[redacted]

COPI.

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DALLA ISLAND FINANCE (ICR 4) S.P.A. CONTRO [redacted]

PROC. N. 73/02 R.G.Es.

Premessa

Con provvedimento emesso in data 27.03.2003 il G. Es. Dott. Aldo De Negri ha nominato la sottoscritta Ing. Enrica Passaglia, iscritta al n. 5745 dell'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo, c.t.U. nella procedura indicata in epigrafe ed in data 07.12.2004 la sottoscritta ha accettato l'incarico della presente consulenza prestando il giuramento di rito.

La scrivente c.t.U. ha quindi preso visione della produzione agli atti e, successivamente, previa comunicazione alle parti, ha dato inizio alle operazioni peritali, procedendo in primo luogo all'individuazione degli immobili oggetto di pignoramento.

A tal proposito si premette che con atto di pignoramento trascritto in data 23/04/2002 ai nn. 15204/11970 contro [redacted] a favore della [redacted] venivano sottoposti a pignoramento gli immobili di seguito riportati così come elencati e descritti nel citato atto di pignoramento:

I) Immobili di proprietà della [redacted]

A) l'appezzamento di terreno edificabile sito nel Comune di Palermo,

avente accesso dal civico n. 7 della Via Tricomi, con entrostanti corpi di fabbrica, identificato ed iscritto al Catasto Terreni del Comune di Palermo al foglio 61, particella 970 di are 26.05; nonché al foglio 61, particella 1936, di are 16.22 (originata da frazionamento della particella 971, di are 21.25);

B) *gli entrostanti corpi di fabbrica ricadenti nel Comune di Palermo, avente accesso dalla via Tricomi, comprendenti unità immobiliari ad uso abitativo commerciale di seguito specificate, con tutte le accessioni e pertinenze:*

1. n. 5 unità adibite ad uso commerciale site a Palermo, via Zancla senza numero civico, al piano terra:

iscritte al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 61, particelle:

a) *2112 sub. 4, cat. c/1, classe 9, mq 43, rendita € 1.250,29;*

b) *2112 sub. 5, cat. c/1, classe 9, mq 79, rendita € 2.297,05;*

c) *2112 sub. 6, cat. c/1, classe 9, mq 52, rendita € 1.511,98;*

d) *2112 sub. 7, cat. c/1, classe 9, mq 72, rendita € 2.093,51;*

e) *2112 sub. 8, cat. c/1, classe 8, mq 120, rendita € 2.999,58;*

2. n. 6 unità adibite ad uso abitativo site a Palermo, via Ernesto Tricomi senza numero civico, rispettivamente ubicate ai piani 1, 2, 3, 4, 5, 6, con accesso dalla scala A:

iscritte al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 61, particelle:

a) *2112 sub. 10, cat. A/2, classe 8, vani 3,5, rendita € 325,37 (1° piano);*

b) *2112 sub. 11, cat. A/2, classe 8, vani 2,5, rendita € 232,41 (2° piano);*

c) *2112 sub. 12, cat. A/2, classe 8, vani 2,5, rendita € 232,41 (3° piano);*

d) *2112 sub. 13, cat. A/2, classe 8, vani 2,5, rendita € 232,41 (4° piano);*

e) *2112 sub. 14, cat. A/2, classe 8, vani 2,5, rendita € 232,41 (5° piano);*

f) *2112 sub. 15, cat. A/2, classe 8, vani 2,5, rendita € 232,41 (6° piano);*

3. *n. 7 unità adibite ad uso abitativo site a Palermo, via Ernesto Tricomi senza numero civico, rispettivamente ubicate ai piani 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, con accesso dalla scala B:*

iscritte al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 61, particelle:

a) *2112 sub. 17, cat. A/2, classe 8, vani 5,5, rendita € 511,29 (1° piano);*

b) *2112 sub. 18, cat. A/2, classe 8, vani 5, rendita € 464,81 (2° piano);*

c) *2112 sub. 19, cat. A/2, classe 8, vani 5, rendita € 464,81 (3° piano);*

d) *2112 sub. 20, cat. A/2, classe 8, vani 5, rendita € 464,81 (4° piano);*

e) *2112 sub. 21, cat. A/2, classe 8, vani 5, rendita € 464,81 (5° piano);*

f) *2112 sub. 22, cat. A/2, classe 8, vani 5, rendita € 464,81 (6° piano);*

g) *2112 sub. 23, cat. A/2, classe 8, vani 5, rendita € 464,81 (7° piano);*

4. *unità adibita ad uso ufficio sita in Palermo, via Ernesto Tricomi senza numero civico, al piano S1, con accesso dalla scala B, iscritta al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 61, particelle graffate 2112 sub. 24 e 25, cat. A/10, classe 4, vani 3,5, rendita € 777,27;*

5. *n. 6 unità adibite ad uso commerciale site a Palermo, via Ernesto Tricomi senza numero civico, al piano S1, con accesso dalla scala B:*

iscritte al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 61, particelle:

a) *2112 sub. 27, cat. C/2, classe 6, mq 10, rendita € 12,4;*

b) *2112 sub. 28, cat. C/2, classe 6, mq 7, rendita € 8,68;*

c) *2112 sub. 29, cat. C/2, classe 6, mq 7, rendita € 8,68;*

d) *2112 sub. 30, cat. C/2, classe 6, mq 7, rendita € 8,68;*

e) *2112 sub. 31, cat. C/2, classe 6, mq 7, rendita € 8,68;*

f) *2112 sub. 32, cat. C/2, classe 6, mq 12, rendita € 14,87;*

6. *n. 8 unità adibite ad uso abitativo site a Palermo, via Ernesto Tricomi senza numero civico, rispettivamente ubicate ai piani 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, con accesso dalla scala C:*

iscritte al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 61, particelle:

a) *2112 sub. 34, cat. A/2, classe 8, vani 7,5, rendita € 697,22 (il primo piano);*

b) *2112 sub. 35, cat. A/2, classe 8, vani 6,5, rendita € 604,26 (il secondo piano);*

c) *2112 sub. 36, cat. A/2, classe 8, vani 7, rendita € 650,74 (il terzo piano);*

d) *2112 sub. 37, cat. A/2, classe 8, vani 7, rendita € 650,74 (il quarto piano);*

e) *2112 sub. 38, cat. A/2, classe 8, vani 7, rendita € 650,74 (il quinto piano);*

f) *2112 sub. 39, cat. A/2, classe 8, vani 7, rendita € 650,74 (il sesto piano);*

g) *2112 sub. 40, cat. A/2, classe 8, vani 7, rendita € 650,74 (il settimo piano);*

h) *2112 sub. 41, cat. A/2, classe 8, vani 7, rendita € 650,74 (l'ottavo piano);*

7. n. 6 unità adibite ad uso commerciale site a Palermo, via Ernesto Tricomi senza numero civico, al piano S1, con accesso dalla scala C;

iscritte al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 61, particelle:

a) *2112 sub. 43, cat. C/2, classe 6, mq. 8, rendita € 9,92;*

b) *2112 sub. 44, cat. C/2, classe 6, mq. 5, rendita € 6,2;*

c) *2112 sub. 45, cat. C/2, classe 6, mq. 5, rendita € 6,2;*

d) *2112 sub. 46, cat. C/2, classe 6, mq 5, rendita € 6,2;*

e) *2112 sub. 47, cat. C/2, classe 6, mq 5, rendita € 6,2;*

f) *2112 sub. 48, cat. C/2, classe 6, mq 9, rendita € 11,16;*

8. *unità adibita ad uso ufficio sita in Palermo, via Ernesto Tricomi senza numero civico, al piano S1, con accesso dalla scala C, iscritta al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 61, particelle graffate 2112 sub. 49 e 50, cat. A/10, classe 4, di vani 4, rendita € 888,31;*

9. *n. 35 unità adibite ad uso box auto, site in Palermo, via Ernesto Tricomi senza numero civico, di cui*

9a. n. 20 unità, di superficie catastale pari a mq. 12 ciascuna, iscritte al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 61, particelle 2112 subalterni dal 52 compreso al 71 compreso, cat. C/6, classe 4, rendita € 18,59 ciascuna;

9b. n. 9 unità, di superficie catastale pari a mq. 11 ciascuna, iscritte al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 61, particelle 2112 subalterni dal 72 compreso all'80 compreso, cat. C/6, classe 4, rendita € 17,04 ciascuna;

9c. n. 6 unità, di superficie catastale pari a mq. 10 ciascuna, iscritte al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 61, particelle 2112 subalterni dall'81 compreso all'86 compreso, cat. C/6, classe 4, rendita € 15,49 ciascuna;

II) Immobili di proprietà della

A) un appezzamento di terreno edificabile sito nel Comune di Palermo, avente accesso dal civico n. 7 della Via Tricomi, con entrostanti corpi

di fabbrica, identificato ed iscritto al Catasto Terreni del Comune di Palermo al foglio 61, particella 2113 (ex 1937) di are 5.03 (originata da frazionamento della particella 971, di are 21.25);

B) l'entrostante fabbricato ricadente nel Comune di Palermo, avente accesso dalla via Tricomi, composto da unità immobiliari di seguito specificate, con tutte le accessioni e pertinenze:

1. unità adibita ad uso commerciale sita in Palermo, via Tricomi nn. 2/c, 2/d, 2/e, 2/f, al piano terra, di superficie catastale pari a mq. 124, iscritta al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 61, particella 2113 sub. 7, cat. C/1, classe 8, con una rendita di euro 2.774,61;

2. unità adibita ad uso commerciale sita in Palermo, via Tricomi nn. 2/b, al piano terra, di superficie catastale pari a mq. 62, iscritta al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 61, particella 2113 sub. 8, cat. C/2, classe 9, con una rendita di euro 57,84.

III) Immobili di proprietà di

Piena proprietà dei seguenti immobili:

I) villino unifamiliare sito in Palermo (località Partanna Mondello), viale Aiace nn. 110 112, composto da piano terra rialzato, piano seminterrato e piano primo, con annesso terreno di circa mq. 2227. E' iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al Foglio 2, particelle graffate 3210 sub. 3 e 5, cat. A/7, cl. 6, vani 14,5, rendita euro 1.123,29

2 – 6) n.5 unità immobiliari site in Palermo via Francesco La Colla n. 46 (o n. 82) iscritte al Catasto dei Fabbricati del Comune di Palermo al Foglio 74, particella 860, subalterni:

- 162 (piano S2, interno 5, cat. C/6, cl. 7, mq. 15, rendita euro 37,19)

- 163 (piano S2, interno 6, cat. C/6, cl. 8, mq. 15, rendita euro 43,38)

- 164 (piano S2, interno 7, cat. C/6, cl. 7, mq. 16, rendita euro 39,66)

- 165 (piano S2, interno 8, cat. C/6, cl. 7, mq. 16, rendita euro 39,66)

- 166 (piano S2, interno 9, cat. C/6, cl. 7, mq. 16, rendita euro 39,66)

***Nuda proprietà dei seguenti immobili** (l'usufrutto vitalizio è riservato a [redacted] nata a [redacted] cod. fiscale [redacted]*

7) Appartamento sito in Palermo, via Antonio Ugo n. 24, al 6° piano, scala C, interno 17, composto di 5 vani catastali. E' iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al Foglio 63, particella 728, subalterno 102, cat. A/3, cl. 6

8) Locale al piano terra in Palermo via M. Cipolla nn. 50 – 50/A, esteso mq. 174: iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al Foglio 63, particella 653, subalterno 1, cat. C/2, cl. 8, mq. 174, rendita euro 305,54

9) Locale al piano terra in Palermo via M. Cipolla nn. 50/B – 50/C, esteso mq. 96: iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al Foglio 63, particella 653, subalterno 2, cat. C/1, cl. 7, mq. 96, rendita euro 2.062,52

10) Locale al piano terra in Palermo via M. Cipolla nn. 52/B – 52/C, esteso mq. 147: iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di

Palermo al Foglio 63, particella 653, subalterno 4, cat. C/2, cl. 9, mq. 147, rendita euro 303,86

11) 1/2 locale al piano seminterrato in Palermo via M. Cipolla n. 52/D, esteso mq 1382: iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al Foglio 63, particella 653, subalterno 38, cat. C/6, cl. 3, mq. 1.352, rendita euro 1.745,62

12) 1/2 di un appartamento sito in Palermo via Antonio Di Rudinì n. 29, al 7° piano a sinistra, di vani 8: iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al Foglio 63, particella 729, subalterno 67, cat. A/3, cl. 6, vani 10,5, rendita euro 596,51

13) appartamento sito in Palermo, via Saverio Latteri n. 3 (o n. 5), al 7° piano a destra, interno 3: iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al Foglio 61, particella 1451, sub 15, cat. A/2, cl. 5, vani 5,5, rendita euro 298,25

14) appartamento sito in Palermo, via Andrea Cesalpino n. 24, al piano terra rialzato, interno 1: iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al Foglio 61, particella 1204, sub 1, cat. A/3, cl. 5, vani 6, rendita euro 291,28

15) appartamento sito in Palermo, via Andrea Cesalpino n. 24, al piano terra rialzato, interno 3: iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al Foglio 61, particella 1204, sub 3, cat. A/3, cl. 5, vani 6, rendita euro 291,28

IV) Immobili di proprietà di

1) lotto di terreno di are 14.56 in Castelbuono al Foglio 42, particella

296.

Premesso quanto sopra, al fine di fissare la data per i sopralluoghi presso gli immobili oggetto di pignoramento la scrivente procedeva contattando il Dott. nella qualità di Custode Giudiziario della totalità delle quote sociali della oggetto di sequestro preventivo ai sensi dell'art. 321 c.p.p. nell'ambito del procedimento n. 3033/2000 a carico di pendente presso il Tribunale di Palermo; si precisa a tal proposito che il nel procedimento sopra citato è stato nominato *"custode dei beni (...) con incarico di provvedere alla conservazione ed alla amministrazione degli stessi"* con specifico riferimento anche ai beni immobili della oggetto della procedura in epigrafe.

Sulla base della documentazione fornita dal , la scrivente procedeva quindi contattando direttamente, a mezzo raccomandata a/r, gli occupanti delle singole unità immobiliari del complesso edificato dalla , per poter effettuare il rilievo geometrico e fotografico degli immobili.

La scrivente, a mezzo raccomandata a/r, contattava altresì la signora anche nella qualità di Amministratrice della , nonché il Sig.

Nelle more, all'udienza del 28.11.2006, a seguito di espressa rinuncia alla procedura da parte del creditore procedente, il Giudice dell'Esecuzione Dott. Aldo De Negri dichiarava liberati dal pignoramento immobiliare i seguenti immobili:

- *immobile di proprietà della sito in Palermo,*

via E. Tricomi s.n.c. con accesso dalla scala C, piano secondo, in catasto foglio 61, particella 2112, sub. 35;

- *immobile di proprietà della sito in Palermo, via E. Tricomi s.n.c. con accesso dalla scala C, piano quarto, in catasto foglio 61, particella 2112, sub. 37;*
- *immobile di proprietà della sito in Palermo, via E. Tricomi s.n.c. con accesso dalla scala C, piano S1, in catasto foglio 61, particella 2112, sub. 43;*
- *immobile di proprietà della sito in Palermo, via E. Tricomi s.n.c. con accesso dalla scala C, piano S1, in catasto foglio 61, particella 2112, sub. 44;*
- *immobile di proprietà della sito in Palermo, via E. Tricomi s.n.c. con accesso dalla scala C, piano S1, in catasto foglio 61, particella 2112, subb. 49-50.*

Con successivo provvedimento del 5.01.2007, depositato l'8.01.2007, il Giudice dell'Esecuzione dichiarava estinta la procedura in epigrafe limitatamente ai seguenti immobili:

- *immobile sito in Palermo, via Tricomi, scala B, piano terzo, censito al f. 61, p.lla 2112, sub. 19;*
- *immobile sito in Palermo, via Tricomi, scala C, piano ottavo, censito al f. 61, p.lla 2112, sub. 41.*

Infine con ulteriore provvedimento del 4.04.2007, depositato il 5.04.2007, il Giudice dell'Esecuzione dichiarava estinta la procedura con limitato riferimento agli immobili di proprietà della (immobili di cui al punto *II)* dell'atto di pignoramento), agli immobili di

proprietà della (immobili di cui al punto *III)* dell'atto di pignoramento), nonché agli immobili di proprietà del (immobili di cui al punto *IV)* dell'atto di pignoramento).

Si precisa che tra i verbali di sopralluogo allegati alla presente relazione (Allegato 1) sono inclusi anche i verbali relativi a talune unità per le quali è stato emesso successivamente il provvedimento di estinzione della procedura esecutiva.

Ciò premesso, la scrivente ha redatto la presente relazione di stima inerente i beni immobili oggetto di pignoramento a meno delle limitazioni sopra richiamate.

Per quanto attiene l'individuazione dei singoli lotti oggetto di valutazione si evidenzia che il cespite di cui al punto *I) A)* dell'atto di pignoramento costituisce l'area di sedime del complesso edilizio di cui al successivo punto *I) B)*, composto da tre corpi di fabbrica ed ampia corte di pertinenza, sito a Palermo con accesso dalla Via E. Tricomi al civ. 2/i, meglio individuato e descritto nel prosieguo della presente relazione.

Tenuto conto di quanto riportato nell'atto di pignoramento, delle successive restrizioni, nonché di quanto riscontrato a seguito degli accertamenti effettuati, la scrivente ha individuato i seguenti lotti con specifico riferimento all'elencazione dei beni nel citato atto di pignoramento:

Lotto 1) Immobile di cui al punto **I) B) 1. a)**

Lotto 2) Immobile di cui al punto **I) B) 1. b)**

Lotto 3) Immobile di cui al punto **I) B) 1. c)**

Lotto 4) Immobile di cui al punto **I) B) 1. d)**

Lotto 5) Immobile di cui al punto **I) B) 1. e)**

Lotto 6) Immobile di cui al punto **I) B) 2. a)**

Lotto 7) Immobile di cui al punto **I) B) 2. b)**

Lotto 8) Immobile di cui al punto **I) B) 2. c)**

Lotto 9) Immobile di cui al punto **I) B) 2. d)**

Lotto 10) Immobile di cui al punto **I) B) 2. e)**

Lotto 11) Immobile di cui al punto **I) B) 2. f)**

Lotto 12) Immobile di cui al punto **I) B) 3. a)**

Lotto 13) Immobile di cui al punto **I) B) 3. b)**

Lotto 14) Immobile di cui al punto **I) B) 3. d)**

Lotto 15) Immobile di cui al punto **I) B) 3. e)**

Lotto 16) Immobile di cui al punto **I) B) 3. f)**

Lotto 17) Immobile di cui al punto **I) B) 3. g)**

Lotto 18) Immobile di cui al punto **I) B) 4.**

Lotto 19) Immobile di cui al punto **I) B) 5. a)**

Lotto 20) Immobile di cui al punto **I) B) 5. b)**

Lotto 21) Immobile di cui al punto **I) B) 5. c)**

Lotto 22) Immobile di cui al punto **I) B) 5. d)**

Lotto 23) Immobile di cui al punto **I) B) 5. e)**

Lotto 24) Immobile di cui al punto **I) B) 5. f)**

Lotto 25) Immobile di cui al punto **I) B) 6. a)**

Lotto 26) Immobile di cui al punto **I) B) 6. c)**

Lotto 27) Immobile di cui al punto **I) B) 6. e)**

Lotto 28) Immobile di cui al punto **I) B) 6. f)**

Lotto 29) Immobile di cui al punto **I) B) 6. g)**

Lotto 30) Immobile di cui al punto **I) B) 7. c)**

Lotto 31) Immobile di cui al punto **I) B) 7. d)**

Lotto 32) Immobile di cui al punto **I) B) 7. e)**

Lotto 33) Immobile di cui al punto **I) B) 7. f)**

Lotti 34 ÷ 68) Immobili di cui al punto **I) B) 9.a-b-c**

Sulla base della produzione agli atti, di quanto rilevato a sopralluogo ed accertato presso i competenti uffici, avendo esperito al contempo le opportune indagini di mercato, la scrivente rassegna nel seguito i risultati delle ricerche e delle verifiche effettuate e le proprie determinazioni in merito alla valutazione degli immobili oggetto di pignoramento.

Individuazione, dati catastali e descrizione degli immobili

Come già accennato in premessa, tutti gli immobili oggetto di pignoramento sono ubicati in un complesso edilizio realizzato dalla a Palermo in via Ernesto Tricomi, ad angolo con via Zancla, di fronte il presidio ospedaliero del "Civico" e a ridosso del cimitero di "Santo Spirito".

Trattasi di una zona semicentrale del comune, in prossimità delle facoltà universitarie di viale delle Scienze e che comprende i presidi ospedalieri del "Civico" e del "Policlinico", caratterizzata da fabbricati di tipo sia economico-popolare che civile a destinazione prevalentemente residenziale; la zona è caratterizzata da una discreta viabilità, da un discreto livello di infrastrutture e servizi, nonché da una buona appetibilità di mercato a livello prevalentemente residenziale.

Il complesso risulta realizzato su un lotto di terreno, acquistato dalla r.l. da potere della a pianta pressocchè trapezoidale, con un fronte su via Tricomi di circa 25 metri e su

via Zancla di circa 65 metri.

Il lotto di che trattasi risulta censito al **N.C.T.** del Comune di Palermo al **Foglio 61, particella 2112**, qualità "Ente urbano" estesa mq 4.214, derivata dalla fusione delle particelle 970 e 1936 (di cui al punto *I) A)* dell'atto di pignoramento) a seguito di Tipo Mappale prot. 3494 del 26/01/1998. Il complesso, dichiarato al catasto Fabbricati in data 05.02.1998, risulta censito al **N.C.E.U.** del Comune di Palermo al **Foglio 61, particella 2112, subalterni da 1 a 86**, come meglio specificato nel relativo "Elenco Immobili" allegato alla presente (vedi Allegato 2).

A causa dei vincoli urbanistici sussistenti su tale lotto edificatorio (fascia di rispetto cimiteriale), risulta edificata come zona residenziale e commerciale solo una stretta striscia triangolare, prospiciente sulla via Zancla, mentre la restante area, oggetto del vincolo, è adibita a parcheggio e zona a verde.

Le unità destinate a locali commerciali (lotti 1, 2, 3, 4, 5) hanno ingresso indipendente e precisamente il lotto 1 dai civici 2, 2a, 2b, il lotto 2 dai civici 4, 4a, 4b, il lotto 4 dal civico 4c, il lotto 4 dai civici 6, 6a, il lotto 5 dai civici 6b, 6c e 6d di via Zancla. Le restanti unità immobiliari (appartamenti, uffici, cantinole e posti auto) hanno ingresso comune da via Tricomi, attraverso una entrata pedonale dal civico 2/i e due adiacenti entrate carrabili (civv. 2/g e 2/h) dotate ciascuna di cancello con apertura automatica, nonché attraverso un accesso secondario sulla Via Zancla ai civici 6/e (accesso carrabile) e 6/f (accesso pedonale).

Il complesso si compone di tre corpi di fabbrica ad uso sia residenziale che commerciale, nonché da un'area scoperta di pertinenza, opportunamente

delimitata, adibita in parte a posti auto ed in parte a camminamenti vari e zona a verde.

I tre fabbricati, edificati intorno alla metà degli anni novanta con struttura in c.a. e copertura piana non praticabile, risultano contigui e fisicamente collegati a livello del piano terra; i fabbricati di cui alle scala B e C sono inoltre dotati di piano seminterrato. Ciascun fabbricato risulta dotato di un unico corpo scala e di un ascensore in sede propria.

L'edificio contraddistinto dalla scala A, edificato ad angolo tra via Tricomi e via Zancla, si compone di sette elevazioni fuori terra, oltre il lastrico solare. Comprende una unità a destinazione non residenziale al piano terra e con ingressi indipendenti dai civv. 2, 2a e 2b di via Zancla, e sei unità a destinazione residenziale, una per ciascun piano dal primo al sesto.

L'edificio contraddistinto dalla scala B, prospettante su via Zancla e sulla corte condominiale, si compone di otto elevazioni fuori terra, oltre un piano semicantinato ed il lastrico solare. Comprende due unità (attualmente unificate) a destinazione non residenziale al piano terra e con ingressi indipendenti rispettivamente dai civv. 4, 4a e 4b, e dal civ. 4c di via Zancla, sette unità a destinazione residenziale, una per ciascun piano dal primo al settimo, sette unità immobiliari ad uso non residenziale (un ufficio e sei cantinole) al piano semicantinato.

L'edificio contraddistinto dalla scala C, prospettante su via Zancla e sulla corte condominiale, si compone di nove elevazioni fuori terra, oltre un piano semicantinato ed il lastrico solare. Comprende due unità (attualmente unificate) a destinazione commerciale al piano terra e con ingressi indipendenti rispettivamente dai civv. 6 e 6/a e dai civv. 6/b, 6c e 6d di via

Zancla, otto unità a destinazione residenziale, una per ciascun piano dal primo all'ottavo, sette unità immobiliari ad uso non residenziale (un ufficio e sei cantinole) al piano semicantinato.

Come accertato nel corso del sopralluogo, il complesso è caratterizzato da rifiniture di tipo civile ed in particolare: prospetti rifiniti con intonaco a base di silicati; infissi esterni realizzati in alluminio anodizzato con vetrocamera e serrande in p.v.c. del tipo pesante; androni pavimentati con marmette di marmo e pareti rivestite con carta vinilica per rivestimento parietale; le scale presentano rivestimenti in marmo, ringhiere in ferro con pareti d'ambito intonacate e tinteggiate; i terrazzi di copertura sono pavimentati con marmette di cemento; ogni edificio risulta dotato di ascensore, impianto citofonico, impianto autoclave, collegamento alla rete del gas.

La corte del complesso è prevalentemente destinata a parcheggio, ad esclusione di piccole porzioni adibite a camminamenti e zone a verde. La superficie complessiva destinata a parcheggio e parzialmente attrezzata a verde, risulta pari a circa mq. 2800, ed in essa sono dislocati n. 66 posti auto. Parte di detta superficie, per complessivi mq. 1.086,58, risulta vincolata con vincolo di destinazione a parcheggio ai sensi dell'art. 40 della L. R. n. 19 del 31.03.72 e dell'art. 2 della Legge n. 122 del 24. 03.89, e in detta area sono dislocati 31 dei 66 posti auto all'aperto.

La disposizione planimetrica dei 66 "posti auto all'aperto" è riportata nella tavola progettuale "Pianta piano terreno" della "Variante in corso d'opera" presentata in data 16.09.1997. In particolare, i posti auto dal n.ro 1 al n.ro 31 sono ubicati all'interno dell'area vincolata a parcheggio mentre i

posti auto dal n.ro 32 al n.ro 66 sono ubicati all'esterno dell'area vincolata a parcheggio (lotti nn. 34 ÷ 68).

