

Collegio dei Consulenti:
Ing. Salvatore Agrusa
Ing. Giuseppe D'Addelfio
Ing. Mario D'Amore

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G.ES. DOTT. GIUSEPPE SIDOTI

PROCEDIMENTO N. 334/06 R.G.ES.

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSA DALLA

ISLAND FINANCE 2 (ICR 7) S.R.L.

NEI CONFRONTI DELLA

SOCIETÀ "A"¹

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENZA TECNICA DI STIMA

RELAZIONE RIEPILOGATIVA DEI LOTTI DA 69 A 75

(Ing. Salvatore Agrusa)

Il Collegio dei Consulenti Tecnici

(Ing. Giuseppe D'Addelfio)

(Ing. Mario D'Amore)

¹ Il nominativo della società è stato omesso ed inserito in una busta chiusa allegata alla presente

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Palermo

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.Es. Dott. Giuseppe Sidoti

Procedimento n. 334/06 R.G.Es.

Espropriazione immobiliare promossa dalla Island Finance 2 (ICR 7)

S.r.l. nei confronti della Società "A"⁽¹⁾

Relazione tecnica di stima del compendio immobiliare

Relazione riepilogativa limitatamente ai Lotti da 69 a 75

1) Premessa

Con provvedimento del 24/25 novembre 2009 la S.V. ha nominato gli scriventi, riuniti in Collegio, quali consulenti tecnici per la stima del compendio immobiliare oggetto del procedimento in argomento, rinviando al successivo 15 gennaio 2010 per il conferimento dell'incarico.

Nel corso di tale udienza, dopo avere prestato il giuramento di rito, la S.V. ci ha esplicitato i termini dell'incarico, ponendoci i seguenti quesiti:

"...

- 1) *Provvedano gli esperti, preliminarmente, a controllare la completezza della documentazione presentata dai creditori (avvisi ex art. 498 c.p.c., ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri, avvisi ex art. 599 c.p.c., ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, con precisazione in ordine al buon esito di ciascuna notifica), nonché dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. (esplicitando se è stata esaminata la relazione notarile e verificando la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento, nonché se sia stato prodotto certificato di destinazione urbanistica), segnalando al giudice immediatamente*

¹ Il nominativo della società è stato omissso ed inserito in una busta chiusa allegata in calce alla presente relazione riepilogativa



quelli mancanti o inidonei, o comunque ogni altra omissione o discrasia rispetto agli elementi acquisiti;

- 2) *Provvedano, altresì, previa comunicazione scritta al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, e previo altresì accesso all'immobile:*

a) alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed eventualmente evidenziando l'opportunità di procedere alla formazione di uno o più lotti per la vendita, previa identificazione dei nuovi confini;

b) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; laddove l'immobile sia abusivo e non sanabile, proceda alla valutazione dell'area di sedime, calcolando i costi connessi all'abbattimento dell'opera abusiva.

c) all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, provvedendo, nell'ipotesi in cui queste ultime siano inidonee all'esatta individuazione dei beni, ad effettuarne il rilievo planimetrico.

- 3) *Redigano quindi, in fascicoletti separati tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando in ciascuna di tali relazioni:*

a) L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo; per





ciascuno di essi occorrerà, inoltre, allegare copia della concessione o licenza edilizia ovvero indicare gli estremi di eventuali pratiche di sanatoria e verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

b) Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona.

c) Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore ovvero da terzi ed a che titolo, facendo particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

d) L'esistenza di formalità vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico;

e) L'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque resteranno non opponibili all'acquirente.

4) Provvedano inoltre gli esperti:

- *alla indicazione di eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);*
- *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 maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti separabile in natura ovvero comodamente divisibile o, ancora, se ritenga probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa (es. per la presenza di comproprietari e/o familiari interessanti all'acquisto, ecc.);*





5) Alleghino i periti a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno 2 interne, ed un'adeguata documentazione fotografica relativa allo stato d'uso, nonché la planimetria del bene.

6) Acquisiscano i periti 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, con particolare riferimento all'atto di provenienza ...".

La presente relazione riepiloga le attività svolte e le conclusioni cui è pervenuto il Collegio dopo avere ultimato lo studio dei documenti, gli accertamenti catastali e quelli sopralluogo, nonché le indagini di mercato per la stima del prezzo a base d'asta degli immobili oggetto dell'incarico, limitatamente a quelli indicati con i progressivi da 69 a 75, per ciascuno dei quali si rinvia alle specifiche relazioni.



2) Beni oggetto dell'incarico

Dall'esame degli atti forniti dalla Cancelleria emerge che il procedimento esecutivo n. 334/06 trae origine dall'atto di pignoramento immobiliare notificato in data 19/24 maggio 2006, e trascritto in data 01 settembre 2006 ai nni 55215/30184, in forza del quale, su istanza della Island Finance 2 (ICR7) S.r.l., rappresentata e difesa dall'Avv. Luciano Piazza, sono stati sottoposti a pignoramento i seguenti immobili

N ²	Note	Comune/indirizzo	Piano	Scala	Int.	Foglio	P.IIa	Sub.
1	negozio	Palermo-Via Brigata Aosta	p.t.			35	2625	3
2	negozio	Palermo-Via Brigata Aosta	p.t.			35	2625	4
3	negozio	Palermo-Via Brigata Aosta	p.t.			35	2625	5
4	negozio	Palermo-Via Brigata Aosta	p.t.			35	2625	6
5	negozio	Palermo-Via Brigata Aosta	p.t.			35	2625	7
6	negozio	Palermo-Via G.ppe Broggi	p.t.			35	2625	9
7	appartamento	Palermo-Via Brigata Aosta	p.t.		1	35	2625	11
8	ufficio	Palermo-Via Brigata Aosta	p.1	E	2	35	2625	13
9	ufficio	Palermo-Via Brigata Aosta	p.1	E	3	35	2625	14
10	ufficio	Palermo-Via Brigata Aosta	p.1	E	4	35	2625	15
11	ufficio	Palermo-Via Brigata Aosta	p.1	E	5	35	2625	16
12	appartamento	Palermo-Via Brigata Aosta	p.2	E	6	35	2625	17
13	appartamento	Palermo-Via Brigata Aosta	p.2	E	7	35	2625	18
14	appartamento	Palermo-Via Brigata Aosta	p.2	E	8	35	2625	19
15	appartamento	Palermo-Via Brigata Aosta	p.2	E	9	35	2625	20
16	appartamento	Palermo-Via Brigata Aosta	p.3	E	10	35	2625	21
17	appartamento	Palermo-Via Brigata Aosta	p.3	E	11	35	2625	22
18	appartamento	Palermo-Via Brigata Aosta	p.3	E	12	35	2625	23
19	appartamento	Palermo-Via Brigata Aosta	p.3	E	13	35	2625	24
20	appartamento	Palermo-Via Brigata Aosta	p.4	E	14	35	2625	25
21	appartamento	Palermo-Via Brigata Aosta	p.4	E	15	35	2625	26
22	appartamento	Palermo-Via Brigata Aosta	p.4	E	16	35	2625	27
23	appartamento	Palermo-Via Brigata Aosta	p.4	E	17	35	2625	28
24	appartamento	Palermo-Via Brigata Aosta	p.5	E	18	35	2625	29

