

Tribunale di Palermo

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.Es. Dott. Giuseppe Sidoti

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

Espropriazione immobiliare promossa dalla Island Finance (ICR 4)

S.p.A. nei confronti della Società "A"⁽¹⁾

Relazione tecnica di stima del compendio immobiliare

LOTTO 73 – complesso immobiliare costituito da una villa storica in Palermo, via Libertà n. 123/125, foglio 33 particella 110, e dalle relative pertinenze identificate nello stesso foglio dalle particelle 1301, 1359 e 1360 del N.C.T. e 1302, 875, 79 e 370 sub. 1 e sub. 2 del N.C.E.U

1) Premessa

Con provvedimento del 24/25 gennaio 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*

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



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 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 effettuare 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 di uno degli immobili oggetto dell'incarico, indicato nella relazione riepilogativa come **Lotto 73**.



2) Bene oggetto degli accertamenti e della stima

L'immobile oggetto della presente relazione di stima è quello individuato come "Lotto 73" nella relazione riepilogativa e precisamente quelli descritti ai p.ti da [178] a [183] dell'atto di pignoramento immobiliare notificato alla Società eseguita in data 19 maggio 2006, trascritto in data 01 settembre 2006 ai nn° 55215/30184 come:

- 2.a) **[p.to 178]** "... villa sita in Palermo via Libertà n. 123 piani terra e primo, composta da 41 vani, annotata al N.C.E.U. fg. 33 p.lla 110 cat. A/8 ...";
- 2.b) **[p.to 179]** "... terreno sito in Palermo via Libertà esteso ha. 1.63.72, annotato al N.C.T. fg. 33 p.lla 437 ...";
- 2.c) **[p.to 180]** "... terreno sito in Palermo via Libertà esteso ca. 70, annotato al N.C.T. fg. 33 p.lla 875 ...";
- 2.d) **[p.to 181]** "... terreno sito in Palermo via Libertà esteso ca. 36, annotato al N.C.T. fg. 33 p.lla 79 ...";
- 2.e) **[p.to 182]** "... appartamento sito in Palermo via Libertà n. 125 piano terra, composta da 3,5 vani, annotato al N.C.E.U. fg. 33 p.lla 370 sub. 1, cat. A/4 ...";
- 2.f) **[p.to 183]** "... ufficio sito in Palermo via Libertà n. 125 piano terra, composta da 1 vano, annotato al N.C.E.U. fg. 33 p.lla 370 sub. 2, cat. A/10 ...";

3) Accertamenti e verifiche

Preliminarmente il Collegio ha richiesto ed acquisito, presso l'Agenzia del Territorio di Palermo, la documentazione catastale dell'immobile in argomento e, dal Notaio rogante, l'atto di provenienza.

Dall'esame della documentazione catastale il Collegio ha accertato, che la costruzione a villa preesisteva alla data del febbraio 1940².

² La costruzione della villa, nel suo impianto originario, risale alla metà del 1800; risulterebbe infatti realizzata nel 1858; nei primi del 1900 è stata ampliata, ma parte dell'angolo nord-ovest è stato danneggiato durante la seconda guerra mondiale; la planimetria catastale d'impianto fa riferimento ad



Ne consegue che la costruzione è stata realizzata prima dell'entrata in vigore della Legge urbanistica del 17 agosto 1942 n. 1150, con la quale è stata introdotta la licenza edilizia, per cui, per essa non esistono né la licenza edilizia né, a maggior ragione, la concessione edilizia (introdotta con la Legge 10/77) né le certificazioni finali; in tal senso non è stata effettuata alcuna ricerca presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palermo.

In relazione ad alcune difformità planimetriche rilevate nel corso degli accertamenti sopralluogo il Collegio ha formulato apposita istanza al Servizio Condono Edilizio del Settore Urbanistica ed Edilizia del Comune di Palermo, acquisendo la documentazione di seguito illustrata. Peraltro, sulla scorta della documentazione catastale ed all'esito dei sopralluoghi, il Collegio ha accertato quanto di seguito.

