

**TRIBUNALE DI PALERMO**  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI  
G. ES. : DOTTOR FABRIZIO MINUTOLI

\* \* \* \* \*

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 554/2012 R.G. ES.**

PROMOSSA DA

CONTRO (A)

\* \* \* \* \*

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**PARTE III - RELAZIONE DI STIMA DEL LOTTO 2 (B)**

## **INDICE**

|   |         |
|---|---------|
| 1. INDIVIDUAZIONE DEL BENE COMPONENTE IL LOTTO A.           | PAG. 3  |
| 2. DESCRIZIONE DEL LOTTO DI VENDITA                         | PAG. 3  |
| 2.1. TIPOLOGIA E UBICAZIONE                                 | PAG. 3  |
| 2.2. ACCESSI  | PAG. 4  |
| 2.3. CONFINI  | PAG. 4  |
| 2.4. DATI CATASTALI   | PAG. 4  |
| 2.5. PERTINENZE ED ACCESSORI                                | PAG. 4  |
| 2.6. REGOLARITA' URBANISTICA                                | PAG. 5  |
| 2.7. DESCRIZIONE DELLA ZONA E DELL'EDIFICIO                 | PAG. 5  |
| 2.8. CONSISTENZA ED ATTUALE STATO DI FATTO<br>DELL'IMMOBILE | PAG. 6  |
| 2.9. STATO DI POSSESSO                                      | PAG. 7  |
| 2.10. VINCOLI ED ONERI                                      | PAG. 7  |
| 2.11. CONFORMITA' ENERGETICA                                | PAG. 7  |
| 2.12. DOTAZIONI CONDOMINIALI                                | PAG. 8  |
| 3. VALUTAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA                         | PAG. 8  |
| 3.1. CRITERIO E METODI DI STIMA ADOTTATI                    | PAG. 9  |
| 3.2. FONTI DELLE INFORMAZIONI                               | PAG. 9  |
| 3.3. STIMA  | PAG. 9  |
| 4. SCHEDA RIEPILOGATIVA                                     | PAG. 11 |
| 5. ELENCO ALLEGATI  | PAG. 11 |

**TRIBUNALE DI PALERMO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 554/2012 R.G. ES.**  
**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**PARTE III - RELAZIONE DI STIMA DEL LOTTO 2 (B)**

**1. INDIVIDUAZIONE DEL BENE COMPONENTE IL LOTTO 2 (B).**

La presente relazione di stima interessa il lotto di vendita n. 2 (B), così come identificato al paragrafo 3.2. della Parte I - Relazione Generale e di seguito riportato:

- **LOTTO N. 2 (B) – Quota di 1/1.** Piena proprietà di un appartamento ad uso residenziale sito in Montelepre, c.da Suvarelli snc, piano terra.

L'immobile è parte integrante di una unità edilizia di due elevazioni fuori terra oltre a un piano seminterrato. L'immobile è composto da 9,5 vani catastali. Dispone di due ingressi distinti e di due portici esclusivi. In comproprietà degli altri livelli è l'area libera del lotto.

L'immobile risulta identificato al catasto fabbricati del Comune di Montelepre al Fg. 7, part. 539 sub. 2, piano T, cat. A/7, classe 3, con rendita pari ad euro 735,95.

**§ RISPOSTA AI QUESITI**

***QUESITO 3a)***

*Rediga quindi, in fascioletti separati tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:*

*a) l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori (ove anch'esse pignorate); ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella 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 e abitabilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalle vigenti normative.*

**2. - DESCRIZIONE DEL LOTTO DI VENDITA**

**2.1. - TIPOLOGIA E UBICAZIONE**

- Piena proprietà di un appartamento ad uso residenziale sito in Montelepre,

c.da Suvarelli snc, piano terra, con ingresso da stradella comunale.

## **2.2. - ACCESSI**

Percorrendo la strada provinciale n. 1 che conduce da Palermo a Montelepre all'altezza del cimitero si incrocia e si percorre per svariati chilometri la strada intercomunale n. 7. Una stradella asfaltata serve un innumerevole numero di ville isolate. Un cancello carrabile conduce all'unità edilizia in oggetto.

## **2.3. - CONFINI**

L'unità immobiliare confina:

- a Nord: con corte comune;
- a Est: con la p.lla n. 640;
- a Sud: con la p.lla n. 640;
- a Ovest: con la p.lla n. 640.

## **2.4. - DATI CATASTALI**

### ***Dati catastali identificativi:***

Foglio 7, particella 539 sub. 2.