Ciò premesso, si riporta di seguito la descrizione dei singoli lotti:

Lotto 1) Immobile di cui al punto **I) B) 1. a)**

Trattasi di unità immobiliare a destinazione commerciale ubicata al piano terra con accesso dai civici 2, 2/a e 2/b della via Zancla.

L'unità immobiliare risulta iscritta al N.C.E.U. del Comune di Palermo al **foglio 61, particella 2112, sub.** 4, così censita: Cat. C/1, classe 9^, Consistenza mq 43, rendita € 1.250,29 in testa alla Ditta "

, proprietà".

Confina a nord-ovest con la via Zancla, a nord-est con vano ascensore e scala edificio A, a sud-ovest con locale terrano contraddistinto dal sub 5 con accesso da Via Zancla n.ri 4, 4/a e 4/b e a sud-est con area condominiale e locale ascensore edificio A.

Come riscontrato nel corso del sopralluogo effettuato in data 22/09/2005, l'unità si compone di un unico ambiente, dotato di tre luci su strada, con annesso servizio con antibagno; le rifiniture sono di tipo ordinario per la tipologia edilizia di appartenenza e precisamente: pavimenti in clinker con zoccolatura, pareti rifinite a gesso, ad esclusione delle pareti del servizio rivestite con piastrelle in ceramica monocottura; infissi interni in legno tamburato, infissi esterni prospicienti sulla corte del complesso in alluminio anodizzato con vetrocamera, impianti idrico ed elettrico sottotraccia. Si precisa che le tre luci su strada sono prive di infisso e sono chiuse con saracinesche metalliche a maglie.

Nel complesso l'immobile si può definire in normale stato d'uso e

manutenzione attesa l'epoca di costruzione.

La superficie coperta del locale calcolata sulla base del rilievo effettuato risulta pari in cifra tonda a 51 mq. L'altezza utile è pari a m 3,70.

L'immobile è libero e nella disponibilità del Dott. Custode Giudiziario delle quote sociali [redacted]

Lotto 2) Immobile di cui al punto **I) B) 1. b)**

Trattasi di unità immobiliare a destinazione commerciale ubicata al piano terra con accesso dai civici 4, 4/a e 4/b della via Zancla.

L'unità immobiliare risulta iscritta al N.C.E.U. del Comune di Palermo al **foglio 61, particella 2112, sub. 5**, così censita: Cat. C/1, classe 9^, Consistenza mq 79, rendita € 2.297,05 in testa alla Ditta "

, proprietà".

Confina a nord-ovest con la via Zancla, a nord-est con locale terrano contraddistinto dal sub 4 (lotto 1) sopra descritto, a sud-ovest con locale terrano contraddistinto dal sub 6 con accesso da Via Zancla n.ro 4/c (lotto 3) e a sud-est con area condominiale e vano scala edificio B.

Come riscontrato nel corso del sopralluogo effettuato in data 22/09/2005, l'unità di fatto costituisce un unico locale commerciale con l'immobile individuato catastalmente dal subalterno 6 (lotto 3), composto da un grande ambiente pilastrato, che si sviluppa lungo la via Zancla e dotato di quattro luci su strada, con annessi servizi con antibagno; le rifiniture sono di tipo ordinario per la tipologia edilizia di appartenenza e precisamente: pavimenti in clinker con zoccolatura, pareti rifinite a gesso, ad esclusione delle pareti dei servizi rivestite con piastrelle in ceramica monocottura; infissi interni in legno tamburato, infissi esterni prospicienti sulla corte del

complesso in alluminio anodizzato con vetrocamera, impianti idrico ed elettrico sottotraccia. Si precisa che tutte le luci su strada sono prive di infisso e sono chiuse con saracinesche metalliche a maglie.

Nel complesso l'immobile si può definire in normale stato d'uso e manutenzione attesa l'epoca di costruzione.

La superficie coperta complessiva del locale derivato dalla fusione dei sub. 5 e 6, calcolata sulla base del rilievo effettuato, risulta pari in cifra tonda a 164 mq, di cui mq 94 afferenti il lotto in argomento e mq 70 afferenti il lotto 3. L'altezza utile è pari a m 3,70 ad esclusione di una porzione (afferente il lotto 3 ed estesa mq 24) di altezza ridotta pari a m 2,75.

L'immobile è libero e nella disponibilità del Custode Giudiziario delle quote sociali della i.

Lotto 3) Immobile di cui al punto **I) B) 1. c)**

Trattasi di unità immobiliare a destinazione commerciale ubicata al piano terra con accesso dal civico 4/c della via Zancla.

L'unità immobiliare risulta iscritta al N.C.E.U. del Comune di Palermo al **foglio 61, particella 2112, sub. 6**, così censita: Cat. C/1, classe 9^, Consistenza mq 52, rendita € 1.511,98 in testa alla Ditta "

, proprietà".

Confina a nord-ovest con la via Zancla, a nord-est con locale terrano contraddistinto dal sub 5 (lotto 2) sopra descritto, a sud-ovest con locale terrano contraddistinto dal sub 7 con accesso da Via Zancla n.ri 6 e 6/a (lotto 4) e a sud-est con area condominiale e vano ascensore edificio B.

Come già riportato nella descrizione del precedente lotto 2, il lotto in argomento di fatto costituisce un unico locale commerciale con l'immobile

individuato catastalmente dal subalterno 5 (lotto 2), cui si rimanda per la descrizione e lo stato di conservazione.

La superficie coperta complessiva del locale derivato dalla fusione dei sub. 5 (lotto 2) e 6 (lotto 3), calcolata sulla base del rilievo effettuato, risulta pari in cifra tonda a 164 mq, di cui mq 94 afferenti il lotto 2 e mq 70 afferenti il lotto in argomento. L'altezza utile è pari a m 3,70 ad esclusione di una porzione (afferente il lotto di che trattasi ed estesa mq 24) di altezza ridotta pari a m 2,75.

L'immobile è libero e nella disponibilità del Dott.

delle quote sociali della

Lotto 4) Immobile di cui al punto **I) B) 1. d)**

Trattasi di unità immobiliare a destinazione commerciale ubicata al piano terra con accesso dai civici 6 e 6/a della via Zancla.

L'unità immobiliare risulta iscritta al N.C.E.U. del Comune di Palermo al **foglio 61, particella 2112, sub. 7**, così censita: Cat. C/1, classe 9^, Consistenza mq 72, rendita € 2.093,51 in testa alla Ditta "

Confina a nord-ovest con la via Zancla, a nord-est con locale terrano contraddistinto dal sub 6 (lotto 3) sopra descritto, a sud-ovest con locale terrano contraddistinto dal sub 8 con accesso da Via Zancla n.ri 6/b, 6/c e 6/d (lotto 5) e con corpo scala edificio C, a sud-est con area condominiale.

Come riscontrato nel corso del sopralluogo effettuato in data 22/09/2005, l'unità di fatto costituisce un unico locale commerciale con l'immobile individuato catastalmente dal subalterno 8 (lotto 5), composto da un grande ambiente pilastrato, che si sviluppa lungo la via Zancla e dotato di

cinque luci su strada, con annessi servizi con antibagno; le rifiniture sono di tipo ordinario per la tipologia edilizia di appartenenza e precisamente: pavimenti in clinker con zoccolatura, pareti rifinite a gesso, ad esclusione delle pareti dei servizi rivestite con piastrelle in ceramica monocottura; infissi interni in legno tamburato, infissi esterni prospicienti sulla corte del complesso in alluminio anodizzato con vetrocamera, impianti idrico ed elettrico sottotraccia. Si precisa che tutte le luci su strada sono prive di infisso e sono chiuse con saracinesche metalliche a maglie.

Nel complesso l'immobile si può definire in normale stato d'uso e manutenzione attesa l'epoca di costruzione.

La superficie coperta complessiva del locale derivato dalla fusione dei sub. 5 e 6, calcolata sulla base del rilievo effettuato, risulta pari in cifra tonda a 237 mq, di cui mq 101 afferenti il lotto in argomento e mq 136 afferenti il lotto 5. L'altezza utile è pari a m 3,70 ad esclusione di una porzione (afferente il lotto in argomento ed estesa mq 42) di altezza ridotta pari a m 2,75.

L'immobile è libero e nella disponibilità del Dott. Custode Giudiziario delle quote sociali della

Lotto 5) Immobile di cui al punto **I) B) 1. e)**

Trattasi di unità immobiliare a destinazione commerciale ubicata al piano terra con accesso dai civici 6/b, 6/c e 6/d della via Zancla.

L'unità immobiliare risulta iscritta al N.C.E.U. del Comune di Palermo al **foglio 61, particella 2112, sub. 8**, così censita: Cat. C/1, classe 8^, Consistenza mq 120, rendita € 2.999,58 in testa alla Ditta

proprietà".

Confina a nord-ovest con la via Zancla, a nord-est con locale terrano contraddistinto dal sub 7 (lotto 4) sopra descritto, a sud-ovest con rampa d'accesso condominiale al civico 6/e della Via Zancla, a sud-est con area condominiale e con corpo scala edificio C.

Come già riportato nella descrizione del precedente lotto 4, il lotto in argomento di fatto costituisce un unico locale commerciale con l'immobile individuato catastalmente dal subalterno 7 (lotto 4), cui si rimanda per la descrizione e lo stato di conservazione.

La superficie coperta complessiva del locale derivato dalla fusione dei sub. 7 e 8, calcolata sulla base del rilievo effettuato, risulta pari in cifra tonda a 237 mq, di cui mq 101 afferenti il lotto 4 e mq 136 afferenti il lotto in argomento. L'altezza utile è pari a m 3,70 ad esclusione di una porzione (afferente il lotto 4 ed estesa mq 42) di altezza ridotta pari a m 2,75.

L'immobile è libero e nella disponibilità del Custode Giudiziario delle quote sociali della

Lotto 6) Immobile di cui al punto I) **B) 2. a)**

Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale ubicata al piano primo della scala A (interno unico) del complesso sopra descritto.

Catastalmente l'immobile è individuato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al **Foglio 61, particella 2112, subalterno 10** in testa alla ditta " ", così censita: categoria A/2, classe 8^, consistenza 3,5 vani, rendita catastale € 325,37.

Confina a nord-ovest con la via Zancla, a nord-est con area condominiale, a sud-ovest con terrazzo a livello di pertinenza esclusiva

dell'appartamento di piano primo della scala B (di cui al successivo lotto 12), a sud-est con corpo scala edificio A.

Come riscontrato nel corso del sopralluogo effettuato in data 20/07/2006, l'immobile si compone di ingresso, soggiorno pranzo con angolo cottura, due camere ed un servizio; l'appartamento è dotato altresì di un balcone prospiciente sulla via Zancla.

Le rifiniture sono di tipo ordinario per la tipologia edilizia di appartenenza e precisamente: pavimenti in piastrelle di ceramica di grande formato con zoccolatura, pareti rifinite con intonaco civile per interni e tinteggiatura, ad esclusione delle pareti dell'angolo cottura e del servizio, rivestite con piastrelle in ceramica monocottura; infissi interni in legno tamburato, infissi esterni in alluminio anodizzato con vetrocamera dotati di avvolgibili in p.v.c., impianti idrico ed elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia. Costituisce comodo dell'appartamento un posto auto ubicato nell'area condominiale vincolata a parcheggio.

Nel complesso l'immobile si può definire in buono stato d'uso e manutenzione attesa l'epoca di costruzione.

La superficie coperta, calcolata sulla base del rilievo effettuato, risulta pari a mq 51, a cui si aggiungono mq 10 del balcone. L'altezza utile è pari a m. 3,10.

L'immobile è detenuto dal sig.

, giusto atto di compravendita del 28.10.1998 ai rogiti del Notaio M. Marino, Rep. 24220, trascritto in data 10.11.1998 ai nn. 35653/29024. Si evidenzia pertanto che il lotto in argomento è stato alienato dalla

in data antecedente al pignoramento, come peraltro risulta dalla

relazione notarile agli atti.

Lotto 7) Immobile di cui al punto **I) B) 2. b)**

Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale ubicata al piano secondo della scala A (interno unico) del complesso sopra descritto.

Catastalmente l'immobile è individuato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al **Foglio 61, particella 2112, subalterno 11** in testa alla ditta ' proprietà", così censita: categoria A/2, classe 8^, consistenza 2,5 vani, rendita catastale € 232,41.

Confina a nord-ovest con la via Zancla, a nord-est con area condominiale, a sud-ovest con area libera ricompresa tra gli edifici A e B, a sud-est con corpo scala edificio A.

Come riscontrato nel corso del sopralluogo effettuato in data 22/09/2005, l'immobile si compone di ingresso, soggiorno pranzo con angolo cottura, una camera ed un servizio; l'appartamento è dotato altresì di un balcone prospiciente sulla via Zancla.

Le rifiniture sono di tipo ordinario per la tipologia edilizia di appartenenza e precisamente: pavimenti in piastrelle di ceramica di grande formato con zoccolatura, pareti rifinite con intonaco civile per interni e tinteggiatura, ad esclusione delle pareti dell'angolo cottura e del servizio, rivestite con piastrelle in ceramica monocottura; infissi interni in legno tamburato, infissi esterni in alluminio anodizzato con vetrocamera dotati di avvolgibili in p.v.c., impianti idrico ed elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia. Costituisce comodo dell'appartamento un posto auto ubicato nell'area condominiale vincolata a parcheggio.

Nel complesso l'immobile si può definire in buono stato d'uso e

manutenzione attesa l'epoca di costruzione.

La superficie coperta, calcolata sulla base del rilievo effettuato, risulta pari a mq 51, a cui si aggiungono mq 10 del balcone. L'altezza utile è pari a m. 3,10.

L'immobile è libero e nella disponibilità del

ziario delle quote sociali della

Lotto 8) Immobile di cui al punto **I) B) 2. c)**

Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale ubicata al piano terzo della scala A (interno unico) del complesso sopra descritto.

Catastalmente l'immobile è individuato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al **Foglio 61, particella 2112, subalterno 12** in testa alla ditta

così censita: categoria A/2, classe 8^, consistenza 2,5 vani, rendita catastale € 232,41.

Confina a nord-ovest con la via Zancla, a nord-est con area condominiale, a sud-ovest con area libera ricompresa tra gli edifici A e B, a sud-est con corpo scala edificio A.

Come riscontrato nel corso del sopralluogo effettuato in data 20/07/2006, l'immobile si compone di ingresso, soggiorno pranzo con angolo cottura, una camera ed un servizio; l'appartamento è dotato altresì di due balconi, di cui uno prospiciente sulla via Zancla ed uno sull'area libera tra gli edifici A e B.

Le rifiniture sono di tipo ordinario per la tipologia edilizia di appartenenza e precisamente: pavimenti in piastrelle di ceramica di grande

formato con zoccolatura, pareti rifinite con intonaco civile per interni e tinteggiatura, ad esclusione delle pareti dell'angolo cottura e del servizio, rivestite con piastrelle in ceramica monocottura; infissi interni in legno tamburato, infissi esterni in alluminio anodizzato con vetrocamera dotati di avvolgibili in p.v.c., impianti idrico ed elettrico sottotraccia. Costituisce comodo dell'appartamento un posto auto ubicato nell'area condominiale vincolata a parcheggio.

Nel complesso l'immobile si può definire in buono stato d'uso e manutenzione attesa l'epoca di costruzione.

La superficie coperta, calcolata sulla base del rilievo effettuato, risulta pari a mq 51, a cui si aggiungono mq 16 dei balconi. L'altezza utile è pari a m. 3,10.

L'immobile è detenuto dal sig. I il , giusto atto di compravendita del 6.11.1998 ai rogiti del Notaio M. Marino, Rep. 24344, trascritto in data 21.11.1998 ai nn. 37611/30613. Si evidenzia pertanto che il lotto in argomento è stato alienato dalla , in data antecedente al pignoramento, come peraltro risulta dalla relazione notarile agli atti.

Lotto 9) Immobile di cui al punto **I) B) 2. d)**

Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale ubicata al piano quarto della scala A (interno unico) del complesso sopra descritto.

Catastalmente l'immobile è individuato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al **Foglio 61, particella 2112, subalterno 13** in testa alla ditta ', così censita: categoria A/2, classe 8^, consistenza 2,5 vani, rendita catastale € 232,41.

Confina a nord-ovest con la via Zancla, a nord-est con area condominiale, a sud-ovest con area libera ricompresa tra gli edifici A e B, a sud-est con corpo scala edificio A.

Nonostante ripetute richieste d'accesso, inviate a mezzo raccomandata a/r, e successivi contatti telefonici **non è stato possibile accedere all'immobile**, pertanto nulla può riferirsi in merito alle caratteristiche interne (distribuzione, rifiniture, dotazioni impiantistiche, etc.) né sullo stato d'uso e manutenzione dell'immobile.

Per quanto attiene la consistenza, la scrivente ha calcolato la superficie coperta sulla base della pianta del "piano tipo" dell'edificio A degli elaborati progettuali relativi alla "Variante in corso d'opera"; detta superficie coperta risulta pari a mq 51, a cui si aggiungono mq 16 dei balconi.

Costituisce comodo dell'appartamento un posto auto ubicato nell'area condominiale vincolata a parcheggio.

L'immobile è detenuto dalla sig.ra giusto atto di compravendita del 6.11.1998 ai rogiti del Notaio M. Marino, Rep. 24342, trascritto in data 21.11.1998 ai nn. 37609/30611. Si evidenzia pertanto che il lotto in argomento è stato alienato dalla in data antecedente al pignoramento, come peraltro risulta dalla relazione notarile agli atti.

Lotto 10) Immobile di cui al punto **I) B) 2. e)**

Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale ubicata al piano quinto della scala A (interno unico) del complesso sopra descritto.

Catastalmente l'immobile è individuato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al **Foglio 61, particella 2112, subalterno 14** in testa alla ditta

"

censita: categoria A/2, classe 8^, consistenza 2,5 vani, rendita catastale € 232,41.

Confina a nord-ovest con la via Zancla, a nord-est con area condominiale, a sud-ovest con area libera ricompresa tra gli edifici A e B, a sud-est con corpo scala edificio A.

Nonostante ripetute richieste d'accesso, inviate a mezzo raccomandata a/r, e successivi contatti telefonici **non è stato possibile accedere all'immobile**, pertanto nulla può riferirsi in merito alle caratteristiche interne (distribuzione, rifiniture, dotazioni impiantistiche, etc.) né sullo stato d'uso e manutenzione dell'immobile.

Per quanto attiene la consistenza, la scrivente ha calcolato la superficie coperta sulla base della pianta del "piano tipo" dell'edificio A degli elaborati progettuali relativi alla "Variante in corso d'opera"; detta superficie coperta risulta pari a mq 51, a cui si aggiungono mq 16 dei balconi.

Costituisce comodo dell'appartamento un posto auto ubicato nell'area condominiale vincolata a parcheggio.

L'immobile è detenuto dal sig.

giusto atto di compravendita del 17.04.1998 ai rogiti del Notaio M. Marino, Rep. 22521, trascritto in data 7.05.1998 ai nn. 13236/11019. Si evidenzia pertanto che il lotto in argomento è stato alienato dalla i in data antecedente al pignoramento, come peraltro risulta dalla relazione notarile agli atti.

Lotto 11) Immobile di cui al punto **I) B) 2. f)**

Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale ubicata al

piano sesto ed ultimo della scala A (interno unico) del complesso sopra descritto.

Catastalmente l'immobile è individuato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al **Foglio 61, particella 2112, subalterno 15** in testa alla ditta

1 Palermo, proprietà", così censita: categoria A/2, classe 8^, consistenza 2,5 vani, rendita catastale € 232,41.

Confina a nord-ovest con la via Zancla, a nord-est con area condominiale, a sud-ovest con area libera ricompresa tra gli edifici A e B, a sud-est con corpo scala edificio A.

Come riscontrato nel corso del sopralluogo effettuato in data 20/06/2006, l'immobile si compone di ingresso, soggiorno pranzo con angolo cottura, una camera ed un servizio; l'appartamento è dotato altresì di due balconi, di cui uno prospiciente sulla via Zancla ed uno sull'area libera tra gli edifici A e B.

Le rifiniture sono di tipo ordinario per la tipologia edilizia di appartenenza e precisamente: pavimenti in piastrelle di ceramica di grande formato con zoccolatura, pareti rifinite con intonaco civile per interni e tinteggiatura, ad esclusione delle pareti dell'angolo cottura e del servizio, rivestite con piastrelle in ceramica monocottura; infissi interni in legno tamburato, infissi esterni in alluminio anodizzato con vetrocamera dotati di avvolgibili in p.v.c., impianti idrico ed elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia. Costituisce comodo dell'appartamento un posto auto ubicato nell'area condominiale vincolata a parcheggio.

Nel complesso l'immobile si può definire in buono stato d'uso e manutenzione attesa l'epoca di costruzione.

La superficie coperta, calcolata sulla base del rilievo effettuato, risulta pari a mq 51, a cui si aggiungono mq 16 dei balconi.

L'immobile è detenuto dalla sig.ra

quale "promittente acquirente" giusto preliminare di compravendita stipulato in data 03.07.1998 con il legale rappresentante della

Lotto 12) Immobile di cui al punto **I) B) 3, a)**

Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale ubicata al piano primo della scala B (interno unico) del complesso sopra descritto.

Catastalmente l'immobile è individuato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al **Foglio 61, particella 2112, subalterno 17** in testa alla ditta ' età", così censita: categoria A/2, classe 8^, consistenza 5,5 vani, rendita catastale € 511,29.

Confina a nord-ovest con la via Zancla, a nord-est con vano scala B e con l'appartamento al piano primo dell'edificio A (lotto 6), a sud-ovest con l'appartamento al piano primo dell'edificio C (lotto 25) e a sud-est con l'area condominiale e con il vano scala dell'edificio B.

Come riscontrato nel corso del sopralluogo effettuato in data 05/09/2005, l'immobile si compone di salone, cucina-soggiorno, due camere, servizio, ripostiglio e disimpegno; l'appartamento è dotato altresì di due terrazzi a livello, di cui uno prospiciente sulla via Zancla, sull'area libera tra gli edifici A e B e sull'area condominiale, ed uno sull'area libera tra gli edifici B e C e sull'area condominiale.

Le rifiniture sono di tipo ordinario per la tipologia edilizia di appartenenza e precisamente: pavimenti in piastrelle di ceramica con

zoccolatura, pareti rifinite con intonaco civile per interni e tinteggiatura, ad esclusione delle pareti dell'angolo cottura e del servizio, rivestite con piastrelle in ceramica monocottura; infissi interni in legno tamburato laccato, infissi esterni in alluminio anodizzato con vetrocamera dotati di avvolgibili in p.v.c. e grate metalliche, impianti idrico ed elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia. Costituisce comodo dell'appartamento un posto auto ubicato nell'area condominiale vincolata a parcheggio.

Nel complesso l'immobile si può definire in buono stato d'uso e manutenzione attesa l'epoca di costruzione.

La superficie coperta, calcolata sulla base del rilievo effettuato, risulta pari a mq 104, a cui si aggiungono mq 126 dei terrazzi a livello. L'altezza utile è pari a m. 3,10.

L'immobile è detenuto dal sig.

quale "promittente acquirente" giusto preliminare di compravendita stipulato in data 20.02.1997 con il legale rappresentante della

Lotto 13) Immobile di cui al punto **I) B) 3. b)**

Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale ubicata al piano secondo della scala B (interno unico) del complesso sopra descritto.

Catastalmente l'immobile è individuato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al **Foglio 61, particella 2112, subalterno 18** in testa alla ditta , così censita: categoria A/2, classe 8^, consistenza 5 vani, rendita catastale € 464,81.

Confina a nord-ovest con la via Zancla, a nord-est con vano scala B e con l'area libera tra gli edifici A e B, a sud-ovest con l'area libera compresa

tra gli edifici B e C e a sud-est con l'area condominiale e con il vano scala dell'edificio B.

Come riscontrato nel corso del sopralluogo effettuato in data 05/09/2005, l'immobile si compone di salone, cucina-soggiorno, due camere, servizio, ripostiglio e disimpegno; l'appartamento è dotato altresì di due balconi, di cui uno prospiciente sulla via Zancla, ed uno sull'area libera tra gli edifici B e C e sull'area condominiale.

Le rifiniture sono di tipo ordinario per la tipologia edilizia di appartenenza e precisamente: pavimenti in piastrelle di ceramica con zoccolatura, pareti rifinite con intonaco civile per interni e tinteggiatura, ad esclusione delle pareti dell'angolo cottura e del servizio, rivestite con piastrelle in ceramica monocottura; infissi interni in legno tamburato, infissi esterni in alluminio anodizzato con vetrocamera dotati di avvolgibili in p.v.c. e grate metalliche, impianti idrico ed elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia. Costituisce comodo dell'appartamento un posto auto ubicato nell'area condominiale vincolata a parcheggio.

Nel complesso l'immobile si può definire in buono stato d'uso e manutenzione attesa l'epoca di costruzione.

La superficie coperta, calcolata sulla base del rilievo effettuato, risulta pari a mq 104, a cui si aggiungono mq 16 dei balconi. L'altezza utile è pari a m. 3,10.

L'immobile è detenuto dal sig.

quale "promittente acquirente" giusto preliminare di compravendita stipulato in data 16.12.1997 con il legale rappresentante della

Lotto 14) Immobile di cui al punto **I) B) 3. d)**

Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale ubicata al piano quarto della scala B (interno unico) del complesso sopra descritto.

Catastalmente l'immobile è individuato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al **Foglio 61, particella 2112, subalterno 20** in testa alla ditta

, proprietà in regime di comunione dei beni", così censita: categoria A/2, classe 8^, consistenza 5 vani, rendita catastale € 464,81.

Confina a nord-ovest con la via Zancla, a nord-est con vano scala B e con l'area libera tra gli edifici A e B, a sud-ovest con l'area libera compresa tra gli edifici B e C e a sud-est con l'area condominiale e con il vano scala dell'edificio B.

Come riscontrato nel corso del sopralluogo effettuato in data 13/07/2006, l'immobile si compone di salone, cucina-soggiorno, due camere, servizio, ripostiglio e disimpegno; l'appartamento è dotato altresì di due balconi, di cui uno prospiciente sulla via Zancla, ed uno sull'area libera tra gli edifici B e C e sull'area condominiale.

