

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE
[REDACTED]

CONTRO
DEBITORE "A" *1
(R.G.E. N. 671/2017)

Giudice dell'Esecuzione: DOTT. FRANCESCO GALLEGRA
C.T.U.: ARCH. ROSSELLA COVELLO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
RELAZIONE GENERALE

ROSSELLA COVELLO
ARCHITETTO
90145 PALERMO – VIA VALERIO ROSSO 37 - TEL. 0916818614 – CELL. 3387721115
e-mail: rossellacovello@virgilio.it - rossella.covello@archiworldpec.it

N.B. La presente relazione è da leggere unitamente al fascicolo "RELAZIONE DI STIMA – LOTTO UNICO" e al fascicolo "ALLEGATI -A-" che ne costituiscono parte integrante.

*1 Il nominativo dell'esecutato è stato omissso ed inserito in busta chiusa come disposto dal Garante per la protezione dei dati personali (provvedimento del 07.02.2008)



PREMESSA E MANDATO DI CONSULENZA

Con provvedimento del 05.03.2019 il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Palermo, Dott. Francesco Gallegra, nominava la sottoscritta Arch. Rossella Covello, con studio in Palermo - Via Valerio Rosso 37, Consulente Tecnico d'ufficio nell'esecuzione immobiliare di cui in epigrafe. Contestualmente alla nomina della scrivente, veniva designato quale Custode Giudiziario l'Avv. Luigi Maini Lo Casto, disponendo, altresì, la trasmissione telematica del verbale di accettazione dell'incarico con termine di gg. 10 dal ricevimento del provvedimento di nomina, al fine di assumere l'incarico, prestare il giuramento di rito, procedere al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. con contestuale deposito telematico del relativo modulo di controllo e procedere alla valutazione del compendio pignorato rispondendo ai seguenti quesiti:

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

L'elenco dei beni indicati nell'atto di pignoramento è il seguente:

UNITÀ NEGOZIALE 1***Immobile n. 1***

Quota ½ della proprietà su abitazione di tipo civile in Palermo, catasto fabbricati fg. 88, p.lla 2454, sub 11, natura a/2, vani 7, Via Azolino Hazon n. 4, piano 2

UNITÀ NEGOZIALE 2***Immobile n. 2***

Quota ½ della proprietà su abitazione in villini in Palermo, catasto fabbricati fg. 2, p.lla 6038, sub 1, natura a/7, vani 3,5, Via Schillaci snc, piano t



Immobilabile n. 3

Quota ½ della proprietà su abitazione in villini in Palermo, catasto fabbricati fg. 2, p.lla 6038, sub 2, natura a/7, vani 2,5, Via Schillaci snc, piano t

Immobilabile n. 4

Quota ½ della proprietà su abitazione in villini in Palermo, catasto fabbricati fg. 2, p.lla 6038, sub 3, natura a/7, vani 6, Via Schillaci snc, piano 1

Immobilabile n. 5

Quota ½ della proprietà su lastrico solare in Palermo, catasto fabbricati fg. 2, p.lla 6038, sub 4, natura f/s, mq. 107, Via Schillaci snc, piano 2

Immobilabile n. 6

Quota ½ della proprietà su magazzini e locali di deposito in Palermo, catasto fabbricati fg. 2, p.lla 6038, sub 5, natura c/2, mq. 73, Via Schillaci snc, piano t

Immobilabile n. 7

Quota ½ della proprietà su corte o resede in Palermo, catasto fabbricati fg. 2, p.lla 6038, sub 6, natura co, Via Schillaci snc

Immobilabile n. 8

Quota ½ della proprietà su corte o resede in Palermo, catasto fabbricati fg. 2, p.lla 6038, sub 7, natura co, Via Schillaci snc

Immobilabile n. 9

Quota ½ della proprietà su corte o resede in Palermo, catasto fabbricati fg. 2, p.lla 6038, sub 7, natura co, Via Schillaci snc.

Dopo un attento studio della documentazione, si procedeva al controllo preliminare inerente la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. e si depositava il relativo "modulo di controllo" congiuntamente al Custode Giudiziario. Contestualmente il sottoscritto C.T.U. acquisiva la documentazione necessaria al compimento del proprio mandato presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Palermo e gli uffici tecnici del Comune di Palermo.

Successivamente, previo regolare preavviso, si comunicava la data di inizio delle operazioni peritali, fissata per il giorno 09.09.2019, alle ore 10.00, presso l'immobile sito in Palermo - Via Azolino Hazon 4 (**Unità negoziale 1**). In tale data, pertanto, la sottoscritta si recava sui luoghi e dava inizio alle operazioni peritali alla presenza della parte esecutata.

Dopo aver identificato l'immobile, accertandone la corrispondenza con i dati catastali, si procedeva ad una ricognizione dello stesso verificandone consistenza, stato d'uso e di manutenzione nonché la



regolarità urbanistico/edilizia. Per completezza di indagine si effettuava, altresì, un rilievo metrico-fotografico. Successivamente, previo accordo con la parte esecutata, in data 23.09.2019, alle ore 11.00, si procedeva al sopralluogo ricognitivo del compendio immobiliare sito in Palermo – Via Schillaci snc e sopra emarginato come Unità negoziale 2.

