

TRIBUNALE DI PALERMO – SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO NELLA
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA
UNICREDIT S.P.A. (R.G. ES. N° 54/2012).

Fascicolo Introduttivo

La presente relazione di consulenza si suddivide nei seguenti capitoli:

1. PREMessa E MANDATO DI CONSULENZA;
2. BENI OGGETTO DI STIMA;
3. ESAME DEGLI ATTI;
4. SOPRALLUOGO EFFETTUATO;
5. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI INDIPENDENTI

1. PREMessa E MANDATO DI CONSULENZA

In data 29.04.2012, il S.G. Es. Dott. Giuseppe Sidoti, nominava la sottoscritta, arch. Loredana Lisa, C.T.U. nella causa di cui in epigrafe, rimandando all'udienza del 09.05.2012 per il conferimento dell'incarico e per il giuramento di rito.

Il mandato conferito alla sottoscritta C.T.U., come si evince dal verbale di giuramento (v. All. n. 1), è il seguente:

"1) Provveda l'esperto, preliminarmente a controllare la completezza della documentazione presentata dai creditori (omissis), 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 inidonee 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 documentazione 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 un 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 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 utilizzate per la stima,

c) 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.

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 rispetti 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".

2. BENI OGGETTO DI STIMA

Dalla lettura del "pignoramento immobiliare", datato 09.07.2011, a favore di Unicredit S.p.A. (v. All. n. 2), si evince che i beni pignorati al sig. (A) sono i seguenti:

- Unità immobiliari facenti parte del medesimo fabbricato sito nel Comune di Palermo, via Cardinale Luigi Lavitrano nn. 47, 47/a e 47/b, e precisamente:

a) magazzino a piano terra con accesso dalla via Cardinale Luigi Lavitrano nn. 47/a e 47/b esteso mq. 337 circa oltre a mq. 65 circa di corte ad uso esclusivo composto da un locale con annesso ufficio, tre locali in atto adibiti a cella frigorifera, un locale con annesso box di surgelazione, un locale adibito a spogliatoio, altro locale variamente articolato adibito a lavorazione prodotti, w.c. e spazi di disimpegno, una corte esterna ad uso esclusivo dell'unità immobiliare ed un locale tecnico accessibile da detta corte. Riportato al catasto dei fabbricati del Comune di Palermo al foglio 25, particella 1166, sub 2 e sub 7 graffate (...omissis...);

b) appartamento con accesso dalla via Lavitrano n. 47, ubicato al piano primo, seconda porta a destra salendo le scale, esteso mq. 130 oltre a mq. 16 circa di balconi, composto da ingresso, salone con annessa cucina, altri due vani, w.c. principale e w.c. ausiliario e tre balconi. Riportato al catasto dei fabbricati del Comune di Palermo al foglio 25, particella 1166, sub 5.

3.- ESAME DEGLI ATTI

La scrivente, in riferimento al punto 1) del mandato conferito ("provveda l'esperto, preliminarmente, a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c. secondo comma, c.p.c.,...") riporta di seguito l'art. 567 del Codice di Procedura Civile, che così recita: "...Il creditore che richiede la vendita deve

provvedere, entro centoventi giorni dalla data del deposito del ricorso ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari..."

La sottoscritta rileva tra la documentazione presente agli atti la "CERTIFICAZIONE NOTARILE DI CUI ALL'ART. 567, COMMA 2 C.P.C." redatta dal Notaio Francesco Leo (v. All. n. 3) che sostituisce tutta la documentazione sopra citata. Dalla verifica della suddetta documentazione non si rilevano omissioni ovvero discrasie rispetto agli elementi acquisiti

4. SOPRALLUOGO EFFETTUATO

In data **13.09.2012** alle ore 9,30, previo avviso a mezzo raccomandata A/R (v. All. n. 5) e successivi contatti telefonici, sui luoghi in via Lavitrano n. 47 la sottoscritta si incontrava con il sig. **(A)**, che consentiva l'accesso ai luoghi

La scrivente, sulla scorta della planimetria catastale in suo possesso, prendeva visione dell'immobile oggetto di causa, prendeva appunti in fogli separati ed effettuava il rilievo fotografico del bene stesso; avendo riscontrato solo minime variazioni tra il supporto cartografico catastale e lo stato dei luoghi prendeva appunti su fogli separati e verificava le misure principali e la scala di riduzione delle piante catastali. Il sopralluogo proseguiva quindi al piano terra con analoga procedura. L'esecutato si impegnava a fornire quanto prima la documentazione richiesta relativa all'immobile (v. All. n. 4).

5. - INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI INDIPENDENTI.

La sottoscritta sulla scorta dei sopralluoghi effettuati, delle visure catastali con le relative variazioni succedutesi, vista la disposizione, l'accessibilità e quanto rappresentato ai capitoli precedenti, ha individuato i seguenti lotti indipendenti per

la vendita:

Lotto 1: magazzino sito in Palermo, via Cardinale Luigi Lavitrano nn. 47/a e 47/b; al catasto dei fabbricati del Comune di Palermo al foglio 25, particella 1166, sub 2 e sub 7 graffate;

Lotto 2: appartamento sito in Palermo, via Cardinale Luigi Lavitrano nn. 47; al catasto dei fabbricati del Comune di Palermo al foglio 25, particella 1166, sub 5

Palermo, li 08.11.2012

Arch. ~~Lorelana Lisa~~



Allegati:

1. Verbale di giuramento;
2. Copia atto di pignoramento;
3. Relazione notarile;
4. Verbale di Sopralluogo
5. Copia Raccomandata A/R per sopralluogo;

Depositato in Cancelleria
il giorno 16-11-2012
A. Capovilla