Il terreno di cui al precedente p.to 2.b), descritto nell'atto di pignoramento come "... [p.to 179] "... terreno sito in Palermo via Libertà esteso ha. 1.63.72, annotato al N.C.T. fg. 33 p.lla 437 ...", con il tipo n. 13478 del 21 marzo 1991, è stato frazionato derivandone le particelle 437 di are 13.85 e 973 di ha. 1.49.87 (cfr. all.ti 1 e 2, visure storiche per immobile)

Con il tipo mappale n. 2444.1/1995 la particella 437 di are 13.85 e la particella 369³ di are 14.70 sono state fuse e frazionate, formando le derivate 369 di are 14.51 (iscritta al N.C.E.U. ed identificante un complesso edilizio ad angolo tra le vie Tommaso Gargallo e la via Vincenzo di Marco), 1300 di c.a. 19, 1301 di are 13.27 e 1302 di c.a. 58⁴; tali ultime due derivate risultano incluse tra i beni oggetto di pignoramento (cfr. all.ti 3 e 4).

Con il tipo mappale 571171.1/2007 la particella 973 di ha. 1.49.87 è stata frazionata, formando le derivate 1359 di are 75.96 e 1360 di are 73.91 (cfr. all.ti 5 e 6), che costituiscono oggi la pertinenza esterna a parco della [REDACTED].

una configurazione diversa da quella originaria, non risultando rappresentata la torretta a nord-ovest che la caratterizzava nella sua edificazione finale

³ Tale particella non rientra tra quelle oggetto di pignoramento, così come le derivate 369 e 1300

⁴ Tale immobile è un locale magazzino al quale non è stato ad oggi possibile accedere





Il terreno di cui al precedente p.to 2.c), descritto nell'atto di pignoramento come "... [p.to 180] "... terreno sito in Palermo via Libertà esteso ca. 70, annotato al N.C.T. fg. 33 p.lla 875 ...", è stata individuato come un locale destinato a magazzino, ubicato perimetralmente alla pertinenza esterna a parco della [REDACTED], inserito erroneamente in mappa con l'identificativo catastale 275.

Il terreno di cui al precedente p.to 2.d), descritto nell'atto di pignoramento come "... [p.to 181] "... terreno sito in Palermo via Libertà esteso ca. 36, annotato al N.C.T. fg. 33 p.lla 79 ...", è stata individuato come un locale tecnico che ospita apparecchiature ed impianti a servizio della [REDACTED], ubicato perimetralmente alla pertinenza esterna a parco della villa.

Gli immobili di cui ai precedenti p.ti 2.e) e 2.f), descritti nell'atto di pignoramento come "... [p.to 182] "... appartamento sito in Palermo via Libertà n. 125 piano terra, composta da 3,5 vani, annotato al N.C.E.U. fg. 33 p.lla 370 sub. 1, cat. A/4 ..." e [p.to 183] "... ufficio sito in Palermo via Libertà n. 125 piano terra, composta da 1 vano, annotato al N.C.E.U. fg. 33 p.lla 370 sub. 2, cat. A/10 ...", costituiscono un unico corpo di fabbrica, a due elevazioni, dei quali quello al primo piano ad oggi non ispezionato per l'impossibilità di accedervi.

Contestualmente alle successive immissioni in possesso da parte dei Custodi Giudiziari, Avv.ti Vincenzo Di Lorenzo e Calogero Pisciotta (in parte effettuate con l'assistenza dell'Ufficiale Giudiziario e conclusesi in data 25 gennaio 2013 – cfr. verbali all.ti), il Collegio, coadiuvato dai collaboratori di studio per i rilievi metrici, ha effettuato gli accertamenti sopralluogo e, in relazione ad alcune difformità planimetriche rilevate nel corso degli accertamenti sopralluogo, il Collegio ha formulato apposita istanza al Servizio Condono Edilizio del Settore Urbanistica ed Edilizia del Comune di Palermo, acquisendo la documentazione di seguito illustrata. Successivamente, con separati accessi sui luoghi, il Collegio ha condotto le indagini di mercato necessarie per la formazione di una scala di valori di mercato, per la corretta applicazione del procedimento sintetico, come esposto nel successivo paragrafo.





4) 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 – 2^a 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 constatano 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.





5) Provenienza, individuazione catastale e regolarità edilizia del complesso immobiliare

indicato come Lotto 73

Il complesso immobiliare oggetto della presente 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 (cfr. all.to 7).

