

T R I B U N A L E   D I   P A L E R M O  
SEZ. VI<sup>A</sup> ESECUZIONI  
G.E. DOTT.SSA GRAZIA GIUFFRIDA  
ESECUZIONE IMMOBILIARE (R.ES.134/2000)  
SPV PROJECT 1514 SRL +1  
contro  
SOC. [REDACTED]  
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO-RICHIAMO  
**FASCICOLO GENERALE**

Sommario:

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

**Parte I<sup>A</sup>-PREMESSE**

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

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



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

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

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

- accerti, tramite indagini più accurate, i limiti ed i termini delle proprietà superficiali di spettanza della società esecutata in risposta ai quesiti di cui in premessa.

## **Parte II^-ISTRUTTORIA**

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



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

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

### **Parte III^-INDICAZIONE DEI LOTTI DELL'INCARICO**

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

Lotto 1            p.terra int. 1

Lotto 2            p.terra int. 2

Lotto 3            p. 2^ int. 6

Lotto 4            p. 9^ int. 20

Lotto 5            p. 9^ int. 22

### **Parte IV^-DATI GENERALI**

#### **Caratteristiche della zona**

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

#### **Caratteristiche dell' edificio**

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

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

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

Il fabbricato é stato realizzato circa nel 1994.



### **Superfici di riferimento**

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

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

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

### **Riduzioni**

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

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

Riduzione del 3% per gli immobili di piano rialzato e del 2% per quelli di I° piano e dell'ultimo piano; ciò per motivi legati a sicurezza, problemi di sottotetto vedi maggiore esposizione a variazioni di temperatura e umidità, rumori, smog etc.

### **Parte V^ -SULL'INDENNITA' DI OCCUPAZIONE**

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



I fabbricati in questione, pur essendo in cooperativa, per le proprie caratteristiche (prospetto, balconi, 2 wc, finiture etc.), sono da intendersi di **edilizia civile** e non economica e popolare; infatti gli immobili sono stati catastati come A/2 (civili) e non A/3 o A/4 (edilizia economica e popolare).

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

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

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

#### **Valori di mercato su internet**

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

##### **1)Quadrilocale in affitto a Bonagia, 3^p. con ascensore**

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

Buono stato

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

##### **2)Appartamento in affitto in prossimità di Bonagia**

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

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

Stato buono/abitabile



### **3) Appartamento in affitto zona Bonagia**

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

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

Stato buono/abitabile.

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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





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

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

## **Parte VII^ - CONCLUSIONI**

### **INDENNITA' DI OCCUPAZIONE**

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

<b>Lotto 1</b>	<b>€.540</b>
<b>Lotto 2</b>	<b>€.320</b>
<b>Lotto 3</b>	<b>€.360</b>
<b>Lotto 4</b>	<b>€.250</b>
<b>Lotto 5</b>	<b>€.300</b>

### **SULLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA**

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

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

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

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



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

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

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

Si rimette alla S.V.Ill.ma.

#### **ALLEGATI**

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

Palermo, lì 5-6-23

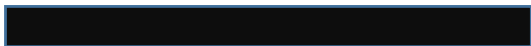
Con riguardo

Il Consulente Tecnico di Ufficio (Ing. Alfonso Palmisano)



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

contro

 A.R.L.  
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO-RICHIAMO  
VIA DEL BASSOTTO N.35 PALERMO  
EDIFICIO E SCALA B P.T. INT.1

**LOTTO 1**

**DATI**

**Ubicazione e descrizione**

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

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

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



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

### **Dati tecnici**

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

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

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

L'immobile è in buone condizioni d'uso.

### **Dati Catastali**

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

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



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

### **Stato di possesso**

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

### **Confini**

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

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

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

### **INDENNITA' DI OCCUPAZIONE**

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

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

Si perviene a **3,0 €/mqx mese**.

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

**3,0 €/mqx mese x 0,8 = 2,4 €/mqx mese**

### **Superficie convenzionale**

Superficie coperta appartamento mq.180,00

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

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



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

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

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

**Indennità di occupazione**

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

**Allegati**

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

Si rimette alla S.V.Ill.ma.

Palermo, lì 5-6-23

Con riguardo


Il Consulente Tecnico di Ufficio

(Ing. Alfonso Palmisano)



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

contro

 A.R.L.  
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO-RICHIAMO  
VIA DEL BASSOTTO N.35 PALERMO  
EDIFICIO E SCALA B P.T. INT.2  
**LOTTO 2**

**DATI**

**Ubicazione e descrizione**

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

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

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



### **Dati tecnici**

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

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

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

L'immobile è in buone condizioni d'uso.

### **Dati Catastali**

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

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

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

### **Stato di possesso**

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

### **Confini**





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

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

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

### **INDENNITA' DI OCCUPAZIONE**

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

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

Si perviene a **3,0 €/mqx mese**.

