

ILL.MO SIGNOR GIUDICE DELLE ESECUZIONI  
DEL TRIBUNALE DI PALERMO  
DOTT. GUIDO LIBRINO

ASPEP NOTAI

ASTE GIUDIZIARIE.it

\* \* \* \* \*  
consulenza tecnica nel procedimento

ASTE GIUDIZIARIE.it  
BANCA DI ROMA

esecutivo vertente tra:

rappresentata e difesa

dall'Avv. B. Ponte

contro

[REDACTED] A

[REDACTED]

non costituiti

\* \* \* \* \*

Nel procedimento immobiliare ad istanza  
della Banca di Roma S.p.A., la S.V. emetteva il  
seguito provvedimento:

ASTE GIUDIZIARIE.it

"Dispone procedersi a C.T.U.

"onde stimare l'immobile pigno-

"rato.

"Nomina C.T.U. il geom. Aldo

"Montaina, con studio in Pa-

"lermo, via Pietro Scaglione 34

"e fissa per il giuramento l'

"udienza del 26 maggio 1998.

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

\* \* \* \* \*  
Alla udienza stabilita prestavo il giura-

mento di rito e mi veniva conferito l'incarico di:

"1) Descrivere ciascun bene pi-

"gnorato così come individuato

"nell'atto di pignoramento e

"seguendo il medesimo ordine e

"la medesima numerazione di

"tale atto);

"2) Corredare la descrizione di

"ciascun bene pignorato di pla-

"nimetria ed esaurienti foto-

"grafie (avuto riguardo alla

"circostanza che raramente gli

"interessati all'acquisto hanno

"la possibilità di accedere

"all'immobile);

"3) Indicare gli estremi cata-

"stali e, se trattasi di immo-

"bile ancora non censito,

"indicare gli estremi della de-

"nuncia al catasto;

"4) Verificare, trattandosi di

"fabbricati, la regolarità ur-

"banistica dell'immobile;

"5) Determinare il valore di

"mercato di ciascun immobile

"pignorato, esponendo gli ele-

"menti ed i criteri della

"stima;

"6) Specificare se i beni sono

"liberi od occupati (e in que-

"st'ultimo caso, a che titolo);

"7) Redigere alla fine della

"relazione per ciascun immo-

"bile, sintetica scheda rias-

"suntiva che riporti descri-

"zione, caratteristiche del be-

"ne, confini, estremi catastali

"e valore di stima.

\* \* \* \* \*

Convocate le parti a mezzo lettera racco-

mandata, in data 10 giugno 1998 alle ore 15.30,

procedeva ad una generale ricognizione dello im-

mobile pignorato, eseguendo accertamenti e provv-

vedendo ad eseguire rilievi grafici e fotografici

in relazione a quanto riscontrato.

Riservatomi di compiere ogni altra attività

per acquisire ulteriori elementi, nei giorni suc-

cessivi procedeva allo svolgimento di tutte quelle

indagini, necessarie allo espletamento dello inca-

rico conferitomi.

Quanto sopra trova riscontro con il verbale redatto durante le operazioni locali, verbale che, contenuto in un unico foglio bollato, viene allegato alla presente, segnato di lettera "A".

Sulla base delle misurazioni effettuate in sito e della mappa catastale opportunamente reperita, provvedevo a redigere un elaborato grafico

in tre tavole nelle quali rappresentavo:

- nella prima tavola : una aerofotogrammetria della zona ove ricade l'immobile

- nella seconda tavola : uno stralcio catastale del lotto in cui sorge l'immobile, con elaborato planimetrico

- nella terza tavola : la planimetria particolareggiata dello immobile pignorato

tale elaborato grafico viene allegato alla presente, segnato di lettera "B".

La documentazione fotografica viene pure allegata, segnata di lettera "C".

Eseguito un esame generale degli atti del procedimento, degli elementi acquisiti e dello stato dei luoghi, riferisco il risultato degli ac-

certamenti effettuati nella seguente:

RELAZIONE TECNICA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

\* \* \* \*

## I ESAME DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Con atto notificato il 12 febbraio 1993, la

Banca di Roma effettuava pignoramento sul seguente bene immobile:

"Appartamento sito in Palermo,

"via Giaculli 246/A, piano ter.

"ra. interno 1, catastato alla

"partita 165775, foglio 106,

"particella 728, sub 4.

L'atto di pignoramento veniva trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari, in data 5 aprile 1993 al nn. 13541/10272.

\* \* \* \*

Tale pignoramento faceva seguito ad una intimazione di pagamento nei confronti degli esecutati, in forza di mutui ipotecari.

Risulta essere pervenuto detto immobile ai coniugi [REDACTED] per atto

di compravendita del 23 ottobre 1991 in notar

Tommaso Drago, trascritto il 31 ottobre 1991 al n.