Con tale atto la Società esecutata ha acquistato dalla Compagnia Italiana per la Prefabbricazione [REDACTED] il "... complesso immobiliare, denominato [REDACTED] 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, doccia, 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 [REDACTED], o suoi aventi causa, avente accesso dalla via Libertà civico 121; verso nord-est con restante proprietà della stessa società [REDACTED], 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 T1 ...”, classata 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

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



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 (cfr. all.to 8);

- il 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 (cfr. all.to 9), 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 (cfr. all.to 10), 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 (cfr. all.to 11);

- 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 ..." (cfr. all.to 12), 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 (cfr. all.to 13) 79 del Catasto Terreni, classata come "... ente urbano ...", con una consistenza di ca. 36 (cfr. all.to 14), 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 (cfr. all.to 15), 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 (cfr. all.to 16).

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 (cfr. all.to 17).

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 modificare 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. oltre quelle di cui al precedente paragrafo 3.





6) Descrizione del complesso immobiliare costituente il Lotto 73

Come già scritto, contestualmente alle successive immissioni in possesso da parte del Custodi Giudiziari, il Collegio ha effettuato gli accertamenti sopralluogo dai quali è emerso quanto di seguito.

Il complesso immobiliare oggetto della presente, è ubicato in zona semicentrale della città di Palermo (cfr. foto 1, 2 e 3), nell'isolato compreso tra la Via Libertà, via Tommaso Gargallo, via Vincenzo di Marco e via Generale Giuseppe Arimondi.

La villa, cui si accede da un cancello pedonale individuato dal civico 123 della via Libertà e da un cancello carrabile individuato dal civico 125 della stessa via (cfr. foto 4, 5 e 6), costituisce oggi uno dei pochi esempi dell'edificazione storica che interessava la zona nord della città di Palermo ed il suo pregio è certamente amplificato dal parco di pertinenza che si estende per oltre un ettaro e mezzo, caratterizzato dalla presenza di un qualificato impianto a verde.

Percorrendo il viale d'accesso che si diparte dal civico 125 della via Libertà, subito a sinistra si trova la pertinenza (già casa del custode del complesso), identificata dalle particelle 370 sub. 1 e sub. 2 (cfr. foto 7), mentre a destra si raggiunge l'area antistante l'ingresso che si apre sul prospetto principale della villa (cfr. foto 8, 9 e 10).

Proseguendo lungo il viale ci si addentra nel parco di pertinenza, caratterizzato anche dalla presenza di manufatti storici (cfr. foto da 11 a 16) e percorso da viali sia pedonali sia carrabili.

Alla villa, costruita in muratura portante, si accede dal portone principale, che si apre sul prospetto lato nord, caratterizzato da una pensilina d'epoca (cfr. foto 17), che consente di raggiungere un primo androne (cfr. foto 18 e 19) dal quale, da un portoncino in fondo, a sinistra (cfr. foto 20 e 21), si accede alla porzione est del piano terra.

Tale porzione si articola in una successione di ambienti e di servizi, in parte anche





sul soprastante piano ammezzato per la cui articolazione e caratteristiche si rinvia alla tavola grafica allegata (cfr. all.to 18) ed alle foto dalla 22 alla 61.

Per comodità di lettura ed i relativi riferimenti, ciascuno degli ambienti rappresentato nella tavola grafica è stato individuato con un numero progressivo, richiamato nelle relative foto.

Sinteticamente nella porzione est del piano terra e nel relativo soprastante piano ammezzato, insistono n. 10 camere di varie dimensioni, n. 8 ambienti di servizio e n. 10 spazi di disimpegno.

A seguire il primo androne d'ingresso (cfr. foto 62) se ne trova un secondo (cfr. foto 63) dal quale si diparte un elevatore oleodinamico che serve verticalmente l'edificio e dal quale, sulla sinistra si accede alla chiostrina interna della costruzione, mentre a destra si raggiunge un terzo androne (cfr. foto 64 e 65) sul quale si apre il portoncino d'ingresso alla porzione ovest del piano terra.

Anche tale porzione si articola in una successione di ambienti e di servizi, in parte anche sul soprastante piano ammezzato per la cui articolazione e caratteristiche si rinvia alla tavola grafica allegata (cfr. il già citato all.to 18) ed alle foto dalla 66 alla 92.

