

**TRIBUNALE di PALERMO**

**SEZIONE IV CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI**



Esecuzione n. **191/2006** R.G.E.

G.E. Dott. Giuseppe **SIDOTI**

C.T.U.: Arch. Daniele **Gebbia**

Promossa da: **Banca Nazionale del Lavoro**- Proc. Avv. Renato **Vecchioni**.

Contro: Sig. ( A )

Sommario parte generale

**1 - Premessa - Quesiti pag.** ..... 1 – 4;

**1.1 – 1.2 Completezza della documentazione pag.** ..... 4 – 5 -6;

**1.3 – Provenienza degli immobili pag.** ..... 6 – 7;

**2 – Formalità pag.** ..... 7-8-9;

**3 – Operazioni preliminari pag.** ..... 9;

**3 a - Certificato di destinazione urbanistica pag.** ..... 9 -10 -11;

**4 a - Operazioni peritali pag.** ..... 11 – 12;

**4 b-Individuazione dei beni oggetto di pignoramento pag.** ..... 12;

**4.c Formazione lotti pag.** ..... 13 – 14;

*Fanno parte integrante della presente relazione generale:*

*n° 3 Fascicoletti di stima lotto 1 – 2 -3 ed allegati;*

**1. Premesse**

All'udienza del 29 Novembre 2010 il sottoscritto Architetto **Daniele Gebbia**,

nato a Palermo il 02 Febbraio 1968, residente in Palermo, con studio tecnico

in Via Ugo Betti, 31 90147 Palermo, iscritto all'APPCPA , al n° 3112, ed iscrit-

to all'Albo dei C.T.U . del Tribunale di Palermo, nella qualità di C.T.U. presta-

va giuramento nel procedimento di esecuzione immobiliare in epigrafe.

Il quesito posto dal Giudice Esecutore, Dott. *Giuseppe Sidoti* al sottoscritto,

era il seguente:

“ 1) Provveda l'esperto, preliminarmente a controllare la completezza della documentazione presentata dai creditori (avvisi ex art. 498 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)”.

“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 inidonee all'esatta individuazione dei beni, ad effettuare il rilievo planimetrico.

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, degli accessi dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori; inoltre occorrerà allegare copia della concessione o licenza edilizia e verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

b) Breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, 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 al pignoramento.

d) L'esistenza di formalità vincoli od 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 opponibile

all'acquirente.

4) Provveda inoltre l'esperto:

a) alla indicazione di eventuali dotazioni condominiali;

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

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 procedente, 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.

### **Risposta ai quesiti contenuti nell'incarico**

#### **1.1. Completezza della documentazione presentata dai creditori**

Dall'esame degli atti e dalla documentazione relativa alla procedura di espropriazione immobiliare, il sottoscritto riscontra quanto segue:

Ricorso di ingiunzione depositato in cancelleria l'8 ottobre 2003, promosso dalla Banca Nazionale del lavoro S.p.A. contro l'Associazione Culturale "C" in persona del presidente pro tempore Sig. "C" della complessiva somma di

€ 79.727,02 oltre interessi.

Decreto ingiuntivo n. 3091/03 emesso dal Tribunale di Palermo l'11/11/2003

non opposto e dichiarato definitivamente esecutivo in data 06/02/2004.

Atto di precetto del 23/02/2006, con parte ricorrente Banca Nazionale del

Lavoro S.p.A., contro Associazione Culturale "C" in persona del Presidente

pro tempore Sig. "A", di pagare, la somma di € **82.445,33**, notificato il 2 marzo 2006.

Atto di pignoramento immobiliare del 24/03/2006, con parte ricorrente

Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., contro Associazione Culturale "C" in per-

sona del Presidente pro tempore Sig. "A", per la complessiva somma di €

**82.445,33** oltre interessi, notificato alla Sig. "A" il 3 aprile 2006.

Avviso di pignoramento immobiliare del Tribunale Civile di Palermo in forza

di procura all'atto di precetto notificato in data 02/03/2006 contro Sig. "A".

