

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare promossa da BdS S.p.A. contro

******* + 3 (R.Es. 413/94)**

G.Es., dott.ssa RAFFAELLA VACCA

* * * * *

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

* * * * *

1. PREMESSE

Con Atto di pignoramento immobiliare depositato il 05/04/94, il
*****, rappresentato e difeso dall'avv. *****,
successivamente sostituito con atto di costituzione di nuovo
procuratore del 31/10/2000, dall'avv. *****, promuoveva
procedura esecutiva in danno dei signori *****,
*****,
*****, ***** e *****, relativamente ai
seguenti beni immobili di loro proprietà:

Immobili di proprietà indivisa dei signori ***,
*****, ***** e *****:**

- Terreno in Monreale c/da Caculla Fg. 52 part.IIa 424;
- Terreno in Monreale c/da Caculla Fg. 52 part.IIe 1398, 1396 e 430;
- Terreno in Monreale c/da Caculla Fg. 51 part.IIe 345 e 547;
- Terreno in Monreale c/da Caculla Fg. 51 part.IIa 346;
- Terreno in Monreale c/da Caculla Fg. 51 part.IIe 546, 1545 e 1546;
- Stabilimento industriale sito in Monreale-Pioppo, via traversa
Caculla n. 51, con terreno circostante, composto da terzo piano

seminterrato, secondo piano seminterrato, primo piano seminterrato e piano terra, iscritto catastalmente alla partita 7970, Fg. 52, part.lle 1365/2 e 1365/3.

Immobili di proprietà indivisa dei signori *** e *****:**

- Terreno in Monreale c/da Caculla, o coda di Caculla, Fg. 51 part.lle 348 e 654;
- Terreno in Monreale c/da Caculla, o coda di Caculla, Fg. 51 part.lla 347;

Immobili di proprietà indivisa dei signori *** e *****:**

- Casa terrana in Monreale c/da Caculla, via Vizzingoli o Pizzingoli, con terreno circostante e locali di sgombero al piano seminterrato denunciata in catasto alle schede n. 4674 e 4675 del 19/04/74.

Immobili di proprietà del signor ***:**

- Terreno in Montelepre c/da Serraganetto o Sugarelli, Fg. 9 part.lle 168, 849, 850 e 852;
- Terreno in Monreale c/da Caculla, Fg. 51 part.lla 873;
- Locale terrano con terreno circostante, in Monreale – Pioppo, via Passo di Api n. 9 identificato in catasto al Fg. 51 part.lla 129 e 434, mentre il terreno al Fg. 51 part.lla 437.

2. OGGETTO DELLA CONSULENZA

Con decreto del 02/05/03 il G.Es., Dott.ssa Raffaella Vacca, nominava C.T.U. il sottoscritto ing. Pietro Barresi autorizzandolo “*ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi*

compresi i documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia...".

All'udienza del 17/11/04 prestavo il giuramento di rito, ricevendo il seguente incarico :

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

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*

utilizzati per la stima.

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

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

6) *Segnali* *il perito tempestivamente ai creditori procedenti eventuali carenze nella documentazione presentata (atto di avviso ex art. 498 c.p.c., atto di avviso ex art. 599 c.p.c., ecc.), ed esamini altresì la relazione notarile ed il certificato di destinazione urbanistica (unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza), evidenziando eventuali omissioni ovvero discrasie rispetto agli elementi acquisiti.*

***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, ecc.)”.*

3. SOPRALLUOGHI

Al fine di ottemperare all'incarico affidatomi, eseguite le necessarie ricerche catastali, in data 16/12/04 e successivamente in data 24/01/05 ho disposto due sopralluoghi ma non sono riuscito ad individuare gli immobili oggetto di esecuzione, anche a causa della mutata situazione dei luoghi rispetto alle mappe catastali. Ho quindi

approfondito le ricerche cartografiche e il giorno 08/02/05, a seguito di convocazione data con nota raccomandata A.R. del 24/01/05 (all. 1) mi sono recato in Monreale, contrada Caculla, foglio 52 part. 1365, 1396, 1398 e 430, dove è convenuto il signor Di Cristina Antonio. Alla presenza dell'intervenuto ho preso visione degli immobili di piano rialzato, primo secondo e terzo seminterrato. Successivamente ho preso visione dell'immobile di piano rialzato, limitrofo a quello visitato precedentemente, occupato dal signor *****, presente al sopralluogo, nonché dei piani primo e secondo.

