

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO

- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

- Espropriazione Immobiliare: n. R. Es. 388/1986

- Promossa da: CCRVE oggi ASPRA FINANCE

- Contro: [REDACTED]

- Giudice dell'esecuzione: Dott. Vincenzo Liotta

- Consulente Tecnico d'Ufficio: Arch. Dario Ciriminna

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Appartamento sito a Palermo in Via Azolino Hazon n. 1, al piano terra, interno 1, prima porta a destra entrando nell'androne, esteso mq 99.50, composto da quattro vani ed accessori oltre un balcone e una terrazza scoperta di pertinenza esclusiva di mq 88.70. L'immobile confina: a nord con l'androne d'ingresso, ad est con appartamento complanare, interno 2, di proprietà aliena, a sud con la Via Biondo e ad ovest con la Via Hazon. L'immobile non risulta denunciato all'U.T.E. né censito al N.C.E.U.

- Gennaio 2010 -

ASTE
GIUDIZIARIE.it

U.C.T.U.
DARIO
CIRIMINNA
Arch. Dario Ciriminna
N. 2384

PREMESSA

Con provvedimento del 13.10.2009 il Giudice dott. Vincenzo Liotta, della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Palermo, ha affidato al sottoscritto arch. Dario Ciriminna l'incarico di CTU nel presente procedimento di pignoramento immobiliare, formulando in calce alla comunicazione, datata 08.10.2009, del Notaio Dario Fogazza, delegato per le operazioni di vendita, la richiesta di *"verificare le incongruenze sopra rilevate e (in caso positivo) aggiornare la stima dei beni"* (All.to I).

Con l'incarico di consulenza tecnica, come sopra fomulato, il Giudice dell'Esecuzione ha disposto la verifica della congruenza degli atti del procedimento esecutivo in dipendenza della precitata comunicazione con la quale lo stesso Notaio ha reso noto che, in seguito all'acquisizione di visure catastali aggiornate riguardo all'immobile pignorato "dichiarato in Catasto con scheda n. 9034 del 9/06/1982", è emerso che:

- *"l'immobile sito al piano terra interno uno di proprietà degli odierni esecutati, non esiste"*
- *"che invece in Catasto risulta al piano terra dello stesso edificio di Via Hazon, già l'ia Francesco Panzera n. 57, un'unità immobiliare Catg. C-1 (negozi e botteghe) intestata a tale Armano Mario, soggetto estraneo alla procedura".*
- *"che al momento non è possibile procedere all'espletamento delle attività delegate.."*

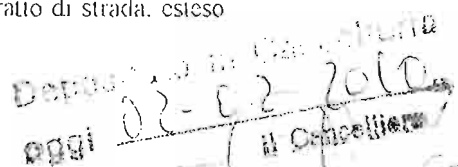
CAPITOLO 1 - VERIFICA DOCUMENTALE

1.1 - Verifica della documentazione depositata in fascicolo

1.1.1 - Chiarimenti riguardo alle differenti indicazioni toponomastiche

Ritengo utile premettere le necessarie precisazioni in merito alle variazioni che nel tempo hanno subito le denominazioni delle strade riportate nella documentazione agli atti in fascicolo e che hanno generato non poca confusione nell'individuare la corretta ubicazione dell'immobile (All.to 2 e 3).

- Con *Via Francesco Panzera* veniva originariamente denominato il tratto di strada, esteso



dall'incrocio con Via Emiro Giafar all'incrocio con Via Gaspare Cipri.

- Successivamente tale asse viario venne suddiviso in *Via Francesco Panzera* (dall'incrocio con Via Emiro Giafar all'incrocio con Via Andrea Biondo) e *Via BC 2*, (dall'incrocio con Via A. Biondo all'incrocio con Via G. Cipri).

- In seguito la *Via BC 2* assunse l'odierna denominazione di *Via Azolino Hazon*.

Conseguentemente l'ubicazione dell'immobile oggetto del pignoramento assunse nel tempo le seguenti diverse individuazioni:

- *Via Francesco Panzera n. 57*, all'epoca della presunta denuncia dell'immobile all'UTE (Giugno 1982);
- *Via BC2 n. 1*, all'epoca della stipula dell'atto di compravendita (Aprile 1984);
- *Via Azolino Hazon n. 1* all'epoca della notifica di ingiunzione (Marzo 1991).

1.1.2 - In merito all'immobile citato nella nota del Notaio Fogazza del 08.10.2009.

