

**Architetto Matteo Mannino**

C.so Umberto I n° 271 – 90045- Cinisi (PA)

Tel. 3397379714

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**- TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO -**

**Sezione IV – Esecuzioni Immobiliari –**

**Oggetto: Consulenza Tecnica d'Ufficio nella causa promossa da Banca Commerciale Italiana S.P.A. contro [REDACTED]**

**Ruolo: 1022/1996 Registro Esecuzioni**

**Giudice Esecutore: Dott.sa Raffaella Vacca**

**Allegati: Verbale di Sopralluogo, Stralcio topografico, Planimetrie, Piante, Concessione Edilizia, Visura Catastale, Visure ipotecarie, Fotografie, Parcella con nota spese.**



**Tribunale di Palermo**  
**Sezione IV Civile – Esecuzioni Immobiliari –**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Dott.ssa Raffaella Vacca



Procedura esecutiva n°1022/96 R.G.E.

Promossa da:

**(Banca Commerciale Italiana)**

Contro



**Tecnico Incaricato**

Arch. Matteo Mannino



**-RELAZIONE DI STIMA DEI BENI PIGNORATI-**

Conferimento incarico e giuramento all'udienza del:

28/01/2004

Scadenza mandato: il 26/04/2004



G.E. : Raffaella Vacca

**PREMESSA:**

Con ordinanza pronunciata il 28 giugno 2002, la S.V.I. nominava come C.T.U. il Dr. Arch. Ugo Fatta del Bosco, che avrebbe dovuto prestare giuramento all'udienza del 28 gennaio 2004, ritenuto che non è comparso il convenuto, nomina in sostituzione il sottoscritto Dr. Arch. Matteo Mannino, con studio in Cinisi (PA), C.so Umberto I n°271, ed iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Palermo, col N. 4196, come Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa promossa da Banca Commerciale Italiana contro [REDACTED] invitandolo a prestare direttamente giuramento all'udienza del 28 gennaio 2004, durante la quale gli conferiva l'incarico di esperire tutti gli accertamenti per rispondere ai seguenti quesiti:

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. all'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 inidonee 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 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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



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:

- 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 comodamente divisibile.

4) Alleghi 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.

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, ecc.).

**Il Giudice dell'esecuzione dispone altresì che il C.T.U.:**

6) 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.



Il G.E. liquida al C.T.U., a titolo di acconto, la somma di Euro 250,00 che pone provvisoriamente a carico del creditore precedente, autorizza il C.T.U. al ritiro della produzione e, infine, rinvia all'udienza del 22/04/2005.

## ASTE GIUDIZIARIE.it SOPRALLUOGO E VERBALE

Al fine di dare evasione al mandato conferitogli, il C.T.U., con fax mandato il 04/02/04 convocava i sigg. [REDACTED] e con raccomandata a/r spedita il 06/02/04 l'esecutato sig. [REDACTED] per un sopralluogo da effettuarsi nel pomeriggio del giorno 11/02/2004 alle ore 15:30 dando loro appuntamento presso l'appartamento pignorato in largo Hilton n°7 Villabate (PA).

Così il giorno ed all'ora indicata, oltre al sottoscritto, si sono presentati l'Arch. Massimiliano Macaluso in qualità di mio collaboratore e la sig.ra [REDACTED] moglie dell'esecutato, essendo quest'ultimo assente per motivi di lavoro.

Alle ore 17:30 il C.T.U. chiudeva le operazioni di sopralluogo e si impegnava ad eseguire ulteriori accertamenti ove l'elaborazione e lo studio di quanto rilevato richiedesse altre verifiche ed indagini.

