



**TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO**

**Sezione IV Esecuzioni Immobiliari**



**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

**Procedura Esecutiva R.G.Es. 289/2012**

**RELAZIONE GENERALE**



**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Vincenzo Liotta**



**Consulente Tecnico: Arch. Alessandra Carollo**



**INDICE**

1. PREMESSA

2. ESAME DEGLI ATTI

3. INDIVIDUAZIONE E IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI, SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI, CONFORMITA' DEI DATI CATASTALI ALLO STATO DI FATTO, FORMAZIONE DEI LOTTI:

3.1 Individuazione dei beni e conformità dei dati catastali con l'atto di pignoramento

3.2 Svolgimento delle operazioni peritali

3.3 Conformità dello stato di fatto ai dati catastali

3.4 Formazione dei lotti

4. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI LOTTI DEI LOTTI (vedi singoli fascicoli)

4.1 Tipologia e identificazione catastale

4.2 Accessi e Confini

4.3 Pertinenze e accessori

4.4 Dotazioni condominiali

4.5 Descrizione

4.6 Stato di conservazione

4.7 Destinazione di PRG

4.8 Stato di possesso

4.9 Formalità, vincoli e oneri a carico dell'acquirente

4.10 Formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati

4.11 Attestato di Prestazione Energetica

4.12 Regolarità edilizia, urbanistica e catastale

4.13 Criteri di stima, fonti di riferimento, valore unitario



4.14 Superficie commerciale

4.15 Quote indivise e divisibilità

4.16 Stima

6. SCHEDE RIASSUNTIVE

5. INDICE ALLEGATI



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

Espropriazione Immobiliare R.G.Es. 289/2012

Ill.mo Sig. Giudice Dott. Vincenzo Liotta

Tribunale di Palermo – Sezione IV Civile

**1. PREMESSA**

Con decreto del 16 luglio 2013 la S.V. Ill.ma nominava la sottoscritta arch. Alessandra Carollo, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva n. 289/2012 disponendone la convocazione avanti a sé per il giorno 22 ottobre 2013.

All'udienza del 22/10/2013 la sottoscritta accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito, ricevendo l'incarico di rispondere ai quesiti di cui all'allegato verbale di giuramento (**all. 1**)

**2. ESAME DEGLI ATTI**

*QUESITO PUNTO 1*

*Proweda l'esperto, preliminarmente, a controllare la completezza della documentazione presentata dai creditori (ove necessari: avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri e sequestranti, avvisi ex art. 599 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, c.2° 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 pigno-*

*ramento), segnalando al giudice immediatamente quelli mancanti o inidonei, o comunque ogni  
altra omissione o discrasia rispetto agli elementi acquisiti.*

La sottoscritta ha acquisito presso la cancelleria del Tribunale di Palermo, IV Sezione Civile, Esecuzioni Immobiliari, i seguenti documenti:

- titolo: Decreto ingiuntivo, provvisoriamente esecutivo n. 2270/2011 emesso dal Tribunale di Palermo il 16/06/2011, munito di formula esecutiva in data 04/07/2011;
- atto di precetto del 3/2/2012 notificato il 10 e 15/02/2012;
- atto di pignoramento immobiliare del 30/3/2012 promosso dal creditore H nei confronti dei soggetti A, B, C, D, E, F, G, notificato nelle date del 4, 5 e 6/04/2012;
- nota di trascrizione del pignoramento del 23/04/2012 effettuata presso la Conservatoria dei RR. II. di Palermo ai nn. 20139/16423;
- istanza di vendita del 19/06/2012;
- relazione notarile ipocatastale del 12/07/2012 integrata il 05/11/2012;
- atto di avviso ai creditori iscritti ex art. 498 c.p.c. del 13/07/2012 notificato nelle date del 18, 20 e 24/07/2012;
- atto di rinuncia parziale all'esecuzione limitatamente ai beni di cui ai nn.1 e 2 dell'atto di pignoramento, depositata dal creditore procedente H il 16/04/2013;
- provvedimento di estinzione parziale dell'esecuzione limitatamente ai beni e alle quote di proprietà del debitore E, emessa il 16/04/2013;
- provvedimento di parziale improseguibilità dell'esecuzione limitatamente ai beni indicati ai nn.1 e 2 dell'atto di pignoramento e di estromissione dalla procedura dei debitori F e G, emessa il 16/07/2013;

- atto di intervento del creditore I depositato in cancelleria 02/08/2012;
- atto di intervento del creditore L depositato in cancelleria il 22/11/2012;
- atto di intervento del creditore L depositato in cancelleria il 14/01/2013;
- atto di intervento del creditore M depositato in cancelleria 23/01/2013;
- atto di intervento del creditore H del 26/11/2013;
- atto di costituzione del debitore D, depositata il 06/02/2014.

Dalla lettura della relazione notarile e della relazione aggiuntiva emergono sia le risultanze ipotecarie che quelle catastali relative agli immobili pignorati. La relazione ricostruisce la storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento. Non risultano prodotti i certificati di destinazione urbanistica.