Ho preliminarmente accertato, mediante ispezioni catastali e sopralluogo, che l'unità immobiliare a cui si riferisce la nota del Notaio Fogazza, allegata al provvedimento d'incarico, riguarda di fatto alcuni locali adibiti ad attività commerciale (panificio), intestata ad [REDACTED] soggetto estraneo alla procedura. Detti ambienti occupano porzione del piano terra di un edificio sito in Via Panzera n.ri civv. 55,57,59, diverso da quello dove è ubicato l'immobile oggetto del pignoramento. La disforme affermazione è presumibilmenteipesa dai cambiamenti di denominazione che ha subito il tratto di strada e dal riordino della numerazione degli ingressi su strada.

1.1.3 - Verifica degli estremi dell'Atto di Pignoramento.

L'atto di pignoramento immobiliare del 07.03.91, relativo alla procedura n. R.Es. 213/1991,

ha sottoposto ad esecuzione il seguente bene immobile la cui descrizione si trascrive

testualmente in corsivo:

beni di proprietà di [REDACTED]; Quota di effettiva appartenenza di un appartamento

dell'edificio di Via Hazon n. n. 1 e 9, esclusivamente le due unità immobiliari sottostanti:

- a) al civico n. 1, interno 2, appartamento di vani 5.5, categ. A/2, distinto al N.C.E.U. al fg. 88, p.lla 197, sub 24, che dalle visure ipotecarie conseguentemente acquisite, risulta di proprietà di A.D., scheda di denuncia all'UTE n. 9034 del 0.6.1982;
- b) al civico n. 9, interno 1, appartamento di vani 5.5, categ. A/2, distinto al N.C.E.U. al fg. 88, p.lla 197, sub 5, che dalle visure ipotecarie conseguentemente acquisite, risulta di proprietà di A.G., scheda di denuncia all'UTE n. 9055 del 9.6.1982.

1.2.7 - Per conferme circa il mancato censimento dell'immobile pignorato.

Documentazione esaminata:

- Visura catastale per soggetto a nome di [REDACTED] (si omettono gli allegati)
- Visura catastale per soggetto a nome di [REDACTED] (si omettono gli allegati)

Deduzioni: L'immobile oggetto della procedura esecutiva non figura in catasto tra gli immobili intestati ai debitori esecutati.

1.2.8 - Estraneità alla procedura esecutiva dell'immobile attiguo a quello pignorato.

Documentazione esaminata:

- Ispezione Ipotecaria a nome di [REDACTED] (si omettono gli allegati)
- Titolo di proprietà di [REDACTED] immobile denunciato con scheda n. 9055 del 09.06.1982 (nota di trascrizione) (All.to 15)
- Visura NCEU Fg. 88, P.lla 197, Sub 24, Scheda n. 9055 del 09.06.1982 (All.to 16)
- Planimetria Catastale Fg. 88, P.lla 197, Sub 24, Scheda n. 9055 del 9.06.82 (All.to 17)

Deduzioni. E' escluso ogni possibile equivoco tra gli atti relativi all'immobile oggetto del pignoramento e quello ad esso contiguo.

1.2.9 - Verifica della Regolarità urbanistica ed edilizia

Documentazione esaminata:

- Progetto di variante n. 2452 del 11.06.1977 oggetto delle Concessioni Edilizie n. 899 del

13.01.1979 e n. 620 del 23.07.1981 (All.to 5)

- Certificato di Abitabilità prot. N. 9188 del 03.09.1983 (All.to 6)

Deduzioni: L'unità immobiliare di proprietà dei debitori risulta correttamente rappresentata nell'elaborato grafico progettuale oggetto della Concessione Edilizia n. 620 del 23.07.1981.

In merito alla sua regolarità urbanistico edilizia, l'immobile è stato dichiarato abitabile con Certificato di Abitabilità prot. N. 9188 del 03.09.1983

1.2.10 - Rappresentazione grafica delle unità immobiliari al piano terra dell'edificio

Nell'elaborato allegato alla presente Relazione sono graficamente rappresentate le unità immobiliari ivi esistenti ed i loro riferimenti catastali, al fine di agevolare l'immediata percezione dell'ubicazione degli immobili e dei rispettivi riferimenti catastali. (All.to 18)

1.3 – Considerazioni conclusive alle verifiche documentali

Come viene precisato nei dettagli nei precedenti capitoli, in esito all'attività svolta ho potuto accertare che: la corretta descrizione ed ubicazione dell'immobile pignorato è la seguente:

