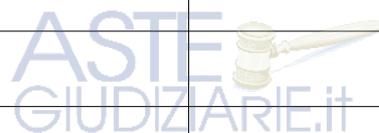


TRIBUNALE di PALERMO

SEZIONE IV CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione n. 303/94 R.G.E.

G.E. Dott. Giuseppe Sidoti

Promossa da: UniCredit Credit Management Bank S.p.A. (Mandataria di

Aspra Finance S.p.A.) + Zeus Finance S.r.L.

Contro: (A)

(1) Premesse

All'udienza del 07 Aprile 2010 il sottoscritto Architetto Daniele Gebbia, nato a Palermo il 02 Febbraio 1968, residente in Palermo, con studio tecnico in Via Ugo Betti, 31 90147 Palermo, iscritto all'APPCPA , al n° 3112, ed iscritto all'Albo dei C.T.U . del Tribunale di Palermo, nella qualità di C.T.U. prestava giuramento nel procedimento di esecuzione immobiliare in epigrafe.

Il quesito posto dal Giudice Esecutore, Dott. Giuseppe Sidoti, al sottoscritto, era il seguente:

“ 1) Provveda l'esperto, preliminarmente a controllare la completezza della documentazione presentata dai creditori (avvisi ex art. 498 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, nonché se sia stato prodotto certificato di destinazione urbanistica)”.

“2) Provveda, altresì previa comunicazione scritta al debitore, al creditore

precedente 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.

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, degli accessi dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori; inoltre occorrerà allegare copia della concessione o licenza edilizia e verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione o ag-

giornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

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 ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque resteranno non opponibile all'acquirente.

4) Provveda inoltre l'esperto:

a) alla indicazione di eventuali dotazioni condominiali;

b) alla valutazione dei lotti, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima

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.

(2) Operazioni preliminari

Il sottoscritto procedeva allo studio del carteggio degli atti del procedimento fornitogli ed effettuava una serie di visure catastali ed un estratto mappale delle particelle interessate presso l'Agenda del Territorio di Palermo; inoltre, sentito l'Ill.mo Sig. Giudice, richiedeva al Comune di Monreale, il rilascio del certificato di destinazione urbanistica aggiornato del terreno, oggetto della procedura di esecuzione immobiliare.

In seguito a convocazioni delle parti mediante raccomandata a/r del 19/04/2010, fissava l'inizio delle operazioni peritali presso il proprio studio sito in Palermo alla Via Ugo Betti, 31 per giorno 04 Maggio alle ore 9,30. La raccomandata dell'esecutato Sig. (A) ritornava al mittente giorno 23 Aprile 2010 in quanto sconosciuto, giorno 26 Aprile 2010 mi premuravo di produrre un certificato di residenza al Settore servizi demografici del Comune di Palermo a nome dell'esecutato Sig. (A), ottenendo una nuova residenza. Mediante raccomandate a/r del 26/04/2010 e del 28/04/2010 le parti vengono riconvocate per giorno 11 Maggio 2010 ore 9,30, presso il proprio studio, informando altresì che le operazioni peritali avverranno in seduta continua. Il 28/04/2010 contattato per le vie brevi dall'esecutato Sig. (A) che si rende disponibile a consentire l'accesso al fondo in Monreale, per effettuare il sopralluogo.

Come risulta dal verbale (Vedasi all.a) dell'11 Maggio 2010, le operazioni sono state condotte alla presenza del sottoscritto e del debitore Sig. (A), gli avvocati delle parti procedenti, avevano informato anzitempo che non sarebbero stati presenti al sopralluogo.

Le operazioni iniziavano a Palermo alle ore 9,30 per proseguire in Monreale

e terminare alle ore 13,00.

(3) Risposta ai quesiti contenuti nell'incarico

3.1 Completezza della documentazione presentata dai creditori

Dall'esame degli atti e dalla documentazione relativa alla procedura di espropriazione immobiliare, il sottoscritto riscontra quanto segue:

1) Il Banco di Sicilia S.p.A. con atto di precetto notificato il 31/12/1993

procedendo in virtù, forza ed esecuzione della cambiale agraria di

£.150.000.000 ivi trascritta ha intimato al Sig. (A) di pagare nel termine di

giorni dieci dalla notifica del predetto atto, la complessiva somma di £.