Dopo aver identificato l'immobile, accertandone la corrispondenza con i dati catastali, si procedeva ad una ricognizione dello stesso verificandone consistenza, stato d'uso e di manutenzione nonché la regolarità urbanistico/edilizia. Per completezza di indagine si effettuava, altresì, un rilievo metrico-fotografico. Occorre precisare che in sede di sopralluogo, incrociando la documentazione tecnica, reperita presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Palermo e gli uffici tecnici del Comune di Palermo, con lo stato dei luoghi è apparso subito evidente che il predetto compendio immobiliare, afferente l'Unità negoziale 2, risulta interamente irregolare sotto il profilo urbanistico-edilizio. Esso, infatti, è stato realizzato tra il 1982 e il 1983 in totale assenza del necessario titolo autorizzativo ed in totale difformità dallo strumento urbanistico vigente. Per tale ragione in data 23.05.1986 (prot. 5386/bis) era stata presentata istanza di concessione in sanatoria ai sensi della L. 28.02.1985 n. 47 e L.R. 10.08.1985 n. 37 e successive modifiche ed integrazioni (art. 26 L.R. 10.08.1985 n. 37).

Tuttavia il compendio immobiliare è stato edificato a meno di 150 m dalla costa in un lotto di terreno immediatamente adiacente la riserva naturale di Capo Gallo e dunque l'abuso è stato realizzato in assoluto contrasto con la predetta Legge n. 47 del 28.02.1985 la quale all'art. 33, comma 1, determina che non sono suscettibili di sanatoria le opere che siano in contrasto con i vincoli imposti da leggi statali e regionali nonché dagli strumenti urbanistici a tutela di interessi storici, artistici, architettonici, archeologici, paesistici, ambientali, idrogeologici (lettera a) nonché vincoli imposti da norme statali e regionali a difesa delle coste marine, lacuali e fluviali (lettera b).

La tutela delle aree costiere marittime è, inoltre, assicurata dal Decreto del Ministero per i beni culturali e ambientali del 21 settembre 1984 («Dichiarazione di notevole interesse pubblico dei territori costieri») che assoggetta a vincolo paesistico i territori compresi nella fascia di 300 metri dalla linea di battigia, inclusi quelli elevati sul mare. Disposizione confermata dalla legge 8 agosto 1985, n. 431 («Legge Galasso») e dal Decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 («Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali»), per poi essere trasfusa negli articoli 142 e seguenti del codice dei beni culturali e del paesaggio, «tanto da potersi concludere che l'inedificabilità della fascia costiera corrisponda ad un principio fondamentale della legislazione statale» (Consiglio di Stato, Sezione VI, 6 maggio 2013, n. 2409).

Per quanto sopra esposto ne deriva che il cespite risulta assolutamente insanabile.



Pertanto, poichè la disciplina del procedimento esecutivo non muta la natura sostanzialmente abusiva di un immobile, né modifica i presupposti di una sua eventuale sanatoria, considerando che una struttura non sanabile tale resta anche per l'acquirente in sede esecutiva, finendo per rappresentare, rispetto al prezzo di vendita, un onere e non un valore, il sottoscritto CTU, in data 18.10.2019 inoltrava istanza al G. Es. affinché autorizzasse lo stralcio della predetta Unità negoziale 2 (compendio immobiliare sito in Palermo – Via Schillaci snc) dalle operazioni di stima immobiliare per procedere esclusivamente alla stima del cespite di cui all'Unità negoziale 1 (immobile sito in Palermo, Via Azolino Hazon 4). Il G. Es. in data 25.10.2019 autorizzava la superiore richiesta.

Tenuto conto dell'articolazione del bene e della sua consistenza, avuto particolare riguardo alla sua tipologia e natura nonché allo stato di fatto strutturale e manutentivo, il sottoscritto Consulente Tecnico ha ritenuto opportuno considerare il cespite oggetto della stima e sopra indicato **all'Unità negoziale 1** come funzionale ed autonomamente fruibile, così come distinto nell'elenco della consistenza patrimoniale desunta dagli accertamenti ipotecari eseguiti presso l'Ufficio del Territorio di Palermo.

Si procederà, pertanto, alla stima di un lotto denominato "LOTTO UNICO" rimandando alla visione del singolo fascicolo, in uno alla presente, per accedere nel dettaglio alle caratteristiche tecniche e descrittive, la stima immobiliare e ogni altra informazione utile al fine di rispondere con esattezza e puntualità ai quesiti formulati.

Palermo, 17 dicembre 2019

Il C.T.U.

Dott. Arch. Rossella Covello

Arch.  Covello



Sono allegati alla presente relazione:

- Verbale di sopralluogo del 23.09.2019 (Cespite Via Schillaci snc - **Unità negoziale 2**)
- Istanza di stralcio al G.Es. del 15.10.2019 depositata sulla piattaforma telematica il 18.10.2019 (Cespite Via Schillaci snc - **Unità negoziale 2**)

Si allega, inoltre, in fascicolo separato:

- *Relazione di stima LOTTO UNICO e fascicolo "ALLEGATI -A-" (Immobile Via Azolino Hazon 4, Palermo)*



