

2011/11/20
46...

ASPEP NOTAI



ASPEP NOTAI



r e l a z i o n e t e c n i c a



Depositato in Cancelleria
oggi 20.05.2009
Il Cancelliere
[Signature]



ILL.MO SIGNOR GIUDICE DELLE ESECUZIONI

DEL TRIBUNALE DI PALERMO

DOTT. GUIDO LIBRINO

N. 499/97 R. ES.

* * * * *

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Consulenza tecnica nella esecuzione

vertente tra:

BANCO DI SICILIA

DIVISIONE [REDACTED]

rappresentato e difeso

dall'avv. G. Faldetta

(precedente)

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

(esecutati non costituiti)⁶

* * * * *

Nel procedimento immobiliare ad istanza del Banco di Sicilia, Divisione [REDACTED], la S.V., con ordinanza dell'11 maggio 1999, emetteva il seguente provvedimento:

"Dispone procedersi a C.T.U. onde stimare l'immobile
"pignorato.

"Nomina C.T.U. il geom. Aldo Montaina, con studio in

"Palermo, via Pietro Scaglione 34 e fissa per il

"giuramento la udienza del 9 novembre 1999.

* * * * *

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Alla udienza stabilita prestavo il giuramento di rito e mi



26



26



26



veniva conferito l'incarico di:

“Dica l'esperto, esaminati gli atti e i documenti della
“procedura; verificata la regolarità della documentazione
“in atti, se gli estremi indicati nell'atto di pignoramento
“(estremi che metterà in evidenza nella sua relazione),
“sono corrispondenti a quelli indicati nel pignoramento e
“sono sufficienti ad identificare l'immobile pignorato.

“In caso affermativo, ne completi la descrizione dei beni
“oggetto del pignoramento, anche con rilievi grafici e
“fotografici (sia esterni sia interni), con i seguenti dati:

“1) Ubicazione dello stabile; natura del bene; consistenza
“piano; dati catastali aggiornati.

“Se trattasi di immobile non censito produca gli estremi
“di denuncia al N.C.E.U. e, qualora non sia mai stato
“denunciato, provveda al relativo accatastamento.

“2) Accerti se vi sono creditori iscritti

“3) 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.

“4) Riferisca circa la possibilità di una divisione dei beni
“in caso di comproprietà

“5) Precisi se i beni stessi siano liberi o occupati (nel
“secondo 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;

“6) Accerti eventuali difformità ex L. 47/1985.

“Si autorizza inoltre l'esperto a prendere visione e

“richiedere copia di qualsiasi atto o documento, relativo

“al bene pignorato, presso qualsiasi ufficio pubblico o

“privato.

“Controlli inoltre l'esperto la provenienza e l'attuale

“intestazione del bene.

* * * *

Convocate le parti, in data 1 dicembre 1999 alle ore 15.30 procedevo ad una generale ricognizione dello immobile pignorato, eseguendo rilievi ed accertamenti e provvedendo ad effettuare rilievi grafici e fotografici in relazione a quanto riscontrato.

Riservatomi di compiere ogni altra attività per acquisire ulteriori elementi, nei giorni successivi procedevo allo svolgimento di tutte quelle indagini, necessarie allo espletamento dell'incarico conferitomi.

Quanto sopra trova riscontro con il verbale redatto durante le operazioni, verbale che, contenuto in un unico foglio bollato, viene allegato alla presente, segnato di lettera “A”.

Sulla base delle misurazioni effettuate in sito e della mappa catastale opportunamente reperita, provvedevo a redigere un elaborato grafico, in diverse tavole, nelle quali rappresentavo:

- nella prima tavola : uno stralcio mappale catastale del lotto su cui sorge la costruzione oggetto di pignoramento
- nella seconda tavola : uno stralcio aerofotogrammetrico dello immobile oggetto di pignoramento
- nella terza tavola : la planimetria particolareggiata dello immobile pignorato

Tale elaborato grafico viene allegato alla presente, segnato di lettera "B".

La documentazione fotografica viene allegata alla presente, segnata di lettera "C".

Eseguito un esame generale degli atti di causa, degli elementi acquisiti presso gli uffici pubblici e dello stato dei luoghi, riferisco il risultato degli accertamenti effettuati nella seguente:

RELAZIONE TECNICA

* * * *

I - ESAME DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Con atto notificato il 15 maggio 1997, il Banco di Sicilia effettuava pignoramento sul seguente bene immobile:

"Casa di abitazione, sita in Palermo località Bellolampo
"via Belvedere 19, composta da una sola elevazione di
"cinque vani (di cui due riuniti a salone) ed accessori, con
"annesso terreno circostante esteso are 15 e centiare 6,
"confinante con terreno di proprietà [REDACTED] con
"terreno di proprietà di [REDACTED], con proprietà

██████████, con terreno ██████████ e con terreno ██████████

“Risulta annotato al N.C.E.U. di Palermo alla partita
“165544, foglio 36 part. 146, mentre il terreno esteso mq.
“642 risulta configurato con la particella 55 sub a del
“foglio di mappa 36 di Palermo.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'atto di pignoramento immobiliare veniva trascritto alla
Conservatoria dei registri immobiliari in data 13 giugno 1997, ai
nn. 20577 di registro e nn. 15001 di formalità.