47890/38171.

con l'atto di compravendita citato i Sigg.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

[redacted] avevano acquistato, da potere del  
Sigg. [redacted] un immobile così identi-  
ficato e descritto in seno al rogito:

"Appartamento per civile abita-

"tazione, sito in Palermo, via

"Ciaculli 246/A, piano terra a

"destra entrando nello androne.

"Detto appartamento è composto

"da sala d'ingresso, disimpe-

"gno, salone di due vani, due

"vani, ripostiglio, WC bagno,

"cucina - soggiorno con attorno

"una terrazza.

"confinante con via Ciaculli,

"con strada privata con pro-

"prietà [redacted] ed

"[redacted]

"è riportato al N.C.E.U. alla

"partita 168775, foglio 106,

"particella 728, sub 4.

Detto appartamento, unitamente alla palaz-  
zina della quale fa parte, risulta costruito dai

coniugi [redacted] [redacted] su

terreno da questi ultimi acquistato da potere di

[redacted] con atto 20 luglio 1983 in

notar chiazzese.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

II - IDENTIFICAZIONE E CORRISPONDENZA DEI DATI

CATASTALI

L'immobile pignorato è identificato nello  
atto pubblico di compravendita del 23 ottobre  
1991, con la particella 728 sub 4 del foglio di  
mappa 106 del Comune di Palermo.

Lo appartamento è oggi catastato al N.C.  
E.U. di Palermo alla partita 155775, ancora in  
testa ai venditori, con i seguenti dati:

F. 106 part. 728 sub 4 Cat A/2

Classe 6 vani 5,5

e con la rendita aggiornata di L. 687.500.

E' annessa allo appartamento la superficie  
scoperta circostante, non catastata in via auto-  
noma, al servizio delle unità della palazzina.

Detta unità immobiliare risulta catastata  
in data 25 febbraio 1989, prot. 20176.

Tale identificazione risulta conformemente  
riportata sia nell'atto di pignoramento immobi-  
liere, che di iscrizione ipotecaria e di tra-  
scrizione.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



### III - DESCRIZIONE DELLO IMMOBILE PIGNORATO

L'immobile pignorato fa parte di una palazzina a due piani fuori terra (piano terra e primo piano), sita in Palermo via Giaculli 246/A, in quel tratto di strada, dopo il bivio per Belmonte Mezzagno che conduce alla borgata Croceverde (v. stralcio aerofotogrammetrico di cui alla TAV. 1 dello elaborato grafico "ALL. B").

Percorrendo la via Giaculli, dopo il bivio per Belmonte Mezzagno e con direzione Croceverde - Giardini, si rinviene una ampia zona a verde in parte urbanizzata e lottizzata con la realizzazione di villette unifamiliari.

In corrispondenza del civico 246/A, sorge una palazzina al centro di un lotto di terreno con accesso diretto sia dalla via Giaculli che da una latistante stradella privata, al servizio di diverse villette unifamiliari (v. stralcio catastale di cui alla TAV. 2 dello elaborato grafico "All. B").

La palazzina risulta costruita dai coniugi [REDACTED] in assenza di concessione edilizia, ma è stata presentata sanatoria edilizia in data 30.9.1986 prot. 16423 unitamente alle altre unità immobiliari componenti



la palazzina.

Allo stato non risulta rilasciata alcuna concessione in sanatoria.

La palazzina della quale fa parte l'immobile pignorato, risulta realizzata con struttura intelaiata in cemento armato, tampanamenti in muratura comune e copertura piana (lastrico solare), costruita circa 13 anni addietro (V. foto n. 1 dello "ALL. G").

Si articola in una unica scala senza ascensore con un appartamento e magazzino a piano terra (sottostrada rispetto alla via Ciaculli) e con due appartamenti di civile abitazione al primo piano (piano terra rispetto alla via Ciaculli).

L'immobile oggetto del pignoramento è ubicato a piano terra rispetto alla stradella ed è accessibile oltre che dal contiguo magazzino - garage di proprietà dei [REDACTED], dalla corsia di camminamento costituente la villetta dello intero lotto (V. foto n. 2 "ALL. G").

Si compone, conformemente a quanto rappresentato nella Tav. 3 del grafico "ALL. B", dei seguenti ambienti:

- un salone in prospetto delle dimensioni complessive in pianta di mt. 8,10 x 4,90 provvisto

di finestra.

- una camera in prospetto delle dimensioni in pianta di mt. 2,90 x 3,75.

- una camera interna delle dimensioni in pianta di mt. 4,20 x 3,90 con finestra

- una camera interna delle dimensioni in pianta di mt. 3,90 x 3,10 con finestra

- un ambiente destinato a cucina delle dimensioni medie di mt. 4,30 x 4,20 con porta di accesso sulla corsia di camminamento

- un ambiente destinato a gabinetto - bagno delle dimensioni medie in pianta di mt. 4,50 x 2,90 provvisto di finestra.

Completano la unità in esame una saletta - corridoio di ingresso ed un ampio disimpegno centrale.