Pignoramento notificato il 3 aprile 2006, - Tribunale di Palermo e trascritto

il 20 Aprile 2006, ai nn. 25113/12601 in favore della Banca Nazionale del La-

voro.

Avviso ex art. 599 al Sig. "B" dell'esecuzione del predetto pignoramento,

mediante notifica a mezzo di servizio postale con raccomandata A.R. del 28

gennaio 2010 a mezzo di Ufficiale Giudiziario – Corte di Appello Palermo,

depositato in cancelleria il 7 ottobre 2010.

Ispezione Notarile ipocatastale del 27/09/2006, periodo ispezionato dal 24

luglio 1957 al 21 giugno 2006. Unità negoziale N.1

Immobile n.1) magazzino censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bor-

getto (PA) al Foglio MU particella 352 sub 3 esteso mq. 20, Vicolo Mulino

Immobile n.2) appartamento censito al catasto Fabbricati del Comune di Borgetto (PA) al Foglio MU particella 352 sub 1, vani 3,5, Corso Migliore, 71, piani terra e primo.

Immobile n.3) Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Borgetto (PA) Foglio 500, particella 2548, Contrada Mulinello, di are 11,50.

Unità negoziale n.2

Immobile n. 1) Quota pari a  $\frac{1}{2}$  di magazzino censito al Catasto Fabbricati del Comune di Borgetto (PA), Foglio MU particella 2004, Corso Migliore, n.69.

Risultano le presenti formalità:

II) Iscrizione del 27 aprile 2004, ai nn. 19497/4704, del decreto ingiuntivo del 6 febbraio 2004, emesso dal Tribunale di Palermo, in favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. Contro Sig. "A" , per l'importo di € 120.000,00 a garanzia dell'importo di € 63.781,62 su gli immobili di cui sopra, risulta al punto 4) la quota di  $\frac{1}{2}$  di terreno, censito al Catasto Terreni del Comune di Borgetto (PA) Foglio 500, particella 2548, Contrada Mulinello, di are 11,50. In tutti gli atti risulta la piena proprietà all'esecutata Sig. "A".

III) Trascrizione del 20 aprile 2006, ai nn. 25113/12601, pignoramento immobiliare notificato l'8 aprile 2006 (3 aprile 2006), emesso dal Tribunale di Palermo in favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., contro Sig. "A" .

### **1.2 Atto di intervento**

Atto di intervento ex art. 111 c.p.c.

Tolomeo Finance società a responsabilità limitata e per essa con procuratore e difensore l'Avv. Marzia Siracusa.

### **1.3 Provenienza degli immobili**

A seguito di richiesta eseguita dal sottoscritto C.T.U. , al Sig. Notaio Bica Vito

Notaio in Palermo sono venuto in possesso dei contratti di compravendita.

1) Locale, nel Comune di Borgetto, Vicolo Mulino, composto da un solo vano

a piano terra, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Borgetto (PA) al

Foglio MU particella 352 sub 3 esteso mq. 20, Vicolo Mulino senza numero

civico, pervenuto all'esecutatata Sig. "A" coniugata in regime di comunione

legale dei beni, per acquisto fatto il 5 novembre 1999 , Rep. N. 8.196; Rac.

N.1.953.

2) Fabbricato, sito nel Comune di Borgetto, Corso Migliore n. 71 già n.67,

composta da due vani a piano terra, un vano a primo piano ed area libera

soprastante; censito al catasto Fabbricati del Comune di Borgetto (PA) al Fo-

glio MU particella 352 sub 1, vani 3,5, Corso Migliore, 71, piani terra e pri-

mo. Pervenuto all'esecutatata Sig. "A" coniugata in regime di comunione

legale dei beni, per acquisto fatto il , Rep. N. 8.197;

Rac. N. 1.954.

3) Magazzino composto da un solo vano a piano terra, censito al Catasto

Fabbricati del Comune di Borgetto (PA), partita 1995, Foglio MU particella

2004, Corso Migliore, n.69. Pervenuto all'esecutata Sig. "A" ed al Sig. "B"

coniugi in regime di comunione legale dei beni, con atto del 25 marzo 2000,

Rep.n. 9.231; Rac. N.2 220.