Il giorno 17/02/05, a seguito di convocazione data durante il precedente sopralluogo, mi sono recato presso gli immobili precedentemente visitati, siti in Monreale, contrada Caculla, foglio 52 part. 1365, 1396, 1398 e 430, dove è convenuto il signor *****. Con l'ausilio delle planimetrie prodotte dallo stesso ho proceduto al rilievo grafico e fotografico dello stabilimento industriale oggetto di esecuzione, effettuato il rilievo fotografico dell'immobile e attinto elementi utili per l'espletamento della consulenza. In seguito ho visitato i terreni indicati al foglio 51 part. 345, 545, 546, 547 e 1213, dove ho verificato alcune misurazioni ed effettuato il rilievo fotografico.

Successivamente mi sono recato presso l'immobile di piano rialzato limitrofo a quello visitato precedentemente, e del piano seminterrato, dove è convenuto il signor *****, alla cui presenza ho eseguito il rilievo grafico e fotografico dell'immobile, raccogliendo elementi utili per l'espletamento della consulenza.

Il giorno 09/03/05 mi sono recato presso i terreni siti in Montelepre dove è convenuto il signor *****, alla cui presenza ho eseguito alcune misurazioni ed il rilievo fotografico. Successivamente mi sono recato presso il locale di piano terra sito in Pioppo, via Passo d'Api n. 31 (indicato al civico n. 9 nell'atto di pignoramento e nella certificazione notarile allegati agli atti di causa), dove ho eseguito il rilievo metrico e fotografico dell'immobile.

Al fine verificare la regolarità edilizia dei fabbricati oggetto di causa ho assunto informazioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monreale dove ho potuto verificare che i signori ***** hanno presentato delle istanze di concessione in sanatoria relativa agli immobili siti in Monreale (Pioppo) via Caculla 51. Come si evince dalla nota del 01/08/05 prot. n. 2811/urb (all. 2) rilasciata dall'Ufficio Urbanistica, alcune di queste istanze mi è stata rilasciata copia, altri fascicoli invece non sono momentaneamente reperibili.

4. RISPONDEZZA DEI DATI CATASTALI

Dalla verifica della rispondenza dei dati catastali è emerso che gli stessi corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento ad eccezione dei seguenti immobili.

Terreno in Monreale c/da Caculla Fg. 52 part.lla 424

Nell'atto di pignoramento viene indicato il terreno sito in Monreale c/da Caculla Fg. 52 part.lla 424, di proprietà indivisa dei signori *****, *****, ***** e *****, esteso mq. 3.246. Nelle risultanze catastali della relazione notarile, tale particella non risulta indicata con il n. 424 ma

bensì con il n. 1365 estesa mq. 3.246.

Nell'atto di compravendita del 29/04/83 redatto dal Notaio Mazzamuto (all. 3), la particella è indicata come sub "b" della part. 424 che prende come numero definitivo il 1365 esteso mq. 3.246. Dal certificato storico catastale (all. 4) si evince che la particella n. 1365 è stata generata dal frazionamento della particella n. 424 dell'estensione complessiva di 6.236 mq. Oggi sulla particella n. 1365 insiste lo stabilimento industriale, indicato alla lettera F del sottostante elenco e pertanto si procederà ad un'unica stima.

Terreno in Monreale c/da Caculla, o coda di Caculla, Fg. 51 part.lla 347

Sia nell'atto di pignoramento che nelle risultanze catastali della relazione notarile il terreno viene indicato alla part.lla 347 del foglio 51; da indagini da me condotte presso l'Ufficio del Territorio di Palermo ho verificato che la part.lla 347 risulta oggi soppressa generando le part.lle 1858 e 1859.

