

TRIBUNALE DI PALERMO

Sezione IV Civile - Esecuzioni Immobiliari - Giudice Dott.ssa Gabriella

Giammona CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO relativa alla stima

dell'immobile pignorato nella Procedura Esecutiva n. 151/2014

La presente relazione è composta dalle seguenti parti e da n. 10 allegati:

I. PREMESSA

II. ESAME DEGLI ATTI DI CAUSA

III. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

IV. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

V. REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA DELL'IMMOBILE

VI. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI

VII. STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

VIII. SCHEDA RIASSUNTIVA

I. PREMESSA

La sottoscritta arch. Valentina Favalaro, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Palermo al n. 4384, nominata C.T.U. in data 07-15.10.2014, con la presente relazione tecnica adempie all'incarico conferitole all'udienza del 10.12.2014 (All. 1).

L'incarico è stato affidato al fine di stimare l'immobile indicato nell'atto di pignoramento, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. il 01.01.2014 ai nn. 13941/11332, notificato in data 03-14.03.2014, dal creditore procedente

UNICREDIT s.p.a., e per essa UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK s.p.a., alla

signora "A" proprietaria per l'intero del bene, così descritto: *unità immobiliare adibita ad ufficio, posta a piano rialzato, a destra entrando nell'androne del fabbricato sito a Palermo in*

via Roccazzo, 36 composta da tre vani e w.c., confinante con la detta via Roccazzo, con androne e vano scala condominiali e con proprietà dei signori "D"- "E". Riportata al catasto dei Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 47, particella 1208 sub 1 graffiata con la particella 1455 sub 1, via Roccazzo 36, z.c. 23, piano 1, categoria A/10, classe 4, vani 3,5 R.C. € 777,27.

Il creditore procedente è rappresentato e difeso dall'avv. Marcello Avellone, la parte debitrice non è costituita.

II. ESAME DEGLI ATTI DI CAUSA

Con riferimento al punto n. 1 del verbale di giuramento e di incarico dell'esperto, la sottoscritta ha esaminato la documentazione presentata dal creditore procedente, costatandone la completezza.

In particolare si è riscontrato che:

- È presente la Certificazione Notarile Ipotecaria, redatta dal Notaio Dott.ssa M. Angela Messina il 09.04.2014 nella quale, è stata verificata la storia del dominio nel ventennio antecedente al pignoramento.
- Non risulta notificato alcun avviso ex art. 599 c.p.c., in quanto l'esecutata è proprietaria dell'immobile per l'intero; dall'atto di compravendita del bene si evince che al momento dell'acquisto questa era coniugata in regime di separazione dei beni;
- Non vi sono creditori iscritti con diritto di prelazione. Nell'istanza di vendita del 16.04.2014 il creditore procedente ha infatti precisato, in relazione all'iscrizione di un'ipoteca a favore della Banca di Roma s.p.a. che risulta dalla certificazione notarile agli atti del 13.07.2007 ai nn. 53254/13179, che la BANCA DI ROMA è stata fusa per incorporazione in UNICREDIT s.p.a. e l'iscrizione si riferisce al contratto di mutuo fondiario per cui si è attivata la presente procedura.

III. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Esaminati gli atti, acquisite le visure storiche (All. 4) e preso atto della mancanza della planimetria catastale presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Palermo – Settore Territorio, la sottoscritta, con posta elettronica certificata e lettera raccomandata A/R del 13.01.2015 n. 15001889570-0, ha convocato le parti per il giorno 27.01.2015, presso l'immobile oggetto della procedura, per dare inizio alle operazioni di consulenza (All. 2).

Nella data concordata sui luoghi era presente il sig. "B", cognato dell'esecutata il quale ha riferito che questa non era presente per motivi di salute del marito, e ha precisato che l'immobile oggetto di esecuzione di proprietà della sig. "A" è quello posto a piano rialzato a destra, occupato dalla signora "C", così come indicato nell'atto di pignoramento e di precetto e non quello di piano primo, dato erroneamente riportato nella visura catastale.

Alla presenza della sig. "C", che ha consentito l'accesso nell'immobile, il CTU ha pertanto preso visione dei luoghi, eseguito un rilievo metrico degli ambienti data l'assenza della planimetria catastale ed effettuato una campagna fotografica per descrivere le caratteristiche qualitative, nonché le finiture e lo stato di conservazione e d'uso dello stesso.

Al sig. "B" è stata data lettura del provvedimento di convocazione *ex-art.* 569 c.p.c..

Il verbale di sopralluogo è riportato nell'allegato 3.