4) Appezamento di terreno sito nella contrada Mulinello censito al Catasto

Terreni del Comune di Borgetto (PA) Foglio 500, particella 2548, Contrada

Mulinello, di are 11,50, incolto produttivo. Pervenuto all'esecutata Sig. "A"

ed al Sig. "B" coniugi in regime di comunione legale dei beni, con atto del 25

marzo 2000, Rep.n. 9.231; Rac. N.2 220.

## **2. Formalità**

Dalle visure catastali eseguite dal sottoscritto in data 14/12/2010 risulta

quanto segue:

N.1 Locale censito al Catasto Fabbricati del Comune di Borgetto (PA) al Foglio MU particella 352 sub 3 esteso mq. 20, Vicolo Mulino senza numero civico, Ctg. C/6, Rendita € 17,56;

Ditta intestataria: Sig. "A" proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni;

N.2 Appartamento sito nel Comune di Borgetto, Corso Migliore n.67, censito al catasto Fabbricati del Comune di Borgetto (PA) al Foglio MU particella 352 sub 1, vani 3,5, piano terra e primo, Ctg. A/4 Classe 1, Rendita € 68,69

Ditta intestataria: Sig. "A", proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni;

Si fa presente che il sub 1 censito come Categoria A/4 di classe 1, vani 3,5, allo stato attuale trovasi semidiruta, sprovvista di copertura e di solaio intermedio di piano, pertanto assimilabile a Ctg. F/2 (unità collabente) non capace di produrre reddito.

Le discrasie riscontrate nell'individuazione dei beni in oggetto, sono dovute: nella Mappa Weggis la superficie di ingombro della p.lla 352 è ricompresa entro i contorni della particella 2004; inoltre, originariamente esisteva una particella 352 della mappa urbana, ad angolo delle vie Migliore e Via Orlando, soppressa dal Catasto ma non aggiornata nell'attuale estratto di Mappa Weggis, (la quale risulta ancora ad angolo delle strade su specificate). Orbe-

ne attualmente esiste una particella 352 (non aggiornata dal Catasto) posta in altra posizione da quella della presente esecuzione.

N.3 Magazzino composto da un solo vano a piano terra, censito al Catasto

Fabbricati del Comune di Borgetto (PA), partita 1995, Foglio MU particella

2004, Corso Migliore, n.69. Categoria C/2, classe 1, consistenza 156 mq.,

Rendita € 96,68.

Ditta intestataria:

(1) Sig. "A", proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni con Sig. "B"

(1) Sig. "B", proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni con Sig. "A".

N.4 Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Borgetto (PA) Foglio

500, particella 2548, di are 11,50, incolto produttivo, reddito dominicale

€ 0,46, reddito agrario € 0,29.

Ditta intestataria:

(1) Sig. "A", proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con Sig. "B"

(1) Sig. "B", proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con Sig. "A".

### **3. Operazioni preliminari**

Il sottoscritto procedeva allo studio del carteggio degli atti del procedimento

fornitogli ed effettuava una serie di visure catastali con richiesta delle planimetrie, presso il catasto edilizio urbano, Agenzia del Territorio di Palermo.

Con apposita istanza indirizzate all'Agenzia del Territorio di Palermo venivano

richieste le planimetrie catastali relative alle unità immobiliari. L'Ufficio

Provinciale di Palermo rispondeva (Ved.All. ) che le unità immobiliari sono

state censite a suo tempo d'ufficio, invitando al contempo ad inviare nei

modi previsti dal D.M. 701/94, la procedura informatica Docfa rappresen-

tante lo stato di fatto.

Si riuscivano ad acquisire elaborati planimetrici delle unità:

1) Foglio MU particella 352 sub 1;

2) Foglio MU particella 2004;

### **3.a certificato di destinazione urbanistica**

Con richiesta del 19 gennaio 2011 al Comune di Borgetto è stato richiesto un certificato di destinazione urbanistica per gli immobili oggetto della presente

C.T.U. (Ved. All. n.8 del fasc. lotto 1). Dal certificato si evince che tutte le particelle ricadono in **zona "B.1 aree urbane"**, la restante parte, pari al 10% , della particella 2548 ricade in **zona "E.2 verde agricolo"**.

