

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. ES. DOTT.SSA GRAZIA GIUFFRIDA

PROCEDIMENTO N. 334/2006 R.G. ES.

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSA DALLA
ISLAND FINANCE (ICR 4) S.p.A.

NEI CONFRONTI DELLA

“A”⁽¹⁾

**RELAZIONE TECNICA DI
AGGIORNAMENTO DELLA STIMA
DELL'IMMOBILE STAGGITO**

CUSTODI GIUDIZIARI: AVV. VINCENZO DI LORENZO
AVV. CALOGERO PISCIOTTA

LOTTO 73: PIENA PROPRIETÀ DEL COMPLESSO IMMOBILIARE COSTITUITO DA
UNA VILLA STORICA SITA 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 Il nominativo della Società Esecutata è stato omissso nel rispetto della riservatezza

Tribunale di Palermo

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G. Es. Dott.ssa Grazia Giuffrida**Custodi Giudiziari: Avv. Vincenzo Di Lorenzo****Avv. Calogero Pisciotta****Procedimento n. 334/2006 R.G. Es.****Espropriazione immobiliare promossa dalla AMCO Asset Management Company S.p.A. nei confronti di "A"****Relazione tecnica di aggiornamento della stima dell'immobile staggito**

Lotto n. 73: piena proprietà del complesso immobiliare costituito da una villa storica sita in Palermo, via Libertà n. 123/125, foglio 33 p.lla 110, e dalle relative pertinenze identificate, nello stesso foglio, dalle p.lle 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

In adempimento all'incarico conferitoci con provvedimento del 24/25.01.2009 abbiamo effettuato gli accertamenti tecnici e le indagini di mercato relative all'immobile indicato in oggetto, compendiate nella relazione del 29.01.2013 (allegata in stralcio alla presente). Con il provvedimento emesso a conclusione dell'udienza del 27.05.2024 la S.V. "... considerato ... che il compendio pignorato è stato stimato, nella presente procedura esecutiva, con stima risalente al 2011; ritenuto quindi che, in considerazione del lungo lasso di tempo trascorso (13 anni) dalla stima degli esperti già nominati, appare opportuno disporre un aggiornamento della stima del compendio pignorato al fine di verificarne la congruenza

rispetto all'attuale valore di mercato prima di procedere alla vendita; ritenuto, altresì, che occorre procedere alla verifica delle condizioni attuali in cui versano i cespiti pignorati ... [ha disposto] il richiamo degli esperti già nominati, ing. Giuseppe D'Addelfio, ing. Mario D'Amore e ing. Salvatore Agrusa, affinché gli stessi provvedano all'aggiornamento della stima dei Lotti dissequestrati ... avendo cura di fornire chiarimenti in ordine alla:

1. identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento;
2. elencazione ed individuazione dei beni componenti ciascun lotto, procedendo alla descrizione materiale di ciascun lotto;
3. identificazione catastale del bene pignorato;
4. predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;
5. ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;
6. verifica della regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico;
7. verifica dello stato di possesso attuale dell'immobile;
8. verifica dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;
9. verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale;
10. verifica circa l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;
11. verifica di ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;
12. valutazione dei beni;
13. valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota ...".

La presente in adempimento all'incarico conferitoci, con specifico riferimento alla **piena proprietà del complesso immobiliare costituito da una villa storica sita in Palermo, via Libertà n. 123/125, identificata catastalmente, nel 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, già indicato come Lotto 73.**

2) Bene oggetto della stima

Il bene oggetto della presente relazione di stima è il complesso che, nell'atto di pignoramento immobiliare notificato alla Società esecutata in data 19.05.2006 e trascritto in data 01.09.2006 ai nnⁱ 55215/30184, all'origine del procedimento esecutivo n. 334/2006 R.G. Es, è stato descritto come di seguito (tra parentesi sono riportati i progressivi indicati nell'atto di pignoramento):

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 ...", oggi identificato, a seguito di frazionamento, dalle p.lle 1301 del N.C.T, e 1302 del C.F.