Sinteticamente nella porzione ovest del piano terra e nel relativo soprastante piano ammezzato, insistono n. 8 camere di varie dimensioni, n. 4 ambienti di servizio e n. 5 spazi di disimpegno.

La scala padronale che si diparte dal lato est dell'edificio, sbarca nella porzione est del primo piano (cfr. foto 93) consistente in due saloni, uno dei quali ricavato in un bovindo con affaccio sul lato est dell'edificio (cfr. foto da 94 a 98).

Una scala interna (cfr. foto 99) collega la porzione ovest del piano terra alla soprastante porzione al primo piano nella quale insistono n. 2 camere di varie dimensioni, n. 1 ambienti di servizio e n. 3 spazi di disimpegno (cfr. foto da 100 a 108).





Dalla seconda scala padronale che si diparte dal terzo androne si raggiungono la porzione sud-ovest e la porzione centrale del primo piano.

Allo sbarco al primo piano si trova il portoncino di accesso a tale livello (cfr. foto 109 e 110) e, dopo un breve corridoio, si raggiungono gli ambienti a questa quota.

Anche la porzione sud-ovest e la porzione centrale del primo piano si articolano in una successione di ambienti e di servizi, in parte anche sul soprastante piano ammezzato per la cui distribuzione e caratteristiche si rinvia alla tavola grafica allegata (cfr. all.to 19) ed alle foto dalla 111 alla 152.

Anche per gli ambienti del primo piano e dei relativi ammezzati, per i necessari riferimenti, si è proceduto indicando, nella tavola grafica, un numero progressivo, richiamato nelle relative foto.

Sinteticamente nella porzione sud-ovest del primo piano e negli ammezzati soprastanti, insistono n. 8 camere di varie dimensioni, n. 8 ambienti di servizio e n. 5 spazi di disimpegno.

Da un portoncino del primo androne, subito a destra del portone d'ingresso (cfr. foto 153 e 154), si raggiunge, con una scala dedicata (cfr. foto 155) il livello scantinato che si sviluppa solo al di sotto dell'angolo nord-ovest dell'edificio.

Tale piano consiste di due soli ambienti in successione (cfr. foto 156, 157 e 158), che si affacciano su una intercapedine (cfr. foto 159 e 160), alle cui estremità sono stati ricavati due servizi (cfr. foto da 161 a 164).

Conclusivamente la villa storica è risultata, all'esito dei sopralluoghi, risulta articolata in 30 camere, 21 ambienti di servizio e 23 spazi di disimpegno, oltre i tre androni d'ingresso, la chiostrina interna e le terrazze a livello, nonché gli ambienti del piano scantinato.

La planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia del Territorio (cfr. all.to 20), rappresenta una consistenza in parte diversa, per la presenza di porzioni rilevate, ma non





individuate nel grafico (tali porzioni sono perimetrate nei grafici all.ti 18 e 19).

Come già scritto, costituiscono pertinenza della villa sia il parco, individuato nell'attuale strumento urbanistico come "verde storico", sia una serie di manufatti che vi insistono.

Tra questi la costruzione che costituiva la casa del custode, identificata catastalmente dalle particelle 370 sub. 1 e 370 sub. 2.

Si tratta di una costruzione in muratura, subito a sinistra del viale che si diparte dal civico 125 della via Libertà (cfr. foto 165), in parte su due livelli, oggi in evidente stato di abbandono.

La porzione identificata dalla particella 370 sub. 1 (cfr. foto 166), consiste, al piano terra, di due ambienti ed una cucina, distribuiti da un disimpegno (cfr. foto da 167 a 172); il primo piano, che si sviluppa con la stessa dimensione in pianta, è risultato inaccessibile.

La porzione identificata dalla particella 370 sub. 2 (cfr. foto 173), consiste di un solo vano, all'interno del quale sono stati ricavati un angolo doccia ed un angolo cottura, oltre ad una appendice che ospita un servizio w.c. (cfr. foto da 174 a 179).

Il manufatto, per la parte ispezionabile, è stato oggetto di rilievo, restituito nel grafico allegato (cfr. all.to 21), che compendia le due planimetrie catastali d'impianto (cfr. all.ti 22 e 23).