### **3. INDIVIDUAZIONE E IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI, SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI, CONFORMITA' DEI DATI CATASTALI ALLO STATO DI FATTO, FORMAZIONE DEI LOTTI**

*QUESITO PUNTO 2 - lett. a) c) d)*

*Provveda, previa comunicazione scritta alle parti esegutate, 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 (che andrà documentato con apposito verbale; nel caso in cui allo stesso intervengano le parti esegutate, le si inviteranno a prendere visione del provvedimento di convocazione ex art. 569 c.p.c., dandone atto nel relativo verbale):*

*a) alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento, eventualmente evidenziando l'opportunità di procedere alla formazione di uno o più lotti per la vendita, previa identificazione dei nuovi confini; a tal fine preciserà se la descrizione dell'immobile fornita nel pigno-*

*ramento (con particolare riguardo agli identificativi catastali) sia esatta o comunque idonea all'inequivoca individuazione del bene;*

*b) omissis...*

*c) all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanti catastali, provvedendo, nell'ipotesi in cui queste ultime siano inidonee all'esatta individuazione dei beni, ad effettuare il rilievo planimetrico;*

*d) ad accertare la conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto e, in caso negativo, a segnalare ogni correzione necessaria (quantificando i relativi oneri, da detrarre dal valore di stima).*

### 3.1- INDIVIDUAZIONE DEI BENI E CONFORMITA' DEI DATI CATASTALI CON L'ATTO DI PIGNORAMENTO

Oggetto della presente consulenza tecnica sono gli immobili indicati nell'atto di pignoramento con i numeri da 3 a 13:

- immobile sito in Palermo, via Giuseppe Arcoleo n. 29, censito al N.C.E.U. di Palermo al foglio 58, particella n. 462, subalterno 37, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 5, vani 3, piano 9, proprietà indivisa dei debitori B, C, D per la quota di 1/3 ciascuno.

- immobile sito in Palermo, via Giuseppe Arcoleo n. 29, censito al N.C.E.U. di Palermo al foglio 58, particella n. 462, subalterno 17, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 5, vani 6,5, piano 7, proprietà indivisa dei debitori B, C, D per la quota di 1/3 ciascuno.

- immobile sito in Palermo, via Aurelio Drago n. 8, censito al N.C.E.U. di Palermo al foglio 58, particella n. 801, subalterno 24, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 5, vani 13, piano 8, proprietà del debitore C per l'intero.

- immobile sito in Carini(PA), contrada Dominici, censito al N.C.E.U. del comune di Carini al foglio 16, particella n. 2718, subalterno 7, categoria D/1, proprietà del debitore A per l'intero.

- immobile sito in Carini(PA), contrada Dominici, censito al N.C.E.U. del comune di Carini al foglio 16, particella n. 2718, subalterno 21, categoria D/1, proprietà del debitore A per l'intero.

- terreno sito in Carini(PA), contrada Dominici, censito al N.C.T. del comune di Carini al foglio 16, particella n. 2787, qualità agrumeto, classe 4, superficie 12,17 are, proprietà del debitore A per l'intero.

- terreno sito in Carini (PA), contrada Dominici, censito al N.C.T. del comune di Carini al foglio 16, particella n. 2789, qualità agrumeto, classe 3, superficie 1,16 are, proprietà del debitore A per l'intero.

- terreno sito in Carini (PA), contrada Dominici, censito al N.C.T. del comune di Carini al foglio 16, particella n. 2792, qualità agrumeto, classe 3, superficie 90 centiare, proprietà del debitore A per l'intero.

- terreno sito in Carini (PA), contrada Dominici, censito al N.C.T. del comune di Carini al foglio 16, particella n. 2795, qualità agrumeto, classe 3, superficie 4,61 are, proprietà del debitore A per l'intero.

- terreno sito in Carini (PA), contrada Dominici, censito al N.C.T. del comune di Carini al foglio 16, particella n. 551, qualità agrumeto, classe 3, superficie 9,10 are, proprietà del debitore A per l'intero.

- fabbricato rurale sito in Carini (PA), contrada Dominici, censito al N.C.T. del comune di Carini al foglio 16, particella n. 67, superficie 16 centiare, proprietà del debitore A per l'intero.

La sottoscritta ha acquisito presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Palermo le mappe, le visure e le planimetrie catastali degli immobili pignorati riscontrando la corrispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e le risultanze del Catasto.

### 3.2 – SVOLGIMENTO DELLE OPERZIONI PERITALI

#### SOPRALLUOGO DEL 27/01/2014

Esaminati gli atti e svolti i preliminari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Palermo, la sottoscritta CTU, previa comunicazione alle parti a mezzo raccomandate a/r ed email PEC (regolarmente pervenute), il giorno 27/01/2014 alle ore 10,00 si è recata con la propria collaboratrice presso l'edificio di via Arcoleo n. 29 a Palermo per effettuare un sopralluogo negli immobili pignorati individuati al N.C.E.U. al foglio 58, p.lla 462, subalterno 37 e subalterno 17. Al sopralluogo, oltre al CTU ed alla propria collaboratrice, hanno preso parte i debitori B, C, D, proprietari di entrambi gli immobili per la quota di 1/3 ciascuno. Prima di dare inizio alle operazioni peritali la sottoscritta ha invitato i debitori a prendere visione del provvedimento di convocazione ex art. 569 c.p.c., emesso dal Giudice dell'Esecuzione.

Il sopralluogo ha avuto inizio dall'immobile di piano ottavo (catast. 7° piano) identificato al Catasto Fabbricati con il subalterno n. 17.

Trattasi di un appartamento di civile abitazione.

