

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE ES. DOTT.SSA ROBERTA VACCA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
NELLA ESECUZIONE IMMOBILIARE – R.ES. 44/96

promossa da

BANCA DI ROMA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

C.T.U.: Arch. Francesco Madonia

ASTE
GIUDIZIARIE.it

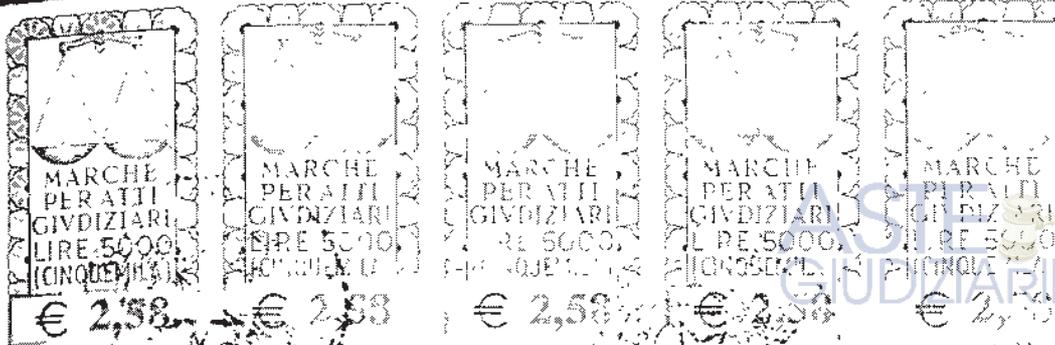
PALERMO, 03.01.2003

IL CTU

(Arch. Francesco Madonia)

ASTE
GIUDIZIARIE.it





TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

NELLA ESECUZIONE IMMOBILIARE - R.ES. 44/96

Promossa da

BANCA DI ROMA

c/o

Giudice Es.: Dott.ssa R. Vacca

C.T.U.: Arch. Francesco Madonia

La presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio si suddivide nei seguenti capitoli:

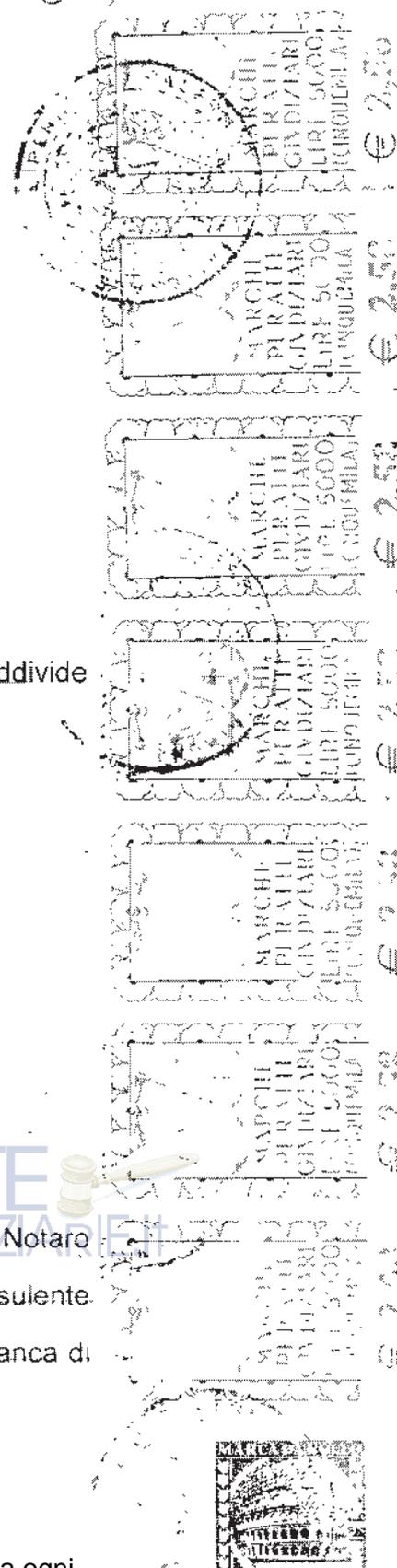
- 1. **Premessa ed oggetto della causa** Pag. 1
- 2. **Verbali, sopralluoghi ed operazioni peritali** Pag. 2
- 3. **Descrizione dell'immobile** Pag. 3
- 4. **Dati metrici** Pag. 6
- 5. **Valutazione del bene immobile** Pag. 7
- 6. **Conclusioni** Pag. 10
- 7. **Allegati** Pag. 12