L'atto di pignoramento faceva seguito al precetto
notificato ai debitori, in data 11 aprile 1997.

Su tale immobile risulta la iscrizione dell'1 luglio 1992 ai
nn. 30445/4395 nascente dall'atto di mutuo in notaio Armando
del 30.6.1992, in favore della ██████████ e la trascrizione del
pignoramento come sopra riportato.

Risulta pervenuto il bene pignorato ai debitori ██████████
██████████ per atto di vendita

dell'1 ottobre 1992 in notaio Ermanno Virga, da potere dei Sigg.
██████████ i quali, a loro volta, avevano
costruito la casetta sul terreno a loro pervenuto per atto del 6
ottobre 1983 in notaio Sanfilippo, da potere di ██████████

██████████, i quali a loro volta lo avevano acquistato da
potere di ██████████ per atto di compravendita del 10
giugno 1977 in notaio Sparti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



* * * *

II - IDENTIFICAZIONE E CORRISPONDENZA
DEI DATI CATASTALI
DIFFORMITA' EX LEGE 47/85

L'immobile pignorato si identifica in una casetta a piano terra, catastata al N.C.E.U. di Palermo alla partita 1193883, in testa alla ditta:

██████████ nato a ████████ il ████████ per 1/2
- ██████████ nata a ████████ il ████████ per 1/2
con i seguenti dati:

F. 36 part. 146 Cat. A/7

Classe 4 Vani 6 Piano terra

e con la rendita aggiornata di L. 870.000.

Tale identificazione risulta conformemente riportata, sia nell'atto di pignoramento immobiliare, che di iscrizione ipotecaria e di trascrizione.

* * * *

Il lotto di terreno su cui insiste la casetta a piano terra si identifica catastalmente con la particella 55 del foglio di mappa n. 36 del Comune di Palermo.

Tale particella risulta caricata alla partita 165544, in testa ai debitori, con i seguenti dati:

F. 36 part. 55 Vigneto are 15,06

La ubicazione e conformazione planimetrica della intera particella catastale, corrispondente al terreno ed alla casa pignorati, sono quelle che si rilevano dallo stralcio del foglio di

mappa di cui alla TAV. 1 dello elaborato grafico "ALL. B",
dove, al fine di migliore individuazione, detta particella è stata
indicata con colorazione in "giallo".

* * * *

La casa risulta realizzata nel 1983 dai venditori [REDACTED]

[REDACTED], in assenza di concessione edilizia.

Per essa è stata presentata, in data 30 aprile 1986, n.
progressivo 0325937300, prot. 1780/bis, istanza di sanatoria ai
sensi della L. 47785, relativa al solo piano terra, per una
superficie netta dichiarata pari a mq. 103,86.

In seno al rogito dell'1 ottobre 1992 in notaio Virga, oltre
alla copia conforme della sanatoria presentata, sono allegate le
ricevute di tutti i pagamenti effettuati.

Dalle notizie attinte al Comune di Palermo, la relativa
pratica è in itinere e non è stata ancora completata.

Non risulta menzionato alcun accessorio a piano
seminterrato.

* * * *

III - DESCRIZIONE DELLO IMMOBILE PIGNORATO

Il bene pignorato si identifica in un lotto di terreno con le
fabbriche ivi ricadenti, sito nella località Bellolampo del
territorio del Comune di Palermo, lungo la provinciale S P 1
Palermo - Montelepre, all'altezza del civico 5995 (V. stralcio
aerofotogrammetrico di cui alla TAV. 2 dello elaborato grafico
"ALL. B", colorazione in "giallo").

Il terreno ha fronte su di una stradella interpodereale asfaltata che si diparte dalla provinciale Palermo - Montelepre, all'altezza del Km 5,700 salendo verso monte ed è contrassegnato con l'interno 19 (V. foto n. 1 dello "ALL. C").

Si accede a mezzo di due vecchi cancelli carrabili a due ante, ed allo interno si rinviene una casetta a solo piano terra, con rampa di accesso ad un piccolo locale di sgombero seminterrato ed al sottostante terreno agricolo incolto e roccioso, fortemente degradante verso valle (V. foto n. 2 dello "ALL. C").

Il terreno, delimitato da tutti i suoi lati, in parte, con vecchie recinzioni di paletti e rete, ed in parte con muretto, si presenta in stato di abbandono, incolto e roccioso (V. foto n. 3 dello "ALL. C").

