

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE ESECUZIONI
IMMOBILIARI

G. Es.

Dott.ssa Alessia Lupo

RELAZIONE DI C. T. U.
R. Es. n. 408/2019

contro

{A}

Il C.T.U.

Arch. Maurizio Bordino



TRIBUNALE DI PALERMO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

* * * * *

- **Procedura esecutiva:** N. 408/2019 R.G.E.
- **Giudice Esecutore:** Dott.ssa Alessia Lupo.
- **Oggetto:** Relazione di C.T.U. per la stima degli immobili, oggetto di pignoramento, siti a Palermo di proprietà del Sig. {A}.

Sommario

Premessa	3
1. - Immobili di Proprietà del Sig. {A}.	5
1.A - Immobile sito a Palermo in Via Vito Ievolella nn. 2, 4 e 6 e in Corso Alberto Amedeo nn. 48/d, 48/e, 48/f, 48/g e 48/h – Piano Terra.	5
1.A.1 - Identificazione dei Diritti reali e dei beni oggetto di pignoramento	5
1.A.2 - Ubicazione e Consistenza	5
1.A.3 - Dati catastali	5
1.A.4 - Provenienza dell'immobile	6
1.A.5 - Regolarità urbanistica dell'immobile	6
1.A.6 - Attestato di Conformità Energetica	8
1.A.7 - Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	8
1.A.8 - Descrizione dell'immobile	8
1.A.9 - Stato di possesso e spese di gestione dell'immobile	13
1.A.10 - Esistenza di formalità, vincoli ed oneri	13
1.A.11 - Verifica documenti art. 567 c.p.c.; ex art. 498 c.p.c. ed ex art. 599 c.p.c.	14
1.A.12 - Caratteristiche della zona	14
1.A.13 - Considerazioni di natura economica - Criteri di stima degli immobili	15
1.A.14 – Valutazione immobile sito a Palermo in Via Vito Ievolella nn. 2, 4 e 6 e in Corso Alberto Amedeo nn. 48/d, 48/e, 48/f, 48/g e 48/h – Piano Terra.	16



1.A.15 – Schema sintetico-descrittivo del Lotto uno	16
* * * * *	
1.B - Immobile sito a Palermo in Via Vito Ievolella n. 14, – Piano S1.	18
1.B.1 - Identificazione dei Diritti reali e dei beni oggetto di pignoramento	18
1.B.2 - Ubicazione e Consistenza	18
1.B.3 - Dati catastali	18
1.B.4 - Provenienza dell'immobile	18
1.B.5 - Regolarità urbanistica dell'immobile	19
1.B.6 - Attestato di Conformità Energetica	20
1.B.7 - Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	20
1.B.8 - Descrizione dell'immobile	20
1.B.9 - Stato di possesso e spese di gestione dell'immobile	25
1.B.10 - Esistenza di formalità, vincoli ed oneri	25
1.B.11 - Verifica documenti art. 567 c.p.c.; ex art. 498 c.p.c. ed ex art. 599 c.p.c.	26
1.B.12 - Caratteristiche della zona	26
1.B.13 - Considerazioni di natura economica - Criteri di stima degli immobili	27
1.B.14 – Valutazione immobile sito a Palermo in Via Vito Ievolella n. 14 - P. S1	28
1.B.15 – Schema sintetico-descrittivo del Lotto due	28

* * * * *

Allegati

01. Verbale di sopralluogo del 22/12/2020 inerente il sub 95
02. Verbale di sopralluogo del 22/12/2020 inerente il sub 96
03. Richiesta atti al Comune di Palermo;
04. Visure e Planimetrie catastali;
05. Sollecito richiesta atti al comune;
06. CILA per frazionamento e relativa SCA;
07. Restituzione del Rilievo plani-altimetrico del sub 95;



08. Documentazione sulla regolarità urbanistica da Comune di PA
09. Restituzione del Rilievo del sub 95 con difformità in rosso
10. Contratto di Locazione
11. Restituzione del Rilievo plani-altimetrico del sub 96
12. Restituzione del Rilievo del sub 96 con difformità in rosso
13. Documento su regolarità quote condominiali
14. Documentazione fotografica (Immagini e foto)

* * * * *

- Premessa

Con notifica a mezzo *pec* del 12 ottobre 2020 la Cancelleria dalla Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Palermo comunicava al sottoscritto, Arch. Maurizio Bordino, che il G. Es. Dott.ssa Alessia Lupo mi aveva conferito l'incarico di C.T.U. per la stima dell'immobile pignorato nella procedura esecutiva in questione. Il 15 ottobre 2020 prestavo il giuramento di rito con modalità telematica.

Previ accordi telefonici intercorsi con il custode giudiziario Avv. **{B}**, veniva concordata la data dei sopralluogo, avvisati i comproprietari, per il giorno 22/12/2020.

In data 22/12/2020 il sottoscritto alle ore 09:30 si recava sui luoghi e alla presenza dei Sig. **{A}** n.q. di proprietario dell'immobile, della sig.ra **{C}** n.q. di delegata che ha in locazione i locali di piano strada, e dell'Avv. **{B}**, procedeva al sopralluogo nel corso del quale veniva eseguito il rilievo plani-altimetrico e fotografico dell'immobile in questione. A parte venivano annotati: lo stato di conservazione, le finiture, la consistenza e tutte le altre caratteristiche necessarie per la valutazione degli immobili in questione, compilandone per ultimo l'apposito appositi verbali (all. n. 01). Inoltre si è presa cognizione della zona per un migliore inquadramento del mercato immobiliare.

Successivamente, sempre nello stesso giorno, alle ore 10:35 ci si recava nell'immobile di piano cantinato, sito a Palermo in Via V. Ievolella n. 14 , e alla presenza dei Sig.



{A} n.q. di proprietario dell'immobile e dell'Avv. {B}, il sottoscritto procedeva al sopralluogo nel corso del quale veniva eseguito il rilievo plani-altimetrico e fotografico dell'immobile in questione. A parte venivano annotati: lo stato di conservazione, le finiture, la consistenza e tutte le altre caratteristiche necessarie per la valutazione degli immobili in questione, compilandone per ultimo l'apposito verbale (all. n. 02). Inoltre si è presa cognizione della zona per un migliore inquadramento del mercato immobiliare.

Ho quindi proseguito le operazioni di consulenza in data 08/04/2021 inoltrando telematicamente richiesta di visione ed acquisizione in copia degli atti inerenti l'immobile di cui trattasi presso il portale dell'Ufficio Tecnico del Comune di Palermo, settore edilizia Privata (all. 03). Ho proseguito le operazioni di consulenza e in modalità telematica richiedevo copia della planimetria presso Ufficio del Territorio di PALERMO che in data 14 aprile 2021 provvedeva ad evadere la richiesta inviandomi copia della planimetria catastale dell'immobile oggetto della presente (all.ti nn. 04_).

Intorno alla metà del mese di Giugno 2021, non avendo ricevuto nessun riscontro da parte dell'Ufficio tecnico del Comune di Palermo, ho sollecitato lo stesso inviando telematicamente, in data 17/06/2021, ulteriore richiesta di accesso agli atti (all. n. 05).

Il 26/07/2021 gli addetti alla visione atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Palermo mi invitavano a visionare il fascicolo e acquisire in foto la documentazione a me necessaria.

In ultimo, successivamente al raffronto tra il fascicolo in atti al Comune e le planimetrie catastali, il sottoscritto contattava l'Arch. {D}, nella qualità di Tecnico incaricato dal Signor {A} e che si era occupato del frazionamento delle unità oggetto della presente, richiedendo copia della documentazione. In data 06/09/2021 il sottoscritto riceveva telematicamente tutta la documentazione necessaria consistente



in: C.I.L.A. tardiva per frazionamento, diversa distribuzione interna e SCA (all.ti n. 06_).

1. - Immobile di Proprietà del Sig. {A}.

1.A – Immobile sito a Palermo in Via Vito Ievolella nn. 2, 4 e 6 e C.so Alberto

Amedeo nn. 48/d, 48/e, 48/f, 48/g e 48/h – P.T. NCEU: Fg. 56, p.lla 1391, sub 95.

1.A.1 – Identificazione dei Diritti reali e dei beni oggetto di pignoramento

La piena proprietà del bene pignorato, oggetto della presente, costituisce il diritto reale del soggetto giuridico nella fattispecie esecutato. Il bene oggetto del pignoramento è un immobile commerciale adibito a palestra ed è sito a Palermo in Via Vito Ievolella nn. 2, 4 e 6 e Corso Alberto Amedeo nn. 48/d, 48/e, 48/f, 48/g e 48/h, identificato al NCEU al Fg 56, p.lla 1391 sub 95 meglio descritto nel paragrafo *Ubicazione*.

1.A.2 Ubicazione e Consistenza

L'immobile è parte di un corpo di fabbrica, formato da n. 5 livelli f.t. oltre piano cantinato, sito a Palermo in Via Vito Ievolella nn. 2, 4 e 6 e Corso Alberto Amedeo nn. 48/d, 48/e, 48/f, 48/g e 48/h, piano Terra. Esso confina a Nord con la Via Vito Ievolella, a Est con il Corso Alberto Amedeo a Ovest con la portineria del complesso condominiale e, infine, a Sud con l'unità di piano terra del complesso immobiliare confinante.