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

**3,0 €/mqx mese x 1,2 = 3,6 €/mqx mese**

### **Superficie convenzionale**

Superficie coperta appartamento mq.64,00

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

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

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

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

### **Indennità di occupazione**

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

### **Allegati**

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



-visure catastali (all.4).

Si rimette alla S.V.Ill.ma.

Palermo, lì 5-6-23

Con riguardo

Il Consulente Tecnico di Ufficio

(Ing. Alfonso Palmisano)



TRIBUNALE DI PALERMO  
SEZ. VI<sup>A</sup> ESECUZIONI  
G.E. DOTT..SSA GRAZIA GIUFFRIDA  
ESECUZIONE IMMOBILIARE (R.ES.134/00)  
SPV PROJECT 1514 SRL  
contro  
SOC.COOPERATI [REDACTED] A.R.L.  
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO-RICHIAMO  
VIA DEL BASSOTTO N.35 PALERMO  
EDIFICIO E SCALA B P.2<sup>A</sup> INT.6  
**LOTTO 3**

**DATI**

**Ubicazione e descrizione**

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

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

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

**Dati tecnici**



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

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

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

L'immobile è in buone condizioni d'uso.

### **Dati Catastali**

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

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

### **Stato di possesso**

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

### **Confini**

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

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



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

### **INDENNITA' DI OCCUPAZIONE**

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

Si appone detrazione del 3% per l'esposizione.

Si perviene a **3,1 €/mqx mese**.

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

**3,0 €/mqx mese x 1,1 = 3,3 €/mqx mese**

### **Superficie convenzionale**

Superficie catastale mq.96

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

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

### **Indennità di occupazione**

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

### **Allegati**

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

Si rimette alla S.V.Ill.ma.

Palermo, lì 5-6-23

Con riguardo

Il Consulente Tecnico di Ufficio

(Ing. Alfonso Palmisano)



TRIBUNALE DI PALERMO  
SEZ. VI<sup>A</sup> ESECUZIONI  
G.E. DOTT..SSA GRAZIA GIUFFRIDA  
ESECUZIONE IMMOBILIARE (R.ES.134/00)  
SPV PROJECT 1514 SRL  
contro  
SOC.COOPERAT[REDACTED] A.R.L.  
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO-RICHIAMO  
VIA DEL BASSOTTO N.35 PALERMO  
EDIFICIO E SCALA B P.9<sup>A</sup> INT.20  
**LOTTO 4**

**DATI**

**Ubicazione e descrizione**

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

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

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

**Dati tecnici**



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

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

### **Dati Catastali**

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

### **Stato di possesso**

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

### **Confini**

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

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

### **INDENNITA' DI OCCUPAZIONE**

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

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



Si perviene a **3,0 €/mqx mese**.

Trattandosi di modesta quadratura si aumenta del 30% da cui

**3,0 €/mqx mese x 1,3 = 3,9 €/mqx mese**

### **Superficie convenzionale**

Superficie catastale mq.63

Posto auto a p.T.mq.11 x 25% = mq.2,75

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

### **Indennità di occupazione**

mq.66,00 x 3,9 €/mqx mese = in c.t. **€.250,00**

### **Allegati**

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

Si rimette alla S.V.Ill.ma.

Palermo, lì 5-6-23

Con riguardo

Il Consulente Tecnico di Ufficio

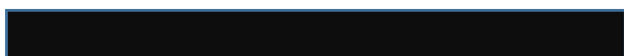
(Ing. Alfonso Palmisano)





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

contro

 R.L.

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO-RICHIAMO

VIA DEL BASSOTTO N.35 PALERMO

EDIFICIO E SCALA B P.9<sup>A</sup> INT.22

**LOTTO 5**

**DATI**

**Ubicazione e descrizione**

97) Appartamento sito in Palermo via Del Bassotto n.35, edificio E, scala 2, piano 9<sup>A</sup>, int.22, la seconda porta a Dx. salendo, di mq.70,00 di superfce catastale, è composto da salone con angolo cottura, due vani ed accessori. Cantina int.20, mq.5, h=mq.2,50, posta al piano S1 e posto auto n.3 a p. terra nel piazzale esterno al fabbricato, mq.11.

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

**Dati tecnici**



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

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

### **Dati Catastali**

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

### **Stato di possesso**

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

### **Confini**

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

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

### **INDENNITA' DI OCCUPAZIONE**

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

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

Si perviene a **3,0 €/mqx mese**.



Trattandosi di modesta quadratura si aumenta del 30% da cui

**3,0 €/mqx mese x 1,3 = 3,9 €/mqx mese**

**Superficie convenzionale**

Superficie catastale mq.70,00

Posto auto a p.T.mq.11 x 25% = .mq.2,75

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

**Indennità di occupazione**

mq.73,00 x 3,9 €/mqx mese = in c.t. **€.300,00**

**Allegati**

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

Si rimette alla S.V.Ill.ma.

Palermo, lì 5-6-23

Con riguardo

Il Consulente Tecnico di Ufficio

(Ing. Alfonso Palmisano)

