

**TRIBUNALE DI PALERMO**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari**



**Perizia del CTU nel procedimento:**

**Banca di Roma**  
**contro**



**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

**Esecuzione N°896/94**

**Giudice Dott.ssa Raffaella Vacca**



**Il C.T.U.**  
**Ing. Carlo Pezzini**



**Marzo, 2006**

*Ing. Carlo Pezzini - via Madonie, 20 - 90144 Palermo - tel.091526681*

## Indice

<u>1. Premessa.....</u>	<u>2</u>
<u>2. Individuazione del bene e confini.....</u>	<u>6</u>
<u>3. Dati catastali e storia del dominio.....</u>	<u>7</u>
<u>4. Descrizione del bene.....</u>	<u>8</u>
<u>5. Dati metrici.....</u>	<u>10</u>
<u>6. Stato di possesso dell'immobile.....</u>	<u>10</u>
<u>7. Verifica della regolarità del bene sotto il profilo urbanistico.....</u>	<u>10</u>
<u>8. Relazione di stima.....</u>	<u>12</u>
<u>Elenco allegati:.....</u>	<u>14</u>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Tribunale di Palermo**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

\*\*\*\*\*

**RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO**



**1. Premessa**

Con atto di pignoramento in data 23.07.1994, trascritto alla Conservatoria dei registri Immobiliari di Palermo in data 12.10.94 ai nn. 36912/27084, ad istanza della Banca di Roma S.p.A., è stato sottoposto a pignoramento il seguente bene di proprietà di xxxxx (nato a xxxx xxxxxx) e xxxxxxxx (nata a xxxxxxxx xxxxxxxx):

- appartamento sito in Bagheria c.da Monaco, situato al primo piano e composto da ingresso, salone pari a due vani, tre camere, cucina, due ripostigli, wc bagno, wc sussidiario, disimpegno, balcone e veranda. Confinante a nord con la ferrovia, a sud con proprietà xxxx, ad est con proprietà xxxxxxxx e ad ovest con proprietà xxxxxxxx. Distinto al NCEU di Bagheria alla partita 11863 foglio 11 particella 2351/5, giusta denuncia di variazione presentata all'Ute di Palermo il 22/01/87 prot. N. 10520.

La Banca di Roma S.p.A. ha presentato al Tribunale istanza di vendita all'incanto del bene pignorato in data 21.11.1994; di tale istanza è stata data notizia mediante pubblicazione sulla G.U.R.S. n.18 del 05.05.2000 – Parte III.

Il creditore procedente ha prodotto la relazione notarile del Notaio Bianca Barbera con la quale viene resa la storia dei beni pignorati, la certificazione ipotecaria e la certificazione catastale degli immobili



pignorati.

Dalla certificazione notarile risulta quale ulteriore creditore iscritto la Banca Commerciale Italiana S.p.A per iscrizione in data 10.01.1996 ai nn. 1135/81 di decreto ingiuntivo del 21.12.95.

La Banca di Roma ha data avviso ex art.498 c.p.c. alla Banca Commerciale Italiana S.p.A, della procedura esecutiva in oggetto.

Nella procedura sono intervenuti: la Banca Commerciale Italiana con n.3 ricorsi per intervento depositati in data 05.11.1999 ed un ricorso per intervento depositato in data 23.05.2000; il Banco di Sicilia S.p.A. con n.2 ricorsi per intervento depositati in data 10.07.1995 ed in data 21.05.1999 .

In data 06.04.2005 la S.V. ha nominato lo scrivente C.T.U. ed ha conferito l'incarico formulando il quesito che si riporta di seguito:

***1) Provveda l'esperto, 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, evidenziando l'eventuale 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 della 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 ovvero di quelli risultanti dalla documentazione catastale oppure dalla relazione notarile sostitutiva con le risultanze catastali, provvedendo, nell'ipotesi in cui queste ultime siano idonee all'esatta individuazione dei beni, ad effettuarne il rilievo.*

*2) 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 della 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.*

*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 e provvedendo, in caso di occupazione di terzi, ad acquisire il relativo titolo.*

*3) Provveda inoltre l'esperto:*

*- alla indicazione di eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);*

*- alla valutazione dei lotti, indicando distintamente ed in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima;*

*- ad indicare, qualora si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota, tenendo conto delle maggiori difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile.*

*4) Alleghi il perito a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno dieci interne, ed una adeguata documentazione fotografica relativa allo stato d'uso, nonché la planimetria del bene.*

*5) Acquisisca 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 (atto di provenienza, concessione edilizia, domanda di sanatoria, etc.).*

La S.V. ha altresì disposto che:

*6) il perito provveda a depositare in cancelleria entro 90 giorni la perizia in originale, allegando altresì due copie fotostatiche e una copia integrale, comprensiva della documentazione fotografica, su supporto informatico della stessa;*

*7) riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione*

*del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;*

*8) formuli tempestiva istanza di proroga dei termini in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.*

Con nota in data 05.01.06 (cfr. all.1) lo scrivente comunicava ai debitori ed al creditore precedente l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 03.02.06 presso l'immobile oggetto del pignoramento.

