Lotto 1 €540

Lotto 2 €320

Lotto 3 €360

Lotto 4 €250

Lotto 5 €300

SULLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA

A)La **proprietà superficiaria** della società esecutata è **sottoposta a termine finale**, per 90 anni (**art.1** della convenzione all.4).

B)A carico delle unità immobiliari **non gravano vincoli di determinazione del prezzo o del canone.**

C)Sarebbe possibile procedere con apposita convenzione alla trasformazione da diritto di superficie a diritto di proprietà.

Ma in atto, per problematiche relative alla cessione di aree a verde, secondo il Comune, **non è possibile effettuare la trasformazione del diritto di superficie sull'area in diritto di proprietà.**



La Cooperativa è di diverso avviso, per cui è possibile che si instauri un contenzioso.

Nel caso si procedesse con tale trasformazione, **essa sarebbe gratuita.**

Sul punto é stato riferito che in atto, anche non intervenendo la modifica della convenzione, essendo trascorsi i 25 anni prescritti per la decadenza dei vincoli, si può vendere/locare al prezzo di mercato anche con solo il diritto di superficie. In merito, **trattandosi solo di alienazione/locazione di diritto di superficie, verrebbe applicato un abbattimento che potrebbe individuarsi intorno al 10%.**

Si rimette alla S.V.Ill.ma.

ALLEGATI

- documentazione fotografica (all.1);
- valori locativi unitari dell'Agenzia delle Entrate (all.2);
- annunci su internet (all.3);
- convenzione 11-8-78, 1^a e 2^a integrazioni (all.4).

Palermo, lì 5-6-23

Con riguardo

Il Consulente Tecnico di Ufficio (Ing. Alfonso Palmisano)



TRIBUNALE DI PALERMO

SEZ. VI^A ESECUZIONI

G.E. DOTT.^{SSA} GRAZIA GIUFFRIDA

ESECUZIONE IMMOBILIARE (R.ES.134/00)

SPV PROJECT 1514 SRL

contro

A.R.L.

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO-RICHIAMO

VIA DEL BASSOTTO N.35 PALERMO

EDIFICIO E SCALA B P.T. INT.1

LOTTO 1

DATI

Ubicazione e descrizione

Appartamento sito in Palermo via Del Bassotto n.35, edificio E, scala B, piano terra int.1. L'appartamento, di mq. 180 coperti oltre accessori, è composto da cucina-soggiorno, cinque vani, salone pari a due vani ed accessori oltre due villette a verde ed una villetta, lato ingresso, pavimentata dove è stata realizzata una veranda con zona cottura.

Cantina n.7, mq.14, h=mq.2,50, posta al piano S2 e box n.12 mq.17, h=mq. 2,35 entrambi posti al piano S2.

L'immobile é compreso in un fabbricato condominiale per civile abitazione di buona fattura, di 10 piani fuori terra oltre i piani S1 e S2, ove sono ubicate le cantine ed i boxes; il fabbricato é parte di un complesso residenziale realizzato circa nel 1994; é in buone condizioni d'uso ed é posto

in zona semiperiferica, fornita dei servizi primari e secondari necessari, in località Bonagia nei pressi dello svincolo di viale Regione Siciliana.

Dati tecnici

Appartamento: pavimenti in ceramica e parquet laminato, porte del tipo tamburato fasciate, intonaco del tipo civile ed idropittura, infissi in douglass con doppi vetri e serrande e, nella veranda, in alluminio anodizzato preverniciato con doppi vetri; porte di accesso blindate, climatizzatore, servizi rivestiti in ceramica, videocitofono; le due villette sul davanti sono a verde mentre quella sul retro lato ingresso é pavimentata in ceramica e vi è stata in parte realizzata una veranda con zona cottura.

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

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

L'immobile è in buone condizioni d'uso.

Dati Catastali

I dati catastali originari dell'appartamento sono i seguenti: Fg.84, p.lla 1846 sub 4, 12, 76, z.c.2, categ.A/2, classe 7, consistenza 9,5 vani catastali, rendita €.735,95; p.t-S2(cantina). All'appartamento è stato fuso parte dell'appartamento int.2 i cui dati catastali, nell'intero sono: Fg.84, p.lla 1846 sub 11 e 77, z.c.2, categ.A/2, classe 7, consistenza 5,5 vani catastali, rendita €.426,08.

