

In caso affermativo:

1. *completi la descrizione dei beni oggetto del pignoramento, anche con rilievi grafici e fotografici (sia esterni che interni) con i seguenti dati: ubicazione dello stabile, natura del bene, consistenza, piano e dati catastali aggiornati. Se trattasi di un immobile non censito produca gli estremi di denuncia al catasto e, qualora non sia mai stato denunciato, provveda al relativo accatastamento;*
2. *descriva le coerenze e determini il valore di mercato del bene pignorato con stretto riferimento ai limiti in cui è stato colpito dal pignoramento, esponendo gli elementi ed i criteri della sua stima e procedendo, se necessario, alla formazione di più lotti;*
3. *riferisca circa la possibilità di divisione dei beni in caso di comproprietà;*
4. *precisi se i beni stessi siano liberi o occupati (ed in tal caso a quale titolo), indicando gli estremi della eventuale trascrizione o registrazione, e se i beni siano gravati da usufrutto o da altri diritti reali;*
5. *accerti la conformità o le eventuali difformità in relazione alla legislazione in materia urbanistica, con particolare riferimento alla legge n.47 del 1985;*
6. *controlli la provenienza e l'attuale intestazione del bene;*
7. *effettui la descrizione e l'identificazione per la vendita e, in caso di più lotti, proceda al riepilogo generale con una sintetica descrizione di ciascun lotto e l'indicazione del valore attribuito.*

Accettato l'incarico e prestato Giuramento di rito, il sottoscritto otteneva il termine di giorni novanta, per il deposito della presente relazione. Con



Istanza di proroga del 03.01.2003, indirizzata al G.I. Raffaella Vacca la sottoscritta chiedeva, un congruo rinvio (30 giorni) per il deposito della relazione di consulenza.

Rinvio udienza al 09.05.2003.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2. ACCERTAMENTI

Previa regolare convocazione delle parti con lettera raccomandata A.R. del 25.11.2002, inviata al legale rappresentante del creditore procedente, al debitore esecutato, venerdì 29 11.2002 alle ore 16.00 hanno avuto inizio le operazioni peritali con sopralluogo presso l'immobile sito in Palermo, via Hanzon Azzolino 1 (ex via Francesco Panzera 57), piano terra rialzato, scala A, interno 2.

Indagini sono state svolte presso i Servizi Demografici del Comune di Palermo, l'Ufficio Ripartizione Edilizia Privata e l'Ufficio del Territorio di Palermo.

Esaminati gli atti ed i documenti della procedura, si è potuto accertare che gli estremi indicati nell'Atto di Pignoramento Immobiliare, notificato il 18.07.1994, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari il 23.07.1994, ai nn. 28824/21054, sono corrispondenti a quelli indicati nel pignoramento e sono sufficienti ad indicare l'immobile pignorato (copia Atto di Pignoramento in Allegato B).

3. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

3.1 Completati la descrizione dei beni oggetto del pignoramento, anche con rilievi grafici e fotografici (sia esterni che interni) con i seguenti dati: ubicazione dello stabile, natura del bene, consistenza, piano e dati catastali aggiornati. Se trattasi di un immobile non censito produca gli



*estremi di denuncia al catasto e, qualora non sia mai stato denunciato,
provveda al relativo accatastamento*

L'intero isolato, di cui fa parte l'immobile oggetto dell'Esecuzione, è ubicato ad sud della città di Palermo in località Brancaccio, zona periferica.

L'ingresso dell'intero stabile, ubicato a destra guardando il prospetto, è situato lungo via Hanzon Azzolino 1(ex via Francesco Panzera 57), quale prosecuzione di via V. Ajovalasit, disposte entrambe perpendicolarmente a via Emiro Giafar.