La sottoscritta ha effettuato rilievi metrici e fotografici dei vani interni e delle

pertinenze esterne prendendo visione anche della dotazione di impianti e dello stato di manutenzione dell'appartamento. Il CTU ha, inoltre, verificato la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale constatando alcune difformità consistenti nella demolizione e costruzione di tramezzi, realizzazione di veranda e tettoia nel balcone della cucina, trasformazione della veranda in vano utile mediante collocazione di un wc e di un lavabo con relative tubazioni sottotraccia e piastrellatura del prospetto esterno. La sottoscritta ha chiesto agli esecutati la data di realizzazione di tali opere e se le stesse siano state denunciate ai competenti uffici. La sig. D ha dichiarato che le opere sono state eseguite nell'arco temporale 1996-1998, tuttavia ha riferito di non essere al corrente se le suddette opere siano state denunciate agli enti preposti, essendosi occupato dell'aspetto amministrativo il marito deceduto nel xxxx. Il CTU reso noto agli esecutati che avrebbe svolto i necessari accertamenti presso gli uffici competenti al fine di verificare la regolarità edilizia del bene. I debitori, sotto richiesta della sottoscritta hanno, inoltre, dichiarato che l'immobile è sprovvisto di attestato di qualificazione energetica e non vi sono oneri condominiali insoluti gravanti su di esso.

Alle 11,30, terminato il sopralluogo nell'appartamento del piano 8°, si è proceduto a visionare l'immobile pignorato sito al nono piano, catastalmente identificato con il subalterno 37. Si tratta di un monovano, con annessi servizi, costruito in sopraelevazione sulla terrazza dell'edificio condominiale. Secondo quanto dichiarato dai debitori, infatti, parte della suddetta terrazza è proprietà esclusiva dell'appartamento pignorato di piano 8°, già visionato. I debitori hanno dichiarato che le opere di sopraelevazione sono state effettuate tra il 1996 ed il 1998 senza regolare concessione edilizia; pertanto, a seguito dei lavori, è stata avanzata i-

stanza di sanatoria a nome del defunto coniuge della sig.ra D. Gli esecutati hanno fornito al CTU copia di tale istanza inoltrata al Comune di Palermo, a mezzo di raccomandata a/r. Il CTU, in merito alla definizione della pratica di sanatoria, si è riservata di fare gli opportuni accertamenti presso gli uffici competenti.

Dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato di fatto sono emerse alcune difformità consistenti in: diversa altezza dell'immobile e presenza di un vano lavanderia in luogo della cucina. Nel corso del sopralluogo la sottoscritta ha constatato che l'immobile è sprovvisto di contatori sia per quanto concerne l'impianto elettrico che l'impianto idrico. Tale circostanza è stata confermata dai proprietari i quali hanno dichiarato che l'immobile è allacciato al sistema impiantistico dell'appartamento sottostante e, pertanto, non è dotato di contatori propri. I proprietari hanno dichiarato che sull'immobile non gravano oneri condominiali in quanto, essendo stato considerato pertinenza dell'appartamento sottostante, gli oneri ad esso inerenti sono stati sempre conteggiati e pagati insieme a quelli relativi all'immobile di piano ottavo. La sottoscritta si è comunque riservata di chiedere chiarimenti all'Amministratore di Condominio. Al termine del sopralluogo presso i due appartamenti di via Arcoleo i debitori hanno fornito al CTU copia dei seguenti documenti: dichiarazione di successione presentata presso l'Agenzia delle Entrate, istanza di condono del 09/12/2004 riguardante l'immobile costruito in sopraelevazione, con relativa relazione sulla consistenza delle opere abusive. Alle ore 12,30 il sopralluogo è proseguito presso l'immobile pignorato sito in via A. Drago n. 8, piano 8°, identificato al N.C.E.U al foglio 58, p.lla 841, sub 24, di proprietà esclusiva della sig.ra C.

Trattasi di un appartamento di civile abitazione.

La sottoscritta con l'ausilio della sua collaboratrice ha effettuato rilievi metrici e fotografici dell'appartamento e delle pertinenze esterne constatando che sull'immobile sono stati effettuati alcuni lavori di ristrutturazione edilizia non ancora terminati. In particolare da un confronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale sono emerse le seguenti modifiche: realizzazione di nuovi tramezzi, realizzazione di una seconda cucina con relative reti idriche di adduzione e scarico e rete di distribuzione del gas, divisione di un bagno in due servizi igienici con adeguamento dell'impianto idrico sanitario. La proprietaria sig.ra C ha dichiarato che le opere di ristrutturazione sono state effettuate nell'anno 2010 allo scopo di dividere l'appartamento in due alloggi indipendenti; tuttavia i lavori non sono stati condotti a termine. Secondo quanto riferito dalla sig.ra C i lavori di ristrutturazione sono stati dichiarati al Comune ma la pratica non è stata definita. Il CTU ha fatto presente che avrebbe svolto i necessari accertamenti presso gli uffici competenti per verificare la regolarità dei lavori effettuati. A parte le modifiche sopramenzionate la restante parte dell'impianto idrico e dell'impianto elettrico si trovano allo stato originario. Lo stesso dicasi per l'impianto di riscaldamento. Secondo quanto dichiarato dalla proprietaria, l'immobile è sprovvisto di attestato di qualificazione energetica. Sotto richiesta del CTU la proprietaria ha fornito copia del contratto di compravendita dell'immobile. Terminati gli accertamenti i debitori hanno rilasciato al CTU i propri recapiti email e fatto presente che al sopralluogo fissato per il giorno seguente, relativo alle proprietà site a Carini, sarebbe stato presente, in rappresentanza di tutti e tre, il solo sig. B. Ricevuti i documenti richiesti, il CTU ha dichiarato chiuso il sopralluogo alle ore 14,00. Il verbale è stato letto, confermato e sottoscritto dai presenti.

SOPRALLUOGO DEL 28/01/2014

Il giorno 28/01/2014, alle ore 10,00, previa convocazione delle parti mediante raccomandate a/r ed email PEC (regolarmente pervenute), la sottoscritta si è recata insieme alla propria collaboratrice a Carini, in contrada Dominici, presso gli immobili pignorati siti all'interno di un'area a destinazione industriale.

Al sopralluogo ha preso parte il sig. B, rappresentante della società debitrice A proprietaria degli immobili.