Altra pertinenza della villa, ubicata lungo il confine sud del parco, è costituita dal locale identificato catastalmente dalla particella 79 (ancora inserita catastalmente ai terreni), che ospita una serie di impianti di servizio (cfr. foto 180 e 181).

Costituisce ulteriore pertinenza la costruzione identificata catastalmente dalla particella 875, ubicata lungo il confine nord-ovest del parco.

Si tratta di una costruzione ad una sola elevazione fuori terra (cfr. foto 182 e 183), a copertura piana, al quale si accede da un portoncino (cfr. foto 184) che immette in un





ingresso, che disimpegna a destra un primo ambiente (cfr. foto 186) ed a sinistra un secondo ambiente (cfr. foto 187 e 188) ed un servizio w.c. (cfr. foto 189); la distribuzione interna è risultata pienamente coerente con quanto rappresentato nella planimetria catastale acquisita per l'Agenzia del Territorio (cfr. all.to 24).

In merito alle finiture, la villa è caratterizzata da elementi di pregio nelle porzioni che ancora oggi mantengono i materiali originari; i pavimenti si differenziano nei vari ambienti dove si trovano marmi, pietre, parquet e ceramiche d'epoca, ovvero, per quelli oggetto di recenti interventi, piastrelle in ceramica di tipo commerciale.

Le pareti sono finite ad intonaco, mentre i soffitti di molti ambienti sono caratterizzati da decori o dalla presenza di cassetto nati.

Analogamente per le finiture dei servizi, in parte ancora caratterizzati da materiali d'epoca, in parte da materiali di tipo ordinario.

Gli infissi sia interni sia esterni sono in legno, in parte decorati, ed in generali in cattive condizioni di conservazione.

In generale l'intero immobile evidenzia la necessità di importanti interventi manutentivi, dei quali alcuni finalizzati alla conservazione, che riguardano sia le parti murarie sia gli infissi; relativamente all'impiantistica, presente ed in uso, non ne è stato possibile accertare la rispondenza agli attuali requisiti di sicurezza.

Il complesso immobiliare, per la sua ubicazione e le caratteristiche descritte, si propone ad un mercato particolare, non ordinario e, sicuramente, di alto livello.

Ai fini della successiva stima il Collegio ha fatto riferimento ai parametri indicati al p.to 4.4.1 della norma UNI 10750 e, nello specifico:

a) caratteristiche estrinseche di ubicazione, di zona e sotto-zona in riferimento all'andamento delle quotazioni di mercato:

- *assetto urbanistico, servizi e collegamenti;*[buono/buoni]





- *contesto ambientale ed economico-sociale*; [buono]
- *condizioni generali di mercato*; [particolari stante la tipologia del bene]
- b) *caratteristiche intrinseche del complesso immobiliare e dell'immobile*:
 - *anno di costruzione* (fine '800/primi '900);
 - *tipologia della struttura e stato di conservazione e manutenzione*;
 - *livello estetico e qualità architettonica*; [alti]
 - *livello di piano, esposizione, luminosità*; [vari a secondo del livello]
 - *superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria*; [vedi conteggi]
 - *razionalità distributiva degli spazi interni*; [buona]
 - *servizi ed impianti tecnologici*; [funzionanti/da verificare se a norma]
 - *finiture*; [di pregio/correnti]
 - *pertinenze (balconi, terrazzi, cantina, soffitta, box, posto auto, giardino ecc.)*; [varie]
 - *servizi e comproprietà condominiali*; [nessuno]
 -
 - *destinazione d'uso e capacità di reddito ...* [residenziale di pregio/alta].

Avendo assunto, quale parametro comparativo per la valutazione, la superficie commerciale, nel successivo paragrafo si farà riferimento a quella rilevata, calcolata sulla base delle indicazioni della UNI 10750⁶, che è risultata pari a circa mq. 1.985 di cui:

⁶ Al p.to 4.4.2. le norme indicano che "... per il computo della superficie commerciale ... [si] deve considerare:

- a) *la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;*
- b) *le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;*
- c) *le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box ecc ...).*

4.4.2.1. *Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:*

- a) *100% delle superfici calpestabili;*
- b) *100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti);*
- c) *50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali.*

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliare la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata pari al 100%.