L'immobile, adibito a palestra, è costituito un unico grande ambiente a forma di “□” dove sono presenti una serie di servizi accessori distinti in spogliatoi ripostigli e servizi igienici oltre ad un soppalco. La superficie utile è pari a mq 214,80, mentre la commerciale è pari a complessivi mq 236,00. L'altezza media utile è pari a ml 3,90, ad eccezione della parte rialzata che ha un'altezza media utile pari a ml 2,70 (all.to n. 07).

1.A.3 Dati catastali

L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 56, p.lla 1391, sub 95, Piano Terra, cat. C/1, cl. 10, consistenza mq 183, in ditta a {A} per la



piena proprietà. La planimetria risulta presentata al catasto in data 05/10/2017 (cfr. all.to n. 04.1).

1.A.4 Provenienza dell'immobile

Secondo quanto riportato nello storico ventennale redatto dal Notaio Dott. {E} (cfr. produzione documentale in atti), il bene è pervenuto al Sig. {A}, giusto atto di compravendita in Notaio {F} di Palermo del 28 maggio 2013, rep. n. 245/194, trascritto a Palermo il 29 maggio 2013 ai nn. 26035/20331 da potere

con sede a

il bene è pervenuto giusto atto di compravendita in Notaio {G} del 20 febbraio 2006, rep. n. 41931, trascritto a Palermo il 2 marzo 2006 ai nn. 13194/6576 da potere della

con sede a cod. fisc.

Alla i beni in oggetto sono pervenuti: in parte giusto atto di compravendita in Notaio {G} del 7 aprile 1983 trascritto il 20 aprile 1983 ai nn. 15016/12494 da potere della con sede a , ed in parte giusto atto di permuta del 22 luglio 1985 del Segretario Generale Vicario del Comune di Palermo, trascritto l'1 agosto 1985 ai nn. 27491/20987 tra il Comune di Palermo e con sede a Palermo.

1.A.5 Regolarità urbanistica dell'immobile

L'edificio di cui è parte l'immobile è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 367 del 04/12/1987, successiva Concessione n. 297 del 08/06/1992, e risulta corredato di rapporto tecnico per l'agibilità n. 6134 del 25/08/1992 (all.ti nn. 08_). Dall'atto di compravendita si evince che è dotato di certificato di abitabilità/agibilità n. 5610 del 27/11/1992.

Dal raffronto tra planimetria catastale, elaborati da concessioni edilizie e rilievi eseguiti dal sottoscritto è emerso che nell'unità immobiliare in questione, dopo le concessioni edilizie, erano state eseguite delle ulteriori “opere di frazionamento e variazione della distribuzione interna” non presenti nel fascicolo consultato in atti



presso l'edilizia privata del Comune di Palermo. Dall'analisi documentale, però, si è potuti risalire al tecnico che ha curato le suddette variazioni e dalla consultazione del fascicolo di quest'ultimo si è appreso che:

Per l'immobile oggetto della presente risulta presentata, attraverso il portale telematico del Comune di Palermo una **C.I.L.A. tardiva** per frazionamento e diversa distribuzione interna con protocollo: AREG/0943459/2017 del 09/08/2017 e successiva SCA (segnalazione certificata di agibilità) con protocollo: AREG/0600841/2018 del 06/04/2018 (cfr. all.ti nn. 06_1 e 06_2).

L'immobile allo stato attuale, tuttavia, appare comunque lievemente difforme a causa di un'ulteriore suddivisione di una piccola porzione degli ambienti nella cui parte sopralcata sono stati realizzati e un piccolo ripostiglio con adiacente servizio igienico e nella parte terminale sono stati ricavati due spogliatoi (all. 09).

L'immobile allo stato attuale, quindi, appare difforme, tuttavia l'intervento realizzato è suscettibile di regolarizzazione con un iter denominato "CILA tardiva" con la seguente procedura e costi:

- 1) *Incarico a tecnico abilitato per la regolarizzazione amministrativa finalizzata alla presentazione telematica di modello CILA tardiva presso ufficio comunale competente;* SOMMANO = € 1.250,00
- 2) *Diritti fissi di istruttoria CILA tardiva;* SOMMANO = € 100,00
- 3) *Sanzione amministrativa x cila tardiva;* SOMMANO = € 1.000,00

Per la prestazione di adeguamento della planimetria catastale con elaborazione di apposito docfa da inoltrare presso l'Agenzia del Territorio di Palermo si ricorrerà a:

- 4) *Variazione catastale;* SOMMANO = € 800,00.

Complessivamente la regolarizzazione € 3.150,00 comprensivi di iva e oneri previdenziali.



1.A.6 Attestato di Conformità Energetica

Alla data delle indagini l'immobile risulta sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica "A.P.E" in quanto quello elaborato in occasione dell'inoltro della SCA aveva validità fino all'08/10/2018. I costi presumibili per la sua rielaborazione sono pari ad € 250,00 comprensivi di I.V.A. e contributo C.N.P.A.I.A. nei termini e nelle modalità di legge vigenti.

1.A.7 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

1.A.7.1 A carico dell'acquirente

A carico dell'acquirente si considerano le spese relative alla presentazione della Cila tardiva per le modifiche distributive degli spazi interni pari a € 2.350,00 e le spese relative all'aggiornamento della planimetria catastale pari a 800,00 € in quanto nella planimetria catastale esistente non è presente la modifica spaziale dell'immobile, consistente nella realizzazione di una serie di servizi distinti in spogliatoi e servizi igienici, in essi compresi i relativi oneri del tecnico abilitato. Inoltre, il bene è privo di Certificazione di Conformità Energetica, la cui redazione ha un costo pari a 250,00 €. Complessivamente ed in cifra tonda pari ad € 3.400,00.

1.A.7.2 Cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizioni e trascrizioni contro.

1.A.8 Descrizione dell'immobile

L'immobile è sito al piano Terra di un edificio realizzato verso gli inizi del 1990, costituito da 5 elevazioni f.t., oltre piano seminterrato con struttura intelaiata del tipo in cemento armato e con copertura a falde inclinate [foto n.1].





foto n. 01 – Edificio sito a Palermo tra C.so Alberto Amedeo e Via V. Ievolella

Ad esso si accede dalle aperture poste su Via Vito Ievolella all'altezza dei civici nn. 2 e 4 e anche dall'apertura posta su Corso Alberto Amedeo all'altezza del civ. n. 48/e [foto nn. 2 e 3].



Foto n. 02 – Accessi all'immobile dai civici nn. 2 e 4 di Via Vito Ievolella





Foto n. 03 - Accesso all'immobile dal civ. n. 48/e di Corso Alberto Amedeo

Dal suddetto civico n. 2 di Via Vito Ievolella ci introduciamo in un'ampia sala rettangolare, dove immediatamente sulla destra, separata da una vetrata, ci ritroviamo in un vano sulla cui parete di destra vi è il secondo accesso corrispondente al civico n. 4 della Via Vito Ievolella, e dove, in appoggio sulla parte di fondo a sinistra, salendo una piccola rampa di scale giungiamo in un soppalco dove vi sono un ripostiglio e un wc, dotato di anti-wc. [foto nn. 4 - 6].



Foto n. 04 – porzione della sala con accesso dal civ. n. 2 di Via Vito Ievolella





Foto n. 05 – porzione della sala dove è presente la rampa di scale per il soppalco



Foto n. 06 – soppalco

Percorrendo la suddetta sala rettangolare fino in fondo e svoltando a destra ci ritroviamo in un'altra porzione dell'immobile di dimensioni minori da dove, attraverso una porta posta sulla parete di fondo, ci introduciamo al disimpegno dove ritroviamo gli accessi ai 2 servizi igienici dotati di anti-wc, e ai 2 spogliatoi [foto nn. 7 e 8].





Foto n. 07 – Porzione di immobile comunicante con il vano dei servizi



Foto n. 08 – disimpegno alla zona dei servizi igienici e degli spogliatoi

I pavimenti di tutti gli ambienti compresi quelli degli spogliatoi e del soppalco con annessi ripostiglio wc ed anti-wc, sono del tipo in “gres porcellanato”, di buona qualità rifiniti tutti con battiscopa della stessa tipologia, ad esclusione di quelli del vano che conduce al soppalco del tipo in laminato. Tutte le pareti dei vari ambienti sono tinteggiate con idropittura di colore giallo, quelle degli spogliatoi e servizi igienici risultano tinteggiate con idropittura lavabile di colore bianco, mentre le pareti delle docce, all’interno degli spogliatoi, risultano rivestite in ceramica di discreta qualità fino ad una altezza di mt 2,00. Negli ambienti principali sono presenti



controsoffitti in carton gesso tinteggiati di bianco.

Per quanto attiene le porte interne, presenti nelle zone dei servizi e degli spogliatoi, queste sono del tipo tamburato di colore bianco mentre gli infissi esterni sono infissi vetrina in acciaio e vetro protetti da saracinesche in ferro a maglia.