Box:: Fg.84, p.lla 1846 sub 303, z.c.2, categ.C6, classe 5, consistenza mq.17, rendita €.30,73; p.S2.

Si precisa che, rispetto al catastale, è stato accorpato un vano dal confinante int.2, è stato realizzato un piccolo wc, è stata realizzata una veranda nel terrazzo e vi è stata spostata la cucina, sono stati abbattuti due tramezzi.

Stato di possesso

Immobile era occupato dalla Sig. [REDACTED] socio prenotatario-assegnatario della [REDACTED] a.r.l.; oggi il socio è la Sig.ra [REDACTED] come dichiarato.

Confini

Appartamento: androne e vano scala, edificio E scala 3, spazio condominiale, via Papa Giovanni XXIII.

Cantina: corsia scorrimento pedonale e cantina n.7, cantina n.5, vano ascensore.

Box: corsia scorrimento carrabile, box n. 14, box n.16.

INDENNITA' DI OCCUPAZIONE

Il valore locativo unitario cui si è pervenuti nel fascicolo generale al paragrafo "Indennità di occupazione" è pari a 3,2 €/mq.x mese.

Si appongono detrazioni del 3% per l'esposizione e del 3% per il livello di piano.

Si perviene a **3,0 €/mqx mese.**

Trattandosi di una grande quadratura si riduce del 20% da cui

3,0 €/mqx mese x 0,8 = 2,4 €/mqx mese

Superficie convenzionale

Superficie coperta appartamento mq.180,00

Superficie terrazzo= mq.33,00; $25 \times 30\% + 8 \times 10\% =$ mq.8,30

Superficie villette p.t. mq.243,00; $\text{mq.}(180,00 \times 10\% + 63,00 \times 2\%) = \text{mq.}19,30$

Superficie cantina mq.14x35%=mq.4,90

Superficie box mq.17x70%=mq.11,90

Superficie convenzionale complessiva in c.t. **mq.224,00**

Indennità di occupazione

mq.224,00x2,4 €/mqx mese=in c.t.**€.540,00**

Allegati

- documentazione fotografica (all.1);
- planimetria stato attuale (all.2);
- planimetrie catastali (all.3);
- visure catastali (all.4).

Si rimette alla S.V.Ill.ma.

Palermo, lì 5-6-23

Con riguardo

Il Consulente Tecnico di Ufficio

(Ing. Alfonso Palmisano)



TRIBUNALE DI PALERMO
SEZ. VI^A ESECUZIONI
G.E. DOTT.^{SSA} GRAZIA GIUFFRIDA
ESECUZIONE IMMOBILIARE (R.ES.134/00)
SPV PROJECT 1514 SRL

contro

 A.R.L.
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO-RICHIAMO

VIA DEL BASSOTTO N.35 PALERMO
EDIFICIO E SCALA B P.T. INT.2

LOTTO 2

DATI

Ubicazione e descrizione

Appartamento sito in Palermo via Del Bassotto n.35, edificio E, scala B, piano terra int.2, a Dx. sull'androne, di mq. 64,00 coperti oltre accessori, é composto da cucina soggiorno pari a due vani, un vano, due wc ed accessori, oltre terrazzo in parte verandato.

Cantina n.7, mq.14, h=mq.2,50, posta al piano S2 e box n.12 mq.17, h=mq. 2,35 entrambi posti al piano S2.

L'immobile é compreso in un fabbricato condominiale per civile abitazione di buona fattura, di 10 piani fuori terra oltre i piani S1 e S2, ove sono ubicate le cantine ed i boxes; il fabbricato é parte di un complesso residenziale realizzato circa nel 1994; é in buone condizioni d'uso ed é posto in zona semiperiferica, fornita dei servizi primari e secondari necessari, in località Bonagia nei pressi dello svincolo di viale Regione Siciliana.



Dati tecnici

Appartamento: pavimenti in ceramica e parquet laminato, porte del tipo tamburato fasciate, intonaco del tipo civile ed idropittura, infissi in douglass con doppi vetri e serrande, porta di accesso blindata, riscaldamento autonomo non utilizzato, climatizzatore, servizi rivestiti in ceramica, videocitofono; la villetta lato scala è pavimentata in ceramica e vi è stata realizzata in parte una veranda.

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

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

L'immobile è in buone condizioni d'uso.

Dati Catastali

Appartamento: Fg.84, p.lla 1846 sub 11 e 77, z.c.2, categ.A/2, classe 7, consistenza 5,5 vani catastali, rendita €.426,08; p.t-S2(cantina).

