


TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 
Giudice dell'Esecuzione: Dott. Giuseppe Sidoti

Esecuzione immobiliare promossa da

Banco di Sicilia S.p.A

contro

(A) e (B)

(R. Es. n. 316/2006)

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Consulenza tecnica dell'ing. Pietro Barresi

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

STUDIO TECNICO ING. PIETRO BARRESI - VIA LEONARDO DA VINCI, 276 - 90135 PALERMO

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione immobiliare promossa da BANCO DI SICILIA S.p.A.
contro (A) e (B) - (R.Es. 316/06)

G.Es. Dott. GIUSEPPE SIDOTI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

* * * * *

Relazione di consulenza tecnica di ufficio dell'ing. Pietro Barresi

* * * * *

1. PREMESSE

Con atto di pignoramento immobiliare notificato il 03/07/06 il Banco di Sicilia S.p.A., rappresentato e difeso dall'avv. Francesco Punzo, oggi dall'avv. Mario Volante, promuoveva procedura esecutiva in danno dei signori (A) e (B) ⁽¹⁾, relativamente ai seguenti beni immobili di loro proprietà per ½ ciascuno:

- 1) Terrenò, sito in Monreale, contrada Giancaldaia, iscritto al catasto, fg. 81 p.lla 40
- 2) Terreno, sito in Monreale, contrada Giancaldaia, iscritto al catasto, fg. 81 p.lle 69 e 61.

2. OGGETTO DELLA CONSULENZA

Con Decreto depositato il 09/12/09 il G.Es., Dott. Giuseppe Sidoti, nominava C.T.U. il sottoscritto ing. Pietro Barresi che, all'udienza del 20/01/10, prestava il giuramento di rito, ricevendo il seguente incarico:

(1) L'identità delle persone a cui si riferisce la sigla alfabetica è specificata nell'atto che si

allega in busta chiusa.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Po

1) "Provveda l'esperto, preliminarmente, a controllare la completezza della documentazione presentata dai creditori (avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri, avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, con precisazione in ordine al buon esito di ciascuna notifica), nonché dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. (esplicitando se è stata esaminata la relazione notarile e verificando la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento, nonché se sia stato prodotto certificato di destinazione urbanistica), segnalando al giudice immediatamente quelli mancanti o inidonei, o comunque ogni altra omissione o discrasia rispetto agli elementi acquisiti;

2) Provveda, altresì, previa comunicazione scritta al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, e previo altresì accesso all'immobile:

a. alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed eventualmente evidenziando l'opportunità di procedere alla formazione di uno o più lotti per la vendita, previa identificazione dei nuovi confini;

b. alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali

competenti; laddove l'immobile sia abusivo e non sanabile, proceda alla valutazione dell'area di sedime, calcolando i costi connessi all'abbattimento dell'opera abusiva;

c. all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, provvedendo, nell'ipotesi in cui queste ultime siano idonee all'esatta individuazione dei beni, ad effettuare il rilievo planimetrico;

3) Rediga quindi, in fascicoletti separati tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

a) L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo; per ciascuno di essi occorrerà, inoltre, allegare copia della concessione o licenza edilizia ovvero indicare gli estremi di eventuali pratiche di sanatoria e verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

b) Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con

parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona;

c) Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore ovvero da terzi ed a che titolo, facendo particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente il pignoramento;

d) L'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

e) L'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque resteranno non opponibili all'acquirente.

4) Provveda inoltre l'esperto:

a) alla indicazione di eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);

b) alla valutazione dei lotti, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzati per la stima;

c) ad indicare, qualora si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti separabile in natura ovvero comodamente divisibile o, ancora, se ritenga probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa (es. per la presenza di comproprietari e/o familiari

interessati all'acquisto, ecc);

5) Alleghi il perito a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, ed un'adeguata documentazione fotografica relativa allo stato d'uso, nonché la planimetria del bene.

6) Acquisisca il perito direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore precedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza.

3. DOCUMENTAZIONE PRESENTATA DAI CREDITORI AVVISI EX ART. 498 C.P.C. E EX ART. 599 C.P.C.

Non avendo rinvenuto la presenza della documentazione ex art. 498 c.p.c. e ex art. 599 c.p.c., con nota del 21/06/1, ho richiesto tale documentazione al legale del creditore precedente, avv. Mario Volante.

4. DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA C.P.C.

Ho proceduto al controllo della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c., verificando che la stessa è stata sostituita dalla certificazione notarile redatta in data 13/03/07 dal Notaio Pietro Costamante.

