

**TRIBUNALE DI PALERMO**

**SEZIONE VI CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO NELLA ESECUZIONE**

**IMMOBILIARE PROMOSSA DA CROSS FACTOR S.P.A. E SAGRANTINO ITALY**

**S.R.L. CONTRO “A” E “B” (R.G. ES. 509/1992).**

**FASCICOLO INTRODUTTIVO**

La presente relazione di consulenza tecnica d’ufficio verrà suddivisa in fascicolo introduttivo ed in tre distinti fascicoli individuati come lotto “1 - 2 e 3 da leggere congiuntamente con il presente fascicolo introduttivo

Nel presente fascicolo introduttivo lo scrivente dapprima risponderà ai quesiti di cui alla nota del 23.10.2019 e successivamente descriverà l’*iter* delle operazioni peritali.

Nei successivi tre fascicoli, verranno descritti:

- **LOTTO “1”:** Appartamento sito in Palermo, via Egeria, n.9, piano Terra, iscritto al N.C.E.U. con il foglio 18 particella 3920 sub 2;
- **LOTTO “2”:** Appartamento sito in Palermo, via Egeria, n.9, piano Primo, iscritto al N.C.E.U. con il foglio 18 particella 3920 sub 3;
- **LOTTO “3”:** Appartamento sito in Palermo, via Egeria, n.9, piano Secondo, iscritto al N.C.E.U. con il foglio 18 particella 3920 sub 4 e lastrico solare superiore sub 5;

Il presente fascicolo introduttivo si suddivide nei seguenti capitoli:

1. **PREMESSA E MANDATO DI CONSULENZA;**
2. **RISPOSTA AI QUESITI DI CUI ALLA NOTA DEL 23.10.2019**
3. **ITER DELLE OPERAZIONI PERITALI;**

**1. PREMESSA E MANDATO DI CONSULENZA**



Il sottoscritto, Ing. Mario D'Amore, a mezzo posta elettronica certificata datata **23.10.2019** (v. All. n. 1), riceveva dal Tribunale di Palermo, Sezione VI Civile – Esecuzioni Immobiliari, copia del dispositivo del 22.10.2019 che costituisce il mandato oggetto della presente consulenza.

## **2. RISPOSTA AI QUESITI DI CUI ALLA NOTA DEL 23.10.2019**

Relativamente al quesito:

### ***1) La corretta individuazione e descrizione catastale dell'oggetto del pignoramento e in particolare:***

#### ***1.a- se al fabbricato come materialmente individuato corrispondano le schede 3112, 3113, 3114 del 1975 del pignoramento (v. All. n.1)***

Nel tempo gli identificativi dei vari immobili che costituiscono il fabbricato risultano essere variati ed in particolare:

- L'immobile di cui alla scheda provvisoria n.3112 del 1975, ha assunto il seguente identificativo, foglio 18, p.lla 335 sub. 1, come si evince dalla consultazione dei dati trascritti in calce alla precedente planimetria catastale del bene (v. All. n. 2). Oggi è ulteriormente variata e ha assunto l'identificativo di foglio 18, p.lla 3920 sub. 2 e corrisponde all'immobile di piano terra di via Egeria n. 9 (v. All. n. 3).

- L'immobile di cui alla scheda provvisoria n. 3113 del 1975 ha assunto il seguente identificativo, foglio 18, p.lla 335 sub. 2, come si evince dalla consultazione dei dati trascritti in calce alla planimetria catastale del bene (v. All. n. 4). Oggi tale immobile ha assunto l'identificativo di foglio, p.lla 3920 sub. 3 che corrisponde all'immobile di piano primo di via Egeria n. 9 (v. All. n. 5).