Box:: Fg.84, p.lla 1846 sub 300, z.c.2, categ.C6, classe 5, consistenza mq.17, rendita E.30,73; p.S2.

Si precisa che, rispetto al catastale, è stato ceduto un vano dal confinante int.1 ed è stata realizzata una veranda nel terrazzo.

Stato di possesso

Immobile occupato dal Sig. [REDACTED] socio prenotatario-assegnatario della Cooperativa [REDACTED] s.r.l.

Confini

Appartamento: androne e vano scala, edificio E scala 1, spazio condominiale, via Papa Giovanni XXIII.

Cantina: corsia scorrimento pedonale, cantina n.6, cantina n.8.

Box: corsia scorrimento carrabile, box n. 11, box n.13.

INDENNITA' DI OCCUPAZIONE

Il valore locativo unitario cui si è pervenuti nel fascicolo generale al paragrafo "Indennità di occupazione" è pari a **3,2 €/mq.x mese.**

Si appongono detrazioni del 3% per l'esposizione e del 3% per il livello di piano.

Si perviene a **3,0 €/mqx mese.**

Trattandosi di una modesta quadratura, nel caso in specie, si aumenta del 20% da cui

3,0 €/mqx mese x 1,2 = 3,6 €/mqx mese

Superficie convenzionale

Superficie coperta appartamento mq.64,00

Superficie terrazzo= mq.30,00; $25 \times 30\% + 5 \times 10\% =$ mq.8,00

Superficie cantina mq.14x35%=mq.4,90

Superficie box mq.17x70%=mq.11,90

Superficie convenzionale complessiva in c.t. **mq.89,00**

Indennità di occupazione

mq.89,00x3,6 €/mqx mese=in c.t.**€320,00**

Allegati

- documentazione fotografica (all.1);
- planimetria stato attuale (all.2);
- planimetrie catastali (all.3);



-visure catastali (all.4).

Si rimette alla S.V.Ill.ma.

Palermo, lì 5-6-23



Con riguardo

Il Consulente Tecnico di Ufficio

(Ing. Alfonso Palmisano)



TRIBUNALE DI PALERMO

SEZ. VI^A ESECUZIONI

G.E. DOTT.^{SSA} GRAZIA GIUFFRIDA

ESECUZIONE IMMOBILIARE (R.ES.134/00)

SPV PROJECT 1514 SRL

contro

SOC.COOPERATI [REDACTED] A.R.L.

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO-RICHIAMO

VIA DEL BASSOTTO N.35 PALERMO

EDIFICIO E SCALA B P.2^A INT.6

LOTTO 3

DATI

Ubicazione e descrizione

Appartamento sito in Palermo via Del Bassotto n.35, edificio E, scala B piano 2^A, int.6, la 2^A porta a sx. salendo, di mq. 96,00 di superficie catastale, composto da cucina-soggiorno, tre vani ed accessori.

Cantina n.19, mq.8, h=mq.2,50 e box n.116, mq.17, h=mq. 2,35 posti entrambi al piano S1.

L'immobile é inserito in un fabbricato condominiale per civile abitazione di buona fattura, di 10 piani fuori terra oltre i piani S1 e S2, ove sono ubicate le cantine ed i boxes; il fabbricato é parte di un complesso residenziale realizzato circa nel 1994; é in buone condizioni d'uso ed é posto in zona periferica, fornita dei servizi primari e secondari necessari, in località Bonagia nei pressi dello svincolo di viale Regione Siciliana.

Dati tecnici

Appartamento: pavimenti in ceramica, porte del tipo tamburato fasciate, intonaco del tipo civile ed idropittura, infissi in douglass con doppi vetri e serrande, porta di accesso blindata, riscaldamento autonomo con diffusori in alluminio pressofuso, zona cucina e servizi rivestiti in ceramica, gas metano, videocitofono; balcone.

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

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

L'immobile è in buone condizioni d'uso.

Dati Catastali

Appartamento: Fg.84, p.lla 1846 sub 81, z.c.2, categ.A/2, classe 7, consistenza 5,0 vani catastali, rendita E.387,34; p.2-S1(cantina).

Box:: Fg.84, p.lla 1846 sub 254, z.c.2, categ.C6, classe 5, consistenza mq.17, rendita E.30,73; p.S1.