## RISULTATI DEGLI ACCERTAMENTI

In merito ai quesiti posti, il C.T.U. è nelle condizioni di riferire e sottoporre alla c. a. del Sig. Giudice quanto appresso:

### Punto 1) ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO

In ordine ai quesiti posti dal sig. Giudice Esecutore ed in riferimento all'atto di pignoramento (appartamento adibito a civile abitazione, ubicato a Villabate in Largo Hilton n°7 piano secondo interno DX scala F di un palazzo a 7 elevazioni fuori terra, composto da ingresso, cucina, bagno, lavanderia, salotto e tre stanze da letto, corridoio e ripostiglio). Riportato al N.C.E.U. di Villabate foglio 3 particella 3156 sub.5 partita 3140 consistenza 7,5 vani, categoria A/2 classe 3 rendita catastale € 619,75 (cfr. all. C). Fa rilevare che esso è identificato nell'atto di pignoramento dalla scheda 9197/15/1/72 poiché all'epoca privo di numero di particella e subalterno; ad ogni modo il bene coincide pertanto si può sostenere che il bene è esattamente identificato.

### Punto 2) DATI CATASTALI AGGIORNATI

Il C.T.U. sottopone alla cortese attenzione del sig. Giudice Esecutore la sotto riportata identificazione catastale, dell'immobile oggetto di pignoramento, che ha dedotto dalle ricerche espletate presso l'Ufficio del Territorio di Palermo e dalle certificazioni da esso rilasciate, che si allegano (cfr. all. C)

Più esattamente:



Al Catasto dei fabbricati, del comune di Villabate risulta intestatario della sotto riportata unità immobiliare il sig. [REDACTED]

partita n°3140 del catasto dei fabbricati

Foglio	Particella	Sub	Ubicazione	Categoria e Classe	Consistenza	Rendita euro
3	3156	5	Largo Hilton n° 7 Scala F, interno DX	A/2 3	7,5 VANI	619,75

**Punto 3) PROVIENENZA ED ATTUALE INTESTAZIONE DEL BENE**

L'appartamento descritto nell'atto di pignoramento è stato acquistato dall'attuale proprietario, dai sig.ri [REDACTED] [REDACTED], e di [REDACTED], nata a [REDACTED], con atto del 09/06/1973 in notaio Scoma, trascritto il 30/06/1973 ai nn. 27422/22558.

Attualmente l'appartamento è occupato dagli stessi proprietari.

**Punto 4) IPOTECHE E PIGNORAMENTI**

In base alle ricerche effettuate Presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Palermo, risulta che l'ipoteca e il pignoramento risultano regolarmente iscritte (cfr. all. H)



## Punto 5) DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Il fabbricato ove si trova ubicato l'appartamento è situato in Largo Hilton, una traversa di corso Vittorio Emanuele arteria viaria principale che collega il comune di Villabate allo svincolo autostradale Pa-Ct. A19 (cfr. all. A foto n°1-2-3-4-5). L'appartamento confina a destra e a sinistra con appartamenti dello stesso stabile, a nord con largo Hilton e a sud con vicolo condominiale.

Il palazzo è stato edificato a seguito di concessione edilizia n°114 prot.159 del 14/06/68 (cfr. all.D ed E).

La struttura portante dell'intera costruzione è costituita da travi e pilastri in c.a., che si intersecano orizzontalmente e verticalmente a formare dei telai chiusi; i solai sono in latero cemento; le compagnature sono realizzate con blocchi di tufo o cemento-pomice, i balconi sono con mensola in latero cemento rivestite da lastre di marmo e piastrelle in ceramiche monocottura, i prospetti sono completati con intonaco del tipo Li- Vigni.

La scala condominiale, anch'essa in c.a., è rivestita con marmo mentre le pareti sono intonacate e ultimate con idropittura. L'edificio è dotato di ascensore.

Attualmente il palazzo si presenta in discrete condizioni estetiche e in buone condizioni statiche. In particolare sono danneggiati i sottobalconi in c.a.

L'appartamento non ha altre dotazioni condominiali.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Esso ha una superficie commerciale (superficie lorda più un 1/3 dei balconi) pari a circa m<sup>2</sup> 156,39.

Per quanto riguarda gli interni con riferimento alla planimetria dello stato di fatto allegata (cfr. all. F), può così descriversi:

si compone di un ampio ingresso con attinente salone (cfr. all. A foto n°6-7-8-9), di un corridoio (cfr. all. A foto n°10-21), di una cucina (cfr. all. foto n°11-12) e annessa lavanderia (cfr. all. A foto n°13), di tre camere di cui due da letto (cfr. all. A foto n°18-19-22-23-24-25-26-27), di un w.c. (foto n°16-17), di un ripostiglio (cfr. all. A foto n°20) e di due balconi di cui uno dotato di due verande (foto n°14-15-28-30-31-32).