Con i presenti la sottoscritta ha effettuato una ricognizione dell'immobile identificato al N.C.E.U. di Carini al foglio 16, particella 2718 subalterno 7.

Trattasi di un fabbricato di circa 600 mq facente parte di un ben più vasto complesso edilizio a carattere industriale.

Pertinenza del fabbricato sono due aree esterne, una antistante e l'altra retrostante il capannone, anch'esse pignorate e identificate al foglio 16, particella 2718 subalterno 21.

La sottoscritta ha eseguito un rilievo fotografico degli immobili rilevando la sostanziale conformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale a meno di una piccola modifica consistente nello spostamento degli uffici al di sopra del blocco dei servizi. la sottoscritta ha rilevato la dotazione dell'impianto elettrico e idrico-sanitario sebbene, allo stato, gli stessi non siano in esercizio. Terminati gli accertamenti presso il fabbricato industriale e le sue pertinenze esterne, la sottoscritta ha chiesto al sig. B di potere ispezionare gli appezzamenti di terreno ed il fabbricato rurale pignorati retrostanti il capannone industriale e identificati al N.C.T. di Carini al foglio 16 particelle nn. 2787, 2789, 2792, 2795, 551 e 67. Il sig. B ha informato il CTU circa la difficoltà di accedere ai suddetti terreni in quanto interclusi tra proprietà altrui. Perlustrando la zona la sottoscritta si è resa conto, in ef-

fetti, che le particelle di terreno pignorate non hanno alcun accesso diretto dalla strada poiché risultano chiuse tra le proprietà confinanti. Soltanto una limitata porzione dei suddetti terreni confina con la corte del capannone industriale di proprietà della stessa società debitrice; tuttavia anche da questa parte è stato impossibile accedere per la presenza di una alta ringhiera posta al confine. L'unica via di accesso ai terreni pignorati è costituita da una stradella interpodera- le, di proprietà ignota, che al momento del sopralluogo risultava impraticabile per la fitta vegetazione spontanea ed il suolo fangoso. Vista l'impossibilità di accedere ai terreni il CTU è stato costretto ad effettuare fotografie dall'esterno, attraverso la ringhiera di confine con il capannone industriale, senza aver modo di effettuare misurazioni né di verificare la presenza di infrastrutture (sistemi di irrigazione, pozzi...) o di elementi costruiti (fabbricato rurale) all'interno dei terreni. La sottoscritta, pertanto, ha chiesto al sig. B di attivarsi nei giorni seguenti per trovare una possibile via di accesso ai terreni ed effettuare un ulteriore sopralluogo. Considerate le proibitive condizioni meteorologiche e l'impossibilità di accedere ai terreni pignorati la sottoscritta ha dichiarato chiuso il sopralluogo alle ore 13,00 riservandosi di tornare sui luoghi per proseguire gli accertamenti.

#### SOPRALLUOGO DEL 15/05/2014

Il giorno 15/05/2014, alle ore 10,30, previo accordo telefonico con il sig. B la sottoscritta insieme alla sua collaboratrice si è recata nuovamente presso gli immobili pignorati siti nell'area industriale di via De Spuches a Carini. Al sopralluogo si è presentato il sig. B.

Con i presenti il CTU ha effettuato un'ulteriore ricognizione del capannone industriale e delle corti esterne. Il sopralluogo si è reso necessario poiché la sotto-

scritta ha rilevato alcune incongruenze tra la dimensione delle corti riportate nella visura catastale e le dimensioni rilevate all'atto del precedente sopralluogo.

Con l'ausilio della propria collaboratrice, pertanto, il CTU ha verificato le misure delle corti afferenti al capannone industriale pignorato.

Terminate le verifiche la sottoscritta ha chiesto nuovamente al sig. B se vi fosse modo di accedere ai terreni retrostanti il fabbricato industriale. Il sig. B, da informazioni assunte dalle ditte industriali limitrofe, ha riferito che l'unica via di accesso ai sopradetti terreni è costituita dalla stradella interpodereale posta sul confine ovest del complesso industriale. Pertanto il CTU con i presenti si è recata all'imbocco della stradella constatando che la stessa risultava inagibile perché invasa da arbusti e fitta vegetazione oltre che inaccessibile perché interdetta da un cancello chiuso con fil di ferro. Visionando i terreni pignorati dall'esterno, attraverso la ringhiera di confine con la corte del capannone industriale pignorato, il CTU si è reso conto che essi versavano in stato di totale abbandono ed erano ricoperti da cumuli di terra e fitte sterpaglie oltre che caratterizzati dalla presenza di alcuni rifiuti sparsi. Il sig. B confermava che i terreni erano da tempo abbandonati e che, anni addietro, ignoti avevano riversato su di essi cumuli di terra e rifiuti. La presenza dei suddetti cumuli non permetteva al CTU di comprendere se all'interno dei terreni sussistesse ancora il fabbricato rurale identificato con la p.lla 67.

Stante l'impossibilità di accedere alle particelle di terreno pignorate il CTU ha dichiarato chiuso il sopralluogo alle ore 13,00.

Nei giorni seguenti la sottoscritta, su suggerimento del Giudice dell'Esecuzione, ha cercato di verificare quali fossero i possibili costi di un'operazione di pulizia e bonifica dei terreni e della stradella al fine di rendere gli stessi accessibili e con-

soni a svolgere le operazioni di rilievo.

La sottoscritta, pertanto, ha interpellato alcune ditte della provincia di Palermo specializzate in bonifiche ambientali. Tra le ditte interpellate tre sono apparse adeguate al tipo di intervento eventualmente da effettuarsi.