Stato di possesso

Immobile occupato dalla Sig.ra [REDACTED] nata a Castiglione di Sicilia 14-3-52, moglie del defunto Sig. [REDACTED] socio prenotatario-assegnatario della Cooperativa [REDACTED] a.r.l.

Confini

Appartamento: androne e vano scala, edificio E scala 3, area sovrastante le due villette di piano terra oltre le quali trovano spazio condominiale da un lato e via Papa Giovanni XXIII dall'altro.

Cantina: corsia scorrimento pedonale, cantina n.18, cantina n.20.

Box: corsia scorrimento carrabile, box n. 115, box n.117.

INDENNITA' DI OCCUPAZIONE

Il valore locativo unitario cui si è pervenuti nel fascicolo generale al paragrafo "Indennità di occupazione" è pari a **3,2 €/mq.x mese**.

Si appone detrazione del 3% per l'esposizione.

Si perviene a **3,1 €/mqx mese**.

Trattandosi di una modesta quadratura, nel caso in specie, si aumenta del 10% da cui

3,0 €/mqx mese x 1,1 = 3,3 €/mqx mese

Superficie convenzionale

Superficie catastale mq.96

Superficie box mq.17x70%=mq.11,90

Superficie convenzionale complessiva in c.t. **mq.108,00**

Indennità di occupazione

mq.108,00x3,3 €/mqx mese=in c.t. **€.360,00**

Allegati

- documentazione fotografica (all.1);
- planimetrie catastali (all.2);
- visure catastali (all.3).

Si rimette alla S.V.Ill.ma.

Palermo, lì 5-6-23

Con riguardo

Il Consulente Tecnico di Ufficio

(Ing. Alfonso Palmisano)



TRIBUNALE DI PALERMO

SEZ. VI^A ESECUZIONI

G.E. DOTT.^{SSA} GRAZIA GIUFFRIDA

ESECUZIONE IMMOBILIARE (R.ES.134/00)

SPV PROJECT 1514 SRL

contro

SOC.COOPERAT. [REDACTED] A.R.L.

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO-RICHIAMO

VIA DEL BASSOTTO N.35 PALERMO

EDIFICIO E SCALA B P.9^A INT.20

LOTTO 4

DATI

Ubicazione e descrizione

Appartamento sito in Palermo via Del Bassotto n.35, edificio E, scala 2, piano 9^A, int.20, la prima porta a sx. salendo, di mq.63,00 di superficie catastale, è composto da salone con angolo cottura, un vano ed accessori.

Cantina int.12, mq.11, h=mq.2,50 posta al piano S1 e posto auto n.2 a p. terra nel piazzale esterno al fabbricato, mq.11.

L'immobile é inserito in un fabbricato condominiale per civile abitazione di buona fattura, di 10 piani fuori terra oltre i piani S1 e S2, ove sono ubicate le cantine ed i boxes; il fabbricato é parte di un complesso residenziale realizzato circa nel 1994; é in buone condizioni d'uso ed é posto in zona periferica, fornita dei servizi primari e secondari necessari, in località Bonagia nei pressi dello svincolo di viale Regione Siciliana.

Dati tecnici



Appartamento ristrutturato nel 2016: pavimenti in grés porcellanato, porte del tipo tamburato fasciate con rivestimento in noce, intonaco del tipo civile ed idropittura, infissi in douglass con doppi vetri e serrande, porta di accesso blindata, riscaldamento autonomo con diffusori in alluminio pressofuso, wc rivestito in ceramica, gas metano, videocitofono.

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

Dati Catastali

Appartamento: Fg.84, p.lla 1846 sub 95, z.c.2, categ.A/2, classe 7, consistenza 3,5 vani catastali, rendita € 271,14; p.9-S1(cantina).

Stato di possesso

Immobile occupato dalla Sig.ra [REDACTED], figlia della defunta Si [REDACTED], socio prenotatario-assegnatario della Cooperativa [REDACTED] e a.r.l.

Confini

Appartamento: androne e vano scala, edificio E scala 3, area sovrastante le due villette di piano terra oltre le quali trovano spazio condominiale da un lato e via Papa Giovanni XXIII dall'altro.

Cantina: corsia scorrimento pedonale da due lati, cantina n.11.

INDENNITA' DI OCCUPAZIONE

Il valore locativo unitario cui si è pervenuti nel fascicolo generale al paragrafo "Indennità di occupazione" è pari a **3,2 €/mq.x mese**.