I pavimenti sono realizzati con mattoni di segati di marmo, gli infissi interni sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in legno e vetro completi di serranda in p.v.c.. la porta di accesso è del tipo blindato, le pareti interne sono incartate.

Il w.c. è equipaggiato con tutti i pezzi sanitari e perfezionato con piastrelle in ceramica nel colore beige. La lavanderia funge da doppio servizio con tazza e lavabo. La cucina è piastrellata con ceramica quasi interamente fino al soffitto.

Tutti gli scarichi, sia essi dei bagni che della cucina, sono convogliati tramite adeguate tubazioni e colonne di scarico verso la fognatura condominiale e poi a quella pubblica. L'impianto di riscaldamento è assente, l'impianto elettrico se pure operante non è adeguato alla 46/90. È presente l'impianto citofonico.

L'appartamento è arieggiato ed illuminato solo da due lati.

In generale l'alloggio possiede rifiniture di tipo medio ed è in



discreto stato di conservazione, salvo che per i balconi danneggiati (cfr. all.A foto n°29-31-32).

### **Punto 6) SITUAZIONE URBANISTICA**

L'immobile è stato realizzato a seguito del rilascio della Concessione Edilizia n°114 del 14/06/68. Attualmente l'immobile ricade nella zona omogenea B dell'attuale Piano Regolatore Generale. L'appartamento è in regola con le vigenti norme Sanitarie. Mentre non risulta in regola con le norme urbanistiche, infatti dai rilievi eseguiti, dalle ricerche effettuate, presso l'Agenzia del Territorio di Palermo e presso l'Ufficio Tecnico del comune di Villabate, è emerso quanto segue:

il bene presenta una difformità riferita alle verande poste nel balcone della facciata posteriore e all'abbattimento di un tramezzo facendo sì che il salotto e l'ingresso diventassero un unico ambiente.

Le due verande poste sul balcone sul retro del palazzo possono essere sanate a mezzo legge regionale del 16 aprile 2003, n° 4 art. 20 che indica un costo totale di € 1080,00. A ciò si aggiunge la cifra di circa € 2.000,00, necessarie per l'incarico da conferire ad un tecnico abilitato all'esercizio della libera professione. Pertanto la cifra necessaria per sanare le due verande è pari a € 3080,00.

Per quanto riguarda il tramezzo abbattuto esso comporta il ricorso all'ultima sanatoria edilizia legge n. 326/03, la quale prevede il pagamento di un'oblazione pari ad € 1.700 a cui si



devono aggiungere la cifra pari a circa € 3500,00 necessaria per la presentazione della stessa domanda, relativa variazione catastale e il compenso per un tecnico abilitato all'esercizio della libera professione.

La cifra totale per mettere in regola l'intero appartamento è pari a circa € 8280,00.

#### **Punto 7) POSSIBILE DIVISIBILITA' DEI BENI**

Sulla scorta di quanto esposto, si comprende che l'appartamento è catastato come un'unica unità immobiliare. Pertanto, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche e estrinseche, nonché della dotazione dei servizi, il bene potrà essere alienato in un'unica soluzione.

#### **Punto 8) METODI E CRITERI DI STIMA ADOTTATI E DETERMINAZIONE DEL POSSIBILE VALORE DI MERCATO**

Il più probabile valore di mercato del bene sopra descritto si ricerca e stabilisce secondo i principi dell'estimo, i seguenti metodi di stima:

- per capitalizzazione del reddito o del canone d'affitto con le relative detrazioni o aggiunte;
- per valore del costo di costruzione risultante dalle somme delle spese che un imprenditore puro dovrebbe affrontare per proporre ex novo il fabbricato;

- per comparazione, con la procedura sintetica, basata sul raffronto con altri immobili dello "stesso" tipo con caratteristiche analoghe o simili e di cui si conoscono i relativi valori.

