

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

Procedura n. 25/2009, promossa da LSF XXXXXXXXXXXX srl contro XXXXXXXX XXXXXXXX +1

Ill.mo Signor Giudice Dott.ssa Claudia Camilleri della Sezione Esecuzioni Immobiliari del

Tribunale di

TERMINI IMERESE

1. Premessa

Con provvedimento del 19/07/2010, la S.V.I. nominava il sottoscritto arch. Sergio Chiamonte, con studio a Palermo in via Pipitone Federico n.59, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 25/2009, promossa da XXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXX XXXXXXXX +1, invitandolo a comparire nell'udienza del 30/09/2010 per il giuramento di rito e l'affidamento del seguente mandato, riportato nella presente in forma sintetica:

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.;
- 2) descriva, previo preliminare accesso, l'immobile pignorato;
- 3) accerti la conformità tra descrizione attuale del bene e pignoramento;
- 4) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto;
- 5) dica dello stato di possesso del bene;
- 6) indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;
- 7) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri;
- 9) proceda alla verifica della regolarità edilizia dei beni anche sotto il profilo urbanistico;
- 10) proceda ad indicare, qualora si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota;
- 11) ove, l'immobile sia occupato dal coniuge separato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

12) determini il valore in fascioletti separati, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima,

13) corredi la relazione di planimetria;

14) estragga reperto fotografico;

La S.V.I. mi concedeva il termine di 45 giorni prima dell'udienza per il deposito della perizia e rinviava la causa al 27/01/2011.

2. Esame della documentazione richiesta dall'art. 567 c.p.c.

Nota di Trascrizione del pignoramento

La trascrizione dipendente da pignoramento immobiliare del 05/02/2009, è stata eseguita alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 13/03/2009 ai nn. 22938/16562.

Certificato notarile di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c..

Nel certificato ex art. 567 c.p.c., redatto in data 04/08/2009 dal notaio Lucina Di Leo, lo stesso notaio certifica che dalle visure eseguite presso L'Agencia del Territorio di Palermo catastali e dei Registri Immobiliari con riferimento al periodo non inferiore al ventennio dall'esecuzione del pignoramento di cui sopra risulta di proprietà così come meglio infra riportata e per i seguenti titoli:

Bene di proprietà di XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXX sopra generalizzato:

- piena proprietà su appartamento in Petralia Soprana, frazione Madonnuzza, con accesso dalla s.s. 290, a secondo piano, al NCEU foglio 19, part. 524, sub 14, vani 8,5.

3. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Previa comunicazione scritta inviata alle parti con lettera raccomandata A.R, in data 25 del mese di novembre dell'anno 2010, alle ore 10,30, il sottoscritto si recava sui luoghi ove è ubicato l'immobile oggetto del pignoramento, appartamento ubicato al piano secondo di una palazzina avente ingresso dalla SS 290, a Petralia Soprana (PA), frazione Madonnuzza, per

l'inizio delle operazioni peritali; in tale occasione, non essendo presente nessuna delle parti, non si poteva eseguire il sopralluogo all'interno di detto immobile.

Non potendo procedere nell'incarico giudiziale il sottoscritto con nota del 25/11/2010 dava avviso alla S.V.I., che disponeva con provvedimento del 01/02/2011, la nomina dell' Avv. S. Sparacino come custode giudiziario del bene pignorato.

Il giorno 25/03/2011, il sottoscritto, convocato dall' avv. S. Sparacino, si recava sui luoghi, unitamente allo stesso custode giudiziario, per eseguire un primo accesso; si eseguivano accertamenti metrici e si eseguiva altresì un rilievo fotografico.

L'immobile risultava occupato dai debitori.

4. Identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento al catasto dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento ovvero di quelli risultanti dalla documentazione catastale oppure dalla relazione notarile sostitutiva con le risultanze catastali.

Nell'atto di pignoramento immobiliare del 06/10/2005 su istanza della Banca XXX s.p.a., sono riportati i seguenti beni:

- 1. appartamento di civile abitazione posto a secondo piano, con accesso dalla statale ss 29, costituito da salone, cucina, tre camere da letto, due bagni, lavanderia con annesso ripostiglio, un piccolo spogliatoio e corridoio di disimpegno, nel NCEU alla partita 4636 foglio 19 part. 524 sub 14 frazione Madonnuzza P2 ZC U categ. A/2 Classe 2 vani 8,5, confinante con parti condominiali da tre lati e [REDACTED]*

Nella relazione notarile del notaio Dott. Enrica Lupo si riporta che:

- appartamento in Petralia Soprana, , con accesso dalla s.s. 290, a secondo piano, al NCEU foglio 19, part. 524, sub 14, vani 8,5. frazione Madonnuzza.

