

TRIBUNALE DI PALERMO  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA

Giudice Es.: Dott. Vincenzo Liotta

Esecuzione immobiliare: Non Performing Loans SpA

contro

(Proc. Es.386/13)

C.T.U.: Dott. arch. Maria Pia Clelia Valenza

SOMMARIO

PREMESSA.....	1
1. COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART.567 c.p.c. secondo comma.....	1
2 .SOPRALLUOGO.....	2
3. INDIVIDUAZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA .....	2
4.VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI.....	6
5.VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI.....	8
6.RIEPILOGO.....	9
7.ALLEGATI.....	10
8.DEPOSITO DELLA RELAZIONE.....	11

CONSULENZA TECNICO GIUDIZIARIA RELATIVA  
ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA:

Non Performing Loans SpA contro [REDACTED]

G. Es.: Dott. V. Liotta – Proc.Es. 386/13

**PREMESSA**

All'udienza del 22/04/2014 la sottoscritta ha accettato l'incarico quale CTU per l'esecuzione in epigrafe ed ha prestato il giuramento di rito dinanzi al Giudice Es. Dott. Vincenzo Liotta. Successivamente la sottoscritta ha provveduto al ritiro della produzione. In seguito sono stati effettuati accessi presso gli uffici del Comune di Partinico settore Urbanistica, dell'Agenzia del Territorio, presso lo del Notaio Bica in Palermo per il ritiro di copia del titolo di proprietà e di altri enti e uffici. Udiienza di rinvio fissata per il 30/10/2014 con termine di deposito di 60 giorni prima.

In riferimento ai quesiti posti e descritti nell'allegato verbale di giuramento si espone quanto segue:

**1. COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART.567 c.p.c.  
secondo comma**

Dall'esame della documentazione risulta essere stata prodotta dai creditori la documentazione, nonché i documenti di cui al secondo comma dell'art.567 c.p.c. e nel caso specifico: relazione notarile con la provenienza a far data dal ventennio antecedente la data del pignoramento.

Dalla lettura della documentazione agli atti si rileva un errore di indicazione di categoria catastale per l'immobile individuato al LOTTO

DUE, ovvero: la categoria catastale corretta è C/6 e non C/2 come risulta riportato nell'atto di pignoramento immobiliare del 28/05/2013 rep.283/13.

## 2. SOPRALLUOGO

In data 30 maggio 2014 è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto dell'esecuzione, previa comunicazione alla parte a mezzo A.R. che fissava l'inizio delle operazioni per il giorno 30.05 c.a.. La sottoscritta veniva contattata dal marito dell'esecutata che, telefonicamente, le confermava la data di sopralluogo. La sottoscritta alla presenza del signor [REDACTED] dopo aver preso visione dei luoghi, ha effettuato rilievo dimensionale e fotografico e verificato lo stato dell'immobile ad uso abitativo nonché del box posto al piano cantinato (vedi verbale di sopralluogo allegato).

## 3. INDIVIDUAZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Dall'esame dell'atto di pignoramento allegato alla produzione risultano due beni, per cui si costituiscono numero due lotti, denominati **lotto uno e lotto due**, descritti ampiamente nei **fascicoli allegati**.

**LOTTO UNO** " appartamento sito nel comune di Partinico c/da Ramo senza numero civico, posto al primo piano a sx salendo le scale, identificato al catasto fabbricati del Comune di Partinico al fg.40, p.la 3415, sub.6, categoria A/2, Classe 4, Consistenza vani 7,5, Rendita catastale €.561,65 in testa alla signora [REDACTED] nata a [REDACTED] per 1000/1000 di proprietà in regime di comunione dei beni". La signora [REDACTED] diviene proprietaria per avere acquistato l'immobile con **atto Notaio Vito Bica** in Partinico del