In data 03.02.06 ed in data 05.02.06 lo scrivente procedeva ad una ricognizione degli immobili oggetto del pignoramento effettuando i rilievi metrici (cfr. all.7) e fotografici (cfr. all.8) necessari alla stima degli stessi (cfr. verbale all.2).

Presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Palermo, lo scrivente verificava l'avvenuto censimento degli immobili (all.3).

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bagheria richiedeva informazioni (all.4) relativamente alla licenza di costruzione, al progetto ad essa allegato, al certificato di abitabilità, nonché ad eventuali richieste di concessione in sanatoria (all.5).

## **2. Individuazione del bene e confini**

Il bene pignorato è l'appartamento sito in Bagheria contrada Monaco in via Peppino Impastato n.5 (già via Aiello e via N1), situato al primo piano e composto da ingresso, salone pari a due vani, tre camere, cucina, ripostiglio, wc bagno, wc sussidiario, disimpegno, soggiorno in veranda e balcone. Confinante a nord con la ferrovia, a sud con proprietà

xxxxxxx, ad est con proprietà xxxxxx e ad ovest con proprietà xxxx.  
Distinto al NCEU di Bagheria alla partita 1007892Mod.58, foglio 11  
particella 2351/5.



### 3. Dati catastali e storia del dominio

Il creditore precedente ha prodotto la relazione notarile del Notaio Bianca Barbera, con la quale viene resa la certificazione catastale, la storia del dominio e la certificazione ipotecaria degli immobili pignorati.



#### Dati Catastali

Sulla scorta della certificazione catastale prodotta in atti e dalle visure effettuate dallo scrivente, gli immobili risultano oggi annotati al catasto urbano di Bagheria come segue: appartamento in Bagheria c.da Monaco 1° piano annotato alla partita 1007892 in testa a xxxxxxxx xxxxxx (nato a xxxxx xxxxxxxx) e xxxxxxxx (nata a xxxxxxxx xxxxxxxx), foglio 11, particella 2351 sub 5, Cat. A/2 Cl. 5, Cons. 7 vani, Ren.Cat. €686,89.



#### Storia del dominio

L'immobile oggetto del pignoramento è pervenuto ai debitori da potere di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per atto di vendita del 05.03.1987 agli atti del notaio Bonomo, registrato il 24.03.1987 ai n.ri 11798/8839; il signor xxxxxxxxxx aveva costruito il fabbricato di cui fa parte l'immobile sopra descritto su terreno ricevuto in donazione dal padre xxxxxxxxxxxxxxxx con atto del 06.07.1968 in notar Elide Triolo Callari, coadiutore del notaio Di Liberto Di Chiara di Bagheria trascritto il 24.06.1968 ai nn. 22860/18603.





#### **4. Descrizione del bene**

Il bene fa parte di un edificio isolato a due elevazioni fuori terra (piano terra e primo piano) (foto 1-4) ubicato in prossimità della linea Ferroviaria Palermo Messina in una zona periferica di Bagheria.

Alla palazzina si accede dalla via Impastato n.5.

Il corpo di fabbrica è ubicato in una zona di espansione residenziale a nord Ovest della città, ove oggi sorgono nuovi complessi residenziali (foto 6-9), ubicata immediatamente a monte della Ferrovia in una zona prossima alla stazione ferroviaria ed alla Villa Cattolica. (cfr. planimetria all.6)

La zona è servita da mezzi pubblici e servizi in generale (scuole uffici negozi etc.).

Il piano terreno del fabbricato è al rustico mentre il primo piano presenta pareti esterne intonacate (foto 1-4) a meno del retro prospetto che è privo di intonaco (cfr. foto 5).

La costruzione si presenta ben arieggiata e luminosa, è stata ultimata nell'anno 1980 con struttura in c.a. e solai in latero cemento e si presenta in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

I rompenti esterni sono stati realizzati in muratura di mattoni (foto 1 - 4).

Gli infissi esterni sono in alluminio verniciato e vetrocamera con serrande in plastica.

