

TRIBUNALE DI PALERMO

Sezione IV Civile - Esecuzioni Immobiliari

* * *

Giudice dell'Esecuzione Immobiliare

Dott. Giuseppe Sidoti

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE GENERALE

DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA RGE n. 290/2006

Promossa da:

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.a.

contro

(xxx)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

C.T.U. Arch. Lucia Carrubba

Via Maltese n.104 - 90146 Palermo cell. 339.5007795

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ill.mo Sig. Giudice Esecutivo Dott. Giuseppe Sidoti
Tribunale di Palermo - Sezione IV Civile - Esecuzioni Immobiliari



La sottoscritta C.T.U. Arch. Lucia Carrubba, esaminati gli atti ed eseguiti i necessari sopralluoghi, rassegna la presente RELAZIONE TECNICA GENERALE articolata come segue:

PREMESSA	2
1. ESAME DEGLI ATTI	4
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA	5
a) Individuazione dei beni	5
b) Formazione di uno o più lotti per la vendita ed identificazione confini	6
c) Verifica edilizia ed urbanistica	7
d) Identificazione catastale	8
ELENCO ALLEGATI	10

FASCICOLI AD INTEGRAZIONE:

1. RELAZIONE DI STIMA LOTTO A "Terreno sito in Monreale PA"	
Capitolo I - Individuazione del bene oggetto di stima	3
Capitolo II - Conformità edilizio-urbanistica e catastale	6
Capitolo III - Valutazione del bene	8
2. RELAZIONE DI STIMA LOTTO B "Nuda proprietà di un appartamento al piano terra, Palermo"	
Capitolo I - Individuazione del bene oggetto di stima	3
Capitolo II - Conformità edilizio-urbanistica e catastale	8
Capitolo III - Valutazione del bene	10

ALLEGATI LOTTO A - LOTTO B



PREMESSA

Con ordinanza del 05 marzo 2010 la S.V.I. nominava la Dott.ssa Arch. Lucia Carrubba, con studio in Palermo, Via Maltese n.104, e iscritta All'albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Palermo al n. 4827, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa promossa da BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.a. contro xxx, iscritta al RGE n. 290/2006, invitandomi a comparire all'udienza del 14 maggio 2010 per il giuramento di rito e il conferimento del seguente mandato:

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. 559 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), 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 inidonee all'esatta individuazione dei beni, ad effettuare il rilievo planimetrico.*
3. *Rediga quindi, in fascioletti 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 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 od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque resteranno non opponibili all'acquirente.*

4. Provveda inoltre l'esperto:

- alla indicazione di eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);*
- alla valutazione dei lotti, indicando distintamente e 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 della maggior 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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. ESAME DEGLI ATTI

Dall'esame degli atti del procedimento, i documenti - ai sensi dell'art. 567 secondo comma del c.p.c. - risultano completi ed idonei al proseguimento dell'incarico.

Nello specifico dall'esame della Certificazione Notarile del 22.12.2006 a cura del Notaio Bonomo Maria (depositata in cancelleria il 02.01.2007), emerge la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento.

In merito alla documentazione presentata dai creditori vi è regolare Avviso ai creditori iscritti ex art. 498 c.p.c. del 15.01.2010 (depositato il 18.02.2010) e la notifica, dell'Ufficiale Giudiziario addetto all'U.N.E.P. presso la Corte di Appello di Palermo, alla Se.r.i.t. Sicilia S.p.a. del 21.01.2010.

Quest'ultimo creditore ha depositato in data 17.02.2010 relativo Intervento di Procedura Immobiliare del 03.02.2010.

Poiché gli esecutati hanno la piena proprietà dei beni pignorati non sussistono carenze nella documentazione presentata dai creditori ad eventuali comproprietari.

Oltre alla suddetta documentazione il fascicolo del procedimento include:

- il Decreto Ingiuntivo del 17.10.2003 (depositato il 20.10.2003) notificato il 06.11.2003;
- l'Atto di Precetto del 27.03.2006 notificato il 5 e il 18.04.2006;
- l'Atto di Pignoramento Immobiliare n. 1589 del 13.06.2006 (depositato il 22.06.2006) trascritto ai nn. 42685/22248 il 05.07.2006;
- l'Istanza di Vendita di beni immobili del 05.09.2006 (depositata il 06.09.2006);
- l'Intervento di Procedura da parte della CRIAS dell'01.06.2009 (depositato l'01.06.2009) comprendente:
 - Atto di Pignoramento Mobiliare del 22.04.2005
 - Atto di Precetto del 04.02.2005
 - Atto di Precetto del 25.02.2006
 - Richiesta di Credito alla Crias del 28.01.2002
- il Ricorso in Opposizione ex art. 615 c.p.c. del 21.06.2006 (depositato il 22.06.2006) a cura dei ricorrenti rappresentati dall'Avv. S. Mancuso;
- la Comparsa di risposta del 29.11.2006 a cura del resistente rappresentato dall'Avv. R. Vecchioni;
- il Rigetto da parte del G.E. della richiesta di sospensione del 05.07.2006 (depositato il 20.07.2006).