Per quanto concerne gli impianti, l'immobile è dotato di quello elettrico a norma, di quello idrico e di climatizzazione. Allo stato attuale l'immobile si presenta in buone condizioni con un grado di finiture buono.

1.A.9 Stato di possesso e spese di gestione dell'immobile

L'immobile al momento del sopralluogo risulta locato alla in persona della Sig.ra **{H}** con contratto registrato a Palermo in data 23/11/2017 n. 9140 sez. 3T con decorrenza 31/10/2017 e con scadenza 31/10/2023 e con un canone mensile pari ad € 2.100,00 (all. 10). Relativamente alle spese di gestione condominiali si rappresenta che per l'unità immobiliare in esame non vi sono pendenze condominiali e che la quota mensile a carico è pari ad € 55,00 circa

1.A.10 Esistenza di formalità, vincoli ed oneri

- Iscrizione ai nn. 64047/220188 del 17/10/2006, derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo rep. 10230 in Notaio **{L}** del 10/10/2006, a favore di _____, con sede a _____, codice fiscale _____ e contro _____ con sede a Palermo _____ Mutuo per un montante di euro 619.000,00 durata 15 anni, ipoteca di euro 928.500,00 – gravante sugli immobili del Fg. 56, p.lle 1391/2-1391/17 graffate.

- Trascrizione ai nn. 48905/37406 del 28/11/2014 nascente da pignoramento n. 4491/2014 del 14.10.2014 – Ufficiale Giudiziario c/o Corte D'Appello di Palermo a favore di _____ con sede a _____ codice fiscale _____ e contro **{A}**, gravante sugli immobili del Fg 56 part. 1391/2-1391/17 graffate.



- Trascrizione ai nn. 50385/38963 del 13/11/2019 nascente da pignoramento n. 4810/2019 del 06.08.2019 – UNEP D’Appello di Palermo a favore di
con sede a - e contro {A},
gravante sugli immobili in oggetto.

1.A.11 Verifica documentazione di cui agli artt. 498 e 567 del c.p.c. e applicabilità ex art. 599 c.p.c.

Per quanto concerne i documenti di cui all'art. 567 c.p.c. si rappresenta che gli stessi sono stati correttamente eseguiti. Infatti nella produzione documentale inerente il creditore che esamina il ventennio precedente il pignoramento, redatta dal Notaio Dott. {I}, sono riportati inequivocabilmente debitore, identificazioni catastali e trascrizioni a favore e contro.

In ordine agli avvisi ex art. 498 c.p.c. si rappresenta che l’unico creditore iscritto è Fino 1 Securitisation SRL (**creditore procedente**) con ipoteca volontaria a garanzia di mutuo iscritta n. 64047/20188 del 17/10/2006 e successive trascrizioni n. 48905/37406 del 28/11/2014 e n. 50385/38963 del 13/11/2019.

Non si ricorre all’applicabilità dell'ex art. 599 c.p.c. in quanto il proprietario coincide con l’esecutato.

1.A.12 Caratteristiche della zona

L’immobile è ubicato in prossimità di Piazza Indipendenza per cui l’accessibilità alla zona è agevole in quanto risulta ben collegata tramite diverse arterie sia al centro della città o anche direttamente allo svincolo autostradale.

La zona, che registra la presenza di altri edifici anche simili, ovvero complessi condominiali multipiano in cemento armato, dispone di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché di servizi a poche decine di metri. Il grado di appetibilità della zona è discreto.



1.A.13 Considerazioni di natura economica - Criteri di stima degli immobili

Attualmente per il mercato immobiliare prosegue una fase di debolezza. La flessione dei prezzi e del numero di compravendite si è tuttavia stabilizzata rallentando l'accumulo di immobili invenduti. Le valutazioni circa le prospettive a breve termine del mercato della città di Palermo e di quello nazionale sono lievemente peggiorate, correggendo in parte il miglioramento registrato agli inizi del 2009. Si confermano comunque positive le attese di lungo periodo per il mercato nazionale.

L'obiettivo della presente valutazione è quello di conoscere il più probabile valore venale dei beni immobili in questione, cioè il valore che esso può assumere in una libera contrattazione di compravendita, in normali condizioni di acquisto e di pagamento, in base alla legge della domanda e dell'offerta. Il metodo di stima adottato è il metodo sintetico comparativo, basato sull'indagine di mercato.

Detto metodo consiste nel comparare il bene immobile oggetto di stima con altri di caratteristiche simili esistenti nella medesima zona e dei quali siano noti i valori di mercato alla data cui è riferita la stima. L'analogia dei beni immobili con quello da stimare viene accertata attraverso l'esame delle relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Al valore ricavato con il procedimento sopra descritto si apportano le eventuali aggiunte o detrazioni dovute alle caratteristiche differenziali che il bene immobile oggetto di stima presenta rispetto agli altri assunti per la comparazione.

Per l'indagine di mercato si è adottato quale parametro tecnico il metro quadrato di superficie commerciale data dalla somma della superficie coperta lorda e di opportune aliquote delle superfici delle pertinenze. In definitiva, in base al metodo sopra descritto, il valore venale di un immobile è dato dal prodotto della superficie commerciale per la quotazione unitaria di mercato tenendo presente che l'unità immobiliare in questione ha come pertinenza esclusiva parte dell'area di corte dove è possibile parcheggiare la propria autovettura.



Relativamente alle fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il sottoscritto C.T.U. precisa di aver consultato pubblicazioni specializzate, che riportano le quotazioni unitarie di mercato, riferite alle tipologie ed alle destinazioni, di avere contattato qualificate agenzie immobiliari, nonché di essersi basato su dati a sua disposizione. In particolare, il sottoscritto C.T.U. ha consultato:

- 1) la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, aggiornata al secondo semestre dell'anno 2020;
- 2) le quotazioni medie indicative del mercato immobiliare pubblicate con cadenza semestrale sulla rivista Consulente Immobiliare, edita da Il Sole 24 ORE;
- 3) le quotazioni dell'Osservatorio immobiliare FIAIP del primo semestre 2021;
- 4) le quotazioni pubblicate sull'Osservatorio Immobiliare Tecnocasa (edizione 2020).

1.A.14 - Valutazione immobile sito a Palermo in Via Vito Ievolella nn. 2, 4 e 6 e Corso Alberto Amedeo nn. 48/d, 48/e, 48/f, 48/g e 48/h - Piano terra

Identificativo catastale: Fg. 56, p.lla 1391, sub 95.

a. Superficie commerciale	=	mq	236,00
b. Valore di mercato al mq	=	€	1.400,00
c. spese di regolarizzazione	=	€	3.400,00
d. Valore totale immobile (1.A) in c.t. (a. x b. - c.)	=	€	327.000,00

1.A.15 Schema sintetico-descrittivo del Lotto (Unico)

Il sopralluogo effettuato presso l'immobile oggetto di causa ed il conseguente studio del caso in esame hanno permesso allo scrivente di redigere la presente perizia di stima, tenendo conto delle caratteristiche del bene che sinteticamente si riportano di seguito:

– Piena ed intera proprietà dell'immobile ubicato nel Comune di Palermo in Via Vito Ievolella nn. 2, 4 e 6 e Corso Alberto Amedeo nn. 48/d, 48/e, 48/f, 48/g e



48/h, piano Terra. Esso confina a Nord con la Via Vito Ievolella, a Est con il Corso Alberto Amedeo a Ovest con la portineria del complesso condominiale e, infine, a Sud con l'unità di piano terra del complesso immobiliare confinante. E' riportato nel N. C. E. U. del Comune di Palermo al foglio 56, p.lla 1391, sub 95; il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale; vi è concessione edilizia n. 367 del 4/12/1987 e successiva concessione edilizia in variante n. 297 del 08/06/1992; risulta rilasciato dal municipio di Palermo e risulta corredato di rapporto tecnico per l'agibilità n. 6134 del 25/08/1992. Attraverso il portale telematico del Comune di Palermo è stata inoltre presentata una C.I.L.A. tardiva per frazionamento e diversa distribuzione interna con protocollo: AREG/0943459/2017 del 09/08/2017 e successiva SCA con protocollo: AREG/0600841/2018 del 06/04/2018. Sono state eseguite ulteriori “opere di variazione della distribuzione interna” non ancora denunciate ma regolarizzabili tramite presentazione di C.I.L.A. tardiva, così come recepito dalla Legge Regionale 16 del 2016; non risulta ordine di demolizione del bene; ricade in zona territoriale omogene B3; Prezzo Base in c.t. euro 330.400,00;

- identificato al catasto fabbricati del comune di Palermo al foglio 56, particella 1391, subalterno 95 categoria C/1 (Negozzi e Botteghe);
- si necessitano oneri per la presentazione di CILA tardiva;
- si necessitano oneri per la regolarizzazione della conformità catastale;
- si necessitano oneri per la redazione dell'attestato di prestazione energetica (a.p.e.);
- il bene risulta regolarmente locato alla
- non si è riscontrata l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale;
- il bene risulta divisibile;
- il suo valore finale complessivo (detratti gli oneri relativi alla necessaria regolarizzazione dell'immobile) è pari ad € 327.000,00.