La casetta a quota di piano terra è ubicata in prossimità della strada interpodereale di accesso e risulta realizzata con struttura intelaiata in cemento armato e copertura piana.

Si compone, conformemente a quanto rappresentato nella TAV. 3 dello elaborato grafico "ALL. B", dei seguenti ambienti:

- Un salone in prospetto delle dimensioni di ml. 8.50 x ml. 4.20 provvisto di ampio terrazzo antistante e latistante
- Una camera contigua in prospetto, delle dimensioni in pianta di ml. 4.35 x ml. 4.10 provvista di finestra
- Una camera interna delle dimensioni di ml. 3.40 x ml. 3.20 provvista di finestra
- Una camera contigua, delle dimensioni interne in pianta di ml.

3,00 x ml. 2.60

- Un ambiente destinato a gabinetto - bagno delle dimensioni medie in pianta di ml. 3.65 x ml. 1.60 provvisto di finestra.

Completano la unità in esame una saletta di ingresso con disimpegno ed un corridoio.

Gli ambienti principali sono pavimentati con mattonelle di ceramica a disegno da cm. 40 x 40, in buono stato di conservazione ed hanno le pareti intonacate e colorate con idropittura e rivestite con fascette di carta da parato (V. foto n. 4 - 5 e 6 dello "ALL. C").

Alla base delle pareti è poi collocato uno zocchetto battiscopa in ceramica.

I soffitti dei vari ambienti sono retti e sono anch'essi intonacati e colorati a ducotone.

L'ambiente cucina, ricavato in adiacenza al salone - soggiorno, è provvisto soltanto di un lavello a due scomparti e di una cucina a gas e presenta le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica (V. foto n. 7 dello "ALL. C").

L'ambiente gabinetto - bagno è provvisto delle seguenti apparecchiature igienico - sanitarie:

- un vaso all'inglese con cassetta di scarico a flussometro
- un bidè
- un lavabo con piede
- una vasca da bagno in ghisa porcellanata del tipo a rivestire e presenta le pareti provviste di piastrelle di ceramica da cm. 25 x



35 a disegno colorate, per una altezza di ml. 2.70 dal piano di pavimento (V. foto n. 8 e 9 dello "ALL. C").

Tutte le apparecchiature igienico - sanitarie e di uso domestico risultano provviste di rubinetteria in ottone cromato di qualità normale, nonché di scarichi convogliati.

La unità è fornita da infissi esterni di vetrata in ferro, in discreto stato di manutenzione ed è privo di infissi interni.

La unità è provvista di impianto elettrico, di impianto idrico a doppio circuito e di impianto di riscaldamento autonomo, tutti sotto traccia.

Le pareti esterne si presentano rusticamente intonacate e prive di intonaco per esterni; le terrazze a livello appaiono costituite da solette in cemento prive di impermeabilizzazione e di pavimentazione e con parapetti in muratura allo stato grezzo (V. foto n. 10 e 11 dello "ALL. C").

Anche la discenderia al locale seminterrato si presenta allo stato grezzo (V. foto n. 12 dello "ALL. C").

La unità a quota di piano terra occupa una superficie utile pari a mq. 115 ed una superficie scoperta a terrazzo pari a mq. 180; la superficie commerciale è, quindi, pari a mq. 160.

Il lotto di terreno su cui insiste la costruzione si estende per complessivi mq. 1.506 e risulta, nel suo insieme, confinante:

- dal lato nord : con proprietà [REDACTED]
- dal lato est : con la proprietà [REDACTED]
- dal lato sud : con la stradella interpodereale di accesso

- dal lato ovest : con proprietà [REDACTED]

La unità immobiliare in esame risulta attualmente abitata dagli stessi debitori.

* * * *

IV - VALUTAZIONE DELLO IMMOBILE

Prima di procedere alla valutazione del bene, ritengo opportuno soffermarmi sui criteri che comunemente vengono adottati quando si debbano valutare degli immobili che non hanno un prezzo di mercato; tale prezzo, infatti, si ottiene quando lo scambio di un dato bene si sia effettivamente verificato e realizzato.

La valutazione di un bene immobile consiste nella ricerca del valore venale, nel giudicare, cioè, l'equivalente in denaro del dato bene e, sinteticamente, lo si può definire quel valore che il bene assumerebbe in una libera contrattazione di compravendita.

Definito l'aspetto economico è opportuno chiarire il metodo di cui mi servirò per raggiungere il giudizio di stima.

Procederò con il metodo sintetico, il quale consiste nello accertare in mercato e ricostruire una scala di valori unitari, cioè valori riferiti al parametro metro quadrato, per immobili aventi caratteristiche simili a quello da valutare ed inserire, poi, comparativamente questo nella scala dei valori.