In tutte le particelle oggetto della presente, esisteranno degli obblighi e sicuramente dei vincoli, scaturenti dall'approvazione ed adozione definitiva del Nuovo P.R.G..

Il nuovo P.R.G. (attualmente depositato all'Assessorato del Territorio e dell'Ambiente) prevede la demolizione, con relativo allargamento della sede stradale per tutte le unità immobiliari della presente, per il terreno è prevista la trasformazione da zona "B.1 Area urbana" a coltura specializzata con inedificabilità assoluta. (Ved. Stralcio Plan. del P.R.G. All. 8 Lotto 1).

Le norme di salvaguardia al P.R.G. sono scadute il 28/10/2010, ciò significa che l'Amministrazione Comunale opera non più con il doppio strumento urbanistico Piano Comprensoriale n.3 e per raffronto al nuovo P.R.G., ma solamente con l'attuale e vigente Strumento Urbanistico Comprensoriale n. 3, ove le particelle sono inserite in zona "**B1 aree urbane**" (Ved. Cert. Dest.urb. All. 8).

Su tali particelle (ad eccezione della part.lla 2548 Foglio 500 ) è stato rilasciato un atto di Concessione edilizia dal Comune di Borgetto, n° 11 del 18/02/2000 per demolizione e ricostruzione (oggi decaduta).

Si precisa che il creditore oppignorato Sig. "A" ed il coniuge Sig. "B" hanno presentato al Sig. Sindaco del Comune di Borgetto (PA) opposizione al P.R.G., annotato al n° 49 del registro delle opposizioni con Protocollo 15098 del 16/12/2005; parere espresso: Assentibile anche in relazione all'orografia del terreno.

Pertanto, in considerazione dei tempi incerti (l'iter procedurale P.R.G. risale al 1992) di approvazione ed adozione definitiva del P.R.G., con decadenza dell'attuale strumento Urbanistico Comprensoriale 3 e degli esiti di tutte le opposizioni a tale piano di P.R.G., il sottoscritto C.T.U. non potendo optare diversamente, procederà alla valutazione, riferendosi all'attuale e vigente Strumento Urbanistico Comprensoriale n.3 che prevede per le particelle in oggetto su specificate **zona "B.1 aree urbane"**, e quota del 10% della p.lla 2548 **verde agricolo**.

#### **4. Operazioni peritali**

In seguito a convocazioni delle parti mediante raccomandata a/r del 11/01/2011, indirizzate a:

Avv. Renato Vecchioni – A.R. n° 13949522693 3;

Sig. "A" - A.R. n° 13949522694 4;

Sig. "B" – A.R. n° 13949522692 2

fissava l'inizio delle operazioni peritali presso i luoghi per giorno 19 gennaio 2011 alle ore 9,30.

Le operazioni di sopralluogo del 19 gennaio 2011 sono state condotte alla presenza del sottoscritto, del coniuge Sig. "B";

il debitore oppignorato Sig. "A" non presente al sopralluogo;

l' Avvocato della parte procedente non è stato presente al sopralluogo.

(Ved.Allegato 1a) .

Il sopralluogo è stato eseguito alla presenza costante delle persone di cui sopra, eseguendo l'ispezione del locale ad uso stalla, p.la 352 sub 3.

Si è ispezionata dall'esterno l'unità abitativa sita in Corso Migliore 71, p.la 352 sub 1 (in estratto di mappa tipo Weggis Foglio 500 p.la 2004) il sopralluogo di tale immobile è stato eseguito solamente dall'esterno in quanto

l'immobile risulta pericolante ed a cielo aperto, l'ingresso oltre che pericoloso è ostruito da un portone in legno saldamente chiodato alle imbotti.

E' stato ispezionato il terreno foglio 500 p.la 2548, confinante con l'unità di cui sopra, terreno alquanto scosceso ed a ridosso di un canale d'acqua.