06/03/2000, Repertorio n.9138, registrato all'Agenzia delle Entrate di Palermo il 24/03/2000 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Palermo il 25/03/2000 al n.10976 Reg. Gen. e al n.8136 Reg.Part., con cui la società [REDACTED] vendeva alla signora che acquistava, coniugata in regime di comunione legale dei beni con il signor [REDACTED] il diritto della piena proprietà. La società [REDACTED] aveva realizzato l'edificio di cui fa parte l'immobile in oggetto su terreno acquistato con atto Notaio Alfredo Morreale di Partinico del 30/03/1993, registrato a Palermo il 07/04/1993 al n.4165 e trascritto il 08/04/1993 ai nn.14005/10641 da potere di [REDACTED]. Il signor [REDACTED] per effetto del regime di comunione legale dei beni è detentore della quota di  $\frac{1}{2}$  ed in data 18/09/2007 con atto di donazione Notaio Dario Ricolo in Partinico, rep.n.391/324 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Palermo il 24/09/2007 ai NN.64546/41096 dona alla moglie [REDACTED] la quota di  $\frac{1}{2}$  di sua proprietà.

In data 12/01/2009 viene emesso dal Tribunale di Palermo atto giudiziario n.1181 giusta domanda giudiziale annotata al n. 4785 di formalità il 14/01/2009, per la revoca dell'atto di donazione, e successivamente il 06/09/2010 viene dichiarata l'inefficacia totale del suddetto atto di donazione, con sentenza n.174/2010 annotata il 04/09/2011 al n.5320 di Reg.Part., nei confronti della Banca Popolare di Verona San Geminiano San Prospero S.p.A. Per gli effetti di detta sentenza, la signora [REDACTED] detiene la piena proprietà per la quota pari dell'intero, degli immobili oggetto della presente procedura.

L'immobile oggetto della presente relazione è stato costruito, su area edificabile sita nel Comune di Partinico c/da Ramo con estensione di mq.869 part.2782 (ex1012/d), 2786 (ex422/d), 2796 (ex1032/C), del foglio 40, tra il 1993 e il 1997 con concessione edilizia n. 76 del 05/07/1993, successiva autorizzazione edilizia di variante n.119 del 11/12/1997 e dichiarato abitabile con certificato di abitabilità e agibilità n. prot. 4665 del 08/07/1999 rilasciato dal Comune di Partinico Settore di Urbanistica ed Uso del Territorio.

Da quanto verificato in sede di sopralluogo si può dire che non sono presenti abusi edilizi. L'unica difformità che si rileva è data dalla mancata rappresentazione nell'elaborato planimetrico catastale delle aperture a finestra presenti nei vani: letto, wc, bagno, cucina e salone. Dette aperture sono riportate nella planimetria di progetto depositata presso gli uffici del Comune di Partinico che riporta fedelmente lo stato dei luoghi. Si dovrà, quindi, provvedere alla redazione di DOCFA per errata rappresentazione grafica con un costo complessivo tra tributi catastali e spese tecniche di €.600,00, vi è inoltre da redigere l'attestato di prestazione energetica (APE) in quanto mancante con un costo di €.250,00.

**LOTTO DUE** " locale box sito nel comune di Partinico c/da Ramo senza numero civico, posto al primo piano seminterrato, identificato al catasto fabbricati del Comune di Partinico al fg.40, p.lla 3415, sub.16, categoria C/6, Classe 5, Consistenza mq.21, Rendita catastale €.45,55 in testa alla signora [REDACTED] nata a [REDACTED] per 1000/1000 di proprietà in regime di comunione dei beni". La signora [REDACTED] diviene proprietaria per avere acquistato

l'immobile con **atto Notaio Vito Bica** in Partinico del 06/03/2000, Repertorio n.9138, registrato all'Agenzia delle Entrate di Palermo il 24/03/2000 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II.di Palermo il 25/03/2000 al n.10976 Reg.Gen. e al n.8136 Reg.Part., con cui la società "██████████" vendeva alla signora che acquistava, coniugata in regime di comunione legale dei beni con il signor ██████████ il diritto della piena proprietà. La società ██████████ e ██████████" aveva realizzato l'edificio di cui fa parte l'immobile in oggetto su terreno acquistato con atto Notaio Alfredo Morreale di Partinico del 30/03/1993, registrato a Palermo il 07/04/1993 al n.4165 e trascritto il 08/04/1993 ai nn.14005/10641 da potere di ██████████.

