

**TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione immobiliare promossa da BANCO DI SICILIA S.P.A.**

**contro (A), (B), (C), (D) - (R.Es. 320/06)**

**G.Es. Dott. GIUSEPPE SIDOTI**

\* \* \* \* \*

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

\* \* \* \* \*

**1. PREMESSE**

Con Atto di pignoramento immobiliare notificato il 05/07/06, il Banco di Sicilia, rappresentato e difeso dall'avv. Maria Grazia Torina, promuoveva procedura esecutiva in danno di (A), (B), (C), (D) <sup>(1)</sup> relativamente ai seguenti beni immobili di loro proprietà:

- a) Fabbricato sito nel Comune di Cinisi, via Anime Sante nn.9/a e 9/b, avente una superficie lorda di metriquadrati ottanta (mq. 80) ed una superficie convenzionale di metriquadrati sessantacinque virgola cinque (mq. 65,5) e si compone di un vano e accessori a primo piano e di soffitta e terrazzo a secondo piano; iscritto al N.C.E.U. di Cinisi al foglio 15 p.lla 1059 sub 1, categoria A/6 e particella 1059 sub 3, categoria A/4.
- b) Fabbricato sito nel Comune di Cinisi, via Sant'Andrea n. 1, avente una superficie lorda di metriquadrati settantacinque virgola cinque (mq. 75,5) ed una superficie convenzionale di metriquadrati sessantadue (mq. 62), si compone di ingresso, un vano e accessori a primo piano terra, da un vano e due ripostigli a primo piano e di

(1) L'identità della persona a cui si riferisce la sigla alfabetica è specificata nell'atto che si allega in busta chiusa.

un vano e terrazzo a secondo piano; iscritto al N.C.E.U. di Cinisi al foglio 15 p.la 1059 sub 2, categoria C/2.

## 2. OGGETTO DELLA CONSULENZA

Con decreto del 03/12/09 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) *“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 nella 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 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.

### 3. DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 498 E 599 C.P.C.

Si è proceduto al controllo della documentazione di cui all'art. 498 c.p.c., verificando che in data 06/07/2010 la stessa è stata notificata alla Serit Sicilia S.p.A. già Montepaschi SE.RI.T. S.p.A. – Servizio Riscossione.

Ho altresì verificato l'assenza di altri comproprietari dei beni oggetto di pignoramento al di fuori degli esecutati (art. 599 c.p.c.).

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

Si è 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 19/02/2007 dal Notaio Dario Rizzo.

#### 4. SOPRALLUOGO

Al fine di ottemperare all'incarico affidatomi, il giorno 17/03/10, a seguito di convocazione data con nota raccomandata A.R. del 06/03/2010, mi sono recato presso gli immobili oggetto di esecuzione siti in Cinisi, via Anime Sante 9/a e 9/b, via S. Andrea 1.

Alla presenza di (A) si è presa visione dell'immobile oggetto di esecuzione, rilevando fotografie, misurazioni e prendendo appunti in separati fogli; il relativo verbale viene riportato in busta chiusa.

#### 5. BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Durante il sopralluogo effettuato ho verificato che gli 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) Fabbricato di piano terra, piano primo e di soffitta e terrazza, sito in Cinisi, via Anime Sante, 9/a e 9/b*
- *Immobilabile b) Fabbricato piano terra, piano primo e soffitta più terrazza, in Cinisi, via S. Andrea n. 1*

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

## **6. 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 metro quadrato di superficie lorda commerciale e ho svolto un'analisi di mercato di immobili similari per destinazione d'uso, ubicazione, vetustà, superficie commerciale e appetibilità nell'attuale mercato immobiliare.

## **7. FONTI DI INFORMAZIONE**

Per la stima mi sono basato su dati di mercato a me noti che ho verificato con i dati forniti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e con i risultati delle indagini condotte presso alcune agenzie immobiliari operanti nel settore.

## **8. DESCRIZIONE SINTETICA E IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI PER LA VENDITA**

Immobile a)

Fabbricato, sito in Cinisi, Via Anime Sante, n. 9/a e 9/b (oggi n. 7 e snc), composto a piano terra da un vano di ingresso, due vani comunicanti e un servizio igienico nel sottoscala, da un vano e due vani accessori al piano primo, da un vano e terrazza al piano secondo.

Identificato catastalmente al N.C.E.U. di Cinisi al foglio 15, particelle 1059 sub 1 (piano terra) e sub 3 (piano primo e secondo). La superficie coperta è pari a 108 mq., la superficie della terrazza a 33 mq. L'immobile necessita di consistenti opere di ristrutturazione, è stato realizzato in data anteriore al 01/09/67, e non è stato oggetto di interventi richiedenti autorizzazione. Pertanto, ai sensi dell'art. 40 della L. 47/85, per la vendita dell'immobile può essere prodotta dichiarazione che ne attesti la costruzione in data antecedente al 02/09/1967. **Valore a base d'asta: € 53.000,00.**

Immobile b)

Fabbricato, sito in Cinisi, Via Sant'Andrea, n. 1 (oggi snc), composto a piano terra da un vano di ingresso, due vani comunicanti, da un vano e due vani accessori al piano primo, da un vano e terrazza al piano secondo. Identificato catastalmente al N.C.E.U. di Cinisi al foglio 15, particella 1059 sub 2. La superficie coperta è pari a 90 mq., la superficie della terrazza a 24 mq. L'immobile necessita di consistenti opere di ristrutturazione, è stato realizzato in data anteriore al 01/09/67 e non è stato oggetto di interventi richiedenti autorizzazione, ad eccezione di un vano di ingresso al posto di una finestra che dovrà essere chiuso. Pertanto, ai sensi dell'art. 40 della L. 47/85, per la vendita dell'immobile può essere prodotta dichiarazione che ne attesti la costruzione in data antecedente al 02/09/1967.

**Valore a base d'asta: € 48.000,00.**

Palermo, 12/10/10