Le rifiniture sono di tipo ordinario per la tipologia edilizia di appartenenza e precisamente: pavimenti in piastrelle di ceramica di grande formato con zoccolatura, pareti rifinite con intonaco civile per interni e tinteggiatura, ad esclusione delle pareti dell'angolo cottura e del servizio, rivestite con piastrelle in ceramica monocottura; infissi interni in legno tamburato, infissi esterni in alluminio anodizzato con vetrocamera dotati di avvolgibili in p.v.c., impianti idrico ed elettrico sottotraccia, impianto di

riscaldamento autonomo con caldaia. Costituisce comodo dell'appartamento un posto auto ubicato nell'area condominiale vincolata a parcheggio.

Nel complesso l'immobile si può definire in buono stato d'uso e manutenzione attesa l'epoca di costruzione.

La superficie coperta, calcolata sulla base del rilievo effettuato, risulta pari a mq 104, a cui si aggiungono mq 16 dei balconi. L'altezza utile è pari a m. 3,10.

L'immobile è detenuto dal sig.

giusto atto di compravendita del 6.11.1998 ai rogiti del Notaio M. Marino, Rep. 24343, trascritto in data 21.11.1998 ai nn. 37610/30612. Si evidenzia pertanto che il lotto in argomento è stato alienato dalla

data antecedente al pignoramento, come peraltro risulta dalla relazione notarile agli atti.

Lotto 15) Immobile di cui al punto **I) B) 3. e)**

Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale ubicata al piano quinto della scala B (interno unico) del complesso sopra descritto.

Catastalmente l'immobile è individuato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al **Foglio 61, particella 2112, subalterno 21** in testa alla ditta

così censita:

categoria A/2, classe 8^, consistenza 5 vani, rendita catastale € 464,81.

Confina a nord-ovest con la via Zancla, a nord-est con vano scala B e con l'area libera tra gli edifici A e B, a sud-ovest con l'area libera compresa tra gli edifici B e C e a sud-est con l'area condominiale e con il vano scala dell'edificio B.

Come riscontrato nel corso del sopralluogo effettuato in data

05/09/2005, l'immobile si compone di salone, cucina-soggiorno, due camere, servizio, ripostiglio e disimpegno; l'appartamento è dotato altresì di due balconi, di cui uno prospiciente sulla via Zancla, ed uno sull'area libera tra gli edifici B e C e sull'area condominiale.

Le rifiniture sono di tipo ordinario per la tipologia edilizia di appartenenza e precisamente: pavimenti in piastrelle di ceramica con zoccolatura, pareti rifinite con intonaco civile per interni e tinteggiatura, ad esclusione delle pareti dell'angolo cottura e del servizio, rivestite con piastrelle in ceramica monocottura; infissi interni in legno tamburato, infissi esterni in alluminio anodizzato con vetrocamera dotati di avvolgibili in p.v.c., impianti idrico ed elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia. Costituisce comodo dell'appartamento un posto auto ubicato nell'area condominiale vincolata a parcheggio.

Nel complesso l'immobile si può definire in buono stato d'uso e manutenzione attesa l'epoca di costruzione.

La superficie coperta, calcolata sulla base del rilievo effettuato, risulta pari a mq 104, a cui si aggiungono mq 16 dei balconi. L'altezza utile è pari a m. 3,10.

L'immobile è detenuto dalla sig.ra
non ha fornito copia né gli estremi del titolo in forza del quale occupa l'appartamento.

Lotto 16) Immobile di cui al punto **I) B) 3. f)**

Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale ubicata al piano sesto della scala B (interno unico) del complesso sopra descritto.

Catastalmente l'immobile è individuato al N.C.E.U. del Comune di

Palermo al **Foglio 61, particella 2112, subalterno 22** in testa alla ditta "] con sede in Palermo, proprietà", così censita: categoria A/2, classe 8^, consistenza 5 vani, rendita catastale € 464,81.

Confina a nord-ovest con la via Zancla, a nord-est con vano scala B e con l'area libera tra gli edifici A e B, a sud-ovest con l'area libera compresa tra gli edifici B e C e a sud-est con l'area condominiale e con il vano scala dell'edificio B.

Come riscontrato nel corso del sopralluogo effettuato in data 05/09/2005, l'immobile si compone di salone, cucina-soggiorno, due camere, servizio, ripostiglio e disimpegno; l'appartamento è dotato altresì di due balconi, di cui uno prospiciente sulla via Zancla, ed uno sull'area libera tra gli edifici B e C e sull'area condominiale.

Le rifiniture sono di tipo ordinario per la tipologia edilizia di appartenenza e precisamente: pavimenti in piastrelle di ceramica con zoccolatura, pareti rifinite con intonaco civile per interni e tinteggiatura, ad esclusione delle pareti dell'angolo cottura e del servizio, rivestite con piastrelle in ceramica monocottura; infissi interni in legno tamburato, infissi esterni in alluminio anodizzato con vetrocamera dotati di avvolgibili in p.v.c., impianti idrico ed elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia. Costituisce comodo dell'appartamento un posto auto ubicato nell'area condominiale vincolata a parcheggio.

Nel complesso l'immobile si può definire in buono stato d'uso e manutenzione attesa l'epoca di costruzione.

La superficie coperta, calcolata sulla base del rilievo effettuato, risulta pari a mq 104, a cui si aggiungono mq 16 dei balconi. L'altezza utile è pari a

m. 3,10.

L'immobile è detenuto dal sig.

quale "promittente acquirente" giusto preliminare di compravendita stipulato in data 18.10.1997 con il legale rappresentante della

Lotto 17) Immobile di cui al punto I) B) **3. g)**

Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale ubicata al piano settimo ed ultimo della scala B (interno unico) del complesso sopra descritto.

Catastalmente l'immobile è individuato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al **Foglio 61, particella 2112, subalterno 23** in testa alla ditta così censita: categoria A/2, classe 8^, consistenza 5 vani, rendita catastale € 464,81.

Confina a nord-ovest con la via Zancla, a nord-est con vano scala B e con l'area libera tra gli edifici A e B, a sud-ovest con l'area libera compresa tra gli edifici B e C e a sud-est con l'area condominiale e con il vano scala dell'edificio B.

Come riscontrato nel corso del sopralluogo effettuato in data 05/09/2005, l'immobile si compone di salone, cucina-soggiorno, due camere, servizio, ripostiglio e disimpegno; l'appartamento è dotato altresì di due balconi, di cui uno prospiciente sulla via Zancla, ed uno sull'area libera tra gli edifici B e C e sull'area condominiale.

Le rifiniture sono di tipo ordinario per la tipologia edilizia di appartenenza e precisamente: pavimenti in piastrelle di ceramica con zoccolatura, pareti rifinite con intonaco civile per interni e tinteggiatura, ad

esclusione delle pareti dell'angolo cottura e del servizio, rivestite con piastrelle in ceramica monocottura; infissi interni in legno tamburato, infissi esterni in alluminio anodizzato con vetrocamera dotati di avvolgibili in p.v.c., impianti idrico ed elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia. Costituisce comodo dell'appartamento un posto auto ubicato nell'area condominiale vincolata a parcheggio.

Nel complesso l'immobile si può definire in buono stato d'uso e manutenzione attesa l'epoca di costruzione.

La superficie coperta, calcolata sulla base del rilievo effettuato, risulta pari a mq 104, a cui si aggiungono mq 33 dei balconi. L'altezza utile è pari a m. 3,10.

L'immobile è detenuto dal sig. l quale "promittente acquirente" giusto preliminare di compravendita stipulato in data 18.10.1997 con il legale rappresentante della

Lotto 18) Immobile di cui al punto **I) B) 4.**

Trattasi di unità immobiliare a destinazione ufficio ubicata al piano seminterrato della scala B del complesso sopra descritto.

Catastalmente l'immobile è individuato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al **Foglio 61, particella 2112, subalterno 24 e 25** in testa alla ditta ", così censita: categoria A/10, classe 4^, consistenza 3,5 vani, rendita catastale € 777,27.

Confina a nord-ovest e a nord-est con indiana perimetrale, a sud-ovest con vano scala B e con cantine scala B, e a sud-est con l'area condominiale.

Come riscontrato nel corso del sopralluogo effettuato in data

06.09.2005, l'immobile, adibito a studio medico professionale, si compone di ingresso - sala d'attesa, due camere, disimpegno e servizio con antibagno.

Le rifiniture sono di tipo ordinario per la tipologia edilizia di appartenenza e precisamente: pavimenti in piastrelle di ceramica con zoccolatura, pareti rifinite con intonaco civile per interni e tinteggiatura, ad esclusione delle pareti del servizio, rivestite con piastrelle in ceramica monocottura; infissi interni in legno tamburato, infissi esterni in alluminio anodizzato con vetrocamera dotati di avvolgibili in p.v.c. e grate metalliche, impianti idrico ed elettrico sottotraccia. Costituisce comodo dell'appartamento un posto auto ubicato nell'area condominiale vincolata a parcheggio.

Si evidenzia che l'immobile presenta delle lievi difformità in merito alla distribuzione interna rispetto alla planimetria di progetto (creazione di un disimpegno).

Nel complesso l'immobile si può definire in buono stato d'uso e manutenzione attesa l'epoca di costruzione.

La superficie coperta, calcolata sulla base del rilievo effettuato, risulta pari a mq 55. L'altezza utile è pari a m. 2,75.

L'immobile è detenuto dalla sig.ra a quale "promittente acquirente" giusto preliminare di compravendita stipulato con il legale rappresentante della in data 19.11.1998 e registrato a Palermo il 24.11.1998 al n. 33740/P.

Lotto 19) Immobile di cui al punto **I) B) 5. a)**

Trattasi di unità immobiliare a destinazione cantina ubicata al piano seminterrato della scala B (prima porta sulla destra entrando dall'androne

condominiale della scala B) del complesso sopra descritto.

Catastalmente l'immobile è individuato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al **Foglio 61, particella 2112, subalterno 27** in testa alla ditta , così censita: categoria C/2, classe 6^, consistenza 10 mq, rendita catastale € 12,40.

Confina a nord-ovest con indiana perimetrale, a nord-est con l'ufficio di piano seminterrato della scala B (lotto 18), a sud-ovest con locale cantina di cui al sub 28 (lotto 20), e a sud-est con corpo scala B.

Come riscontrato nel corso del sopralluogo effettuato in data 05.09.2005, l'immobile si compone di un unico ambiente.

Le rifiniture sono di tipo ordinario per la tipologia edilizia di appartenenza e precisamente: pavimenti in piastrelle di grès ceramico, pareti rifinite con intonaco civile, infisso in metallo verniciato, impianto elettrico sottotraccia.

Nel complesso l'immobile si può definire in buono stato d'uso e manutenzione attesa l'epoca di costruzione.

La superficie coperta, calcolata sulla base del rilievo effettuato, risulta pari a mq 11. L'altezza utile è pari a m. 2,75.

L'immobile è detenuto dal sig. , quale "promittente acquirente" giusto preliminare di compravendita stipulato in data 20.02.1997 con il legale rappresentante della

Lotto 20) Immobile di cui al punto **I) B) 5. b)**

Trattasi di unità immobiliare a destinazione cantina ubicata al piano seminterrato della scala B (seconda porta sulla destra entrando dall'androne

condominiale della scala B) del complesso sopra descritto.

Catastalmente l'immobile è individuato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al **Foglio 61, particella 2112, subalterno 28** in testa alla ditta "

, così censita: categoria C/2, classe 6^, consistenza 7 mq, rendita catastale € 8,68.

Confina a nord-ovest con indiana perimetrale, a nord-est con locale cantina di cui al sub 27 (lotto 19), a sud-ovest con locale cantina di cui al sub 29 (lotto 21), e a sud-est con corridoio di accesso comune.

Poiché **non è stato possibile accedere all'immobile**, nulla può riferirsi in merito alle caratteristiche interne (distribuzione, rifiniture, dotazioni impiantistiche, etc.) né sullo stato d'uso e manutenzione dell'immobile.

La superficie coperta, calcolata sulla base degli elaborati progettuali relativi alla "Variante in corso d'opera", risulta pari a mq 8.

L'immobile è detenuto dal sig.

ai rogiti del Notaio M. Marino, Rep. 24343, trascritto in data 21.11.1998 ai nn. 37610/30612. Si evidenzia pertanto che il lotto in argomento è stato alienato dalla

: in data antecedente al pignoramento, come peraltro risulta dalla relazione notarile agli atti.

Lotto 21) Immobile di cui al punto **I) B) 5. c)**

Trattasi di unità immobiliare a destinazione cantina ubicata al piano seminterrato della scala B (terza porta sulla destra entrando dall'androne condominiale della scala B) del complesso sopra descritto.

Catastalmente l'immobile è individuato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al **Foglio 61, particella 2112, subalterno 29** in testa alla ditta , così censita: categoria C/2, classe 6^, consistenza 7 mq, rendita catastale € 8,68.

Confina a nord-ovest con indiana perimetrale, a nord-est con locale cantina di cui al sub 28 (lotto 20), a sud-ovest con locale cantina di cui al sub 30 (lotto 22), e a sud-est con corridoio di accesso comune.

Come riscontrato nel corso del sopralluogo effettuato in data 16.09.2005, l'immobile si compone di un unico ambiente.

Le rifiniture sono di tipo ordinario per la tipologia edilizia di appartenenza e precisamente: pavimenti in piastrelle di grès ceramico, pareti rifinite con intonaco civile, infisso in metallo verniciato, impianto elettrico sottotraccia.

Nel complesso l'immobile si può definire in buono stato d'uso e manutenzione attesa l'epoca di costruzione.

La superficie coperta, calcolata sulla base del rilievo effettuato, risulta pari a mq 8. L'altezza utile è pari a m. 2,75.

L'immobile è detenuto dal sig. quale "promittente acquirente" giusto preliminare di compravendita stipulato in data 18.07.1997 con il legale rappresentante della [redacted]

Lotto 22) Immobile di cui al punto **I) B) 5. d)**

Trattasi di unità immobiliare a destinazione cantina ubicata al piano seminterrato della scala B (quarta porta sulla destra entrando dall'androne condominiale della scala B) del complesso sopra descritto.

Catastalmente l'immobile è individuato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al **Foglio 61, particella 2112, subalterno 30** in testa alla ditta , così censita: categoria C/2, classe 6^, consistenza 7 mq, rendita catastale € 8,68.

Confina a nord-ovest con indiana perimetrale, a nord-est con locale cantina di cui al sub 29 (lotto 21), a sud-ovest con locale cantina di cui al sub 31 (lotto 23), e a sud-est con corridoio di accesso comune.

Come riscontrato nel corso del sopralluogo effettuato in data 05.09.2005, l'immobile si compone di un unico ambiente.

Le rifiniture sono di tipo ordinario per la tipologia edilizia di appartenenza e precisamente: pavimenti in piastrelle di grès ceramico, pareti rifinite con intonaco civile, infisso in metallo verniciato, impianto elettrico sottotraccia.

Nel complesso l'immobile si può definire in buono stato d'uso e manutenzione attesa l'epoca di costruzione.

La superficie coperta, calcolata sulla base del rilievo effettuato, risulta pari a mq 8. L'altezza utile è pari a m. 2,75.

L'immobile è detenuto dal sig , quale "promittente acquirente" giusto preliminare di compravendita stipulato in data 18.10.1997 con il legale rappresentante della [redacted]

Lotto 23) Immobile di cui al punto **I) B) 5. e)**

Trattasi di unità immobiliare a destinazione cantina ubicata al piano seminterrato della scala B (quinta porta sulla destra entrando dall'androne condominiale della scala B) del complesso sopra descritto.

Catastalmente l'immobile è individuato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al **Foglio 61, particella 2112, subalterno 31** in testa alla d a proprietà", così censita: categoria C/2, classe 6^, consistenza 7 mq, rendita catastale € 8,68.

Confina a nord-ovest con indiana perimetrale, a nord-est con locale cantina di cui al sub 30 (lotto 22), a sud-ovest con locale cantina di cui al sub 32 (lotto 24), e a sud-est con corridoio di accesso comune.

Poiché **non è stato possibile accedere all'immobile**, nulla può riferirsi in merito alle caratteristiche interne (distribuzione, rifiniture, dotazioni impiantistiche, etc.) né sullo stato d'uso e manutenzione dell'immobile.

La superficie coperta, calcolata sulla base degli elaborati progettuali relativi alla "Variante in corso d'opera", risulta pari a mq 8.

L'immobile è libero e nella disponibilità del io delle quote sociali della

Lotto 24) Immobile di cui al punto **I) B) 5. f)**

Trattasi di unità immobiliare a destinazione cantina ubicata al piano seminterrato della scala B (sesta porta sulla destra entrando dall'androne condominiale della scala B) del complesso sopra descritto.

Catastalmente l'immobile è individuato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al **Foglio 61, particella 2112, subalterno 32** in testa alla ditta " oprietà", così censita: categoria C/2, classe 6^, consistenza 12 mq, rendita catastale € 14,87.

Confina a nord-ovest con indiana perimetrale, a nord-est con locale cantina di cui al sub 31 (lotto 23) e con il corridoio di accesso comune, a sud-ovest con locale riserva idrica, a sud-est con androne scala B.

Come riscontrato nel corso del sopralluogo effettuato in data 05.09.2005, l'immobile si compone di un unico ambiente.

Le rifiniture sono di tipo ordinario per la tipologia edilizia di appartenenza e precisamente: pavimenti in piastrelle di grès ceramico, pareti rifinite con intonaco civile, infisso in metallo verniciato, impianto elettrico sottotraccia.

Nel complesso l'immobile si può definire in buono stato d'uso e manutenzione attesa l'epoca di costruzione.

La superficie coperta, calcolata sulla base del rilievo effettuato, risulta pari a mq 13,50. L'altezza utile è pari a m. 2,75.

L'immobile è detenuto dalla sig.ra ' ' via non ha fornito copia né gli estremi del titolo in forza del quale occupa l'unità in argomento.

Lotto 25) Immobile di cui al punto **I) B) 6. a)**

Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale ubicata al piano primo della scala C (interno unico) del complesso sopra descritto.

Catastalmente l'immobile è individuato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al **Foglio 61, particella 2112, subalterno 34** in testa alla ditta ' rietà", così censita: categoria A/2, classe 8^, consistenza 7,5 vani, rendita catastale € 697,22.

Confina a nord-ovest con la via Zancla, a nord-est con area condominiale, a sud-ovest con area condominiale, vano scala C e con il terrazzo a livello dell'unità di piano primo della scala B (lotto 12), a sud-est con vano scala C, con l'area condominiale e con l'unità di piano primo della scala B (lotto 12).

Come riscontrato nel corso del sopralluogo effettuato in data 16.09.2005, l'immobile si compone di ingresso, salone, cucina-soggiorno, tre camere, due servizi, ripostiglio e disimpegno; l'appartamento è dotato altresì di un balcone prospiciente sull'area condominiale ed un terrazzo a livello prospiciente su via Zancla.

Le rifiniture sono di tipo ordinario per la tipologia edilizia di appartenenza e precisamente: pavimenti in piastrelle di ceramica con zoccolatura, pareti rifinite con intonaco civile per interni e tinteggiatura, ad esclusione delle pareti dell'angolo cottura e dei servizi, rivestite con piastrelle in ceramica monocottura; infissi interni in legno tamburato, infissi esterni in alluminio anodizzato con vetrocamera dotati di avvolgibili in p.v.c., impianti idrico ed elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia. Costituisce comodo dell'appartamento un posto auto ubicato nell'area condominiale vincolata a parcheggio.

Nel complesso l'immobile si può definire in buono stato d'uso e manutenzione attesa l'epoca di costruzione.

La superficie coperta, calcolata sulla base del rilievo effettuato, risulta pari a mq 137, a cui si aggiungono mq 69 del balcone e del terrazzo a livello. L'altezza utile è pari a m. 3,10.

L'immobile è detenuto dal sig.

quale "promittente acquirente" giusto preliminare di compravendita stipulato in data 18.07.1997 con il legale rappresentante della

[redacted]

Lotto 26) Immobile di cui al punto **I) B) 6. c)**

Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale ubicata al

piano terzo della scala C (interno unico) del complesso sopra descritto.

Catastalmente l'immobile è individuato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al **Foglio 61, particella 2112, subalterno 36** in testa alla ditta "

in regime di comunione dei beni", così censita: categoria A/2, classe 8^, consistenza 7 vani, rendita catastale € 650,74.

Confina a nord-ovest con la via Zancla, a nord-est con area condominiale, a sud-ovest con area condominiale, con vano scala C e con area libera tra gli edifici B e C, a sud-est con vano scala C e con l'area condominiale.

Come si evince dal verbale di sopralluogo del 5.09.2005, **non è stato possibile accedere all'immobile** in quanto i proprietari dell'appartamento, non hanno consentito l'accesso alla scrivente, pertanto nulla può riferirsi in merito alle caratteristiche interne (distribuzione, rifiniture, dotazioni impiantistiche, etc.) né sullo stato d'uso e manutenzione dell'immobile.

Costituisce comodo dell'appartamento un posto auto ubicato nell'area condominiale vincolata a parcheggio.

Per quanto attiene la consistenza, la scrivente ha calcolato la superficie coperta sulla base della pianta del "piano tipo" dell'edificio C degli elaborati progettuali relativi alla "Variante in corso d'opera"; detta superficie coperta risulta pari a mq 137, a cui si aggiungono mq 16 dei balconi.

L'immobile è detenuto dal sig.

isto atto di compravendita del 28.10.1998 ai rogiti del

Notaio M. Marino, Rep. 24221, trascritto in data 10.11.1998 ai nn. 35654/29025. Si evidenzia pertanto che il lotto in argomento è stato alienato dalla [in data antecedente al pignoramento, come peraltro risulta dalla relazione notarile agli atti.

Lotto 27) Immobile di cui al punto **I) B) 6. e)**

Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale ubicata al piano quinto della scala C (interno unico) del complesso sopra descritto.

Catastalmente l'immobile è individuato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al **Foglio 61, particella 2112, subalterno 38** in testa alla ditta così censita: categoria A/2, classe 8^, consistenza 7 vani, rendita catastale € 650,74.

Confina a nord-ovest con la via Zancla, a nord-est con area condominiale, a sud-ovest con area condominiale, vano scala C e con area libera tra gli edifici B e C, a sud-est con vano scala C e con l'area condominiale.

Come riscontrato nel corso del sopralluogo effettuato in data 06.09.2005, l'immobile si compone di ingresso, salone, cucina-soggiorno, tre camere, due servizi, ripostiglio e disimpegno; l'appartamento è dotato altresì di due balconi, di cui uno prospiciente sull'area condominiale ed uno su via Zancla.

Le rifiniture sono di tipo ordinario per la tipologia edilizia di appartenenza e precisamente: pavimenti in piastrelle di ceramica con zoccolatura, pareti rifinite con intonaco civile per interni e tinteggiatura, ad esclusione delle pareti dell'angolo cottura e dei servizi, rivestite con piastrelle in ceramica monocottura; infissi interni in legno tamburato, infissi esterni in

alluminio anodizzato con vetrocamera dotati di avvolgibili in p.v.c., impianti idrico ed elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia. Costituisce comodo dell'appartamento un posto auto ubicato nell'area condominiale vincolata a parcheggio.

Nel complesso l'immobile si può definire in buono stato d'uso e manutenzione attesa l'epoca di costruzione.

La superficie coperta, calcolata sulla base del rilievo effettuato, risulta pari a mq 137, a cui si aggiungono mq 16 dei balconi. L'altezza utile è pari a m. 3,10.

L'immobile è detenuto dal sig. "promittente acquirente" giusto preliminare di compravendita stipulato in data 26.02.1997 con il legale rappresentante della

Lotto 28) Immobile di cui al punto **I) B) 6. f)**

Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale ubicata al piano sesto della scala C (interno unico) del complesso sopra descritto.

Catastalmente l'immobile è individuato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al **Foglio 61, particella 2112, subalterno 39** in testa alla ditta proprietà", così censita: categoria A/2, classe 8^, consistenza 7 vani, rendita catastale € 650,74.

Confina a nord-ovest con la via Zancla, a nord-est con area condominiale, a sud-ovest con area condominiale, vano scala C e con area libera tra gli edifici B e C, a sud-est con vano scala C e con l'area condominiale.

Come riscontrato nel corso del sopralluogo effettuato in data

06.09.2005, l'immobile si compone di ingresso, salone, cucina-soggiorno, tre camere, due servizi, ripostiglio e disimpegno; l'appartamento è dotato altresì di due balconi, di cui uno prospiciente sull'area condominiale ed uno su via Zancla.

Le rifiniture sono di tipo ordinario per la tipologia edilizia di appartenenza e precisamente: pavimenti in piastrelle di ceramica con zoccolatura, pareti rifinite con intonaco civile per interni e tinteggiatura, ad esclusione delle pareti dell'angolo cottura e dei servizi, rivestite con piastrelle in ceramica monocottura; infissi interni in legno tamburato laccato, infissi esterni in alluminio anodizzato con vetrocamera dotati di avvolgibili in p.v.c., impianti idrico ed elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia. Costituisce comodo dell'appartamento un posto auto ubicato nell'area condominiale vincolata a parcheggio.

Nel complesso l'immobile si può definire in buono stato d'uso e manutenzione attesa l'epoca di costruzione.

La superficie coperta, calcolata sulla base del rilievo effettuato, risulta pari a mq 137, a cui si aggiungono mq 16 dei balconi. L'altezza utile è pari a m. 3,10.

L'immobile è detenuto dalla sig.ra

ıale "promittente acquirente" giusto preliminare di compravendita stipulato in data 27.02.1997 con il legale rappresentante della

[redacted]

Lotto 29) Immobile di cui al punto **I) B) 6. g)**

Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale ubicata al piano settimo della scala C (interno unico) del complesso sopra descritto.

Catastalmente l'immobile è individuato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al **Foglio 61, particella 2112, subalterno 40** in testa alla ditta '

, così censita: categoria A/2, classe 8^, consistenza 7 vani, rendita catastale € 650,74.

Confina a nord-ovest con la via Zancla, a nord-est con area condominiale, a sud-ovest con area condominiale, vano scala C e con area libera tra gli edifici B e C, a sud-est con vano scala C e con l'area condominiale.

Come riscontrato nel corso del sopralluogo effettuato in data 06.09.2005, l'immobile si compone di ingresso, salone, cucina-soggiorno, tre camere, due servizi, ripostiglio e disimpegno; l'appartamento è dotato altresì di due balconi, di cui uno prospiciente sull'area condominiale ed uno su via Zancla.

Le rifiniture sono di tipo ordinario per la tipologia edilizia di appartenenza e precisamente: pavimenti in piastrelle di ceramica con zoccolatura, pareti rifinite con intonaco civile per interni e tinteggiatura, ad esclusione delle pareti dell'angolo cottura e dei servizi, rivestite con piastrelle in ceramica monocottura; infissi interni in legno tamburato laccato, infissi esterni in alluminio anodizzato con vetrocamera dotati di avvolgibili in p.v.c., impianti idrico ed elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia. Costituisce comodo dell'appartamento un posto auto ubicato nell'area condominiale vincolata a parcheggio.