I balconi presentano parapetti in murature e ringhiera in ferro.

L'androne di ingresso e le scale sono ancora al rustico (foto 13 e 14); in particolare le pareti sono intonacate ma la pavimentazione è priva

di rivestimento ed il piano di calpestio è costituito dalla stessa struttura in cemento. L'ingresso è protetto verso l'esterno da portone in alluminio verniciato e vetro (foto 11 e 12)

Le scale, nonostante la pavimentazione sia priva di rivestimento, si presentano in discrete condizioni (foto 14); l'edificio è privo di ascensore.

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento, ubicata al primo, è composta da ingresso, corridoio, disimpegno, ripostiglio, tre stanze, due wc di cui uno con bagno, una cucina, un soggiorno realizzato in veranda, un salone, un balcone sull'intero prospetto principale a nord e sul prospetto laterale ovest (cfr. planimetria all.10 e foto 1-4 e 16 a 34).

Dalla porta di ingresso si accede ad una saletta e da questa, da un lato, direttamente al salone e dall'altro al corridoio; da quest'ultimo si accede alle tre stanze, al ripostiglio ai due wc ed alla cucina; dalla cucina si accede al soggiorno; al balcone si accede dalle stanze e dalla cucina.

I pavimenti di tutti gli ambienti e dei balconi sono in ceramica e si presentano in buone condizioni. In particolare i pavimenti sono realizzati con mattoni delle dimensioni 30 cm x 30 cm nel salone e nelle stanze, con mattoni delle dimensioni 40 cm x 40 cm nella cucina, con mattoni delle dimensioni 25 cm x 30 cm nel bagno, con mattoni delle dimensioni 20 cm x 30 cm nel soggiorno in veranda e nei balconi (cfr. foto 34 - 38).

Tutti gli ambienti hanno pareti intonacate ad eccezione del wc che ha le pareti rivestite con piastrelle ceramiche delle dimensioni 25 cm x 30 cm fino all'altezza di 2,20 m e della cucina che ha pareti rivestite fino all'altezza di 2,20 m con piastrelle delle dimensioni 20 cm x 25 cm.

I wc, essendo dotati di finestra, hanno ventilazione naturale.

Gli impianti idrico-sanitario ed elettrico sono sotto traccia e risultano funzionanti ed in buone condizioni; l'impianto elettrico è dotato di interruttore differenziale; l'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento.

Gli infissi esterni sono in alluminio verniciato e vetrocamera con serrande in materiale plastico (cfr. foto 41); gli infissi interni sono in legno tamburato ed in legno tamburato e vetro (cfr. foto 42); il ripostiglio le due stanze ed il wc ad esse adiacente sul prospetto principale sono prive di porte interne.

Nel complesso l'immobile, al suo interno, si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione (cfr. foto da 16 a 42).

#### **5. Dati metrici**

La superficie commerciale dell'unità immobiliare si assume pari alla superficie lorda, cioè comprensiva della superficie occupata in pianta dai tramezzi, dai muri perimetrali, dalla metà dei muri di confine, dalle eventuali superfici verandate e da 1/4 della superficie dei balconi. La superficie commerciale dell'immobile oggetto del pignoramento è pari a mq 218,00.

#### **6. Stato di possesso dell'immobile**

L'immobile è occupato dai proprietari debitori Sig. xxxxxxxx xxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx, che lo abitano.

#### **7. Verifica della regolarità del bene sotto il profilo urbanistico**

L'edificio di cui fa parte l'immobile fu costruito dal Sig. xxxxxxxx xxxxxxxx abusivamente.

In data 29.03.86 ed in data 31.03.86 la Sig.ra xxxxxxxx sottoscriveva domanda di sanatoria al Comune di Bagheria, rispettivamente per l'immobile ad uso non residenziale al piano terra (all.5a) e per l'immobile residenziale al primo piano, oggetto del pignoramento (all.5b); L'oblazione complessivamente valutata per i due immobili in £ 5.958.360 (£3.736.800 per il primo piano e £2.221.560 per il piano terra cfr. all.5c) veniva interamente versata in tre rate (cfr. all.5d). Con atto di notorietà del 04.02.1985 la Sig.ra xxxxxxxxxxxx dichiarava che la costruzione di cui fa parte l'immobile pignorato era stata realizzata prima del 22.10.1980 e nella prima quindicina del mese di maggio 1980 (cfr all.5e).