5. SOPRALLUOGHI

Al fine di ottemperare all'incarico affidatomi, il giorno 24/03/10, a seguito di convocazione data con nota raccomandata A.R. del

11/03/10, mi sono recato dinanzi il Tribunale di Partinico, dove avevo convocato gli esecutati per recarsi congiuntamente presso l'immobile oggetto di stima, ma nessuno è convenuto.

Il giorno 16/04/10, a seguito di avviso a mezzo nota raccomandata A.R. del 09/04/10, non essendo intervenuto nessuno degli esecutati, ho tentato ugualmente di recarmi presso gli immobili oggetto di esecuzione; non essendo riuscito a rinvenire tali immobili, ho rinviato le operazioni al giorno 21/04/10.

Il giorno 21/04/10 mi sono nuovamente recato nel territorio del Comune di Monreale, in contrada Giancaldaia dove nessuno degli esecutati era presente, riuscendo a rinvenire i terreni oggetto di esecuzione, effettuandone il rilievo fotografico.

I verbali dei sopralluoghi sono riportati nell'allegata busta chiusa.

6. BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Durante i sopralluoghi effettuati ho verificato che i beni immobili indicati nell'atto di pignoramento sono effettivamente costituiti da quelli sottoelencati che, conformemente a quanto disposto dal Signor Giudice, vengono indicati con una lettera dell'alfabeto:

Immobilabile a) Terreno sito in Monreale, contrada Giancaldaia, iscritto in catasto al foglio 81, particella 40;

Immobilabile b) Terreno sito in Monreale, contrada Giancaldaia, iscritto in catasto al foglio 81, particella 61 e 69;

E' da rilevare che il terreno, originariamente costituito dalla particella 40, è oggi suddiviso nelle tre particelle 465, 466, 467; ciò perchè la particella 466 (estesa 218 mq.) è stata di espropriazione da parte del Comune di Alcamo, come risulta dalla relazione del notaio Costamante.

I beni oggetto del pignoramento, essendo costituiti da due unità immobiliari indipendenti, sono vendibili separatamente.

Così come disposto dal Signor Giudice, la descrizione e la valutazione degli immobili sopra elencati è prodotta in fascicoli separati che costituiscono parte integrante della presente relazione.

7. CRITERI DI STIMA

Per la determinazione del valore di mercato dei beni oggetto di stima ho adottato il metodo sintetico-comparativo, che si basa sul reperimento di dati storici elementari relativi a prezzi di mercato di beni analoghi riscontrati in epoca prossima a quella della stima. Dalla scala formata da tali valori si può determinare il valore di mercato degli immobili da stimare, attraverso l'inserimento di essa nel gradino della scala che presenta maggiori analogie.

Per la valutazione ho utilizzato come parametro di raffronto il tumulo che costituisce l'unità di misura per i terreni ancora in uso nelle campagne. Tale valore è stato convertito in ettari sulla base della consistenza del tumulo che, nella zona in esame è pari a 1.262,00 mq. Ho svolto un'analisi di mercato di terreni similari per destinazione d'uso, ubicazione, superficie e appetibilità nell'attuale mercato

immobiliare.

8. FONTI DI INFORMAZIONE

Per la stima mi sono basato su dati di mercato a me noti che ho verificato con i dati forniti da operatori commerciali del settore, operanti nella zona dove ricadono i terreni oggetto di esecuzione.

9. DESCRIZIONE SINTETICA E IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE PER LA VENDITA

Immobile a)

Terreno incolto sito nel territorio comunale di Monreale, contrada Giancaldaia, accessibile da una stradella sterrata in parte carrabile e in parte percorribile con soli mezzi agricoli, che ha origine dalla SP2, Partinico-S. Giuseppe Iato, della superficie di 2.820 mq., formato da due spezzoni non confinanti, uno esteso 2.660 mq. e l'altro 160 mq.; iscritto al N.C.T. del Comune di Monreale al foglio 81, particelle 465 e 467. Il terreno ricade in ZONA E con destinazione urbanistica agli usi agricoli.

Valore a base d'asta: € 3.400,00

Immobile b)

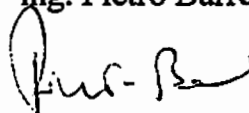
Terreno incolto sito nel territorio comunale di Monreale, contrada Giancaldaia, accessibile da una stradella sterrata in parte carrabile e in parte percorribile con soli mezzi agricoli, che ha origine dalla SP2, Partinico-S. Giuseppe Iato, della superficie di 5.406 mq.; iscritto al NCT del Comune di Monreale al foglio 81, particelle 61 e 69. Il

terreno ricade in ZONA E con destinazione urbanistica agli usi
agricoli. Valore a base d'asta: € 6.500,00

Palermo, 08/10/10

Il C.T.U.

ing. Pietro Barresi



Depositato in Cancelleria
oggi 12.10.2010
in Cancelleria