1.B – Immobile sito a Palermo in Via Vito Ievolella n. 14 - Piano S1

Identificativo catastale: Fg. 56, p.lla 1391, sub 96.

1.B.1 – Identificazione dei Diritti reali e dei beni oggetto di pignoramento

La piena proprietà del bene pignorato, oggetto della presente, costituisce il diritto reale dei soggetti giuridici nella fattispecie co-esecutati. Il bene oggetto del pignoramento è un immobile commerciale di piano seminterrato sito a Palermo in Via Vito Ievolella n. 14, identificato al Fg 56, p.lla 1391 sub 96 meglio descritti nel paragrafo *Ubicazione*.

1.B.2 Ubicazione e Consistenza

L'immobile è parte di un corpo di fabbrica, formato da n. 5 livelli f.t. oltre piano cantinato, sito a Palermo in Via Vito Ievolella n. 14, Piano Cantinato. Esso confina a Nord con la Via Vito Ievolella, a Sud con altra unità immobiliare, a Ovest con lo scivolo carrabile e, infine, a Est con Corso Alberto Amedeo.

L'immobile è costituito un'unica grande area pilastrata di forma irregolare. La superficie commerciale è pari a complessivi mq 431,00. L'altezza media utile è pari a ml 3,00 (all.to n. 11).

1.B.3 Dati catastali

L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 56, p.lla 1391, sub 96, Piano S1, cat. C/1, cl. 8, consistenza mq 485, in ditta a {A} per la piena proprietà. La planimetria risulta presentata al catasto in data 05/10/2017 (cfr. all.to n. 04.2).

1.B.4 Provenienza dell'immobile

Secondo quanto riportato nello storico ventennale redatto dal Notaio Dott. {E} (cfr. produzione documentale in atti), il bene è pervenuto al Sig. {A}, giusto atto di compravendita in Notaio {F} di Palermo del 28 maggio 2013, rep. n. 245/194, trascritto a Palermo il 29 maggio 2013 ai nn. 26035/20331 da potere della

non sede a

Alla



il bene è pervenuto giusto atto di compravendita in Notaio {G} del 20 febbraio 2006, rep. n. 41931, trascritto a Palermo il 2 marzo 2006 ai nn. 13194/6576 da potere della
con sede a

Alla beni in oggetto sono pervenuti: in parte giusto atto di compravendita in Notaio {G} del 7 aprile 1983 trascritto il 20 aprile 1983 ai nn. 15016/12494 da potere della . con sede a Palermo; ed in parte giusto atto di permuta del 22 luglio 1985 del Segretario Generale Vicario del Comune di Palermo, trascritto dell'1 agosto 1985 ai nn. 27491/20987 tra il Comune di Palermo e la con sede a Palermo.

1.B.5 Regolarità urbanistica dell'immobile

L'edificio di cui è parte l'immobile è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 367 del 04/12/1987, successiva Concessione n. 297 del 08/06/1992, e risulta corredato di rapporto tecnico per l'agibilità n. 6134 del 25/08/1992 (cfr. all.ti nn. 08_). Dall'atto di compravendita si evince che è dotato di certificato di abitabilità/agibilità n. 5610 del 27/11/1992.

Dal raffronto tra planimetria catastale, elaborati da concessioni edilizie e rilievi eseguiti dal sottoscritto è emerso che nell'unità immobiliare in questione, dopo le concessioni edilizie, erano state eseguite delle ulteriori “opere di frazionamento e variazione della distribuzione interna” non presenti nel fascicolo consultato in atti presso l'edilizia privata del Comune di Palermo. Dall'analisi documentale, però, si è potuti risalire al tecnico che ha curato le suddette variazioni e dalla consultazione del fascicolo di quest'ultimo si è appreso che:

Per l'immobile oggetto della presente risulta presentata, attraverso il portale telematico del Comune di Palermo una **C.I.L.A. tardiva** per frazionamento e diversa distribuzione interna con protocollo: AREG/0943459/2017 del 09/08/2017 e successiva SCA (segnalazione certificata di agibilità) con protocollo: AREG/0600841/2018 del 06/04/2018 (cfr. all.ti nn. 06_1 e 06_2).



L'immobile allo stato attuale, tuttavia, appare comunque lievemente difforme a causa di un ampliamento nella parte sotto rampa di accesso che inizialmente doveva essere accessibile semplicemente da una porta di ispezione (all. 12). La legge 23 del 2021 si consente comunque di procedere con operazioni di ripristino senza la necessità di alcuna comunicazione con i seguenti costi di ripristino:

1) Tramezzi con tavelle realizzate con calcestruzzo leggero di argilla espansa – ml $4,80 \times 2,50 = mq 12,00 \times €/mq 41,35 = € 496,20$

2) Intonaco civile per interno premiscelato, dello spessore complessivo di 2,5 cm - mq $12,00 \times €/mq 17,42 = € 209,04$.

Complessivamente il ripristino in c.t. comprensivo di iva al 22% € 850,00.

1.B.6 Attestato di Conformità Energetica

Alla data delle indagini l'immobile risulta sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica "A.P.E" in quanto quello elaborato in occasione dell'inoltro della SCA aveva validità fino all'08/10/2018. I costi presumibili per la sua rielaborazione sono pari ad € 250,00 comprensivi di I.V.A. e contributo C.N.P.A.I.A. nei termini e nelle modalità di legge vigenti.

1.B.7 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

1.B.7.1 A carico dell'acquirente

A carico dell'acquirente si considerano le spese relative al ripristino dello stato dei luoghi pari a € 850,00. Inoltre, il bene è privo di Certificazione di Conformità Energetica, la cui redazione ha un costo pari a € 250,00. Complessivamente ed in cifra tonda pari ad € 1.100,00.

1.B.7.2 Cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizioni e trascrizioni contro.

1.B.8 Descrizione dell'immobile

L'immobile è sito al piano Terra di un edificio realizzato verso gli inizi del 1990, costituito da 5 elevazioni f.t., oltre piano cantinato con struttura intelaiata del tipo



in cemento armato e con copertura a falde inclinate [foto n. 9].



foto n. 09 – Edificio sito a Palermo tra C.so Alberto Amedeo e Via V. Ievolella

Ad esso si accede dalle aperture poste su Via Vito Ievolella all'altezza del civico n. 14. Dal suddetto civico n. 14 di Via Vito Ievolella oltrepassando un cancello in ferro automatico, ci introduciamo in uno scivolo carrabile che conduce al livello di piano cantinato in uno spazio a cielo aperto dove sono disposte frontalmente, a destra e a sinistra, le saracinesche di ingresso all'immobile, [foto nn. 10 - 12].



Foto n. 10 – Scivolo carrabile che conduce all'immobile





Foto n. 11 – Saracinesche di accesso all’immobile



Foto n. 12 – Saracinesche di accesso all’immobile

Oltrepassando la saracinesca centrale, di dimensioni più piccole rispetto alle altre due laterali, ci introduciamo all’interno dell’immobile costituito da un locale unico di forma irregolare assimilabile ad una “C” che si articola sia sulla destra sia sulla sinistra. In detto immobile è presente la struttura pilastrata a vista e due gabbie ascensori. Andando verso a sinistra e indirizzandoci ancora verso sinistra ci ritroviamo in un ambiente pressoché rettangolare pilastrato sul cui fondo ritroviamo la porzione rettangolare corrispondente ad una porzione sotto rampa che rappresenta la parte irregolarmente annessa [foto nn. 13-15].





Foto n. 13 – Porzione di immobile



Foto n. 14 – Porzione di immobile terminale





Foto n. 15 – Porzione di immobile corrispondente al sotto rampa di accesso

Proseguendo a destra dalla saracinesca centrale ci ritroviamo in un porzione dell'immobile dove ritroviamo l'accesso ad un servizio igienico disimpegnato da un anti-wc, [foto n. 16].



Foto n. 16 – Porzione di immobile dove sulla dx ci è l'accesso al wc

I pavimenti di tutti gli ambienti compresi il servizio igienico e l' anti-wc, sono del tipo in "gres porcellanato", di discreta qualità rifiniti tutti con battiscopa della stessa tipologia. Tutte le pareti dei vari ambienti sono tinteggiate con idropittura di colore bianco mentre le pareti del servizio igienico e dell'anti-wc risultano rivestite in



ceramica di discreta qualità fino ad una altezza di mt 1,20.

Per quanto attiene le porte interne, le uniche porte sono presenti nel servizio igienici e Anti-wc e queste sono del tipo in tamburato color noce, mentre gli infissi esterni sono del tipo in alluminio anodizzato e vetri.

Per quanto concerne gli impianti, l'immobile è dotato di quello elettrico a norma e di quello idrico. Allo stato attuale l'immobile si presenta in discrete condizioni con un grado di finiture anch'esso discreto anche se della porzione in adiacenza alla Via Ievolella vi sono evidenti segni di avvenute infiltrazioni provenienti dall'intercapedine.