Il progetto allegato all'istanza di sanatoria (all.5f) prevedeva, per l'immobile al primo piano, a parità di cubatura e superficie complessiva realizzata, una distribuzione interna dei vani differente rispetto a quanto oggi riscontrato nel corso del sopralluogo (cfr. planimetria all.7); con il sopralluogo si è altresì riscontrata la chiusura della veranda sul prospetto Est.

A seguito dell'istanza in sanatoria, il Comune, con nota 15364 in data 18.06.1990 (all.5g), chiedeva alla Sig.ra xxxxxxxxx la presentazione di alcuni documenti integrativi, per potere dare corso alla concessione in sanatoria.

Poichè i documenti richiesti non sono ancora oggi pervenuti al Comune, la concessione edilizia in sanatoria risulta tuttora in itinere.

L'oblazione è stata interamente versata, secondo l'importo determinato a suo tempo nel relativo modello 47/85, e sarà quindi l'amministrazione comunale, dopo l'istruttoria, a procedere alla

determinazione ed alla riscossione degli oneri concessori effettivamente dovuti.

## **8. Relazione di stima**

Per la valutazione del bene oggetto dell'esecuzione, si è ritenuto opportuno applicare il "criterio del più probabile valore di mercato" adottando il "procedimento di stima sintetico", per tenere conto della situazione contingente del mercato immobiliare, oltre che delle caratteristiche dell'immobile, nonchè del contesto in cui esso è inserito.

In sintesi il procedimento consiste nel comparare l'immobile da stimare ad altri oggi quotati sul mercato, aventi caratteristiche analoghe, e dedurre il valore di mercato più probabile.

Le fonti delle informazioni utilizzate per la stima sono le pubblicazioni delle agenzie immobiliari e gli annunci pubblicati su quotidiani e riviste specializzate nonchè indagini svolte direttamente nella stessa zona in cui si trova l'immobile oggetto del pignoramento.

Il valore medio di mercato di immobili aventi caratteristiche di finitura, stato di conservazione, età e posizione analoghe a quelle dell'immobile oggetto dell'esecuzione è risultato di €/mq 1.300,00

Tale importo va ridotto del 20 % per tenere conto degli oneri conseguenti alla necessità di perfezionamento della sanatoria, connessi alla attività di predisposizione della documentazione tecnica ed acquisizione dei pareri secondo quanto già richiesto dal comune di Bagheria, per tenere conto delle incertezze sui tempi di perfezionamento della sanatoria e degli eventuali costi aggiuntivi che potranno derivare da prescrizioni degli enti preposti al rilascio di pareri (quali ad es., fra gli altri, Sovrintendenza

BB.CC.AA ed il Genio Civile) e dalla eventuale rideterminazione degli oneri concessori a conclusione dell'istruttoria da parte del Comune.

Pertanto il valore di mercato più probabile dell'immobile da stimare risulta il seguente:

$$\text{mq } 218,00 \times 1.300,00 \text{ €/mq} \times 0,8 = \text{€ } 226.720,00$$

e in c.t. € 225.000,00.

L'immobile pignorato potrà essere identificato e descritto sinteticamente per la vendita sulla scorta dei seguenti elementi, rimandando, per gli approfondimenti, alla C.T.U.:

*- appartamento in Bagheria c.da Monaco via Peppino Impastato n.5, 1° piano composto da: ingresso, corridoio, disimpegno, ripostiglio, tre stanze, wc bagno, wc sussidiario, cucina, soggiorno in veranda, salone pari a due vani, balcone a girare su due prospetti; superficie commerciale 218,00 mq; catastato al NCEU foglio 11 di Bagheria, part. 2351 sub 5, categoria A/2; abusivo con sanatoria in itinere, abitabilità da richiedere; prezzo di vendita Euro 225.000,00.*

Il Sottoscritto C.T.U. rassegna la presente relazione rimanendo a disposizione del Giudice per qualsivoglia chiarimento.

Palermo, 19.03.2006.

Il C.T.U.

Ing. Carlo Pezzini

**Elenco allegati:**

- All.1 Nota di comunicazione inizio operazioni;
- All.2 Verbale di sopralluogo;
- All.3 Visura catastale;
- All.4 Richiesta informazioni all'Ufficio Tecnico del Comune;
- All.5a Domanda di sanatoria piano terra;
- All.5b Domanda di sanatoria primo piano;
- All.5c Modello 47/85 – R;
- All.5d Copia dei versamenti;
- All.5e Atto di notorietà;
- All.5f Progetto allegato alla sanatoria;
- All.5g Nota del Comune di richiesta integrazione documenti
- All.6 Planimetria della zona;
- All.7 Planimetria dell'immobile;
- All.8 Documentazione fotografica;

