

**TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE IV CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Procedura n. 847/2012 R.G.E.

All'III.mo Giudice dell'esecuzione dott. Vincenzo Liotta

Esecuzione immobiliare promossa da

UNICREDIT S.P.A.

Rappresentata e difesa dall' Avv.

Avellone Marcello

Contro

X

R E L A Z I O N E

DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



“Appartamento sito in Palermo, via Bernardo Cabrera n. 14/16, piano terra e giardinetto retrostante, iscritto al N.C.E.U. al foglio 56, particella 65, sub. 1”

IL C.T.U.

Arch. Laura Dominici

ASTE
GIUDIZIARIE.it

R E L A Z I O N E
DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA	3
1. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO	
1.1 <u>1° QUESITO</u>	11
1.2 <u>2° QUESITO</u>	14
1.3 <u>3° QUESITO</u>	22
1.4 <u>4° QUESITO</u>	29
1.5 <u>5° QUESITO</u>	35
1.6 <u>6° QUESITO</u>	35
ALLEGATI	38

PREMESSA

La sottoscritta arch. Dominici Laura con studio in vicolo Carini, 23 - 90134 Palermo, in data 11 giugno 2013 ha prestato giuramento in qualità di esperto e il giudice dell'esecuzione gli ha posto i seguenti quesiti:

1) Provveda 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), 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 pignoramento), 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 alle parti esegutate, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo d'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 pignoramento (con particolare riguardo agli identificativi catastali) sia esatta o comunque idonea all'inequivoca individuazione del bene;

b) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio e urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi vigenti e dei relativi costi approssimativi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; laddove l'immobile sia abusivo e non sanabile, stante il disposto di cui all'art.7 L. 47/58 (oggi art. 31 c. 3 DPR 380/01), verifichi se sia stato emesso da parte dell'autorità competente l'ordine di demolizione, in che data sia stato comunicato, se sia decorso il termine per l'acquisto del bene al patrimonio del Comune (evenienza che si dovrà adeguatamente segnalare al Giudice); in caso di mancata emissione dell'ordine, proceda alla valutazione dell'area di sedime, calcolando i costi connessi

all'abbattimento dell'opera abusiva (n.b. i costi per la riduzione in pristino degli abusi non sanabili e comunque ogni costo per la regolarizzazione saranno adeguatamente indicati – anche in via approssimativa - e detratti al fine di determinare il valore di stima). Si segnala a tal proposito che, ai sensi della normativa attualmente in vigore – lg. 326/03 – la sanatoria a cura dell'aggiudicatario è possibile a condizione che le ragioni di credito siano anteriori all'entrata in vigore della legge: a tal proposito si raccomanda la puntuale verifica di tali condizioni;

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 effettuarne 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 anch'essi dal valore di stima);

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 e individuazione dei beni componenti

il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, di eventuali pertinenze e accessori (ove anch'esse pignorate); ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto; 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 acquisizione 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 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 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 opponibili all'acquirente;

f) se l'immobile sia dotato di attestato di conformità energetica; in caso negativo (o di attestazione non conforme alla normativa), indicherà i costi presumibili per la regolarizzazione (detraendoli dal valore di stima);

4) Provveda inoltre l'esperto:

a) all'indicazione di eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.), prescindendo invece da eventuali beni pertinenziali dotati di identificativi catastali autonomi non menzionati nell'atto di pignoramento (e nella relativa nota di trascrizione);

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; 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 (es. per la presenza di comproprietari e/o familiari interessati

all'acquisto, ecc.); precisi infine, alla luce della documentazione disponibile presso i pubblici uffici, l'identità dei comproprietari, segnalando in particolare se diversi da quelli avvisati dal creditore ex art. 599 c.p.c.;

5) Alleghi il perito a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno quattro interne, un'adeguata documentazione fotografica relativa allo stato d'uso, nonché la planimetria del bene;

6) Acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici 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.

Il Giudice dell'esecuzione dispone altresì che:

7) in applicazione di quanto disposto dal Garante per la protezione dei dati personali con provvedimento del 7.2.2008, l'esperto ometta, nel testo della relazione, qualsiasi indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali, ad esempio, l'indicazione della professione di uno di tali soggetti, ovvero la rappresentazione fotografica dell'insegna dell'attività esercitata nell'immobile oggetto del pignoramento); a tale scopo il consulente attribuirà al debitore e ai terzi una sigla alfabetica (A), B), (C) e via di seguito), provvedendo a specificare in un atto a parte l'identità della persona cui si

riferisce la sigla, evitando di inserire tale ultimo atto nella copia informatica della relazione;

8) l'esperto provveda, **entro 60 giorni prima dell'udienza di rinvio** (già fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c.) a depositare la perizia in cancelleria, e a dare avviso dell'avvenuto deposito al creditore procedente, a quelli intervenuti ed al debitore, anche se non costituito, a mezzo posta elettronica (o raccomandata con ricevuta di ritorno), nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente le sottoscrizioni, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi; con le medesime modalità e nei medesimi termini provveda ad inviare alle parti copia della relazione; unitamente al deposito della perizia, il consulente documenti l'inoltro degli avvisi di deposito alle parti (riservandosi, entro la data della successiva udienza, di depositare gli avvisi di ricevimento). Nel caso di invio tramite posta elettronica alla parte esecutata non costituita, vorrà documentare (ad es. nel verbale di sopralluogo) l'espressa richiesta della parte di ricevere l'elaborato all'indirizzo in questione;

9) con le medesime modalità di trasmissione, le parti provvedano a far pervenire direttamente al perito, entro **15 giorni** prima della suindicata udienza eventuali note alla consulenza (da depositare successivamente fino alla data dell'udienza). **In tale ipotesi l'esperto compaia all'udienza per fornire i necessari**

chiarimenti;

10) l'esperto sospenda le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile e avverta il giudice (oltre che il creditore procedente) per l'adozione dei necessari provvedimenti per la prosecuzione delle operazioni (es. nomina di un Custode Giudiziario);

11) l'esperto, 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;

12) L'esperto formuli tempestiva istanza di proroga dei termini in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

L'esperto dichiara che si riserva di comunicare alle parti l'inizio delle operazioni di consulenza.

1. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

1.1 1° QUESITO

Il C.T.U. premesso:

- che in data 17/06/2013 ha ritirato la produzione presso la cancelleria della Sezione IV Civile -Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Palermo;

- che ha tempestivamente preso visione e accuratamente analizzato la produzione degli atti e i documenti della procedura;

dichiara che ha preliminarmente verificato la completezza della documentazione presentata dai creditori:

**1. AVVISO AI CREDITORI CON DIRITTO DI PRELAZIONE
RISULTANTE DA PUBBLICI REGISTRI E SEQUESTRANTI,
DI CUI ALL'EX ART. 498 C.P.C.**

Dall'analisi del fascicolo non si riscontra l'esistenza di creditori che sui beni pignorati hanno un diritto di prelazione risultante da pubblici registri e sequestranti.

2 AVVISO DI PIGNORAMENTO DI CUI ALL'EX ART. 599

C.P.C.

Dall'analisi del fascicolo non si riscontra l'esistenza di comproprietari del bene pignorato.

Il pignoramento era notificato a X, costituente parte debitrice, unico proprietario dell'immobile oggetto del pignoramento.

**3 DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA DAL CREDITORE
PIGNORANTE DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C.**

Dalla verifica del fascicolo, agli atti della produzione di parte creditrice, risultavano:

• Relazione notarile, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari per l'immobile oggetto dell'esecuzione, redatta dal notaio Avv. Francesco Leo in data 29/01/2013, in sostituzione dei certificati ipocatastali del ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento.

Da questa documentazione si evince che:

• l'immobile in oggetto, alla data di trascrizione del pignoramento, appartiene a X;

• esistono nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento le seguenti formalità:

Procedura Esecutiva n. 847/2012
UNICREDIT S.P.A. contro X
G.E. Dott. Vincenzo Liotta

- **ipoteca** iscritta in data 27 marzo 2008 ai nn. 16687/3499, a favore del Banco di Sicilia S.P.A. contro X (debitore ipotecario);

- **Trascrizione**, eseguita il 21 dicembre 2012 ai nn. 55316/44014 a favore di UNICREDIT S.P.A. contro X, per pignoramento immobiliare del 05 dicembre 2012;

Si precisa che è stata verificata la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento;

• Atto di precetto redatto dall'Avv. Marcello Avellone, notificato a X, in data 15/11/2012 a mani dello stesso;

• Atto di Pignoramento del 05/12/2012, eseguito dall'Ufficiale Giudiziario addetto all'Uff. Un. Notificazioni ed Esecuzioni presso la Corte di Appello di Palermo e notificato a X a mani dello stesso;

• Nota d'iscrizione al Ruolo Generale delle Espropriazioni Immobiliari;

• Istanza di vendita presentata dall'Avv. Marcello Avellone, pervenuta telematicamente in cancelleria il 05/02/2013 ed acquisita in data 11/02/2013;

• Nota di trascrizione del pignoramento dell'immobile all'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare del 21/12/2012 ai nn. 55316/44014;

• Contratto di mutuo fondiario del 12/03/2008, n. repertorio 204441, redatto dal notaio Dario Fogazza di Palermo e registrato in Palermo il 27/03/2008 al n. 3014 – 1T, spedito in forma esecutiva in data 23/10/2012.

1.2 2° QUESITO

Per l'espletamento dell'incarico conferitogli, il C.T.U., in data 26/06/2013 ha sciolto la riserva sulla data d'inizio delle operazioni peritali, fissando la data del sopralluogo e dandone comunicazione al debitore con raccomandata A.R. del 26/06/2013 (All. A.1 e A.2).

Contemporaneamente ne avvisava l'avvocato di parte creditrice, unitamente alla richiesta dell'acconto liquidatole, tramite posta elettronica certificata (All. A.3 e A.4).

In data 09/07/2013 il C.T.U. si recava nei luoghi e non trovando nessuno in casa, lasciava copia della comunicazione nella buca delle lettere e fissava la data del successivo sopralluogo informandone il debitore con raccomandata A.R. del 10/07/2013 (All. A.5 e A.6).

Avuto esito negativo anche il secondo tentativo, C.T.U. dava comunicazione al giudice dell'impossibilità di accedere all'immobile (All. B) e ne avvisava l'avvocato di parte creditrice tramite posta elettronica certificata (All. C.1 e C.2).

Successivamente il C.T.U. si recava all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Palermo, per il ritiro della documentazione catastale

relativa all'immobile oggetto di stima (All. D.1 – D.2 –D.3) e faceva richiesta allo Sportello Unico Edilizia Privata, del Comune di Palermo, della certificazione attestante la concessione edilizia dell'immobile, la sua agibilità e l'eventuale presenza di pratiche di sanatoria in atto (All. E.1 – E.2).

Inoltre, il C.T.U., richiedeva il certificato di destinazione urbanistica all'ufficio competente (All. F).

L'accesso nell'immobile pignorato è stato eseguito in due distinti sopralluoghi essendo diviso, abusivamente, in due unità immobiliari.

L'ingresso al n. 14 è avvenuto in data 21/05/2014 alla presenza del Geom. Davide Maceli nella qualità di collaboratore del Custode Giudiziario, Notaio Gioacchino Furitano; in tale data non è stato possibile accedere all'immobile al n. 16 in quanto disabitato e chiuso con catenaccio. L'accesso a tale immobile è stato possibile in data 18/09/14 sempre alla presenza del Geom. Davide Maceli, come da verbali allegati (All. G.1 e G.2).

Inoltre, l'immobile è attualmente occupato, senza nessun titolo da A e B.

A ci ha consentito gli accessi come si evince dai verbali redatti dal Geom. Davide Maceli (All. H.1 e H.2).

Durante i sopralluoghi, il C.T.U. eseguiva i rilievi volti alla verifica e riscontro delle misurazioni e all'acquisizione di tutti gli elementi necessari alla redazione della perizia, inoltre, scattava varie fotografie dell'immobile.

Si attestava lo stato dei luoghi e, in particolar modo, si riscontravano una diversa destinazione degli ambienti rispetto alla planimetria catastale e un aumento di volume.

A dichiarava di essere interessata all'eventuale acquisto dell'immobile.

In seguito il C.T.U. provvedeva:

a) Esatta individuazione del bene oggetto del pignoramento e possibile eventuale suddivisione in lotti indipendenti

L'immobile pignorato è individuato con la procedura di esproprio n. 847/2012.