1.B.9 Stato di possesso e spese di gestione dell'immobile

L'immobile al momento del sopralluogo risulta nella piena disponibilità dell'esecutato. Relativamente alle spese di gestione condominiali si rappresenta che per l'unità immobiliare in esame vi sono pendenze condominiali di sole quote ordinarie pari ad € 2.773,50 e che la quota mensile a carico è pari ad € 21,00 circa (all. 13). E bene sottolineare che l'art. 63, comma 2 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile ha stabilito quanto segue: "*Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente*".

1.B.10 Esistenza di formalità, vincoli ed oneri

- Iscrizione ai nn. 64047/220188 del 17/10/2006, derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo rep. 10230 in Notaio {L} del 10/10/2006, a favore di ' ', con sede a , codice fiscale , e contro , con sede a Palermo Mutuo per un montante di euro 619.000,00 durata 15 anni, ipoteca di euro 928.500,00 – gravante sugli immobili del Fg. 56, p.lle 1391/2-1391/17 graffate.

- Trascrizione ai nn. 48905/37406 del 28/11/2014 nascente da pignoramento n. 4491/2014 del 14.10.2014 – Ufficiale Giudiziario c/o Corte D'Appello di Palermo a



favore di _____ con sede a _____, codice fiscale _____, e contro {A}, gravante sugli immobili del Fg 56 part. 1391/2-1391/17 graffate.

- Trascrizione ai nn. 50385/38963 del 13/11/2019 nascente da pignoramento n. 4810/2019 del 06.08.2019 – UNEP D’Appello di Palermo a favore di _____ con sede a _____ codice fiscale _____, e contro {A}, gravante sugli immobili in oggetto.

1.B.11 Verifica documentazione di cui agli artt. 498 e 567 del c.p.c. e applicabilità ex art. 599 c.p.c.

Per quanto concerne i documenti di cui all'art. 567 c.p.c. si rappresenta che gli stessi sono stati correttamente eseguiti. Infatti nella produzione documentale inerente il creditore che esamina il ventennio precedente il pignoramento, redatta dal Notaio Dott. {I}, sono riportati inequivocabilmente debitore, identificazioni catastali e trascrizioni a favore e contro.

In ordine agli avvisi ex art. 498 c.p.c. si rappresenta che l’unico creditore iscritto è Fino 1 Securitisation SRL (**creditore procedente**) con ipoteca volontaria a garanzia di mutuo iscritta n. 64047/20188 del 17/10/2006 e successive trascrizioni n. 48905/37406 del 28/11/2014 e n. 50385/38963 del 13/11/2019.

Non si ricorre all’applicabilità dell'ex art. 599 c.p.c. in quanto il proprietario coincide con l’esecutato.

1.B.12 Caratteristiche della zona

L’immobile è ubicato in prossimità di Piazza Indipendenza per cui l’accessibilità alla zona è agevole in quanto risulta ben collegata tramite diverse arterie sia al centro della città o anche direttamente allo svincolo autostradale.

La zona, che registra la presenza di altri edifici anche simili, ovvero complessi condominiali multipiano in cemento armato, dispone di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché di servizi a poche decine di metri. Il



grado di appetibilità della zona è discreto.

1.B.13 Considerazioni di natura economica - Criteri di stima degli immobili

Attualmente per il mercato immobiliare prosegue una fase di debolezza. La flessione dei prezzi e del numero di compravendite si è tuttavia stabilizzata rallentando l'accumulo di immobili invenduti. Le valutazioni circa le prospettive a breve termine del mercato della città di Palermo e di quello nazionale sono lievemente peggiorate, correggendo in parte il miglioramento registrato agli inizi del 2009. Si confermano comunque positive le attese di lungo periodo per il mercato nazionale.

L'obiettivo della presente valutazione è quello di conoscere il più probabile valore venale dei beni immobili in questione, cioè il valore che esso può assumere in una libera contrattazione di compravendita, in normali condizioni di acquisto e di pagamento, in base alla legge della domanda e dell'offerta. Il metodo di stima adottato è il metodo sintetico comparativo, basato sull'indagine di mercato.

Detto metodo consiste nel comparare il bene immobile oggetto di stima con altri di caratteristiche similari esistenti nella medesima zona e dei quali siano noti i valori di mercato alla data cui è riferita la stima. L'analogia dei beni immobili con quello da stimare viene accertata attraverso l'esame delle relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Al valore ricavato con il procedimento sopra descritto si apportano le eventuali aggiunte o detrazioni dovute alle caratteristiche differenziali che il bene immobile oggetto di stima presenta rispetto agli altri assunti per la comparazione.

Per l'indagine di mercato si è adottato quale parametro tecnico il metro quadrato di superficie commerciale data dalla somma della superficie coperta lorda e di opportune aliquote delle superfici delle pertinenze. In definitiva, in base al metodo sopra descritto, il valore venale di un immobile è dato dal prodotto della superficie commerciale per la quotazione unitaria di mercato tenendo presente che l'unità



immobiliare in questione ha come pertinenza esclusiva parte dell'area di corte dove e' possibile parcheggiare la propria autovettura.

Relativamente alle fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il sottoscritto C.T.U. precisa di aver consultato pubblicazioni specializzate, che riportano le quotazioni unitarie di mercato, riferite alle tipologie ed alle destinazioni, di avere contattato qualificate agenzie immobiliari, nonché di essersi basato su dati a sua disposizione. In particolare, il sottoscritto C.T.U. ha consultato:

- 1) la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, aggiornata al secondo semestre dell'anno 2020;
- 2) le quotazioni medie indicative del mercato immobiliare pubblicate con cadenza semestrale sulla rivista Consulente Immobiliare, edita da Il Sole 24 ORE;
- 3) le quotazioni dell'Osservatorio immobiliare FIAIP del primo semestre 2021;
- 4) le quotazioni pubblicate sull'Osservatorio Immobiliare Tecnocasa (edizione 2020).

1.B.14 - Valutazione immobile sito a Palermo in Via Vito Ievolella n. 14 - Piano S1

Identificativo catastale: Fg. 56, p.lla 1391, sub 96.

a. Superficie commerciale	=	mq	431,00
b. Valore di mercato al mq	=	€	500,00
c. spese di regolarizzazione	=	€	1.100,00
d. Valore totale immobile (1.A) in c.t. (a. x b. - c.)	=	€	214.400,00

1.B.15 Schema sintetico-descrittivo del Lotto due

Il sopralluogo effettuato presso l'immobile oggetto di causa ed il conseguente studio del caso in esame hanno permesso allo scrivente di redigere la presente perizia di stima, tenendo conto delle caratteristiche del bene che sinteticamente si riportano di seguito:



– Piena ed intera proprietà dell’immobile ubicato nel Comune di Palermo in Via Vito Ievolella n. 14. Esso confina a Nord con la Via Vito Ievolella, a Est con il terrapieno di Corso Alberto Amedeo a Ovest con la rampa di accesso al piano S1 e, infine, a Sud con altra unità di piano S1. E’ riportato nel N. C. E. U. del Comune di Palermo al foglio 56, p.lla 1391, sub 96; il descritto stato dei luoghi corrisponde all’identificazione catastale; vi è concessione edilizia n. 367 del 4/12/1987 e successiva concessione edilizia in variante n. 297 del 08/06/1992; risulta rilasciato dal municipio di Palermo il certificato di abitabilità/agibilità n. 5610 del 27/11/1992; risulta presentata attraverso il portale telematico del Comune di Palermo una C.I.L.A. tardiva per frazionamento e diversa distribuzione interna con protocollo: AREG/0943459/2017 del 09/08/2017 e successiva SCA con protocollo: AREG/0600841/2018 del 06/04/2018. Non risulta ordine di demolizione del bene; ricade in zona territoriale omogene B3; PREZZO BASE euro 215.500,00;

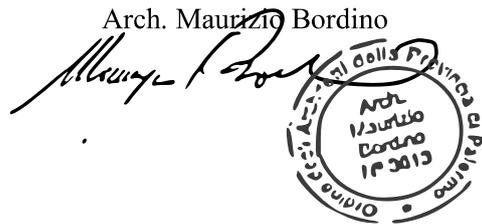
-identificato al catasto fabbricati del comune di Palermo al foglio 56, particella 1391, subalterno 96 categoria C/1 (Negozzi e Botteghe);

- si necessitano oneri per la redazione dell’attestato di prestazione energetica (a.p.e.);
- il bene è nella disponibilità dello stesso esecutato;
- si è riscontrata l’esistenza oneri di natura condominiale;
- vi sono dotazioni condominiali;
- il bene risulta divisibile;
- il suo valore finale complessivo (detratti gli oneri relativi alle lavorazioni necessarie per la regolarizzazione dell’immobile) è pari ad € 214.400,00 .

Palermo, 14 ottobre 2021

Il Consulente Tecnico

Arch. Maurizio Bordino



The image shows a handwritten signature in black ink that reads "Maurizio Bordino". To the right of the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the text "Ordine degli Architetti della Provincia di Palermo" around the perimeter and "Arch. Maurizio Bordino IP 3013" in the center.