Appurato che presso la banca dati informatica dei Servizi Catastali dell'Agenzia dell'Entrate-Territorio non era presente la planimetria catastale dell'immobile², la sottoscritta ha richiesto il 12.01.2015 prot. 4913 la rasterizzazione dell'elaborato grafico cartaceo. Con lettera del 05.02.2015 prot. 70315 l'Ufficio ha comunicato

l'irreperibilità dei documenti cartacei relativi all'u.i. in oggetto (All. 8).

Per la verifica della regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile il CTU ha effettuato delle ricerche presso il Settore Urbanistica, il Settore Edilizia Privata e il Settore Condono Edilizio del Comune di Palermo (cfr. istanze All. 8.1), e degli accertamenti presso gli uffici del catasto relativi all'unità immobiliare adiacente (*foglio 47 p.lla 1208 sub 2, graffato alla p.lla 1455 sub 2 All. 9*).

Infine allo studio del Notaio Mario Barabino sono state chieste copia del titolo di provenienza dell'immobile (All. 10).

IV. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Lotto unico: *Piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso ufficio ubicato a Palermo in via Roccazzo 36, piano rialzato, composto da due vani e un servizio igienico.*

DATI CATASTALI

Dalla visura storica effettuata presso l'Agenzia dell'Entrate, Ufficio Provinciale di Palermo, Territorio, è risultato che l'immobile è iscritto al Catasto dei Fabbricati del Comune di Palermo dal 30.04.1982 al *foglio 47, particella 1208, sub 1 graffata alla particella 1455 sub 1, zona cens. 2, piano primo, via Roccazzo 36, categ. A/10* (uffici e studi privati), *classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita catastale € 777,27*, intestato dal 01.01.1992 a *"A" proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.*

L'unità immobiliare deriva dalla scheda n. 6851 del 09.05.1980 (in atti dal 30.06.1987) dichiarata con categoria A/3, vani 5, piano rialzato dx, successivamente variata con gli attuali identificativi con frazionamento del 30.04.1982 (in atti dal 04.01.2000).

Al Catasto dei Terreni la particella 1208 risulta soppressa dal 09.05.1980, mentre la particella 1455 risulta ente urbano di 3,40; dall'estratto di mappa si risulta che sono

di pertinenza della p.lla 1455 l'area esterna prospiciente la via Roccazzo e una piccola area triangolare posta sul retro oggi satura in quanto occupata dall'unità in oggetto.

CORRISPONDENZA TRA I DATI CATASTALI SPECIFICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E LE RISULTANZE CATASTALI

I dati catastali reperiti corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento trascritto in epigrafe e nella relativa nota di trascrizione del 01.04.2014 nn. 13941/11332. Si sottolinea che l'indicazione del piano (primo) indicato nella visura catastale e nella nota di trascrizione del pignoramento è errata, infatti come correttamente indicato nella descrizione dell'immobile nell'atto di pignoramento e nel titolo di provenienza questo è posto al piano rialzato.

CONFORMITÀ DEI DATI E DELLE PLANIMETRIE CATASTALI ALLO STATO DI FATTO

La planimetria catastale non è allo stato reperibile presso gli archivi cartacei ed informatici degli uffici dell'Agenzia dell'Entrate-Ufficio Provinciale di Palermo, Territorio.

Una copia della planimetria dell'originario immobile individuato con la scheda 6851 del 09.05.1980 si è rinvenuta all'interno della pratica di condono presso gli uffici della Ripartizione Edilizia Privata del Comune di Palermo (All. 4). L'unità immobiliare rappresenta di fatto l'immobile che oggi corrisponde al *sub 2*, a meno della porzione dell'ingresso dall'androne condominiale, oggi appartenente all'immobile di proprietà dell'esecutata, e del corridoio che conduce all'area esterna indicata come "terreno della stessa ditta" su cui è stato realizzato l'immobile di cui al *sub 1* e un vano w.c. annesso all'unità originaria. Alla luce di quanto detto si ritiene che sia necessaria la presentazione tramite DOCFA (DOcumenti Catasto

Fabbricati) della planimetria catastale dell'attuale *sub 1*. Occorre anche una rettifica del piano, indicato come primo e in realtà posta al piano rialzato.



CONFINI

NORD OVEST: vano scala, proprietà aliena (*sub 2*);

NORD EST: vano scala

SUD EST: proprietà aliena ricadente in altro fabbricato;

SUD OVEST: vano scala, proprietà aliena (*sub 2*), proprietà aliena ricadente in altro fabbricato.