Agli atti, è documentato un pignoramento del 05/12/2012, trascritto a Palermo il 21/12/2012 ai nn. 55316/44014;

Testualmente la descrizione del bene pignorato è la seguente:
"appartamento sito in Palermo, via Bernardo Cabrera n. 14/16 di piano terra composto da cinque vani catastali e giardinetto retrostante confinante con proprietà eredi C, vano scala e con la predetta via Bernardo Cabrera Annotato nel N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 56, mappale 65, sub 1, via Bernardo Cabrera 14/16 piano T, z.c. 2, cat. A/4, classe 5, vani 5,5, R.C. euro 161,91".

Il pignoramento va eseguito sull'immobile e su quanto ivi si trova, con ogni diritto inerente, pertinenza, accessori, accessioni, servitù attive e passive, e su quant'altro possa competere in dipendenza dei titoli di acquisto, di possesso e di legge e per qualunque altro titolo tutto

incluso e nulla escluso.

La descrizione dell'immobile fornita nel pignoramento è idonea all'inequivoca individuazione del bene.

Dalle visure catastali aggiornate al 04/17/2013, risulta che l'immobile in oggetto è intestato a X, proprietà per 1/1.

L'immobile è pervenuto a X, con atto di compravendita redatto dal notaio Dario Fogazza di Palermo in data 12/03/2008 n. repertorio 204440, trascritto a Palermo il 27/03/2008 ai nn. 16686/10837, da potere di D.

L'unità immobiliare pignorata, con le relative pertinenze e accessori, pur trovandosi divisa (abusivamente) in due unità immobiliari distinte, costituisce un solo lotto per la vendita, in quanto, mancano i requisiti per procedere a un regolare frazionamento.

b) Regolarità del bene sotto il profilo edilizio e urbanistico

La sottoscritta C.T.U. dopo richiesta scritta all'ufficio Tecnico del Comune di Palermo settore Urbanistica e Edilizia, datata 10/07/2013 (All. E.1 – E.2), ha ricevuto risposta con una lettera datata 19/07/13, nella quale si comunicava che il fascicolo riguardante l'immobile in oggetto non è reperibile, trattandosi d'immobile realizzato in data antecedente al 1939, così come si evince dalla planimetria catastale. (All. I.1).

Per l'edificio in oggetto non è noto l'anno di costruzione.

Procedura Esecutiva n. 847/2012
UNICREDIT S.P.A. contro X
G.E. Dott. Vincenzo Liotta

Nel certificato di destinazione urbanistica (All. I.2), l'immobile è classificato come "Netto Storico" cioè facente parte delle zone superstiti degli antichi insediamenti urbani e rurali, così come riportate nel rilievo O.M.I.R.A. del 1939; quindi il fabbricato è anteriore almeno a quest'ultima data e non ha bisogno di Licenza Edilizia.

Infatti, tale documento, per i centri abitati, è obbligatorio dal 1942 (Legge n.1150 del 17 /08/1942) e tale obbligo fu esteso a tutto il territorio comunale solo con la legge n. 765 del 06/08/1967.

Per quanto attiene l'agibilità - il cui certificato è stato istituito con R.D. del 27/07/1934, n. 1265 (T.U. delle leggi sanitarie) - agli effetti dell'art. 59 del regolamento edilizio del comune di Palermo, tutti gli immobili, realizzati prima all'adozione del P.R.G. approvato con Decreto del Presidente della Regione in data 28/06/1962 con n. 110/A, destinati a uso residenziale e privi del certificato di agibilità (purché non interessati da istanze di condono edilizio) possono ottenere tale certificato.

Nell'eventualità sia necessario produrre tale documento, gli oneri da pagare sarebbero a carico dell'intero complesso immobiliare.

Tali spese consistono, nei diritti d'istruttoria (€ 30 per unità immobiliare), diritti di segreteria e bolli e nell'onorario per un tecnico abilitato che deve redigere una perizia giurata dove si assevera che l'immobile presenta tutte le caratteristiche necessarie per il rilascio del documento in oggetto.

Sulla scorta dei sopralluoghi effettuati il C.T.U. ha riscontrato delle

discordanze rispetto alla planimetria catastale.

La prima e più evidente, consiste in una non corrispondenza delle misure reali con quelle della planimetria catastale (cfr. All. D.3 e All. L)

Le altre difformità consistono:

1. nell'abbattimento di una parete divisoria interna;
2. nella chiusura di un vano porta interno ad arco;
3. nello spostamento di un W.C con doccia;
4. nello spostamento di una porta interna;
5. nella realizzazione di un nuovo W.C. con vasca;
6. nella costruzione, nel "giardinetto" retrostante, di due volumi abusivi, uno adibito a ripostiglio e l'altro in parte a una nuova cucina ed in parte ad un locale attiguo alla cucina originaria (Foto 1 e 2).

I primi cinque interventi, costituenti opere interne, ai sensi dell'art. 9 della L. R. 10/08/1985 n. 37, fanno parte di quei lavori che possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo; per essi è prevista da parte del proprietario, comunicazione d'inizio dei lavori all'amministrazione comunale unitamente ai dati identificativi dell'impresa alla quale s'intende affidare la realizzazione dei lavori e una relazione tecnica, provvista di data certa e corredata degli opportuni elaborati progettuali, a firma di un tecnico abilitato, il quale dichiara preliminarmente di non avere rapporti di dipendenza con l'impresa né con il committente e che asseveri, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici

approvati e ai regolamenti edilizi vigenti e che per essi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo.

Queste opere non hanno bisogno di alcuna regolarizzazione, ma solo il pagamento di una sanzione pecuniaria pari a **258,00 €** per la mancata comunicazione dell'inizio dei lavori ovvero la mancata trasmissione della relazione tecnica (Art. 6 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380).

A tale soma va aggiunta la spesa per l'onorario del tecnico abilitato alla progettazione che redigerà la relazione tecnica asseverata.

Tale spesa ammonta forfettariamente a **€ 1.500,00**.

Per quanto invece riguarda la costruzione dei volumi di cui al punto 7, trattandosi di opere abusive, vanno demolite.

I costi di tale operazione ammontano forfettariamente a **€ 2.000,00**.