² Il numero progressivo riportato è quello indicato nell'atto di pignoramento

25	appartamento	Palermo-Via Brigata Aosta	p.5	E	19	35	2625	30
26	appartamento	Palermo-Via Brigata Aosta	p.5	E	20	35	2625	31
27	appartamento	Palermo-Via Brigata Aosta	p.5	E	21	35	2625	32
28	appartamento	Palermo-Via Brigata Aosta	p.6	E	22	35	2625	33
29	appartamento	Palermo-Via Brigata Aosta	p.6	E	23	35	2625	34
30	appartamento	Palermo-Via Brigata Aosta	p.6	E	24	35	2625	35
31	appartamento	Palermo-Via Brigata Aosta	p.6	E	25	35	2625	36
32	appartamento	Palermo-Via Brigata Aosta	p.7	E	26	35	2625	37
33	ufficio	Palermo-Via Brigata Aosta	p.1	D	1	35	2625	39
34	ufficio	Palermo-Via Brigata Aosta	p.1	D	2	35	2625	40
35	ufficio	Palermo-Via Brigata Aosta	p.1	D	3	35	2625	41
36	appartamento	Palermo-Via Brigata Aosta	p.2	D	4	35	2625	42
37	appartamento	Palermo-Via Brigata Aosta	p.2	D	5	35	2625	43
38	appartamento	Palermo-Via Brigata Aosta	p.2	D	6	35	2625	44
39	appartamento	Palermo-Via Brigata Aosta	p.2	D	7	35	2625	45
40	appartamento	Palermo-Via Brigata Aosta	p.3	D	8	35	2625	46
41	appartamento	Palermo-Via Brigata Aosta	p.3	D	9	35	2625	47
42	appartamento	Palermo-Via Brigata Aosta	p.3	D	10	35	2625	48
43	appartamento	Palermo-Via Brigata Aosta	p.3	D	11	35	2625	49
44	appartamento	Palermo-Via Brigata Aosta	p.4	D	12	35	2625	50
45	appartamento	Palermo-Via Brigata Aosta	p.4	D	13	35	2625	51
46	appartamento	Palermo-Via Brigata Aosta	p.4	D	14	35	2625	52
47	appartamento	Palermo-Via Brigata Aosta	p.4	D	15	35	2625	53
48	appartamento	Palermo-Via Brigata Aosta	p.5	D	16	35	2625	54
49	appartamento	Palermo-Via Brigata Aosta	p.5	D	17	35	2625	55
50	appartamento	Palermo-Via Brigata Aosta	p.5	D	18	35	2625	56
51	appartamento	Palermo-Via Brigata Aosta	p.5	D	19	35	2625	57
52	appartamento	Palermo-Via Brigata Aosta	p.6	D	20	35	2625	58
53	appartamento	Palermo-Via Brigata Aosta	p.6	D	21	35	2625	59
54	appartamento	Palermo-Via Brigata Aosta	p.6	D	22	35	2625	60
55	appartamento	Palermo-Via Brigata Aosta	p.6	D	23	35	2625	61
56	appartamento	Palermo-Via Brigata Aosta	p.7	D	24	35	2625	62
57	appartamento	Palermo-Via Brigata Aosta	p.7	D	25	35	2625	63
58	ufficio	Palermo-Via Brigata Aosta	p.1	C	1	35	2625	65
59	ufficio	Palermo-Via Brigata Aosta	p.1	C	2	35	2625	66

60	ufficio	Palermo-Via Brigata Aosta	p.1	C	3	35	2625	67
61	ufficio	Palermo-Via Brigata Aosta	p.1	C	4	35	2625	68
62	appartamento	Palermo-Via Brigata Aosta	p.2	C	5	35	2625	69
63	appartamento	Palermo-Via Brigata Aosta	p.2	C	6	35	2625	70
64	appartamento	Palermo-Via Brigata Aosta	p.2	C	7	35	2625	71
65	appartamento	Palermo-Via Brigata Aosta	p.2	C	8	35	2625	72
66	appartamento	Palermo-Via Brigata Aosta	p.3	C	9	35	2625	73
67	appartamento	Palermo-Via Brigata Aosta	p.3	C	10	35	2625	74
68	appartamento	Palermo-Via Brigata Aosta	p.3	C	11	35	2625	75
69	appartamento	Palermo-Via Brigata Aosta	p.3	C	12	35	2625	76
70	appartamento	Palermo-Via Brigata Aosta	p.4	C	13	35	2625	77
71	appartamento	Palermo-Via Brigata Aosta	p.4	C	14	35	2625	78
72	appartamento	Palermo-Via Brigata Aosta	p.4	C	15	35	2625	79
73	appartamento	Palermo-Via Brigata Aosta	p.4	C	16	35	2625	80
74	appartamento	Palermo-Via Brigata Aosta	p.5	C	17	35	2625	81
75	appartamento	Palermo-Via Brigata Aosta	p.5	C	18	35	2625	82
76	appartamento	Palermo-Via Brigata Aosta	p.5	C	19	35	2625	83
77	appartamento	Palermo-Via Brigata Aosta	p.5	C	20	35	2625	84
78	appartamento	Palermo-Via Brigata Aosta	p.6	C	21	35	2625	85
79	appartamento	Palermo-Via Brigata Aosta	p.6	C	22	35	2625	86
80	appartamento	Palermo-Via Brigata Aosta	p.6	C	23	35	2625	87
81	appartamento	Palermo-Via Brigata Aosta	p.6	C	24	35	2625	88
82	appartamento	Palermo-Via Brigata Aosta	p.7	C	25	35	2625	89
83	locale	Palermo-Via Brigata Aosta	p.7	C	26	35	2625	90
84	negozio	Palermo-Via dei Cantieri	p.t.			35	2625	103
85	negozio	Palermo-Via dei Cantieri	p.t.			35	2625	104
86	ufficio	Palermo-Largo Villaura	p.2		22	35	2625	130
87	ufficio	Palermo-Largo Villaura	p.3		32	35	2625	141
88	appartamento	Palermo-Largo Villaura	p.4	G	5	35	2625	148
89	appartamento	Palermo-Largo Villaura	p.4	G	6	35	2625	149
90	appartamento	Palermo-Largo Villaura	p.5	G	12	35	2625	155
91	appartamento	Palermo-Largo Villaura	p.6	G	17	35	2625	160
92	appartamento	Palermo-Largo Villaura	p.6	G	18	35	2625	161
93	appartamento	Palermo-Largo Villaura	p.7	G	23	35	2625	166
94	appartamento	Palermo-Largo Villaura	p.7	G	24	35	2625	167

95	appartamento	Palermo-Largo Villaura	p.11	G	39	35	2625	182
96	appartamento	Palermo-Largo Villaura	p.4	F	2	35	2625	205
97	appartamento	Palermo-Largo Villaura	p.6	F	14	35	2625	217
98	appartamento	Palermo-Largo Villaura	p.6	F	17	35	2625	220
99	appartamento	Palermo-Largo Villaura	p.7	F	20	35	2625	223
100	appartamento	Palermo-Largo Villaura	p.7	F	24	35	2625	227
101	appartamento	Palermo-Largo Villaura	p.8	F	25	35	2625	228
102	appartamento	Palermo-Largo Villaura	p.8	F	28	35	2625	231
103	appartamento	Palermo-Largo Villaura	p.9	F	30	35	2625	233
104	appartamento	Palermo-Largo Villaura	p.9	F	32	35	2625	235
105	appartamento	Palermo-Largo Villaura	p.10	F	35	35	2625	238
106	appartamento	Palermo-Largo Villaura	p.12	F		35	2625	248
107	appartamento	Palermo-Largo Villaura	p.13	F	53	35	2625	255
108	appartamento	Palermo-Largo Villaura	p.13	F	55	35	2625	257
109	appartamento	Palermo-Largo Villaura	p.14	F	56	35	2625	258
110	appartamento	Palermo-Largo Villaura	p.14	F	58	35	2625	259
111	negozio	Palermo-Via G.ppe Broggi	p.t.			35	2625	265
112	negozio	Palermo-Via G.ppe Broggi	p.t.			35	2625	266
113	negozio	Palermo-Via G.ppe Broggi	p.t.			35	2625	267
114	appartamento	Palermo-Via dei Cantieri	p.3	A	8	35	2625	276
115	appartamento	Palermo-Via dei Cantieri	p.4	A	16	35	2625	284
116	appartamento	Palermo-Via dei Cantieri	p.5	A	20	35	2625	288
117	ufficio	Palermo-Via dei Cantieri	p.1	B	1	35	2625	298
118	ufficio	Palermo-Via dei Cantieri	p.1	B	5	35	2625	302
119	appartamento	Palermo-Via dei Cantieri	p.2	B	9	35	2625	306
120	appartamento	Palermo-Via dei Cantieri	p.3	B	10	35	2625	307
121	appartamento	Palermo-Via dei Cantieri	p.4	B	16	35	2625	313
122	locale	Palermo-Via Brigata Aosta	p.C.1			35	2625	332
123	ufficio	Palermo-Largo Villaura	p.1	G	7/B	35	2625	343
124	ufficio	Palermo-Largo Villaura	p.3	F	24	35	2625	346
125	ufficio	Palermo-Largo Villaura	p.3	G	28	35	2625	349
126	ufficio	Palermo-Largo Villaura	p.3	G	29	35	2625	350
127	ufficio	Palermo-Largo Villaura	p.3	F	30	35	2625	351
128	ufficio	Palermo-Largo Villaura	p.3	F	31	35	2625	352
129	ufficio	Palermo-Largo Villaura	p.3	F	33	35	2625	353