A tali ditte la sottoscritta ha richiesto l'elaborazione di un preventivo. Tutte le ditte hanno fatto presente al CTU la necessità di visionare i beni in oggetto.

La sottoscritta ha, pertanto, convocato le imprese di bonifica per il giorno 31 luglio presso i terreni pignorati al fine di effettuare con le stesse, ad orari differenziati, una ispezione dei luoghi.

#### SOPRALLUOGO DEL 31/07/2014

Il giorno 31/07/2014, alle ore 9,15, previo avviso alle parti a mezzo email PEC, la sottoscritta si è nuovamente recata presso i terreni pignorati siti a Carini, contrada Dominici, al fine di valutare insieme ad alcune ditte specializzate la fattibilità ed il possibile costo di un'operazione di pulitura e bonifica degli stessi e della stradina di accesso. Al sopralluogo ha preso parte la debitrice sig.ra D.

Appena arrivata sui luoghi la sottoscritta ha subito constatato che la strada interpodereale di accesso ai terreni, ubicata lungo il confine ovest del complesso industriale, contrariamente ai precedenti sopralluoghi risultava sgombra da vegetazione e agevolmente percorribile.

Alle ore 9,30 si è presentata la ditta N nella persona del titolare, accompagnato da un collaboratore.

Insieme ai presenti la sottoscritta, percorrendo la stradina interpodereale di accesso, è pervenuta ai terreni pignorati. I terreni sono risultati ingombri da sterpaglie e cumuli di terra, tanto da essere in più punti difficilmente praticabili. La sotto-

scritta ha rilevato un andamento del suolo disomogeneo con la presenza anche di buche e zone depresse. Dalla ricognizione è emerso, inoltre, che per due lati il lotto formato dalle particelle pignorate è privo di recinzione e costituisce fisicamente un tutt'uno con i terreni contermini.

Per quanto riguarda il fabbricato rurale di cui alla p.lla 67 la sottoscritta ha rinvenuto alla base di uno dei cumuli terrosi, approssimativamente nel punto indicato dalla mappa catastale, alcuni conci di pietra che potrebbero far presumere l'esistenza di un piccolo fabbricato allo stato di rudere occultato dagli strati di terra. Tal evenienza, tuttavia, non è accertabile se non rimuovendo la terra e le sterpaglie che occultano gli elementi litici. Durante la perlustrazione la sottoscritta ha riscontrato anche la presenza di alcuni rifiuti sparsi (bidoni di plastica, cubetti di calcestruzzo, pedane in legno, tondini di ferro, lamiere, tubi idrici in polietilene, copertoni...). La sottoscritta, laddove possibile, ha effettuato alcune misurazioni dei confini dei terreni con l'ausilio dei rappresentanti della ditta convocata. Dopo avere effettuato un rilievo fotografico dei luoghi la ditta ha concluso la sua perlustrazione alle ore 11,15.

Alle ore 11,40 si è presentata la ditta O, nella persona del titolare, il quale in compagnia di un proprio collaboratore ha effettuato una ricognizione dei terreni pignorati scattando alcune fotografie. Il sopralluogo con la seconda ditta è terminato alle ore 12,15.

Alle ore 12,30 si è presentato il titolare della ditta P, il quale con un suo collaboratore ha perlustrato i terreni effettuando fotografie. Il sopralluogo con la terza ditta si è concluso alle ore 13,15.

Tutti i rappresentanti delle ditte convocate, dopo aver visionato i terreni pignorati, hanno fatto presente la difficoltà di calcolare a priori con precisione i costi di

pulitura e bonifica dei terreni poiché, considerata la disomogeneità del suolo e la mancanza di una quota di riferimento, risulta problematico prevedere con esattezza la quantità di terra da rimuovere. Inoltre, non è a priori possibile desumere se vi siano altri rifiuti nascosti sotto i cumuli di terra e di quale natura siano.

La sottoscritta ha comunque richiesto a ciascuna ditta di produrre e fornirle in tempi brevi un preventivo, anche di massima, dei costi di bonifica dei terreni e, inoltre, un preventivo dei costi di recinzione dei lati liberi del lotto. Di contro, il CTU si è impegnato a fornire a ciascuna ditta, a mezzo email, la mappa catastale in scala 1:2000.

Terminati gli accertamenti con le ditte, la sottoscritta ha dichiarato chiuso il verbale alle ore 13,30.

#### NOTA DEL CTU E PROVVEDIMENTO DEL GIUDICE DEL 22/09/2014

In data 22 settembre 2014, a seguito dell'acquisizione dei preventivi, la sottoscritta ha depositato una nota in Tribunale per rendere edotto il Giudice circa lo svolgimento delle operazioni peritali e i costi di bonifica dei terreni. A tale nota il CTU ha allegato i preventivi forniti dalle ditte. Con provvedimento emanato nel medesimo giorno, in risposta alla nota del CTU, il G.E. chiariva che essendo il CTU riuscito ad accedere sui luoghi non occorreva effettuare la bonifica degli stessi. Scopo della bonifica era, infatti, unicamente quello di eliminare la terra e le sterpaglie che negavano all'esperto l'accesso al lotto e, per altro, solo affinché il CTU potesse verificare l'esistenza del fabbricato rurale.

Con il succitato provvedimento il G.E. chiedeva alla sottoscritta di specificare se, alla luce del sopralluogo, fosse in grado di escludere la presenza del fabbricato rurale all'interno del terreno, o se necessitasse di un ulteriore accesso per verifica-

re l'esistenza e la consistenza dello stesso. In tal caso, invitava la sottoscritta a richiedere preventivi di spesa per rimuovere la sola porzione di terra e sterpaglie che occultavano il fabbricato/rudere.