- L'immobile di cui alla scheda provvisoria n. 3114 del 1975, ha assunto



il seguente identificativo, foglio 18, p.lla 335 sub. 3 (lastrico solare) come si evince dalla consultazione dei dati trascritti in calce alla precedente planimetria catastale del bene (v. All. n. 6). Oggi tale immobile ha assunto l'identificativo di foglio 18, p.lla 3920 sub. 4 (A/3 – abitazione di tipo economico) e corrisponde all'immobile di piano secondo di via Egeria n. 9 (v. All. n. 7). La copertura di tale immobile risulta essere il lastrico solare oggi identificato con il f. 18, p.lla 3920, sub. 5 piano terzo (v. All. n. 8).

Alla luce di quanto sopra esposto risulta esservi perfetta rispondenza tra le schede oggetto di pignoramento e lo stato dei luoghi relativamente ai piani terra e primo, che risultavo e risultano essere ancora oggi abitazioni.

Non vi è corrispondenza invece relativamente al piano secondo che originariamente risultava catastalmente essere un lastrico solare mentre oggi sui luoghi è stata riscontrata un'abitazione con terrazza al piano.

***2.a - se le sopraelevazioni abusive avessero già un proprio identificativo catastale all'epoca in cui fu eseguito il pignoramento***

Il piano secondo (sopraelevazione abusiva) all'epoca in cui furono eseguiti il pignoramenti ossia nel 1992 (v. All. n. 9) e nel 1993 (v. All. n. 10) risultava avere un proprio identificativo catastale autonomo come abitazione ciò si evince dalla consultazione della documentazione catastale relativa alla variazione di destinazione catastale da lastrico solare a Abitazione (ampliamento) che risulta essere stata presentata in data 5.7.1990 (v. All. n. 11).

***Relativamente al secondo punto ossia:***

***2) valutazione del secondo piano e del sovrastante lastrico solare e la verifica circa eventuale sanabilità ai sensi delle legge 724/1994.***



Si precisa che sulla scorta della documentazione agli atti non si hanno dati circa l'edificazione del piano secondo, che quindi risulta essere stato realizzato abusivamente.

Dalla consultazione della succitata legge 724/94 si evince che nei campi di applicazione di tale legge gli immobili devono rispettare due caratteristiche:

- La prima è che le ragioni di credito siano anteriori alla data di entrata in vigore della legge che nel caso in ispecie è il 31 dicembre 1993 e tale condizione è rispettata in quanto le ragioni di credito sono anteriori al 1991 come si evince dalla consultazione dell'atto di pignoramento immobiliare più antico ossia quello in favore della Sicilcassa, che risulta essere stato redatto nel 1992 (v. All. n. 9).

- La seconda è che l'abuso sia stato realizzato prima del 31 dicembre 1993, tale seconda condizione è rispettata in quando dalla consultazione dell'atto di aggiornamento catastale dell'immobile di piano secondo si evince che l'ampliamento risulta essere stato realizzato nel 1990 (v. All. n. 11).

Alla luce di quanto sopra esposto lo scrivente decurterà i costi per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile nella valutazione del lotto n. 3.

***Relativamente al quesito ossia se le variazioni siano solo nominali o hanno variato la consistenza***

lo scrivente precisa quanto segue:

Le variazioni che sono intervenute relativamente ai piani terra e primo risultano essere solo nominali (v. All. n. 3 et 4), quelle che hanno interessato il piano secondo risultano essere sostanziali in quanto hanno variato la categoria catastale passando da lastrico solare (F/6) ad abitazione (A/3) (v. All. n. 7)



Gli altri nuovi identificativi catastali che hanno interessato il fabbricato risultano essere (v. All. n. 12):

- il foglio 18 p.lla 3920 sub. 1 indica la scala di accesso ai piani superiori (bene comune non censibile).
- il foglio 18 p.lla 3920 sub. 5 indica il lastrico solare che costituisce la copertura dell'immobile di piano secondo sub. 4.

Alla luce di quanto sopra esposto lo scrivente ha individuato n. 3 lotti indipendenti per la vendita.