Nel complesso l'immobile si può definire in buono stato d'uso e manutenzione attesa l'epoca di costruzione.

La superficie coperta, calcolata sulla base del rilievo effettuato, risulta

pari a mq 137, a cui si aggiungono mq 16 dei balconi. L'altezza utile è pari a m. 3,10.

L'immobile è detenuto dal sig. giusto atto di compravendita del 28.10.1998 ai rogiti del Notaio M. Marino, Rep. 24222, trascritto in data 10.11.1998 ai nn. 35655/29026. Si evidenzia pertanto che il lotto in argomento è stato alienato dalla in data antecedente al pignoramento, come peraltro risulta dalla relazione notarile agli atti.

Lotto 30) Immobile di cui al punto **I) B) 7. c)**

Trattasi di unità immobiliare a destinazione cantina ubicata al piano seminterrato della scala C (terza porta sulla destra entrando dall'androne condominiale della scala C) del complesso sopra descritto.

Catastalmente l'immobile è individuato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al **Foglio 61, particella 2112, subalterno 45** in testa alla ditta roprietà", così censita: categoria C/2, classe 6^, consistenza 5 mq, rendita catastale € 6,20.

Confina a nord-ovest con indiana perimetrale, a nord-est con locale cantina di cui al sub 44, a sud-ovest con locale cantina di cui al sub 46 (lotto 31), a sud-est con corridoio di accesso comune.

Come riscontrato nel corso del sopralluogo effettuato in data 06.09.2005, l'immobile si compone di un unico ambiente. Le rifiniture sono di tipo ordinario per la tipologia edilizia di appartenenza e precisamente: pavimenti in piastrelle di grès ceramico, pareti rifinite con intonaco civile, infisso in metallo verniciato, impianto elettrico sottotraccia.

Nel complesso l'immobile si può definire in buono stato d'uso e

manutenzione attesa l'epoca di costruzione.

La superficie coperta, calcolata sulla base del rilievo effettuato, risulta pari a mq 6. L'altezza utile è pari a m. 2,75.

L'immobile è detenuto dal sig.

giusto atto di compravendita del 28.10.1998 ai rogiti del Notaio M. Marino, Rep. 24222, trascritto in data 10.11.1998 ai nn. 35655/29026. Si evidenzia pertanto che il lotto in argomento è stato alienato dalla

in data antecedente al pignoramento, come peraltro risulta dalla relazione notarile agli atti.

Lotto 31) Immobile di cui al punto **I) B) 7. d)**

Trattasi di unità immobiliare a destinazione cantina ubicata al piano seminterrato della scala C (quarta porta sulla destra entrando dall'androne condominiale della scala C) del complesso sopra descritto.

Catastalmente l'immobile è individuato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al **Foglio 61, particella 2112, subalterno 46** in testa alla ditta

Palermo, proprietà", così censita: categoria C/2, classe 6^, consistenza 5 mq, rendita catastale € 6,20.

Confina a nord-ovest con indiana perimetrale, a nord-est con locale cantina di cui al sub 45 (lotto 30), a sud-ovest con locale cantina di cui al sub 47 (lotto 32), a sud-est con corridoio di accesso comune.

Poiché **non è stato possibile accedere all'immobile**, nulla può riferirsi in merito alle caratteristiche interne (distribuzione, rifiniture, dotazioni impiantistiche, etc.) né sullo stato d'uso e manutenzione dell'immobile.

La superficie coperta, calcolata sulla base degli elaborati progettuali relativi alla "Variante in corso d'opera", risulta pari a mq 6.

L'immobile è libero e nella disponibilità del Dott. Custode Giudiziario delle quote sociali della

Lotto 32) Immobile di cui al punto **I) B) 7. e)**

Trattasi di unità immobiliare a destinazione cantina ubicata al piano seminterrato della scala C (quinta porta sulla destra entrando dall'androne condominiale della scala C) del complesso sopra descritto.

Catastalmente l'immobile è individuato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al **Foglio 61, particella 2112, subalterno 47** in testa alla ditta con sede in Palermo, proprietà", così censita: categoria C/2, classe 6^, consistenza 5 mq, rendita catastale € 6,20.

Confina a nord-ovest con indiana perimetrale, a nord-est con locale cantina di cui al sub 46 (lotto 31), a sud-ovest con locale cantina di cui al sub 48 (lotto 33), a sud-est con corridoio di accesso comune.

Come riscontrato nel corso del sopralluogo effettuato in data 06.09.2005, l'immobile si compone di un unico ambiente. Le rifiniture sono di tipo ordinario per la tipologia edilizia di appartenenza e precisamente: pavimenti in piastrelle di grès ceramico, pareti rifinite con intonaco civile, infisso in metallo verniciato, impianto elettrico sottotraccia.

Nel complesso l'immobile si può definire in buono stato d'uso e manutenzione attesa l'epoca di costruzione.

La superficie coperta, calcolata sulla base del rilievo effettuato, risulta pari a mq 5,50. L'altezza utile è pari a m. 2,75.

L'immobile è detenuto dalla sig.ra l quale "promittente acquirente" giusto preliminare di compravendita stipulato in data 27.02.1997 con il legale rappresentante della

Lotto 33) Immobile di cui al punto **I) B) 7. f)**

Trattasi di unità immobiliare a destinazione cantina ubicata al piano seminterrato della scala C (sesta porta sulla destra entrando dall'androne condominiale della scala C) del complesso sopra descritto.

Catastalmente l'immobile è individuato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al **Foglio 61, particella 2112, subalterno 48** in testa alla ditta '

proprietà in regime di comunione dei beni", così censita: categoria C/2, classe 6^, consistenza 9 mq, rendita catastale € 11,16.

Confina a nord-ovest con indiana perimetrale, a nord-est con locale cantina di cui al sub 47 (lotto 32) e con il corridoio di accesso comune, a sud-ovest con area condominiale, a sud-est con l'unità immobiliare ad uso ufficio ubicata al piano seminterrato della scala C, censita con la p.lla 2112 sub 49 e 50.

Poiché **non è stato possibile accedere all'immobile**, come si evince dal verbale del sopralluogo del 5.09.2005, nulla può riferirsi in merito alle caratteristiche interne (distribuzione, rifiniture, dotazioni impiantistiche, etc.) né sullo stato d'uso e manutenzione dell'immobile.

La superficie coperta, calcolata sulla base degli elaborati progettuali relativi alla "Variante in corso d'opera", risulta pari a mq 11,50.

L'immobile è detenuto dal sig.

ai rogiti del Notaio M. Marino, Rep. 24221, trascritto in data 10.11.1998 ai nn. 35654/29025. Si evidenzia

pertanto che il lotto in argomento è stato alienato dall' in data antecedente al pignoramento, come peraltro risulta dalla relazione notarile agli atti.

Lotti 34 ÷ 68) Immobili di cui al punto I) B) 9.a-b-c

Trattasi di n. 35 unità immobiliari a destinazione posti auto scoperti ubicate sulla porzione non vincolata a parcheggio dell'area esterna condominiale del complesso di che trattasi, meglio individuati nell'allegata planimetria di progetto e contraddistinti dai numeri da 32 a 66.

Catastalmente gli immobili sono individuati al N.C.E.U. del Comune di Palermo al **Foglio 61, particella 2112:**

lotto	sub	Cat.	Classe	Cons.	Rendita
34	52	C/6	4	12 mq	€ 18,59
35	53	C/6	4	12 mq	€ 18,59
36	54	C/6	4	12 mq	€ 18,59
37	55	C/6	4	12 mq	€ 18,59
38	56	C/6	4	12 mq	€ 18,59
39	57	C/6	4	12 mq	€ 18,59
40	58	C/6	4	12 mq	€ 18,59
41	59	C/6	4	12 mq	€ 18,59
42	60	C/6	4	12 mq	€ 18,59
43	61	C/6	4	12 mq	€ 18,59
44	62	C/6	4	12 mq	€ 18,59
45	63	C/6	4	12 mq	€ 18,59
46	64	C/6	4	12 mq	€ 18,59
47	65	/6	4	12 mq	€ 18,59

48	66	C/6	4	12 mq	€ 18,59
49	67	C/6	4	12 mq	€ 18,59
50	68	C/6	4	12 mq	€ 18,59
51	69	C/6	4	12 mq	€ 18,59
52	70	C/6	4	12 mq	€ 18,59
53	71	C/6	4	12 mq	€ 18,59
54	72	C/6	4	11 mq	€ 17,04
55	73	C/6	4	11 mq	€ 17,04
56	74	C/6	4	11 mq	€ 17,04
57	75	C/6	4	11 mq	€ 17,04
58	76	C/6	4	11 mq	€ 17,04
59	77	C/6	4	11 mq	€ 17,04
60	78	C/6	4	11 mq	€ 17,04
61	79	C/6	4	11 mq	€ 17,04
62	80	C/6	4	11 mq	€ 17,04
63	81	C/6	4	10 mq	€ 15,49
63	82	C/6	4	10 mq	€ 15,49
63	83	C/6	4	10 mq	€ 15,49
63	84	C/6	4	10 mq	€ 15,49
63	85	C/6	4	10 mq	€ 15,49
63	86	C/6	4	10 mq	€ 15,49

tutte in testa alla ditta "

Come riscontrato nel sopralluogo, tali posti auto non risultano delimitati da apposita segnaletica orizzontale, contrariamente ai posti auto ricadenti nell'area vincolata a parcheggio.

La scrivente si riserva di integrare successivamente la presente relazione con le planimetrie dei singoli posti auto, a tutt'oggi non reperibili presso gli archivi dell'Ufficio Provinciale di Palermo dell'Agenzia del Territorio.

I posti auto di che trattasi sono nella disponibilità del , Custode Giudiziario delle quote sociali della ad esclusione di un o con preliminare di compravendita del 18.10.1997.

Regolarità urbanistico – edilizia

Per quanto attiene la regolarità edilizia degli immobili di che trattasi, si evidenzia che **il complesso** a tutt'oggi **è privo del certificato di abitabilità/agibilità.**

Dagli accertamenti effettuati presso la Ripartizione Edilizia Privata del Comune di Palermo, è emerso che il complesso è stato edificato giusta **concessione edilizia assentita n. 4 del 14.07.1995** e successiva **variante in corso d'opera**, (a firma della Sig.ra presentata in data **16.09.1997** alla REP del Comune di Palermo assunta con **prot. n. 16467** - vedasi allegato 4).

Per quanto attiene il progetto di variante, approvato dalla Commissione Edile in data 3.12.1997, si evidenzia che lo stesso prevedeva tra l'altro la fusione di alcune unità e precisamente

- la fusione dei due uffici originariamente previsti al piano seminterrato della scala B con la creazione dell'attuale lotto 18, in conformità a quanto dichiarato in Catasto;
- la riduzione del numero dei locali commerciali su Via Zancla, da

otto unità a cinque unità (lotti nn. 1 ÷ 5), come denunciato in Catasto.

Detta tipologia di intervento (variazione del numero di unità immobiliari) non rientra in realtà tra gli interventi previsti dall'art. 15 della L.47/85 ("Varianti in corso d'opera") e pertanto, limitatamente a tali modifiche, era necessaria una nuova concessione.

Inoltre, come rilevato a sopralluogo, l'attuale stato di fatto è difforme anche dal progetto di variante in quanto il numero dei locali commerciali risulta ulteriormente ridotto a tre unità, essendo state accorpate le unità di cui ai lotti 2 e 3 ed ai lotti 4 e 5.

Tali difformità risultano comunque sanabili ai sensi dell'art. 13 della L.47/85 ("Accertamento di conformità"), sia per quanto attiene le previsioni del progetto di variante sia per l'attuale stato di fatto.

Dagli accertamenti effettuati è emerso che per la definizione della pratica finalizzata al rilascio del certificato di agibilità/abitabilità è necessario presentare apposita richiesta allegando tutta la documentazione prevista per gli edifici a prevalente destinazione residenziale ai sensi degli artt. 24 e 25 del vigente D.P.R. 380/01 (*dichiarazione del Direttore dei Lavori o di altro tecnico incaricato che attesti la conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, certificato di collaudo statico e di conformità delle strutture rilasciato dal Genio Civile, copia dell'avvenuta dichiarazione dell'immobile in Catasto, incluse le planimetrie catastali delle singole unità e delle parti comuni, copia dell'eventuale* [redacted] *già rilasciato sul progetto ovvero dichiarazione sostitutiva circa la conformità alle norme igienico sanitarie*), nonché l'avvenuto deposito di tutta la documentazione prevista dalle leggi

vigenti in relazione alla tipologia delle opere eseguite (*certificati di conformità degli impianti, risparmio energetico, certificato di prevenzione incendi, autorizzazione allo scarico delle acque reflue, libretti relativi agli impianti elevatori, etc.*), oltre all'attestazione del pagamento per intero degli oneri concessori.

La scrivente ha accertato che la documentazione necessaria nel caso in esame è in parte già depositata agli atti e in parte è stata già predisposta dai tecnici appositamente incaricati dalla ad eccezione delle certificazioni di conformità degli impianti elettrico ed antincendio; tali impianti infatti necessitano ancora di alcuni interventi di adeguamento di lieve entità.

Per quanto attiene invece il pagamento degli oneri concessori, si evidenzia che la Ripartizione Edilizia Privata del Comune di Palermo con nota prot. 22033 - 1893 C/A del 19.05.2004 ha diffidato il Amministratore Giudiziario della in solido, al pagamento degli oneri concessori ammontanti complessivamente alla data del **30.06.2004** ad **€ 226.115,00** oltre interessi dal 30.06.2004 in poi. Infatti su espresso parere del Settore Affari Legali del Comune di Palermo *"non è possibile procedere alla voltura della concessione edilizia n.° 04 del 14.07.1995, rilasciata alla perché la medesima, ai sensi della L.R. n.°71/78, art. 36, comma VIII, risultava già scaduta nel momento in cui con nota prot. n. 26431 del 27.11.2000, è stata data comunicazione all'Amministrazione Comunale dell'avvenuta cessione a favore della l"*; pertanto il pagamento degli oneri concessori viene posto in

solido tra la in quanto "concessionaria", e la i in quanto quest'ultima ha effettivamente realizzato l'immobile di che trattasi e attualmente usufruisce del bene stesso.

Titolo di proprietà

Come si evince anche dalla relazione notarile depositata agli atti, la ha edificato il compendio di Via Tricomi sul lotto di terreno edificabile (di cui al punto *I) A)* dell'atto di pignoramento) acquistato da potere della l.; il trasferimento in proprietà è avvenuto in data 31.12.1997 con scrittura privata autenticata, trascritta in data 16.01.1998 ai nn. 1238/1119, anche se la aveva il materiale possesso del bene, come si legge in detta scrittura privata, già dal 30.04.1994 e, di fatto, all'atto del trasferimento del terreno la *"con il consenso della Immobiliare Aiace"*, aveva quasi ultimato il complesso edilizio di che trattasi.

Pertanto ad oggi gli immobili oggetto di pignoramento si appartengono alla che li ha edificati a propria cura e spese sul terreno acquistato come sopra indicato, ad eccezione dei lotti contraddistinti dai nn. 6, 8, 9, 10, 14, 20, 26, 29, 30 e 33 alienati a terzi in data antecedente al pignoramento come più dettagliatamente riportato nella descrizione dei lotti di che trattasi.

Per quanto attiene il materiale possesso dei lotti ad oggi di proprietà della si precisa che, ad eccezione dei lotti nn. 1, 2, 3, 4, 5, 7, 23, 31 e 34 ÷ 68 nella disponibilità del , tutti gli altri lotti sono occupati da terzi "promettenti acquirenti" in forza di preliminari di compravendita stipulati con il legale rappresentante della

tra il 1997 e il 1998.

Criteri di stima e valutazione

Premesso quanto sopra, si procede alla determinazione dei valori di mercato delle unità immobiliari in argomento attraverso l'adozione della metodologia operativa più indicata tra quelle proposte dalla disciplina estimativa. Nel caso in esame, tenuto conto dello scopo della stima e delle indicazioni offerte dal mercato, si ritiene valida l'adozione del procedimento "sintetico-comparativo o di confronto" ritenuto il più indicato ad offrire la garanzia del risultato. I valori di mercato determinati con l'applicazione di tale metodologia verranno opportunamente verificati con l'ausilio della metodologia analitica di capitalizzazione del reddito.

Stima con il metodo sintetico-comparativo

Il metodo "*sintetico-comparativo*" si fonda sull'assunzione che il valore del bene da stimare coincida, o sia il più prossimo possibile, al prezzo con il quale sono stati scambiati altri beni aventi caratteristiche, sia intrinseche e sia estrinseche, analoghe a quello da stimare.

Con tale metodologia risultano di fondamentale importanza le indagini di mercato, in quanto l'esito della stima è condizionato fortemente dalla bontà di tali indagini.

La ricerca di mercato è stata condotta mediante:

- indagini dirette, basate su una puntuale disamina di immobili con caratteristiche analoghe a quelli in oggetto;
- indicatori di mercato da individuare su qualificate pubblicazioni nel settore immobiliare (O.M.I., borsino Tecnocasa, Tecnorete, Nomisma, etc.).

Per l'applicazione di tale metodologia occorre procedere, preliminarmente, alla determinazione del parametro di consistenza, che nel caso in esame è il "mq di superficie commerciale", comunemente adottato nel caso di immobili ad uso sia residenziale che terziario.

Tenuto conto delle tipologie edilizie degli immobili oggetto di valutazione, il parametro di consistenza risulta così definito ai sensi del D.P.R. 138/98:

- per gli appartamenti dalla somma della superficie coperta dell'immobile, al netto del vano scala, comprensiva delle murature esterne e delle tramezzature interne, fino alla mezzeria dei muri divisori con le altre unità immobiliari e con le parti comuni, della superficie di balconi e terrazzi ragguagliata al 30% della loro effettiva estensione sino a mq. 25 ed al 10% per la superficie eccedente detto limite se comunicanti con i vani principali, ovvero ragguagliata al 15% della loro effettiva estensione sino a mq 25 ed al 5% per la superficie eccedente detto limite se non comunicanti con i vani principali;
- per gli uffici dalla somma della superficie coperta dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali, al netto del vano scala e dell'ascensore, comprensiva delle murature esterne e delle tramezzature interne, fino alla mezzeria dei muri divisori con le altre unità immobiliari e con le parti comuni, della superficie dei locali accessori a servizio indiretto computata nella misura del 50% qualora comunicanti e nella misura del 25% qualora non direttamente comunicanti, della superficie di balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10%;

- per i locali commerciali dalla somma della superficie coperta dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria, al netto del vano scala e dell'ascensore, comprensiva delle murature esterne e delle tramezzature interne, fino alla mezzeria dei muri divisori con le altre unità immobiliari e con le parti comuni, della superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali computata nella misura del 50%, della superficie dei locali accessori a servizio indiretto computata nella misura del 50% qualora comunicanti e nella misura del 25% qualora non direttamente comunicanti, della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità computata nella misura del 20%; nel caso specifico, atteso che alcuni locali commerciali presentano delle porzioni con altezza utile ridotta si ritiene di applicare a tali porzioni un coefficiente di ragguaglio pari a 0,80;
- per le cantinole dalla somma della superficie coperta del locale principale, comprensiva delle murature esterne e delle tramezzature interne, fino alla mezzeria dei muri divisori con le altre unità immobiliari e con le parti comuni, nonché della superficie dei locali accessori a servizio diretto computata nella misura del 50%;
- per i posti auto dalla superficie dell'area che li individua con appositi paletti o segnaletica orizzontale; nel caso specifico, in mancanza di delimitazione fisica dei singoli posti auto, si può fare riferimento alla superficie media ordinariamente riscontrata sul mercato ovvero alla superficie catastale.

Secondo i criteri sopra esposti pertanto risulta:

Appartamenti

Lotto 6 - p. 1° scala A

Sup. coperta:	mq	51,00
Sup. balconi e/o terrazzi:	mq	10,00 x 0,30
Sup. comm.le:	mq	54,00 ed in c.t. **mq 54,00**

Lotto 7 - p. 2° scala A

Sup. coperta:	mq	51,00
Sup. balconi e/o terrazzi:	mq	10,00 x 0,30
Sup. comm.le:	mq	54,00 ed in c.t. **mq 54,00**

Lotto 8 - p. 3° scala A

Sup. coperta:	mq	51,00
Sup. balconi e/o terrazzi:	mq	16,00 x 0,30
Sup. comm.le:	mq	55,80 ed in c.t. **mq 56,00**

Lotto 9 - p. 4° scala A

Sup. coperta:	mq	51,00
Sup. balconi e/o terrazzi:	mq	16,00 x 0,30
Sup. comm.le:	mq	55,80 ed in c.t. **mq 56,00**

Lotto 10 - p. 5° scala A

Sup. coperta:	mq	51,00
Sup. balconi e/o terrazzi:	mq	16,00 x 0,30
Sup. comm.le:	mq	55,80 ed in c.t. **mq 56,00**

Lotto 11 - p. 6° scala A

Sup. coperta:	mq	51,00
Sup. balconi e/o terrazzi:	mq	16,00 x 0,30
Sup. comm.le:	mq	55,80 ed in c.t. **mq 56,00**

Lotto 12 - p. 1° scala B

Sup. coperta: mq 104,00

Sup. balconi e/o terrazzi: mq 25,00 x 0,30 + 101,00 x 0,10

Sup. comm.le: mq 121,60 ed in c.t. **mq 122,00**

Lotto 13 - p. 2° scala B

Sup. coperta: mq 104,00

Sup. balconi e/o terrazzi: mq 16,00 x 0,30

Sup. comm.le: mq 108,80 ed in c.t. **mq 109,00**

Lotto 14 - p. 4° scala B

Sup. coperta: mq 104,00

Sup. balconi e/o terrazzi: mq 16,00 x 0,30

Sup. comm.le: mq 108,80 ed in c.t. **mq 109,00**

Lotto 15 - p. 5° scala B

Sup. coperta: mq 104,00

Sup. balconi e/o terrazzi: mq 16,00 x 0,30

Sup. comm.le: mq 108,80 ed in c.t. **mq 109,00**

Lotto 16 - p. 6° scala B

Sup. coperta: mq 104,00

Sup. balconi e/o terrazzi: mq 16,00 x 0,30

Sup. comm.le: mq 108,80 ed in c.t. **mq 109,00**

Lotto 17 - p. 7° scala B

Sup. coperta: mq 104,00

Sup. balconi e/o terrazzi: mq 25,00 x 0,30 + 8,00 x 0,10

Sup. comm.le: mq 112,30 ed in c.t. **mq 112,00**

Lotto 25 - p. 1° scala C

Sup. coperta: mq 137,00

Sup. balconi e/o terrazzi: mq 25,00 x 0,30 + 44,00 x 0,10

Sup. comm.le: mq 148,90 ed in c.t. **mq 149,00**

Lotto 26 - p. 3° scala C

Sup. coperta: mq 137,00

Sup. balconi e/o terrazzi: mq 16,00 x 0,30

Sup. comm.le: mq 141,80 ed in c.t. **mq 142,00**

Lotto 27 - p. 5° scala C

Sup. coperta: mq 137,00

Sup. balconi e/o terrazzi: mq 16,00 x 0,30

Sup. comm.le: mq 141,80 ed in c.t. **mq 142,00**

Lotto 28 – p. 6° scala C

Sup. coperta: mq 137,00

Sup. balconi e/o terrazzi: mq 16,00 x 0,30

Sup. comm.le: mq 141,80 ed in c.t. **mq 142,00**

Lotto 29 - p. 7° scala C

Sup. coperta: mq 137,00

Sup. balconi e/o terrazzi: mq 16,00 x 0,30

Sup. comm.le: mq 141,80 ed in c.t. **mq 142,00**

Uffici

Lotto 18 - p. S1 scala B

Sup. coperta: mq 55,00

Sup. comm.le: mq 55,00 ed in c.t. **mq 55,00**

Locali commerciali

Lotto 1 – Via Zancla nn. 2, 2/a, 2/b

Sup. coperta: mq 51,00

Sup. comm.le: mq 51,00 ed in c.t. **mq 51,00**

Lotto 2 - Via Zancla nn. 4, 4/a, 4/b

Sup. coperta: mq 94,00

Sup. comm.le: mq 94,00 ed in c.t. **mq 94,00**

Lotto 3 - Via Zancla n. 4/c

Sup. coperta: mq 46,00

Sup. cop. con altezza ridotta mq 24,00 x 0,80

Sup. comm.le: mq 65,20 ed in c.t. **mq 65,00**

Lotto 4 - Via Zancla nn. 6, 6/a

Sup. coperta: mq 59,00

Sup. cop. con altezza ridotta mq 42,00 x 0,80

Sup. comm.le: mq 92,60 ed in c.t. **mq 93,00**

Lotto 5 - Via Zancla nn. 6/b, 6/c, 6/d

Sup. coperta: mq 136,00

Sup. comm.le: mq 136,00 ed in c.t. **mq 136,00**

Cantinole

Lotto 19

Sup. coperta: mq 11,00

Sup. comm.le: mq 11,00 ed in c.t. **mq 11,00**

Lotto 20

Sup. coperta: mq 8,00

Sup. comm.le: mq 8,00 ed in c.t. **mq 8,00**

Lotto 21

Sup. coperta: mq 8,00

Sup. comm.le: mq 8,00 ed in c.t. **mq 8,00**

Lotto 22

Sup. coperta: mq 8,00

Sup. comm.le: mq 8,00 ed in c.t. **mq 8,00**

Lotto 23

Sup. coperta: mq 8,00

Sup. comm.le: mq 8,00 ed in c.t. **mq 8,00**

Lotto 24

Sup. coperta: mq 13,50

Sup. comm.le: mq 13,50 ed in c.t. **mq 13,50**

Lotto 30

Sup. coperta: mq 6,00

Sup. comm.le: mq 6,00 ed in c.t. **mq 6,00**

Lotto 31

Sup. coperta: mq 6,00

Sup. comm.le: mq 6,00 ed in c.t. **mq 6,00**

Lotto 32

Sup. coperta: mq 5,50

Sup. comm.le: mq 5,50 ed in c.t. **mq 5,50**

Lotto 33

Sup. coperta: mq 11,50

Sup. comm.le: mq 11,50 ed in c.t. **mq 11,50**

Posti auto

Per quanto attiene i posti auto, corrispondenti ai lotti contraddistinti dal n. 34 al n. 68, non individuati fisicamente con apposita segnaletica

orizzontale nell'ambito dell'area libera del complesso, tenuto conto che le consistenze dichiarate in catasto sono prossime alla superficie media ordinaria riscontrata, si procederà ad una valutazione "a corpo" per singolo posto auto, anche in considerazione delle indicazioni offerte sul mercato.