2.c) [p.to 180] "... terreno sito in Palermo via Libertà esteso ca. 70, annotato al N.C.T. fg. 33 p.lla 875 ...", oggi inserito in mappa nel C.F. come un immobile classato in categoria C/1 classe 10, con una consistenza di mq 69 ed una "Superficie Catastale Totale: 81 m²", ed una rendita di € 2.334,13, con indirizzo "... via Libertà n. 125 piano T ...", in testa alla società dante causa dell'Esecutata;

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

Oltre al necessario sopralluogo, dei cui esiti daremo contezza nel successivo paragrafo 4, abbiamo richiesto ed acquisito presso l'Agenzia delle Entrate la documentazione catastale aggiornata del complesso.

Le odierne verifiche catastali hanno confermato quanto già riportato nelle pagg. da 12 a 14 della nostra relazione del 29.01.2013.

Sono pure confermati gli esiti degli accertamenti riguardanti la provenienza del complesso (pagg. 11 e 12 della nostra relazione del 29.01.2013) e la sua regolarità edilizia (pag. 14 della nostra relazione del 29.01.2013).

4) Descrizione del complesso immobiliare costituente il Lotto 73

L'esito degli accertamenti sopralluogo, svolti in data 09.09, 19.09 e 27.09 c.a. hanno confermato la consistenza e la distribuzione del complesso, come esposto nelle pagg. da 15 a 19 della nostra relazione del 29.01.2013 e come documentato dalle foto in essa richiamate, che per la comparazione con quanto rilevato negli odierni sopralluoghi, sono allegate alla presente.

Per ciò che attiene agli esterni della villa è emerso che una porzione della copertura prospiciente il prospetto principale (lato nord), soprastante l'ingresso, ha subito significativi ammaloramenti, con conseguenti infiltrazioni delle acque piovane, che hanno indotto la Società esecutata ad approntare un ponteggio metallico, a sostegno di una copertura provvisoria.





Abbiamo anche accertato che una copertura precaria realizzata nel giardino pertinenziale, lungo il confine con proprietà di terzi, ha subito un danneggiamento (verosimilmente per responsabilità degli stessi terzi) che ne ha determinato il collasso.



La maggior parte degli ambienti interni della villa, ai vari livelli, sono oggi interessati da estesi ammaloramenti sia alle pareti, sia ai pavimenti in legno sia ai soffitti; ammaloramenti intervenuti successivamente ai nostri sopralluoghi del 2012, dei quali, nelle foto seguenti, si riportano alcuni esempi rappresentativi.

























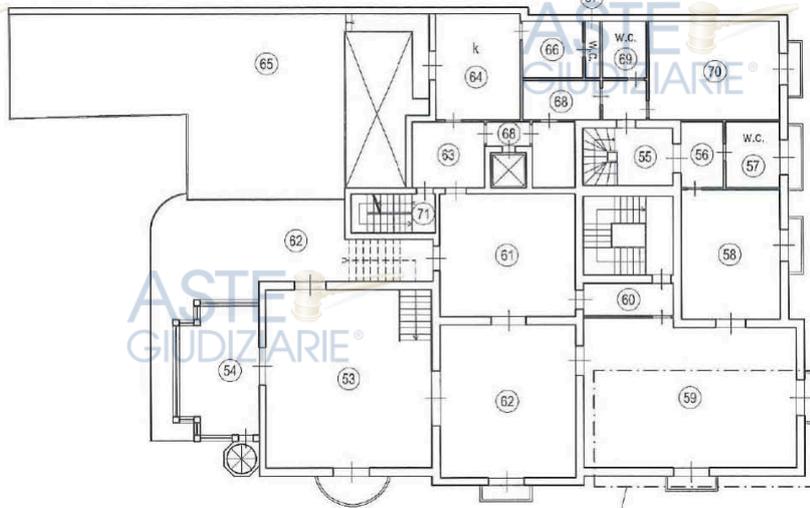
Abbiamo tenuto conto di tale diffuso stato di ammaloramento, intervenuto successivamente alla nostra valutazione del gennaio 2013, nell'attuale aggiornamento della stima.

Per una immediata contezza della consistenza e della distribuzione interna della villa, riportiamo di seguito i grafici già allegati alla nostra relazione del 29.01.2013.



