

RELAZIONE GENERALE

PREMESSA

Nel corso dell'udienza del 15/01/2010, il Giudice dell'Esecuzione Dott. Giuseppe Sidoti, ha conferito al sottoscritto Arch. Dario Tulone l'incarico di consulente tecnico d'ufficio relativamente all'esecuzione immobiliare indicata in epigrafe. Con la presente relazione il sottoscritto risponde ai quesiti posti nel verbale di giuramento.

ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA

Art.567 c.p.c secondo comma. Il 22/12/2006 sono stati depositati presso la cancelleria del Tribunale di Palermo, i documenti di cui all'art. 567 c.p.c., secondo comma e segnatamente: certificato notarile del 21/11/2006 di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. redatta dal Notaio Enrico Maccarone di Palermo ed attestante le risultanze dei registri immobiliari; certificato catastale storico per immobile; due visure storico catastali; estratto di mappa. È completa la storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento e non si evidenziano omissioni ovvero discrasie rispetto agli elementi acquisiti. Non risulta depositato il certificato di destinazione urbanistica. Si precisa che l'immobile in oggetto è una porzione di fabbricato censito al Catasto urbano. La documentazione ex art.567 c.p.c. secondo comma è stata depositata entro 120 giorni dal deposito dell'istanza di vendita.

Art.498 c.p.c.- Avviso ai creditori iscritti. Dalle risultanze degli accertamenti ipotecari risultano iscritte tre ipoteche: ipoteca legale iscritta il 20/12/2004 nn. 63267/17929 a favore del Montepaschi SE.RI.T.; ipoteca legale iscritta il 31/03/2005 nn 16705/5402 a favore Banca Nazionale del Lavoro; (creditore procedente); ipoteca legale iscritta il 14/06/2006 nn 37702/13949 a favore del Montepaschi SE.RI.T. È stato depositato dal creditore procedente Banca Nazionale del Lavoro avviso ai creditori iscritti e segnatamente: avviso notificato il 12/12/06 alla Montepaschi SE.RI.T per le ipoteche iscritte il 20/12/2004 e 14/06/2006.

Art.599 c.p.c.- Avviso ai comproprietari. L'immobile in oggetto è di esclusiva proprietà dell'escusso e pertanto non esistono comproprietari estranei alla procedura.

È completa la documentazione presentata dal creditore procedente.

Si precisa che l'immobile pignorato è sito nella via Giuseppe Crispi e non, come indicato nel pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, in via Francesco Crispi.

INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'immobile pignorato con atto del 18/10/2006, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 03/11/2006, ai nn.67974/38443, in favore della Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. contro "A", è: **immobile adibito ad ufficio-studio professionale, sito in Palermo, via Giuseppe Crispi (erroneamente indicata via Francesco Crispi), civico n.171, posto al piano primo ammezzato a sinistra, denunciato all'UTE con scheda 16758/1980.**

SOPRALLUOGO

Con lettera A.R. inviata il 25/01/2010 a "A" e al rappresentante legale della Banca del Lavoro, Avv. Vittorio Gorgone, ho informato le parti che mi sarei recato il giorno 01/02/2010 alle ore 15.00 in via Giuseppe Crispi n.171, Palermo, per iniziare le operazioni peritali (allegato 1). Recatomi sui luoghi non ho potuto effettuare il sopralluogo stante l'assenza delle parti. Con lettera A.R. inviata il 04/02/2010 ad "A", ho informato che mi sarei recato il giorno 09/02/2010 alle ore 15.00 in via Giuseppe Crispi n.171, Palermo, per effettuare il sopralluogo (allegato 1). Il giorno stabilito mi sono recato sui luoghi. Sul posto è convenuto "B", marito di "A", ed ho avuto accesso all'immobile in oggetto. Ho effettuato il sopralluogo appuntando su fogli separati quanto utile allo svolgimento del mandato, eseguendo alcune misurazioni ed procedendo al rilievo fotografico. Al termine delle operazioni è stato redatto il verbale di sopralluogo sottoscritto dalle parti presenti (allegato 2)

Il giorno 28/01/2010 ho acquisito presso l'ufficio del Catasto di Palermo, la documentazione relativa l'immobile pignorato (allegato 3)

Il giorno 22/01/2010 ho chiesto al Comune di Palermo, ripartizione edilizia privata, copia della documentazione relativa all'immobile in oggetto (allegato 4).

Il giorno 19/03/2010 il Comune di Palermo, ripartizione edilizia privata, ha rilasciato il certificato di agibilità (allegato 5) e lo stesso giorno con ispezione telematica ho estratto la nota di trascrizione del titolo di proprietà (allegato 6).

DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE PER LA VENDITA

L'immobile è stato pignorato in favore del creditore procedente per la piena proprietà e non è necessario dividere il bene in quote spettanti a ciascun proprietario. L'immobile non è comodamente divisibile e non è probabile che la vendita di una quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa. Il sottoscritto, sulla scorta dei sopralluoghi e degli accertamenti effettuati, in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in relazione al mercato immobiliare, ha individuato il seguente lotto per la vendita:

immobile adibito ad ufficio-studio professionale, sito in Palermo, via Giuseppe Crispi civico n.171, posto al piano primo ammezzato a sinistra. Al N.C.E.U. del Comune di Palermo, foglio 49, particella 2006, subalterno 14, Z.C. 2, categoria A/10, classe 4, vani 5,5, R.C. €1.221,42. L'immobile è stato dichiarato agibile con certificato prot. 6411 del 29/06/1981. L'immobile è composto ingresso, corridoio, tre vani, WC, ripostiglio. La superficie lorda coperta è pari a mq.143,00 c.a.. Gli ambienti presentano un'altezza utile di ml 2,27 c.a.. L'immobile risulta oggi non occupato.

Valore: € 286.000,00 in c.t.

Ritenendo di avere assolto al mandato conferitogli, il sottoscritto C.T.U. Arch. Dario Tulone, rassegna la presente relazione rimanendo a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per eventuali chiarimenti.

IN ALLEGATO:

- 1. comunicazione data sopralluogo*
- 2. verbale di sopralluogo*
- 3. documentazione catastale*
- 4. richiesta copia atti presentata presso il Comune di Palermo, sez. edilizia privata*

5. *regolarità edilizia*

6. *nota di trascrizione del titolo di proprietà*

Palermo, li 19 Marzo 2010

Il CTU Arch. Dario Tulone

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Palermo – Sez. Esec. Immobiliari
R.Es.448/06
CTU Arch. Dario Tulone

Pagina 4 di 4

L O T T O U N I C O**PREMESSA**

Nel corso dell'udienza del 15/01/2010, il Giudice dell'Esecuzione Dott. Giuseppe Sidoti, ha conferito al sottoscritto Arch. Dario Tulone l'incarico di consulente tecnico d'ufficio relativamente all'esecuzione immobiliare indicata in epigrafe. Con la presente relazione il sottoscritto risponde ai quesiti posti nel verbale di giuramento.

SOPRALLUOGO

Il bene in esame è stato preso in visione il giorno 09/02/2010 con le modalità esposte nel fascicolo introduttivo.

SVOLGIMENTO DEL MANDATO

L'immobile pignorato con atto del 18/10/2006, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 03/11/2006, ai nn.67974/38443, in favore della Banca Nazionale del Lavoro SpA contro "A", è:

immobile adibito ad ufficio-studio professionale, sito in Palermo, via Giuseppe Crispi (erroneamente indicata via Francesco Crispi), civico n.171, posto al piano primo ammezzato a sinistra, denunziato all'UTE con scheda 16758/1980.

INDIVIDUAZIONE DEL BENE

- Tipologia, ubicazione e accessi: ufficio sito in Palermo con accesso dal civico n. 171 di via Giuseppe Crispi, scala unica, piano primo, interno sinistro salendo la scala condominiale.

- Confini: confinante con via Giuseppe Crispi, vano scala, immobile sito al primo piano interno destro, proprietà aliena per due lati.
- Dati catastali: N.C.E.U. del Comune di Palermo, foglio 49, particella 2006, subalterno 14, Z.C. 2, categoria A/10, classe 4, vani 5,5, R.C. €1.221,42, via Giuseppe Crispi n.171, piano primo, intestato ad “A” (allegato 1).
- Regolarità edilizia: l'immobile è stato dichiarato agibile con certificato prot. 6411 del 29/06/1981 (allegato 2).

DESCRIZIONE DEL BENE

- Descrizione della zona: la zona che include via Giuseppe Crispi è prossima al centro dell'abitato di Palermo e ricade all'interno del quartiere “Noce”. È caratterizzata da una tipologia edilizia di tipo residenziale e commerciale. La zona risulta dotata di opere di urbanizzazione primarie e secondarie e di attività del terziario.
- Ubicazione e caratteristiche sommarie dell'edificio: l'immobile in oggetto fa parte di una porzione di fabbricato composta da due elevazioni fuori terra con accesso dal civico 171. L'edificio in cui ricade l'appartamento è stato realizzato con struttura in cemento armato, solai latero-cementizi e prospetti rifiniti con intonaco tipo “Livigni”. Non è dotato di un ascensore condominiale e non è dotato di servizio di portierato.
- Descrizione dell'immobile: per la descrizione dell'immobile si fa riferimento alla planimetria catastale (allegato 1), alla planimetria del progetto approvato dalla C.E. (allegato 2) e al rilievo fotografico (allegato 3). L'immobile, sito al piano primo, è composto da: ingresso, corridoio, tre vani, WC, ripostiglio. Gli ambienti presentano un'altezza utile di ml 2,27 c.a.. L'immobile è pavimentato con piastrelle, le pareti sono intonacate e tinteggiate con idropittura lavabile tipo

