

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it   
*Giudice dell'Esecuzione: Dott. Giuseppe Sidoti*

*Esecuzione immobiliare promossa da*

*BANCO DI SICILIA S.P.A. E BANCA COMMERCIALE ITALIANA S.P.A.*

*CONTRO*

*(A) E (B)*

*(R.ES. 643/98 E 316/06 RIUNTE)*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

*Consulenza tecnica dell' ing. Pietro Barresi*

STUDIO TECNICO ING. PIETRO BARRESI - VIA LEONARDO DA VINCI, 276 - 90135 PALERMO

TEL-FAX 0916764261 - E-MAIL: [barresi.pietro@gmail.com](mailto:barresi.pietro@gmail.com)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare promossa da BANCO DI SICILIA S.p.A.  
e BANCA COMMERCIALE ITALIANA S.p.A. contro (A) e (B)  
(R.Es. 643/98 e 316/06 riunite)

G.Es. Dott. GIUSEPPE SIDOTI

\*\*\*\*\*

Relazione di consulenza tecnica di ufficio dell'ing. Pietro Barresi

\*\*\*\*\*

**I. PREMESSE**

Con atto di pignoramento immobiliare notificato il 25/06/98 la Banca Commerciale Italiana S.p.A., rappresenta e difesa dall'avv. Giovanni Roberto Denaro, promuoveva procedura esecutiva in danno di (A) <sup>(1)</sup> e (B) <sup>(1)</sup>, relativamente ai seguenti beni immobili:

- 1) Terreno, sito in Monreale, contrada Giancaldaia, iscritto al N.C.T. al foglio 81, particelle 40, 61 e 69 di proprietà di (A) e (B) per ½ ciascuno;
- 2) Appartamento sito in Partinico via Dante Alighieri n. 28, di 5 vani iscritto al N.C.F.U. M.U., particella 4676, di proprietà di (B).

Con Decreto del 09/12/09 il Signor Giudice dell'esecuzione ha nominato il sottoscritto ing. Pietro Barresi, CTU nella procedura n. 316/06, successivamente riunita alla presente (643/98), con la quale veniva pignorato il terreno sopra indicato con il numero 1), che è stato da me stimato (suddiviso in due unità immobiliari indicate con le lettere (a) e (b)) con relazione depositata presso la Cancelleria delle

(1) L'identità delle persone a cui si riferisce la sigla alfabetica è specificata nell'atto che si allega in busta chiusa.



esecuzioni. Con la presente relazione procederò alla stima dell'immobile indicato con il numero 2) che è oggetto della esecuzione 643/98 e che verrà indicato con la lettera (c).

## 2. OGGETTO DELLA CONSULENZA

Con Ordinanza depositata il 28/10/10 il Signor Giudice, Dott. Giuseppe Sidoti, ha disposto, oltre alla riunione del procedimento 316/06 a quello n. 643/98, che *"l'esperto nominato nella procedura nr. 316/2006, ing. Pietro Barresi, sotto il vincolo del già prestato giuramento, provveda altresì a stimare l'ulteriore immobile sopra indicato, pignorato nella procedura nr. 643/98 nei confronti della sola debitrice (B)"*.

## 3. DOCUMENTAZIONE PRESENTATA DAI CREDITORI AVVISI EX ART. 498 C.P.C. E EX ART. 599 C.P.C.

Non ho rinvenuto agli atti la presenza della documentazione ex art. 498 c.p.c. e, conseguentemente, ne ho dato comunicazione al Signor Giudice il 20/01/11; alla data della presente relazione nessun avviso risulta depositato in Tribunale.

Ho altresì verificato l'assenza di altri comproprietari dei beni oggetto di pignoramento al di fuori dell' esecutato (art. 599 c.p.c.).