Il signor ██████████ per effetto del regime di comunione legale dei beni è detentore della quota di ½ ed in data 18/09/2007 con atto di **donazione Notaio Dario Ricolo** in Partinico, rep.n.391/324 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Palermo il 24/09/2007 ai NN.64546/41096 dona alla moglie ██████████ la quota di ½ di sua proprietà.

In data 12/01/2009 viene emesso dal Tribunale di Palermo **atto giudiziario** n.1181 giusta domanda giudiziale annotata al n. 4785 di formalità il 14/01/2009, per la revoca dell'atto di donazione, e successivamente il 06/09/2010 viene dichiarata l'inefficacia totale del suddetto atto di donazione, con **sentenza n.174/2010** annotata il 04/09/2011 al n.5320 di Reg.Part., nei confronti della Banca Popolare di Verona San Geminiano San Prospero S.p.A. Per gli effetti di detta sentenza, la signora ██████████

██████████ detiene la piena proprietà per la quota pari dell'intero, degli immobili oggetto della presente procedura.

L'immobile oggetto della presente relazione è stato costruito, su area edificabile sita nel Comune di Partinico c/da Ramo con estensione di mq. 869 part. 2782 (ex1012/d), 2786 (ex422/d), 2796 (ex1032/C), del foglio 40, tra il 1993 e il 1997 con concessione edilizia n. 76 del 05/07/1993, successiva autorizzazione edilizia di variante n.119 del 11/12/1997 e dichiarato agibile con certificato di abitabilità e agibilità n. prot. 4665 del 08/07/1999 rilasciato dal Comune di Partinico Settore di Urbanistica ed Uso del Territorio. Da quanto verificato in sede di sopralluogo si può dire che non sono presenti abusi edilizi. Si computa un costo di circa €.300,00 per lavori di fissaggio e di finitura del telaio dell'apertura basculante che consente l'accesso al box. Altra spesa da sostenere riguarda l'attestato di prestazione energetica (APE) il cui costo per la redazione è di €.250,00 che vanno sottratti al valore del bene.

#### **4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI**

Dalla relazione notarile allegata agli atti risulta che, **sugli immobili gravano:**

- Ipoteca legale in forza di atto amministrativo emesso dalla "Montepaschi Serit" il 27/05/2005 rep.n.2093 iscritta il 15/09/2005 al n.14971 di formalità a favore della "Montepaschi Serit" per Euro 9.294,60 gravante sull'intera piena proprietà,
- Ipoteca legale in forza di atto amministrativo emesso dalla "Serit Sicilia SpA il 19/06/2008 rep.n.140024 iscritta il 18/07/2008 al n.8661

di formalità, a favore della “Serit Sicilia SpA” per Euro 7.486,64 gravante sull’intera piena proprietà,

- Ipoteca giudiziale in forza di atto del Tribunale di Palermo sez. dist. di Partinico del 02/10/2009 rep.n.361 iscritta il 20/11/2009 al n.15775 di formalità a favore della “Intesa Sanpaolo SpA” per Euro 90.000,00 gravante sull’intera piena proprietà,
- Ipoteca legale in forza di atto amministrativo emesso dalla “Serit Sicilia SpA” in data 20/12/2010 rep. n.123109 iscritta in data 07/02/2011 al n.1076 di formalità, a favore della “Serit Sicilia SpA” per Euro 47.050,86 gravante sull’intera piena proprietà,
- Ipoteca giudiziale in forza di atto del Tribunale di Palermo sez. dist. di Partinico del 02/10/2009 rep.n.361 iscritta il 20/11/2009 al n.15775 di formalità, iscritta il 08/01/2013 al n.55 di formalità a favore della “Intesa Sanpaolo SpA” per Euro 90.000,00,