- circa mq. 800 relativi alla superficie del piano terra;
- circa mq. 60 relativi all'incidenza della superficie ragguagliata dell'ammezzato sul piano terra (valutata con un'incidenza del 50% della superficie effettiva di circa mq. 120);
- circa mq. 490 relativi alla superficie del primo piano;
- circa mq. 70 relativi all'incidenza della superficie ragguagliata dell'ammezzato sul primo piano (valutata con un'incidenza del 50% della superficie effettiva di circa mq. 140);
- circa mq. 35 relativi all'incidenza della superficie ragguagliata del secondo ammezzato sul primo piano (valutata con un'incidenza del 50% della superficie effettiva di circa mq. 70);
- circa mq. 75 relativi all'incidenza della superficie ragguagliata delle terrazze a servizio del piano terra (valutata con un'incidenza del 25% della superficie effettiva di oltre mq. 300)
- circa mq. 45 relativi all'incidenza della superficie ragguagliata delle terrazze e dei balconi a servizio del primo piano (valutata con un'incidenza del 25% della superficie effettiva di oltre mq. 180);
- circa mq. 20 relativi all'incidenza della superficie ragguagliata del piano scantinato (valutata con un'incidenza del 35% della superficie effettiva di oltre mq. 50);
- oltre mq. 35 relativi all'incidenza della superficie ragguagliata della pertinenza identificata dalla particella 370 sub. 1 e 370 sub. 2 (valutata con un'incidenza del 35% della superficie effettiva di oltre mq. 100);
- circa mq. 25 relativi all'incidenza della superficie ragguagliata della pertinenza identificata dalla p.lla 875 (valutata con un'incidenza del 35% della superficie effettiva di oltre mq. 70);

Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- b) 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati)
- c) 35% dei patii e porticati;
- d) 60% delle verande;
- e) 15% dei giardini di appartamento;
- f) 10% dei giardini di ville e villini ..."





- oltre mq. 10 relativi all'incidenza della superficie ragguagliata della pertinenza identificata dalla particella 79 (valutata con un'incidenza del 35% della superficie effettiva di oltre mq. 36);
- oltre mq. 320 relativi all'incidenza della superficie ragguagliata del parco di pertinenza (valutata con un'incidenza del 2% della superficie effettiva di oltre mq. 16.300).

L'immobile, rappresentato nell'intero nello stralcio del foglio di mappa 33 allegato (cfr. all.to 25) alla data del sopralluogo, era in uso o nella disponibilità di terzi.

In particolare due porzioni dell'immobile (sia quella indicata come porzione est sia quella indicata come porzione sud-ovest) sono oggi concesse in locazione, in forza di contratti di futura scadenza (cfr. all.ti 26, 27, 28 e 29).





7) Stima del valore di mercato del complesso immobiliare indicato come Lotto 73

Come già scritto il complesso immobiliare in argomento ricade in una zona semicentrale della città di Palermo, e cioè l'isolato compreso tra la Via Libertà, via Tommaso Gargallo, via Vincenzo di Marco e via Generale Giuseppe Arimondi, che rappresenta quella di maggiore appetibilità per il mercato degli immobili a destinazione residenziale; appetibilità che, per la fascia cui si propone, non si ritiene risenta dell'attuale situazione di stasi del mercato immobiliare, contrattosi sia per la situazione economica generale sia per la forte riduzione dell'accesso al credito.

Si tratta di una zona ben servita dai mezzi pubblici e prossima ad una serie di attività commerciali a servizio della residenza.

Le ricerche di mercato relative a situazione comparabili per tipologia e dimensioni sono rimaste prive di esito, non essendovi nel territorio cittadino molte realtà immobiliari comparabili.

Tenuto conto della zona d'insistenza e sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche prima descritte, prendendo spunto dalle uniche informazioni attendibili per trasferimenti di immobili simili concretizzatesi di recente⁷, il più probabile valore di mercato dell'immobile può essere stimato pari a (mq. 1.985 x €/mq. 8.000,00⁸) € 15.800.000,00 in c.t.