**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Palermo**

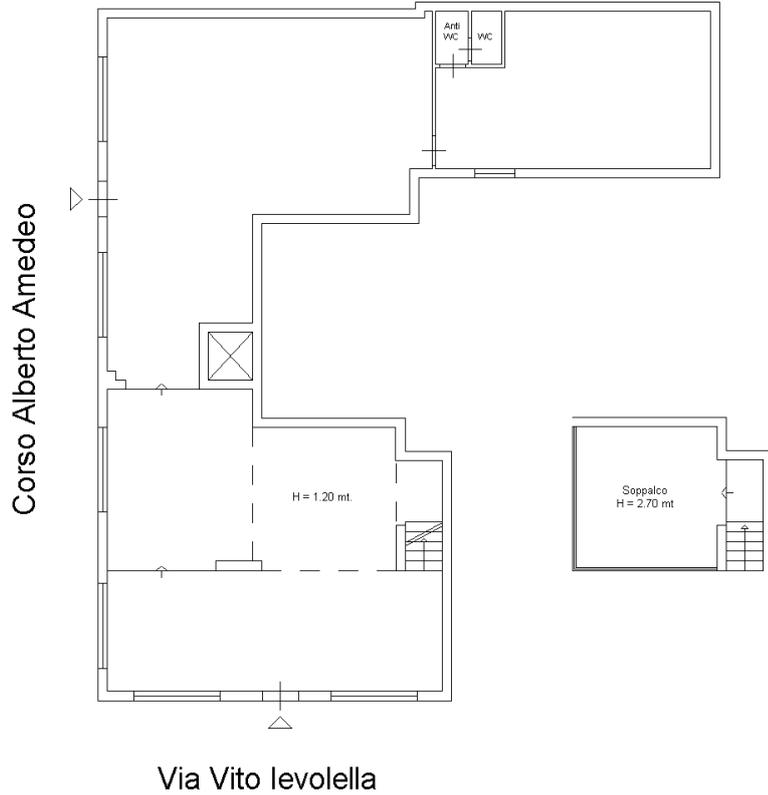
Dichiarazione protocollo n. PA0211294 del 04/10/2017
Planimetria di u.i.u. in Comune di Palermo
Via Vito Ievolella civ. 2-4-6

Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 56 Particella: 1391 Subalterno: 95	Compilata da: Iscritto all'albo: Architetti Prov. Palermo N.
---	---

Scheda n. 1 Scala 1:200

**PIANO TERRA
H = 3.90 mt.**

Altra U.I.U.



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/04/2021 - Comune di PALERMO (G273) - < Foglio: 56 - Particella: 1391 - Subalterno: 95 >
VIA VITO IEVOLELLA n. 2 n. 4 n. 6, CORSO ALBERTO AMEDEO n. 48D48E n. 48F48G n. 48H piano: T;

Ultima planimetria in atti

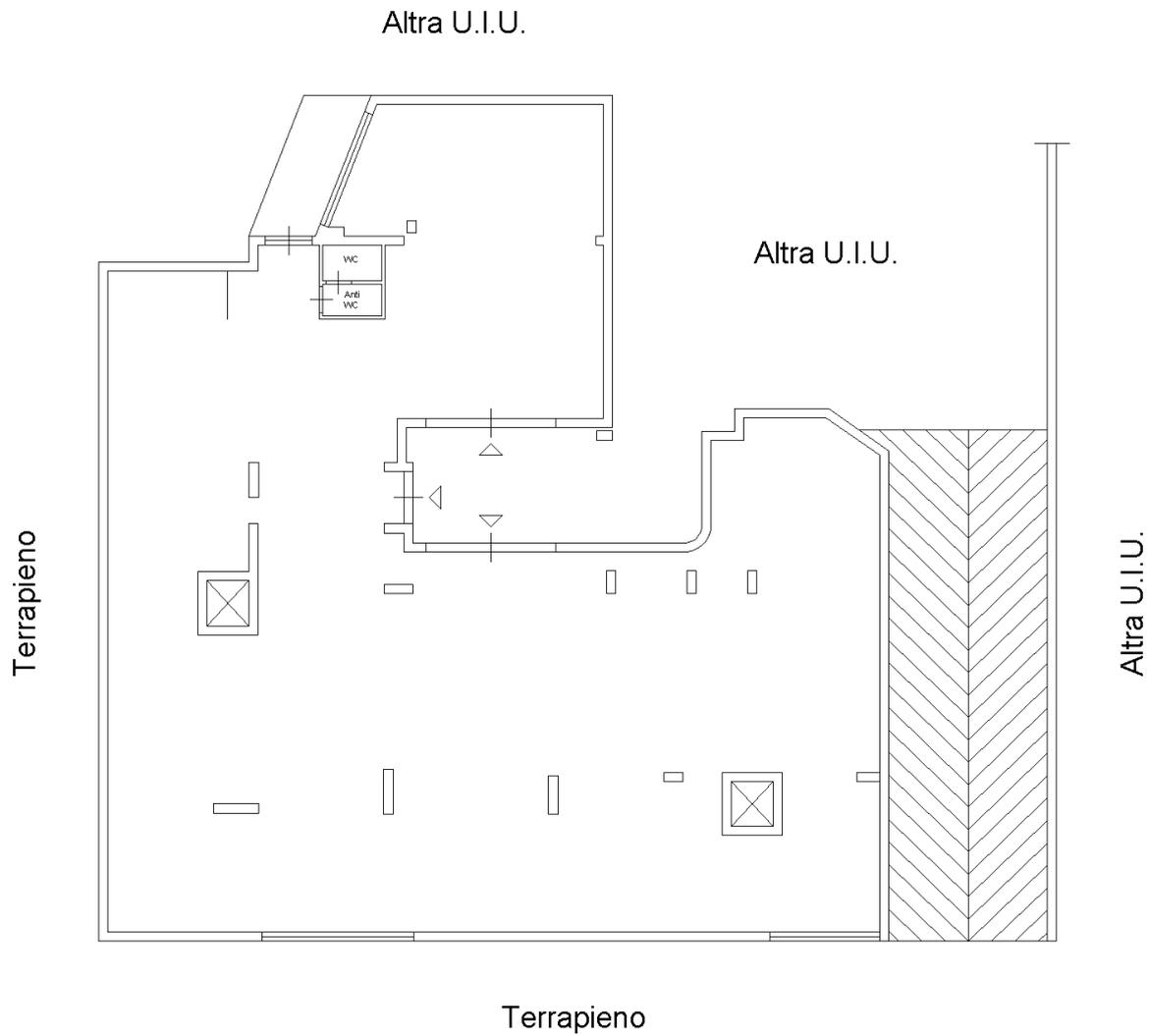
**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Palermo**

Dichiarazione protocollo n. PA0211294 del 04/10/2017
Planimetria di u.i.u. in Comune di Palermo
Via Vito Ievolella civ. 14

Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Iscritto all'albo:
Foglio: 56	Architetti
Particella: 1391	Prov. Palermo
Subalterno: 96	N.

Scheda n. 1 Scala 1:200

**PIANO S1
H = 3.80 mt.**



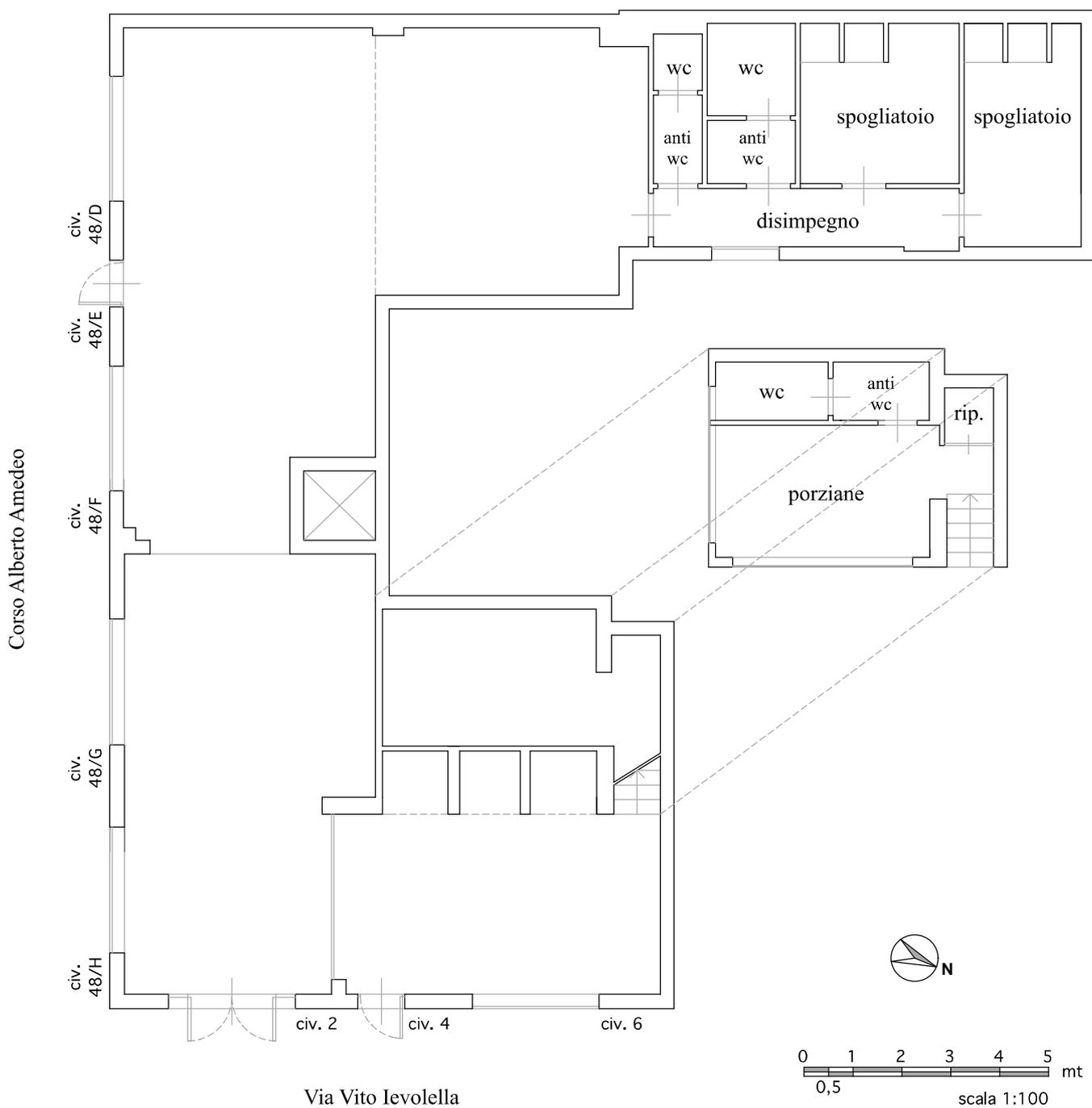
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/04/2021 - Comune di PALERMO (G273) - < Foglio: 56 - Particella: 1391 - Subalterno: 96 >
VIA VITO IEVOLELLA n. 14 piano: S1;