150.000.000 oltre interessi ed accessori. (Si precisa che tale atto di precetto

riporta un'errata estensione del fondo rustico ricadente nel territorio di

Monreale Ett. 19.5.36, in realtà il fondo è esteso catastalmente Ha. 9.59.36);

2) Poiché detto atto di precetto risultava infruttuoso in data 08/03/1994 ve-

niva notificato al Sig. (A) atto di pignoramento sui beni di proprietà esclusiva

del debitore, consistente in piena proprietà di Ha 9.59.36 in territorio del

Comune di Monreale, contrada Cerasa, iscritta al N.C.T. al Foglio 100, p.lle

269,218, e 224 ed al Foglio 101 p.lla 311;

3) Il pignoramento è stato successivamente trascritto alla Conservatoria dei

RR.II. di Palermo in data 19 Marzo 1994 presentazione nella giornata

000089, reg. 11040/7974;

4) Con successiva nota depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Pa-

lermo – Sezione Esecuzioni Immobiliari, il creditore chiedeva, previa la fissa-

zione dell'udienza, che venisse disposta la vendita giudiziaria dei beni pi-

gnorati su indicati;

5) Produzione di relazione prodotta dal Notaio Porcelli, regolarmente autorizzato dal Giudice dell'esecuzione dietro istanza della parte procedente, depositata in cancelleria il 18 Luglio 1997

6) Relazione Notaio Tommaso Porcelli il quale certifica a seguito di visure effettuate presso l'U.T.E. e la Conservatoria dei RR.II competenti:

nel ventennio anteriore la trascrizione del pignoramento indicato in oggetto sul seguente bene:

- Fondo rustico sito in Monreale, contrada Cerasa, esteso, catastalmente Ha 9.59.36 e per quanto in effetti si trova in Catasto:

- Partita 104602 (intestata a B) Foglio 100, part.IIa 269 – estesa Ha 04.06.70 Seminativo 3 R.D. €.325.360 – R.A. €.101.675;

Partita 11133 (intestata a B) Foglio 100 part.IIa 218 – estesa are 8,25 Seminativo 3 R.D. €. 6.600 – R.A. €. 2.062;

part.IIa 224 Ha 04.93.01 – Seminativo 4 R.D. €. 246.505 R.A. €. 98.602

Partita 104602 (intestata a B), Foglio 101, part.IIa 311 estesa are 51.40 – Seminativo 2 R.D. €. 53.970 – R.A. €. 17.990;

Risultano le seguenti formalità:

TRASCRIZIONI:

Vendita Notaio L. Scoma del 07/11/1990 trascritta il 12/11/1990 ai nn. 42449/31730 a favore di (A) , e contro (B) ;

Vendita Notaio Coffari del 24/11/1981 trascritta il 02/12/1981 ai nn. 45155/36461 a favore di (B) e contro (C) ;

divisione Notaio Alaimo del 27/10/1969 trascritta il 13/11/1969 ai nn. 39878/31547 a favore e contro (C) e (D) ;

pignoramento immobiliare trascritto il 19/03/1994 ai nn. 11040/7974 a favore del Banco di Sicilia e contro (A)

Iscrizioni:

Ipoteca iscritta il 02/04/1992 ai nn. 16181/2176 a favore del Banco di Sicilia S.p.A. e contro (A);

Ipoteca iscritta il 28/04/1993 ai nn. 16374/2302 a favore del Credito Emiliano S.p.A. e contro (A) in forza del Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Reggio Emilia in data 19/04/1993; in surroga ed estromissione del Credem S.p.A., a favore di Zeus Finance S.r.L., con sede in Milano, come da ricorso per intervento ex art. 111 c.p.c. del 08/02/2010.

(4) Accertamento dei creditori iscritti

Dagli atti del procedimento risultano i seguenti creditori iscritti:

a) UniCredit Credit Management Bank S.p.A. (Mandataria di Aspra Finance S.p.A.)

b) Zeus Finance S.r.L.

(5) Descrizione dei beni oggetto di pignoramento, dati catastali, confini

Il fondo indicato nell'atto di pignoramento, ricade nel territorio del Comune di Monreale, in contrada Cerasa, che si trova nel lembo estremo del Comune di Monreale, inserito nella Regione Agraria n.5 denominata << Colline interne – Colline di Monreale>> comprendente i comuni di Borgetto, Camporeale, Giardinello, Monreale, San Cipirrello, San Giuseppe Jato.

Il terreno è iscritto al Catasto Terreni della Provincia di Palermo al Foglio n° 100 p.lle 269, 218 e 224, Foglio 101 p.la 311.

Superficie Foglio 100 p.la 269 – ha 4; are 06; ca 70 = mq. 40.670 qualità

seminativo.