#### Trascrizioni

- revoca atti soggetti a trascrizione giusta domanda giudiziale trascritta il 12/01/2009 ai nn.1928/1181 con la quale la Banca Popolare di Verona San Geminiano San Prospero SpA ha chiesto al Tribunale di Palermo – Sezione distaccata di Partinico di revocare l’atto di donazione Notaio Dario Rieolo del 18/9/2007 trascritto il 24/9/2007 a Palermo ai nn.64546/41096;
- Pignoramento immobili in forza di atto amministrativo della “Serit Sicilia SpA” del 04/10/2010 rep.n.58120/2010, trascritto in pari data al n.34571 di formalità a favore della “Serit Sicilia SpA” per la quota pari ad ½ di piena proprietà,

- Da quanto in atti risulta trascritta la cancellazione del pignoramento esattoriale su descritto della Serit Sicilia SpA (ora Riscossione Sicilia SpA) del 10/12/2013 form.55611/9656.
- Pignoramento immobili in forza di atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Palermo – Partinico il 28/05/2013 rep.n.283/2013 trascritto il 27/06/2013 al n.23556 di formalità a favore di "NPL-NON PERFORMING LOANS SpA" per Euro100.229,86 gravante per la quota di ½ di piena proprietà;
- Pignoramento immobiliare notificato in data 09/07/2013 e trascritto il 03/09/2013 ai nn.40617/30635 a favore della Intesa San Paolo SpA gravante sulle porzioni immobiliari oggetto della presente procedura fra maggior consistenza per l'intera piena proprietà;
- Pignoramento immobili in forza di atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Palermo il 20/01/2014 rep. n.29/2014, trascritto il 19/02/2014 al n.6197 di formalità, a favore di NPL – NON PERFORMING LOANS SpA gravante per l'intera proprietà.

Dalle informazioni assunte in sede di sopralluogo circa il condominio si può dire che vi è un Amministratore del Condominio esterno che ha prodotto documentazione circa eventuali oneri condominiali non corrisposti dall'esecutata. Ad oggi è presente un debito nei confronti del Condominio pari a €. 349,28 solo per l'immobile indicato come LOTTO UNO in quanto, da quello che mi ha riferito l'amministratore, non ci sono millesimi relativamente alle unità box e il LOTTO DUE è un box..

Non vi sono altri vincoli.

##### **5. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO UNO:** Superficie commerciale complessiva:

**Mq.175,00\*** €/mq.1.050,00 = €.183.750,00 detratte: le spese per la redazione e presentazione di DOCFA con un costo di circa €.600,00 all'Agenzia del Territorio (documento fabbricato con indicate le variazioni planimetriche), le spese per la redazione di APE (attestato di prestazione energetica che si quantificano in €.250,00 per un totale di circa €.850,00 (comprensivo di spese tecniche) sottraendo gli oneri condominiali da corrispondere pari ad €.349,28 si perviene ad €. **182.550,00** leggasi (eurocentottantaduemilacinquecentocinquanta/00).

**LOTTO DUE:** Superficie commerciale complessiva:

**Mq.22,80\*** €/mq.750,00 = €.17.100,00 detratte: le spese per circa €.300,00 per lavori di fissaggio e di finitura del telaio dell'apertura basculante che consente l'accesso al box e le spese per la redazione di APE (attestato di prestazione energetica che si quantificano in €.250,00 per un totale di circa €.550,00 si perviene ad €. **16.550,00** leggasi (euroseodicimilacinquecentocinquanta/00).

## **6. RIEPILOGO**

Immobili oggetto della presente procedura:

**LOTTO UNO** immobile sito nel comune di Partinico c/da Ramo senza numero civico, posto al primo piano a sx salendo le scale, identificato al catasto fabbricati del Comune di Partinico al fg.40, p.lla 3415, sub.6, categoria A/2, Classe 4, Consistenza vani 7,5, Rendita catastale €.561,65 trattasi di appartamento per civile abitazione.