Va inoltre osservato che la realizzazione delle opere abusive ha di fatto diviso l'immobile in due unità, aventi accesso dal civico 14 e dal civico 16. Quest'ultimo presenta un'unica apertura verso l'esterno, coincidente con la porta d'ingresso.

Per questo motivo, in assenza di altri interventi, non è possibile eseguire un frazionamento realizzando due lotti e la soluzione della riduzione in pristino degli abusi è sicuramente la più semplice e, soprattutto, economica.

c) Identificazione Catastale

Procedura Esecutiva n. 847/2012
UNICREDIT S.P.A. contro X
G.E. Dott. Vincenzo Liotta

Dal confronto tra l'atto di pignoramento, il sopralluogo effettuato e, le visure catastali aggiornate in data 04/17/2013 (All. D.1), si evince che il bene pignorato coincide con quello indicato nella procedura.

La scrivente C.T.U. ha eseguito il rilievo planimetrico dell'immobile necessario al fine di far rilevare le discordanze riscontrate rispetto alla planimetria catastale (All. L).

d) Conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto

Il C.T.U. ha riscontrato, oltre alla realizzazione di opere abusive, delle discordanze tra la planimetria catastale e lo stato di fatto, che consistono nella difformità tra le misure reali e quelle della planimetria catastale e in variazioni nella distribuzione degli spazi interni.

Per correggere tali differenze è necessario eseguire la dovuta variazione all'agenzia del territorio competente, mediante presentazione dell'atto di aggiornamento catastale (DOCFA), al fine di "allineare" i decreti di trasferimento alla disciplina dei trasferimenti a seguito dell'entrata in vigore del d.l. 78/10 convertito con l. 122/10 (art.19, comma 14).

Gli oneri di tale operazione consistono:

Spese d'istruttoria	€ 50,00
---------------------	---------

Onorario tecnico abilitato	€ 250,00
----------------------------	----------

Totale	€ 300,00.
---------------	------------------

1.3 **3° QUESITO**

Relazione di Stima

a) L'immobile oggetto di stima è un appartamento sito nel Comune di Palermo, via Bernardo Cabrera n.14/16, piano terra, confinante a nord-ovest con detta via Bernardo Cabrera, a ovest con vano scala e altra proprietà e con altra proprietà dai rimanenti lati.

È censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 56, particella 65 sub. 1, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 5, consistenza vani 5,5 e R. C. € 161,91.

L'accesso avviene dal civico n. 14 e n.16, tramite persiana.

Pertinenze:

pertinenza esclusiva di ornamento costituita da giardinetto sul retro;

pertinenza accessoria costituita da locale ripostiglio, all'interno del giardinetto, non collegato ai vani principali.

b) Descrizione dell'immobile

Il fabbricato

L'edificio dei primi decenni del '900, di tipo popolare (cat. A/4), ricade in "zona territoriale omogenea B0b" del P.R.G. vigente, che comprende le parti di territorio contigue alle zone A2 delle borgate delle quali ripropongono e proseguono l'impianto urbanistico. L'edificio

è classificato netto storico (All. I.2).

Per l'esattezza la via Bernardo Cabrera si trova nelle vicinanze di Piazza Ingastone e Piazza Danisinni (All. M).

La zona è poco collegata al resto della città da mezzi pubblici urbani, non si segnala, inoltre, nelle immediate vicinanze, la presenza di negozi di prima necessità, scuole e altri servizi.

L'edificio, realizzato con struttura mista, ha subito negli anni diversi rimaneggiamenti; attualmente, è costituito da due elevazioni fuori terra e presenta la tipologia di "edilizia in linea" (Foto 3).

Il fabbricato comprende un piano terra e un primo piano.

Al primo piano si accede tramite portoncino e scala.

All'immobile oggetto dell'esecuzione, si accede dai civici 14 e 16, direttamente da persiane (Foto 4). Il prospetto esterno necessita, al piano terra, di un intervento di manutenzione ordinaria, e nell'insieme lo stato manutentivo del fabbricato è scadente.

Il fabbricato è sprovvisto di ascensore.

L'unità abitativa

Come riscontrato dal sopralluogo e riportato nel rilievo planimetrico (All. L), l'abitazione, si compone di cinque vani, due ripostigli, due W.C., due cucine e un giardinetto retrostante con all'interno un altro ripostiglio.

L'appartamento è stato diviso in due, murando una porta ad arco e costruendo un muro all'interno del giardino. Lo spazio aperto che si è venuto a creare è stato coperto con un tetto spiovente in lamierino

grecato che si protrae oltre il muro costituendo la copertura della nuova cucina (Foto 1). Queste opere, come già detto, sono state compiute abusivamente.

Il civico 14 prospetta su via Bernardo Cabrera e sul giardinetto retrostante che in realtà è uno spazio aperto cementato (Foto 5 e 6).

L'ingresso, da persiana (foto 4), conduce direttamente su un primo vano (Foto 7 e 8).

A seguire troviamo un altro vano adibito a stanza da pranzo (Foto 9).

Da quest'ambiente una porta conduce, alla camera che si affaccia sul giardinetto tramite finestra (Foto 10) ed è servita da un ripostiglio illuminato e areato da una finestrella anch'essa prospiciente il giardino (Foto 11) e a un piccolo corridoio (Foto 12) che conduce al WC bagno (Foto 13) e alla nuova cucina (foto 14 e 15).

Quest'ultimo ambiente si apre tramite porta nel giardino, dove in un angolo vi è un volume in muratura adibito a ripostiglio (Foto 6 e 16).

Il civico 16 prospetta esclusivamente su via Bernardo Cabrera attraverso l'ingresso da persiana (Foto 17).

Il primo vano (Foto 18) presenta sulla destra una porta che si apre su un piccolo W.C. doccia (Foto 19 e 20).

Il secondo vano, illuminato da un'apertura sul muro che si affaccia sul primo vano (Foto 21) conduce, tramite piccolo disimpegno (Foto 22), alla cucina originale e a un piccolo locale attiguo (Foto 23 e 24).

La presenza di una finestra nella parete che separa la cucina dal locale attiguo (Foto 25), testimonia che originariamente la cucina si

affaccia sul giardino così come si evince dalla planimetria catastale del 1939 (All. D.3).