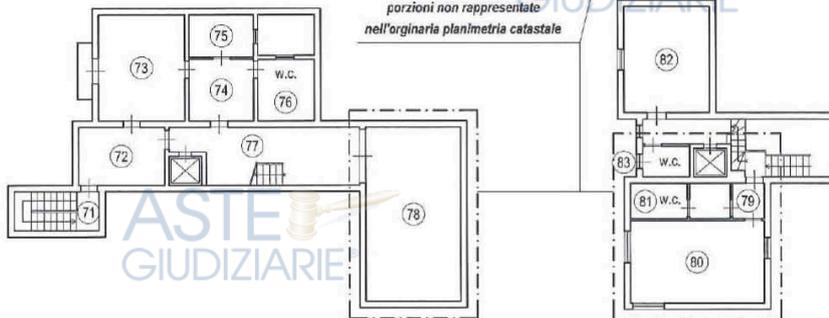
ALLEGATO N. 19

via della Libertà n. 123



piano primo

porzioni non rappresentate
nell'originaria planimetria catastale



ammezzato sul primo piano

Il° ammezzato sul primo piano



Fg. 33 p.lla 110

5) Aggiornamento della stima del complesso immobiliare costituente il Lotto 73

Richiamato e confermata la metodologia di stima esposta nella nostra relazione del gennaio 2013, nonché la consistenza commerciale di mq 1.985², valutata sulla base dei parametri di cui alla norma UNI 10750³, nonché l'esito delle indagini svolte per la precedente originaria valutazione, che riteniamo possano confermarsi, abbiamo tenuto conto della significativa incidenza degli interventi manutentivi necessari a ricondurre l'immobile alle condizioni di ordinarietà (condizione "normale").

Per tale circostanza abbiamo ritenuto di applicare, alla superficie effettiva del costruito (quindi tenendo conto delle superfici reali del coperto - pari a circa mq 1.876, come dai dati desunti dalla nota 2 - e non di quelle ragguagliate), un parametro di costo degli interventi manutentivi pari a €/mq 900,00⁴.

Ne consegue che il più probabile valore di mercato del complesso immobiliare

² Di tale superficie:

- circa mq. 800 sono relativi al piano terra;
- circa mq. 60 sono relativi all'incidenza ragguagliata dell'ammezzato sul piano terra (valutata al 50% della superficie effettiva di circa mq. 120);
- circa mq. 490 sono relativi al primo piano;
- circa mq. 70 sono relativi alla superficie ragguagliata dell'ammezzato sul primo piano (valutata con un'incidenza del 50% della superficie effettiva di circa mq. 140);
- circa mq. 35 sono relativi all'incidenza della superficie ragguagliata del secondo ammezzato sul primo piano (valutata al 50% della superficie effettiva di circa mq. 70);
- circa mq. 75 sono relativi all'incidenza della superficie ragguagliata delle terrazze a servizio del piano terra (valutata al 25% della superficie effettiva di oltre mq. 300)
- circa mq. 45 sono relativi all'incidenza della superficie ragguagliata delle terrazze e dei balconi a servizio del primo piano (valutata al 25% della superficie effettiva di oltre mq. 180);
- circa mq. 20 sono relativi all'incidenza della superficie ragguagliata del piano scantinato (valutata al 35% della superficie effettiva di oltre mq. 50);
- oltre mq. 35 sono relativi alla superficie ragguagliata della pertinenza identificata dalla particella 370 sub. 1 e 370 sub. 2 (valutata con un'incidenza del 35% di quella effettiva di oltre mq. 100);
- circa mq. 25 sono relativi all'incidenza della superficie ragguagliata della pertinenza identificata dalla p.lla 875 (valutata al 35% della superficie effettiva di oltre mq. 70);
- oltre mq. 10 sono relativi all'incidenza della superficie ragguagliata della pertinenza identificata dalla particella 79 (valutata al 35% della superficie effettiva di oltre mq. 36);
- oltre mq. 320 sono relativi all'incidenza della superficie ragguagliata del parco di pertinenza (valutata al 2% della superficie effettiva di oltre mq. 16.300)

³ Tale norma è stata abolita e sostituita dalla UNI EN 15733, ma abbiamo ritenuto utile continuare a fare riferimento ai parametri elencati nella precedente norma

⁴ Costo stimato per interventi di restauro/ristrutturazione funzionale di tipo "medio" in edifici con carattere storico - cfr. Tabella dei costi di costruzione e ristrutturazione/restauro di manufatti edilizi - Ordine degli Architetti della Provincia di Messina, Delibera dicembre 2023



costituente il Lotto 73, denominato "Villa Tagliavia", costituito dalla "Villa" e le sue dirette pertinenze, oggetto dell'atto di pignoramento immobiliare notificato alla Società esecutata in data 19.05.2006 e trascritto in data 01.09.2006 ai nn° 55215/30184, all'origine del procedimento esecutivo n. 334/2006 R.G. Es., può essere stimato oggi pari a [(mq 1.985 x €/mq 8.000,00) - (mq 1.876 x €/mq 900,00)] € 14.000.000,00 in c.t.