1. PREMESSA ED OGGETTO DELLA CAUSA.

All'udienza del 09.01.2002 il G.E. Dott.ssa Angela Notaro nominava il sottoscritto Arch. Francesco Madonia quale Consulente

Tecnico d'Ufficio, nell'Esecuzione immobiliare promossa da Banca di

Roma contro [redacted] (R. ES. 44/96)



EDITORE: Banca di Roma, rappresentata e difesa dal Dr.
leg. Ignazio Messina, elettiv. dom.ta in Palermo, via Salvatore

25.

BITORE: [REDACTED]

viava dunque per il giuramento all'udienza del 09.10.2002.

udienza del 09.10.2002 il Giudice Dott.ssa R. Vacca,
trata per la trattazione della presente Esecuzione Immobiliare
Dott.ssa Angela Notaro, mi faceva prestare Giuramento.

VERBALI, SOPRALLUOGHI ED OPERAZIONI PERITALI

giorno 06.11.2002 alle ore 9:30, come da convocazione delle
mezzo lettera raccomandata del 18.10.2002 (c.f.r. Allegato
dato inizio alle operazioni peritali presso i luoghi oggetto della
nte consulenza, Via Vanvitelli n. 12 Palermo, redigendo
re verbale (c.f.r. Allegato "B").

tale occasione erano presenti:

Sig. [REDACTED] parte in causa;

nessuno era presente in nome e per conto della Banca di Roma.

nessun consulente tecnico veniva nominato dalle parti in causa.

edava dunque inizio alle operazioni. Mi curavo di scattare alcune
rafie all'esterno dell'edificio essendo impossibilitato ad accedere
luoghi a causa della presenza di un catenaccio alla saracinesca

presso, che il Sig. [REDACTED] dichiarava essere stato apposto dal
ore del Fallimento [REDACTED]

inate le operazioni si rinviava per il sopralluogo a data da



destinare.

Il giorno 29.11.2002 alle ore 9:30, come da convocazione delle parti a mezzo lettera raccomandata del 15.11.2002 (c.f.r. Allegato "C"), ho dato inizio alle operazioni di sopralluogo, redigendo regolare verbale (c.f.r. Allegato "D").

In tale occasione erano presenti:

- Il Sig. [redacted] parte in causa;
- Il Rag. Alessandro Coniglio, curatore del Fallimento [redacted]

Nessuno era presente in nome e per conto della Banca di Roma.

Procedevo dunque con il rilievo dell'immobile, curandomi di impressionare alcuni negativi fotografici documentanti lo stato di fatto (c.f.r. Allegato "H").

Sulla base delle misurazioni effettuate in loco provvedevo a redigere l'elaborato planimetrico (c.f.r. Allegato "E").

Mi curavo di effettuare una visita presso la Ripartizione Edilizia Privata del Comune di Palermo per verificare l'istanza di sanatoria edilizia relativa all'immobile in oggetto.

Procedevo dunque con l'effettuazione di un'indagine di mercato relativa ai prezzi di compravendita di immobili in zone limitrofe.

3. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto della presente consulenza tecnica è sito in Palermo, Via Vanvitelli n°12, piano terra (c.f.r. Allegato "H", foto 1), ed è adibito ad attività commerciale.

Risulta iscritto al catasto dei Fabbricati del Comune di Palermo

con i seguenti dati (c.f.r. Allegati "F" e "G"):

UNITA' IMMOBILIARE (Variazione n. 867 1/1985 del 15.06.85)

Foglio 38 – Particella 3251 – Sub. 2 – Zona Cens. 2

Categoria A/4 – Classe 6 – Consist. 4,5 vani – Rendita € 155,71

Indirizzo Via Luigi Vanvitelli n. 12 piano T - Partita: 1189599

**INTESTATO (Istrumento, atto pubblico, Voltura n. 19016.
3/1991 del 12.07.1991 in atti dal 22.12.1993 Repertorio n. 14046,
Rogante Notaio Alessi, Palermo, Registrazione UR del 31.07.91).**

Ditta [REDACTED]

D – Diritti e oneri reali Proprietà

L'immobile confina a Nord-Est con Via Vanvitelli, a Sud-Ovest con proprietà altra ditta, a Nord-Ovest con vano scala e proprietà stessa ditta, a Sud-Est con proprietà aliena.