Pertanto sulla scorta di quanto riportato nell'atto di pignoramento e sul certificato notarile l'elenco dei beni oggetto di pignoramento risulta il seguente:

1. Appartamento di civile abitazione, sito nel Comune di Petralia Soprana con accesso dalla statale ss 290, al secondo piano, censito al catasto dei fabbricati del Comune di Petralia Soprana al foglio 19, p.lla 524, sub 14.

2. Dalla visure aggiornate il bene risulta censito nel seguente modo:

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO			
Foglio 19	Particella	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	524 sub 14	A/2	2	8,5 vani	€ 548,74

Indirizzo: Frazione Madonnuzza snc piano2

Intestazione: XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXX.

Tali dati risultano derivanti da: Variazione Toponomastica del 13/11/2003 per ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni e variazione toponomastica.

Pertanto, i dati catastali identificativi riportati al Catasto Fabbricati corrispondono a quelli del pignoramento e della relazione notarile.

Si rappresenta altresì che dall'esame dell'atto di compravendita del 3 Settembre 1999 n. rep. 41339, allegato alla presente, con il quale viene acquisito il bene oggetto di pignoramento, risulta che i debitori comprano anche un magazzino, ubicato nello stesso stabile, al piano primo, e che entrambi i beni vengono compravenduti con la proprietà esclusiva del locale sottotetto non agibile soprastante l'intero appartamento, giusta elaborato planimetrico acquisito all'UTE di Palermo riferito al tipo mappale n. 2241/96. Si rappresenta che dalle indagini effettuate in catasto dal sottoscritto, non si è rinvenuto alcun riscontro per i sopraccitati dati catastali.

In ogni caso, tale ambiente, ancorché non esplicitamente citato nell'atto di pignoramento, costituisce, per il sottoscritto CTU, una pertinenza dell'appartamento pignorato, in quota parte (calcolata nel fascicolo allegato), con il magazzino al piano primo; pertanto ne ha determinato, il valore commerciale.

Una volta eseguita l'identificazione catastale e la verifica della rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento si procederà preliminarmente alla verifica della regolarità del bene sotto il profilo urbanistico e successivamente allo studio ed alla valutazione dell'immobile nella relazione di stima che si allega in fascicoletto separato, dando alla fine della presente relazione un quadro sintetico riepilogativo.

5. Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti

Il fabbricato, cui l'unità immobiliare in questione fa parte, è stato costruito con concessione edilizia per l'esecuzione di opere n. 760/91 rilasciata dal Sindaco del comune di Petralia Soprana il 16 aprile 1991, in conformità al progetto approvato dalla C.E.C. di detto Comune nella seduta del 2 maggio 1990 verbale n. 6/5, visto nulla osta del Genio civile di Palermo n. 23468 del 27.3.1991 e successiva concessione edile per la esecuzione di opere in variante tecnica n. 4/1999 del 23/03/1999 limitatamente al piano primo.

Allo stesso Comune non risulta presentata, per l'immobile in questione, domanda per l'ottenimento del certificato di abitabilità/agibilità.

Dal sopralluogo effettuato dal sottoscritto in data si evincono alcune modifiche interne (eliminazione di due tramezzi e apertura vano porta su altro muro) rispetto alla planimetria

catastale attuale, per le quali il sottoscritto si riserva di presentare, così come richiesto nel mandato, aggiornamento al catasto.

6. Riepilogo Conclusivo

Ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordata, si riporta il probabile valore venale del lotto individuato nello stato in cui si trova alla data della presente, determinato sulla base del metodo di valutazione indicato nella relazione di stima allegata:

- Appartamento di civile abitazione, sito nel Comune di Petralia Soprana con accesso dalla statale ss 290, al secondo piano, censito al catasto dei fabbricati del Comune di Petralia Soprana al foglio 19, p.lla 524, sub 14.

V in cifra tonda = € 206.000,00

- Quota parte di sottotetto, pari al 81,5% della superficie, di proprietà esclusiva del bene pignorato:

V in cifra tonda = € 32.000,00

Il valore complessivo dell'immobile, considerando il locale sottotetto come pertinenza dell'immobile pignorato, è pari a:

V in cifra tonda = € 238.000,00

Palermo, 17/05/2011

IL CONSULENTE TECNICO
(Arch. Sergio Chiaramonte)

Sono allegati alla presente:

1. Atto di compravendita del 3 Settembre 1999 n. rep. 41339;
2. Verbale di sopralluogo;
3. Relazione di stima dell'immobile oggetto della Procedura esecutiva n. 25/2009.