L'intera costruzione risale al 1980 circa, caratterizzata da una struttura intelaiata in cemento armato e composta da piano scantinato e da dieci elevazioni fuori terra con ascensore, aventi accesso da due scale denominate "A" e "B" (fotografie n.1 e 2 in Allegato C) ad uso prevalente residenziale; l'appartamento in oggetto ne occupa il piano terra rialzato seconda porta a destra entrando nell'androne della scala "A"(interno 2) ed è composto da tre vani, ingresso, corridoio, cucina, WC bagno, WC suss., ripostiglio.

La superficie lorda commerciale rilevata ammonta a mq108,50 circa, quella netta o calpestabile a mq97,00 circa (rilievo grafico e fotografico in Allegato C).

Le finiture sono caratterizzate da pavimentazione in ceramica compreso il rivestimento dei servizi e da pareti rifinite con idropittura. Gli infissi interni sono in legno tamburato; quelli esterni in alluminio con avvolgibili in plastica (fotografie n.3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12 in Allegato C) Sono inoltre presenti tutti gli impianti principali acqua, gas, telefono. L'impianto idrico ed elettrico sottotraccia e funzionanti. La distribuzione è razionale, lo stato di manutenzione dell'intero appartamento è mediocre. Durante il sopralluogo



del 29.11.2002 sono state rilevate numerose lesioni con andamento inclinato, verticale ed orizzontale, visibili sia all'esterno che all'interno dell'unità immobiliare abitativa (fotografie n.3 8, 10, 11 e 12 in Allegato C).

L'appartamento confina a nord con il vano scala; a est con lo scivolo condominiale e via S. Benfratello; a sud con piazza A. Biondo; a ovest con l'appartamento prima porta a destra entrando nell'androne (fotografie n.2, 3, e 4 in Allegato C).

Iscritto alla Partita n.162508 del N.C.E.U. del Comune di Palermo, ove erroneamente indicato come avente accesso dalla scala "B", foglio 88, particella 197, subalterno 24, zona censuaria 2, categoria A/2 (abitazione di tipo civile), classe 5, con una consistenza di 5,5 vani, rendita € 298,25, intestato al nome di [REDACTED], nato a [REDACTED] - cod. fisc. [REDACTED] proprietà 1000/1000 (Visura e planimetria catastale in Allegato C).

3.2 Descriva le coerenze e determini il valore di mercato del bene pignorato con stretto riferimento ai limiti in cui è stato colpito dal pignoramento, esponendo gli elementi ed i criteri della sua stima e procedendo, se necessario, alla formazione di più lotti

Per determinare il valore attuale di mercato dell'appartamento sito in Palermo, via Hanzon Azzolino 1 (ex via Francesco Panzera 57), piano terra rialzato, seconda porta a destra entrando dall'androne della scala "A", interno 2, composto da tre vani ed accessori, è stata adottata la media dei valori ottenuti sulla base di due differenti metodi di stima. Il primo, sintetico con l'adozione dei coefficienti di merito, consiste nel ricavare il valore corrente al metro quadrato dell'immobile oggetto di stima, dai prezzi di



compravendita di abitazioni (nuove o integralmente ristrutturate) ricadenti nella stessa zona aventi caratteristiche simili

Il secondo, per capitalizzazione dei redditi, si fonda sulla base del canone locativo annuo in regime di libero mercato, al netto delle spese.



VALUTAZIONE DELL'APPARTAMENTO

Metodo di stima sintetica con l'adozione dei coefficienti di merito.

- Superficie totale commerciale da prendere in esame per la stima: mq108,50.