Materiali di rivestimento e di finitura, infissi, intonaci

Civico 14

- Pavimenti: piastrelle di formato 10 x 20 nel Wc bagno (Foto 26); pavimentazione in cemento nella zona giardino (Foto 5); piastrelle in ceramica, formato 30 x 30, colore cotto, in tutti gli altri ambienti (Foto 27);

- Rivestimenti: piastrelle di formato 10 x 20 sulle pareti del W.C. bagno (foto 28); piastrelle in ceramica, disegno mosaico, del formato di cm 20 x 20 sulla parete attrezzata della nuova cucina (foto 15); intonaco civile (tinteggiato con idropittura) sulle rimanenti pareti e soffitti del bagno e della cucina e sui soffitti e sulle pareti delle altre stanze.

- Infissi: porte interne a un'anta, in legno (foto 29); infissi esterni a persiana di legno (foto 10) e in P.V.C. (Foto 4 e 6).

Impianti e canalizzazioni

- Impianto idrico sotto traccia, allacciato alla rete idrica comunale;

- Impianto di scarico collegato dalla rete dinamica della fognatura urbana;

- Impianto elettrico sotto traccia (non certificato);

- Riscaldamento idrico-sanitario assicurato da caldaia elettrica;

La luce interna dei vani misura 2,40 m nella cucina, 2,70 m nel W.C. bagno, 2,00 m nel ripostiglio esterno e 3,40 m in tutti gli altri ambienti, dove la copertura è a volta a botte (Foto 8)..

Trattandosi di un piano terra tutti gli ambienti sono poco luminosi e le finestre prospettanti su via Bernardo Cabrera, affacciandosi su strada, sono tenute, comunemente, chiuse (Foto 30).

Gli ambienti sono stati ristrutturati dagli occupanti senza titolo ma sono evidenti in più punti segni d'infiltrazione di umidità (Foto 11 e 28), e nell'insieme lo stato manutentivo è scadente.

Civico 16

- Pavimenti: piastrelle di formato 20 x 20 nel primo vano (Foto 17); pavimentazione in ceramica originale nel secondo vano (Foto 22); piastrelle in ceramica, formato 20 x 20 nel W.C. doccia (Foto 19); piastrelle in ceramica, formato 30 x 30, colore cotto, nella cucina e in graniglia di cemento nel disimpegno e nel locale attiguo (Foto 24 e 31).

- Rivestimenti: piastrelle di formato 20 x 30 e 20 x 20 sulle pareti del W.C. doccia (foto 19 e 20); piastrelle in ceramica del formato di cm 20 x 20 sulle pareti della cucina e del locale attiguo (foto 23 e 25); intonaco civile, solo in parte tinteggiato, sulle rimanenti pareti e soffitti del bagno, della cucina e del locale attiguo e sui soffitti e sulle pareti delle altre stanze. Le rifiniture sono fatiscenti e degradate con distacco d'intonaco in più punti.

- Infissi: porte interne divelte (foto 18 e 19); infissi esterni a persiana di legno (foto 17 e 25).

Impianti e canalizzazioni

Impianti allo stato originario e fuori servizio, da ripristinare a norma.

La luce interna dei vani misura 3,40 m nel primo ambiente con

copertura a volta a botte (Foto 18) e 3,00 m in tutti gli altri ambienti.

Lo stato conservativo generale è molto degradato e quasi tutti gli ambienti sono al buio.

L'unità immobiliare è inabitabile e necessita, di una totale ristrutturazione.

La superficie commerciale dell'immobile, calcolata al lordo dei muri perimetrali e di quelli interni, ivi incluse le superfici coperte e scoperte di pertinenza, le verande, i giardini e i locali accessori comunicanti e non, secondo la consuetudine commerciale, è pari a **126 mq** così calcolati:

- Superfici di calpestio comprensive dei muri interni e perimetrali (questi ultimi computati al 50%, così come il muri interni portanti)
= 122,71 mq.
- Giardino esclusivo in appartamento: 14,64 mq pari al 15% =
 $14,64 \text{ mq} \times 0,15 = 2,20 \text{ mq}$
- Locale accessorio non comunicante: 3,83 mq pari al 25% =
 $3,83 \text{ mq} \times 0,25 = 0,96 \text{ mq}$
- **Superficie commerciale:** 122,71 mq + 2,20 mq + 0,96 mq +
125,87 mq;

Si assume dunque, in cifra tonda, la seguente superficie commerciale:

S commerciale \cong **126 mq.**

Procedura Esecutiva n. 847/2012
UNICREDIT S.P.A. contro X
G.E. Dott. Vincenzo Liotta

Per il seguente computo si è applicato quanto previsto dalle norme
UNI 10750 del 2005 e dal DPR n. 138 del 1998.

c) Stato di possesso dell'immobile

L'immobile, alla data dei sopralluoghi, risultava occupato da terzi
senza alcun titolo.

d) Esistenza di formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene che
resteranno a carico dell'acquirente

La particella, all'interno della quale è costruito l'immobile, ricade
all'interno di aree caratterizzate dalla presenza di Qanat; come risulta
dal Certificato di destinazione urbanistica allegato.

e) Esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che
comunque non resteranno opponibili all'acquirente

- **ipoteca** iscritta in data 27 marzo 2008 ai nn. 16687/3499, a
favore del Banco di Sicilia S.P.A. contro X (debitore ipotecario);
- **Atto di Pignoramento** del 05/12/2012, trascritto in data 21
dicembre 2012 ai nn. 55316/44014 a favore di UNICREDIT
S.P.A. contro X.

Altri oneri: nessuno.

f) L'immobile non è dotato di attestato di conformità energetica.

Il **decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63** prevede che dal 6 giugno 2013 in caso di compravendita d'immobili è obbligatorio l'**Attestato di Prestazione Energetica (APE)** che deve essere firmato da un tecnico iscritto nell'elenco dei soggetti certificatori della Regione Siciliana e ha un costo di **€ 200**.

1.4 **4° QUESITO**

a) Nell'immobile oggetto dell'esecuzione non vi è presenza di dotazioni condominiali.

b) Valutazione dell'immobile

La procedura seguita è un'accurata ricerca di mercato la quale porta a conoscere il prezzo degli immobili in quel luogo e in quella zona. La fase di valutazione economica non è altro che un mero esercizio di astrazione in cui l'attendibilità del risultato dipende essenzialmente dalla correttezza dell'impostazione teorica del problema e dalla riduzione al minimo dei possibili fattori di errore.