- Foglio 100 p.lla 224 – ha 4; are 93; ca 01 = mq. 49.301 qualità seminativo;

- Foglio 100 p.lla 218 – ha 0; are 08; ca 25 = mq. 825 qualità vigneto irr;

- Foglio 101 p.lla 311 – ha 0; are 51; ca 40 = mq. 5.140 qualità seminativo;

per una superficie totale di mq. 95.936 .

La p.lla 269 confina a Nord con p.lla 75;

.....a Sud con stradella e p.lla 311;

.....a Est con p.lla 218 e ~~CECECECE~~

.....a Ovest con p.lla 258

La p.lla 224 confina a Nord con p.lla 332;

.....a Sud con stradella;

.....a Est con p.lla 263;

.....a Ovest con ~~CECECECE~~

La p.lla 218 confina a Nord con p.lla 269;

.....a Sud con stradella e p.lla 276;

.....a Est con ~~CECECECECE~~

.....a Ovest con p.lla 269.

La p.lla 311 confina a Nord con stradella e p.lla 269;

.....a Sud con p.lle 579, 578, 269, 277, 276

.....a Est con p.lla 276;

.....a Ovest con p.lla 241.

Per raggiungere il fondo si deve percorrere la SS624 (Palermo-Sciacca) fino

allo svincolo di San Cipirrello – Partinico, si svolta a destra in direzione San

Cipirrello S.P. 2 si continua dritto al primo incrocio si svolta a destra seguen-

do l'indicazione Corleone - Camporeale, si raggiunge un altro incrocio e si prosegue in direzione Corleone zona archeologica Monte-Jato, si giunge ad altro incrocio e si prosegue sempre in direzione della zona archeologica - Piana degli Albanesi, si prosegue su strada sconnessa, lasciando alla sinistra l'ingresso alla zona archeologica Monte Jato, dopo circa 2 chilometri alla destra vi sarà un primo ingresso da stradella interpoderale, oppure si continua dritto per la strada ferrata Palermo Salaparuta per altro chilometro, attraversando una galleria, subito dopo si percorrono circa 500 metri, si svolta a destra percorrendo la Regia Trazzera della Cerasa e di Gaggio, a circa seicento metri troveremo alla destra il terreno oggetto della presente perizia.

Il terreno come si evince dalle foto 1 -2 - 3 - 4 - 5 -6 -7 è ben coltivato, per la stragrande maggioranza a vite disposte in filiera con sostegni in pali di cemento; l'impianto è dotato di un sistema d'irrigazione in tubi di polietilene a pioggia, (ad esclusione delle particelle 224 dove il vigneto risulta più giovane, e per un impianto di circa mq. 35.700, la rimanente porzione in direzione Est di mq. 13.600 risulta al momento incolto, la p.lla 218 al momento incolta). Il fondo non dispone di acqua propria; questa, viene prelevata da un vaso inserito in un fondo limitrofo, nella disponibilità del Sig. (A), ma, non facente parte della proprietà; il terreno non risulta recintato.

(6) Stato di possesso

Lo stato di possesso è esercitato dal Sig. (A). Risulta un contratto di affitto in favore del fratello del debitore, registrato in data 7 Aprile 2000 (pertanto in data successiva all'atto di pignoramento), comprendente anche un'altra p.lla ricadente nel Foglio 110 p.lla 1, documento non agli atti, prodotto successi-

vamente al sopralluogo e recapitato a mano allo scrivente presso il proprio studio. (Vedasi all. d - fascicolo separato).

(7) Formalità, vincoli ed oneri a carico dell'acquirente

Il 06 Maggio del 2010 è stato rilasciato dal Comune di Monreale, un certificato di destinazione urbanistica del terreno in oggetto, da cui risulta che le particelle n° 269 – 218 – 224 del Foglio di Mappa n°100; la particella n°311 del Foglio di Mappa n°101, del Catasto Terreni di Monreale, ricadono in Zona "E" destinata agli usi agricoli.

In esse sono consentite costruzioni di carattere agricolo (stalle, fienili, silos, ricoveri, etc..) con le seguenti prescrizioni:

a) L'indice di densità edilizia fondiaria non potrà superare 0.06 mc/mq.;

b) le distanze dalle strade sono quelle previste dal D.M. n.1404 del 01.04.1968 e i distacchi minimi dai confini mt. 10,00.

In dette zone è consentita, altresì, la costruzione di abitazioni con i seguenti limiti :

a) l'indice di densità fondiaria non potrà superare 0.03 mc/mq.;

b) gli edifici non possono comprendere più di due piani fuori terra e comunque non possono superare l'altezza massima di ml. 7,00;

c) le distanze dalle strade sono quelle previste dal D.M. n.1404 del 01.04.1968 e i distacchi minimi dai confini mt. 10,00.