Con il medesimo provvedimento il Giudice stabiliva che la sottoscritta procedesse nella valutazione del lotto qualora l'esistenza del fabbricato/rudere non avesse incidenza sulla stima.

Con successiva nota del 24 settembre 2014 la sottoscritta rispondeva di non essere in grado di escludere a priori l'esistenza del fabbricato rurale, avendo ritrovato dei conci da costruzione alla base di uno dei cumuli di terra approssimativamente nel punto in cui la mappa catastale indica la presenza del fabbricato.

Tuttavia, la sottoscritta, considerate le ridotte dimensioni del cumulo di terra che in via presuntiva occulterebbe il fabbricato, deduceva che quest'ultimo, qualora esistente, non potesse che trovarsi allo stato di rudere e, in ogni caso, presentasse una modesta consistenza.

La sottoscritta, pertanto, concludeva che l'esistenza del fabbricato/rudere non avrebbe inciso sul valore di stima del lotto di terreno e riteneva di poter procedere alla valutazione dello stesso senza necessità di ulteriori sopralluoghi.

### 3.3 CONFORMITA' DELLO STATO DI FATTO AI DATI CATASTALI

In sede di sopralluogo la sottoscritta ha appurato alcune difformità tra lo stato di fatto e le risultanze catastali dei seguenti immobili:

- Immobile di civile abitazione sito in via Arcoleo n. 29 a Palermo, identificato al N.C.E.U. al foglio 58, p.lla 462, subalterno 17.

L'immobile risulta ubicato all'ottavo piano e non al settimo come indicato nella visura catastale. Durante il sopralluogo del 27/01/2014 la sottoscritta ha

rilevato le seguenti modifiche rispetto alla pianta catastale: demolizione e costruzione di tramezzi, realizzazione di tettoia e veranda nel balcone della cucina, trasformazione della veranda in vano utile mediante rivestimento del prospetto con piastrelle, collocazione di un lavabo e di un wc e realizzazione di opere idrauliche. I sopradetti interventi, in base a quanto dichiarato a verbale dagli eseguiti, sono stati eseguiti nell'arco temporale 1996-1998.

Per quanto concerne gli adempimenti necessari per regolarizzare l'immobile dal punto di vista edilizio e catastale nonché per quanto concerne la quantificazione dei costi inerenti tale regolarizzazione si rimanda al fascicolo di stima del LOTTO A paragrafo 4.12.

- Immobile di civile abitazione sito in via Arcoleo n. 29 a Palermo, identificato al N.C.E.U. al foglio 58, p.lla 462, subalterno 37.

Nel corso del sopralluogo del 27/01/2014 la sottoscritta ha rilevato alcune modifiche rispetto alla planimetria catastale, consistenti nella presenza di un vano lavanderia in luogo della cucina e nella diversa altezza dell'immobile.

Durante il sopralluogo la sottoscritta, inoltre, è venuta a conoscenza che l'immobile, realizzato in sopraelevazione sulla terrazza dell'edificio, è stato costruito senza concessione edilizia nell'arco temporale 1996 -1998.

Pertanto, a seguito della sua realizzazione, il proprietario ha avanzato richiesta di concessione in sanatoria con istanza del 09/12/2004, come verificato dalla sottoscritta mediante ricerche presso l'Ufficio Condono del Comune di Palermo. Tuttavia, la pratica di sanatoria non è stata ancora definita per incompletezza della documentazione e per la mancata integrazione dell'oblazione e degli oneri di concessione. La quantificazione dei costi inerenti la regolarizza-

zione edilizia e l'aggiornamento catastale dell'immobile sono riportati al fascicolo di stima del LOTTO A paragrafo 4.12.

- Immobile sito in via Aurelio Drago n. 8 a Palermo, identificato al N.C.E.U. di Palermo al foglio 58, particella n. 801, subalterno 24.

All'atto del sopralluogo di giorno 27/01/2014 la sottoscritta ha rilevato le seguenti difformità rispetto la pianta catastale: esecuzione di nuovi tramezzi divisorii, realizzazione di due ingressi, creazione di una seconda cucina mediante il cambio di destinazione d'uso di una delle camere e l'esecuzione di nuovi impianti (idrico e di distribuzione del gas), divisione di un bagno in due servizi igienici con opere di adeguamento dell'impianto idrico sanitario. La proprietaria ha dichiarato che i lavori sono stati effettuati nell'anno 2010 allo scopo di frazionare l'appartamento in due alloggi di minore dimensione; tuttavia le opere di suddivisione non sono state portate a termine.

In effetti, secondo quanto constatato dalla sottoscritta all'atto del sopralluogo, dal punto di vista distributivo l'appartamento è stato diviso in due unità abitative, tramite la costruzione di tramezzi e la realizzazione di due ingressi indipendenti, ma i lavori di separazione degli impianti (idrico, elettrico, di riscaldamento), al fine di rendere tra loro autonome le due unità abitative, non sono stati eseguiti se non parzialmente.

Gli adempimenti necessari e i costi di costi di regolarizzazione edilizia e catastale sono riportati al fascicolo di stima del LOTTO B paragrafo 4.12.

- Immobile a destinazione industriale sito in Carini, contrada Dominici, identificati al N.C.E.U. del comune di Carini al foglio 16, particella n. 2718, sub7.

All'atto del sopralluogo di giorno 28/01/2014 la sottoscritta ha rilevato una sola modifica consistente nello spostamento dell'ufficio al di sopra del corpo

dei servizi igienici. Per quanto concerne gli adempimenti necessari per la regolarizzazione di tale modifica e i costi ad essa inerenti si rimanda al fascicolo di stima del LOTTO C paragrafo 4.12.