130	ufficio	Palermo-Largo Villaura	p.t.			35	2625	354
131	ufficio	Palermo-Largo Villaura	p.1	F	12	35	2625	355
132	ufficio	Palermo-Largo Villaura	p.1	F	11	35	2625	356
133	ufficio	Palermo-Largo Villaura	p.1	F	1	35	2625	357
134	ufficio	Palermo-Largo Villaura	p.1	F	2	35	2625	358
135	ufficio	Palermo-Largo Villaura	p.1	F	3	35	2625	359
136	ufficio	Palermo-Largo Villaura	p.1	G	4	35	2625	360
137	ufficio	Palermo-Largo Villaura	p.1	G	4/B	35	2625	361
138	ufficio	Palermo-Largo Villaura	p.1	G	9	35	2625	365
139	ufficio	Palermo-Largo Villaura	p.1	F	10	35	2625	366
140	ufficio	Palermo-Largo Villaura	p.1	F	12	35	2625	367
141	ufficio	Palermo-Largo Villaura	p.1	G	13	35	2625	368
142	negozio	Palermo-Largo Villaura	p.t.			35	2625	370
143	garage	Palermo-Largo Villaura	S.1			35	2625	373
144	garage	Palermo-Via G.ppe Broggi	S.1			35	2625	375
145	garage	Palermo-Largo Villaura	S.1			35	2625	376
146	garage	Palermo-Largo Villaura	S.1			35	2625	380
147	garage	Palermo-Largo Villaura	S.1			35	2625	381
148	locale	Palermo-Via G.E. Di Blasi				48	2040	4
149	locale	Palermo-Via G.E. Di Blasi				48	2040	9
150	appartamento	Palermo-Via G.E. Di Blasi				48	2040	45
151	lastrico solare	Palermo-Via G.E. Di Blasi				48	2040	66
152	locale	Palermo-Via G.E. Di Blasi				48	2040	117
153	appartamento	Palermo-Via G.E. Di Blasi				48	2040	124
154	appartamento	Palermo-Via G.E. Di Blasi				48	2040	126
155	appartamento	Palermo-Via G.E. Di Blasi				48	2040	127
156	appartamento	Palermo-Via G.E. Di Blasi				48	2040	131
157	appartamento	Palermo-Via G.E. Di Blasi				48	2040	140
158	appartamento	Palermo-Via G.E. Di Blasi				48	2040	142
159	appartamento	Palermo-Via G.E. Di Blasi				48	2040	152
160	locale	Palermo-Via G.E. Di Blasi				48	2040	154
161	appartamento	Palermo-Via G.E. Di Blasi				48	2040	164
162	appartamento	Palermo-Via G.E. Di Blasi				48	2040	185
163	appartamento	Palermo-V.le R. Siciliana				48	2040	193
164	lastrico solare	Palermo-V.le R. Siciliana				48	2040	197

165	appartamento	Palermo-V.le R. Siciliana				48	2040	201
166	ufficio	Palermo-Via G.E. Di Blasi				48	2040	202
167	ufficio	Palermo-Via G.E. Di Blasi				48	2040	203
168	locale	Palermo-P.le degli Alpini				22	2416	5
169	lastrico solare	Palermo-P.le degli Alpini				22	2416	29
170	locale	Palermo-P.le degli Alpini				22	2416	48
171	locale	Palermo-P.le degli Alpini				22	2416	49
172	locale	Palermo-V.le Michelangelo				38	5432	9
173	locale	Palermo-V.le Michelangelo				38	5432	8
174	locale	Palermo-V.le Michelangelo				38	5432	14
175	locale	Palermo-V.le Michelangelo				38	5432	13
176	appartamento	Palermo-Via Libertà				33	139	1
177	appartamento	Palermo-Via Libertà				33	139	2
178	villa	Palermo-Via Libertà				33	110	
179	terreno	Palermo-Via Libertà				33	437	
180	terreno	Palermo-Via Libertà				33	875	
181	terreno	Palermo-Via Libertà				33	79	
182	appartamento	Palermo-Via Libertà				33	370	1
183	ufficio	Palermo-Via Libertà				33	370	2
184	locale	Palermo-Via E. De Amicis				33	801	19
185	locale	Palermo-Via E. De Amicis				33	801	16
186	fabbricato	Palermo-V.le Michelangelo				38	4913	3
187	fabbricato	Palermo-V.le Michelangelo				38	4913	1

Trattandosi di distinti immobili, si è proceduto alla formazione di singoli lotti, ed in relazione agli accessi ad oggi potuti effettuare, la presente si limita agli accertamenti ed alla stima degli immobili elencati nel successivo paragrafo 4).



3) Accertamenti e verifiche

Preliminarmente il Collegio ha richiesto ed acquisito, presso l'Agenzia del Territorio di Palermo, la documentazione catastale degli immobili oggetto della procedura esecutiva.

Stante il numero di unità immobiliari staggite, le oggettive difficoltà di accesso agli immobili risultati in massima parte nella disponibilità di terzi, con apposita istanza, il Collegio ha richiesto alla S.V. di valutare l'opportunità della nomina di una Custodia.

Con provvedimento del 29 giugno 2010 la S.V. ha nominato quali Custodi Giudiziali gli Avv.ti Vincenzo Di Lorenzo e Calogero Pisciotta, che hanno gestito gli accessi alle singole unità sia in uso a terzi sia nella disponibilità della Società esecutata; quest'ultima, nel corso dei successivi incontri, ci ha fornito sia la copia degli atti di provenienza sia la copia degli atti amministrativi in forza dei quali sono stati autorizzati gli edifici in cui insistono gli immobili oggetto di pignoramento.

Dopo avere effettuato gli accertamenti sopralluogo, con separati accessi sui luoghi il Collegio ha condotto le indagini di mercato necessarie per la formazione di una scala di valori, per la valutazione dei beni.



4) Individuazione ed elencazione dei lotti oggetto della presente stima

Con riferimento all'elencazione dei beni descritta nell'atto di pignoramento, riportata nel precedente paragrafo 2), essendo gli immobili oggetto delle verifiche e valutazioni disposte dalla S.V. distinti ed autonomi, anche dal punto di vista catastale, si è proceduto, come già scritto, alla formazione di singoli e distinti lotti che, con riferimento agli immobili per i quali è stata possibile, ad oggi, l'ispezione sopralluogo.

Peraltro dagli accertamenti sopralluogo è emerso che:

- la particella 110 del foglio 33 di Palermo identifica l'edificio denominato
- la particella 437 del foglio 33 di Palermo identifica la pertinenza a villa dell'edificio denominato
- la particella 875³ del foglio 33 di Palermo identifica un manufatto insistente nell'area di pertinenza a villa dell'edificio denominato
- la paricella 79 del foglio 33 di Palermo identifica un manufatto insistente nell'area di pertinenza a villa dell'edificio denominato
- le particelle 139 sub. 1 e 139 sub. 2 del foglio 33 di Palermo identificano un manufatto, a due livelli, insistente nell'area di pertinenza a villa dell'edificio denominato

Pertanto nel prosieguo della presente e negli specifici fascicoli separati, tali immobili sono stati indicati con i seguenti numeri di identificazione:

N ⁴	Lotto	Note	Comune/indirizzo	Piano	Scala	Int.	Foglio	P.Ila	Sub.
102	69	appartamento	Palermo-Largo Villaura	p.8	F	28	35	2625	231
168	70	locale	Palermo-P.le degli Alpini				22	2416	5
169	71	lastrico solare	Palermo-P.le degli Alpini				22	2416	29
171	72	locale	Palermo-P.le degli Alpini				22	2416	49
178	73	villa	Palermo-Via Libertà				33	110	
179	73	terreno	Palermo-Via Libertà				33	437	
180	73	terreno	Palermo-Via Libertà				33	875	

³ Nello stralcio attuale del foglio di mappa la particella è indicata, erroneamente, con l'identificativo 275

⁴ Il numero progressivo riportato è quello indicato nell'atto di pignoramento

Collegio dei Consulenti:
Ing. Salvatore Agrusa
Ing. Giuseppe D'Addelfio
Ing. Mario D'Amore

Pagina 13 di 32

ASTE
GIUDIZIARIE.it

181	73	terreno	Palermo-Via Libertà				33	79	
182	73	appartamento	Palermo-Via Libertà				33	370	1
183	73	ufficio	Palermo-Via Libertà				33	370	2
184	74	locale	Palermo-Via E. De Amicis				33	801	19
185	75	locale	Palermo-Via E. De Amicis				33	801	16

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it





5) Oggetto dell'incarico e metodologia di stima.

Nel presente paragrafo si dirà brevemente, ma essenzialmente, in merito al metodo di stima utilizzato per procedere alla determinazione del valore di mercato dei beni.

E' noto che per procedere alla valutazione di un bene, occorre preliminarmente avere definito univocamente lo scopo della stessa valutazione; solo in tal caso può essere individuato appropriatamente l'aspetto economico del bene da stimare; infatti, ad aspetti economici diversi del bene in esame, corrispondono diversi valori.