Nel significativo arrotondamento abbiamo tenuto conto degli oneri tecnici e delle eventuali oblazioni, stimabili per le regolarizzazioni tecnico-amministrative e catastali.

6) Chiarimenti richiesti dal G.Es. con il provvedimento di incarico

Con il provvedimento del 27.05.2024 con il quale la S.V. ha disposto il richiamo degli scriventi per l'aggiornamento della stima del compendio pignorato, ci è stato anche chiesto di "... fornire chiarimenti in ordine ..." a quanto dettagliato ai p.ti da 1 a 13, riportati in premessa.

Di seguito vengono riportati i chiarimenti richiesti.

1. identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento;

Il diritto reale staggito con l'atto di pignoramento immobiliare notificato alla Società eseguita in data 19.05.2006 e trascritto in data 01.09.2006 ai nn° 55215/30184, all'origine del procedimento esecutivo n. 334/2006 R.G. è la piena proprietà del complesso, oggetto dell'aggiornamento della stima di cui alla presente relazione;

2. elencazione ed individuazione dei beni componenti ciascun lotto, procedendo alla descrizione materiale di ciascun lotto;

Il complesso immobiliare pignorato indicato come "Lotto 73", oggetto dell'aggiornamento della stima elaborato nella presente relazione, è costituito dai beni elencati ai p.ti da [178] a [183] dell'atto di pignoramento, 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 ...".

Si tratta del complesso immobiliare pervenuto alla Società eseguita in forza dell'atto di compravendita n. 92082 di rep. stipulato in data 14.09.1990 dal Notaio Tommaso Drago, registrato a Palermo in data 04.10.1990 al n. 10720 e trascritto a Palermo in data 20.09.1990 ai nnⁱ 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 TI ...", il parco di pertinenza dalle particelle del N.C.T, 1301, 1359 e 1360 ed i manufatti di pertinenza dalle particelle 1302, 875, 79, 370 sub.1 e 370 sub.2, 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 che risulta da perfezionare;

3. identificazione catastale del bene pignorato;

Il complesso immobiliare, oggetto della presente relazione di aggiornamento della stima, è oggi identificato 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 TI ...", 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 eseguita; 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;

4. *predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;*

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 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, interessata da significativi ammaloramenti estesi alle pareti, ai

pavimenti ed ai soffitti, 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 € 14.000.000,00;

5. ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;

Il complesso 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 nnⁱ 35808/27207;

6. verifica della regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico;

Il complesso immobiliare oggetto della presente relazione 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, 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.

7. verifica dello stato di possesso attuale dell'immobile;

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

8. verifica dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;

Dagli accertamenti condotti non sono risultate formalità, vincoli od oneri gravanti sul complesso immobiliare staggito, che resteranno a carico dell'acquirente, compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, salvo quanto correlato ai vincoli di natura urbanistica;

9. verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale;

Il complesso immobiliare oggetto della presente relazione non ricade su suolo demaniale;

10. verifica circa l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;

Dalle verifiche condotte, sul complesso immobiliare oggetto della presente relazione non ricadono pesi od oneri;

11. verifica di ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;

Il complesso immobiliare oggetto della presente relazione non è compreso in un contesto condominiale e, pertanto, non soggetto ai relativi costi di gestione; non risultano incoati giudizi nei confronti di terzi;

12. valutazione dei beni;

L'aggiornamento della stima del complesso immobiliare staggito è esposto nel precedente paragrafo 5; il più probabile valore di mercato aggiornato del complesso è risultato pari a € 14.000.000,00;

13. valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota ..."

Il pignoramento immobiliare ha riguardato il bene nella sua interezza.

Rassegniamo la presente, restando a disposizione per ogni chiarimento.

Palemo 15.12.2024

(ing. Salvatore Agrusa)



(ing. Giuseppe D'Addelfio)



(ing. Mario D'Amore)



il Collegio dei Consulenti Tecnici