**Lotto 1:** Appartamento sito in Palermo via Egeria n. 9, piano terra, identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo con il f. 18 p.lla 3920 sub .2

**Lotto 2:** Appartamento sito in Palermo via Egeria n. 9, piano primo, identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo con il f. 18 p.lla 3920 sub .3

**Lotto 3:** Appartamento sito in Palermo via Egeria n. 9, piano secondo, identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo con il f. 18 p.lla 3920 sub .4, e il relaivo lastrico solare identificato con il sub. 5.

### **3. ITER DELLE OPERAZIONI PERITALI**

In data **18.11.2019**, il sottoscritto previo accordo telefonico con il delegato del Custode Giudiziario, Sig. "C", si recava sui luoghi oggetto di consulenza ossia in Palermo, via Egeria n. 9, per visionare gli immobili ivi ubicati a piano terra, primo, secondo e terzo-lastrico solare, identificati al N.C.E.U. del Comune di Palermo con il foglio 18, p.lla 3920 sub. 2, 3, 4 et 5 (v. All. n. 13).

Avuto accesso agli immobili, lo scrivente C.T.U. procedeva ad una ricognizione degli stessi, prendendo appunti in fogli separati, e con l'ausilio delle planimetrie catastali in proprio possesso, effettuava una verifica



metrica dei beni oggetto della procedura esecutiva. Il collaboratore incaricato dal Custode Giudiziario redigeva verbale di visita in allegato n. 13.

In data **4.3.2020** (v. All. n. 14) lo scrivente inoltrava istanza al Comune di Palermo al fine di visionare ed eventuale estrarre copia della sanatoria relativa gli immobili oggetto di valutazione.

In data **5.3.2020** (v. All. n. 15) il sottoscritto inoltrava a mezzo mail istanza al Comune di Palermo, settore Urbanistica al fine di entrare in possesso del certificato di destinazione urbanistica del terreno ove ricadono i beni oggetto di valutazione.

In data **8.5.2020** (v. All. n. 4) lo scrivente si recava vista l'emergenza covid e così come richiesto dal settore stesso , presso il Settore Urbanistica del Comune di Palermo al fine di ritirare il Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno ove ricade il fabbricato oggetto di valutazione.

In data **29.6.2020**, lo scrivente, vista l'emergenza covid-19 e la chiusura degli uffici del Comune di Palermo al ricevimento del pubblico, contattava il settore Condono Edilizio, al fine di richiedere lo stato della sanatoria presentata ai sensi della l. 47/85. Da informazioni assunte risulta che tale pratica non presenta alcun aggiornamento rispetto alla documentazione rilevata dallo scrivente nel corso della redazione della precedente consulenza (1996).

Palermo, lì 4.8.2020

Allegati:

1. P.E.C. del giorno 23.10.2019;
2. Planimetria piano terra stato precedente

**Ing. Mario D'Amore**  
C.O.P. Ing.  
Mario D'Amore



- |   |  |
|---|--|
| 3. Visura catastale f. 18 p.lla 3920 sub. 2   |  |
| 4. Planimetria piano primo stato precedente   |  |
| 5. Visura catastale f. 18 p.lla 3920 sub. 3   |  |
| 6. Planimetria piano secondo stato precedente   |  |
| 7. Visura catastale f. 18 p.lla 3920 sub. 4   |  |
| 8. Visura catastale f. 18 p.lla 3920 sub. 5   |  |
| 9. Atto di pignoramento immobiliare in favore della Sicilcassa s.p.a.                     |  |
| 10. Atto di pignoramento immobiliare in favore del Credito Fondiario e industriale FONSPA |  |
| 11. Accertamento della proprietà immobiliare urbana                                       |  |
| 12. Elaborato planimetrico  |  |
| 13. Verbale di sopralluogo  |  |
| 14. Richiesta visione atti  |  |
| 15. Richiesta c.d.u.  |  |
| 16. Certificato di Destinazione Urbanistica   |  |