- Terreni siti in Carini, contrada Dominici, identificati al N.C.T. del comune di Carini al foglio 16 particelle nn. 2787, 2789, 2792, 2795, 551 e fabbricato rurale identificato al N.C.T. al foglio 16 particella 67.

La sottoscritta, in occasione dell'accesso effettuato in data 31/07/2014, ha constatato che le particelle di terreno in oggetto non sono tra loro delimitate e costituiscono di fatto un unico appezzamento di terreno di circa 2800 mq.

La sottoscritta, all'atto del sopralluogo, non ha rinvenuto il fabbricato rurale di cui alla p.lla 67. Il presunto fabbricato, qualora esistente, potrebbe trovarsi allo stato di rudere occultato dai cumuli di terra presenti sul luogo. Tale evenienza, tuttavia, non è accertabile se non rimuovendo la terra e le sterpaglie che occultano i pochi elementi litici rinvenuti sui luoghi.

#### 3.4 - FORMAZIONE DEI LOTTI

Si ravvisa l'opportunità di procedere a n. 4 lotti per la vendita:

#### **LOTTO A**

**a)** Appartamento sito a Palermo, Via G. Arcoleo n. 29, piano 8° (catast. 7°), censito al N.C.E.U. di Palermo al foglio 58, particella n. 462, subalterno 17, consistenza 6,5 vani, corrispondente al bene n. 4 dell'atto di pignoramento.



**b)** Monocale ad uso abitativo, sito a Palermo, Via G. Arcoleo n. 29, piano 9°, censito al N.C.E.U. di **Palermo al foglio 58, particella n. 462, subalterno 37**, consistenza 3 vani, corrispondente al bene n. 3 dell'atto di pignoramento.

Considerato che il monocale è stato costruito su una porzione di terrazza di proprietà esclusiva del sottostante appartamento pignorato di cui alla lettera a), considerato altresì che non ha ancora ottenuto la concessione in sanatoria come unità abitativa a se stante e che per quanto concerne l'impianto idrico ed elettrico è, in atto, allacciato alla rete impiantistica del sottostante appartamento, si ritiene opportuno procedere alla formazione di un unico lotto di vendita che includa entrambi i beni.

#### **LOTTO B**

Appartamento sito in Palermo, via Aurelio Drago n. 8, piano 8°, censito al N.C.E.U. di **Palermo al foglio 58, particella n. 801, sub. 24**, consistenza 13 vani, corrispondente al bene n. 5 dell'atto di pignoramento.

#### **LOTTO C**

-Fabbricato a destinazione industriale sito in Carini (PA), contrada Dominici, censito al N.C.E.U. del comune di **Carini al foglio 16, particella n. 2718, subalterno 7**, corrispondente al bene n. 6 dell'atto di pignoramento.

- Area esterna sita in Carini (PA), contrada Dominici, identificata al N.C.E.U. del comune di **Carini al foglio 16, particella n. 2718, subalterno 21**, corrispondente al bene n. 7 dell'atto di pignoramento.

La suddetta area esterna, costituita da due corti di differente dimensione, è gravata parzialmente da un vincolo di destinazione a parcheggio. Tale area risulta fun-



zionale alle attività di carico e scarico merce dell'azienda che si potrebbe insediare nel fabbricato industriale pignorato. Pertanto si ritiene opportuno procedere alla formazione di un unico lotto per la vendita che includa entrambi i beni.

### **LOTTO D**

- Terreno sito in Carini (PA), contrada Dominici, censito al N.C.T. del comune di Carini al foglio 16, particella n. 2787, superficie 12,17 are, corrispondente al bene n. 8 dell'atto di pignoramento.

- Terreno sito in Carini (PA), contrada Dominici, censito al N.C.T. del comune di Carini al foglio 16, particella n. 2789, superficie 1,16 are, corrispondente al bene n. 9 dell'atto di pignoramento.

- Terreno sito in Carini (PA), contrada Dominici, censito al N.C.T. del comune di Carini al foglio 16, particella n. 2792, superficie 90 centiare, corrispondente al bene n. 10 dell'atto di pignoramento

- Terreno sito in Carini (PA), contrada Dominici, censito al N.C.T. del comune di Carini al foglio 16, particella n. 2795, superficie 4,61 are, corrispondente al bene n. 11 dell'atto di pignoramento.

- Terreno sito in Carini (PA), contrada Dominici, censito al N.C.T. del comune di Carini al foglio 16, particella n. 551, superficie 9,10 are, corrispondente al bene n. 12 dell'atto di pignoramento

- Fabbricato rurale sito in Carini (PA), contrada Dominici, censito al N.C.T. del comune di Carini al foglio 16, superficie 16 centiare, corrispondente al bene n. 13 dell'atto di pignoramento

Le sopradette particelle di terreno sono tutte confinanti tra loro e presentano caratteristiche omogenee. Considerate nell'insieme costituiscono un unico appez-

zamento di terreno che, per le sue dimensioni può assolvere alla funzione d'uso prevista nel PRG, ossia quella di area d'insediamento industriale.

Al contrario, ciascuna particella, se considerata singolarmente, presenta una superficie talmente ridotta da risultare inadeguata alla funzione industriale alla quale è stata destinata dalle prescrizioni del PRG.

Per i motivi sopradetti si ritiene opportuno costituire un unico lotto di vendita che comprenda tutte le sopradette particelle di terreno (nn. 2787, 2789, 2792, 2795, 551) e il presunto fabbricato rurale di cui alla p.lla 67.