### ***Dati catastali di classamento:***

Categoria A/7, Classe 3, Consistenza vani 9,5, Rendita Euro 735,95.

### ***Indirizzo risultante al Catasto Fabbricati:***

Contrada Suvarelli snc piano Terra.

### ***Intestatario catastale***

L'intestatario dell'unità immobiliare, risultante dalla visura catastale è:

- Signora (A): proprietà per 1/1

### **NOTA**

Alla Signora (A) l'immobile è pervenuto giusto Atto di donazione del 19/11/1983, rogito notaio V. Marino di Partinico (PA), trascritto ai nn. 42627/35089, per quote pari a 3/6 e 1/6 per la quale la signora (A) diviene proprietaria dell'intera quota del fondo rustico di cui al foglio n. 7, p.lla n. 200.

## **2.5. - PERTINENZE ED ACCESSORI**

Pertinenze dell'immobile sono la corte comune di ingresso alle unità abitative adibita anche a parcheggio, la stradella di ingresso alla corte stessa e il rimanente terreno piantumato.

## 2.6 - REGOLARITA' URBANISTICA

L'immobile in oggetto, contraddistinto con il sub. n. 2 della particella n. 539, è stato edificato giusta licenza edilizia prot. n. 656 del 30/12/1970 rilasciata dal Comune di Montelepre (PA). Il progetto di cui alla licenza edilizia prevedeva, oltre l'edificazione dell'unità abitativa oggetto di pignoramento, un livello inferiore da adibire a garage. Tuttavia allo stato attuale risulta edificata un'altra unità immobiliare sovrastante quella di cui all'Atto di Pignoramento. Tale unità immobiliare, piano sottotetto, è del tutto autonoma e dispone di proprio personale ingresso. Da indagini dal sottoscritto effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Montelepre risulta che tale diversa unità immobiliare sovrastante l'unità oggetto di stima è del tutto abusiva. Essa, contraddistinta dalla lettera H, è inserita in una **Ingiunzione di Demolizione** del Comune di Montelepre riportante il Prot. llo n°. 6922 del 18/05/2009 insieme ad altri immobili edificati abusivamente e facente parte di quelli dal sottoscritto individuati nel **LOTTO 1 (A)** di vendita.

### **QUESITO 3 – lett. b)**

*Rediga ...omissis ... indicando in ciascuna di tali relazioni:*

*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 di un altro complesso immobiliare con parti in comune, ecc.), le caratteristiche e la destinazione della zona.*

## 2.7. - DESCRIZIONE DELLA ZONA E DELL'EDIFICIO

Trattasi di una unità immobiliare facente parte di una unità edilizia composta da due livelli fuori terra. L'unità dispone anche di un piano seminterrato. Le caratteristiche sono quelle di una edificazione a tipologia villa isolata. Il contesto è caratterizzato da una ampia serie di villini perlopiù adibiti a villeggiatura.

Il lotto, compreso l'area di sedime dello stesso, è esteso circa 730 mq..

Il complesso è servito dalle principali reti di distribuzione cittadine, come linea

elettrica, rete idrica e fognaria.

L'immobile è adibito esclusivamente a residenza. L'unità immobiliare è in discrete condizioni conservative. Discreto è lo stato conservativo di tutti gli infissi esterni. Notevoli sono le parti in esterno pavimentate anche ad uso parcheggio. Il resto del lotto è totalmente piantumato da svariate essenze ad alto fusto.

## **2.8. - CONSISTENZA EFFETTIVA ED ATTUALE STATO DI FATTO DELL'IMMOBILE**

Con riferimento alla planimetria dell'immobile riprodotta dal sottoscritto c.t.u., (all. n° 1), e alla documentazione fotografica (all. n° 4), si riporta la seguente descrizione analitica.

L'unità immobiliare ha una superficie coperta complessiva di mq. 201,76. Altezza netta massima in tutti gli ambienti di ml. 3,00.

L'unità è composta da un grande vano pranzo-salone esteso mq. 46,46 circa, una cucina di mq. 19,84 circa, una camera di mq. 20,34, una camera di mq. 18,38, una camera di mq. 10,66, disimpegno, due camerini, due w.c. di mq. 10,88 e 4,29, un balcone e due portici.