Indagini dirette

Le indagini dirette, condotte presso le locali agenzie immobiliari, hanno consentito di reperire i seguenti dati puntuali di mercato relativi ad immobili di analoga tipologia edilizia, destinazione d'uso ed ubicazione di quelli oggetto di valutazione.

Appartamenti

A. [redacted] – Appartamento a Palermo in via Sebastiano La Franca (zona Policlinico), piano ottavo, composto da ingresso, salone, tre camere, cucina, servizio, due ripostigli, due balconi e posto auto. Normale stato. Sup. commerciale pari a mq 135,00. Richiesta: € 265.000,00.

Tale elemento, ridotto dell'ordinaria alea contrattuale che si attesta mediamente intorno al 10%, può ritenersi un verosimile riferimento di mercato nella misura di € 238.000,00 pari ad ***€ 1.763,00/mq*** circa.

B. [redacted] – Appartamento a Palermo in via Crisafulli (adiacenze zona universitaria e zona Civico), piano quarto, composto da ingresso, saloncino, due camere, cucina, servizio, un balcone e posto auto scoperto. Normale stato. Sup. commerciale pari a mq 130. Richiesta: € 285.000,00.

Tale elemento, ridotto dell'ordinaria alea contrattuale che si attesta mediamente intorno al 10%, può ritenersi un verosimile riferimento di

mercato nella misura di € 255.000,00 pari ad ***€ 1.960,00/mq*** circa.

C. [redacted] – Appartamento a Palermo in via Crisafulli (adiacenze zona universitaria e zona Civico), piano sesto, composto da ingresso, salone, due camere, cucina, doppi servizi, ripostiglio, due balconi e posto auto scoperto. Buono stato. Sup. commerciale pari a mq 90. Richiesta: € 215.000,00.

Tale elemento, ridotto dell'ordinaria alea contrattuale che si attesta mediamente intorno al 10%, può ritenersi un verosimile riferimento di mercato nella misura di € 193.000,00 pari ad ***€ 2.145,00/mq*** circa.

I dati di mercato rilevati si riferiscono ad immobili che presentano delle diversità in merito allo stato di conservazione e al livello di piano rispetto a quelli oggetto di valutazione. Per omogeneizzare tali valori si adottano dei coefficienti percentuali, che sono stati desunti delle seguenti considerazioni e fonti:

- ***Stato di manutenzione***: normale 1,00; buono 1,15; mediocre 0,85.

- ***Livello di piano*** (fonte: "Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino – casa editrice Il Sole 24 Ore): Le quotazioni medie, nel caso di edificio con ascensore, si differenziano in funzione del livello di piano, in base ai seguenti coefficienti: piano terreno e rialzato 0,90; piano primo 0,94; piano secondo 0,96; piano terzo 0,98; piani quarto e superiori 1; ultimo piano 1,05.

Si procede, quindi, determinando il **valore unitario di mercato relativo al piano tipo** (piano quarto in buono stato di conservazione e manutenzione) mediante l'elaborazione dei dati di mercato omogeneizzati secondo i coefficienti sopra riportati; dall'elaborazione si ottiene un intervallo di valori,

per appartamenti ubicati al piano 4° ovvero superiori, in buono stato di conservazione e manutenzione, dotati di posto auto scoperto, compreso tra €/mq 2.027,00 e €/mq 2.254,00 ed in media sui tre valori pari in cifra tonda ad **€/mq 2.140,00.**

Locali commerciali

A. [redacted] – Locale commerciale a Palermo in via Sebastiano La Franca (zona Policlinico), piano terra, composto da un grande ambiente e due servizi, dotato di due ingressi e quattro punti luce su strada. Buono stato. Sup. commerciale pari a mq 200 circa. Richiesta: € 460.000,00.

Tale elemento, ridotto dell'ordinaria alea contrattuale che si attesta mediamente intorno al 10%, può ritenersi un verosimile riferimento di mercato nella misura di € 415.000,00 pari ad ***€ 2.075,00/mq*** circa.

Posti auto scoperti

A. Posti auto coperti a Palermo in zona Civico, nei pressi di via Tricomi, concessi in locazione ad € 55,00/mese. Applicando al valore locativo annuale un saggio di fruttuosità medio pari al 5,6%, ordinariamente riscontrato per tale tipologia, si ottiene un valore di mercato relativo al singolo posto auto coperto pari a € 12.000,00 circa. Per riferire tale valore al posto auto scoperto si applica una detrazione del 20% (dedotta dalle variazioni dei valori medi per posti auto scoperti e posti auto coperti riportati nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio), ottenendo un valore di mercato medio pari ad **€ 9.600,00 per posto auto scoperto.**

Indicatori di mercato

Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio

Per quanto attiene le indicazioni dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio, si fa riferimento ai seguenti valori del 1^ sem. 2007:

Zona C4 - Semicentrale: E. Basile – Montegrappa – Cliniche – Stazione – Orto Botanico.

Microzona catastale 2

Abitazioni di tipo civile in normali condizioni*)	**€/mq 1.240,00÷1.790,00**
Posti auto scoperti	**€/mq 540,00÷710,00**
Magazzini	**€/mq 690,00÷970,00**
Negozi in normali condizioni	**€/mq 1.460,00÷2.040,00**

*) Tale quotazione si ritiene valida anche per l'unità destinata ad uffici, non essendo dotata di particolari dotazioni impiantistiche.

Borsino F.I.A.I.P.

Per quanto attiene le indicazioni dell' Osservatorio immobiliare urbano della Federazione Italiana degli agenti immobiliari professionali (F.I.A.I.P.), si riportano gli ultimi valori pubblicati relativi al 2^ sem. 2006 e alla zona Calatafimi che ricomprende la zona universitaria nonché le zone del Civico e del Policlinico:

Abitazioni di tipo civile abitabili*)	**€/mq 1.600,00÷2.000,00**
Posti auto scoperti	**€ 8.000,00 x posto auto**
Negozi	**€/mq 2.000,00÷2.200,00**

*) Tale quotazione si ritiene valida anche per l'unità destinata ad uffici, non essendo dotata di particolari dotazioni impiantistiche.

Osservatorio sul mercato Immobiliare di Nomisma

Per quanto attiene le indicazioni dell' Osservatorio di Nomisma, si riportano gli ultimi valori pubblicati relativi al 2^ sem. 2006 e a zone semicentrali, cui è assimilabile la zona ove ricade via Tricomi:

Abitazioni di tipo civile*) **€/mq 1.816,00**

*) Tale quotazione si ritiene valida anche per l'unità destinata ad uffici, non essendo dotata di particolari dotazioni impiantistiche.

Stima a valore di mercato

Tenuto conto dei riferimenti economici unitari acquisiti tramite le indagini di mercato svolte, confortati delle indicazioni dell'O.M.I., dell'Osservatorio F.I.A.I.P. e del borsino di Nomisma, considerate l'ubicazione, le caratteristiche edilizie del fabbricato, le rifiniture, la consistenza, nonché lo stato d'uso e conservazione delle unità immobiliari oggetto di valutazione, si ritiene di adottare i valori unitari di mercato sotto riportati.

Appartamenti

Si adotta il valore di mercato unitario pari ad € 2.140,00/mq che risulta compatibile con le quotazioni O.M.I., con l'Osservatorio F.I.A.I.P. e con il Borsino di Nomisma, in ragione dello stato di conservazione dei beni oggetto di valutazione (buono stato) e della dotazione come comodo di un posto auto scoperto. Tale valore, opportunamente corretto in funzione del livello di piano, si applica agli appartamenti delle scale B e C. Per gli appartamenti della scala A, caratterizzati da un ridotta consistenza, si ritiene congruo incrementare del 10% il valore unitario medio di mercato sopra determinato, atteso che ordinariamente i valori di mercato hanno un andamento inversamente proporzionale alla consistenza dell'immobile. Il valore di

Locali commerciali

Si adotta il valore di mercato unitario pari in c.t. ad € 2.000,00/mq che si ricava applicando una opportuna riduzione al valore desunto dalle indagini dirette in ragione dello stato di conservazione. Il valore cui si perviene risulta compatibile con le quotazioni O.M.I., con l'Osservatorio F.I.A.I.P. e con il Borsino di Nomisma.

Posti auto scoperti

Per i posti auto scoperti si adotta un valore di mercato pari ad € 9.600,00 per posto auto. Tale valore, dedotto dall'indagine di mercato diretta, risulta compatibile con i valori riportati dagli indicatori di mercato.

Verifica con il metodo analitico di capitalizzazione del reddito

A conforto del risultato ottenuto con l'applicazione del metodo sintetico-comparativo, si procede a determinare il canone mensile unitario per la tipologia edilizia prevalente (appartamenti per civile abitazione) applicando al valore unitario di mercato adottato il saggio di fruttuosità ordinariamente rilevato per la specifica destinazione d'uso.

Poiché il tasso di fruttuosità lorda riferito ad investimenti immobiliari nel settore degli immobili residenziali, ubicati nella zona di che trattasi, oscilla tra il 3,5% ed il 4,5%, applicando un saggio medio pari al 4%, si ottiene un canone unitario mensile pari in cifra tonda ad € 7,10; tale canone unitario, in linea con quanto riscontrato in merito ai correnti canoni di locazione per immobili analoghi per caratteristiche ed ubicazione agli immobili di che trattasi, risulta altresì compatibile con i valori riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (€/mq-mese 4,00 ÷ €/mq-mese 5,50, per abitazioni civili in normale stato), in ragione dello stato di

mercato così incrementato dovrà essere opportunamente corretto in funzione del livello di piano.

Uffici

Il valore unitario di mercato per l'unità destinata ad ufficio, non avendo reperito dati di mercato diretti nella zona per tale destinazione d'uso, si pone coincidente con la quotazione media di mercato relativa alle abitazioni (€ 2.140,00/mq), a cui si applica un opportuno coefficiente di destinazione d'uso nonché un coefficiente di livello di piano. Nel caso specifico, avendo rilevato dagli indicatori di mercato che le abitazioni civili hanno analoghe quotazioni degli uffici il coefficiente di destinazione d'uso si pone pari a 1,00, mentre il coefficiente di livello di piano (ufficio al piano seminterrato) si pone pari a 0,95 (fonte: "Come si stima il valore degli immobili" di Marina Tamborrino – casa editrice Il Sole 24 Ore). Pertanto risulta:

€ 2.140,00/mq x 1,00 x 0,95 = € 2.033,00/mq

Cantinole

Il valore unitario di mercato per le unità destinata a cantinole, non avendo reperito dati di mercato diretti nella zona per tale destinazione d'uso, si ricava dalla quotazione media di mercato relativa alle abitazioni (€ 2.140,00/mq), a cui si applica un opportuno coefficiente di destinazione d'uso. Nel caso specifico, trattandosi di immobili costituenti ordinariamente pertinenza di unità abitative, il predetto coefficiente si pone pari a 0,50 tenuto conto dell'ordinario apprezzamento di tale pertinenza nel mercato locale nonché della esigua consistenza degli stessi. Pertanto risulta:

€ 2.140,00/mq x 0,50 = € 1.070,00/mq

conservazione delle unità di che trattasi (buono stato), nonché della particolare appetibilità della zona in cui le stesse ricadono caratterizzata da un fiorente mercato locativo anche ad uso transitorio per la vicinanza alle facoltà universitarie ed ai due presidi ospedalieri più volte citati, nell'ambito della più ampia zona O.M.I. che la ricomprende, a conferma, quindi, dell'attendibilità del valore stimato.

Applicando i valori unitari sopra riportati alle singole unità immobiliari oggetto di valutazione si ottengono i valori di mercato in cifra tonda di seguito riportati:

lotto 1:	€ 2.000,00/mq x mq 51,00 =	€ 102.000,00
lotto 2:	€ 2.000,00/mq x mq 94,00 =	€ 188.000,00
lotto 3:	€ 2.000,00/mq x mq 65,00 =	€ 130.000,00
lotto 4:	€ 2.000,00/mq x mq 93,00 =	€ 186.000,00
lotto 5:	€ 2.000,00/mq x mq 136,00 =	€ 272.000,00
lotto 6:	€ 2.140,00/mq x 1,10 x 0,94 x mq 54,00 =	€ 119.000,00
lotto 7:	€ 2.140,00/mq x 1,10 x 0,96 x mq 54,00 =	€ 122.000,00
lotto 8:	€ 2.140,00/mq x 1,10 x 0,98 x mq 56,00 =	€ 129.000,00
lotto 9:	€ 2.140,00/mq x 1,10 x 1,00 x mq 56,00 =	€ 132.000,00
lotto 10:	€ 2.140,00/mq x 1,10 x 1,00 x mq 56,00 =	€ 132.000,00
lotto 11:	€ 2.140,00/mq x 1,10 x 1,05 x mq 56,00 =	€ 138.000,00
lotto 12:	€ 2.140,00/mq x 0,94 x mq 122,00 =	€ 245.000,00
lotto 13:	€ 2.140,00/mq x 0,96 x mq 109,00 =	€ 224.000,00
lotto 14:	€ 2.140,00/mq x 1,00 x mq 109,00 =	€ 233.000,00
lotto 15:	€ 2.140,00/mq x 1,00 x mq 109,00 =	€ 233.000,00
lotto 16:	€ 2.140,00/mq x 1,00 x mq 109,00 =	€ 233.000,00

lotto 17:	€ 2.140,00/mq x 1,05 x mq 112,00 =	€ 252.000,00
lotto 18:	€ 2.033,00/mq x mq 55,00 =	€ 112.000,00
lotto 19:	€ 1.070,00/mq x mq 11,00 =	€ 12.000,00
lotto 20:	€ 1.070,00/mq x mq 8,00 =	€ 8.500,00
lotto 21:	€ 1.070,00/mq x mq 8,00 =	€ 8.500,00
lotto 22:	€ 1.070,00/mq x mq 8,00 =	€ 8.500,00
lotto 23:	€ 1.070,00/mq x mq 8,00 =	€ 8.500,00
lotto 24:	€ 1.070,00/mq x mq 13,50 =	€ 14.500,00
lotto 25:	€ 2.140,00/mq x 0,94 x mq 149,00 =	€ 300.000,00
lotto 26:	€ 2.140,00/mq x 0,98 x mq 142,00 =	€ 298.000,00
lotto 27:	€ 2.140,00/mq x 1,00 x mq 142,00 =	€ 304.000,00
lotto 28:	€ 2.140,00/mq x 1,00 x mq 142,00 =	€ 304.000,00
lotto 29:	€ 2.140,00/mq x 1,00 x mq 142,00 =	€ 304.000,00
lotto 30:	€ 1.070,00/mq x mq 6,00 =	€ 6.500,00
lotto 31:	€ 1.070,00/mq x mq 6,00 =	€ 6.500,00
lotto 32:	€ 1.070,00/mq x mq 5,50 =	€ 6.000,00
lotto 33:	€ 1.070,00/mq x mq 11,50 =	€ 12.500,00
lotti 34 ÷ 68:	a corpo per posto auto	€ 9.600,00

Si precisa che per i lotti evidenziati (lotti nn. 9, 10, 20, 23, 26, 31 e 33, ai quali non è stato possibile accedere) il valore sopra riportato è stato determinato ipotizzando gli immobili in condizioni analoghe a quelle degli altri immobili del complesso (rifiniture, dotazioni impiantistiche, stato di conservazione, etc.) e, per quanto attiene la consistenza, con riferimento agli elaborati di progetto. Il valore determinato è pertanto da ritenersi meramente indicativo.

Infine, tenuto conto che gli immobili di che trattasi sono privi del certificato di abitabilità/agibilità e della necessità di regolarizzare le difformità meglio illustrate nel paragrafo relativo alla regolarità urbanistico edilizia, si ritiene congruo applicare al valore di mercato sopra determinato per i singoli lotti un abbattimento forfettario, pari al 10%, in considerazione della pluralità dei soggetti coinvolti nella definizione della pratica per l'ottenimento del certificato di abitabilità/agibilità dell'intero complesso, nonché dell'impossibilità allo stato attuale di verificare la conformità dello stato di fatto con gli elaborati di progetto per le unità alle quali non è stato possibile accedere e tantomeno per le unità che non sono oggetto della presente procedura esecutiva.

Si evidenzia inoltre che tale abbattimento ricomprende ampiamente eventuali oneri per la regolarizzazione ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85 per le difformità riscontrate ovvero i costi di ripristino dello stato dei luoghi in conformità agli elaborati di progetto approvati dalla Commissione Edile.

Detta detrazione non si applica ovviamente ai posti auto scoperti.

Ciò premesso, si riporta di seguito per ciascun lotto il **valore da porre a base d'asta:**

lotto 1: € 102.000,00 x 0,90 =€ 91.800,00 in c.t. **€ 92.000,00**

lotto 2: € 188.000,00 x 0,90 =€ 169.200,00 in c.t. **€ 169.000,00**

lotto 3: € 130.000,00 x 0,90 =€ 117.000,00 in c.t. **€ 117.000,00**

lotto 4: € 186.000,00 x 0,90 =€ 167.400,00 in c.t. **€ 167.000,00**

lotto 5: € 272.000,00 x 0,90 =€ 244.800,00 in c.t. **€ 245.000,00**

lotto 6: € 119.000,00 x 0,90 = € 107.100,00 in c.t. **€ 107.000,00**

lotto 7: € 122.000,00 x 0,90 = € 109.800,00 in c.t. **€ 110.000,00**

lotto 8:	€ 129.000,00 x 0,90 = € 116.100,00	in c.t.	**€ 116.000,00**
lotto 9:	€ 132.000,00 x 0,90 =€ 118.800,00	in c.t.	**€ 119.000,00**
lotto 10:	€ 132.000,00 x 0,90 =€ 118.800,00	in c.t.	**€ 119.000,00**
lotto 11:	€ 138.000,00 x 0,90 =€ 124.200,00	in c.t.	**€ 124.000,00**
lotto 12:	€ 245.000,00 x 0,90 =€ 220.500,00	in c.t.	**€ 220.000,00**
lotto 13:	€ 224.000,00 x 0,90 =€ 201.600,00	in c.t.	**€ 201.000,00**
lotto 14:	€ 233.000,00 x 0,90 =€ 209.700,00	in c.t.	**€ 210.000,00**
lotto 15:	€ 233.000,00 x 0,90 =€ 209.700,00	in c.t.	**€ 210.000,00**
lotto 16:	€ 233.000,00 x 0,90 =€ 209.700,00	in c.t.	**€ 210.000,00**
lotto 17:	€ 252.000,00 x 0,90 =€ 226.800,00	in c.t.	**€ 227.000,00**
lotto 18:	€ 112.000,00 x 0,90 =€ 100.800,00	in c.t.	**€ 100.000,00**
lotto 19:	€ 12.000,00 x 0,90 = € 10.800,00	in c.t.	**€ 11.000,00**
lotto 20:	€ 8.500,00 x 0,90 = € 7.650,00	in c.t.	**€ 7.500,00**
lotto 21:	€ 8.500,00 x 0,90 = € 7.650,00	in c.t.	**€ 7.500,00**
lotto 22:	€ 8.500,00 x 0,90 = € 7.650,00	in c.t.	**€ 7.500,00**
lotto 23:	€ 8.500,00 x 0,90 = € 7.650,00	in c.t.	**€ 7.500,00**
lotto 24:	€ 14.500,00 x 0,90 = € 13.050,00	in c.t.	**€ 13.000,00**
lotto 25:	€ 300.000,00 x 0,90 =€ 270.000,00	in c.t.	**€ 270.000,00**
lotto 26:	€ 298.000,00 x 0,90 =€ 268.200,00	in c.t.	**€ 268.000,00**
lotto 27:	€ 304.000,00 x 0,90 =€ 273.600,00	in c.t.	**€ 274.000,00**
lotto 28:	€ 304.000,00 x 0,90 =€ 273.600,00	in c.t.	**€ 274.000,00**
lotto 29:	€ 304.000,00 x 0,90 =€ 273.600,00	in c.t.	**€ 274.000,00**
lotto 30:	€ 6.500,00 x 0,90 = € 5.850,00	in c.t.	**€ 6.000,00**
lotto 31:	€ 6.500,00 x 0,90 = € 5.850,00	in c.t.	**€ 6.000,00**
lotto 32:	€ 6.500,00 x 0,90 = € 5.850,00	in c.t.	**€ 6.000,00**

lotto 33: € 12.500,00 x 0,90 = € 11.250,00 in c.t. **€ 11.000,00**

lotti 34 ÷ 68: a corpo per posto auto **€ 9.600,00**

Conclusioni

Riassumendo brevemente quanto sopra determinato per gli immobili oggetto di pignoramento nella procedura indicata in epigrafe, per ciascun lotto si riportano di seguito i dati più significativi (tipologia, ubicazione, dati catastali e valore da porre a base d'asta) rinviando alle schede descrittive (Allegato 3) per maggiori dettagli:

lotto 1: Locale commerciale – Via Zancla civv. 2, 2/a, 2/b
Foglio 61, particella 2112 sub. 4 **€ 92.000,00**

lotto 2: Locale commerciale – Via Zancla civv. 4, 4/a, 4/b
Foglio 61, particella 2112 sub. 5 **€ 169.000,00**

lotto 3: Locale commerciale – Via Zancla civ. 4/c
Foglio 61, particella 2112 sub. 6 **€ 117.000,00**

lotto 4: Locale commerciale – Via Zancla civ. 6, 6/a
Foglio 61, particella 2112 sub. 7 **€ 167.000,00**

lotto 5: Locale commerciale – Via Zancla civ. 6/b, 6/c, 6/d
Foglio 61, particella 2112 sub. 8 **€ 245.000,00**

lotto 6: Appartamento per civile abitazione – Via Tricomi, 2/i
p. 1° scala A – Fg. 61 p.lla 2112 sub. 10 **€ 107.000,00**

lotto 7: Appartamento per civile abitazione – Via Tricomi, 2/i
p. 2° scala A – Fg. 61 p.lla 2112 sub. 11 **€ 110.000,00**

lotto 8: Appartamento per civile abitazione – Via Tricomi, 2/i
p. 3° scala A – Fg. 61 p.lla 2112 sub. 12 **€ 116.000,00**

lotto 9: Appartamento per civile abitazione – Via Tricomi, 2/i

p. 4° scala A – Fg. 61 p.lla 2112 sub. 13 **€ 119.000,00**

lotto 10: Appartamento per civile abitazione – Via Tricomi, 2/i

p. 5° scala A – Fg. 61 p.lla 2112 sub. 14 **€ 119.000,00**

lotto 11: Appartamento per civile abitazione – Via Tricomi, 2/i

p. 6° scala A – Fg. 61 p.lla 2112 sub. 15 **€ 124.000,00**

lotto 12: Appartamento per civile abitazione – Via Tricomi, 2/i

p. 1° scala B – Fg. 61 p.lla 2112 sub. 17 **€ 220.000,00**

lotto 13: Appartamento per civile abitazione – Via Tricomi, 2/i

p. 2° scala B – Fg. 61 p.lla 2112 sub. 18 **€ 201.000,00**

lotto 14: Appartamento per civile abitazione – Via Tricomi, 2/i

p. 4° scala B – Fg. 61 p.lla 2112 sub. 20 **€ 210.000,00**

lotto 15: Appartamento per civile abitazione – Via Tricomi, 2/i

p. 5° scala B – Fg. 61 p.lla 2112 sub. 21 **€ 210.000,00**

lotto 16: Appartamento per civile abitazione – Via Tricomi, 2/i

p. 6° scala B – Fg. 61 p.lla 2112 sub. 22 **€ 210.000,00**

lotto 17: Appartamento per civile abitazione – Via Tricomi, 2/i

p. 7° scala B – Fg. 61 p.lla 2112 sub. 23 **€ 227.000,00**

lotto 18: Unità immobiliare ad uso ufficio – Via Tricomi, 2/i

p. S1 scala B – Fg. 61 p.lla 2112 sub. 24-25 **€ 100.000,00**

lotto 19: Locale cantina – Via Tricomi, 2/i - p. S1 scala B

Fg. 61 p.lla 2112 sub. 27 **€ 11.000,00**

lotto 20: Locale cantina – Via Tricomi, 2/i - p. S1 scala B

Fg. 61 p.lla 2112 sub. 28 **€ 7.500,00**

lotto 21: Locale cantina – Via Tricomi, 2/i - p. S1 scala B

Fg. 61 p.lla 2112 sub. 29 **€ 7.500,00**

lotto 22: Locale cantina – Via Tricomi, 2/i - p. S1 scala B

Fg. 61 p.lla 2112 sub. 30 **€ 7.500,00**

lotto 23: Locale cantina – Via Tricomi, 2/i - p. S1 scala B

Fg. 61 p.lla 2112 sub. 31 **€ 7.500,00**

lotto 24: Locale cantina – Via Tricomi, 2/i - p. S1 scala B

Fg. 61 p.lla 2112 sub. 32 **€ 13.000,00**

lotto 25: Appartamento per civile abitazione – Via Tricomi, 2/i

p. 1° scala C – Fg. 61 p.lla 2112 sub. 34 **€ 270.000,00**

lotto 26: Appartamento per civile abitazione – Via Tricomi, 2/i

p. 3° scala C – Fg. 61 p.lla 2112 sub. 36 **€ 268.000,00**

lotto 27: Appartamento per civile abitazione – Via Tricomi, 2/i

p. 5° scala C – Fg. 61 p.lla 2112 sub. 38 **€ 274.000,00**

lotto 28: Appartamento per civile abitazione – Via Tricomi, 2/i

p. 6° scala C – Fg. 61 p.lla 2112 sub. 39 **€ 274.000,00**

lotto 29: Appartamento per civile abitazione – Via Tricomi, 2/i

p. 7° scala C – Fg. 61 p.lla 2112 sub. 40 **€ 274.000,00**

lotto 30: Locale cantina – Via Tricomi, 2/i - p. S1 scala C

Fg. 61 p.lla 2112 sub. 45 **€ 6.000,00**

lotto 31: Locale cantina – Via Tricomi, 2/i - p. S1 scala C

Fg. 61 p.lla 2112 sub. 46 **€ 6.000,00**

lotto 32: Locale cantina – Via Tricomi, 2/i - p. S1 scala C

Fg. 61 p.lla 2112 sub. 47 **€ 6.000,00**

lotto 33: Locale cantina – Via Tricomi, 2/i - p. S1 scala C

Fg. 61 p.lla 2112 sub. 48 **€ 11.000,00**

lotti 34 ÷ 68: Posti auto scoperti – Via Tricomi, 2/i

Fg. 61 p.lla 2112 subb. 52 ÷ 86

a corpo per posto auto **€ 9.600,00**

Si ribadisce che per i lotti evidenziati il valore riportato è puramente indicativo, per le considerazioni già esposte in precedenza.