Al fine di considerare opportunamente entrambi questi elementi, il C.T.U. ha ritenuto di dover eseguire la determinazione del valore del lotto di vendita in termini di media aritmetica dei risultati ottenuti

compiendo la stima del valore corrente di mercato mediante due differenti criteri.

Dall'importo ottenuto, sono stati detratti i costi tecnici e amministrativi dovuti alla mancata comunicazione dell'inizio dei lavori ovvero la mancata trasmissione della relazione tecnica, ammontanti a **€ 258,00**

+ € 1.500,00 per l'onorario del tecnico abilitato alla progettazione che redigerà la relazione tecnica asseverata; le spese per la riduzione in pristino degli abusi non sanabili ammontanti a **€ 2000,00**; i costi tecnici e amministrativi necessari per la presentazione dell'atto di aggiornamento catastale (DOCFA) ammontanti a **€ 300,00** e per l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) ammontanti a **€ 200**.

Per la valutazione dell'immobile si è tenuto conto di una pluralità di fattori che sono decisivi per la formulazione del giudizio di valore.

In particolare si è tenuto conto delle caratteristiche che seguono:

- stato di fatto del bene;
- ubicazione;
- caratteristiche intrinseche ed estrinseche;
- risultanze di indagini di mercato presso gli operatori settoriali.

Sono stati applicati i criteri del cosiddetto "valore venale" e della "Stima per punti di merito" come meglio descritto in seguito.

I valori unitari di riferimento applicati, sono quelli medi rilevati mediante indagine di mercato (condotta consultando agenzie immobiliari nella zona e siti internet specializzati) e comparati con quelli rilevati e pubblicati dall'Agenzia del Territorio - OMI per il 1° semestre 2014

La banca dati delle quotazioni immobiliari riporta, per la zona Semicentrale/RIONE DANISINNI, un valore di mercato oscillante tra 740,00 – 890,00 €/mq di superficie lorda, per abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale (All. N).

Valutando il periodo di crisi che sta attraversando il paese, con conseguenti ripercussioni sul mercato immobiliare, al posto della media tra i valori sopra riportati, è stato considerato un valore più prossimo a quello minimo.

La superficie commerciale, già calcolata nel precedente quesito, è la seguente:

S commerciale \cong **126 mq**

Criteri di stima utilizzati

- criterio del valore venale**

Questo criterio è basato sulla comparazione dei prezzi di vendita noti, per la stessa zona e per immobili con caratteristiche simili.

Il valore trovato costituirà il più probabile prezzo di mercato.

- S_c (Superficie commerciale) = 126 mq

- P (Prezzo medio unitario rilevato nella zona per immobili con caratteristiche simili a quello in esame) = 460,00 €/mq

- V_v (Valore venale o di mercato) = S_c x P = 126 mq x 460,00 €/mq =

57.960,00 €.

- Stima per punti di merito**

Metodo empirico o sommario, atto a valutare il più probabile valore di mercato di un immobile, fondato sul presupposto che preso come riferimento il migliore immobile per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, presente in zona e dal valore di mercato noto, sia possibile comparare a esso il bene da valutare, mediante opportune correzioni.

Procedimento:

Si procede all'individuazione del prezzo di compravendita di un immobile ordinario nella zona di nostro interesse (valore prossimo al minimo desunto dalle Quotazioni dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio – OMI - pari a 750,00 €/mq. di sup. lorda).

S'individuano le incidenze delle caratteristiche dell'immobile da stimare e la pesatura delle stesse.

Infine s'individua il valore del bene.

Calcolo del valore di stima:

- Prezzo di compravendita dell'immobile ordinario: 750,00 €/mq di sup. lorda commerciale;

- Pesatura delle incidenze delle caratteristiche dell'immobile rispetto al valore di mercato di riferimento:

Caratteristiche posizionali estrinseche (0,30):

	Caso riferimento	Caso stima
Accessibilità	0,07	0,07
Servizi	0,07	0,03

Procedura Esecutiva n. 847/2012
UNICREDIT S.P.A. contro X
G.E. Dott. Vincenzo Liotta

Inquinamento	0,06	0,05
--------------	------	------

Verde	0,06	0,03
-------	------	------

Qualità contorno	0,04	0,03
------------------	------	------

Caratteristiche posizionali intrinseche (0,20):

	Caso riferimento	Caso stima
--	------------------	------------

Orientamento	0,06	0,05
--------------	------	------

<i>Emergenza architettonica</i>	0,07	0,03
---------------------------------	------	------

Panoramicità	0,07	0,00
--------------	------	------

Caratteristiche tecnologiche (0,35):

	Caso riferimento	Caso stima
--	------------------	------------

Finiture	0,10	0,03
----------	------	------

Impianti	0,08	0,03
----------	------	------

Decorazione ornato	0,10	0,00
--------------------	------	------

Stato di degrado fisico	0,07	0,03
-------------------------	------	------

Caratteristiche produttive (0,15):

	Caso riferimento	Caso stima
--	------------------	------------

Oneri manutentivi	0,03	0,07
-------------------	------	------

Suscettività alla vendita	0,05	0,05
---------------------------	------	------

Suscettività alla locazione	0,07	0,07
-----------------------------	------	------

TOTALE	1	0,57
---------------	----------	-------------

Valore di mercato:

Valore a mq: $750 \times 0,57 = 427,5 \text{ €/mq}$

Valore di mercato dell'immobile in questione:

$V_m = 427,5 \text{ €/mq} \times 126 \text{ mq} = \mathbf{53.865,00 \text{ €}}$

• **Valutazione finale dell'immobile**

Chiamiamo V_f il valore finale di stima quale media degli importi in precedenza individuati:

$$V_f = (V_v + V_m) / 2 = (57.960,00 \text{ €} + 53.865,00 \text{ €}) / 2 = 55.912,5 \text{ €}.$$

A V_f detraiamo i vari oneri:

55.912,5 € – (oneri di regolarizzazione edilizia) – (oneri per il tecnico abilitato) - (oneri per la riduzione in pristino degli abusi non sanabili) - (oneri per aggiornamento catastale) - (oneri per l'Attestato di Prestazione Energetica) = 55.912,5 € - 258,00 € - 1.500,00 € - 2.000,00 € - 300 € - 200 € = 51.654,5 € \cong **50.000,00 €.**

Conclusioni

La scrivente, in qualità di tecnico incaricato di redigere la perizia di stima, tenuto conto di quanto emerso nel rilievo dell'immobile, avendone rilevate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché l'ubicazione, l'esposizione e la consistenza, e tenuto conto della contingente situazione del mercato immobiliare, ritiene di stimare il valore di mercato dell'immobile in oggetto in ragione di complessive **50.000/00 € (cinquantamila/00 €).**

Tanto si doveva per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

Fonti delle informazioni utilizzate per la stima

- Agenzia del territorio - OMI;
- Osservatorio immobiliare FIAIP Urbano;

- Agenzie immobiliari della zona.

c) L'immobile è pignorato per l'intera quota.