Ultima planimetria in atti



IMMOBILE SITO A PALERMO IN VIA VITO IEVOLELLA NN. 2, 4 e 6
E CORSO ALBERTO AMEDEO NN. 48/D, E, F, G, e H - PIANO T
IDENTIFICATIVO CATASTALE: fg. 56, p.lla 1391, sub 95

PLANIMETRIA STATO DI FATTO

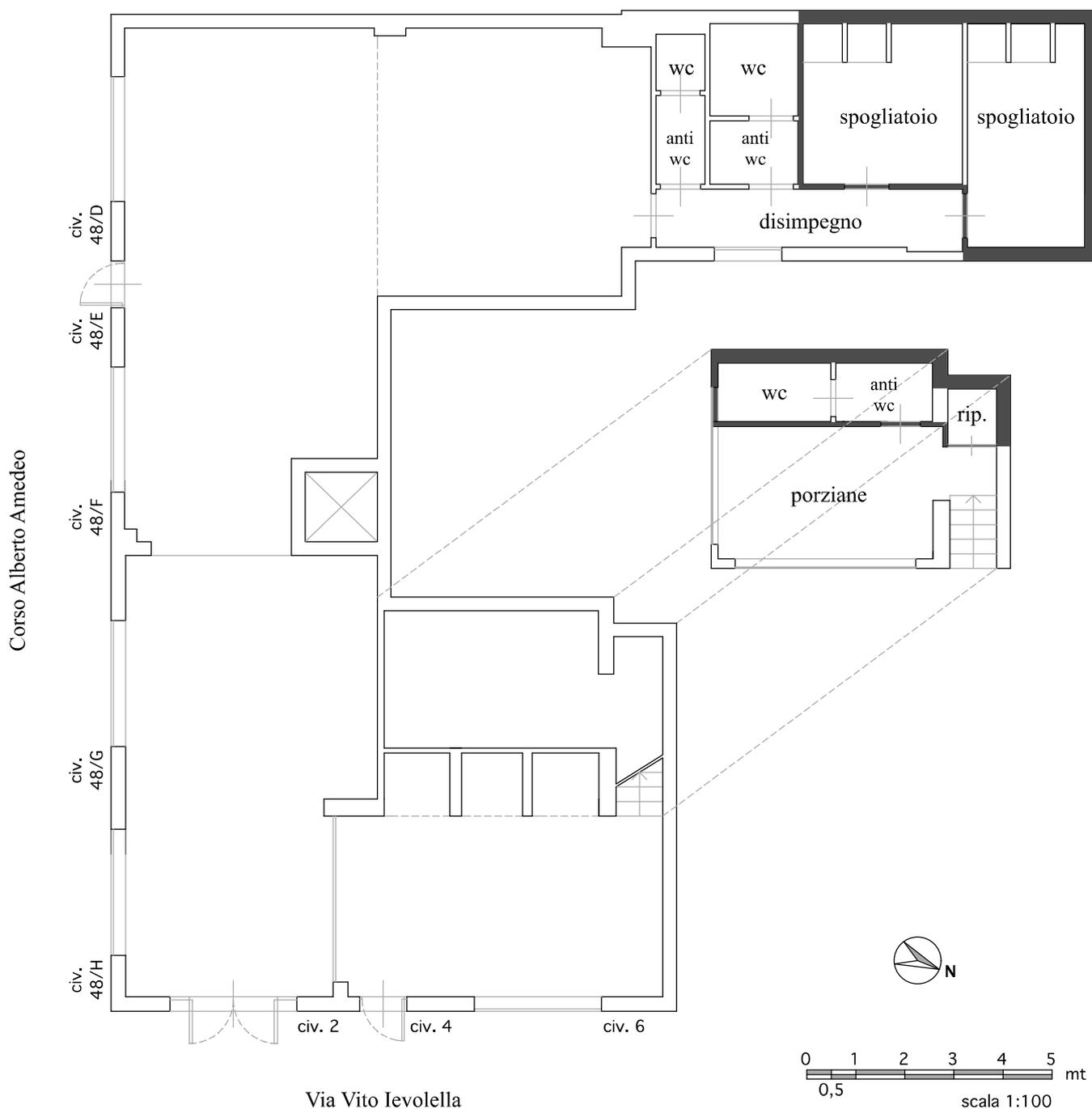


All. 07



IMMOBILE SITO A PALERMO IN VIA VITO IEVOLELLA NN. 2, 4 e 6
E CORSO ALBERTO AMEDEO NN. 48/D, E, F, G, e H - PIANO T
IDENTIFICATIVO CATASTALE: fg. 56, p.lla 1391, sub 95

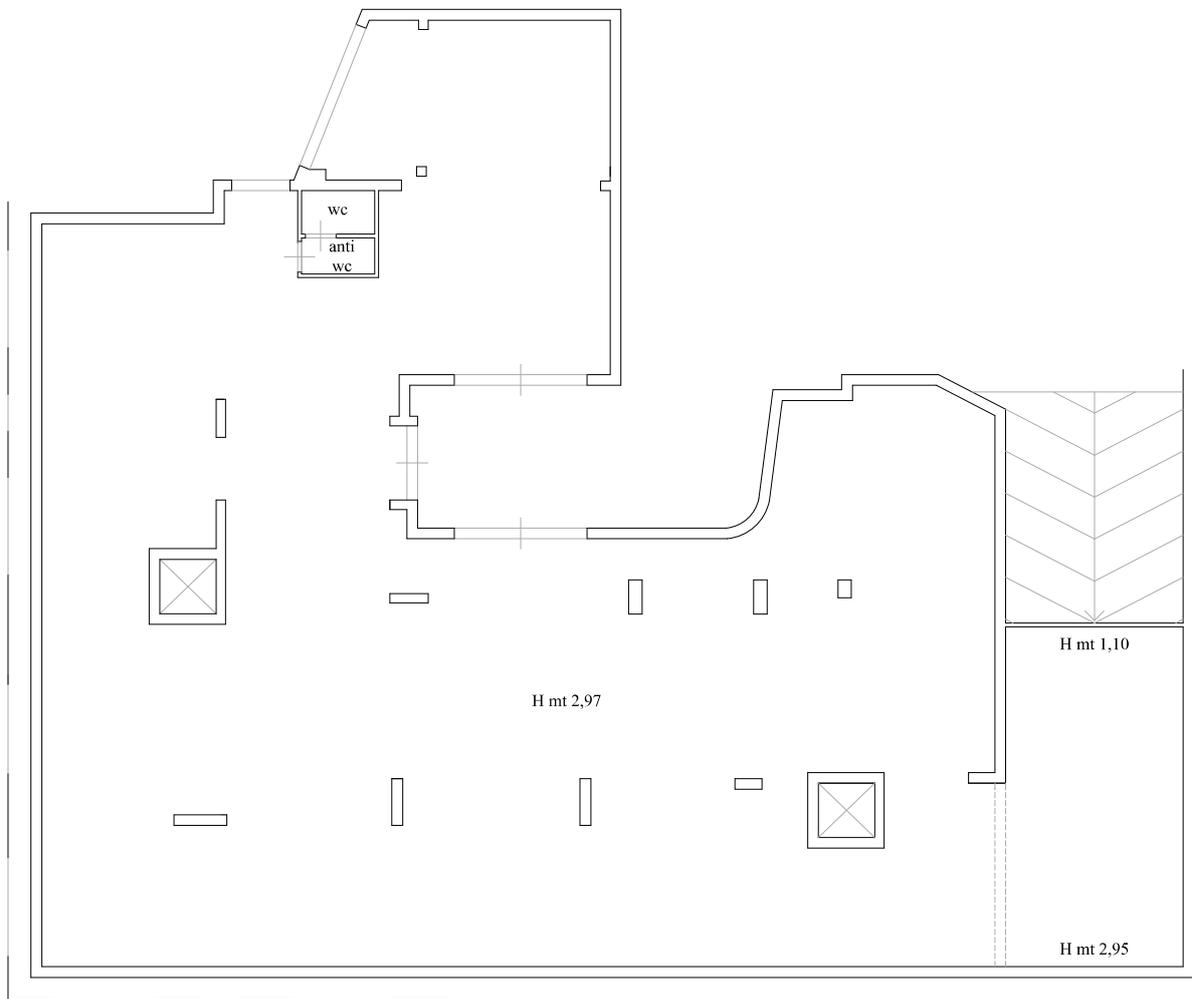
PLANIMETRIA STATO DI FATTO CON EVIDENZIATE IN ROSSO LE
ZONE DI DIFFORMITA' DELLA DISTRIBUZIONE INTERNA