Tra i vari possibili aspetti economici del bene (valore di mercato, di costo, di capitalizzazione dei redditi, di trasformazione, di surrogazione, complementare) nel caso in esame l'indagine è finalizzata alla determinazione del più probabile valore di mercato, cioè la stima del prezzo che può realizzarsi per quel bene in una libera vendita.

In merito al metodo di stima, esso, nella sua unicità, in funzione della natura del bene da stimare, delle sue caratteristiche e di quelle di mercato, dell'aspetto economico del bene da prendere in esame, nonché dei dati tecnico-economici più facilmente accessibili, può avvalersi del procedimento sintetico e di quello analitico.

Con il primo si giunge alla valutazione del bene paragonandolo ad altri beni simili di cui è noto il prezzo di mercato.

Con il secondo il giudizio sul valore di un bene si determina sulla base di calcoli e sull'elaborazione di dati acquisiti da ricerche ed indagini di mercato, rilevandosi in definitiva un'applicazione successiva del procedimento sintetico.

L'incarico affidato dalla S.V. al Collegio è finalizzato, oltre alle necessarie verifiche tecnico-giuridiche sugli immobili oggetto dell'esecuzione, alla determinazione del loro valore di mercato, e quindi formulare un giudizio di stima, che esprime la quantità di denaro che alla data odierna e nelle contingenti condizioni di mercato, può essere pagato per essi.

Secondo la metodologia ricorrente, in aderenza agli schemi di dottrina, il giudizio di stima





deve articolarsi nei termini di seguito riportati:

- analisi e reperimento dei parametri tecnico-economici idonei a determinare il valore del bene oggetto della stima con un idoneo procedimento;
- analisi critica dei parametri economici ottenuti per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, e quindi la valutazione della quantità di denaro che può essere pagato per quel bene in condizioni di libero mercato e di libera contrattazione.

Nel caso in esame si è fatto ricorso al procedimento sintetico, che si basa, di fatto, sulla determinazione di una serie di elementi parametrici tecnico-economici ritenuti nei vari casi significativi, quindi sulla successiva comparazione di tali elementi con altri di realtà immobiliari già note od oggetto di una ricerca di mercato specifica.

L'indagine, come è ovvio, dovrà tenere conto, al fine di una corretta applicazione di un metodo basato sulla comparazione, delle caratteristiche intrinseche dell'immobile, ma anche del contesto immobiliare in cui è inserito, e non ultimo della situazione contingente del mercato immobiliare al momento in cui si procede alla valutazione; mercato che all'attualità presenta un nuovo periodo di stasi ed è condizionato da una forte offerta di immobili ed una scarsa domanda conseguente la recente crisi finanziaria e la riduzione del credito.

Peraltro secondo l'estimo classico (cfr. Estimo - Giuseppe Lo Bianco – 2ª ed. amp) ".... il prezzo è un valore storico ... già attribuito dal mercato al bene economico che si considera ... è quindi avvenuto ... è un fatto del passato; il valore di stima è un valore ipotetico emesso da un giudizio in sede di previsione ...".

E poiché ".... valutare significa esprimere giudizio di equivalenza fra due cose (nel nostro caso un immobile ed una certa quantità di denaro) i giudizi storici di equivalenza costituiscono quello che si chiamano prezzi; i giudizi ipotetici di equivalenza costituiscono quelli che si chiamano valutazioni o stime. Dunque i prezzi si constatacono mentre le stime si ipotizzano ...".

In tal senso si conferma la validità del procedimento sintetico (anche per la ricerca dei



parametri da adottare nel procedimento analitico), con il quale i valori di stima vengono determinati sulla base di prezzi abbastanza recenti e relativi ad immobili comparabili per ubicazione, stato d'uso e consistenza; prezzi desumibili da informazioni dirette o da quanto riportato nelle riviste del settore, ma evidentemente adeguate per riferirle allo specifico bene oggetto della stima.

6) Provenienza, individuazione catastale, regolarità edilizia e destinazione urbanistica degli immobili

Si riporta di seguito quanto è emerso nel corso degli accertamenti in merito alla provenienza dei beni, alla loro individuazione catastale ed alla loro regolarità edilizia, rinviando per gli approfondimenti ai fascicoli dei singoli lotti ai quali è stata allegata la documentazione specifica di supporto.

6.1) Lotto 69: l'appartamento indicato come Lotto 69 insiste nel complesso edilizio pervenuto pervenuto alla società eseguita in forza dell'atto di compravendita e transazione n. 509241 di rep. stipulato in data 27 novembre 1991 dal Notaio Salvatore Albano, registrato in data 12 dicembre 1991 al n. 1980 e trascritto a Palermo in data 14 dicembre 1991 ai nn° 59480/45378. Con tale atto la Società eseguita ha acquistato dalla il "... complesso immobiliare sito in Palermo tra la Via dei Cantieri, la Via Brigata Aosta prolungamento di Via Aloisio Juvara e Largo Villaura: terreno esteso mq. 4.566 ... ed entrostante complesso edilizio in corso di costruzione comprendente un edificio a torre di 15 piani e due edifici di 7 piani, oltre scantinato, in atto realizzati nelle sole strutture in acciaio e relative solette ...". Dall'esame della documentazione acquisita nel corso della consulenza, è emerso che l'area su cui insiste il complesso ricade nel territorio del "Tenimento Barca", soggetto ad Usi civici di carattere privato, su particelle già legittimate ma la cui procedura amministrativo/economica è ancora da perfezionare; dalle informazioni assunte, sia l'iter amministrativo sia l'entità del costo di perfezionamento della pratica, sono ininfluenti ai fini della valutazione del bene in argomento. Dagli accertamenti



condotti presso l'Agenzia del Territorio è risultato che l'immobile è oggi individuato catastalmente nel foglio 35 di Palermo dalla particella 2625 sub. 231 con indirizzo "... Largo Villaura piano 8° interno 28 scala F ...", classato in categoria A/2 (abitazioni di tipo civile) classe 9ª, con la consistenza di 5 vani, ed è iscritto alla partita n. 205006 in testa alla Società esecutata. In merito alla regolarità edilizia del complesso edilizio in cui insiste l'immobile, sulla scorta della documentazione acquisita nel corso della consulenza, è emerso che lo stesso è stato realizzato in forza dell'originaria concessione edilizia n. 1093 del 14 giugno 1978 e delle successive concessioni in variante n. 2521 del 17 ottobre 1978, n. 730 del 29 settembre 1981 e n. 328 del 29 giugno 1992. Dagli accertamenti condotti è risultato che non è stata ancora perfezionata la pratica per l'ottenimento della certificazione di abitabilità/agibilità. La Società ha infatti presentato l'istanza per il rilascio della certificazione finale in data 17 ottobre 1995, prot. 18164, che non è stata accolta per carenza documentale ed il mancato versamento del costo di costruzione, come rappresentato dalla Rip.ne Edilizia Privata del Municipio di Palermo con la nota n. 5798 del 31 ottobre 1995.

6.2) Lotto 70: il locale commerciale indicato come Lotto 70 insiste in un complesso edilizio realizzato dalla società esecutata su un lotto di terreno pervenuto alla stessa in forza dell'atto di permuta n. 60441 di rep. stipulato in data 09 giugno 1988 dal Notaio Tommaso Drago, registrato a Palermo in data 29 giugno 1988 al n. 8116 e trascritto a Palermo in data 17 giugno 1988 ai nn° 26846/20445. Con tale atto la Società esecutata ha acquisito in permuta, da potere di terzi, un "... lotto di terreno, sito in Palermo, via Resuttana, esteso mq. 4069 ... catastalmente 4046 ... dei quali 1297 mq. circa, destinati ad allargamento strada e già in possesso del Comune di Palermo, confinante con via Resuttana, con proprietà con proprietà in possesso del Comune di Palermo ... e con proprietà aliena ... riportato in maggiore estensione in catasto ... foglio 22, particella 882 ... [della quale] vengono trasferite le seguenti ... particelle: 2339 .. 2340 ... 2341 ... 2342 ... 2343 ...". Dagli accertamenti condotti presso l'Agenzia del Territorio è risultato che il locale





commerciale è oggi identificato catastalmente nel foglio 22 di Palermo dalla particella 2416 sub. 5 con indirizzo "... Piazzale degli Alpini piano T-S1 ...", classato in categoria C/1 (negozi) classe 10°, con la consistenza catastale di mq. 73, ed è iscritto alla partita n. 202855 in testa alla Società esecutata. In merito alla regolarità edilizia del complesso edilizio in cui insiste l'immobile, sulla scorta della documentazione acquisita nel corso della consulenza, è emerso che lo stesso è stato realizzato in forza dell'originaria concessione edilizia n. 149 del 01 giugno 1988 e della successiva concessione in variante n. 24 del 23 marzo 1993. Per l'intero complesso edilizio realizzato in forza delle precedenti concessioni, il Servizio di Igiene e sanità del Municipio di Palermo ha rilasciato in data 10 giugno 1994 il certificato di abitabilità/agibilità prot. 2711 con il quale è stato dichiarato agibile, tra gli altri, "... a piano terra accessibile da via P.zza degli Alpini civ. n. 12 e civ. n. 30 di via dei Caduti senza Croce una unità immobiliare composta da un locale, con w.c. ed anti w.c. con annesso altro locale sottostante, collegato a mezzo scala interna ...".