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

La sottoscritta dopo aver esaminato gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria per dare seguito all'incarico ricevuto, a mezzo fax e con lettera raccomandata alle parti del 07.06.2010, fissava il giorno dell'inizio delle operazioni peritali, rispettivamente per i due beni A e B oggetto dell'esecuzione, per il 28 e 29 giugno 2010 alle ore 9,30 sui luoghi (**All. 1**).

Al primo sopralluogo, presso l'immobile A del 28 giugno, ne seguiva un secondo in data 12.07.2010 per definire le operazioni di rilievo grafico e fotografico del bene (**All. A₃**).

L'accesso all'immobile B fissato per il 29 giugno veniva rinviato all'01 luglio come da verbale per indisponibilità dell'esecutato (**All. B₄**).

Nel corso delle visite la scrivente ha rilevato lo stato dei luoghi, verificato la corrispondenza con le planimetrie catastali in proprio possesso ed effettuato rilievi grafici e fotografici.

Alle operazioni di sopralluogo si sono associate ricerche presso il Comune di Palermo ed il Comune di Monreale sulla destinazione urbanistica dei lotti, su eventuali domande di condono edilizio inoltrate, sulle concessioni edilizie e sull'abitabilità dell'appartamento.

Le operazioni peritali sono state condotte nel più rigoroso rispetto delle norme di legge che regolano l'attività del consulente tecnico d'ufficio.

a) Individuazione dei beni

Dalla disamina degli atti, in particolare dell'atto di pignoramento immobiliare - sottoscritto dall'Ufficiale Giudiziario a carico del Sig. "A" e della Sig.ra "B" e trascritto presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Palermo il 05.07.2006 ai nn. 42685/22248 - nonché dai sopralluoghi del 28 giugno e dell'01 luglio 2010, si rileva che i beni immobili sottoposti a pignoramento sono i seguenti:

BENE A di proprietà per $\frac{1}{2}$ di "A" e per $\frac{1}{2}$ di "B"

"Terreno sito in Monreale (PA), Contrada Olio di Lino, Fondo Spaccazza, esteso are 5,37 identificato catastalmente al foglio 29, particella 731"

BENE B di proprietà per 1/1 di "B"

"Nuda proprietà di un appartamento sito in Palermo Cortile Razionale n. 10/D, piano terra, vani 5, identificato catastalmente al foglio 66, particella 816, sub. 1".

b) Formazione di uno o più lotti per la vendita ed identificazione confini

In relazione alla formazione di uno o più lotti, la sottoscritta C.T.U. sulla scorta dei sopralluoghi, dei rilievi e della consistenza degli immobili individua n. 2 lotti per la vendita:

LOTTO A

Lotto di Terreno di are 5,37 sito in Monreale (PA) in Via Cavallacci, Contrada Olio di Lino, Fondo Spaccazza, (distinto in catasto al foglio 29, particella 731).

CONFINI

NORD-EST: particella di terreno 2400 con costruzione di tipo isolato

NORD- OVEST: particella di terreno 1977 con costruzione di tipo isolato

SUD-OVEST: particella di terreno 3291 con costruzione di tipo isolato

SUD-EST: strada Cavallacci

LOTTO B

Nuda proprietà di un appartamento sito al piano terra in Cortile Razionale n. 10/D a Palermo, composto da tre vani più accessori (individuato in catasto al foglio 66, particella 816, sub. 1).

CONFINI

NORD: Via Emanuele Latino

SUD: Cortile Razionale

NORD-EST: immobile identificato con la particella 1222

NORD-OVEST: immobile identificato con la particella 224

c) Verifica edilizia ed urbanistica

LOTTO A (*Terreno di mq 537, Monreale*)

Dalla certificazione di destinazione urbanistica del 22.01.2007 allegata agli atti del procedimento, il lotto di terreno (particella 731, f.m. 29 del Catasto Terreni di Monreale) ricade nella zona territoriale di tipo: VL2 - *villeggiatura ed attrezzature turistico-alberghiere* con le prescrizioni di cui alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. e dal Regolamento Edilizio Comunale (**All. A₁₀**).

Le disposizioni cui il lotto è soggetto, e alle quali si rimanda dettagliatamente nella Relazione di Stima (Lotto A), nonché le ridotte dimensioni del terreno lo rendono del tutto inedificabile (superficie < di mq 2.000).

Inoltre, durante i sopralluoghi si è riscontrata la presenza all'interno del lotto di un fabbricato rurale abusivo (**All. A₈**) che dovrà essere demolito per ristabilire la regolarità urbanistica del terreno.

La stima subirà pertanto un deprezzamento di circa il 10% del valore del bene.

LOTTO B (*Nuda proprietà di un appartamento al piano terra, Palermo*)

Dalle indagini condotte presso il Comune di Palermo, Ripartizione Edilizia Privata, sulla regolarità urbanistica dell'immobile è emerso che il fabbricato, in cui ricade l'appartamento oggetto della procedura esecutiva, risulta abusivo ovvero è stato realizzato negli anni sessanta ad opera del Sig. "D" padre di "B" in assenza di concessione edilizia. Non esistono al momento istanze di condono a nome dell'esecutata o del padre (**All. B₁₀**) ma, poiché le ragioni del credito per cui si interviene risultano antecedenti all'entrata in vigore della Legge n. 326 del 24.11.2003, il futuro acquirente potrà richiedere la concessione in sanatoria del singolo titolo abilitativo edilizio entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile.

