

TRIBUNALE DI PALERMO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n.516/2015

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROMOSSA DA

CONDOMINIO DI PIAZZA PRINCIPE DI CAMPOREALE N.70

(rappresentato dall'Avv. Francesco Cutiettaa)

contro DEBITORE "A"⁽¹⁾

Giudice dell'Esecuzione: DOTT. GABRIELLA GIAMMONA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

C.T.U.: Ing. MARIA GRAZIA D'ASCOLI

via Canonico Rotolo, 1 • 90143 • Palermo •
e-mail: ingdascoli@alice.it PEC: mariagrazia.dascoli@ordineingpa.it

LOTTO UNICO

dep. del. 18-6-16
copie d'attese 20-6-16



(1) In applicazione a quanto previsto dal Garante per la protezione dei dati personali con provvedimento del 07/02/2008, il nominativo dell'esecutato è stato omesso ed inserito in una busta chiusa allegata alla relazione.

INDICE

1.	Mandato di consulenza	2
2.	Esame della Documentazione (artt. 498, 599 e 567 c.p.c.)	2
3.	Accertamento sulla completezza della documentazione agli atti di causa	2
4.	Sopralluogo e Verbale	3
5.	Identificazione catastale dell'immobile	3
6.	Descrizione generale dell'edificio condominiale e contesto urbano	3
7.	Descrizione dell'unità immobiliare e stato d'uso	4
8.	Utilizzo	6
9.	Vincoli ed oneri giuridici	6
10.	Verifica della regolarità urbanistica	6
11.	Conformità dei dati catastali dell'immobile allo stato di fatto	7
12.	Titolo di proprietà	7
13.	Resoconto amministrazione condominiale	7
14.	Oneri a carico dell'acquirente	8
15.	Valutazione	8

ELENCO ALLEGATI

1. Atto di pignoramento immobiliare trascritto il 22/10/2015 ai n.ri 43008/31897
2. Certificazione notarile del Notaio Rosa Giaimo di Trapani redatta in data 29/10/2015
3. Verbale di sopralluogo del 24/03/2016
4. Visura catastale Comune di Palermo Fig. 55, particella 217 sub 28
5. Planimetria catastale dell'immobile Fig. 55, particella 217sub 28
6. Titolo di proprietà del bene pignorato - atto di compravendita del Notaio Dario Fogazza del 03.10.2006
7. Rilievo metrico dell'appartamento con dati metrici e con indicazione dei punti di rilievo fotografico;
8. Certificato di abitabilità del 20.04.1967
9. Resoconto amministrazione condominiale
10. N.2 schede tecniche di immobili posti sul mercato, simili a quello in esame
11. Banca dati delle quotazioni immobiliari
12. Documentazione fotografica (20 foto)
13. Comunicazione di avvenuto deposito.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premessa

In ottemperanza a quanto disposto dal G. Es. nel verbale di accettazione dell'incarico al comma 3), trattandosi di un *LOTTO UNICO*, si redige un'unica relazione di stima organizzata secondo quanto richiesto.

1. Mandato di consulenza

Il sottoscritto ingegnere Maria Grazia D'Ascoli, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n.5032, nominato C.T.U. con provvedimento emesso in data 16/02/2016, nella procedura esecutiva immobiliare promossa da Condominio di Piazza Principe di Camporeale n.70 contro "A", con la presente relazione tecnica adempie all'incarico conferitogli in data 08/03/2016, di stimare il valore del bene facente parte della procedura esecutiva n.516/2015 R.G.E..

Dall'esame della documentazione e precisamente dall'atto di pignoramento immobiliare in danno di "A" iscritto a ruolo il 14/10/2015 trascritto il 22/10/2015 ai n.ri 43008/31897 (*cf. All. 1*) si evince che oggetto di pignoramento risulta essere:

– *Appartamento sito in Palermo via Lo Dico 6, piano primo, iscritto al Catasto Foglio 55, Particella 217 sub 28, Categoria. A/3.*

2. Esame della Documentazione (artt. 498, 599 e 567 c.p.c.)

Dall'esame del fascicolo n.516/2015, in merito agli adempimenti preliminari ex artt. 498, 599 e 567 c.p.c. da parte del creditore procedente, si è riscontrato che:

- ✓ Non è stato necessario notificare atto di avviso ex art. 498 c.p.c. in mancanza di creditori, con diritto di prelazione risultante da pubblici registri, sul bene pignorato;
- ✓ Non è stato necessario notificare atto di avviso ex art. 599 c.p.c. poiché non si è riscontrata l'esistenza di comproprietari non eseguiti del bene;
- ✓ E' stata prodotta la certificazione notarile del Notaio Rosa Giaimo di Trapani redatta in data 29/10/2015 (*cf. All. 2*), relativa al ventennio antecedente il pignoramento contro "A", tale certificazione risulta priva di omissioni o discrasie rispetto agli elementi acquisiti ed, ai sensi dell'art.567 del c.p.c., può sostituire la documentazione prevista dallo stesso articolo.