6.3) Lotto 71: relativamente alla provenienza ed alla regolarità edilizia del lastrico solare indicato come Lotto 71 si rinvia a quanto scritto per il Lotto 70; dagli accertamenti condotti presso l'Agenzia del Territorio è risultato che l'immobile è oggi identificato catastalmente nel foglio 22 di Palermo dalla particella 2416 sub. 29 con indirizzo "... Piazzale degli Alpini piano 6 ...", classato come "... lastrico solare ...", con la consistenza catastale di mq. 318, ed è iscritto alla partita n. 202855 in testa alla Società esecutata.

6.4) Lotto 72: relativamente alla provenienza ed alla regolarità edilizia del locale cantinola indicato come Lotto 72 si rinvia a quanto scritto per il Lotto 70; dagli accertamenti condotti presso l'Agenzia del Territorio è risultato che l'immobile è oggi identificato catastalmente nel foglio 22 di Palermo dalla particella 2416 sub. 49 con indirizzo: "... Piazzale degli Alpini piano S2 lotto A edificio A ...", classato in categoria C/2 (magazzini e locali di deposito) classe 9°, con la



consistenza catastale di mq. 11, ed è iscritto alla partita n. 1254657 in testa alla Società
esecutata.

6.5) Lotto 73: il complesso immobiliare indicato come Lotto 73 è pervenuto alla società
esecutata in forza dell'atto di compravendita n. 92082 di rep. stipulato in data 14 settembre
1990 dal Notaio Tommaso Drago, registrato a Palermo in data 04 ottobre 1990 al n. 10720 e
trascritto a Palermo in data 20 settembre 1990 ai nn. 35808/27207. Con tale atto la Società
esecutata ha acquistato dalla Compagnia Italiana per la Prefabbricazione Edilizia

il "... complesso immobiliare, denominato ... ricadente in Palermo, e con accesso
dalla via Libertà civici 123 e 125, così costituito:

a) dalla casa composta di piano scantinato, di piano terra comprendente dodici vani, dal primo piano con
otto vani e di un secondo piano con soli due vani oltre vani ammezzati di piano e area libera soprastante
le costruzioni;

b) da terreno circostante che nella sua interezza è esteso ettare una, are sessantatre e centiare
settantadue di misura catastale e per quanto in effetti si trova entro i confini oltre precisati dell'intero
complesso. Detto terreno per una parte costituisce villetta a servizio del fabbricato con viali, piante
ornamentali e statue e per il rimanente (sul versante della Via Vincenzo Di Marco) è coltivato con alberi
di varia natura. Sopra il detto terreno insistono corpi rurali e varie pertinenze (vasche, docciai, torre di
caduta dell'acqua ecc.);

c) dalla casa del custode costituita da un fabbricato di due elevazioni composto di un alloggio di quattro
vani ed accessori, di un locale per sgombero e di un vasto magazzino.

L'intero complesso è delimitato dei seguenti confini:

verso nord-ovest con la via Libertà, con fabbricato condominiale di proprietà aliena e in parte con
proprietà della società ... o suoi aventi causa, avente accesso dalla via Libertà civico 121;

verso nord-est con restante proprietà della stessa società ... o suoi aventi causa, e con via

Vincenzo di Marco e verso sud-ovest con fabbricati alieni ... riportate in Catasto nel modo seguente:



a) nel N.C.E.U. di Palermo ... il fabbricato e la pertinente casa del custode sono raffigurati nel foglio di mappa 33 e precisamente: al mappale 110, casa terrana e di primo piano in Via Libertà 123, categoria A/8, classe 4, con la consistenza catastale di vani quarantuno ...; al mappale 370/1, casa terrana in Via Libertà 125, categoria A/4, classe 2, con la consistenza catastale di vani tre e cinque ...; al mappale 370/2, casa terrana in Via Libertà 125, categoria A/10, classe 4, con la consistenza catastale di vani uno ...; al mappale 435 casa terrana in via Libertà 125, categoria C/2, classe 6, con la superficie di mq. trentadue⁵ ...;

b) mentre nel Catasto Terreni di Palermo il terreno circostante il fabbricato è ... raffigurato nel foglio di mappa 33, dalla particella 437 ... e dalla particella 875, quale fabbricato da accertare all'urbano per centiare settanta ...";

c) infine risulta riportato alla partita 1, intestata al catasto fabbricati del Comune di Palermo, nel foglio di mappa 33 del mappale 79, fabbricato urbano di centiare 36 ...".

Nell'atto è stato precisato che "... la costruzione dell'unità immobiliare ... è stata realizzata anteriormente al 1° settembre 1967 ... [e] successivamente alla sua realizzazione sono state apportate modifiche per le quali è stata presentata domanda di concessione in sanatoria ...". Sempre nell'atto è stato precisato che "... il terreno ... ricade in zona destinata a verde pubblico ...". Dagli accertamenti condotti presso l'Agenzia del Territorio è risultato che il complesso immobiliare oggetto della presente è oggi individuato catastalmente: nel foglio 33 di Palermo come di seguito: la villa storica dalla particella 110 del Catasto Fabbricati con indirizzo "... Via della Libertà n. 123 piano 1° ...", classificata in categoria A/8 (abitazioni in ville caratterizzate dalla presenza di parchi o giardini, in zone di pregio con caratteristiche costruttive e di rifiniture di livello superiore all'ordinario) classe 4^a, con la consistenza di 41 vani ed una rendita di € 13.128,33, iscritta alla partita n. 1059963 in testa alla dante causa alla Società esecutata il

⁵ L'immobile identificato nell'atto di provenienza come "... al mappale 435 casa terrana in via Libertà 125, categoria C/2, classe 6, con la superficie di mq. trentadue ...", non è incluso nell'elenco dei beni sottoposti a pignoramento nell'ambito della procedura in argomento



parco di pertinenza dalle particelle 1301 del Catasto Terreni, annotata come limoneto di classe 3^a, con una consistenza di are 13.27, con un reddito dominicale di € 47,97 ed un reddito agrario di € 17,82, iscritta alla partita n. 75503 in testa alla dante causa alla Società esecutata; 1359 del Catasto Terreni, annotata come limoneto di classe 3^a, con una consistenza di are 75.96, con un reddito dominicale di € 217,73 ed un reddito agrario di € 102,00, in testa alla dante causa alla Società esecutata; 1360 del Catasto Terreni, annotata come limoneto di classe 3^a, con una consistenza di are 73.91, con un reddito dominicale di € 211,85 ed un reddito agrario di € 99,25, in testa alla dante causa alla Società esecutata; I manufatti di pertinenza dalle particelle 1302 del Catasto Fabbricati con indirizzo "... Via Tommaso Gargallo n. 15 n. 15/A piano T ...", classata in categoria C/3 (laboratori artigianali) classe 8^a, con la consistenza di mq. 47 ed una rendita di € 213,61, in testa alla dante causa alla Società esecutata ed a terzi "... ciascuno per i propri diritti ..."; 875, del Catasto Fabbricati con indirizzo "... Via della Libertà 125 piano T ...", classata in categoria C/1 (negozi e botteghe) classe 10^a, con la consistenza di mq. 69 ed una rendita di € 2.334,13, in testa alla dante causa alla Società esecutata; 79 del Catasto Terreni, classata come "... ente urbano ...", con una consistenza di ca. 36, 370 sub.1 del Catasto Fabbricati con indirizzo "... Via della Libertà 125 piano T ...", classata in categoria A/4 (abitazioni di tipo popolari) classe 2^a, con la consistenza di 3,5 vani ed una rendita di € 110,26, iscritta alla partita 36706 in testa alla dante causa alla Società esecutata; e 370 sub.2 del Catasto Fabbricati con indirizzo "... Via della Libertà 125 piano T ...", classata in categoria A/10 (uffici e studi privati) classe 4^a, con la consistenza di 1 vano ed una rendita di € 333,11, iscritta alla partita 36706 in testa alla dante causa alla Società esecutata. In merito alla regolarità edilizia del complesso immobiliare, come già scritto, la costruzione della villa storica risale alla metà dell'800, con successivi interventi di ampliamento risalenti ai primi del '900; a quello stesso periodo sembrano risalire alcuni dei manufatti di pertinenza (ad esempio la costruzione identificata dalle particelle 370 sub. 1 e sub. 2). In