All. 09

IMMOBILE SITO A PALERMO IN VIA VITO IEVOLELLA N. 14 - PIANO S1
IDENTIFICATIVO CATASTALE: Fg. 56, P.IIa 1391, sub 96

PLANIMETRIA STATO DI FATTO

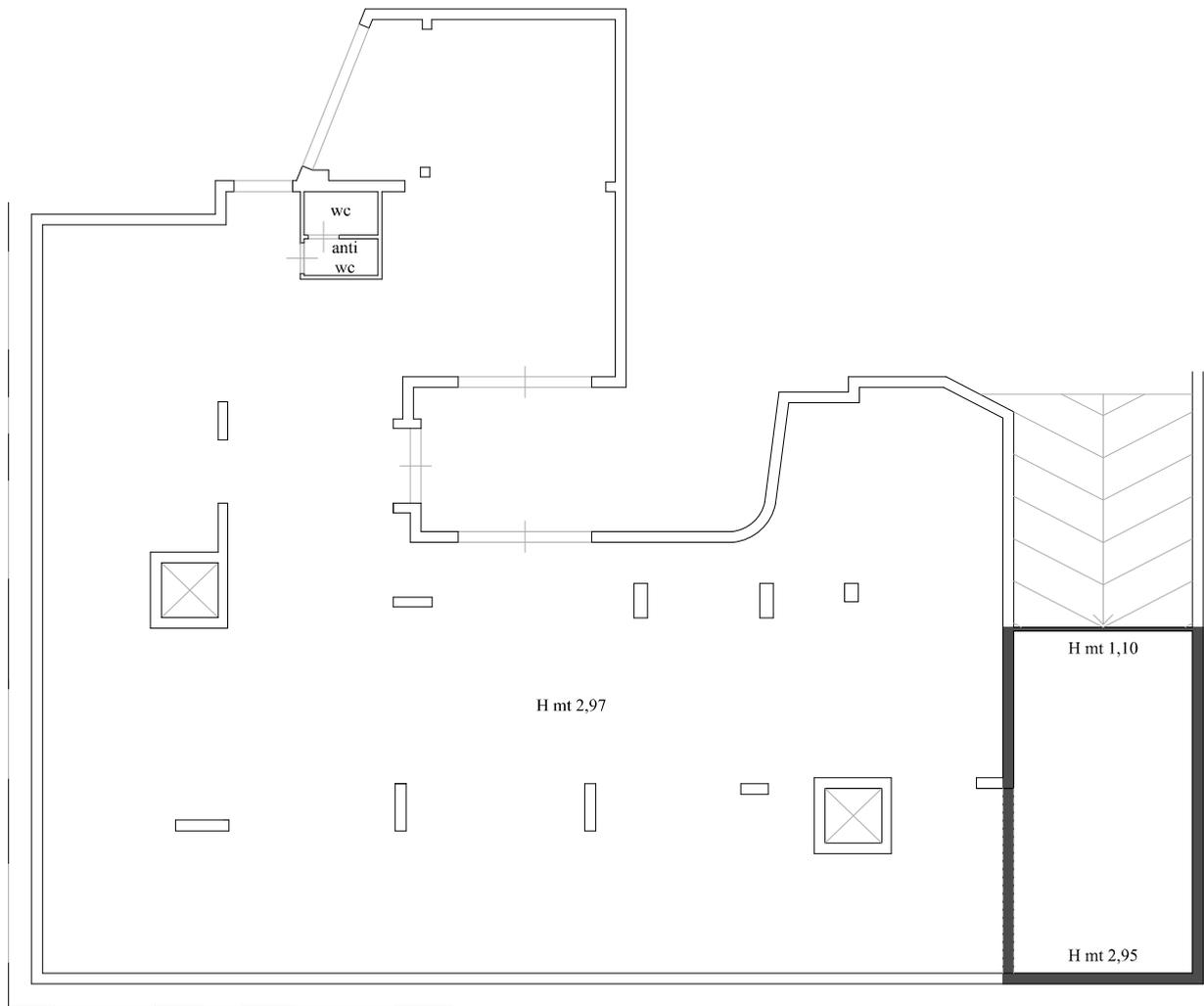


Via Vito Ievolella



IMMOBILE SITO A PALERMO IN VIA VITO IEVOLELLA N. 14 - PIANO S1
IDENTIFICATIVO CATASTALE: Fg. 56, P.lla 1391, sub 96

PLANIMETRIA STATO DI FATTO CON EVIDENZIATE IN ROSSO
LA ZONA DI DIFFORMITA' RISCONTRATA (ampliamento sotto rampa)



Via Vito Ievolella



0 1 2 3 4 5 mt
0,5
scala 1:100

All. 12



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

R. Es. n. 408/2019





foto n. 01 – Edificio sito a Palermo tra Corso Alberto Amedeo e Via Vito Ievolella



Foto n. 02 – Accessi all'immobile dai civici nn. 2 e 4 di Via Vito Ievolella





Foto n. 03 - Accesso all'immobile dal civ. n. 48/e di Corso Alberto Amedeo



Foto n. 04 – porzione della sala con accesso dal civ. n. 2 di Via Vito Ievolella





Foto n. 05 – porzione della sala dove è presente la piccola rampa di scale che conduce al soppalco



Foto n. 06 – Soppalco





Foto n. 07 – Porzione di immobile comunicante con il vano dei servizi

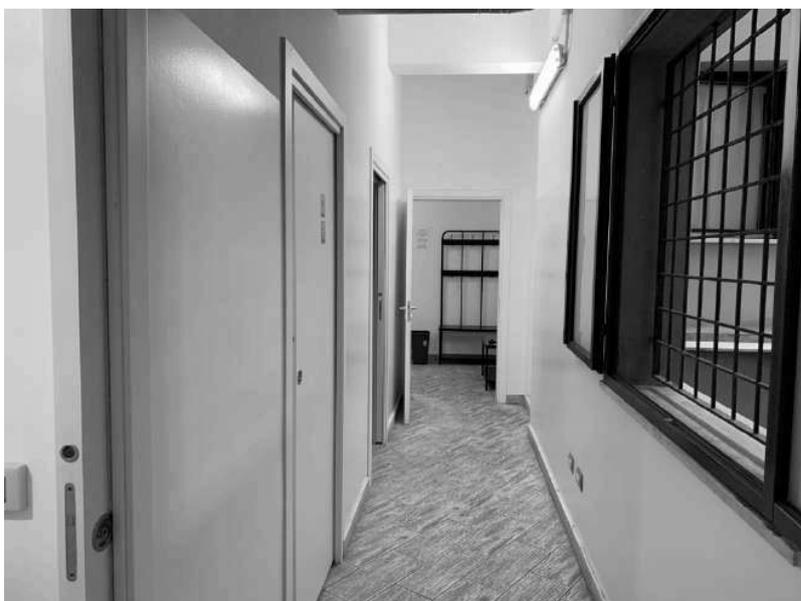


Foto n. 08 – disimpegno alla zona dei servizi igienici e spogliatoi





foto n. 09 – Edificio sito a Palermo tra Corso Alberto Amedeo e Via Vito Ievolella



Foto n. 10 – Scivolo carrabile che conduce all'immobile





Foto n. 11 – Saracinesche di accesso all'immobile



Foto n. 12 – Saracinesche di accesso all'immobile





Foto n. 13 – Porzione di immobile



Foto n. 14 – Porzione di immobile terminale





Foto n. 15 – Porzione di immobile corrispondente al sotto rampa di accesso



Foto n. 16 – Porzione di immobile dove sulla dx vi è l'accesso al wc