La quotazione media, riferita a metro quadrato di superficie, della stessa zona caratterizzata da abitazioni analoghe (nuove o integralmente ristrutturate) è di € 1.350,00 e adottando i seguenti coefficienti di merito:

K1 = 1,00 coefficiente relativo all'edificio rispetto alla zona;

K2 = 0,95 coefficiente per i servizi;

K3 = 0,90 coefficiente per lo standard di manutenzione dell'edificio;

K4 = 1,00 coefficiente per gli eventuali introiti delle parti di proprietà del condominio;

K5 = 1,00 coefficiente riguardante la superficie dell'immobile (80mq ÷ 120mq)

K6 = 0,90 coefficiente di piano, vista, esposizione, rumore di traffico;

K7 = 0,80 coefficiente per lo stato di conservazione dell'immobile.

$$K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7 = K \text{ totale}$$

$$1,00 \times 0,95 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,90 \times 0,80 = 0,615$$

€ 1.350,00 x 0,615 = € 830,25 valore al metro quadrato che moltiplicato per

la superficie totale lorda € 830,25 x mq 108,50 = € 90 082,13

VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE OTTENUTO

CON STIMA SINTETICA € 90 082,13



Rilevato un canone mensile corrente di € 300,00 x 12 mesi = € 3.600,00 ed otteniamo il reddito annuo lordo; valutando una detrazione del 25% (spese condominiali, incidenza tasse, lavori) avremo:

$$€ 3.600,00 \times 0.25 = € 900,00$$

sottraendo questo importo al reddito lordo si otterrà.

$€ 3.600,00 - € 900,00 = € 2.700,00$ canone locativo annuo in regime di libero mercato, al netto delle spese.

Adottando un tasso di capitalizzazione pari a 3,0 % avremo un valore in base alla capitalizzazione dei redditi $€ 2.700,00 : 0,03 = € 90.000,00$.

VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE OTTENUTO

CON STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI: €90.000,00

Mediando i due valori ottenuti sulla base dei due metodi di stima

adottati: € 90.082,13 + € 90.000,00 = € 180.082,13

€ 180.082,13 : 2 = € 90.041,07

ed in c.t. € 90.000,00 (diconsi Euro novantamila 00)

3.3 Riferisca circa la possibilità di divisione dei beni in caso di comproprietà

L'immobile oggetto del pignoramento appartiene interamente, al sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] ed ivi residente nella via [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] in seguito a giusta Atto di Compravendita, rogante notaio Maurizio Ficani, del 30.12.1983 e trascritto il 13.01.1984 ai nn 1757/1456, da potere della Società [REDACTED] con sede in [REDACTED]



3.4 Precisi se i beni stessi siano liberi o occupati (ed in tal caso a quale titolo), indicando gli estremi della eventuale trascrizione o registrazione, e se i beni siano gravati da usufrutto o da altri diritti reali

L'immobile sito in Palermo, via Hanzon Azzolino 1 (ex via Francesco Panzera 57), piano terra rialzato, seconda porta a destra entrando dall'androne (scala "A"), interno 2, in data 29.11.2002 risulta occupato dal sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] con contratto di locazione del 16.06.2000 registrato al n.13315. per la durata di quattro anni (copia del Contratto di Locazione in Allegato B).

3.5 Accerti la conformità o le eventuali difformità in relazione alla legislazione in materia urbanistica, con particolare riferimento alla legge n.47 del 1985

L'unità immobiliare abitativa in oggetto risulta edificata, unitamente all'intero edificio di cui fa parte, secondo il Progetto presentato al n. prot. 1025 del 10.06.1977 su cui la C.E. ha espresso parere favorevole nella seduta del 25.10.1978.

Certificato di abitabilità rilasciato dal Municipio di Palermo, Ripartizione di Igiene e Sanità num. di prot 9188 del 03.09.1983 al sig. [REDACTED] [REDACTED] q. di amministratore uniuoco della [REDACTED] relativamente al fabbricato sito in via Francesco Panzera 61-69 ang. Via Benfratello (copia del Certificato di abitabilità/agibilità in Allegato B).