Locale terrano con terreno circostante, in Monreale – Pioppo, via Passo di Api n. 9 identificato in catasto al Fg. 51 part.lla 129 e 434, mentre il terreno al Fg. 51 part.lla 437.

Il signor *****, con atto del 30/07/69, ha acquistato dalla signora *****, un locale di piano terra composto da un unico vano, oltre wc e spogliatoio, facente parte di un fabbricato ricadente sul terreno sito in Pioppo (Monreale) indicato al N.C.T. con le particelle 129, 434, e 437 del Foglio 51. Dal sopralluogo effettuato, dall'esame delle visure attuali e storiche ho rilevato che il signor

***** non è proprietario delle part.ile 129, 434 e 437 per intero ma bensì soltanto del locale di piano terreno, senza terreno circostante, ricadente nella part.lla 437 sub 2.

5. ELENCO DEGLI IMMOBILI DA STIMARE

La casa terrana sita in Monreale c/da Caculla, via Vizzingoli o Pizzingoli, con terreno circostante e locali di sgombero al piano seminterrato denunciata in catasto alle schede n. 4674 e 4675 del 19/04/74, di proprietà indivisa dei signori ***** e *****, risulta essere stata riunita in un precedente procedimento esecutivo portante il n. 693/91 e quindi non si procederà alla stima.

Il terreno sito in Monreale c/da Caculla Fg. 52 part.ile 430, 1396 e 1398, oggi risulta costruito costituendo unico immobile con lo stabilimento industriale insistente sulla part. 1365 del foglio 52.

Nel sottostante elenco sono riportati gli immobili oggetto di stima, identificabili, conformemente a quanto disposto dal Signor Giudice, con una lettera dell'alfabeto.

Immobili di proprietà indivisa dei signori ***,
*****, ***** e *****.**

A. Terreno in Monreale c/da Caculla Fg. 52 part.lla 1365 già 424, sul quale insiste lo stabilimento industriale indicato di seguito alla lettera F (n. 1 nella certificazione notarile);

B. Terreno in Monreale c/da Caculla Fg. 52 part.ile 1398, 1396 e 430, il quale oggi risulta costruito costituendo unico immobile con lo

stabilimento industriale indicato di seguito alla lettera F (n. 2 nella certificazione notarile);

C. Terreno in Monreale c/da Caculla Fig. 51 part.lla 345 e 547 (n. 3 nella certificazione notarile);

D. Terreno in Monreale c/da Caculla Fig. 51 part.lla 346 (n. 4 nella certificazione notarile);

E. Terreno in Monreale c/da Caculla Fig. 51 part.lla 546, 1545 e 1546 (n. 5 nella certificazione notarile);

F. Stabilimento industriale sito in Monreale-Pioppo, via traversa Caculla n. 51, con terreno circostante, composto da terzo piano seminterrato, secondo piano seminterrato, primo piano seminterrato e piano terra, iscritto catastalmente alla partita 7970, Fig. 52, part.lla 1365/2 e 1365/3 (n. 6 nella certificazione notarile);

Immobili di proprietà indivisa dei signori *** e *****:**

G. Terreno in Monreale c/da Caculla, o coda di Caculla, Fig. 51 part.lla 348 e 654 (n. 7 nella certificazione notarile);

H. Terreno in Monreale c/da Caculla, o coda di Caculla, Fig. 51 part.lla 347 (la cui soppressione ha generato le particelle 1858 e 1859) (n. 8 nella certificazione notarile);

Immobili di proprietà del signor ***:**

I. Terreno in Montelepre c/da Serraganetto o Sugarelli, Fig. 9 part.lla 168, 849, 850 e 852 (n. 10 nella certificazione notarile);

J. Terreno in Monreale c/da Caculla, Fig. 51 part.lla 873 (n. 11 nella certificazione notarile);

K. Locale terrano con terreno circostante, in Monreale – Pioppo, via Passo di Api n. 9 identificato in catasto al Fg. 51 part.lla 129 e 434, mentre il terreno al Fg. 51 part.lla 437 (n. 12 nella certificazione notarile).