In nessun caso, però possono sommarsi le densità previste per le attrezzature agricole e le abitazioni.

In dette zone sono, altresì, consentiti gli interventi di cui all'art. 22 della L.R. 71/78, pertanto sono ammessi impianti o manufatti edilizi destinati alla la-

vorazione o trasformazione di prodotti agricoli o zootecnici locali ovvero allo sfruttamento a carattere artigianale di "risorse naturali locali" tassativamente individuate nello strumento urbanistico.

Le particelle sopra citate sono regolamentate dalle Norme di attuazione del P.R.G. e dal Regolamento Edilizio Comunale.

(8) Possibilità di divisione

La divisione del terreno per la costituzione di due lotti è possibile, ma sconsigliata, in quanto porterebbe inevitabilmente ad una parcellizzazione della proprietà a vocazione agricola con abbandono dell'attività produttiva.

(9) Criterio di stima

L'incarico conferitomi dal Sig. Giudice prevede oltre le verifiche tecnico-giuridiche sul terreno, la determinazione del suo valore di mercato.

Secondo la metodologia ricorrente, il giudizio di stima deve articolarsi nei termini di seguito riportati:

- Analisi critica dei parametri economici ottenuti per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, ovvero valutazione della quantità di denaro che all'attualità può essere pagato per quel bene, in condizioni di libero mercato e di libera contrattazione.

Il valore da determinare è quello definito come valore ordinario e inteso come il più probabile valore determinabile in senso statistico. Si tratta di determinare la quantità di denaro che, con il maggior grado di probabilità, è ricavabile dalla vendita del terreno considerato in condizioni "ordinarie", ossia normali. I procedimenti adottabili per le operazioni di stima sono quelli classici dell'estimo, ovvero la stima analitica e sintetica. In realtà esiste un

terzo metodo di stima, quello analogico comparativo basato sulla ricerca di valori di mercato noti per immobili analoghi, per caratteristiche intrinseche dei terreni, ma anche del contesto in cui è inserito rispetto a quello oggetto di stima, non ultimo della situazione contingente del mercato immobiliare al momento in cui si procede alla valutazione. Su tale sistema si basa il sistema fiscale attuale, oltrechè lo sviluppo delle regole estimative elaborate nel corso degli anni.

Si precisa, che stante l'attuale andamento del mercato immobiliare e le variazioni a cui lo stesso è soggetto, il giudizio di stima a cui si perverrà, dovrà intendersi congruo nell'arco di un tempo limitato e non a lungo termine.

(10) Valutazione del lotto

In considerazione di quanto su esposto ed in particolar modo:

- ubicazione;
- discreta possibilità di accesso al fondo;
- tipo di coltivazione allo stato attuale praticata;
- possibilità edificatoria del terreno;
- nonché le indagini relative ai valori dei terreni in zona, le ricerche di mercato, la commerciabilità del bene nello stato in cui si trova, si è ricavata la seguente valutazione del fondo.

Si è adottato un valore pari a :

V_p = €/mq. 3,20

Per una superficie pari a : mq. 95.936,00

$V = \text{mq. } 95.936,00 \times \text{€/mq. } 3,20 = \text{€ } 306.995,20$

In c.t. V = **€ 307.000,00;**

(diconsi euro Trecentosettemila\00)

Avendo assolto al mandato conferito, deposito la presente relazione, restando a disposizione della S.V. per ulteriori chiarimenti.

Palermo 08 Ottobre 2010

Il C.T.U. Arch. Daniele Gebbia

Si allegano:

- 1) Planimetria catastale;
- 2) Certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Monreale per attualità;
- 3) Documentazione fotografica;
- Allegati in fascicolo separato:
 - a) Verbale di sopralluogo;
 - b) Visura catastale;
 - c) Certificato di residenza esecutato;
 - d) Contratto di affitto data posteriore al pignoramento;
 - e) Fascicolo della corrispondenza;
 - f) Specchietto riassuntivo generalità (in C.T.U. originale per la protezione dei dati personali).
- d) Parcella delle competenze tecniche

Palermo 08 Ottobre 2010

C.T.U. Arch. Daniele Gebbia

**daniele
gebbia**

Firmato digitalmente da
daniele gebbia
ND: cn=daniele gebbia,
c=IT, ou=architetto,
email=gebbia@neomedia.
it
Motivo: Sono l'autore di
questo documento
Data: 2010.10.06
12:44:18 +02'00'