"Immobile per civile abitazione, facente parte dell'edificio sito in Palermo, Via Azolino Hazon n. 1 e precisamente: appartamento al piano terra, interno 1, prima porta a destra entrando nell'androne, al civico n. 1, composto di quattro vani ed accessori oltre terrazza scoperta di pertinenza esclusiva, confinante a nord con l'androne d'ingresso, ad est con appartamento complanare, interno 2, di proprietà aliena, a sud con la Via Biondo e ad ovest con la Via Hazon. L'immobile non risulta denunciato all'U.T.E. "

- L'unità immobiliare oggetto della procedura non risulta denunciata né censita al NCEU;

- La scheda di denuncia all'UTE indicata nell'atto di compravendita, nella relativa nota di trascrizione e nell'atto di pignoramento è la scheda di denuncia con la quale risulta censita un'altra unità immobiliare ubicata al piano terra dello stesso edificio, ingresso n. 9, di proprietà aliena.

- L'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva è graficamente descritta

d'uso a civile abitazione, classificabile catastalmente con la categoria A/2 "Abitazione di tipo civile". Essa occupa porzione di piano terra di un fabbricato, costruito nei primi anni 80 del secolo scorso, elevato complessivi dieci piani f.t. ed avente accesso dalla Via Hazolino Hazon n. 1 (Foto 1). La zona, su cui insiste l'immobile, denominato Quartiere Brancaccio, è individuabile come zona semi-periferica del Comune di Palermo. Il Quartiere si divide in una parte residenziale ed un'altra industriale, urbanizzate ed autosufficienti. La parte residenziale è per lo più caratterizzata da edifici multipiano senza particolare pregio architettonico.

2.2 – Caratteristiche costruttivo-impianistiche e stato di conservazione del fabbricato.

Dal punto di vista costruttivo il fabbricato in cui insiste l'unità immobiliare, è realizzato con struttura resistente intelaiata in c.c.a.. I muri esterni di tamponamento, sono rivestiti con intonaco a finitura di tipo Li Vigni, attualmente in discreto stato di conservazione. Dal punto di vista impiantistico il fabbricato è dotato di impianti di adduzione idrica e di smaltimento delle acque reflue collegati alla rispettive reti municipali.

2.3 - Descrizione e stato di conservazione dell'immobile.

L'immobile oggetto del pignoramento è ubicato al piano terra del predetto fabbricato. Ad esso vi si accede tramite una delle due porte poste nell'androne d'ingresso al fabbricato e precisamente la prima entrando a destra (interno 1) (Foto 3 e 5). L'appartamento confina a nord con l'androne d'ingresso, ad est con appartamento complanare, interno 2, di proprietà aliena, a sud con la Via Biondo e ad ovest con la Via Hazon. L'unità immobiliare è composta da: un piccolo vano ingresso, tre vani (Foto 4, 11, 12), un corridoio di disimpegno (Foto 13), un vano cucina (Foto 9), due servizi igienici (Foto 7 e 8) e un vano ripostiglio (Foto 10), oltre una terrazza scoperta, di pertinenza esclusiva, di mq 102,00, prospiciente la Via Hazon, alla quale si accede unicamente dal vano cucina e dal soggiorno tramite un balcone e una piccola rampa di scale. Tale cosiddetta "villetta", ricavata ad una quota inferiore rispetto al



piano di calpestio dell'appartamento, è recinata con muretto in c.c.a. sormontato da ringhiera metallica (Foto 4). Le finiture interne dell'appartamento, complessivamente in buono stato di conservazione, sono caratterizzate da pavimentazione in ceramica monocoltura; soffitti rifiniti con intonaco civile e integgiatura; pareti rifinite con carta da parati e zocchetto in legno. I servizi igienici sono corredati da pezzi sanitari comuni in ceramica (Foto 7 e 8). Gli infissi esterni sono in alluminio e vetri, dotati di avvolgibili in pvc. Gli infissi interni, porte, sono in legno tamburato. Dal punto di vista impiantistico l'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico sottotraccia, alcune stanze sono dotate di impianto di condizionamento a pompa di calore. L'adduzione idrica e lo smaltimento delle acque reflue sono garantite dal collegamento alle rispettive reti municipali.

2.4 – Dati metrici dimensionali (confronta allegato 18/A).