Ringraziando per la fiducia accordata, si resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Palermo, febbraio 2008

Il consulente tecnico d'Ufficio

Ing. Enrica Passaglia

336.000

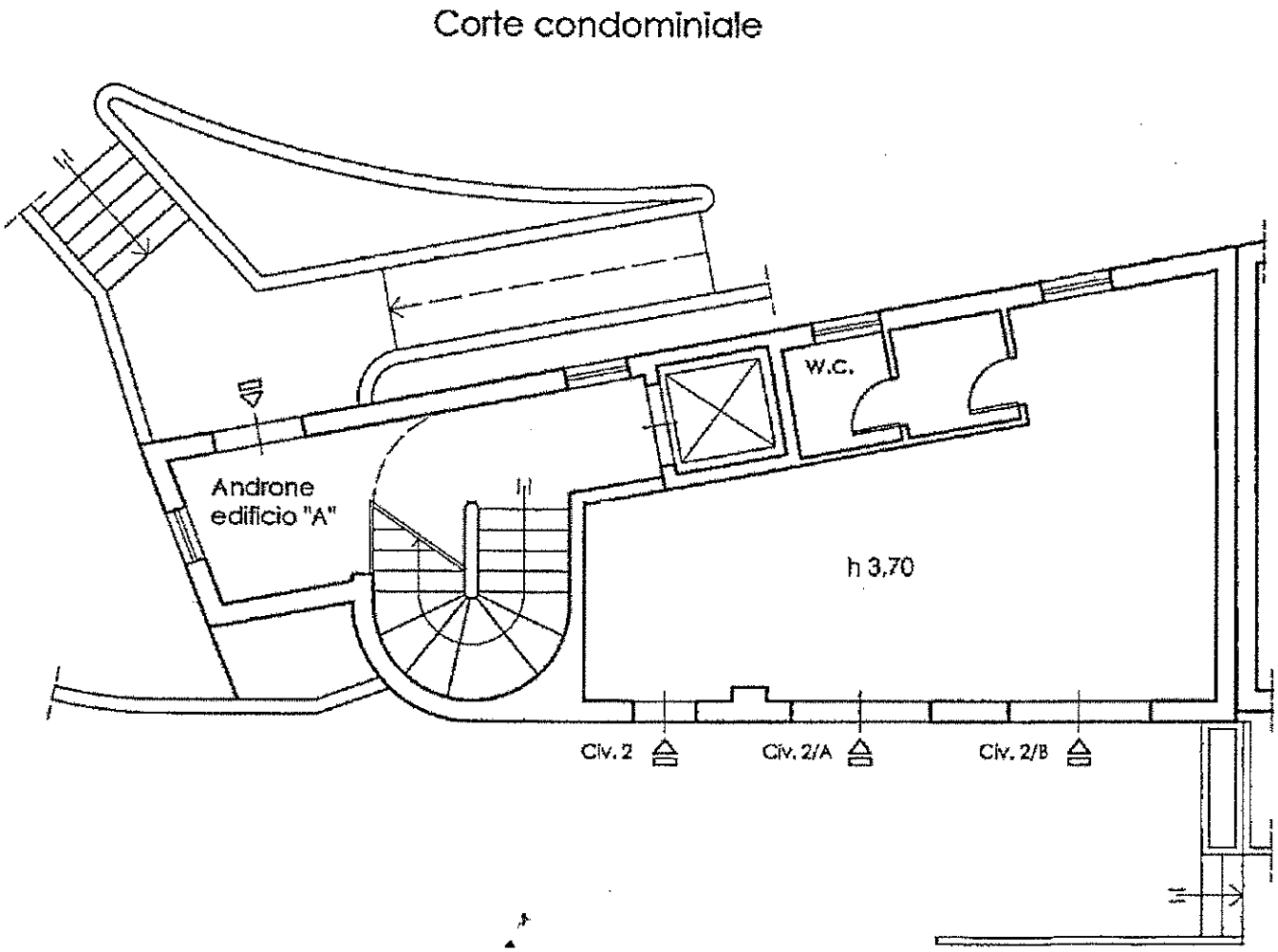
4.647.000

Lotto 1		
Tipologia	**Locale commerciale**	
Ubicazione	Palermo, via Zancla civv. 2, 2/a, 2/b, p. terra	
Confini	nord-ovest	via Zancla
	nord-est	vano ascensore e scala edificio A
	sud-ovest	locale terrano contraddistinto dal sub 5 con accesso da Via Zancla n.ri 4, 4/A e 4/B (lotto 2)
	sud-est	area condominiale e locale ascensore edificio A
Dati catastali	N.C.E.U. del Comune di Palermo **foglio 61, particella 2112, sub. 4**	Cat. C/1, classe 9^, Consistenza mq 43, rendita € 1.250,29
Descrizione	Locale commerciale, dotato di tre luci su strada, composto da un unico ambiente con annesso servizio.	
Stato manutentivo complessivo	Normale	
Data Sopralluogo	22/09/2005	
Consistenza	Sup. coperta: Sup. scoperta: Sup. commerciale: Altezza utile:	mq 51,00 --- mq 51,00 mt. 3,70
Pertinenze	---	
Stato occupazionale	L'immobile è libero e nella disponibilità del debitore esecutato.	
Valutazione	**€ 92.000,00**	**Euro novantaduemila/00**
Note: - Per la regolarità urbanistico – edilizia si rimanda al relativo paragrafo della relazione.		
Allegati: Planimetria di rilievo; Documentazione fotografica.		

Lotto 1

Foglio 61 Part.lla 2112 Sub. 4

Via L. Zancla, 2- 2/A- 2/B Piano Terra



Via L. Zancla

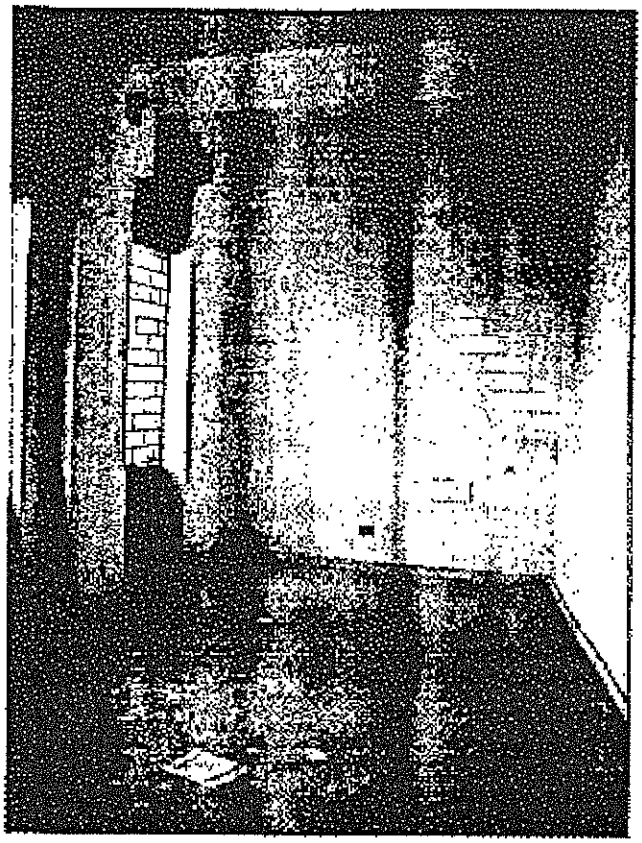
N

Planimetria di rilievo

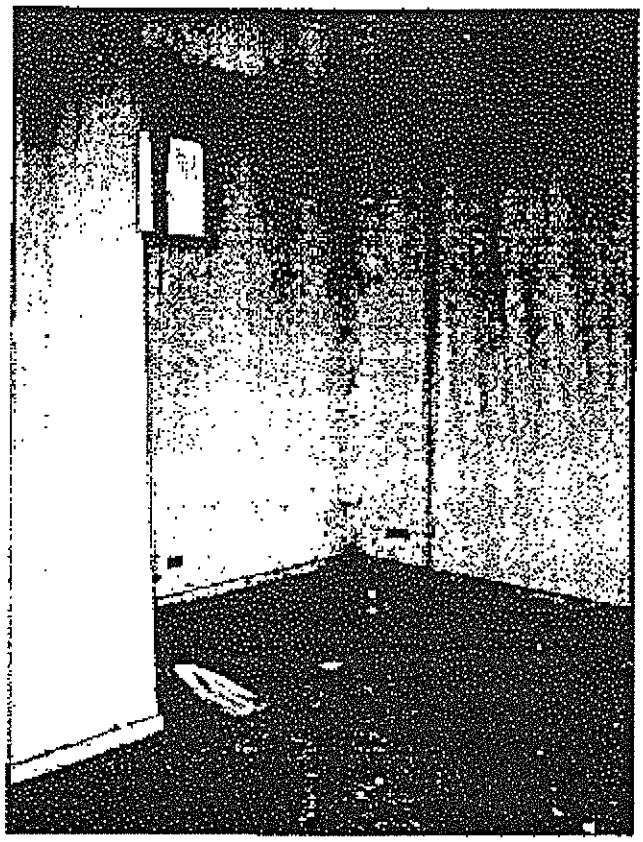
Scala 1:100

Locale commerciale in via Zancla civv. 2, 2a e 2b - Prospetto su via Zanc

Prospetto su via Zancla



Locale principale



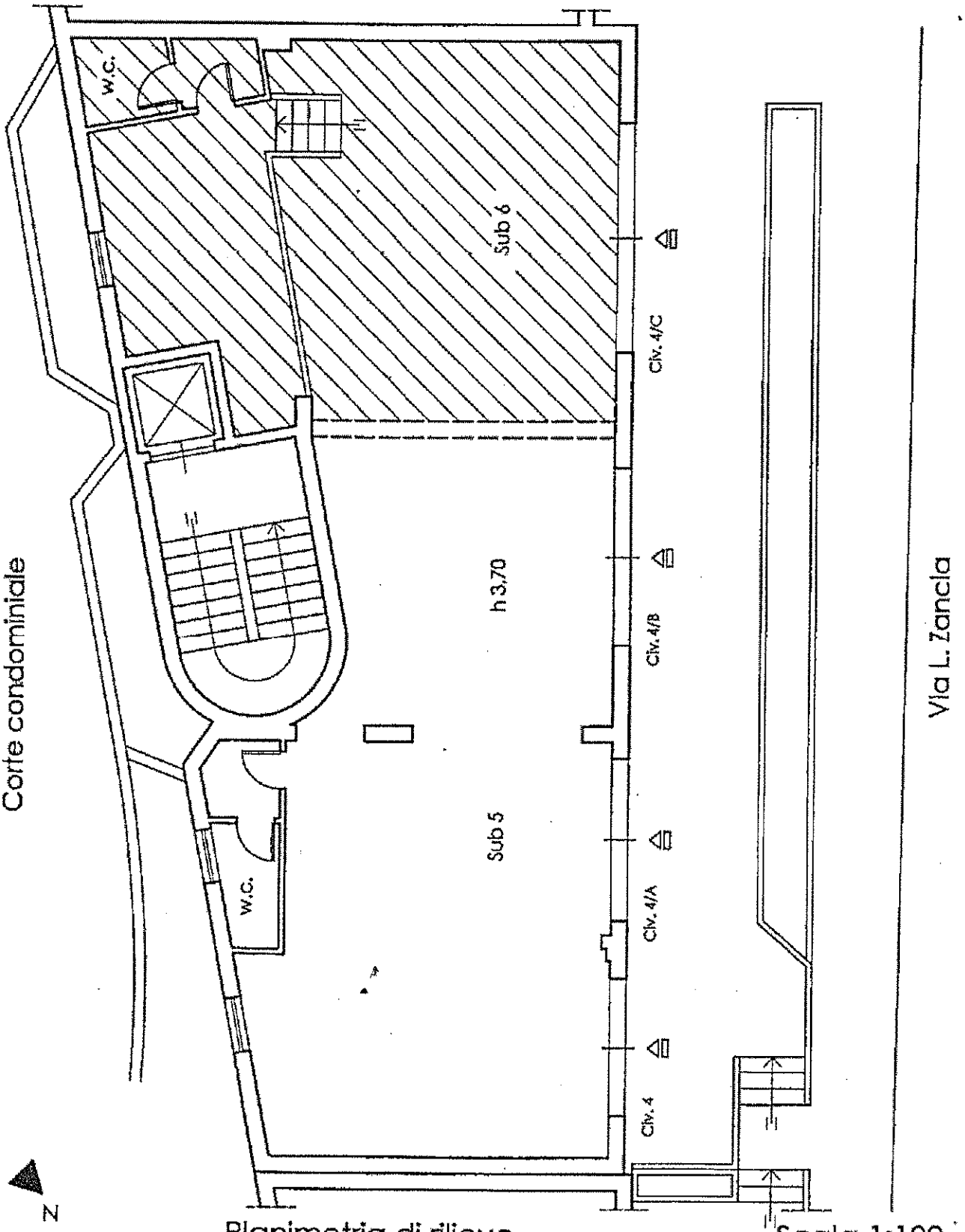
Locale principale

Lotto 2		
Tipologia	**Locale commerciale**	
Ubicazione	Palermo, via Zancla civv. 4, 4/a, 4/b, p. terra	
Confini	nord-ovest	via Zancla
	nord-est	locale terrano contraddistinto dal sub 4 con accesso da via Zancla n.ri 2, 2/A e 2/B (lotto 1)
	sud-ovest	locale terrano contraddistinto dal sub 6 con accesso da Via Zancla n. 4/c (lotto 3)
	sud-est	area condominiale e vano scala edificio B
Dati catastali	N.C.E.U. del Comune di Palermo **foglio 61, particella 2112, sub. 5**	Cat. C/1, classe 9^, Consistenza mq 79, rendita € 2.297,05
Descrizione	L'unità di fatto costituisce un unico locale commerciale con l'immobile individuato catastalmente dal subalterno 6 (lotto 3), composto da un grande ambiente pilastrato, che si sviluppa lungo la via Zancla e dotato di quattro luci su strada, con annessi servizi con antibagno.	
Stato manutentivo complessivo	Normale	
Data Sopralluogo	22/09/2005	
Consistenza	Sup. coperta:..... Sup. scoperta: Sup. commerciale: Altezza utile:	mq 94,00 --- mq 94,00 mt. 3,70
Pertinenze	---	
Stato occupazionale	L'immobile è libero e nella disponibilità del debitore esecutato.	
Valutazione	**€ 169.000,00**	**Euro centosessantanovemila/00**
Note: - Per la regolarità urbanistico – edilizia si rimanda al relativo paragrafo della relazione.		
Allegati: Planimetria di rilievo; Documentazione fotografica.		

Lotto 2

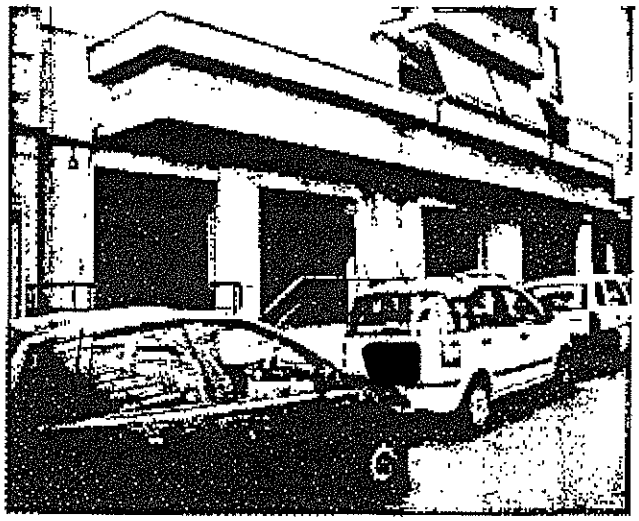
Foglio 61 Part.lla 2112 Sub. 5

Via L. Zancla, 4- 4/A- 4/B Piano Terra

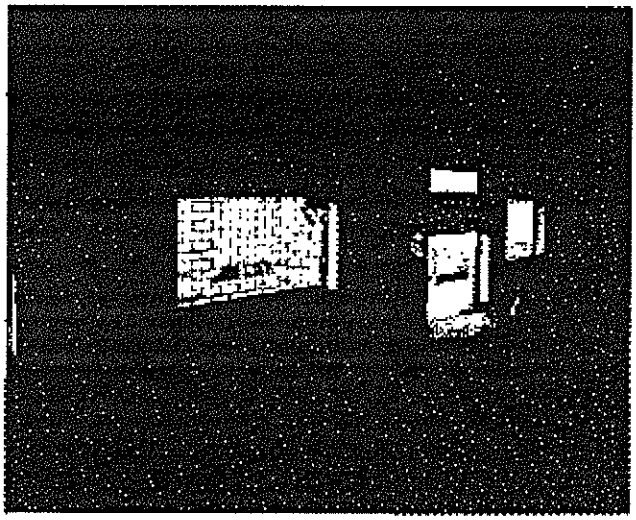


Planimetria di rilievo

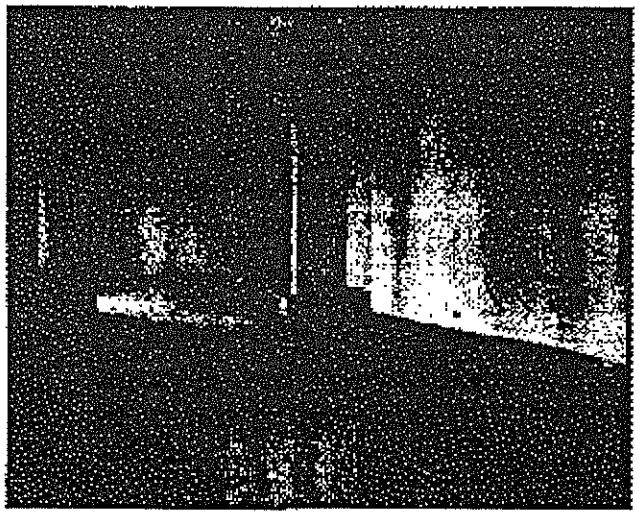
Scala 1:100



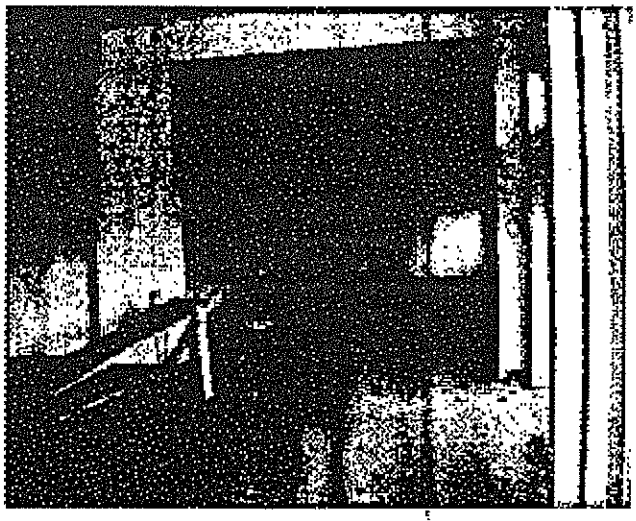
Locale commerciale in via Zancla civv. 4, 4a, 4b e 4c (sub. 5 e 6)



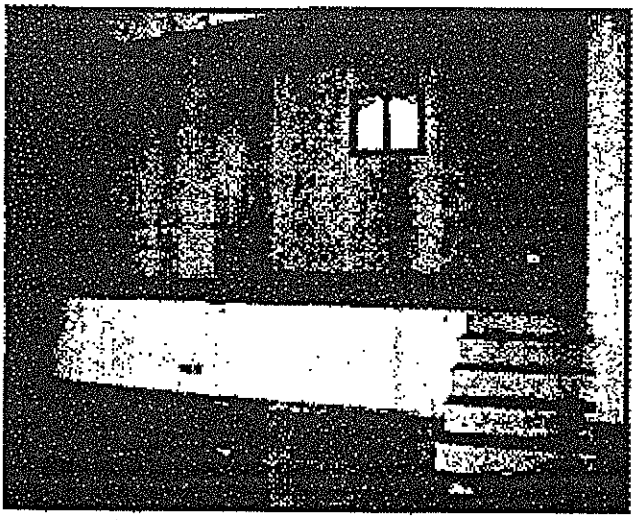
Locale principale



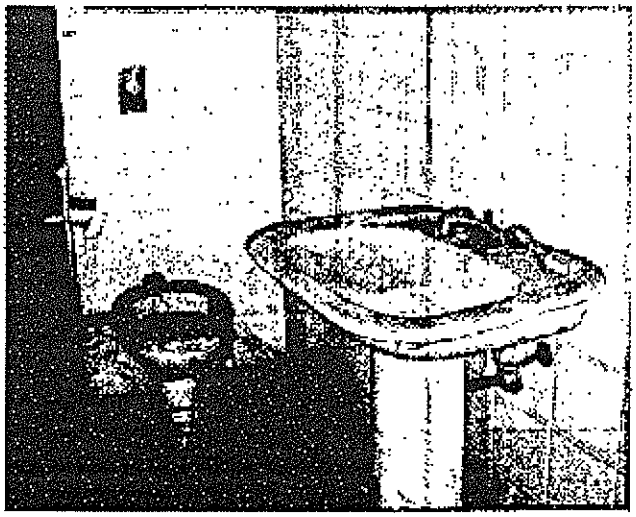
Locale principale



Locale principale



Porzione locale con altezza ridotta (sub. 6)



Servizio

Lotto 3		
Tipologia	**Locale commerciale**	
Ubicazione	Palermo, via Zancla civ. 4/c, p. terra	
Confini	nord-ovest	via Zancla
	nord-est	locale terrano contraddistinto dal sub 5 con accesso da via Zancla n.ri 4, 4/A e 4/B (lotto 2)
	sud-ovest	locale terrano contraddistinto dal sub 7 con accesso da Via Zancla n.ri 6 e 6/A (lotto 4)
	sud-est	area condominiale e vano ascensore edificio B
Dati catastali	N.C.E.U. del Comune di Palermo **foglio 61, particella 2112, sub. 6**	Cat. C/1, classe 9^, Consistenza mq 52, rendita € 1.511,98
Descrizione	L'unità di fatto costituisce un unico locale commerciale con l'immobile individuato catastalmente dal subalterno 5 (lotto 2), composto da un grande ambiente pilastrato, che si sviluppa lungo la via Zancla e dotato di quattro luci su strada, con annessi servizi con antibagno.	
Stato manutentivo complessivo	Normale	
Data Sopralluogo	22/09/2005	
Consistenza	Sup. coperta: Sup. scoperta: Sup. commerciale: Altezza utile:	mq 70,00 --- mq 65,00 mt. 3,70 – 2,75
Pertinenze	---	
Stato occupazionale	L'immobile è libero e nella disponibilità del debitore esecutato.	
Valutazione	**€ 117.000,00**	**Euro centodiciassettemila/00**

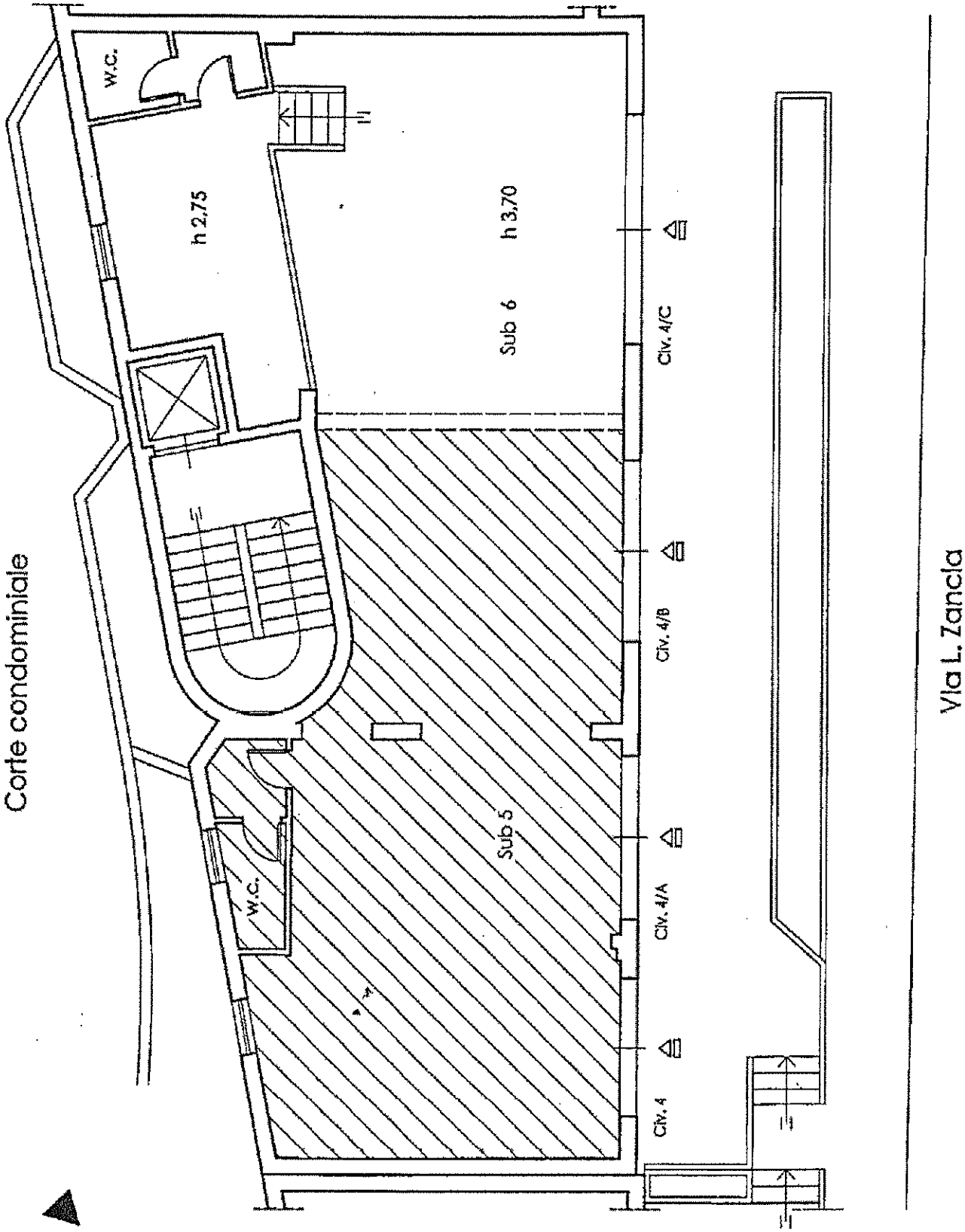
Note:
- Si evidenzia che l'immobile è di fatto unito all'immobile adiacente costituente il precedente lotto 2; per la regolarità urbanistico – edilizia si rimanda al relativo paragrafo della relazione.
- Il lotto di che trattasi ha una superficie coperta pari a mq 70,00, di cui mq 24 con altezza ridotta pari a mt. 2,75.