Non si è potuto ispezionare il magazzino, foglio MU p.la 2004 sito in Corso Migliore 69, in quanto il Sig. "B" disconosceva tale proprietà.

Alle ore 11,40 il sopralluogo è stato chiuso ed aggiornato al 5 febbraio 2011

alle ore 9,30, invitando il Sig. "B" a fare ispezionare l'unità immobiliare sita in Corso Migliore 69 di cui al Foglio MU p.la 2004 e la p.la 352 sub 1, sita in

Corso Migliore 71, previa messa in sicurezza di quest'ultima.

Giorno 5 febbraio 2011 viene ispezionato il magazzino sito in Corso Migliore 69 (allo stato attuale n.73), vengono eseguite delle misurazioni di verifica e

raffronto con la planimetria catastale ed una completa rassegna fotografica sullo stato d'uso e manutenzione dell'immobile.

L'unità immobiliare di cui alla p.lla 352 sub 1, sita in Corso Migliore 71, non è stata messa in sicurezza e non è stato garantito l'ingresso ma, ai fine della presente stima è di scarsa rilevanza in quanto l'immobile è in stato di abbandono e allo stato di rudere, sono presenti solamente le murature perimetrali.

Il sopralluogo alla presenza del Sig. "B" viene chiuso alle ore 11,00.

#### **4.b Individuazione dei beni oggetto del pignoramento**

1) Locale sito nel Comune di Borgetto (PA) Vicolo Mulino, esteso mq. 20, piano terra, iscritto al Catasto Urbano del Comune di Borgetto al Foglio MU, p.lla 352, sub3, Ctg. C/6, Rendita € 17,56;

2) Appartamento sito nel Comune di Borgetto, Corso Migliore n.67, censito al catasto Fabbricati del Comune di Borgetto (PA) al Foglio MU particella 352 sub 1, vani 3,5, piano terra e primo, Ctg. A/4 Classe 1, Rendita € 68,69

3) ½ di piena proprietà di magazzino a piano terra, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Borgetto (PA), partita 1995, Foglio MU particella 2004, Corso Migliore, n.69. Categoria C/2, classe 1, consistenza 156 mq., Rendita € 96,68;

4) Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Borgetto (PA) Foglio 500, particella 2548, di are 11,50, incolto produttivo, reddito dominicale € 0,46, reddito agrario € 0,29.

#### **4.c. Formazione di uno o più lotti**

E' opportuno procedere alla formazione di n° 3 lotti per la vendita così distinti:

##### **A) lotto 1**

Locale sito nel Comune di Borgetto (PA) Vicolo Mulino, esteso mq. 20,00  
piano terra dal Vicolo Mulino, piano sottostrada dal Corso Migliore, iscritto  
al Catasto Urbano del Comune di Borgetto al foglio MU, p.lla 352, sub 3;

Appartamento sito nel Comune di Borgetto, Corso Migliore n.67, censito al  
catasto Fabbricati del Comune di Borgetto (PA) al Foglio MU particella 352  
sub 1, vani 3,5, piano terra e primo, Ctg. A/4 Classe 1, Rendita € 68,69.

B) **Lotto 2**

½ di piena proprietà di magazzino a piano terra, censito al Catasto Fabbrica-  
ti del Comune di Borgetto (PA), partita 1995, Foglio MU particella 2004, Cor-  
so Migliore, n.69. Categoria C/2, classe 1, consistenza 156 mq., Rendita €  
96,68;

C) **Lotto3**

Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Borgetto (PA) Foglio 500,  
particella 2548, di are 11,50, incolto produttivo, reddito dominicale  
€ 0,46, reddito agrario € 0,29.

A parere del sottoscritto C.T.U. Arch. Daniele Gebbia la quota posta in vendi-  
ta del suddetto bene dovrebbe essere di ½ , per acquisto di piena ed esclusi-  
va proprietà fatto da entrambi i coniugi in regime di comunione dei beni.

Palermo 9 maggio 2011

Il C.T.U. Arch. Daniele Gebbia