⁷ I prezzi specifici per immobili destinati ad abitazioni, ricadenti nella zona di via Libertà, in condizioni normali, sono risultati, nel primo semestre 2012, compresi in un intervallo che va da un minimo di circa 2.400,00 ad un massimo di circa 3.400,00 €/mq - Quotazioni desunte dalla banca dati dell'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio - periodo primo semestre 2012; tale dato, facendo riferimento ad edilizia di tipo tradizionale è stato considerato dal Collegio fortemente riduttivo per il complesso immobiliare in argomento

⁸ Nella scelta del parametro di valutazione il Collegio ha fatto riferimento ad una recente aggiudicazione in sede di procedura esecutiva nella quale una costruzione a villa, con la relativa pertinenza, le cui caratteristiche intrinseche sono comparabili con quelle del complesso oggetto della presente, è stata aggiudicata per un prezzo prossimo a €/mq. 7.000,00; il bene di riferimento insiste comunque in una zona suburbana, seppure di forte appetibilità per il mercato immobiliare; nella determinazione del valore di mercato si sono stimate in circa € 80.000,00 le spese di natura tecnica ed amministrativa per le necessarie regolarizzazioni (definizione della pratica di sanatoria, aggiornamento catastale ecc.)





8) 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.

La presente è relativa al bene indicato come "Lotto 73" nella relazione riepilogativa e, precisamente, quello di cui ai p.ti da **[178] a [183]**, descritti come: [p.to 178] "... villa sita in Palermo via Libertà n. 123 piani terra e primo, composta da 41 vani, annotata al N.C.E.U. fg. 33 p.lla 110 cat. A/8 ..."; [p.to 179] "... terreno sito in Palermo via Libertà esteso ha. 1.63.72, annotato al N.C.T. fg. 33 p.lla 437 ..."; [p.to 180] "... terreno sito in Palermo via Libertà esteso ca. 70, annotato al N.C.T. fg. 33 p.lla 875 ..."; [p.to 181] "... terreno sito in Palermo via Libertà esteso ca. 36, annotato al N.C.T. fg. 33 p.lla 79 ..."; [p.to 182] "... appartamento sito in Palermo via Libertà n. 125 piano terra, composta da 3,5 vani, annotato al N.C.E.U. fg. 33 p.lla 370 sub. 1, cat. A/4 ..."; [p.to 183] "... ufficio sito in Palermo via Libertà n. 125 piano terra, composta da 1 vano, annotato al N.C.E.U. fg. 33 p.lla 370 sub. 2, cat. A/10 ...".

Con riferimento ai singoli quesiti oggetto dell'incarico il Collegio è pervenuto alle seguenti conclusioni.

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

Tra gli atti allegati al fascicolo del procedimento sono stati rinvenuti i seguenti avvisi ex art. 498 c.p.c.:

- 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 ██████████ S.p.A.;
- atto di avviso del 24 aprile/18 maggio 2007, notificato alla Montepaschi Se.Ri.T. S.p.A.;

Non è stato invece rinvenuto alcun avviso ex art. 599 c.p.c..

All'interno del 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. Non è stato rinvenuto il certificato di destinazione urbanistica dell'intero complesso immobiliare oggetto della presente.

2) *Provvedano, altresì, previa comunicazione scritta al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni penali, 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;*





Il bene oggetto della presente è un 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.

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.

Il complesso immobiliare è stata realizzato prima dell'entrata in vigore della Legge urbanistica del 17 agosto 1942 n. 1150, con la quale è stata introdotta la licenza edilizia, per cui, per essa non esistono né la licenza edilizia né, a maggior ragione, la concessione edilizia (introdotta con la Legge 10/77) né le certificazioni finali, mentre per alcune attività eseguite in assenza di titolo autorizzativo è stata presentata agli Uffici Comunali una istanza di concessione in sanatoria assunta al prot. 9076 del 15 maggio 1987, dei cui costi di perfezionamento il Collegio ha tenuto conto nella stima.

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 effettuare il rilievo planimetrico.

Il complesso immobiliare oggetto della presente è oggi identificato catastalmente nel foglio 33 di Palermo, la villa storica dalla particella 110 del Catasto Fabbricati con indirizzo "... Via della





Libertà n. 123 piano T1 ..., classata 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 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;

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.

Il bene oggetto della presente è un complesso immobiliare, 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, 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 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, 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, 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 AV4, 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 AV10, 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, realizzato prima dell'entrata in vigore della Legge urbanistica del 17 agosto 1942 n. 1150 e, per alcune attività eseguite in assenza di titolo autorizzativo, oggetto di una istanza di concessione in sanatoria assunta dagli Uffici Comunali al prot. 9076 del 15 maggio 1987;

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.