- | | | | | | |
|---------------------------------|----|-------|-----------------------------------|----|-------|
| - Altezza utile interna: | m | 2,90 | - Superficie commerciale: | mq | 99,50 |
| - Superficie balcone: | mq | 12,70 | - Superficie interna utile netta: | mq | 88,70 |
| - Superficie terrazza scoperta: | mq | 88,70 | | | |

2.5 – Provenienza, stato di possesso e stato d'uso dell'immobile.

L'immobile perviene ai signori [REDACTED] coniugi in regime di comunione legale dei beni, da potere della Società "Immobiliare Emiro S.r.l.", giusta atto di compravendita del 10.04.84, rep. N. 8974, racc n. 4318, rogato dal Notaio Maurizio Ficani.

Come personalmente dichiarato in sede di sopralluogo dal sig. [REDACTED] attualmente l'immobile risulta occupato dai proprietari, coniugi [REDACTED] che lo utilizzano come propria abitazione. (si confronti verbale di sopralluogo All.to 4).

2.6 – Dati catastali.

L'immobile non è dichiarato al U.T.E né censito al N.C.E.U.

2.7 – Regolarità edilizia.

In merito alla regolarità urbanistico edilizia dell'immobile il sottoscritto ha rilevato che

l'unità immobiliare in oggetto, così come l'intero fabbricato, è stata edificata in forza della Concessione Edilizia n. 899 rilasciata dal Comune di Palermo il 13.01.1979 e successiva concessione per variante n. 620 del 23.07.1981, ed è stato dichiarato abitabile giusta Certificato di Abitabilità rilasciato dal Comune di Palermo in data 03.09.1983, prot. n. 9188.

2.8 – Criteri di valutazione.

La presente perizia si avvale del criterio metodologico della stima "sintetica" o "comparazione diretta". Esso, usato prevalentemente in occasione di compravendita di fabbricati ad uso abitativo, consente all'estimatore di formulare il proprio giudizio di merito mediante opportune indagini di mercato che utilizzano, come parametro di riferimento, il valore di immobili compravenduti simili per caratteristiche, ubicazione e consistenza a quello oggetto della stima. Sulla scorta delle precedenti indagini, supportate da rilevazioni effettuate da atti notarili, da informazioni assunte presso agenzie immobiliari e da pubblicazioni periodiche di settore, si determinerà il più probabile valore di mercato del bene, espresso come costo per unità di superficie (€/mq). Il prodotto di tale valore unitario per la superficie commerciale del bene ne determinerà il valore complessivo, a meno di riduzioni o incrementi che si riterrà opportuno applicare in dipendenza di particolari condizioni e/o caratteristiche dell'immobile come la vetustà, la regolarità edilizia, lo stato d'uso

2.9 – Determinazione del valore commerciale dell'immobile.

Il prezzo di mercato corrente, adottando il criterio suesposto, è stato stimato in €/mq 1.080,00. Tale valore moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile ne ha determinato il suo più probabile valore di mercato. Più in dettaglio:

Dati assunti per la valutazione:

- | | | |
|---|----|-------|
| - Superficie interna lorda commerciale: | mq | 99,50 |
| - Superficie balcone (coeff. Rid. 25%): | mq | 3,25 |



- Superficie terrazzo scoperto (coeff. Rid. 25%): mq 22,25

Totale superficie commerciale: mq 125,00

Determinazione del prezzo di vendita:

- Valore dell'immobile = mq 125,00 x 1.080,00 €/mq = € 135.000,00

2.10 - Scheda riassuntiva

"Appartamento sito a Palermo in Via Azolino Hazon n. 1, al piano terra, interno 1, prima porta a destra entrando nell'androne, esteso mq 99,50, composto da quattro vani ed accessori oltre un balcone e una terrazza scoperta di pertinenza esclusiva di mq 88,70. L'immobile confina: a nord con l'androne d'ingresso, ad est con appartamento complanare, interno 2, di proprietà aliena, a sud con la Via Biondo e ad ovest con la Via Hazon. L'immobile non risulta denunciato all'U.T.E. nè censito al N.C.E.U."

Prezzo a base d'asta: € 135.000,00 (Euro Centotrentacinquemila /00)

Ritenendo di avere espletato il mandato conferitogli, il sottoscritto rassegna la presente relazione, ringraziando per la fiducia accordatagli e restando a disposizione della S.V. per qualsiasi ulteriore chiarimento

Palermo li 29 gennaio 2010

Il Tecnico nominato C.T.U.

Architetto Dario Ciriminna