“ducotone” ad eccezione delle pareti del WC rivestite con piastrelle in ceramica. Il WC è dotato di doccia, vaso igienico, bidet, lavandino e dispositivo per l'areazione forzata. Le porte sono in legno tamburato. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con grate in ferro e privi di avvolgibili. L'immobile è fornito di impianto elettrico realizzato con canalette esterne e risulta dotato di quadro generale in prossimità dell'ingresso. Non è presente l'impianto di riscaldamento. L'impianto idrico è stato realizzato sottotraccia ed è fornito di recipiente di riserva idrica condominiale. L'immobile si presenta in discrete condizioni.

➤ Consistenza:

a) Superficie lorda coperta: mq.143,00 c.a.

Superficie convenzionale (a): mq.143,00 in c.t.

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

➤ Provenienza ed attuale intestazione del bene: l'immobile è pervenuto a “A” per atto del 24/05/1994, Notaio Oreste Morello di Palermo, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 14/06/1994 ai n.ri 23164/16778 da potere della società “.....” che aveva realizzato l'intero complesso del quale fa parte l'immobile (allegato 4).

➤ Eventuali conduttori, usufruttuari e diritti reali: l'immobile non risulta oggi occupato.

VALUTAZIONE DEL LOTTO

➤ Criterio di stima: esaminati gli atti e gli allegati ed identificato il bene oggetto del pignoramento, il sottoscritto si è avvalso di un criterio di stima per raggiungere un giudizio di valutazione finale quanto più aderente alle richieste di mercato, tenendo conto della tipologia costruttiva, della consistenza della proprietà, dell'anno di costruzione, dello stato di manutenzione, dell'ubicazione

all'interno del contesto urbano, nonché di tutti gli altri fattori positivi e negativi che possono avere influenza per la valutazione degli immobili, e soprattutto, tenendo in considerazione l'andamento del mercato immobiliare per unità simili nelle immediate adiacenze di quelli in esame. Il metodo con cui verrà effettuata la stima è il *metodo sintetico*, o del paragone diretto, che consiste nel mettere in comparazione il bene di valore ignoto con altri beni equivalenti appartenenti alla medesima zona il cui valore di mercato è invece conosciuto. Per fare ciò occorre in pratica servirsi di un parametro di raffronto tra quelli più comunemente usati nel campo dell'estimo edilizio; nei casi in esame si è ritenuto opportuno scegliere il metro quadrato di superficie lorda commerciale. La comparazione rende possibile l'inserimento del bene oggetto di stima nella classe dei beni di consimili caratteristiche estrinseche, per cui l'immobile da stimare assumerà, quale più probabile valore di mercato, quello dato dal prezzo medio rappresentativo della classe in cui è stato inserito.

➤ Valutazione delle unità immobiliari:

a) Superficie convenzionale:	mq.	143,00
b) Costo unitario:	€/mq	2.000,00
Valore dell'intero immobile (a x b) :	€	286.000,00

POSSIBILE DIVISIONE DEL BENE IN CASO DI COMPROPRIETÀ'

L'immobile è stato pignorato in favore del creditore procedente per la piena proprietà e non è necessario dividere il bene in quote spettanti a ciascun proprietario. L'immobile non è comodamente divisibile e non è probabile che la vendita di una quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa.

DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE PER LA VENDITA

immobile adibito ad ufficio-studio professionale, sito in Palermo, via Giuseppe Crispi civico n.171, posto al piano primo ammezzato a sinistra. Al N.C.E.U. del Comune di Palermo, foglio

49, particella 2006, subalterno 14, Z.C. 2, categoria A/10, classe 4, vani 5,5, R.C. €1.221,42.

L'immobile è stato dichiarato agibile con certificato prot. 6411 del 29/06/1981. L'immobile è composto ingresso, corridoio, tre vani, WC, ripostiglio. La superficie lorda coperta è pari a mq.143,00 c.a.. Gli ambienti presentano un'altezza utile di ml 2,27 c.a.. L'immobile risulta oggi non occupato. **Valore: € 286.000,00 in c.t.**

Ritenendo di avere assolto al mandato conferitogli, il sottoscritto C.T.U. Arch. Dario Tulone, rassegna la presente relazione rimanendo a disposizione del G.Es. per eventuali chiarimenti.

IN ALLEGATO:

1. *Documentazione catastale: visura storico catastale, pianta catastale*
2. *Regolarità edilizia*
3. *Fotografie*
4. *Titolo di proprietà*

Palermo, li 19 Marzo 2010

Il CTU Arch. Dario Tulone