Or, nel caso in esame, siamo in presenza di un immobile di non recente costruzione (oltre 15 anni), ubicato nella città di Palermo, località Bellolampo, costruito abusivamente e per cui è

in corso la pratica di sanatoria, provvisto allo interno di ottime rifiniture e con i servizi idonei e sufficienti ed allo esterno ancora allo stato grezzo.

Ho, quindi, proceduto allo esame di mercato della zona in cui è ubicato l'immobile pignorato ed è risultato che beni simili vengono oggi alienati ad un prezzo variabile da un minimo di L. 1.000.000 ad un massimo di L. 1.350.000 per ogni metro quadrato di superficie commerciale, mentre il terreno ad un prezzo medio di L. 15.000 al metro quadrato.

Considerato, quindi, lo stato delle rifiniture, il tono dei servizi, la ubicazione del bene, i comodi e considerati tutti i fattori intrinseci ed estrinseci che possono anche minimamente influire sulla determinazione del valore, valuto la casetta in esame come appresso:

- Casetta con terrazzo

mq. 160 a L. 1.100.000.= L. 176.000.000.=

- Terreno e giardino

mq. 1.500 a L. 15.000 L. 22.600.000.=

Somma L. 198.600.000.=

* * * *

V - RIEPILOGO DATI PER LA VENDITA

"Casetta a piano terra, con terreno libero circostante, sito

"in Palermo, località Bellolampo, strada provinciale

"Palermo - Montelepre al civico 5995, interno 19, della

"estensione commerciale di mq. 160.

“Catastato alla partita 1193883, F. 36 part. 146 di vani
“catastali 6 e con la rendita aggiornata di L. 870.000,
“mentre il terreno è identificato con la part. 55 del F. 36
“del catasto terreni di Palermo.

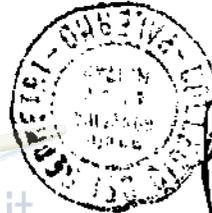
“Confinante con le proprietà [redacted]

“Prezzo base d'asta

L. 198.600.000

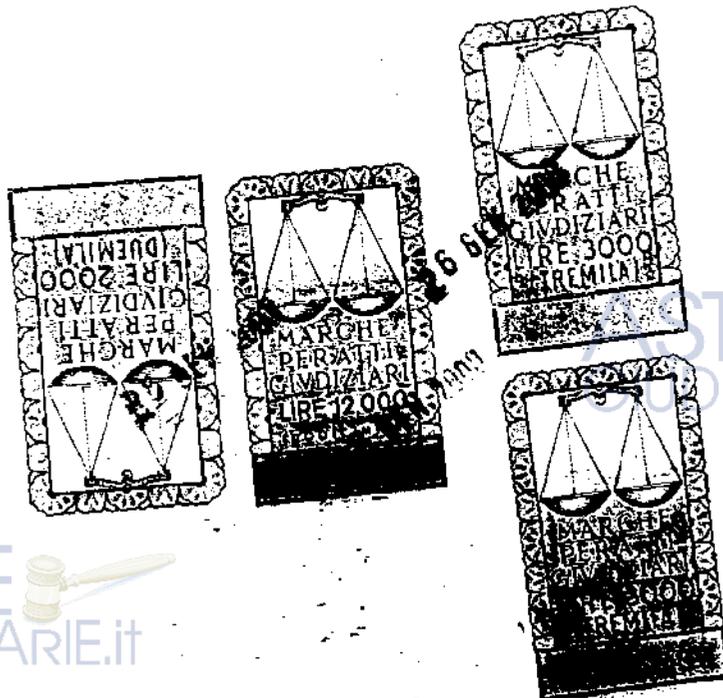
Ritengo di avere, con quanto sopra esposto, espletato
l'incarico conferitomi.

Palermo gennaio 2000



Il Consulente Tecnico Giudiziario
geom. Aldo Montagna

Aldo Montagna



Tribunale di Palermo

Causa Tevesca nella causa:

Banco & Scola di [redacted]

Verbale di invito alle offerte e conculca

L'anno mille novecento novantanove il giorno 1^o

del mese di Dicembre alle ore 15,30 in

Palermo, cantone Belladuno, Via B/

Tribunale Belladuno 5 PPS int- 48,

nella locale puerato, a seguito di

giudizio del sottotribunale e a seguito

agli inviti recapitati, e fonte di [redacted]

[redacted]

Si fa parte della individuazione dello immobile

ed il rilevamento dello stato dei luoghi

effettuato in presenza e fotografie

Si invita nel caso di tenere nei

luoghi per ulteriori elementi ed accertamenti

Del che il fonte, che alle ore 16,15

due letti, conferato e sottotribunale come

segue

[redacted]

[redacted]



ASTE GIUDIZIARIE.IT



ASTE GIUDIZIARIE.IT