Il bene è di proprietà del Sig. [REDACTED], giusto atto in Notaio Alessi da Palermo del 12.07.1991, trascritto il 22.07.1991 ai nn. 32315/24429 (come da relazione notarile del Dott. Rosaria Li Pira, Notaio in Palermo, già agli atti di causa).

Il contesto in cui sorge detto fabbricato rappresenta la zona di espansione residenziale lungo l'asse viario Michelangelo, a margine del quartiere più popolare di Cruillas. Detta zona è ben dotata di servizi alla residenza ed attrezzature ed è inoltre ben collegata, tramite la circonvallazione, sia con i principali assi viari di penetrazione della città che con le zone periferiche.

L'edificio è stato realizzato con struttura verticale in muratura portante e solai misti in latero-cemento. Il paramento murario esterno



è trattato prevalentemente con intonaco in buono stato di conservazione.

E' composto da tre vani più accessori.

Dalla Via Vanvitelli, attraverso saracinesca metallica ed infisso in alluminio (c.f.r. Allegato "H", foto 1), è possibile accedere al vano 1 (c.f.r. Allegati "E" ed "H" - foto 2, 3, 4), di mq.16.60. Proseguendo verso l'interno dell'immobile (c.f.r. Allegato "H" - foto 4) si trovano consecutivamente i vani 2 e 3 (c.f.r. Allegati "E" ed "H" - foto 5, 6), rispettivamente di mq. 16.50 e mq. 15.35, entrambi dotati, nella parte terminale, di piccoli soppalchi per il deposito di materiali. Dal vano 2 è possibile accedere ad un disimpegno (ex ingresso) di mq. 6.00 che da accesso al vano 4 (c.f.r. Allegati "E" ed "H" - foto 7), di mq. 14.35. Tutti e quattro i vani sono adibiti a sala espositiva di piastrelle e sanitari. Nella parte terminale dell'immobile è infine ubicato un terrazzino (c.f.r. Allegato "E"), di mq. 8.25, con accesso dal vano 3 (c.f.r. Allegato "E").

Sul disimpegno, nella muratura portante di separazione dall'immobile limitrofo, è stato aperto un passaggio che da accesso alla confinante proprietà della stessa ditta.

L'altezza netta degli ambienti è pari a ml. 3.35.

La pavimentazione di tutti gli ambienti è in gres porcellanato; le pareti sono in parte rivestite con piastrelle di ceramica da esposizione ed in parte tinteggiate con idropittura lavabile tipo *ducotone*. Gli infissi esterni sono in alluminio con saracinesca metallica a protezione dell'accesso su strada.



Nel complesso l'immobile si presenta in discrete condizioni d'uso e manutenzione.

Per l'immobile in oggetto, il Sig. [REDACTED] ha presentato domanda di sanatoria al Comune di Palermo in data 06.06.1986, prot. n. 6182.

Come verificato personalmente dal sottoscritto in occasione della visita presso la Ripartizione Edilizia Privata, per la stessa domanda di sanatoria è stato effettuato il pagamento integrale di quanto dovuto a titolo di oblazione. Si può dunque ritenere che non sussistano motivi ostativi che possano causare il rigetto di tale domanda di sanatoria.

4. DATI METRICI

La superficie convenzionale è data dalla somma della superficie dei vari ambienti, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni (superficie utile) e del 25 % della superficie delle terrazze, dei balconi e delle verande.

La superficie commerciale, secondo convenzioni di mercato, è misurata al lordo della muratura d'ambito e della tramezzatura interna e comprende inoltre 1/3 della superficie di terrazze, balconi e verande.