relazione a quanto desunto dall'atto di provenienza il Collegio ha effettuato specifiche ricerche presso il Servizio Condono Edilizio del Settore Urbanistica ed Edilizia del Comune di Palermo, acquisendo la copia dell'istanza di concessione in sanatoria assunta al prot. 9076 del 15 maggio 1987. Dall'esame di tale documentazione è emerso che l'istanza è stata presentata per le *"... opere di straordinaria manutenzione, finalizzate alla integrazione ed ammodernamento dei servizi, degli impianti e delle finiture dell'immobile onde renderlo utilizzabile, senza peraltro modificarne i volumi, le superfici e la destinazione d'uso ..."*, dichiarando che l'istanza escludeva *"... altri lavori di diversa classificazione denunciati in altra istanza di sanatoria ..."*; è stato anche dichiarato che *"... sono state avviate le pratiche per le variazioni da apportare al N.C.E.U. di Palermo relative alle opere abusivamente realizzate dal primo proprietario ..."*. Le superiori dichiarazioni non sono state confortate dall'esito delle ricerche effettuate sia presso gli Uffici Comunali sia presso l'Agenzia del Territorio, non essendo state rinvenute istanze di concessione in sanatoria presentate dalla dante causa per il complesso immobiliare in argomento e non risultando variazioni catastali al N.C.E.U.

6.6) Lotto 74: il locale commerciale indicato come Lotto 74 insiste in un complesso immobiliare realizzato dalla società eseguita su un lotto di terreno pervenuto alla stessa in forza dei seguenti atti pubblici: a) atto di vendita n. 49581 di rep. stipulato in data 10 agosto 1971 dal Notaio Michele Margiotta, registrato a Palermo in data 20 agosto 1971 al n. 11087 e trascritto a Palermo in data 28 agosto 1971 ai nri 29269/22819; con tale atto la Società eseguita ha acquistato, da potere di terzi, un *"... complesso immobiliare al quale si accede dai civici 175 e 177 di ... via Libertà ... che occupa una superficie complessiva di mq. 1.555 circa, sulla quale insistono un fabbricato a tre elevazioni ... ed un corpo basso retrostante ... ricade nella particelle 43, 23, 360, 361 del foglio di mappa 33 del Nuovo Catasto Terreni del Comune di Palermo ..."*. b) atto di vendita n. 102 di rep. stipulato in data 16 luglio 1973 dal Notaio Maria Angela Sirretta, registrato a Corleone in data 02 agosto 1973 al n. 553 e trascritto a Palermo in data 03 agosto 1973 ai nri 31726/26219; con tale atto la Società eseguita ha acquistato, da potere di terzi, un "





appezzamento di terreno di forma irregolare ... [risultante] dalla demolizione di un fabbricato preesistente ed ancora annotato al N.C.E.U. di Palermo alla partita 4447 ...". c) atto di vendita n. 59779 di rep. stipulato in data 16 luglio 1973 dal Notaio Giuseppe Maniscalco, registrato a Palermo in data 04 agosto 1973 al n. 17108 e trascritto a Palermo in data 04 agosto 1973 ai nn° 31761/26242; con tale atto la Società esecutata ha acquistato, da potere di terzi, un "... appartamento di vecchia costruzione a piano terra dell'edificio sito in Palermo, con accesso dalla stradella con ingresso dal civico 175 (già 173) della via Libertà ... [e] due corpi terrani contigui a detto appartamento ... allibrate al N.C.E.U. di Palermo alla partita 4446 ... foglio 33 ... particella 45/1 ... 45/2, 45/4 ...". d) atto di vendita n. 13414 di rep. stipulato in data 16 luglio 1973 dal Notaio Bianca Barbera, registrato a Misilmeri in data 21 luglio 1973 al n. 972 e trascritto a Palermo in data 27 luglio 1973 ai nn° 30909/25547; con tale atto la Società esecutata ha acquistato, da potere di terzi, un "... appartamento di vecchia costruzione, costituente l'intero primo piano dell'edificio in Palermo, con accesso dalla stradella che ha inizio dal civico 175 (già 173) della via Libertà ... un corpo terrano facente parte del medesimo edificio annotati nel N.C.E.U. di Palermo ... foglio 33 particella 45/5 ... e particella 45/3 ... [e un]appezzamento di terreno sito in Palermo, con ingresso dalla stradella cui si accede dal civico n. 175 (già 173) della via Libertà ... allibrato al N.C.T. ... foglio 33, particella 44 ...".

Dagli accertamenti condotti presso l'Agenzia del Territorio è risultato che il locale commerciale oggetto della presente è oggi identificato catastalmente nel foglio 33 di Palermo dalla particella 801 sub. 19 con indirizzo "... Via Edmondo De Amicis n. 1 piano 82 ...", classato in categoria C/6 (rimesse, autorimesse) classe 4ª, con la consistenza catastale di mq. 937, ed è iscritto alla partita n. 152507 in testa alla Società esecutata. In merito alla regolarità edilizia del complesso edilizio in cui insiste l'immobile, sulla scorta della documentazione acquisita nel corso della consulenza, è emerso che lo stesso è stato realizzato in forza dell'originaria licenza edilizia n. 1350 del 17 dicembre 1971 e delle successive concessioni in variante n. 390 del 07 maggio 1973 e n. 679 del 18 luglio 1975. Per l'intero complesso edilizio realizzato in forza delle





precedenti concessioni, la Ripartizione di Igiene e Sanità del Municipio di Palermo ha rilasciato in data 19 luglio 1984 il certificato di abitabilità/agibilità prot. 1494 con il quale è stato dichiarato agibile, tra gli altri, il "... secondo piano cantinato con accesso dalla rampa sul al civico n/1 (denominata zona V nei grafici di progetto) con tre aperture in fono alla rampa di fronte composto da un grande ambiente pilastro ...". Nella certificazione di abitabilità/agibilità è stato precisato che "... la superficie destinata a parcheggio, ai sensi dell'art. 18 della legge 765 del 1967 ... è stata vincolata con atto del 15/9/1983 in Not. Giuseppe Maniscalco e reg. in Palermo il 17/9/1982 al n. 3109 e trascritto il 20/9/1982 ai nn. 34854/29052 ..." ed interessa l'intera superficie del locale.

6.7) Lotto 75: relativamente alla provenienza ed alla regolarità edilizia del locale commerciale indicato come Lotto 75 si rinvia a quanto scritto per il Lotto 74; dagli accertamenti condotti presso l'Agenzia del Territorio è risultato che l'immobile è oggi identificato catastalmente nel foglio 33 di Palermo dalla particella 801 sub. 16 con indirizzo "... Via Edmondo De Amicis n. 42 piano S1 ...", classato in categoria C/6 (rimesse, autorimesse) classe 6ª, con la consistenza catastale di mq. 415, ed è iscritto alla partita n. 152507 in testa alla Società esecutata.





7) Descrizione e stima degli immobili oggetto della procedura

Risposte ai quesiti e conclusioni

Nel corso dell'udienza istruttoria del 15 gennaio 2010 la S.V. ha incaricato lo scrivente Collegio di procedere alla valutazione del compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva n. 334/06, che trae origine dal pignoramento immobiliare promosso dalla Island Finance 2 (ICR7) S.r.l., notificato alla Società esecutata in data 19/24 maggio 2006 e trascritto in data 01 settembre 2006 ai nn° 55215/30184.

Trattandosi di diversi beni, aventi ciascuno una propria autonomia, il Collegio ha proceduto alla formazione di distinti lotti.

Per ciascuno si riporta la scheda nepilogativa, rinviando ai singoli fascicoli per la puntuale risposta ai quesiti riportati in premessa.