3.6 Controlli la provenienza e l'attuale intestazione del bene

L'immobile oggetto del pignoramento appartiene al sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] cod. fisc [REDACTED] seguito a giusta Atto di Compravendita del 30.12.1983 trascritto il



13.01.1984 ai nn.1757/1456, rogante notaio Maurizio Ficani, da potere della

Società [redacted] Alla Società [redacted]

[redacted] con sede in [redacted] pervenuto per Atto di Compravendita del

14.02.1983 trascritto il 04.03.1983 ai nn 8481/7155, rogante notaio

Maurizio Ficani, da potere della Società [redacted] con sede

in [redacted] (copia degli Atti di Compravendita in Allegato B).

3.7 Effettui la descrizione e l'identificazione per la vendita e, in caso di più lotti, proceda al riepilogo generale con una sintetica descrizione di ciascun lotto e l'indicazione del valore attribuito

DESCRIZIONE E IDENTIFICAZIONE PER LA VENDITA

UBICAZIONE: immobile sito in Palermo, zona periferica (Brancaccio), via Hanzon Azzolino 1 (ex via Francesco Panzera 57), con accesso dall'entrata a destra guardando il prospetto, piano terra rialzato, seconda porta a destra entrando dall'androne (scala "A"), interno 2

DATI CATASTALI: iscritto alla Partita n 162508 del N.C.E.U. del Comune di Palermo, ove erroneamente indicato come avente accesso dalla scala "B", Foglio 88, particella 197, subalterno 24, zona censuaria 2, categoria A/2 (abitazione di tipo civile). classe 5. con una consistenza di 5,5 vani, rendita € 298,25, intestato al nome di [redacted] nato a

[redacted] il [redacted] - cod fisc. [redacted] proprietà
1000/1000

CONFINI: l'appartamento confina a nord con il vano scala; a est con lo scivolo condominiale e via Benfratello, a sud con piazza A. Biondo; a ovest con l'appartamento prima porta a destra entrando nell'androne

ingresso, corridoio, cucina, WC bagno, WC suss e ripostiglio.

Superficie netta calpestabile mq 97,00 circa.

Superficie lorda commerciale mq 108,50 circa.

PREZZO BASE D'ASTA: € 90.000,00 (diconsi Euro novantamila/00)

CONCLUSIONI

Il prezzo base di vendita dell'immobile sito in Palermo, via Hanzon Azzolino

1 (ex via Francesco Panzera 57), con accesso dall'entrata a destra guardando

il prospetto, piano terra rialzato, seconda porta a destra entrando

dall'androne (scala "A"), interno 2 ed oggetto dell'Esecuzione Immobiliare

è, pertanto, di **€90.000,00 (diconsi Euro novantamila/00)**.

L'appartamento composto da tre vani ed accessori, con una superficie lorda

commerciale di mq108,50 circa; risulta iscritto alla Partita n.162508 del

N.C E.U. del Comune di Palermo, ove erroneamente indicato come avente

accesso dalla scala "B", Foglio 88, particella 197, subalterno 24, zona

censuaria 2, categoria A/2 (abitazione di tipo civile), classe 5, con una

consistenza di 5,5 vani, rendita € 298,25, intestato al nome di [REDACTED]

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] - cod. fisc. [REDACTED]

- proprietà 1000/1000. Lo stato di manutenzione dell'intero appartamento è

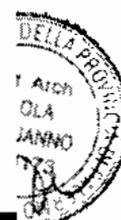
mediocre. Durante il sopralluogo del 29 11 2002 sono state rilevate infatti

numerose lesioni con andamento inclinato, verticale ed orizzontale, visibili sia

all'esterno che all'interno dell'unità immobiliare abitativa.

Il consulente tecnico d'Ufficio con la presente relazione, che si compone di

undici pagine e degli allegati in calce, ritiene di avere assolto l'incarico



ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento e/o integrazione.

La presente relazione viene depositata in Cancelleria con i seguenti allegati.

Allegato A: Verbale di sopralluogo.

Allegato B: Copia dell'Atto di Pignoramento, degli Atti di compravendita, del Certificato di Abitabilità e del contratto di locazione.