### ***Finiture interne e dotazioni impiantistiche***

Le caratteristiche di finitura e le dotazioni impiantistiche dell'immobile, sono descritte secondo le voci di seguito elencate:

- *Intonaci/finiture interne*: le pareti di quasi tutti gli ambienti dell'immobile sono rifinite ad intonaco tinteggiato e carta da parati;
- *Pavimenti*: tutti gli ambienti presentano pavimentazione in ceramica e con scaglie di marmo in buono stato d'uso;
- *Infissi esterni*: in alluminio con serrande in pvc.
- *Infissi interni*: in legno in discrete condizioni di conservazione e manutenzione;
- *W.C. bagno/doccia*: Tutti i bagni sono provvisti di lavabo, vaso, bidet, vasca o doccia, di qualità buona ed in buono stato di funzionamento;
- *Impianto elettrico*: funzionante e in buono stato di conservazione non è dato sapere se dispone di certificazione ai sensi della L. 46/90 e successive modifiche ed integrazioni;

- *Impianto idrico*: realizzato sottotraccia con tubazioni in rame e perfettamente funzionante;
- *Impianto di riscaldamento*: assente;
- *Impianto di condizionamento*: in molti ambienti sono collocate pompe di calore a caldo/freddo;
- *Impianto di scarico*: allacciamento alla rete fognante comunale;
- *Segni di dissesto e/o degrado*: sono presenti segni di degrado nel riposto prossimo al salone con evidenti distacchi di intonaco;

*Giudizio sullo stato complessivo di manutenzione*: discreto.

### ***Caratteristiche funzionali***

Le caratteristiche funzionali possono essere così riassunte:

- l'illuminazione naturale e l'aerazione può essere giudicata ottima.
- l'unità immobiliare risulta ventilata in maniera ottimale.

### ***Stato di conservazione***

L'immobile risulta essere in discreto stato di conservazione.

### ***QUESITO PUNTO 3 – lett. c)***

*Rediga ...omissis ... indicando in ciascuna di tali relazioni:*

*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.*

### **2.9. - STATO DI POSSESSO**

L'immobile attualmente è adibito a residenza primaria dall'esecutata.

### ***QUESITO PUNTO 3 – lett. d),e) ed f)***

*Rediga ...omissis ... indicando in ciascuna di tali relazioni:*

*d) l'esistenza di formalità, vincoli o 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 e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque non resteranno 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);*

### **2.10. - VINCOLI OD ONERI**

Non risultano vincoli che resteranno a carico dell'acquirente.

### **2.11. - CONFORMITA' ENERGETICA**

L'immobile non è provvisto di certificazione energetica. A fine di produrla si stimano costi per euro 250,00.

### ***QUESITO PUNTO 4 – lett. a)***

*Provveda inoltre l'esperto:*

*a) alla 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);*

## **2.12. - DOTAZIONI CONDOMINIALI**

La corte comune e la stradella di accesso ad essa.

### ***QUESITO PUNTO 4 – lett. b) e c)***

*Provveda inoltre l'esperto:*

*a) alla 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 stessa;*

*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.; .*

## **3.- VALUTAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA**

### **3.1. - CRITERIO E METODO DI STIMA ADOTTATI**

La finalità della presente valutazione è quella di conoscere il più probabile valore venale dell'immobile oggetto di stima, cioè il valore che esso può assumere in una libera contrattazione di compravendita, in normali condizioni di acquisto e di pagamento, in base alla legge della domanda e dell'offerta. Si intende cioè ricercare il più probabile valore attribuito al bene immobile da ordinari compratori ed ordinari venditori.

Nel caso in oggetto si è ritenuto opportuno, vista la tipologia del bene in esame, procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato tramite l'applicazione del metodo sintetico-comparativo per confronto diretto, attraverso cioè la comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni di caratteristiche similari esistenti nella medesima zona e per i quali siano noti i valori di mercato alla data cui è riferita la stima. L'analogia dei beni immobili con quello da stimare viene accertata attraverso l'esame delle relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Tra le caratteristiche intrinseche, ai fini della successiva stima, sono state prese in esame e valutate le seguenti:

- la superficie usufruibile;

**C.T.U. Architetto Rosolino Gentile**

Via Lombardia, 9 – 90144 Palermo – tel/fax 091309531 – cell. 3803275567 – mail. [architettogentile3@gmail.com](mailto:architettogentile3@gmail.com)

- la presenza dell'ascensore;
- la presenza dell'impianto di riscaldamento;
- il tipo e lo stato di conservazione dei serramenti sia interni che esterni;
- la qualità e lo stato di conservazione degli apparecchi sanitari dei servizi igienici;
- la dotazione degli impianti;
- la tipologia e lo stato dei pavimenti e delle pareti.