7.1) Lotto 1: Appartamento per civile abitazione, ubicato in un complesso sito in zona semicentrale della città di Palermo, a confine con la Via Dei Cantieri, in prossimità dell'area portuale e del principale mercato cittadino, individuato toponomasticamente dal civico 27 del Largo Villaura, ricadente nel territorio del "Tenimento Barca", soggetto ad Usi Civici di carattere privato, su particelle già legittimate ma la cui procedura amministrativa/economica è ancora da perfezionare, ubicato all'ottavo piano della scala F, identificato catastalmente nel foglio 35 di Palermo dalla particella 2625 sub. 231 con indirizzo "... Largo Villaura piano 8 interno 28 scala F ...", classato in categoria A/2, classe 9ª, con la consistenza di 5 vani, iscritto alla partita n. 205006 in testa alla Società esecutata, insistente in un complesso realizzato in forza della concessione edilizia n. 1093 del 14 giugno 1978 e delle successive concessioni in variante n. 2521 del 17 ottobre 1978, n. 730 del 29 settembre 1981 e n. 328 del 29 giugno 1992, ad oggi privo della certificazione di abitabilità/agibilità, ancora da perfezionare, pervenuto alla Società esecutata in forza dell'atto di compravendita e transazione n. 509241 di rep. stipulato in data 27 novembre 1991 dal Notaio Salvatore Albano, registrato in data 12 dicembre 1991 al n. 1980





e trascritto a Palermo in data 14 dicembre 1991 ai nn. 59480/45378, composto da un ampio ambiente giorno (pari a due vani), due vani, due w.c., cucina e ripostiglio, distribuiti da un corridoio, servito da due balconi di cui uno chiuso a veranda, pavimentato e finito al civile con materiali di tipo corrente, con la parte impiantistica completa e funzionante, con una consistenza commerciale di mq. 89 circa: stima del valore di mercato da porre a base d'asta € 180.000,00.

7.2) Lotto 70: Locale a destinazione commerciale, insistente in un edificio sito in zona periferica della città di Palermo, ad angolo tra la piazza degli Alpini e la via Caduti Senza Croce, con accesso dai civici 12 di piazza degli Alpini e dal civico 30 della via Caduti Senza Croce, ubicato al piano strada ed al sottostante piano scantinato, identificato catastalmente nel foglio 22 di Palermo dalla particella 2416 sub. 5 con indirizzo "... Piazzale degli Alpini piano T-S1 ...", classato in categoria C/1 classe 10ª, con la consistenza catastale di mq. 73, ed iscritto alla partita n. 202855 in testa alla Società esecutata, realizzato in forza della concessione edilizia n. 149 del 01 giugno 1988 e della concessione in variante n. 24 del 23 marzo 1993, e dichiarato abitabile/agibile con il certificato n. 2711 di prot. del 10 giugno 1994, edificato dalla Società esecutata su un lotto di terreno pervenuto con l'atto di permuta n. 60441 di rep. stipulato in data 09 giugno 1988 dal Notaio Tommaso Drago, registrato a Palermo in data 29 giugno 1988 al n. 8116 e trascritto a Palermo in data 17 giugno 1988 ai nn. 26846/20445, composto da un vano e relativi servizi al piano strada (oggi contigui di fatto al locale limitrofo senza alcuna separazione fisica) e da un vano, con spazi perimetrali ricavati dall'indiana di isolamento, al piano scantinato (anche questo contiguo di fatto al locale limitrofo senza alcuna separazione fisica), entrambi pavimentate e finiti al civile con materiali di discreta qualità, con una consistenza commerciale di circa mq. 110 di cui circa mq. 45,00 al piano strada (destinabili a negozio) e circa mq. 65,00 relativi alla superficie della porzione al piano scantinato (destinabile ad area a servizio del negozio a piano strada): stima del valore di





mercato da porre a base d'asta € 120.000,00.

7.3) Lotto 71: Lastrico solare di un edificio, sito in zona periferica della città di Palermo, ad angolo tra la piazza degli Alpini e la via Caduti Senza Croce, con accesso dal civico 9 di piazza degli Alpini, identificato catastalmente nel foglio 22 di Palermo dalla particella 2416 sub. 29 con indirizzo "... Piazzale degli Alpini piano 6 ...", classato come "... lastrico solare ...", con la consistenza catastale di mq. 318, ed iscritto alla partita n. 202855 in testa alla Società esecutata, realizzato in forza della concessione edilizia n. 149 del 01 giugno 1988 e della concessione in variante n. 24 del 23 marzo 1993, e dichiarato abitabile/agibile con il certificato n. 2711 di prot. del 10 giugno 1994, edificato dalla Società esecutata su un lotto di terreno pervenutole con l'atto di permuta n. 60441 di rep. stipulato in data 09 giugno 1988 dal Notaio Tommaso Drago, registrato a Palermo in data 29 giugno 1988 al n. 8116 e trascritto a Palermo in data 17 giugno 1988 ai nn. 26846/20445, composto da un unico grande terrazzo, con una consistenza commerciale di mq. 80,00 circa (effettiva quasi mq. 320): stima del valore di mercato da porre a base d'asta € 130.000,00.

7.4) Lotto 72: Locale cantinola, insistente in un edificio sito in zona periferica della città di Palermo, ad angolo tra la piazza degli Alpini e la via Caduti Senza Croce, con accesso carrabile dal civico 3 di piazza degli Alpini (ed internamente dal civico 9 della stessa piazza), ubicato al secondo piano scantinato, identificato catastalmente nel foglio 22 di Palermo dalla particella 2416 sub. 49 con indirizzo "... Piazzale degli Alpini piano S2 lotto A edificio A ...", classato in categoria C/2 (magazzini e locali di deposito) classe 9ª, con la consistenza catastale di mq. 11, ed iscritto alla partita n. 1254657 in testa alla Società esecutata, realizzato in forza della concessione edilizia n. 149 del 01 giugno 1988 e della concessione in variante n. 24 del 23 marzo 1993, e dichiarato abitabile/agibile con il certificato n. 2711 di prot. del 10 giugno 1994, edificato dalla Società esecutata su un lotto di terreno pervenutole con l'atto di permuta n. 60441 di rep. stipulato in data 09 giugno 1988 dal Notaio Tommaso Drago,





registrato a Palermo in data 29 giugno 1988 al n. 8116 e trascritto a Palermo in data 17 giugno 1988 ai nn° 26846/20445, composto da un unico vano ad "L" pavimentato e finito al civile con materiali di discreta qualità, con una consistenza commerciale di circa mq. 10: stima del valore di mercato da porre a base d'asta € 16.000,00.

7.5) Lotto 73: Complesso immobiliare ubicato in zona semicentrale della città di Palermo, nell'isolato compreso tra la Via Libertà, via Tommaso Gargallo, via Vincenzo di Marco e via Generale Giuseppe Arimondi, con accesso dai civici 123 e 125 della via Libertà, identificato catastalmente, la villa storica dalla particella 110 del Catasto Fabbricati con indirizzo "... Via della Libertà n. 123 piano T1 ...", classata in categoria A/8, classe 4ª, con la consistenza di 41 vani ed una rendita di € 13.128,33, iscritta alla partita n. 1059963 in testa alla dante causa alla Società esecutata, il parco di pertinenza dalle particelle, 1301 del Catasto Terreni, annotata come limoneto di classe 3ª, con una consistenza di are 13.27, con un reddito dominicale di € 47,97 ed un reddito agrario di € 17,82, iscritta alla partita n. 75503 in testa alla dante causa alla Società esecutata, 1359 del Catasto Terreni, annotata come limoneto di classe 3ª, con una consistenza di are 75.96, con un reddito dominicale di € 217,73 ed un reddito agrario di € 102,00, in testa alla dante causa alla Società esecutata, 1360 del Catasto Terreni, annotata come limoneto di classe 3ª, con una consistenza di are 73.91, con un reddito dominicale di € 211,85 ed un reddito agrario di € 99,25, in testa alla dante causa alla Società esecutata, i manufatti di pertinenza dalle particelle 1302 del Catasto Fabbricati con indirizzo "... Via Tommaso Gargallo n. 15 n. 15/A piano T ...", classata in categoria C/3, classe 8ª, con la consistenza di mq. 47 ed una rendita di € 213,61, in testa alla dante causa alla Società esecutata ed a terzi "... ciascuno per i propri diritti ...", 875, del Catasto Fabbricati con indirizzo "... Via della Libertà 125 piano T ...", classata in categoria C/1, classe 10ª, con la consistenza di mq. 69 ed una rendita di € 2.334,13, in testa alla dante causa alla Società esecutata, 79 del Catasto Terreni, classata come "... ente urbano ...", con una consistenza di ca. 36, 370 sub.1