Le superfici dell'immobile risultano essere:

• SUPERFICIE UTILE	mq.	68,80
• SUPERFICIE LORDA	mq.	81,25
• SUPERFICIE SCOPERTA	mq.	8,25

La superficie convenzionale sarà pertanto:

mq. (68,80+8,25 X 0,25) =	mq.	70,85
---------------------------	-----	-------



La superficie commerciale sarà invece:

mq. $(81,25+8,25 / 3) =$

mq. 84,00

5. VALUTAZIONE DEL BENE IMMOBILE

5.1 Aspetti metodologici

Relativamente alla determinazione del "Valore di mercato" degli immobili si è proceduto adottando due distinti giudizi estimativi:

- *Il metodo sintetico comparativo;*
- *Il metodo analitico.*

Mediando i risultati ottenuti attraverso i due diversi metodi, si è determinato il valore di mercato in regime di ordinarietà.

Effettuate le necessarie indagini, sono stati rilevati dal mercato valori unitari di immobili aventi caratteristiche analoghe a quelli oggetto di stima.

5.2 Metodo Sintetico Comparativo

Tale procedimento si basa sulla ricerca, nel mercato immobiliare, dei valori unitari di immobili con caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima. Per tale procedimento di stima si prende in considerazione la superficie commerciale dell'immobile.

Da un'indagine di mercato svolta nella zona nella quale insiste l'immobile in oggetto, nell'attuale stato di conservazione, per la compravendita d'immobili con le stesse caratteristiche, è risultato un valore di mercato medio pari ad € 950,00 al mq.

Pertanto il valore commerciale dell'immobile, considerando la totalità della superficie lorda coperta ed il terzo della superficie scoperta e dei balconi, viene così determinato:

SUPERFICIE LORDA COPERTA	MQ.	81,25
SUPERFICIE SCOPERTA	MQ. 8,25/3	MQ. 2,75
VALE SUP. COMM.	MQ.	84,00
VALORE UNITARIO	€/MQ.	950,00
VALE VALORE COMMERCIALE	€	79.800,00

Metodo Analitico: valore per capitalizzazione del reddito

Nel caso di fabbricati il reddito retribibile può determinarsi con la ricerca del canone netto e del corrispondente saggio di capitalizzazione. La ricerca del canone è stata formulata tenendo conto di un regime di libero mercato.

Partendo da questa ipotesi, le fasi estimative possono riassumersi

- Ricerca del reddito medio annuo continuativo (effettivo o presunto);
- Ricerca del *saggio di capitalizzazione*;
- Applicazione della formula di capitalizzazione.

Trovato il reddito lordo annuo ordinario (effettivo o presunto), da questo vanno decurtate quelle spese che gravano il bene e che possono riassumersi in: spese di manutenzione, ammortamenti, sfitti, esigibilità, oneri finanziari, imposte e tasse. Una volta determinato il reddito netto non rimane che definire il tasso di capitalizzazione che permette di convertire un valore indicativo di reddito futuro in una indicazione di valore attuale. Le indagini generali e particolari forniscono i dati per la ricerca del saggio. Individuati sul mercato prezzi e redditi riferiti ad immobili analoghi a quello da stimare in



condizioni di ordinarietà, si ricaverà il valore cercato. Questo sarà modificato per tenere conto di tutte quelle condizioni che possono influire sull'ordinarietà dell'immobile. Infine il tasso trovato verrà confrontato con i valori adottati, in via orientativa, dalla letteratura in materia. Per questa metodologia si utilizza la superficie convenzionale.

Trattandosi d'immobile residenziale adibito a civile abitazione, nell'attuale stato di conservazione, in relazione alla zona ove ricade, al grado di rifiniture, alle caratteristiche ed alla superficie dello stesso, da un'indagine di mercato relativa ai canoni di locazione degli immobili della stessa categoria e dalle caratteristiche simili, è risultato un valore locativo mensile complessivo pari ad € 350,00.