TITOLO DI PROPRIETÀ

L'immobile è pervenuto alla sig. "A" per averlo acquistato dai sigg. "D" e "E", coniugi in regime legale di comunione dei beni, giusta atto del 09.07.2007 ai rogiti del notaio Mario Barabino, Rep. 27.014, trascritto a Termini Imerese il 13.07.2007 al n. 1673 serie 1T e a Palermo nella stessa data ai nn. 53253734030 (All. 10).

L'immobile era pervenuto alla venditrice per acquisto fattone il 13.10.2006, ai rogiti dello stesso notaio, da potere di "F" al quale pervenne per successione legittima in morte del padre "G".

Si precisa che nell'atto viene citata la concessione edilizia con cui "G" aveva realizzato l'intero fabbricato (All. 8.2), ma non sono riportati gli estremi della pratica di condono presentata dallo stesso (All. 8.3)

Per la completa storia del dominio nel ventennio si rimanda alla certificazione notarile allegata agli atti.



DESCRIZIONE DELLA ZONA (All. 7, foto 1-2)

L'immobile oggetto della stima ricade nel quartiere "Uditore-Passo di Rigano", posto alle falde di Monte Cuccio oltre la circonvallazione, in una zona periferica



dell'area di espansione occidentale della città. In particolare è ubicato in via Roccazzo 36, nel tratto iniziale della strada che si diparte dalla Leonardo Da Vinci, superata la via Castellana all'altezza della via Dogali.

Nella zona, a carattere prevalentemente residenziale, si trovano palazzine a poche elevazioni, che si attestano principalmente sulla via Roccazzo, edifici multipiano e grandi complessi residenziali facenti parte di lottizzazioni realizzate in regime di edilizia sovvenzionata dall'ente Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Palermo, tra gli anni Settanta e Ottanta del secolo scorso e infine più recenti costruzioni di ville isolate. L'area sebbene urbanizzata presenta ancora vaste aree libere lasciate a verde non interessate dal *boom* edilizio degli anni Settanta, nelle quali, tuttavia, nuove costruzioni iniziano a nascere, testimoniando un nuovo potenziale sviluppo del quartiere. Nelle vicinanze è posta la sede dell'AMAT. Lontana dal centro cittadino, l'area è collegata alla circonvallazione dalle due grandi arterie di traffico rappresentate dalla via L. Da Vinci e dalla via Michelangelo, è dotata di servizi ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria, di attività commerciali e ricreative, rappresentate sia da centri sportivi (Palauditore) e centri per lo shopping (Centro commerciale "La Torre"). Relativamente ai trasporti pubblici si segnala la vicinanza alla nuova linea del tram già realizzata e di prossimo avvio.

Il contesto abitativo risulta sufficiente.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO IN CUI RICADE L'IMMOBILE (All. 7, foto 3-6)

L'edificio in cui ricade l'immobile, realizzato in muratura mista e copertura piana, presenta una pianta irregolare che segue l'andamento della via Roccazzo e la via Dogali, su cui si attesta, lateralmente i fronti sono ciechi, in parte in adiacenza con altri corpi di fabbrica, mentre sul retro si affaccia in parte su aree libere di risulta

tra i limitrofi edifici .

Rialzato rispetto alla strada, il fabbricato presenta quattro elevazioni fuori terra (incluso il piano rialzato), oltre un piano cantinato sul lato della via Dogali. Nel prospetto principale dall'impaginato regolare, si rinvengono due file di finestre poste nella parte centrale al di sopra del portone di ingresso e nella parte terminale sulla via Dogali e da numerose porte finestre che si aprono su due lunghi balconi presenti in ogni piano di cui uno con sviluppo ad angolo. Sia i balconi, con parapetto in parte in ferro e in parte in muratura, che la fascia di coronamento dell'intero edificio sono rivestiti con piastrelle ceramiche colorate dal motivo geometrico/floresale e sono definiti da file di mattoni monocromatici di colore azzurro che costituiscono le fasce marcapiano. Gli infissi sono protetti da persiane di colore verde in parte in legno in parte, perché recentemente sostituite, in alluminio. L'intonaco esterno dal colore chiaro, ad eccezione del piano rialzato, color terra, mostra segni di dilavamento in corrispondenza delle finestre, macchie e segni di generale deterioramento. Negli intradossi dei balconi sono evidenti aloni ed efflorescenze e parziali distacchi degli strati dell'intonaco legati ad infiltrazioni d'acqua nelle solette, anche i due pilastri su cui si attesta il cancello in ferro di accesso al palazzo sono fortemente danneggiati con porzioni di intonaco mancanti che lasciano a vista i ferri di armatura.

Lo stato di conservazione dell'edificio appare mediocre e necessita di interventi di manutenzione.