Si appongono detrazioni del 3% per l'esposizione e del 2% per il livello di piano.

Si perviene a **3,0 €/mqx mese**.

Trattandosi di modesta quadratura si aumenta del 30% da cui

3,0 €/mqx mese x 1,3 = 3,9 €/mqx mese

Superficie convenzionale

Superficie catastale mq.63

Posto auto a p.T.mq.11x25%=.mq.2,75

Superficie convenzionale complessiva in c.t. **mq.66,00**

Indennità di occupazione

mq.66,00x3,9 €/mqx mese=in c.t.**€250,00**

Allegati

- documentazione fotografica (all.1);
- planimetria stato attuale (all.2);
- planimetrie catastali (all.3);
- visure catastali (all.4).

Si rimette alla S.V.Ill.ma.

Palermo, lì 5-6-23

Con riguardo

Il Consulente Tecnico di Ufficio

(Ing. Alfonso Palmisano)



TRIBUNALE DI PALERMO

SEZ. VI^A ESECUZIONI

G.E. DOTT.^{SSA} GRAZIA GIUFFRIDA

ESECUZIONE IMMOBILIARE (R.ES.134/00)

SPV PROJECT 1514 SRL

contro

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO-RICHIAMO

VIA DEL BASSOTTO N.35 PALERMO

EDIFICIO E SCALA B P.9^A INT.22

LOTTO 5

DATI

Ubicazione e descrizione

97) Appartamento sito in Palermo via Del Bassotto n.35, edificio E, scala 2, piano 9^A, int.22, la seconda porta a Dx. salendo, di mq.70,00 di superfce catastale, è composto da salone con angolo cottura, due vani ed accessori.

Cantina int.20, mq.5, h=mq.2,50, posta al piano S1 e posto auto n.3 a p. terra nel piazzale esterno al fabbricato, mq.11.

L'immobile é inserito in un fabbricato condominiale per civile abitazione di buona fattura, di 10 piani fuori terra oltre i piani S1 e S2, ove sono ubicate le cantine ed i boxes; il fabbricato é parte di un complesso residenziale realizzato circa nel 1994; é in buone condizioni d'uso ed é posto in zona periferica, fornita dei servizi primari e secondari necessari, in località Bonagia nei pressi dello svincolo di viale Regione Siciliana.

Dati tecnici



Appartamento: pavimenti in ceramica, porte del tipo tamburato fasciate con rivestimento in noce, intonaco del tipo civile ed idropittura, infissi in douglass con doppi vetri e serrande, porta di accesso blindata, riscaldamento autonomo con diffusori in alluminio pressofuso, wc rivestito in ceramica, gas metano, videocitofono.

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

Dati Catastali

Appartamento: Fg.84, p.lla 1846 sub 97, z.c.2, categ.A/2, classe 7, consistenza 3,5 vani catastali, rendita € 271,14; p.9-S1(cantina).

Stato di possesso

Immobile occupato dalla Sig.ra [REDACTED] socio prenotatario-assegnatario della [REDACTED]

Confini

Appartamento: androne e vano scala, edificio E scala 1, area sovrastante le due villette di piano terra oltre le quali trovano spazio condominiale da un lato e via Papa Giovanni XXIII dall'altro.

Cantina: corsia scorrimento pedonale, cantina n.19, cantina n.21.

INDENNITA' DI OCCUPAZIONE

Il valore locativo unitario cui si è pervenuti nel fascicolo generale al paragrafo "Indennità di occupazione" è pari a **3,2 €/mq.x mese**.

Si appongono detrazioni del 3% per l'esposizione e del 2% per il livello di piano.

Si perviene a **3,0 €/mqx mese**.

Trattandosi di modesta quadratura si aumenta del 30% da cui

3,0 €/mqx mese x 1,3 = 3,9 €/mqx mese

Superficie convenzionale

Superficie catastale mq.70,00

Posto auto a p.T.mq.11x25%=mq.2,75

Superficie convenzionale complessiva in c.t. **mq.73,00**

Indennità di occupazione

mq.73,00x3,9 €/mqx mese=in c.t.**€.300,00**

Allegati

- documentazione fotografica (all.1);
- planimetrie catastali (all.2);
- visure catastali (all.3).

Si rimette alla S.V.Ill.ma.

Palermo, lì 5-6-23

Con riguardo

Il Consulente Tecnico di Ufficio

(Ing. Alfonso Palmisano)