Si può dunque ipotizzare che l'immobile in questione possa avere un reddito lordo annuo presunto pari ad € 4.200,00. A questo reddito annuo bisogna applicare le detrazioni dovute alle spese ed ai costi di manutenzione e di gestione dello stesso. Per quanto riguarda **IMPOSTE E TASSE** possiamo ipotizzare che esse incidano per il 10% del reddito lordo annuo. Avendo calcolato un reddito lordo annuo presunto pari ad € 4.200,00, queste spese inciderebbero per €420,00. Per quanto riguarda invece le **SPESE DI MANUTENZIONE, ASSICURAZIONE, SFITTI ED ALTRI ONERI**, possiamo ipotizzare una percentuale di incidenza pari al 7 % del reddito lordo annuo. In funzione del reddito lordo annuo presunto, fissato in € 4.200,00, esse ammonterebbero dunque ad € 294,00.

Il totale delle spese ammonterebbe dunque ad € 714,00 come

meglio si evince dalla tabella che segue:

REDDITO UNITARIO PRESUNTO	€	350,00
REDDITO LORDO ANNUO (RA)	€	4.200,00
DETRAZIONI PER:		
IMPOSTE E TASSE	10 % R. A.	€ 420,00
MANUTENZIONE, SEITTI, ETC.	7 % R. A.	€ 294,00
SOMMARIO PER SPESE	€	714,00
REDDITO NETTO ANNUO	€	3.486,00

Il reddito netto dell'immobile risulterebbe dunque pari ad € 3.486,00, come meglio si evince dalla tabella allegata:

REDDITO LORDO ANNUO	€	4.200,00
SPESE (-)	€	714,00
REDDITO NETTO ANNUO	€	3.486,00

Considerando dunque per il reddito netto annuo un valore capitale al tasso del 3,5% il valore di stima risulta pari ad € 99.600,00.

TOTALE STIMA A REDDITO	€	99.600,00
------------------------	---	-----------

6. CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T.U., esaminati gli atti di causa, effettuati i necessari accertamenti tecnici con relativi sopralluoghi, reperita la necessaria documentazione integrativa, ha determinato, come di seguito esplicitato, il valore dell'immobile oggetto della presente.

Nel fare la valutazione di stima dell'immobile, si è tenuto conto dei due valori di stima precedentemente determinati, ovvero la "Stima a reddito" e la "Stima valore commerciale" e, in funzione di quanto precedentemente esplicitato, se n'è determinato il valore medio, che si

è ritenuto il più equo per determinare il "VALORE
DELL'IMMOBILE".

1) STIMA A REDDITO	€ 99.600,00
2) STIMA VALORE COMMERCIALE	€ 79.800,00
VALORE IMMOBILE (Val. "1" + Val. "2")/2	€ 89.700,00

Si può dunque concludere che, visto lo stato di conservazione, le caratteristiche della zona ove ricade e le attuali tendenze del mercato, l'immobile oggetto della presente può essere oggetto di compravendita per un valore pari ad **€. 89.700,00**
(OTTANTANOVEMILASETTECENTO/00).

Lo stesso immobile risulta identificato e censito in catasto con i seguenti dati:

Foglio 38 – Particella 3251 – Sub. 2

Indirizzo Via Luigi Vanvitelli n. 12 piano T

Con quanto sopra ritengo di avere assolto il mandato conferitomi e rassegno tutto quanto alla S.V. Ill.ma, rimanendo a sua completa disposizione per tutti gli eventuali chiarimenti che dovessero rendersi utili o necessari.

Palermo, 03 Gennaio 2003

Il C.T.U.

(Arch. Francesco Madonia)

Francesco Madonia

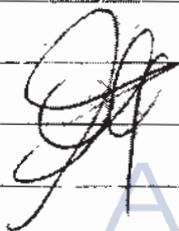
Depositato in Cancelleria in data 14/01/03

Il Funzionario di Cancelleria

Basile Leombrino La Paglia

7. ALLEGATI

- A) Raccomandata di convocazione delle parti per "Inizio operazioni";
- B) Verbale di inizio operazioni;
- C) Raccomandata di convocazione delle parti per "Sopralluogo";
- D) Verbale di sopralluogo;
- E) Rilievo planimetrico;
- F) Visura catastale;
- G) Planimetria catastale;
- H) Documentazione fotografica.



TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA BANCA DI ROMA
C/O [REDACTED] - R. ES. 44/96 [REDACTED]

VERBALE DI INIZIO OPERAZIONI

L'anno duemiladue, il mese di Novembre, il giorno 6 in Palermo alle ore 9 30, il sottoscritto Arch. Francesco Madonna, in via Varricelli n. 12 ha dato inizio alle operazioni di esecuzione, come comunicato alle parti a mezzo lettera raccomandata, redigendo il presente verbale. Sono presenti:

Il Sig. [REDACTED], parte in causa
Nessuno è presente in nome e per conto della Banca di Roma.

Si dà dunque inizio alle operazioni.
Vengono scattati alcune fotografie all'esterno dello edificio. Non è possibile accedere internamente in quanto all'vicinato di ingresso è opposto un cancello che il Sig. [REDACTED] dichiara essere stato messo dal Curatore fallimentare.

Si rinuncia dunque, il sopralluogo all'interno dell'immobile a data da destinare, per lo quale verrà data comunicazione alle parti a mezzo lettera raccomandata. Il presente verbale, viene chiuso alle ore 10 30.

firmato dalle parti presenti:

Palermo, 06/11/2002

16 C.T.U.



ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

Tribunale civile di Palermo

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare promossa da Banca di Roma s.p.a. c/o

[REDACTED] R. ES. 44/96

C.T.U.: Arch. Francesco Madonia.

VERBALE DI SOPRALLUOGO

L'anno duemiladue, il mese di Novembre, il giorno ventinove, in Palermo, Via Vanvitelli n°12, alle ore 9:30, il sottoscritto Arch. Francesco Madonia, consulente tecnico d'ufficio per l'Esecuzione Immobiliare di cui in oggetto, come da convocazione delle parti a mezzo lettera raccomandata del 15.11.2002, ha dato inizio al sopralluogo redigendo il presente verbale.

Sono presenti:

- 1. RAG. Alessandro Coniccia, curatore.
- 1. Sig. [REDACTED]

Viene dato dunque inizio alle operazioni. Viene effettuato il censimento dell'immobile in oggetto, curando di impressione al curatore, rispetto al luogo. Accertato nel dettaglio dei luoghi vengono chieste le operazioni. Il presente verbale viene letto e sottoscritto dalle parti presenti:

[REDACTED] Francesco Madonia



ASTE GIUDIZIARIE

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
NELLA ESECUZIONE IMMOBILIARE - R.ES. 44/96

Promossa da

BANCA DI ROMA

c/o

Giudice Es.: Dott.ssa R. Vacca

C.T.U.: Arch. Francesco Madonia

La presente relazione integrativa di Consulenza Tecnica d'Ufficio
si suddivide nei seguenti capitoli:

- 1. Premessa ed oggetto della causa Pag. 1
- 2. Operazioni peritali e risposta al quesito Pag. 2
- 3. Allegati Pag. 4

1. PREMESSA ED OGGETTO DELLA CAUSA.

All'udienza del 09.01.2002 il G.E. Dott.ssa Angela Notaro
nominava il sottoscritto Arch. Francesco Madonia quale Consulente
Tecnico d'Ufficio, nell'Esecuzione immobiliare di cui all'oggetto:

CREDITORE: Banca di Roma, rappresentata e difesa dal Dr.
Proc. Leg. Ignazio Messina, elettiv. dom.ta in Palermo, via Salvatore
Meccio, 25.

DEBITORE:

Depositato in Cancelleria
oggi 23 APR. 2003

All'udienza del 09.10.2002 prestavo Giuramento innanzi al
Giudice Es. Dott.ssa R. Vacca.

Nel mese di Gennaio 2003 depositavo la Consulenza Tecnica
presso il Tribunale di Palermo.

Il 03.04.2003 mi veniva notificata copia del provvedimento
emesso in data 17.02.2003 dal G. Es. Dott.ssa R. Vacca. Con tale
provvedimento mi si chiedeva integrazione alla consulenza mediante
relazione suppletiva in risposta al quesito N. 5 (*Precisi il C.T.U. se i
beni stessi siano liberi o occupati, ed in tal 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*).

2. OPERAZIONI PERITALI E RISPOSTA AL QUESITO

In data 08.04.2003 mi curavo di effettuare una visita presso
l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare - Ufficio
Provinciale del Territorio di Palermo al fine di verificare la provenienza
di tutte le trascrizioni relative all'immobile di cui alla presente
consulenza (c.f.r. "Allegato D").