Allegato C: Visura, planimetria catastale, n 1 planimetria scala 1:10.000, pianta scala 1:100 con punti di vista e superfici, n.12 fotografie.

Allegato D: n 1 Certificato di residenza.

Con osservanza,

Palermo 28.01.2003

C.T.U.

arch. Paola D'Aguzzo



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Verbale di sopralluogo

L'anno 2002 il giorno 29 del mese di NOVEMBRE alle ore 16,10,
io sottoscritto architetto Paola D'Aguanno C.T.U. in adempimento
dell'incarico conferitomi dal G.E. dott. Raffaella Vacca nel Procedimento
di Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Palermo, Sezione Esecuzioni
Immobiliari, promossa dalla [redacted] contro [redacted] iscritta al
Ruolo Generale dell'anno 1994 con il numero 837, mi sono recato sui
luoghi per l'inizio delle operazioni peritali.



SU POSTO, VIA HAZEN AZOUN 1 (ex
VIA FRANCESCO PANZANI 57) Scala "A",

~~Scala A~~, seconda Porta A Degra,

Ho RINVENUTO il Sig. [redacted]

[redacted] NATO A [redacted] IL [redacted]

CHE HA PERMESSO L'ACCESSO A

LUOGHI, IL MUEL. TRINCO E

FOTOGRAFICO - IL PRESENTE VERBALE

VIENE CHIUSO ALLE ORE 16,55

E LETTO, CONFERMATO E SOTTOSCRITTO

CON IL COMPARENTE -

[redacted]
Il C.T.U. Paola D'Aguanno

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Il locatore [redacted] Cod. Fisc. [redacted] nato a [redacted] il [redacted] residente a [redacted] affitta al conduttore [redacted] Cod. Fisc. [redacted] nato a [redacted] il [redacted] residente a [redacted] che accetta per sé ed eredi la seguente unità immobiliare composta da ingresso- saloncino-due camere-doppi servizi-cucina abitabile e ripostiglio, situata in Palermo via Hazolino Hazon n° 1 - scala piano rialzato interno 2 categoria catastale A/..... alle seguenti condizioni:

1. La locazione avrà la durata di anni 4 dal 16/06/2000 al 30/05/2004 e s'intenderà tacitamente rinnovata alle medesime condizioni, qualora non venga data disdetta da una delle parti mediante lettera raccomandata almeno 3 mesi prima della scadenza.
2. Il prezzo della locazione è stabilito in annue £. 7.200.000 da pagarsi al domicilio del locatore in rate mensili anticipate di £. 600.000 ciascuna.
3. I locali si concedono per il solo uso di abitazione con divieto di sublocazione anche parziale.
4. Il conduttore dichiara di avere esaminato i locali affittati e di averli trovati al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano comunque influire sulla salute di chi vi abita; e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza nello stesso stato. A tal proposito il locatore consegna la somma di £. 600.000 pari a n° 1 (una) mensilità cauzionale.
5. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissione di altri inquilini dello stabile o terzi.
6. Il locatore potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati.
7. L'inadempienza da parte del conduttore di qualunque dei patti contenuti nel presente contratto e in particolare il mancato o ritardato pagamento di due rate mensili di affitto, produrrà la risoluzione del contratto.
8. L'eventuale somma depositata dal conduttore in garanzia dei danni e accantonata come cauzione in conformità alle vigenti leggi, sarà restituita dopo la regolare consegna dei locali e non potrà mai essere imputata in conto pigioni.
9. Per tutti gli effetti, anche esecutivi, dal contratto il conduttore elegge domicilio nei locali affittati, quantunque non più ritenuti, e in via sussidiaria presso il portiere dello stabile.
10. Le spese del presente contratto e delle eventuali rinnovazioni nonché delle quietanze e relative tasse sono a carico del conduttore e del locatore nella misura fissata dalla legge.

Il Locatore

Il Conduttore

Palermo, il 16/06/2000

ASTE
GIUDIZIARIE.it