Il palazzo è rialzato ed arretrato rispetto il marciapiede, da cui è separato da spazi esterni pavimentati delimitati da un muretto basso sormontato da una cancellata su cui si aprono sia agli accessi alle unità di piano rialzato che prospettano su strada, che il cancello di ingresso alla portineria, sormontato da una tettoia con struttura in ferro. Il palazzo, non provvisto di ascensore, presenta un solo corpo scala e due

appartamenti per piano.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE (All. 7, foto 7-23)

L'unità immobiliare in oggetto è posta al piano rialzato del fabbricato sopra descritto con unico accesso dalla portineria a destra entrando a ridosso della scala. Ad eccezione del corridoio di ingresso l'immobile si sviluppa nella parte retrostante dell'edificio, realizzato, per come si chiarirà meglio nel paragrafo della regolarità urbanistica ed edilizia, successivamente alla costruzione originaria nello spazio libero, di proprietà della stessa ditta e di pertinenza dell'unità di piano rialzato, posto sul retro a confine con la particella limitrofa. Presenta una pianta irregolare, ed è composto da due vani dalle giaciture oblique, di cui uno adibito a cucina soggiorno e uno a camera da letto, e da un ampio servizio igienico con doccia. L'ambiente di ingresso è cieco, il vano centrale e il servizio igienico sono dotati di due piccole finestre che si aprono su pozzi luce, mentre il vano posto ad sud ovest presenta una alta finestra a nastro che si affaccia su un interno e un'apertura che da accesso ad un piccolo pozzo luce di pertinenza, in parte coperto dal superiore balcone di piano primo, su cui si affaccia la finestra della cucina e una finestra relativa al wc dell'altra unità immobiliare di piano rialzato prospiciente sulla via Roccazzo (*sub 2*). Gli ambienti sono pertanto poco illuminati ed areati.

Lo stato di conservazione appare sufficiente, non si sono rinvenuti particolari segni di degrado ad eccezione della parete esterna del servizio igienico e di parte del soffitto del wc e dell'ambiente centrale in cui si rinvengono macchie, aloni e circoscritte aree di efflorescenze, segni di possibili infiltrazioni d'acqua dalla copertura a terrazza sovrastante; nel pozzo luce si è riscontrata umidità di risalita nella parte bassa delle pareti.

Di seguito si elencano le principali caratteristiche delle finiture e dei materiali dell'immobile:

- *Finiture interne, pavimenti e rivestimenti:* la pavimentazione è in piastrelle ceramiche bianche di dimensioni 32*32 ad eccezione del wc in cui sono 20*20. Tutte le pareti sono rifinite con intonaco civile ed idropittura, ad eccezione del w.c. rivestito con piastrelle 20*20 cm per un'altezza di 1,70 m e della parete in cui si addossa la cucina in cui vi è una fascia alta 40 cm rivestita con piastrelle 20*20;
- *Infissi esterni:* la porta di ingresso è in legno rinforzata pvc, la finestra del w.c. è in alluminio con serranda in plastica e grata in ferro esterna; le altre aperture sono in alluminio anodizzato con vetro camera e non sono fornite di sistemi di oscuramento.
- *Infissi interni:* le due porte interne sono in legno tamburato con cornici;
- *Impianto idrico-sanitario:* realizzato sottotraccia, è presente uno scaldabagno elettrico per la fornitura dell'acqua calda; da quanto dichiarato in sede di sopralluogo l'immobile non è fornito di autonomo contatore, e allo stato l'acqua viene fornita dall'unità confinante di proprietà "E-D";
- *Impianto di riscaldamento:* assente;
- *Impianto elettrico:* sottotraccia non a norma; da quanto dichiarato in sede di sopralluogo l'immobile, non è dotato di un autonomo contatore ma è allacciato al condominio; non è presente impianto citofonico ma unicamente un campanello;
- *Conformità energetica:* l'immobile non è dotato di Attestato di Certificazione Energetica (APE) la cui redazione dovrà essere effettuata da parte di un tecnico certificatore abilitato.
- *Altezza interna:* 2,65 m.

PERTINENZE E ACCESSORI

Costituisce pertinenza dell'immobile il pozzo luce accessibile dal vano di fondo.

Nonostante durante il sopralluogo la signora "C" abbia riferito che questo fa parte dell'immobile adiacente individuato con il *sub 2*, di proprietà "D"- "E" e che questi gli consentono di utilizzarlo, e nonostante negli atti di acquisto di entrambi gli immobili (*sub 1* e *sub 2*) non venga menzionato questo spazio, dal momento che nell'attuale planimetria catastale del *sub 2* (risalente al 2013) l'area non viene rappresentata, e che non è accessibile da tale unità immobiliare (affacciandosi