Lo stesso, alla data del 08.04.2003, risulta libero da persone.

Nel suo interno trovano collocazione materiali da sala espositiva
come piastrelle, sanitari, articoli vari da arredo bagno e cucina, piani
cottura, lavelli, oltre ad espositori di vario tipo (c.f.r. "Allegato E").

Tutti i beni mobili fanno parte dei beni della società fallita [REDACTED]

[REDACTED] era acquisiti dalla curatela, la quale ha
appeso un catenaccio alla saracinesca d'ingresso, che ne impedisce

l'accesso da parte di alcuno.

Sull'immobile non pendono diritti reali minori d'alcuna natura, né usufrutti da parte di chicchessia. Fanno parte dell'immobile *"tutte le accessioni, accessori, pertinenze, dipendenze, attinenze, tutto incluso e nulla escluso,.....tutte le servitù attive mentre per quelle passive solo se nascenti dallo stato dei luoghi.....comunque se legalmente costituite e trascritte"*. Fa altresì parte dell'immobile *"la relativa quota di comproprietà su tutto quanto, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1117 del codice civile e/o altra disposizione di legge e/o consuetudine, è da considerarsi in comunione in un edificio condominiale"*. E' in comune tra tutti i proprietari degli immobili dello stabile di cui fa parte, in parti uguali fra di loro, sia il terrazzo che l'area sovrastante l'edificio. Quanto detto si evince dall'atto di DONAZIONE in Notaio Alessi da Palermo del 12.07.1991, trascritto il 22.07.1991 al N. 32315 del Registro Generale e N. 24429 del Registro Particolare (c.f.r. "Allegato A").

Sullo stesso immobile è iscritto un pignoramento immobiliare, del 23.01.1996, n. 2295 del Registro Particolare e n. 2839 del Registro Generale, a favore di Banca di Roma S.p.a. (c.f.r. "Allegato B"), a garanzia della restituzione della somma mutuata di € 100.000.000 (Lire centomilioni) - giusto contratto di mutuo ipotecario stipulato dal Notaio T. Drago da Palermo il 03.02.1992 - e del pagamento degli interessi nella misura specificata dall'art. 3 dello stesso contratto, e di quanto dovuto per interessi di mora, spese, tasse, imposte ecc., delle eventuali spese giudiziali di esecuzione (c.f.r. "Allegato C").

Con quanto sopra ritengo di avere assolto il mandato conferitomi e rassegnato tutto quanto alla S.V. Ill.ma, rimanendo a sua completa disposizione per tutti gli eventuali chiarimenti che dovessero rendersi utili o necessari.

Palermo, 14 Aprile 2003

Il C.T.U.

(Arch. Francesco Madonna)

Francesco Madonna

3. ALLEGATI

- A) Nota di trascrizione 32315/24429 relativa ad Atto di donazione;
- B) Nota di trascrizione 2839/2295, del 23.01.1996, relativa a Verbale di pignoramento immobiliare in favore di "Banca di Roma S.p.A.;
- C) Doppia nota di iscrizione di ipoteca a favore di "Banca di Roma S.p.A., 5283/588;
- D) Elenco delle trascrizioni ed iscrizioni [redacted];
- E) Documentazione fotografica.

Pran

*Y^o di e.t.u. in un tavolo e riprodotto
al p. n. 5 (nella relazione interpretativa,
infatti, ho esposto al solo p. n. 5)*

PS, 3603

CCCE

Depositato in cancelleria

il 20/06/03

F.A. 21/06/2003

[Signature]

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE ES. DOTT.SSA ROBERTA VACCA

RELAZIONE INTEGRATIVA, AD ESPlicitAZIONE
DELLA RISPOSTA AL QUESTIONE N° 6, NELLA
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
NELLA ESECUZIONE IMMOBILIARE – R.ES. 44/96

promossa da

BANCA DI ROMA

c/o
[REDACTED]

C.T.U.: Arch. Francesco Madonia

PALERMO, 29.07.2003

IL CTU
(Arch. Francesco Madonia)



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
NELLA ESECUZIONE IMMOBILIARE - R.ES. 44/96