#### 4. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI LOTTI

Si rimanda alla lettura dei fascicoli relativi a ciascuno lotto

#### 5. SCHEDE RIASSUNTIVE

##### LOTTO A

##### - Unità immobiliare a)

Tipologia: Appartamento in edificio condominiale

Ubicazione: Via Giuseppe Arcoleo, 29 – Palermo

Piano: ottavo (catast. settimo)

Dati catastali (N. C. E. U. **Comune di Palermo**): **Foglio: 58, Particella:**

**462, Sub: 17**, Categoria: A/3, Classe: 5, Consistenza: 6,5 vani, Indirizzo: via

G. Arcoleo 29, piano 7

Quota: 1/1

Stato: buono

##### - Unità immobiliare b)

Tipologia: Monolocale con servizi



Ubicazione: Via Giuseppe Arcoleo, 29 – Palermo

Piano: nono

Dati catastali (N. C. E. U. **Comune di Palermo**): **Foglio: 58, Particella:**

**462, Sub: 37**, Categoria: A/3, Classe: 5, Consistenza: 3 vani, Indirizzo: via G.

Arcoleo 29, piano 9

Quota: 1/1

Stato: buono

Superficie commerciale del lotto: 148,60 m<sup>2</sup>.

**Valore stimato del lotto "A": € 207.200,00 (duecentosettemiladuecento/00).**

#### **LOTTO B**

Tipologia: Appartamento in edificio condominiale

Ubicazione: Via Aurelio Drago, 8 - Palermo

Piano: ottavo

Dati catastali (N. C. E. U. **Comune di Palermo**): **Foglio: 58, Particella: 801,**

**Sub: 24**, Zona censuaria 2, Categoria: A/2, Consistenza: 13 vani, Indirizzo: A.

Drago n. 8, piano 8

Quota: 1/1

Stato: discreto

Superficie commerciale: 302,56 m<sup>2</sup>

**Valore stimato del lotto "B": € 525.300,00 (Euro cinquecento venticinquemilatrecento/00)**



**LOTTO C**

- **Unità immobiliare a)**

Tipologia: Fabbricato a destinazione industriale

Ubicazione: Via De Spuches – Carini (PA)

Piano: unico ambiente

Dati catastali (N. C. E. U. **Comune di Carini**): **Foglio: 16, Particella: 2718,**

**Sub: 7**, Categoria: D/1, Indirizzo: Contrada Dominici, piano terra

Stato: buono

Quota: 1/1

- **Unità immobiliare b)**

Tipologia: area esterna a destinazione industriale

Ubicazione: Via De Spuches – Carini (PA)

Dati catastali (N. C. E. U. **Comune di Carini**): **Foglio: 16, Particella: 2718,**

**Sub: 21**, Categoria: D/1, Consistenza 1.132 m<sup>2</sup>, Indirizzo: Contrada Domini-  
ci, piano terra

Quota: 1/1

Stato: buono

Superficie commerciale del lotto: 952,00 m<sup>2</sup>

**Valore stimato del lotto "C": € 561.000,00 (Euro cinquecentosessantuno-  
mila/00)**

**LOTTO D**

- **Unità immobiliare a)**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Tipologia: Terreno a destinazione industriale

Ubicazione: Via De Spuches – Carini (PA)

Dati catastali (N. C. T. **Comune di Carini**): **Foglio: 16, Particella: 2787**, su-  
perficie 12,17 are (1.217 m<sup>2</sup>)

Stato: mediocre

Quota: 1/1

- **Unità immobiliare b)**

Tipologia: Terreno a destinazione industriale

Ubicazione: Via De Spuches – Carini (PA)

Dati catastali (N. C. T. **Comune di Carini**): **Foglio: 16, Particella: 2789**, su-  
perficie 1,16 are (116 m<sup>2</sup>)

Stato: mediocre

Quota: 1/1

- **Unità immobiliare c)**

Tipologia: Terreno a destinazione industriale

Ubicazione: Via De Spuches – Carini (PA)

Dati catastali (N. C. T. **Comune di Carini**): **Foglio: 16, Particella: 2792**, su-  
perficie 0,90 are (90 m<sup>2</sup>)

Stato: mediocre

Quota: 1/1

- **Unità immobiliare d)**

Tipologia: Terreno a destinazione industriale

Ubicazione: Via De Spuches – Carini (PA)

Dati catastali (N. C. T. **Comune di Carini**): **Foglio: 16, Particella: 2795**, su-  
perficie 4,61 are (461 m<sup>2</sup>)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Stato: mediocre

Quota: 1/1

- **Unità immobiliare e)**

Tipologia: Terreno a destinazione industriale

Ubicazione: Via De Spuches – Carini (PA)

Dati catastali (N. C. T. **Comune di Carini**): **Foglio: 16, Particella: 551**, superficie 9,10 are (910 m<sup>2</sup>)

Stato: mediocre

Quota: 1/1

- **Unità immobiliare f)**

Tipologia: Fabbricato rurale

Ubicazione: Via De Spuches – Carini (PA)

Dati catastali (N. C. T. **Comune di Carini**): **Foglio: 16, Particella: 67**, superficie 0,16 are (16 m<sup>2</sup>)

Stato: rudere

Quota: 1/1

Superficie commerciale del lotto: 2.810 m<sup>2</sup>

**Valore stimato del lotto "D": € 182.650,00**

**(Euro centoottantaduemila seicentocinquanta/00)**

**6. INDICE ALLEGATI**

1. Verbale di giuramento e Mandato

2. Verbali di sopralluogo



Per tutti gli altri allegati si rimanda ai fascicoli relativi.

In ottemperanza all'incarico ricevuto, il CTU resta sempre a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

Palermo, 12/01/2015

Il CTU

*Arch. Alessandra Carollo*