L'applicazione dei due primi due metodi conseguente ad un calcolo analitico, verificato attraverso le dettagliate analisi del fabbricato in tutte le categorie di lavori necessari per la sua costruzione e per ogni singola tipologia di opera, porterebbe oggi ad un risultato difforme dalla realtà e non corrispondente ai valori di libero mercato registrato nel comune di Villabate per immobili assimilabili a quelli in oggetto.

Il C.T.U. ha ritenuto di procedere ad una stima per comparazione onde ricercare e stabilire, con equilibrio e consapevolezza il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare pignorata. Assunte le opportune informazioni presso tecnici del settore immobiliare ha proceduto alla ricerca dei valori più attendibili e validi, formando un preciso quadro dei prezzi, eliminando quelli più esosi e quelli più bassi, per effettuare una stima la più fedele possibile al valore dei beni.

Dalla comparazione dei valori suddetti, dopo attento e ponderato esame di tutti i fattori di riscontro, il consulente è in grado di affermare che il più probabile valore unitario di stima per l'appartamento sito al secondo piano dell'edificio ubicato in Largo Hilton n°7 è da ritenere pari ad € 1.000,00/m<sup>2</sup> di superficie lorda.



Nella tabella che segue è riportato il quadro sinottico del bene valutato, l'identificazione toponomastica e catastale, la superficie lorda, nonché la valutazione complessiva.

Lotto	Unità immobiliare	Identificativo catastale	Euro/m <sup>2</sup>	Superficie lorda	Valutazione in Euro
UNICO	Appartamento al 2° piano scala F interno dx Largo Hilton n°7 Villabate	Partita 3140 foglio 3 part. 3156 sub.5	1.000,00	156,39	156.390,00
				<b>TOTALE</b>	<b>156.390,00</b>

Tenuto conto delle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica dell'appartamento, si ritiene opportuno defalcare dalla valutazione, sopra indicata, la cifra di € 6.580,00, poichè chi dovesse acquisire il bene dovrà necessariamente incorrere in queste spese. Pertanto la valutazione finale dell'appartamento è pari a: **€ 149.810,00**

### **Punto 9) DOMANDA DI VOLTURA**

Il C.T.U. fa presente a causa dell'assenza della parte convenuta non si è proceduto alla firma della domanda di voltura catastale (cfr. all. Verbale di Sopralluogo).

Nella speranza di aver bene e fedelmente seguito il mandato conferitogli, il C.T.U. ringrazia il Sig. Giudice delle Esecuzioni per la fiducia che gli ha voluto accordare.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Alla presente sono allegati:

- Verbale di sopralluogo.
- Allegato A (fotografie).
- Allegato B (stralcio topografico con individuato il fabbricato ove ricade l'appartamento).
- Allegato C (visura catastale).
- Allegato D (concessione edilizia).
- Allegato E (stralcio pianta tipo del progetto).
- Allegato F (planimetria rilevata).
- Allegato G (planimetria catastale).
- Allegato H (visure registro immobiliare di Palermo).
- Parcella con nota spese.

Cinisi, li 22/04/2004

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



DEPOSITATO  
il 26/04/04  
IL CANCELLIERE pos. G. 1  
Angela Tubino

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO  
SEZIONE III CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

C/O TRIBUNALE DI PALERMO

CAUSA: BANCA COMMERCIALE ITALIANA CONTRO



GIUDICE ESECUTORE: DOTT.SSA VACCA RAFFAELLA  
C.T.U. ARCH. MANNINO MATTEO

### VERBALE DI I° SOPRALLUOGO

L'anno 2004 il giorno 11 del mese di febbraio, alle ore 15:30, il sottoscritto Arch. MATTEO MANNINO, nominato consulente tecnico d'ufficio per la causa in oggetto, convocate le parti sia e mezzo fax del 04/02/2004, e ne con raccomandata A/R del 06/02/2004, redige il presente verbale di sopralluogo alla presenza:

SIG. [REDACTED]

ARCH. MASSIMILIANO MACALUSO, come collaboratore del sottoscritto C.T.U.  
La Signora presente non ha nulla da dichiarare

Alle ore 17:30 viene chiuso il seguente verbale, dopo che il sottoscritto