Gli ambienti principali sono pavimentati con marmette venate da cm. 20 x 40 con zoccolatura pure in marmo, in buono stato di conservazione ed hanno le pareti intonacate e colorate in parte con idropittura ed in parte con carta da parato (V. foto n. 3 - 4 e 5 dello "ALL. C").

I soffitti dei vari ambienti sono retti e sono anch'essi intonacati e colorati a ducotone.

L'ambiente cucina è provvisto soltanto di

un lavello a due scomparti e di un piano cottura e presenta due sole pareti rivestite con elementi in ceramica da cm. 20 x 25 per una altezza limitata a mt. 2,40. (V. foto n. 6 e 7 dello "ALL. G").

L'ambiente gabinetto-bagno è provvisto delle seguenti apparecchiature igienico-sanitarie:

- un vaso all'inglese con sedile e con cassetta di scarico di tipo a flussometro
- un bidet
- un lavabo con piede
- una vasca da bagno in ghisa del tipo a rivestire

e presenta le pareti ed il pavimento provvisti di rivestimento con ceramica a disegno da cm. 25 x 25 (V. foto n. 8 e 9 dello "ALL. G").

Tutte le apparecchiature igienico-sanitarie e di uso domestico risultano provviste di rubinetteria in ottone cromato di qualità normale, nonché di scarichi convogliati alla colonna condominiale.

L'appartamento è fornito di infissi esterni di vetrata in lamierino zincato, in buono stato di manutenzione e di infissi interni di tipo comune tamburato, in legno mogano verniciato, in discreto stato di conservazione.

La unità è provvista di impianto elettrico e di impianto idrico a doppio circuito, tutti

sotto traccia.

La unità in esame è priva di riscaldamento ed è provvisto di allacciamento diretto all'acquedotto e di un pozzo nero per gli scarichi fognanti.

L'appartamento occupa una superficie utile pari a mq. 125 e commerciale pari a mq. 138.

Risulta nel suo insieme confinante:

- dal lato sud : con la via Ciaculli
- dal lato ovest : con proprietà [REDACTED]
- dal lato nord : con proprietà [REDACTED]
- dal lato est : con androne e proprietà [REDACTED]

La unità immobiliare in esame risulta attualmente abitata dalla famiglia degli esecutati

#### IV - VALUTAZIONE DELLO IMMOBILE

Prima di procedere alla valutazione del bene, ritengo opportuno soffermarmi sui criteri che comunemente vengono adottati quando si debbano valutare dei beni che non hanno un prezzo di mercato; tale prezzo, infatti, si ottiene quando lo scambio di un dato bene si sia effettivamente verificato e realizzato.

La valutazione di un bene immobile consiste nella ricerca del valore venale, nel giudicare, cioè, l'equivalente in denaro del dato bene e sinteticamente, lo si può definire quel valore che il bene assumerebbe in una libera contrattazione di compravendita.

Definito l'aspetto economico è opportuno chiarire il metodo di cui mi servirò per raggiungere il giudizio di stima.

Procederò con il metodo sintetico, il quale consiste nello accertare in mercato e ricostruire una scala di valori unitari, cioè valori riferiti al parametro metroquadrato per immobili aventi caratteristiche simili a quello da valutare ed inserire, poi, comparativamente questo nella scala dei valori.

Or, nel caso in esame, siamo in presenza di un immobile di non recente costruzione (circa 15 anni), ubicato nella città di Palermo, facente parte della borgata Ciaculli - Croceverde, dopo il bivio per Belmonte Mezzagno provvisto di modeste rifiniture e con i servizi idonei e sufficienti.

Ho, quindi, proceduto allo esame di mercato della zona in cui è ubicato l'immobile pignorato ed è risultato che immobili simili vengono oggi

alienati, ad un prezzo variabile da un minimo di L. 1.300.000 ad un massimo di L. 1.700.000 per ogni metroquadrato di superficie commerciale.

Considerati, quindi, lo stato delle rifiniture, il tono dei servizi, la ubicazione del bene, i comodi e considerati tutti i fattori intrinseci ed estrinseci che possono anche minimamente influire sulla determinazione del valore, valuto lo appartamento in esame come appresso:

- mq. 138 a L. 1.400.000 L. 193.200.000.=

\* \* \* \*

#### V - RIEPILOGO DATI PER LA VENDITA

- Appartamento sito in Pa-

lermo, via Giaculli 246/A,

piano terra della esten-

sione complessiva di mq.

138.

Catastato al N.C.E.U. di

Palermo alla part. 165775,

foglio 106, particella 728

sub 4, Cat. A/2, vani 5,5

e con la rendita catastale

di L. 697.600.

Confinante con via Giacul-

li, con androne e con le pro-

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

prietà A [redacted]

to [redacted]



Prezzo base d'asta ..... L. 193.200.000.=

\* \* \* \*

Ritengo di avere, con quanto sopra esposto,

espletato l'incarico conferitomi.

Palermo settembre 1998