Allegati: Planimetria di rilievo; Documentazione fotografica.

Lotto 3

Foglio 61 Part.lla 2112 Sub. 6

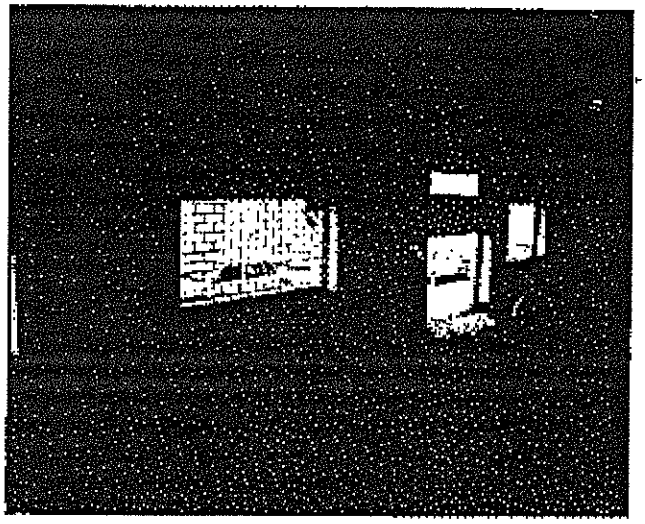
Via L. Zancla, 4/C Piano Terra



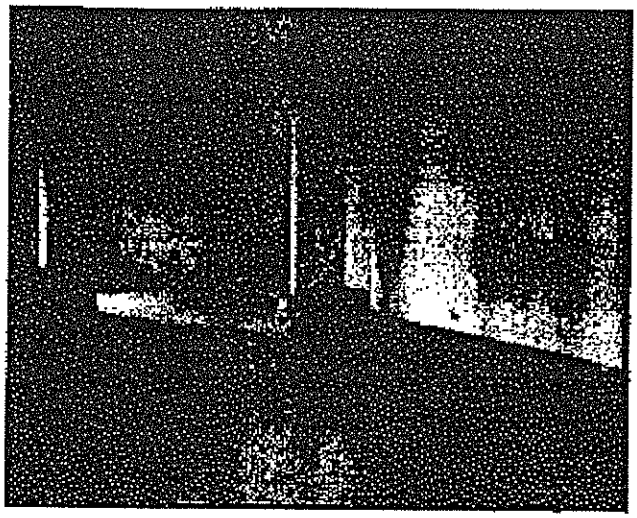
Planimetria di rilievo

Scala 1:100

Locale commerciale in via Zancla civv. 4, 4a, 4b e 4c (sub. 5 e 6)



Locale principale



Locale principale

Locale principale

Porzione locale con altezza ridotta (sub. 6)

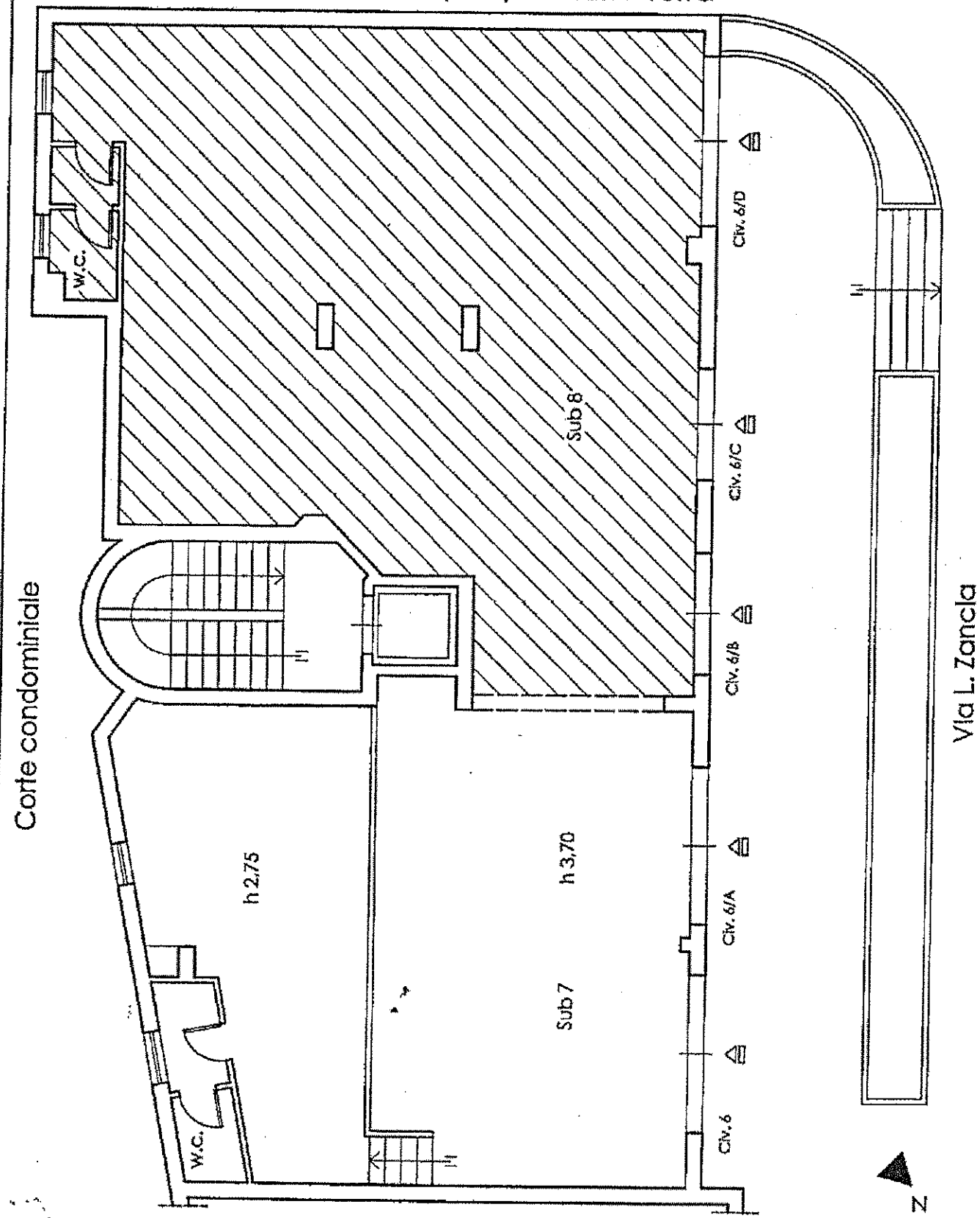
Servizio

Lotto 4		
Tipologia	**Locale commerciale**	
Ubicazione	Palermo, via Zancla civv. 6 e 6/a, p. terra	
Confini	nord-ovest	via Zancla
	nord-est	locale terrano contraddistinto dal sub 6 con accesso da via Zancla n.ro 4/C (lotto 3)
	sud-ovest	locale terrano contraddistinto dal sub 8 con accesso da Via Zancla n.ri 6/B, 6/C e 6/D (lotto 5) e con corpo scala edificio C
	sud-est	area condominiale
Dati catastali	N.C.E.U. del Comune di Palermo **foglio 61, particella 2112, sub. 7**	Cat. C/1, classe 9^, Consistenza mq 72, rendita € 2.093,51
Descrizione	L'unità di fatto costituisce un unico locale commerciale con l'immobile individuato catastalmente dal subalterno 8 (lotto 5), composto da un grande ambiente pilastrato, che si sviluppa lungo la via Zancla e dotato di cinque luci su strada, con annessi servizi con antibagno.	
Stato manutentivo complessivo	Normale	
Data Sopralluogo	22/09/2005	
Consistenza	Sup. coperta: Sup. scoperta: Sup. commerciale: Altezza utile:	mq 101,00 --- mq 93,00 mt. 3,70 – 2,75
Pertinenze	---	
Stato occupazionale	L'immobile è libero e nella disponibilità del debitore esecutato.	
Valutazione	**€ 167.000,00**	**Euro centosessantasettemila/00**

Note:
- Si evidenzia che l'immobile è di fatto unito all'immobile adiacente costituente il successivo lotto 5; per la regolarità urbanistico – edilizia si rimanda al relativo paragrafo della relazione.
- Il lotto di che trattasi ha una superficie coperta pari a mq 101,00, di cui mq 42 con altezza ridotta pari a mt. 2,75.

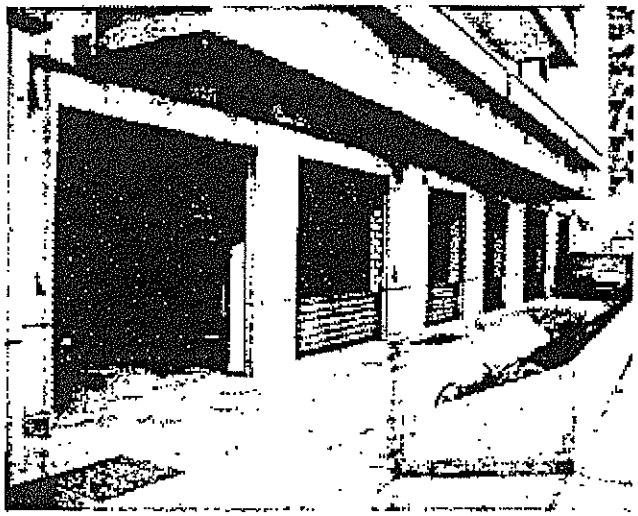
Allegati: Planimetria di rilievo; Documentazione fotografica.

Lotto 4
Foglio 61 Part.lla 2112 Sub. 7
Via L. Zancla, 6-6/A Piano Terra

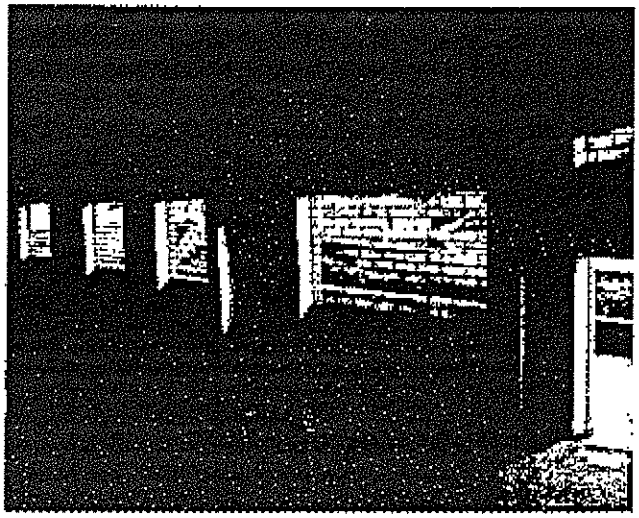


Planimetria di rilievo

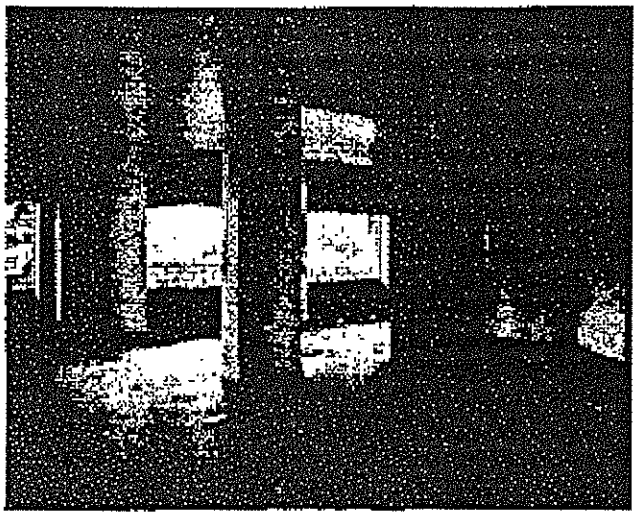
Scala 1:100



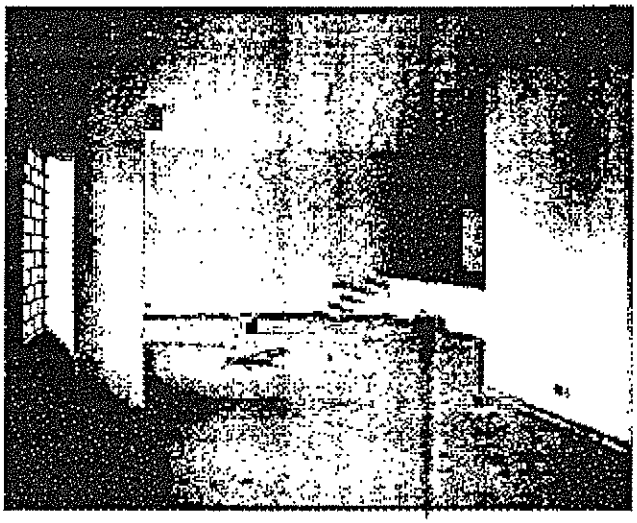
Locale commerciale in via Zancla civv. 6, 6a, 6b, 6c e 6d (sub. 7 e 8



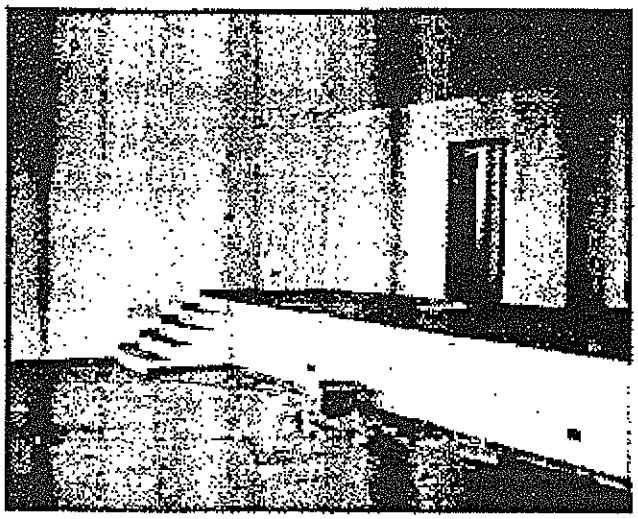
Locale principale



Locale principale



Locale principale

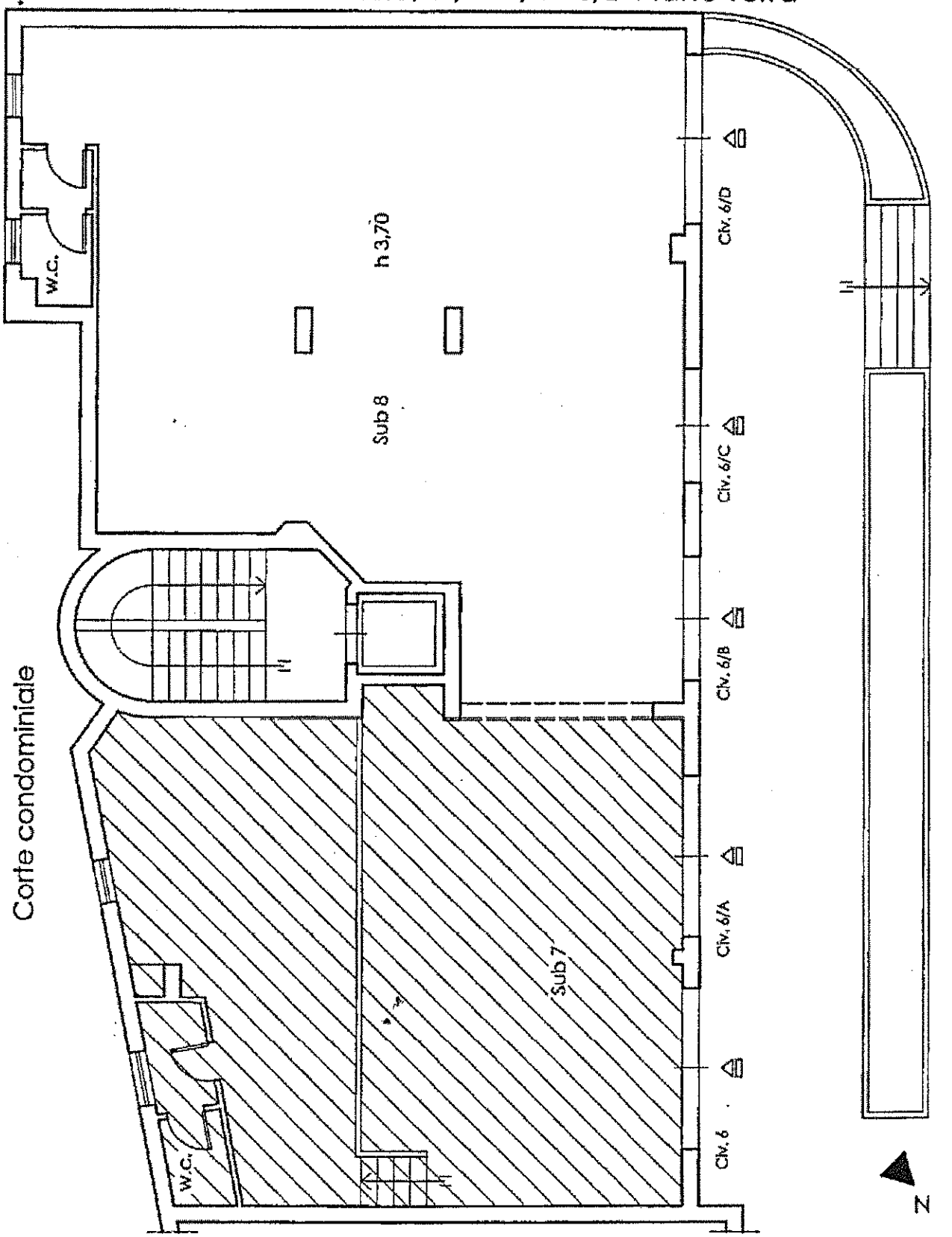


Porzione del locale con altezza ridotta (sub. 7)

Servizio

Lotto 5		
Tipologia	**Locale commerciale**	
Ubicazione	Palermo, via Zancla civv. 6/b, 6/c e 6/d, p. terra	
Confini	nord-ovest	via Zancla
	nord-est	locale terrano contraddistinto dal sub 7 con accesso da via Zancla n.ri 6 e 6/A (lotto 4)
	sud-ovest	rampa d'accesso condominiale al civico 6/e della Via Zancla
	sud-est	area condominiale e con corpo scala edificio C
Dati catastali	N.C.E.U. del Comune di Palermo **foglio 61, particella 2112, sub. 8**	Cat. C/1, classe 9^, Consistenza mq 120, rendita € 2.999,58
Descrizione	L'unità di fatto costituisce un unico locale commerciale con l'immobile individuato catastalmente dal subalterno 7 (lotto 4), composto da un grande ambiente pilastrato, che si sviluppa lungo la via Zancla e dotato di cinque luci su strada, con annessi servizi con antibagno.	
Stato manutentivo complessivo	Normale	
Data Sopralluogo	22/09/2005	
Consistenza	Sup. coperta: Sup. scoperta: Sup. commerciale: Altezza utile:	mq 136,00 --- mq 136,00 mt. 3,70
Pertinenze	---	
Stato occupazionale	L'immobile è libero e nella disponibilità del debitore esecutato.	
Valutazione	**€ 245.000,00**	**Euro duecentoquarantacinquemila/00**
Note: - Si evidenzia che l'immobile è di fatto unito all'immobile adiacente costituente il precedente lotto 4; per la regolarità urbanistico – edilizia si rimanda al relativo paragrafo della relazione.		
Allegati: Planimetria di rilievo; Documentazione fotografica.		

Lotto 5
Foglio 61 Part.lla 2112 Sub. 8
Via L.Zancla, 6 /B- 6/C- 6/D Piano Terra

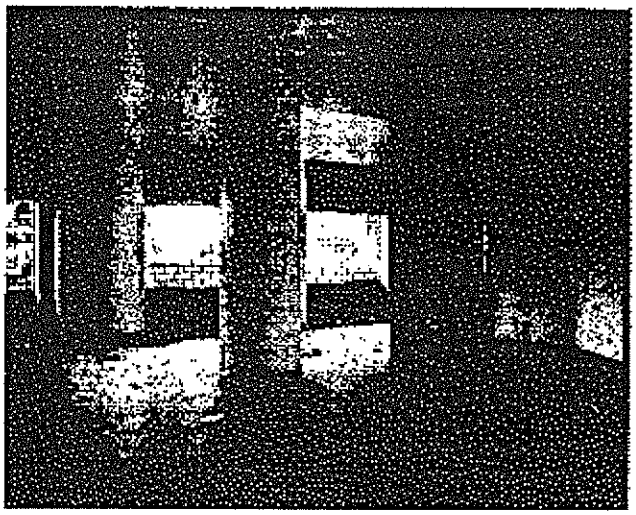


Planimetria di rilievo

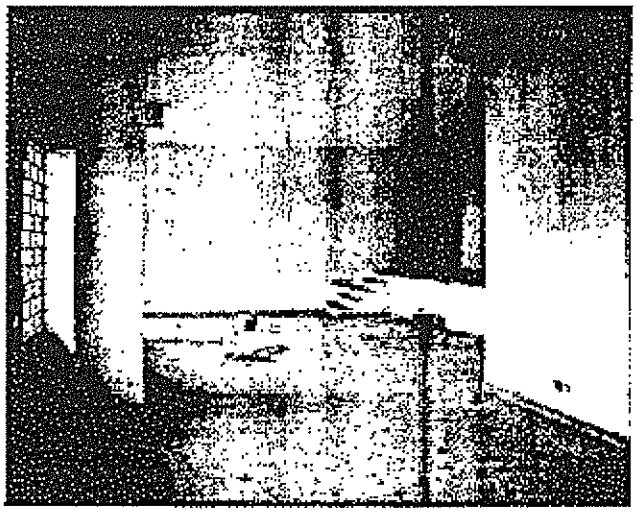
Scala 1:100

Locale commerciale in via Zancla civv. 6, 6a, 6b, 6c e 6d (sub. 7 e 8

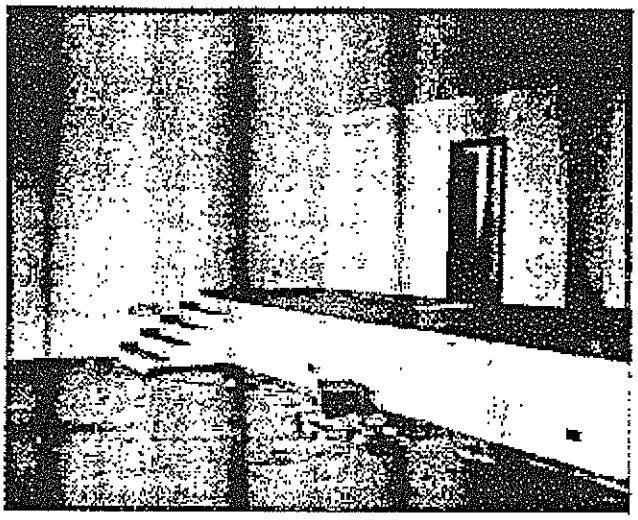
Locale principale



Locale principale



Locale principale



Porzione del locale con altezza ridotta (sub. 7)

Servizio

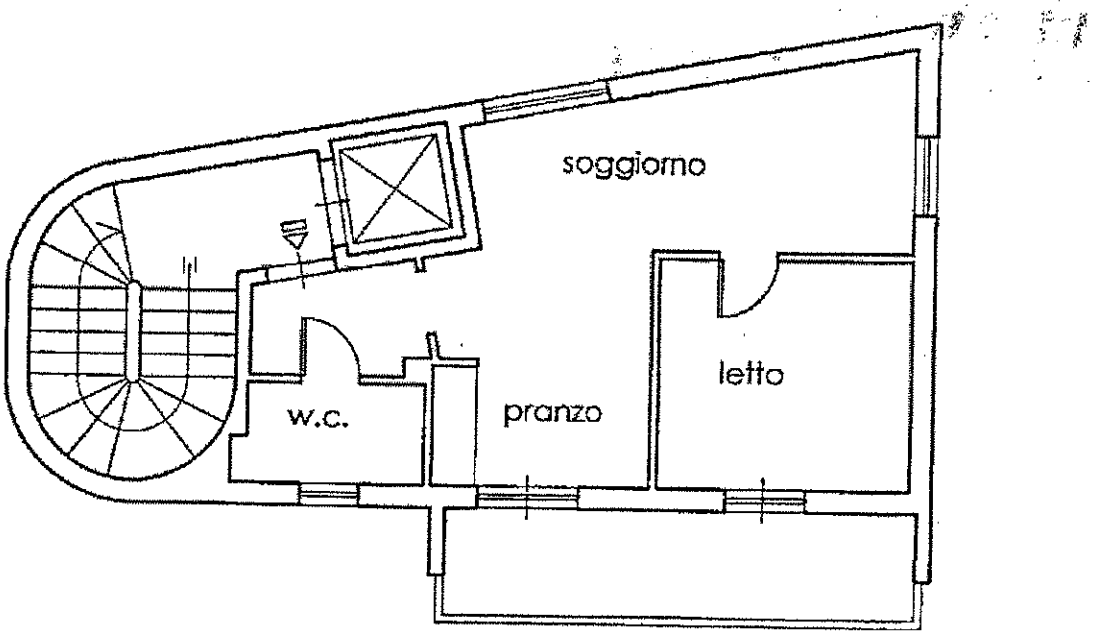
Lotto 7		
Tipologia	**Appartamento per civile abitazione**	
Ubicazione	Palermo, via E. Tricomi civ. 2/i, scala A, p. secondo	
Confini	nord-ovest	via Zancla
	nord-est	area condominiale
	sud-ovest	area libera ricompresa tra gli edifici A e B
	sud-est	corpo scala edificio A
Dati catastali	N.C.E.U. del Comune di Palermo **foglio 61, particella 2112, sub. 11**	Cat. A/2, classe 8^, Consistenza 2,5 vani, rendita € 232,41 in testa alla [redacted] con sede in Palermo"
Descrizione	L'immobile si compone di ingresso, soggiorno pranzo con angolo cottura, una camera, un servizio ed un balcone.	
Stato manutentivo complessivo	Buono	
Data Sopralluogo	22.09.2005	
Consistenza	Sup. coperta: Sup. scoperta: Sup. commerciale: Altezza utile:	mq 51,00 mq 10,00 mq 54,00 mt. 3,10
Pertinenze	Posto auto scoperto nell'area condominale vincolata a parcheggio	
Stato occupazionale	L'immobile è libero e nella disponibilità del debitore esecutato.	
Valutazione	**€ 110.000,00**	**Euro centodiecimila/00**
Note: - Per la regolarità urbanistico – edilizia si rimanda al relativo paragrafo della relazione.		
Allegati: Planimetria di rilievo; Documentazione fotografica.		