3. Accertamento sulla completezza della documentazione agli atti di causa

Si è accertata la corrispondenza e relativa correttezza dei dati riportati nel pignoramento rispetto alla documentazione catastale ed al certificato notarile facente parte degli atti di causa.

4. Sopralluogo e Verbale

In data 24/03/2016 il sottoscritto ing. Maria Grazia D'Ascoli, previa convocazione, a mezzo raccomandata A/R, della sig."A" (proprietaria esecutata dell'immobile pignorato), e via pec dell'avv. Francesco Cutietta (in qualità di rappresentante e difensore del Condominio di Piazza Principe di Camporeale n.70 Palermo) si è recato in Palermo via Lo Dico n.6. Nella stessa data il sottoscritto CTU alle ore 13,30 ha potuto effettuare il sopralluogo dell'immobile alla presenza della sig."A", ha eseguito il rilievo metrico dell'immobile ed effettuato una dettagliata ripresa fotografica, infine ha redatto il relativo verbale di sopralluogo (cfr.All.3).

5. Identificazione catastale dell'immobile

L'immobile risulta iscritto al N.C.E.U del Comune di Palermo al Foglio 55, Particella 217, Subalterno 28, Categoria A/3, Zona cens. 2, Classe 6, Consistenza 7 vani, piano 1, rendita € 397,67. (cfr. visura catastale All. 4 e planimetria catastale All.5).

Intestatari

1) sig.ra "A" Proprietà per 1/1 - in regime di separazione dei beni - in forza di atto di compravendita del Notaio Dario Fogazza del 03.10.2006, repertorio n.201235 raccolta n.2792, trascritto a Palermo il 18.10.2006 ai nn. 64301/35948 (cfr. All.to 6).

6. Descrizione generale dell'edificio condominiale e contesto urbano

Il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in esame ricade in Palermo nella Piazza Principe di Camporeale – quartiere Zisa. Tale piazza costituisce un importante snodo stradale per la viabilità urbana della città di Palermo e la zona in cui essa insiste ha caratteristiche residenziali. Più in particolare trattasi di un sistema edilizio adibito ad abitazioni civili in un contesto di condomini, la zona è dotata di tutti i principali servizi primari e secondari e di numerosi esercizi commerciali ed è ben servita dai mezzi per il trasporto pubblico urbano con un notevole flusso veicolare e pedonale.





In ambito territoriale la zona nella quale ricade l'immobile in esame è definita "centrale" e secondo la perimetrazione dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) trattasi della fascia denominata "Regina Margherita – Re Federico – Finocchiaro Aprile – Marco Polo" (cfr. All.to 11).

Il complesso immobiliare di cui fa parte l'immobile in esame è composto da un edificio di sei piani fuori terra avente ingresso al civ.70 di Piazza Principe di Camporeale e da un fabbricato di due piani fuori terra ove è ubicato, al piano primo, l'appartamento in esame (cfr. foto sopra riportata). Il fabbricato di due piani fuori terra presenta un ingresso con cancello pedonale sulla via Giusto Lo Dico al civico 6 (cfr. Foto 2), prospetta su tale via e su area condominiale interna presente tra l'edificio principale di 6 piani ed il fabbricato medesimo. L'ingresso posto al civ.6 della via G. Lo Dico è adiacente al cancello carrabile che immette nello scivolo condominiale del complesso immobiliare descritto (cfr. ancora Foto 2). Il sottoscritto ha preso visione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palermo del progetto che ha riguardato il complesso immobiliare costituito, come anzidetto, dall'edificio principale di 6 piani, dal fabbricato di due piani dove è ubicato l'appartamento in esame, e dall'area condominiale interna; tale progetto è stato approvato dalla C.E. il 22.10.1964, le successive varianti sono state approvate rispettivamente in data 08.06.1966 e 14.12.1966.

7. Descrizione dell'unità immobiliare e stato d'uso

L'unità immobiliare in esame è un appartamento di civile abitazione sito al piano primo del fabbricato composto da due piani fuori terra innanzi descritto; tale fabbricato presenta struttura in cemento armato, e copertura piana (cfr. foto 1,2).