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.

Di seguito vengono riportati i criteri di valutazione degli immobili oggetto di esecuzione e la descrizione sintetica con l'identificazione per la vendita degli stessi.

6. CRITERI DI VALUTAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI OGGETTO 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 esso nel gradino della scala che presenta maggiori analogie. Per tali ricerche mi sono basato su dati di mercato a me noti che ho verificato con i risultati delle indagini condotte presso alcuni operatori del settore.

Per la valutazione dei terreni ho utilizzando come parametro di raffronto il metro quadrato di superficie e ho svolto un'analisi del mercato di immobili simili per destinazione urbanistica, conformazione orografica, tipo di coltura praticata e stato di

conservazione della stessa.

Per la valutazione dei fabbricati ho utilizzato come parametro di raffronto il metro quadrato di superficie lorda e ho svolto un'analisi di mercato di immobili simili per destinazione d'uso, ubicazione, vetustà, superficie commerciale e appetibilità nell'attuale mercato immobiliare.

Per i fabbricati industriali bisogna tenere conto del fatto che spesso costituiscono un elemento complementare inscindibile dal complesso produttivo aziendale, tuttavia è possibile procedere alla stima degli stessi, prendendo in considerazione il valore del terreno sul quale ricadono, delle costruzioni realizzate, degli impianti tecnologici fissi e prescindendo dai macchinari che in essi si trovano, che potrebbero non essere utili ad altre attività produttive che potrebbero impiantarsi al posto di quelle esistenti. Anche se il mercato relativo alla transazione di fabbricati industriali non è fiorente come quello delle abitazioni e quindi non fornisce la stessa quantità di dati disponibili nel mercato delle abitazioni, ritengo comunque che per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto sia opportuno utilizzare anche in questo caso il metodo sintetico-comparativo. Ho eseguito la valutazione utilizzando come parametro di raffronto il metro quadrato di superficie lorda commerciale che tiene conto anche delle pertinenze esterne le quali costituiscono un unico bene inscindibile e che quindi non hanno un loro valore autonomo. I prezzi unitari determinati sono diversificati per la valutazione dei capannoni e degli uffici e zone esposizione.

Per quanto riguarda gli immobili non ancora completati utilizzerò il parametro di raffronto come se gli stessi fossero nuovi e completi anche nelle finiture. Successivamente calolerò le percentuali di incidenza delle opere sinora eseguite.

7. DOCUMENTAZIONE PRESENTATA DAL CREDITORE PROCEDENTE

Non avendo riscontrato la presenza degli atti di avviso ex art. 498 e ex art. 599 c.p.c. ho segnalato la circostanza al creditore procedente con nota del 28/12/04 (all. 5).

8. DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA E IDENTIFICAZIONE PER LA VENDITA

A. e F. Stabilimento industriale costituito da piano terra destinato ad attività commerciale e tre piani seminterrati destinati ad attività industriale, esteso complessivamente 3.103 mq. circa, insistente sul terreno identificato al foglio di mappa n. 52 part.IIIa 1365 del Comune di Monreale; sono comprese le pertinenze scoperte esterne, parzialmente pavimentate. Per l'immobile è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria ed è stata presentata un'ulteriore richiesta di concessione in sanatoria in corso di definizione.

Prezzo a base d'asta: € 714.000,00

- Locale di piano seminterrato adibito a deposito, esteso 375,00 mq. circa, insistente sul terreno identificato al foglio di mappa n. 52 part.IIIa 1365 del Comune di Monreale. Per l'immobile è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria.

Prezzo a base d'asta: € 93.750,00

- Appartamento di piano terra composto di ingresso, disimpegno,

cucina-soggiorno, tre camere, ripostiglio e due servizi igienici, esteso 194,00 mq. circa, insistente sul terreno identificato al foglio di mappa n. 52 part.IIIa 1365 del Comune di Monreale. Per l'immobile è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria ed è stata presentata un'ulteriore richiesta di concessione in sanatoria in corso di definizione; inoltre per lo stesso trova applicazione il comma 5 dell'art. 46 del D.P.R. n. 380/01.