1.5 5° QUESITO

Il perito allega alla relazione di stima, un'adeguata documentazione fotografica relativa alla descrizione del bene e al suo stato d'uso (All. O).

Inoltre, allega la planimetria realizzata come restituzione del rilievo eseguito in situ (All. L).

1.6 6° QUESITO

Il perito ha acquisito direttamente presso i rispettivi uffici e ha prodotto e desunto, dalle attività tecnico-amministrative che gli competono, i seguenti atti e documenti:

1. Note di avviso alle parti per inizio di attività peritali; (All. A)
2. Comunicazione al giudice dell'esecuzione dell'impossibilità di accedere nell'immobile; (All. B)
3. Nota di avviso all'Avv. Di parte creditrice. dell'impossibilità di accedere nell'immobile; (All. C)
4. Visure catastali, Estratto di mappa catastale, Planimetria catastale dell'immobile; (All. D1, D2, D3)

5. Nota di richiesta copia atti al Comune di Palermo, Ufficio Edilizia

Privata; (All. E)

6. Verbali di sopralluogo tecnico del 21/05/2014 e del 18/09/2014;

(All. G)

7. Lettera Edilizia Privata del 19/07/2013 protocollo n. 614392; (All.

I.1)

8. Certificato di Destinazione Urbanistica; (All. I.2)

9. Planimetria dell'immobile derivante da rilievo architettonico del

C.T.U.; (All. L)

10. Immagini satellitari per inquadramento territoriale; (All. M)

11. Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio -

OMI; (All. N)

12. Documentazione fotografica del 21/05/2014 e del 18/09/2014;

(All. O)

13. Istanza di proroga per il deposito in cancelleria della relazione;

(All. P)

14. Comunicazione, all'avvocato di parte creditrice della proroga del

deposito in cancelleria della relazione peritale; (All. Q)

15. Comunicazione deposito alle parti. (All. R)

La presente relazione è depositata in cancelleria in originale oltre a una copia su supporto informatico, comprensiva della documentazione fotografica completa.

Il C.T.U. ha dato avviso dell'avvenuto deposito, unitamente alla

Procedura Esecutiva n. 847/2012
UNICREDIT S.P.A. contro X
G.E. Dott. Vincenzo Liotta

trasmissione della copia della relazione, a mezzo posta elettronica
certificata al creditore procedente e a mezzo raccomandate A/R al
debitore (All. R).

Con quanto sopra il C.T.U. ritiene di avere compiutamente assolto il
mandato ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per i chiarimenti
che si rendessero eventualmente necessari.

Palermo, 14/11/14

Arch. Laura Dominici

C.T.U.

ALLEGATI

ALLEGATO A: comunicazione sopralluogo del C.T.U. alle parti

A.1 Comunicazione al debitore dell'accesso nell'immobile dell'esperto, per eseguire il sopralluogo e dell'inizio delle operazioni peritali;

A.2 Copie ricevute raccomandata;

A.3 Comunicazione all'avvocato di parte creditrice dell'accesso nell'immobile dell'esperto, unitamente alla richiesta dell'acconto liquidatole;

A.4 Ricevute di accettazione e di avvenuta consegna del messaggio di posta elettronica certificata;

A.5 Seconda comunicazione al debitore dell'accesso nell'immobile dell'esperto, per eseguire il sopralluogo e dell'inizio delle operazioni peritali;

A.6 Copie ricevute raccomandata.

ALLEGATO B: Comunicazione dell'esperto al giudice dell'esecuzione dell'impossibilità di accedere nell'immobile

ALLEGATO C: Comunicazione dell'esperto all'Avv. Di parte creditrice. dell'impossibilità di accedere nell'immobile

ALLEGATO D: Documentazione catastale

D.1 Visure;

D.2 Estratto di mappa catastale;

D.3 Planimetria catastale dell'immobile.

ALLEGATO E: Nota di richiesta del C.T.U. del 10/07/2013, al Comune di Palermo, Ufficio Edilizia Privata, della copia del certificato di agibilità nonché di titoli abilitativi pendenti o pregressi

E.1 Richiesta copia atti del 10/07/2013 al Comune di Palermo, Ufficio Edilizia Privata;

E.2 Ricevuta n. 781351 della richiesta copia atti del 10/07/2013.

ALLEGATO F: Richiesta del C.T.U. del 18/07/2013 al Comune di Palermo, Settore Urbanistica del certificato di destinazione urbanistica

ALLEGATO G: Verbali di sopralluogo dell'esperto

ALLEGATO H: Verbali di sopralluogo del collaboratore del custode giudiziario

ALLEGATO I: Documentazione acquisita dall'Edilizia Privata e dall'Ufficio Urbanistica

I.1 Lettera del 19/07/2013 protocollo n. 614392;

I.2 Certificato di Destinazione Urbanistica.

Procedura Esecutiva n. 847/2012
UNICREDIT S.P.A. contro X
G.E. Dott. Vincenzo Liotta

ALLEGATO L: Rilievo planimetrico

ALLEGATO M: Immagini satellitari per inquadramento territoriale

ALLEGATO N: Quotazioni Osservatorio dei Valori Immobiliari
dell'Agenzia del Territorio

ALLEGATO O: Documentazione fotografica

ALLEGATO P: Istanza di proroga per il deposito in cancelleria della
relazione

ALLEGATO Q: Comunicazione deposito alle parti

Q.1 Comunicazione al debitore del deposito della perizia in
cancelleria e invio copia della relazione;

Q.2 Ricevuta raccomandata;

Q.3 Comunicazione all'avvocato di parte creditrice del deposito della
perizia in cancelleria e invio copia della relazione;

Q.4 Ricevute di accettazione e di avvenuta consegna del messaggio
di posta elettronica certificata.