Si accede all'immobile da un cancelletto in ferro posto al civ. 6 della via Lo Dico che immette su una piccola area esterna munita di ringhiera prospiciente lo scivolo condominiale; un portoncino in ferro del fabbricato immette quindi in un vano scala che conduce al piano primo (cfr. foto 3,4,5). Salendo le scale, costituite da due rampe, e arrivando al pianerottolo, ci si immette "direttamente" all'interno dell'appartamento in esame (cfr. foto 5 e 6); si constata infatti che il pianerottolo di arrivo del vano scala e il disimpegno, interno all'appartamento, non sono delimitati da alcuna porta. Il disimpegno posto all'ingresso immette, a sinistra, in un ampio soggiorno/cucina, a destra in una camera da letto e di fronte in altro disimpegno (vedi rilievo metrico All.7). Il soggiorno/cucina presenta due pareti vetrate che si affacciano sul terrazzo, quest'ultimo, posto alla stessa quota, è di pertinenza esclusiva dell'appartamento. Una parete del soggiorno è attrezzata con cucina in muratura, e in adiacenza a tale parete è presente un vano adibito a lavanderia (fot 8,9,10,11,12). La copertura del vano soggiorno/cucina è realizzata in legno e massetto coibentante, e internamente il soffitto presenta un rivestimento in legno. Con riferimento ancora all'All.7, il disimpegno posto di fronte l'ingresso immette in ulteriori vani dell'appartamento e precisamente: due camere da letto, un ripostiglio, e due servizi, wc-doccia e wc-bagno, (cfr. foto 13-20 e "*rilievo metrico dell'immobile con indicazione dei punti di rilievo fotografico*" All.7).

L'appartamento è dotato di serramenti esterni muniti di avvolgibili in pvc, porte interne in legno e vetro, la pavimentazione e la piastrellatura dei servizi, quest'ultima posta sino all'altezza di m.2,20, sono in ceramica. Si constata la presenza nei vani degli elementi radianti (termosifoni), alimentati con impianto a metano autonomo con relativa caldaia. L'altezza interna utile è di m 3,20. In All.7 si riportano in forma tabellare le superfici utili dei vani. La terrazza ha una superficie calpestabile pari a 137 mq e confina con area condominiale; essa è in parte coperta con struttura precaria (foto 18), è pavimentata con mattonelle di gres ceramico ed è dotata di parapetto con ringhiera in ferro lungo il lato prospiciente lo scivolo condominiale.

La documentazione fotografica allegata consente di rilevare con maggiore evidenza lo stato d'uso dell'immobile, nonché i materiali e le rifiniture presenti.

Confini: L'appartamento confina a sud con via Lo Dico e ad est con appartamenti limitrofi di proprietà altrui, a nord e a ovest con atrio condominiale.

L'immobile è dotato dei seguenti impianti funzionanti: elettrico, idrico-sanitario, citofonico; non è dotato altresì della certificazione di conformità dell'impianto elettrico di cui al D.M. 46/90, né della certificazione energetica APE.

8. Utilizzo

Al momento del sopralluogo l'appartamento era abitato dalla sig "A", unica proprietaria del bene in esame, e dai suoi figli.

9. Vincoli ed oneri giuridici

Secondo quanto riportato nella relazione notarile del Notaio Rosa Giaimo redatta in data 29/10/2015, relativa al ventennio antecedente il pignoramento contro "A", allegata agli atti di causa, gli accertamenti ipotecari evidenziano i seguenti "gravami":

Trascrizione di pignoramento emesso dal Tribunale di Palermo, repertorio n.4038, trascritto a Palermo il 22/10/2015 ai n.ri 43008/31897, in ragione dell'intero, a favore di condominio di via Principe di Camporeale n.70-Palermo contro la sig.ra "A".

Iscrizioni:

1) Ipoteca volontaria iscritta il 26 giugno 1997 ai n.ri 21866/2496, in ragione dell'intero, a garanzia del mutuo di originarie lire 100.000.000, per il montante di lire 300.000.000, a favore di Banca di Roma s.p.a. con sede in Roma, contro [REDACTED] terza datrice di ipoteca, mutuo concesso dal predetto Istituto di credito ai sigg.ri [REDACTED] nato a [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di debitori non datori, con atto ai rogiti del notaio Sergio Masi di Palermo in data 25/06/1997, rep.n. 6552.

2) Ipoteca volontaria iscritta il 19/07/2006 ai n.ri 45983/15974, in ragione dell'intero, a garanzia del mutuo di originari euro 145.000,00 per il montante di euro 290.000,00, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. con sede in Siena, contro [REDACTED] terzi datori di ipoteca, mutuo concesso dal predetto istituto di credito ai sigg.ri [REDACTED] in qualità di debitori, non datori, con atto ai rogiti del notaio Dario Fogazza di Palermo in data 17/07/2006, rep. n. 200649.

10. Verifica della regolarità urbanistica

Il sottoscritto CTU, in merito alla legittimità edilizia ed alla certificazione di abitabilità del complesso immobiliare sito in Palermo Piazza Principe di Camporeale n.70, di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento, ha accertato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palermo Settore Edilizia Privata, a seguito di richiesta presentata dallo scrivente in data 09/05/2016 (prot. AREG-2016/0774493-A), che il complesso condominiale innanzi descritto è stato edificato a seguito di Licenze di costruzione n.50 del 13/01/1965, n.652 del 27/06/1966 e n.28 del 16.01.1967; ha infine ottenuto il Certificato di abitabilità in data 20/04/1967 prot. 7382 (All.8)