## 4. DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA C.P.C.

Ho proceduto al controllo della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c., verificando che la stessa è stata sostituita

dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Vincenzo Cottone, depositata in data 16/11/98. Riporto di seguito quanto trascritto in conclusione alla suddetta relazione: *“La difficoltà nell’accesso al reperimento dei dati (che nel corso dell’indagine si ripete ad ogni non prevedibile passaggio) ha necessariamente reso insufficiente il tempo disponibile. Si precisa, pertanto, che quanto sopra riportato non completa la ricostruzione del dominio e la situazione ipotecaria dei beni stessi, che sarà integrata con ulteriori dati ipotecari e catastali”.*

Alla data della presente relazione non ho rinvenuto in Cancelleria integrazioni alla suddetta certificazione.

#### **5. SOPRALLUOGHI**

Al fine di ottemperare all’incarico affidatomi, il 14/01/11 mi sono recato presso l’immobile oggetto di esecuzione sito in Partinico, Via Dante Alighieri n. 28 e 30, piano terra, e via Giacalone n. 47, primo e secondo piano dove, alla presenza di (A), ho eseguito il rilievo metrico e fotografico dell’immobile raccogliendo elementi utili per l’espletamento della consulenza.

Il relativo verbale è riportato separatamente in busta chiusa.

#### **6. BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

Il bene immobile oggetto di esecuzione è indicato nell’atto di pignoramento come unica particella catastale, la 4676 della M.U., senza suddivisione in subalterni. Attualmente l’immobile, pur

ASTE GIUDIZIARIE.it

mantenendo lo stesso numero di particella, è attualmente suddiviso nelle due particelle 4676 sub 1 e 4676 sub 2.

Così come disposto dal Signor Giudice, la descrizione e la valutazione dell'immobile oggetto di esecuzione è prodotta in un fascicolo che costituisce parte integrante della presente relazione.

#### 7. CRITERI DI STIMA

Per la determinazione del valore di mercato dei beni oggetto di stima ho adottato il metodo sintetico-comparativo, che si basa sul reperimento di dati storici elementari relativi a prezzi di mercato di beni analoghi riscontrati in epoca prossima a quella della stima. Dalla scala formata da tali valori si può determinare il valore di mercato degli immobili da stimare, attraverso l'inserimento di essa nel gradino della scala che presenta maggiori analogie. Per la valutazione ho utilizzato come parametro di raffronto il metro quadrato di superficie lorda commerciale e ho svolto un'analisi di mercato di immobili similari per destinazione d'uso, ubicazione, vetustà, superficie commerciale e appetibilità nell'attuale mercato immobiliare.

#### 8. FONTI DI INFORMAZIONE

Per la stima mi sono basato su dati di mercato a me noti che ho verificato con i dati forniti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, dal periodico "Consulente Immobiliare" e con i risultati delle indagini condotte presso alcune agenzie immobiliari operanti nel settore.

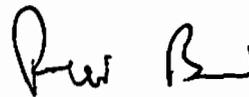
**9. DESCRIZIONE SINTETICA E IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE  
PER LA VENDITA**

Fabbricato sito in Partinico, via Dante Alighieri, n. 28 e 30 e via Giacalone n. 47, composto a piano terra da un vano per la panificazione e la vendita, sottoscala, un antiwc e un servizio igienico, al piano primo da un vano attrezzato per cucina, con antiwc e servizio igienico, al piano secondo da un vano con antiwc, servizio igienico e terrazza coperta. Identificato catastalmente al N.C.E.U. di Partinico al foglio M.U., particelle 4676 sub 1 (piano terra) e sub 2 (piano primo e secondo). La superficie coperta del primo e del secondo piano è pari a 74,50 mq. ciascuno, della terrazza coperta a 55,50 mq., dei due balconi di primo piano a 5,20 mq., della terrazza di secondo piano a 19 mq. L'immobile non è ancora definito al secondo piano e per lo stesso è in corso presso il comune di Partinico la pratica per il rilascio dell'autorizzazione al cambio di destinazione d'uso e diversa distribuzione degli spazi interni. **Valore a base d'asta nello stato in cui si trova: € 156.000,00.**

Palermo, 14/09/11

Il C.T.U.

ing. Pietro Barresi



Depositato in cancelleria  
oggi 10. 09. 2011  
M. S. S. S. S. S.