Procedura n.847/2012 R.G.E.

VERBALE D'ACCESSO DELL'ESPERTO

L'anno 2014, il giorno 21 del mese di maggio alle ore 9 30 io sottoscritta

Arch. Laura Dominici, nominata esperto per la valutazione dell'immobile nella procedura

esecutiva n. 847/2012, recatomi in Palermo, Via Bernardo Cabrera n. 14/16, con la

presenza del Geom. Davide Maceli nella qualità di Custode, presso l'immobile oggetto

della procedura esecutiva ho riscontrato la presenza del ~~sig./~~ della

sig.ra.

~~il quale/~~ la quale mi ha consentito l'accesso.

~~Il sig./~~ la sig.ra mi ha riferito che l'immobile

risulta occupato da S.E. STESSA E.

Ovvero

Il sig./la sig.ra mi ha riferito che l'immobile è

occupato da

come da contratto che mi viene esibito e del quale acquisisco copia.

Il sig./la sig.ra

prende /prendono visione del provvedimento di convocazione ex art. 569 c.p.c..

Il sig./la sig.ra dichiara di volere ricevere l'avviso dell'avvenuto deposito della perizia in

cancelleria, unitamente alla copia della relazione, al seguente indirizzo di posta elettronica:

~~Il sig./~~ la sig.ra mi dichiara inoltre:

OCCUPA L'IMMOBILE SENZA ALCUN TITOLO, ED
È INTERESSATA ALL'EVENTUALE ABBUISO.

Il presente processo verbale viene chiuso alle ore 11:00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedura n.847/2012 R.G.E.



VERBALE D'ACCESSO DELL'ESPERTO

L'anno 2014, il giorno 18 del mese di settembre alle ore 09:30 io sottoscritta Arch. Laura Dominici, nominata esperto per la valutazione dell'immobile nella procedura esecutiva n. 847/2012, recatomi in Palermo, Via Bernardo Cabrera n. 14/16, con la presenza del Geom. Davide Maceli nella qualità di collaboratore del Custode Giudiziario, presso l'immobile oggetto della procedura esecutiva ho riscontrato la presenza del sig./ della sig.ra... OCCUPANTE SENZA TITOLO

il quale/ la quale mi ha consentito l'accesso.

L'accesso mi è stato consentito.....

Il sig./ la sig.ra mi ha riferito che l'immobile risulta occupato da SE STESSA E LA MADRE

Ovvero

Il sig./la sig.ra mi ha riferito che l'immobile è occupato da

come da contratto che mi viene esibito e del quale acquisisco copia.

Il sig./la sig.ra prende /prendono visione del provvedimento di convocazione ex art. 569 c.p.c..

Il sig./la sig.ra dichiara di volere ricevere l'avviso dell'avvenuto deposito della perizia in cancelleria, unitamente alla copia della relazione, al seguente indirizzo di posta elettronica:

Il sig./la sig.ra mi dichiara inoltre:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il presente processo verbale viene chiuso alle ore 10:30.....

ASTE
GIUDIZIARIE.it


Laura Dominici

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASSOCIAZIONE NOTARILE PROCEDURE ESECUTIVE

AS. PROC. E. (1558)C

AS.P.E.P. NOTAI

CUSTODIA GIUDIZIARIA TRIBUNALE DI PALERMO

VERBALE DI SOPRALLUOGO DELL' IMMOBILE PIGNORATO

L'anno 2013 il giorno 21 del mese di
Maggio alle ore 9.30 io sottoscritto

D. Liotta collaboratore incaricato dal Notaio

dott. G. Liotta con riferimento alla procedura

esecutiva N.R.G. 018/12 mi sono recato

in Palermo via

Francesco Craxi scala piano int. 11

Unitamente a:

nome: Laura cognome: Anna Domini

nq. Di C.T.U. incaricato

nome: cognome:

nq.:

Al fine di

Redigere il verbale di sopralluogo

del immobile pignoratizio

di cui è titolare la Ditta

di cui è titolare la Ditta

di cui è titolare la Ditta

di cui è titolare la Ditta

di cui è titolare la Ditta

di cui è titolare la Ditta

ASSOCIAZIONE NOTARILE PROCEDURE ESECUTIVE

NS 985/3091/C

AS.P.E.P. NOTAI

CUSTODIA GIUDIZIARIA TRIBUNALE DI PALERMO

VERBALE DI SOPRALLUOGO DELL' IMMOBILE PIGNORATO

L'anno 2014, il giorno 18 del mese di
Settembre alle ore 9,30 io sottoscritto

D. Liotta collaboratore incaricato dal Notaio

dott. G. Liotta con riferimento alla procedura

esecutiva N.R.G. 847/12 mi sono recato

in Palermo via

Bernardo Cardona 16 scala piano int.

Unitamente a:

nome: Laura cognome: Anna Domisici

nq: C.T.U. incaricato da G.E.

nome: cognome:

nq: Occupante

Al fine di ~~EFFETTUARE LA VENDITA DELL'IMMOBILE~~

IDENTIFICATO AL CIV. 16 PER CONSENSARE

IL SUO STATO C.T.U. AI VANTAGGI E

CONSERVARE IL SOGGERNO PER

LA D. D. D. A CAUSA DEL RIENTRO

DEL G.E. LA SIGRA SIA

OCCUPANTE E CONSERVARE DEL PAESE

DI RIENTRO DEL NGP. A C.V. 12

HA SOSPESO LA VENDITA PIGNORATA

DEL AV. 16, SOSTITUENDO CADENA E
MISURAZIONE; HA SOPRATTUTTO ASSISTENDO
LE AZIENDE CANTIERE DELLA DUE
ASTE DELLA SUDESA, ACCORDATA
ESSENDO CADUTA COLPITA DA
UNA OGGETTO DI PROPRIETA' DELLA
STESSA, NE A LAVORO IN BANCHE,
AGGIORNANDOCI A NUOVA DATA
PER LA DEFINIZIONE A UN
CONTRATTO DI LOCAZIONE DA LAVORO
STABILITO DENTRO IL

Alle ore 1030 il presente verbale viene chiuso e sottoscritto dagli
interventuti.

Il collaboratore incaricato

Intervenuti