**Superficie commerciale mq.175,00, valore di mercato sottratti i costi:**  
**€.182.550,00.**

**LOTTO DUE** immobile sito nel comune di Partinico c/da Ramo senza numero civico, posto al primo piano cantinato identificato al catasto fabbricati del Comune di Partinico al fg.40, p.lla 3415, sub.16, categoria C/6, Classe 5, Consistenza mq.21, Rendita catastale €.45,55 trattasi di locale box.

**Superficie commerciale mq.22,80, valore di mercato: €.16.550,00.**

Si rimanda al fascicolo allegato per maggiori dettagli e approfondimenti.

#### **7. ALLEGATI**

La presente relazione di consulenza è depositata in unico originale e in supporto informatico.

Essa è composta da:

n.12 pagine dattiloscritte,

n°1 verbale di sopralluogo;

- n°15 allegati:
- 1) n°1 verbale di giuramento del 30/05/2014;
  - 2) raccomandata A/R operazioni peritali (13/05/2014 ) e PEC;
  - 3) Ricevuta di ritorno;
  - 4) richiesta copia documenti presso il Comune di Partinico;
  - 5) estratto di mappa con l'individuazione del palazzo dove si trovano gli immobili;
  - 6) visura catastale immobile e planimetria catastale immobile LOTTO UNO (scala 1:200);
  - 7) visura catastale immobile e planimetria catastale immobile LOTTO DUE (scala 1:200);

- 8) copia della concessione edilizia n.76 del 1993 relativa ad entrambi i lotti;
- 9) copia dell'autorizzazione di variante n.119 del 1997;
- 10) copia della planimetria di progetto allegata all'autorizzazione di variante LOTTO UNO (scala 1:100) corrispondente allo stato dei luoghi;
- 11) copia della planimetria di progetto allegata all'autorizzazione di variante LOTTO DUE (scala 1:100) corrispondente allo stato dei luoghi;
- 12) copia del certificato di abitabilità/agibilità n. prot. 4645 del 08/07/1999;
- 13) copia dell'atto di compravendita Notaio V.Bica del 06/03/2000;
- 14) documentazione relativa ad oneri condominiali;
- 15) copia avvisi di avvenuto deposito alle parti e relativo invio copia relazione di consulenza a mezzo A.R.e PEC.

#### **8. DEPOSITO DELLA RELAZIONE**

Il Consulente Tecnico d'Ufficio, grato per la fiducia accordatagli, con la presente relazione ritiene di aver assolto l'incarico conferitogli e resta a disposizione della S.V.I. per qualsiasi ulteriore chiarimento. Lo stesso ha provveduto a comunicare alle parti: creditore precedente e al debitore, dell'avvenuto deposito della relazione di consulenza nonché a inviare copia della relazione agli stessi, a mezzo raccomandata e a mezzo PEC, con avviso di ricevimento che si riserva di depositare entro la data della

successiva udienza, così come previsto dal punto 8 del verbale di giuramento.

Palermo, li 21 luglio 2014

Il C.T.U.  
(Dott. Arch. Maria Pia Clelia Valenza)



TRIBUNALE DI PALERMO  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



PROC. ESECUTIVA 386/13

Verbale di sopralluogo  
Il giorno 30 del mese di maggio  
dell'anno 2014 alle ore 10.00  
come da comunicazione a mezzo  
A.R., hanno inizio le operazioni  
finali nell'immobile oggetto della  
procedura esecutiva n. 386/13  
appartamento sito in Partinico  
C.da Ramo e box. È presente  
il signor [redacted]  
marito della signora [redacted]

[redacted]. Viene effettuato  
il rilievo dimensionale e fotografico  
dell'immobile nonché del box.

Viene informato circa la fissazione di  
udienza ex art. 569 CPC

Alle ore 11.00 vengono chiuse le  
operazioni.

L.G.S.  
[redacted]  
[redacted]