Il complesso si compone di una villa storica inserita in un ampio parco, nel quale insistono alcuni manufatti di pertinenza; la villa si articola in 30 camere, 21 ambienti di servizio e 23





spazi di disimpegno, oltre i tre androni d'ingresso, la chiostrina 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 (valutata con un'incidenza del 50% della superficie effettiva di circa mq. 120), circa mq. 490 relativi alla superficie del primo piano, circa mq. 70 relativi all'incidenza della superficie ragguagliata dell'ammezzato sul primo piano (valutata con un'incidenza del 50% della superficie effettiva di circa mq. 140), circa mq. 35 relativi all'incidenza della superficie ragguagliata del secondo ammezzato sul primo piano (valutata con un'incidenza del 50% della superficie effettiva di circa mq. 70), circa mq. 75 relativi all'incidenza della superficie ragguagliata delle terrazze a servizio del piano terra (valutata con un'incidenza del 25% della superficie effettiva di oltre mq. 300), circa mq. 45 relativi all'incidenza della superficie ragguagliata delle terrazze e dei balconi a servizio del primo piano (valutata con un'incidenza del 25% della superficie effettiva di oltre mq. 180), circa mq. 20 relativi all'incidenza della superficie ragguagliata del piano scantinato (valutata con un'incidenza del 35% della superficie effettiva di oltre mq. 50), oltre mq. 35 relativi all'incidenza della superficie ragguagliata della pertinenza identificata dalla particella 370 sub. 1 e 370 sub. 2 (valutata con un'incidenza del 35% della superficie effettiva di oltre mq. 100), circa mq. 25 relativi all'incidenza della superficie ragguagliata della pertinenza identificata dalla p.lla 875 (valutata con un'incidenza del 35% della superficie effettiva di oltre mq. 70), oltre mq. 10 relativi all'incidenza della superficie ragguagliata della pertinenza identificata dalla particella 79 (valutata con un'incidenza del 35% della superficie effettiva di oltre mq. 36) ed oltre mq. 320 relativi all'incidenza della superficie ragguagliata del parco di pertinenza (valutata con un'incidenza del 2% della superficie effettiva di oltre mq. 16.300); la zona in cui è ubicato il complesso è semicentrale, ben servita dai mezzi pubblici, con una alta appetibilità per il mercato immobiliare.





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.

Il complesso immobiliare alla data del sopralluogo, era in uso o nella disponibilità di terzi.

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;

Dagli accertamenti condotti non sono risultate formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, salvo quanto scritto a proposito del perfezionamento della pratica di sanatoria e quanto correlato ai vincoli di natura urbanistica;

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

Dagli accertamenti condotti non sono risultate formalità, vincoli od oneri di tale natura;

4) *Provvedano inoltre gli esperti:*

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

Dagli accertamenti condotti non sono risultati dotazioni condominiali;

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

Il Collegio ha proceduto alla stima del più probabile valore di mercato del complesso immobiliare, sulla base dei criteri e dei parametri esposti negli appositi paragrafi, adottando il procedimento sintetico ed assumendo informazioni dagli operatori del mercato immobiliare e dai dati consuntivi pubblicati; il più probabile valore di mercato è stato stimato pari a € 15.800.000,00;





- *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.);*

La stima è stata effettuata per l'intero, afferente alla Società esecutata;

- 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.*

Le foto del complesso immobiliare, le planimetrie catastali e le planimetrie di rilievo sono allegate alla presente;

- 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 ..."*

L'atto di provenienza e la copia dell'istanza di concessione in sanatoria sono allegati alla presente.





Scheda descrittiva 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 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 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, 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, 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, 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, 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, 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 chiostrina 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.



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

Pagina 36 di 36



A parziale adempimento al mandato conferitogli, il Collegio rassegna la presente, della quale fa parte la relazione riepilogativa ed altri 6 fascicoli relativi agli altri singoli lotti.

Palermo

il Collegio dei Consulenti Tecnici

(ing. Salvatore Agrusa)

(ing. Giuseppe D'Addelfio)

(ing. Mario D'Amore)