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Promossa da

BANCA DI ROMA

c/o

Giudice Es.: Dott.ssa R. Vacca

C.T.U.: Arch. Francesco Madonia

La presente relazione integrativa di Consulenza Tecnica d'Ufficio
si suddivide nei seguenti capitoli:

- 1. Premessa ed oggetto della causa Pag. 1
- 2. Operazioni peritali e risposta al quesito Pag. 2
- 3. Allegati Pag. 3

1. PREMESSA ED OGGETTO DELLA CAUSA.

All'udienza del 09.01.2002 il G.E. Dott.ssa Angela Notaro
nominava il sottoscritto Arch. Francesco Madonia quale Consulente
Tecnico d'Ufficio, nell'Esecuzione immobiliare R.Es. 44/96:

CREDITORE: Banca di Roma, rappresentata e difesa dal Dr.
Proc. Leg. Ignazio Messina, elettiv. dom.ta in Palermo, via Salvatore
Meccio, 25.

DEBITORE:

[Redacted name and address]

Depositato in Cancelleria
oggi 13 AGO. 2002

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Depositata la Consulenza Tecnica nel mese di Gennaio 2003, il 03.04.2003 mi veniva notificata copia del provvedimento emesso in data 17.02.2003 dal G. Es. Dott.ssa R. Vacca. Con tale provvedimento mi si chiedeva integrazione alla consulenza mediante relazione suppletiva in risposta al **quesito N. 5** (*Precisi il C.T.U. se i beni stessi siano liberi o occupati, ed in tal 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*).

Depositata la Consulenza Tecnica integrativa nel mese di Aprile 2003, nel mese di Luglio 2003 mi veniva notificata copia del provvedimento del G. Es. col quale mi si chiedeva di rispondere al **quesito N. 6** (*Accerti la conformità o le eventuali difformità in relazione alla legislazione in materia urbanistica, con particolare riferimento alla legge n. 47 del 1985*).

2. RISPOSTA AL QUESITO CONTENUTO NEL MANDATO

L'immobile di cui alla presente consulenza è stato costruito antecedentemente al 1° Settembre 1967, come dimostrato dal fatto che è stato oggetto di donazione con atto in Notar Michele Castellini di Palermo in data 23.03.1953, registrato in Palermo il 03.04.1953 al N. 8790 e trascritto il 27.03.1953 ai numeri 7220/6218. Quanto detto si evince dall'atto di DONAZIONE in Notaio Alessi da Palermo del 12.07.1991, trascritto il 22.07.1991 al N. 32315 del Registro Generale e N. 24429 del Registro Particolare (c.f.r. "Allegato A").

Pertanto, l'immobile risultava possedere i requisiti necessari per la presentazione della relativa domanda di sanatoria qualora non si

fosse trovato in regola con la normativa vigente in materia urbanistica all'epoca della sua costruzione

Per lo stesso immobile, il Sig. [REDACTED] ha presentato domanda di sanatoria al Comune di Palermo, prot. n. 6182.

Come verificato personalmente dal sottoscritto in occasione della visita presso la Ripartizione Edilizia Privata, per la stessa domanda di sanatoria è stato effettuato il pagamento integrale di quanto dovuto a titolo di oblazione. Si può dunque ritenere che non sussistano motivi ostativi che possano causare il rigetto di tale domanda di sanatoria.

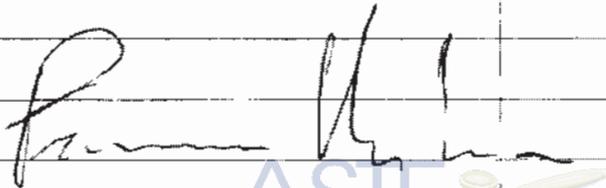
L'immobile risulta pertanto conforme alla legislazione vigente in materia urbanistica.

Con quanto sopra ritengo di avere assolto il mandato conferitomi e rassegnato tutto quanto alla S.V. Ill.ma, rimanendo a sua completa disposizione per tutti gli eventuali chiarimenti che dovessero rendersi utili o necessari.

Palermo, 29 Luglio 2003

Il C.T.U.

(Arch. Francesco Madonia)



3 ALLEGATI

A) Nota di trascrizione 32315/24429 relativa ad Atto di donazione.