Prezzo a base d'asta: € 116.400,00

- Appartamento di piano primo non rifinito, esteso 300,00 mq. circa, insistente sul terreno identificato al foglio di mappa n. 52 part.IIIa 1365 del Comune di Monreale. Per l'immobile è stata presentata richiesta di concessione in sanatoria in corso di definizione.

Prezzo a base d'asta: € 72.000,00

- Appartamento di piano secondo non rifinito, esteso 300,00 mq. circa, insistente sul terreno identificato al foglio di mappa n. 52 part.IIIa 1365 del Comune di Monreale. Per l'immobile è stata presentata richiesta di concessione in sanatoria in corso di definizione.

Prezzo a base d'asta: € 72.000,00

B. Capannone industriale, esteso 1.020 mq. circa, insistente sul terreno identificato al foglio di mappa n. 52 part.IIIe 1398, 1396 e 430 del Comune di Monreale, attiguo e comunicante con lo stabilimento industriale sito in via Caculla n. 76, sono comprese le pertinenze scoperte esterne, parzialmente pavimentate, della superficie di circa 1.000 mq. Per l'immobile è stata presentata richiesta di concessione in sanatoria in corso di definizione.

Prezzo a base d'asta: € 215.000,00

C. Terreno ricadente in zona di salvaguardia umana (frane), ubicato in c/da Caculla, esteso 3.243 mq., identificato catastalmente dalle particelle 345 e 547 del foglio di mappa 51 del Comune di Monreale.

Prezzo a base d'asta: € 19.460,00

D. Terreno ricadente in zona di salvaguardia umana (frane), ubicato in c/da Caculla, esteso 1.082 mq., identificato catastalmente dalla particella 346 del foglio di mappa 51 del Comune di Monreale.

Prezzo a base d'asta: € 6.490,00

E. Terreno ricadente in zona di salvaguardia umana (frane), ubicato in c/da Caculla, esteso 2.572 mq., identificato catastalmente dalle particelle 546, 1545 e 1546 del foglio di mappa 51 del Comune di Monreale.

Prezzo a base d'asta: € 15.430,00

G. Terreno ricadente in zona di salvaguardia umana (frane), ubicato in c/da Caculla, esteso 2.990 mq., identificato catastalmente dalle particelle 348 e 654 del foglio di mappa 51 del Comune di Monreale.

Prezzo a base d'asta: € 17.940,00

H. Terreno ricadente in zona di salvaguardia umana (frane), ubicato in c/da Caculla, esteso 3.162 mq., identificato catastalmente dalle particelle 1858 e 1859 del foglio di mappa 51 del Comune di Monreale.

Prezzo a base d'asta: € 18.970,00

I. Terreno ricadente in zona destinata a verde agricolo boschivo, con indice di densità fondiaria pari a 0,01 mc./mq., ubicato in c/da

Serraganetto o Sugarelli, esteso complessivamente 4.631 mq., identificato catastalmente dalle particelle 168, 849, 850 e 852 del foglio di mappa 9 del Comune di Montelepre.

Prezzo a base d'asta: € 23.160,00

J. Terreno ricadente in zona di salvaguardia umana (frane), ubicato in c/da Caculla, esteso 797 mq., identificato catastalmente dalla particella 873 del foglio di mappa 51 del Comune di Monreale.

Prezzo a base d'asta: € 4.780,00

K. Locale di piano terra sito in Pioppo (Monreale), via Passo d'Api n. 31, con accesso anche dall'androne condominiale dell'immobile ubicato al civico 33, esteso mq. 124,80, identificato catastalmente al foglio 51, particella 437, sub 2, del N.C.E.U. di Monreale, realizzato antecedentemente al 1967.

Prezzo base d'asta: € 62.400,00

Palermo, 30/08/06

Il C.T.U.

ing. Pietro Barresi