Lotto 7

Foglio 61 Part.lla 2112 Sub. 11

Scala "A" Piano Secondo

Corte condominiale



Via L. Zancla

N

Planimetria di rilievo

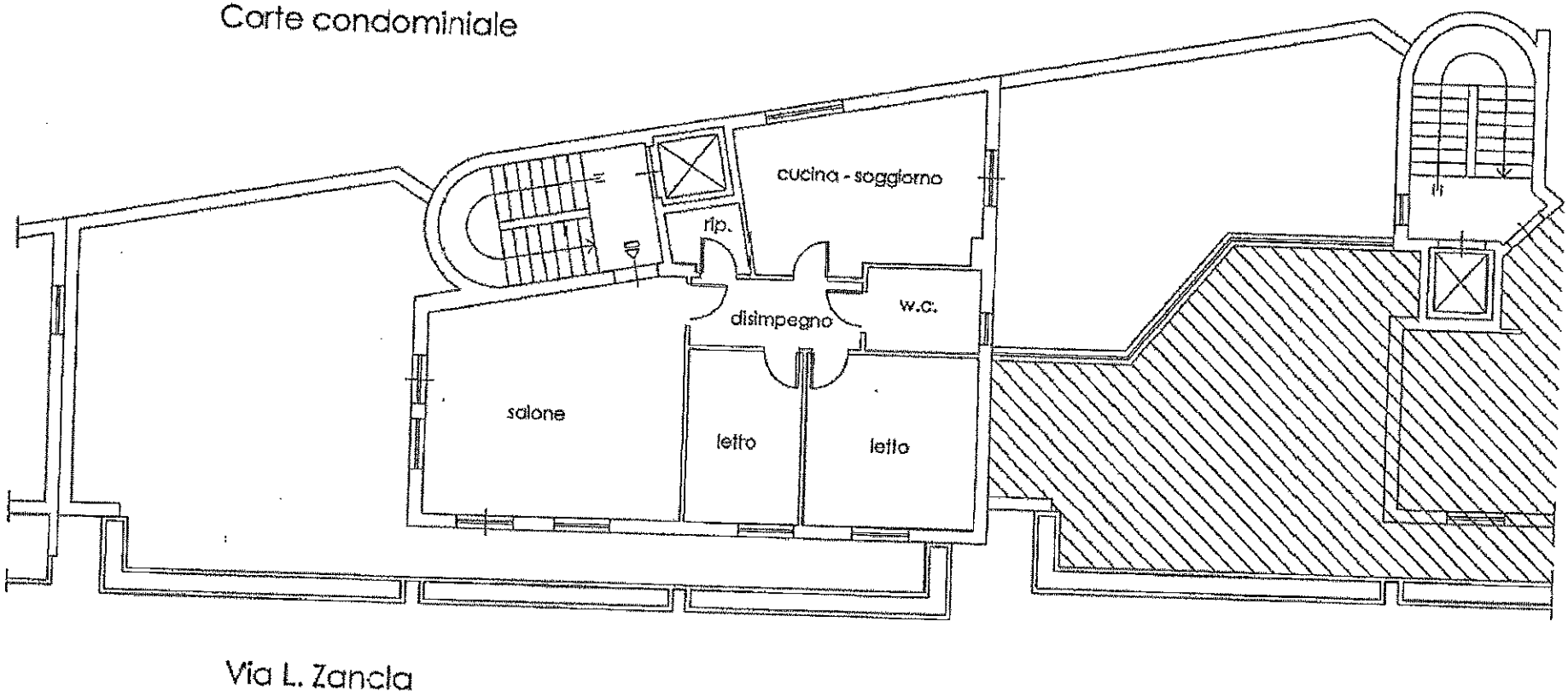
Scala 1:100

Lotto 12		
Tipologia	**Appartamento per civile abitazione**	
Ubicazione	Palermo, via E. Tricomi civ. 2/i, scala B, p. primo	
Confini	nord-ovest	via Zancla
	nord-est	vano scala B e con l'appartamento al piano primo dell'edificio A (lotto 6)
	sud-ovest	appartamento al piano primo dell'edificio C (lotto 25)
	sud-est	area condominiale e con vano scala dell'edificio B
Dati catastali	N.C.E.U. del Comune di Palermo **foglio 61, particella 2112, sub. 17**	Cat. A/2, classe 8^, Consistenza 5,5 vani, rendita € 511,29 in testa alla [redacted] con sede in Palermo"
Descrizione	L'immobile si compone di salone, cucina-soggiorno, due camere, servizio, ripostiglio, disimpegno e due terrazzi a livello.	
Stato manutentivo complessivo	Buono	
Data Sopralluogo	05.09.2005	
Consistenza	Sup. coperta: Sup. scoperta: Sup. commerciale: Altezza utile:	mq 104,00 mq 126,00 mq 122,00 mt. 3,10
Pertinenze	Posto auto scoperto	
Stato occupazionale	L'immobile è detenuto dal sig. [redacted] a cui è stato promesso in vendita dal debitore esecutato con preliminare di compravendita del 20.02.1997.	
Valutazione	**€ 220.000,00**	**Euro duecentoventimila/00**

Note:
- Per la regolarità urbanistico – edilizia si rimanda al relativo paragrafo della relazione.

Allegati: Planimetria di rilievo; Documentazione fotografica.

Lotto 12
Foglio 61 Part.lla 2112 Sub. 17
Scala "B" Piano Primo



Planimetria di rilievo

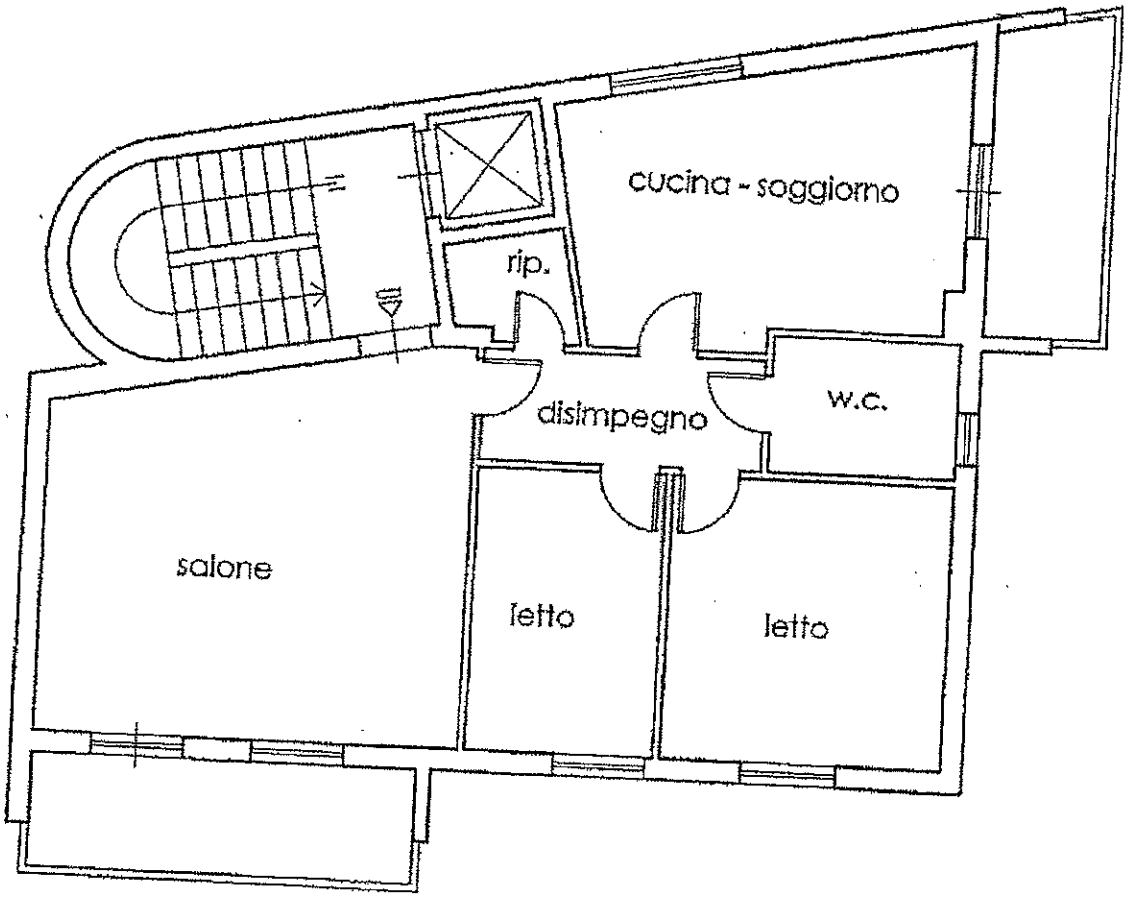
Lotto 15		
Tipologia	**Appartamento per civile abitazione**	
Ubicazione	Palermo, via E. Tricomi civ. 2/i, scala B, p. quinto	
Confini	nord-ovest	via Zancla
	nord-est	vano scala B e con area libera tra gli edifici A e B
	sud-ovest	area libera compresa tra gli edifici B e C
	sud-est	area condominiale e con vano scala dell'edificio B
Dati catastali	N.C.E.U. del Comune di Palermo **foglio 61, particella 2112, sub. 21**	Cat. A/2, classe 8^, Consistenza 5 vani, rendita € 464,81 in testa alla [redacted] con sede in Palermo"
Descrizione	L'immobile si compone di salone, cucina-soggiorno, due camere, servizio, ripostiglio, disimpegno e due balconi.	
Stato manutentivo complessivo	Buono	
Data Sopralluogo	05.09.2005	
Consistenza	Sup. coperta: Sup. scoperta: Sup. commerciale: Altezza utile:	mq 104,00 mq 16,00 mq 109,00 mt. 3,10
Pertinenze	Posto auto scoperto	
Stato occupazionale	L'immobile è detenuto dalla sig.ra . la quale tuttavia non ha fornito copia né gli estremi del titolo in forza del quale occupa l'appartamento.	
Valutazione	**€ 210.000,00**	**Euro duecentodiecimila/00**
Note: - Per la regolarità urbanistico – edilizia si rimanda al relativo paragrafo della relazione.		
Allegati: Planimetria di rilievo; Documentazione fotografica(A-0mA)		

Lotto 15

Foglio 61 Part.lla 2112 Sub. 21

Scala "B" Piano Quinto

Corte condominiale



Via L. Zancla

N

Planimetria di rilievo

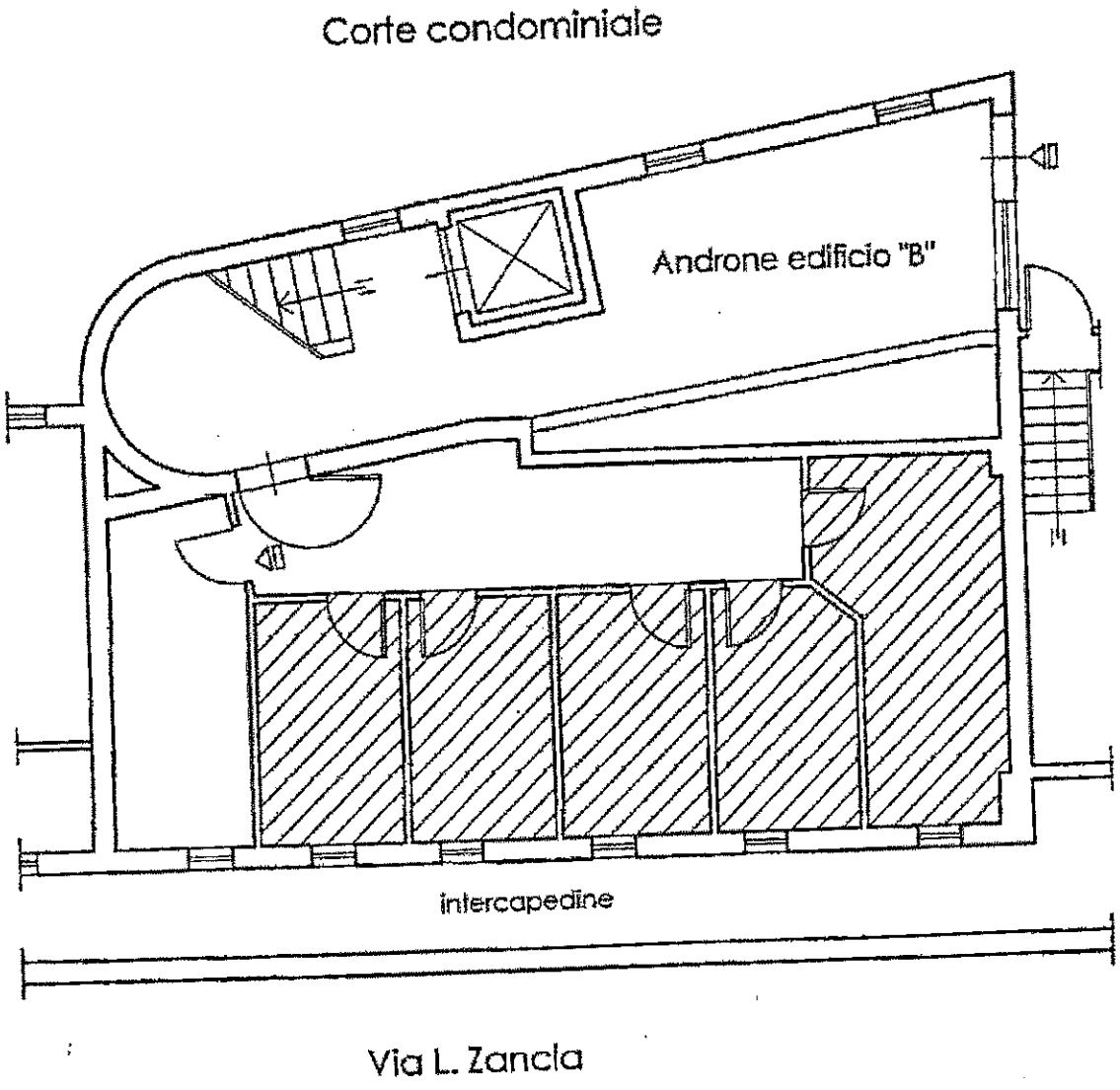
Scala 1:100

Lotto 19		
Tipologia	**Locale Cantina**	
Ubicazione	Palermo, via E. Tricomi civ. 2/i, scala B, p. seminterrato, prima porta sulla destra entrando dall'androne condominiale della scala B	
Confini	nord-ovest	indiana perimetrale
	nord-est	ufficio di piano seminterrato della scala B (lotto 18)
	sud-ovest	locale cantina di cui al sub 28 (lotto 20)
	sud-est	corpo scala B
Dati catastali	N.C.E.U. del Comune di Palermo **foglio 61, particella 2112, sub. 27**	Cat. C/2, classe 6^, Consistenza 10 mq, rendita € 12,40 in testa alla [redacted] con sede in Palermo"
Descrizione	L'immobile si compone di un unico ambiente.	
Stato manutentivo complessivo	Buono	
Data Sopralluogo	05.09.2005	
Consistenza	Sup. coperta: Sup. scoperta: Sup. commerciale: Altezza utile:	mq 11,00 - mq 11,00 mt. 2,75
Pertinenze	-	
Stato occupazionale	L'immobile è detenuto dal sig. [redacted] cui è stato promesso in vendita dal debitore esecutato con preliminare di compravendita del 20.02.1997.	
Valutazione	**€ 11.000,00**	**Euro undicimila/00**

Note:
- Per la regolarità urbanistico – edilizia si rimanda al relativo paragrafo della relazione.

Allegati: Planimetria di rilievo; Documentazione fotografica.

Lotto 19
Foglio 61 Part.lla 2112 Sub. 27
Scala "B" Piano Seminterrato



Planimetria di rilievo

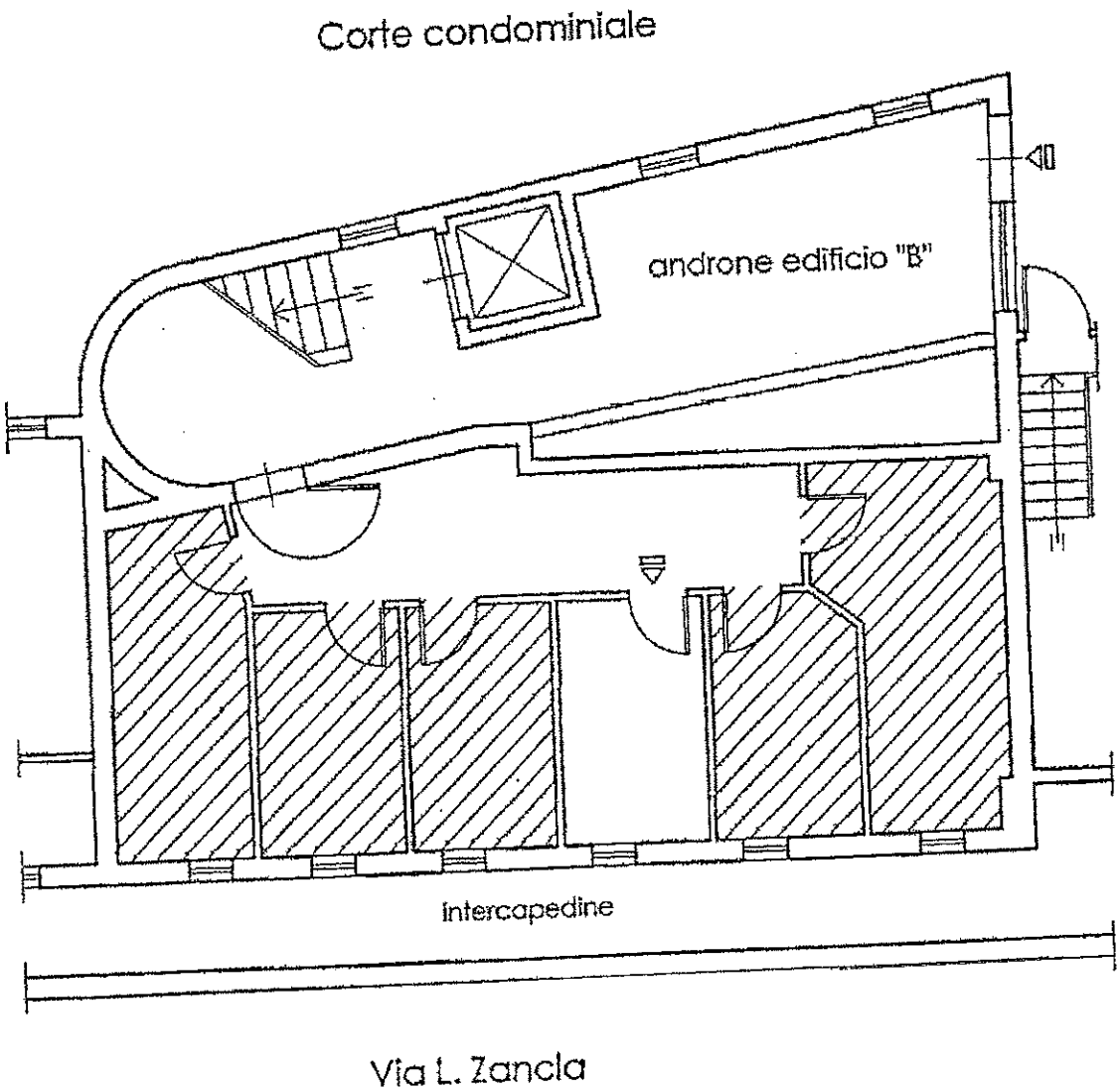
Scala 1:100

Lotto 22		
Tipologia	**Locale Cantina**	
Ubicazione	Palermo, via E. Tricomi civ. 2/i, scala B, p. seminterrato, quarta porta sulla destra entrando dall'androne condominiale della scala B	
Confini	nord-ovest	indiana perimetrale
	nord-est	locale cantina di cui al sub 29 (lotto 21)
	sud-ovest	locale cantina di cui al sub 31 (lotto 23)
	sud-est	corridoio di accesso comune
Dati catastali	N.C.E.U. del Comuno di Palermo **foglio 61, particella 2112, sub. 30**	Cat. C/2, classe 6^, Consistenza 7 mq, rendita € 8,68 in testa alla [redacted] con sede in Palermo"
Descrizione	L'immobile si compone di un unico ambiente.	
Stato manutentivo complessivo	Buono	
Data Sopralluogo	05.09.2005	
Consistenza	Sup. coperta: Sup. scoperta: Sup. commerciale: Altezza utile:	mq 8,00 - mq 8,00 mt. 2,75
Pertinenze	-	
Stato occupazionale	L'immobile è detenuto dal sig. , a cui è stato promesso in vendita dal debitore esecutato con preliminare di compravendita del 18.10.1997.	
Valutazione	**€ 7.500,00**	**Euro settemilacinquecento/00**

Note:
- Per la regolarità urbanistico – edilizia si rimanda al relativo paragrafo della relazione.

Allegati: Planimetria di rilievo; Documentazione fotografica.

Lotto 22
Foglio 61 Part.lla 2112 Sub. 30
Scala "B" Piano Seminterrato



Planimetria di rilievo

Scala 1:100

Lotto 24		
Tipologia	**Locale Cantina**	
Ubicazione	Palermo, via E. Tricomi civ. 2/i, scala B, p. seminterrato, sesta porta sulla destra entrando dall'androne condominiale della scala B	
Confini	nord-ovest	indiana perimetrale
	nord-est	locale cantina di cui al sub 31 (lotto 23) e corridoio di accesso comune
	sud-ovest	locale riserva idrica
	sud-est	Androne scala B
Dati catastali	N.C.E.U. del Comune di Palermo **foglio 61, particella 2112, sub. 32**	Cat. C/2, classe 6^, Consistenza 12 mq, rendita € 14,87 in testa alla [redacted] con sede in Palermo"
Descrizione	L'immobile si compone di un unico ambiente.	
Stato manutentivo complessivo	Buono	
Data Sopralluogo	05.09.2005	
Consistenza	Sup. coperta: Sup. scoperta: Sup. commerciale: Altezza utile:	mq 13,00 - mq 13,00 mt. 2,75
Pertinenze	-	
Stato occupazionale	L'immobile è detenuto dalla sig.ra , la quale tuttavia non ha fornito copia né gli estremi del titolo in forza del quale occupa l'appartamento.	
Valutazione	**€ 13.000,00**	**Euro tredicimila/00**

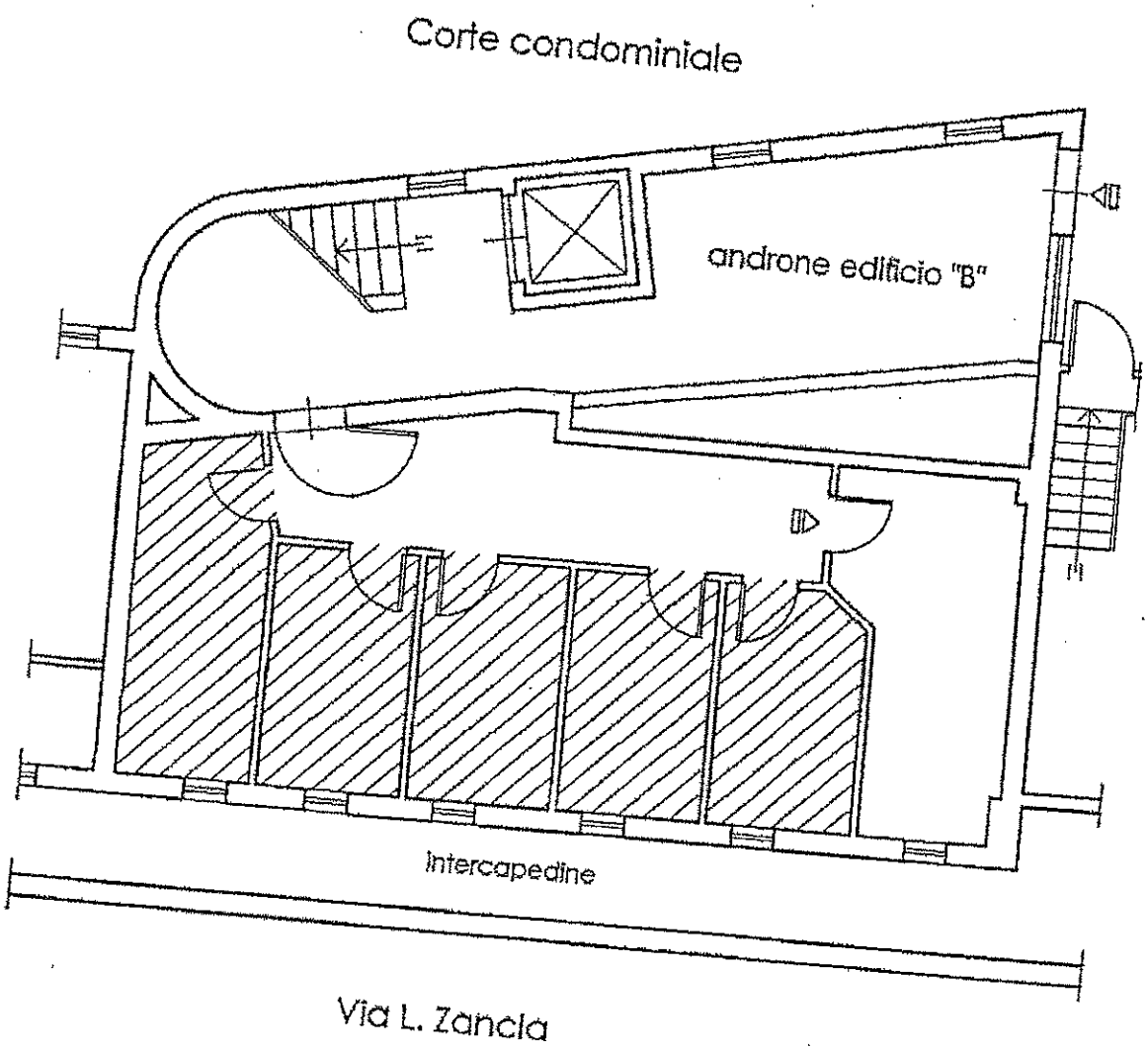
Note:
- Per la regolarità urbanistico – edilizia si rimanda al relativo paragrafo della relazione.

Allegati: Planimetria di rilievo; Documentazione fotografica. (A-omm)

Lotto 24

Foglio 61 Part.lla 2112 Sub. 32

Scala "B" Piano Seminterrato



N

Planimetria di rilievo

Scala 1:100