Anche in questo caso per maggiori e specifici ragguagli in merito si rimanda al singolo Fascicolo di stima (Lotto B).

La stima immobiliare dovrà, quindi, tenere conto dei costi per la concessione connessi alla regolarizzazione del suddetto abuso edilizio.

d) Identificazione catastale

LOTTO A (*Terreno di mq 537, Monreale PA*)

Il lotto di terreno è identificato catastalmente al Foglio 29, Particella 731, Qualità limoneto, Classe 3 come attestano le visure catastali acquisite dalla sottoscritta in data 25.05.2010 presso l'Agenzia del Territorio di Palermo (**All. A₁**).

La particella 731 deriva da: Frazionamento n. 5587 in atti dal 19.03.1991 (particella 2400 foglio 29). Impianto meccanografico n. 5587 in atti dal 19.03.1991.

E' confermata allo stato attuale, la proprietà del bene oggetto di pignoramento per ½ di "A" e per ½ di "B" in regime di comunione dei beni (*dati derivanti da Istrumento del 20.05.1994, Voltura n. 6361.1/1994 in atti dal 05.07.1996, Repertorio n. 96498, Rogante Notaio G. Maniscalco, sede Palermo*).

I suddetti dati catastali risultano corrispondere a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella certificazione notarile.

LOTTO B (*Nuda proprietà di un appartamento al piano terra, Palermo*)

L'appartamento risulta censito al N.C.E.U. di Palermo al Foglio 66 Particella 816, Sub. 1, Categoria A/3, Classe 4, Vani 5. Impianto meccanografico del 30.06.1987 (**All. B₁**).

E' attestata la nuda proprietà del bene oggetto di pignoramento per 1/1 di "B" e l'usufrutto per 1/1 di "C" (*dati derivanti da Testamento pubblico del 03.02.2005, Voltura n. 5013.1/2006 in atti dal 24.02.2006, Repertorio n. 14948, Rogante Notaio V. Marretta, sede Marineo*).

Anche tali risultanze catastali risultano rispondenti ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella certificazione notarile.

Confrontando, invece, la planimetria catastale (All. B₃) con il rilievo dello stato attuale (All. B₅) emerge una lieve difformità relativa alla chiusura della porta d'ingresso che collegava il vano scala condominiale (civico n.10/D) al vano soggiorno dell'abitazione a cui oggi si accede dal civico n.10/E. Per ristabilire la regolarità dell'appartamento sarà sufficiente provvedere al ripristino della suddetta apertura.

La sottoscritta C.T.U. ritiene con la presente Relazione Generale a cui fanno seguito due separati fascicoli di stima per ciascun lotto individuato, di avere compiutamente assolto il mandato ricevuto. Ringrazia per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento si rendesse necessario.

Palermo, 10.12.2010

ASTE
GIUDIZIARIE.it

II CTU

Arch. Lucia Carrubba



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INDICE ALLEGATI

1. Comunicazioni alle parti (Inizio e svolgimento operazioni)
2. Comunicazioni alle parti (Avviso di deposito perizia)
3. Certificati di residenza:

4. Visure catastali per soggetto:

LOTTO A

- A₁ Visure catastali storiche per immobile
- A₂ Estratto di mappa catastale scala 1:2000
- A₃ Verbali di sopralluogo del 28 giugno e del 12 luglio 2010
- A₄ Rilievo immobile scala 1:200
- A₅ Documentazione fotografica
- A₆ Atto di compravendita dell'immobile
- A₇ Ricevute protocollo, Ufficio Tecnico Comune di Monreale (per: Visione e copia atti; Richiesta Certificazione)
- A₈ Certificazione Ufficio Tecnico Comune di Monreale
- A₉ Fonte ACI
- A₁₀ Certificato di destinazione urbanistica

LOTTO B

- B₁ Visure catastali storiche per immobile
- B₂ Estratto di mappa catastale scala 1:2000
- B₃ Planimetria catastale scala 1:100
- B₄ Verbale di sopralluogo dell'01 luglio 2010
- B₅ Rilievo immobile scala 1:100
- B₆ Documentazione fotografica
- B₇ Dichiarazione di successione e Testamento pubblico
- B₈ Copia richiesta contratto AMAP, Copia ricevuta ENEL
- B₉ Ricevute protocollo, Ufficio Edilizia Privata Palermo (per: Visione e copia atti; Richiesta Certificazione Dest. Urb.)
- B₁₀ Certificazione Ufficio Edilizia Privata Palermo
- B₁₁ Certificato di destinazione urbanistica e copia ricevuta versamento
- B₁₂ Quotazioni OMI
- B₁₃ Decreto 23.12.2009 (modalità di calcolo dell'usufrutto e della nuda proprietà)
- B₁₄ Ricevute per stampe, fotocopie e fax