del Catasto Fabbricati con indirizzo "... Via della Libertà 125 piano T ...", classata in categoria A/4, classe 2ª, con la consistenza di 3,5 vani ed una rendita di € 110,26, iscritta alla partita 36706 in testa alla dante causa alla Società esecutata e 370 sub.2 del Catasto Fabbricati con indirizzo "... Via della Libertà 125 piano T ...", classata in categoria A/10, classe 4ª, con la consistenza di 1 vano ed una rendita di € 333,11, iscritta alla partita 36706 in testa alla dante causa alla Società esecutata, realizzato prima dell'entrata in vigore della Legge urbanistica del 17 agosto 1942 n. 1150 ed oggetto di una istanza di concessione in sanatoria, ancora da perfezionare, pervenuto alla Società esecutata in forza dell'atto di compravendita n. 92082 di rep. stipulato in data 14 settembre 1990 dal Notaio Tommaso Drago, registrato a Palermo in data 04 ottobre 1990 al n. 10720 e trascritto a Palermo in data 20 settembre 1990 ai nn° 35808/27207, composto da una villa storica, inserita in un ampio parco nel quale insistono alcuni manufatti di pertinenza; articolata in 30 camere, 21 ambienti di servizio e 23 spazi di disimpegno, oltre i tre androni d'ingresso, la chiostрина interna e le terrazze a livello, oltre gli ambienti del piano scantinato, il tutto per una consistenza commerciale pari a circa mq. 1.985 di cui circa mq. 800 relativi alla superficie del piano terra, circa mq. 60 relativi all'incidenza della superficie ragguagliata dell'ammezzato sul piano terra, circa mq. 490 relativi alla superficie del primo piano, circa mq. 70 relativi all'incidenza della superficie ragguagliata dell'ammezzato sul primo piano, circa mq. 35 relativi all'incidenza della superficie ragguagliata del secondo ammezzato sul primo piano, circa mq. 75 relativi all'incidenza della superficie ragguagliata delle terrazze a servizio del piano terra, circa mq. 45 relativi all'incidenza della superficie ragguagliata delle terrazze e balconi a servizio del primo piano, circa mq. 20 relativi all'incidenza della superficie ragguagliata dello scantinato, oltre mq. 35 relativi all'incidenza della superficie ragguagliata della pertinenza di cui alla p.lla 370 sub. 1 e 370 sub. 2, circa mq. 25 relativi all'incidenza della superficie ragguagliata della pertinenza identificata dalla p.lla 875, oltre mq. 10 relativi all'incidenza della superficie ragguagliata della pertinenza identificata dalla





p.lla 79 ed oltre mq. 320 relativi all'incidenza della superficie ragguagliata del parco di pertinenza, insistente in un contesto ben servito dai mezzi pubblici, con una alta appetibilità per il mercato immobiliare: stima del valore di mercato da porre a base d'asta € 15.800.000,00.

7.6) Lotto 74: Locale a destinazione commerciale, insistente in un edificio sito in zona semicentrale della città di Palermo, nell'isolato compreso tra la via E. De Amicis, la via

la via Libertà e la via M. Rutelli, con accesso dal civico 1 della via
ubicato al secondo piano scantinato, identificato catastalmente nel foglio 33 di Palermo dalla particella 801 sub. 19 con indirizzo "... Via Edmondo De Amicis n. 1 piano S2 ...", classato in categoria C/6, classe 4ª, con la consistenza catastale di mq. 937, ed iscritto alla partita n. 152507 in testa alla Società eseguita, realizzato in forza della licenza edilizia n. 1350 del 17 dicembre 1971 e delle licenze in variante n. 390 del 07 maggio 1973 e n. 679 del 18 luglio 1975, e dichiarato abitabile/agibile con il certificato di abitabilità/agibilità prot. 1494 del 19 luglio 1984, edificato dalla Società eseguita su un lotto di terreno pervenuto con l'atto di vendita n. 49581 di rep. stipulato in data 10 agosto 1971 dal Notaio Michele Margiotta, registrato a Palermo in data 20 agosto 1971 al n. 11087 e trascritto a Palermo in data 28 agosto 1971 ai nn° 29269/22819, con l'atto di vendita n. 102 di rep. stipulato in data 16 luglio 1973 dal Notaio Maria Angela Sirretta, registrato a Corleone in data 02 agosto 1973 al n. 553 e trascritto a Palermo in data 03 agosto 1973 ai nn° 31726/26219, con l'atto di vendita n. 59779 di rep. stipulato in data 16 luglio 1973 dal Notaio Giuseppe Maniscalco, registrato a Palermo in data 04 agosto 1973 al n. 17108 e trascritto a Palermo in data 04 agosto 1973 ai nn° 31761/26242 e con l'atto di vendita n. 13414 di rep. stipulato in data 16 luglio 1973 dal Notaio Bianca Barbera, registrato a Misilmeri in data 21 luglio 1973 al n. 972 e trascritto a Palermo in data 27 luglio 1973 ai nn° 30909/25547, costituito da un unico vano pilastrato, perimetralmente al quale sono stati ricavati spazi di servizio, pavimentato in battuto di cemento e con le pareti a faccia vista, con una consistenza commerciale di circa mq. 1.000, interamente vincolata a parcheggio "... ai





sensi dell'art. 18 della legge 765 del 1967 ...", con una buona appetibilità per il mercato immobiliare di tipo commerciale: stima del valore di mercato da porre a base d'asta € 500.000,00.

7.7) **Lotto 75:** Locale a destinazione commerciale, insistente in un edificio sito in zona semicentrale della città di Palermo, nell'isolato compreso tra le vie E. De Amicis, Villa Heloise, Libertà e M. Rutelli, con accesso dal civico 42 della via E. De Amicis, ubicato al piano scantinato, identificato catastalmente nel foglio 33 di Palermo dalla particella 801 sub. 16 con indirizzo "... Via Edmondo De Amicis n. 42 piano S1 ...", classato in categoria C/6, classe 6ª, con la consistenza catastale di mq. 415, iscritto alla partita n. 152507 in testa alla Società eseguita, realizzato in forza della licenza edilizia n. 1350 del 17/12/ 1971 e delle varianti n. 390 del 07/05/1973 e n. 679 del 18/07/1975, e dichiarato agibile con il certificato di abitabilità/agibilità prot. 1494 del 19/07/1984, edificato dalla Società eseguita su un lotto di terreno pervenuto con l'atto n. 49581 di rep. stipulato in data 10/08/1971 dal Notaio Michele Margiotta, reg.to a Palermo in data 20/08/1971 al n. 11087 e trascritto in data 28/08/1971 ai nn° 29269/22819, con l'atto n. 102 di rep. stipulato in data 16/07/1973 dal Notaio Maria Angela Sirretta, reg.to a Corleone in data 02/08/1973 al n. 553 e trascritto in data 03/08/1973 ai nn° 31726/26219, con l'atto n. 59779 di rep. stipulato in data 16/07/1973 dal Notaio Giuseppe Maniscalco, reg.to a Palermo in data 04/08/1973 al n. 17108 e trascritto in data 04/08/1973 ai nn° 31761/26242 e con l'atto n. 13414 di rep. stipulato in data 16/07/1973 dal Notaio Bianca Barbera, reg.to a Misilmeri in data 21/07/1973 al n. 972 e trascritto in data 27/07/1973 ai nn° 30909/25547, costituito da un unico vano pilastrato, pavimentato in battuto di cemento e con le pareti al grezzo, con una consistenza commerciale di circa mq. 610, con una buona appetibilità per il mercato immobiliare commerciale: stima del valore di mercato da porre a base d'asta € 600.000,00.

Tra gli atti allegati al fascicolo del procedimento sono stati rinvenuti i seguenti avvisi



- atto di avviso del 24 aprile/18 maggio 2007, notificato alla Banca Intesa S.p.A.;
- atto di avviso del 24 aprile/18 maggio 2007, notificato alla Banca di Roma S.p.A.;
- atto di avviso del 24 aprile/18 maggio 2007, notificato al Banco di Sicilia S.p.A.;
- atto di avviso del 24 aprile/18 maggio 2007, notificato alla Banca Intesa S.p.A.;
- atto di avviso del 24 aprile/18 maggio 2007, notificato alla
- atto di avviso del 24 aprile/18 maggio 2007, notificato alla Montepaschi Se.Ri.T. S.p.A.;

Nel fascicolo è stato prodotto il "Certificato Notarile" redatto in data 22 febbraio 2007 dal Notaio Maria Gabriella Cannistraro, che ricostruisce la storia ventennale del dominio degli immobili oggetto di pignoramento e riporta le risultanze dei registri immobiliari e delle visure catastali. E' inoltre allegato il certificato di destinazione urbanistica del sedime in cui ricade gli immobili di cui ai lotti 69, 70, 71, 72, 74 e 75, mentre non è stato rinvenuto quello relativo al complesso immobiliare di cui al lotto 73.

A parziale adempimento al mandato conferitogli, il Collegio rassegna la presente, ale fa parte la relazione riepilogativa ed altri 7 fascicoli relativi agli altri singoli lotti.

il Collegio dei Consulenti Tecnici

(ing. Mario D'Amore)