Tra le caratteristiche estrinseche, sono state prese in esame e valutate le seguenti:

- l'obsolescenza della costruzione (di antica costruzione);
- lo stato di manutenzione dell'edificio;
- la presenza ed il livello qualitativo delle attività commerciali a servizio della zona;
- la presenza ed il livello qualitativo dei servizi pubblici;
- le caratteristiche generali del quartiere.

Per l'indagine di mercato si è adottato quale parametro tecnico il metro quadrato di superficie commerciale.

In base al suddetto parametro si è determinata per l'immobile una quotazione unitaria di mercato, cioè la quotazione di mercato per metro quadrato di superficie commerciale.

In definitiva, in base al metodo sopra descritto, il valore venale di un immobile è dato dal prodotto della superficie commerciale per la quotazione unitaria di mercato.

### **3.2. - FONTI DELLE INFORMAZIONI**

Tutte le informazioni, relative ai costi al mq, utilizzate per il calcolo del valore dell'immobile, sono state desunte da una indagine di mercato, effettuata presso le principali agenzie immobiliari di Palermo, dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, aggiornata al primo semestre dell'anno 2017, e da Internet, per immobili aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche similari a quelle del bene oggetto di stima.

### **3.3. - STIMA**

#### ***Calcolo della superficie commerciale***

La misurazione della superficie commerciale, pari a mq. **212,79** è stata determinata considerando per intero la superficie utile ed aggiungendo ad essa 1/3 della superficie dei balconi e dei terrazzi, l'intero ingombro in pianta dei muri interni e dei muri perimetrali dell'edificio, nonché il 50% dei muri confinanti con l'immobile limitrofo.

Le superfici esterne (pavimentate e non) detratta l'area di sedime del fabbricato ammontano a mq. **480,00** circa.

### ***Quotazione di mercato per metro quadrato di superficie commerciale***

In base ai parametri commerciali attualmente presenti sul mercato immobiliare relativi alla zona in cui insiste l'immobile, che vanno da un minimo di €/mq 340,00 ad un massimo di €/mq 460,00, in considerazione della consistenza e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene precedentemente indicate, dello stato di conservazione, appare congruo adottare un parametro di valutazione economica pari ad €/mq 420,00.

### ***Valore venale***

Per quanto sopra, in funzione della superficie commerciale dell'immobile in trattazione pari a mq. **212,79** , nonché delle superfici esterne, si otterrà un valore venale di:

1. superficie commerciale abitazione:

$$V^* = \text{mq. } 212,79 \times \text{€/mq } 420,00 = \text{€ } 89.371,80.$$

2. Superficie esterna:

$$V^* = \text{mq. } 212,79 \text{ (impronta P.T.)} \times \text{€/mq } 420,00 \times 0,10 = \text{€ } 8.937,18.$$

$$V^* = \text{mq. } 267,21 \text{ (superf. rimanente)} \times \text{€/mq } 420,00 \times 0,02 = \text{€ } 2.244,57.$$

**Complessivamente avremo un valore di stima pari ad euro 100.553,55.**

**Importo arrotondato per difetto ad €. 100.500,00 (diconsi euro centoecinquacentomila/00).**

### ***QUESITO PUNTO 5***

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

### ***QUESITO PUNTO 6***

*Acquisisca il perito 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.*

Si rimanda alla visione degli allegati.

#### 4. - SCHEDA RIEPILOGATIVA

- **LOTTO N. 2 (B) – Quota di 1/1.** Piena proprietà di un appartamento ad uso residenziale sito in Montelepre, c.da Suvarelli snc, piano terra.

L'immobile è parte integrante di una unità edilizia di due elevazioni fuori terra oltre a un piano seminterrato. L'immobile è composto da 9,5 vani catastali. Dispone di due ingressi distinti e di due portici esclusivi. L'immobile risulta identificato al catasto fabbricati del Comune di Montelepre al Fg. 7, part. 539 sub. 2, piano T, cat. A/7, classe 3, con rendita pari ad euro 735,95.

- Valore commerciale dell'immobile: € **100.500,00.**

#### 5. - ELENCO DEGLI ALLEGATI

- Rilievo dell'immobile scala 1:100 (all. 1)
- Visura catastale (all. 2)
- Planimetria catastale (all. 3)
- Documentazione fotografica (all. 4)



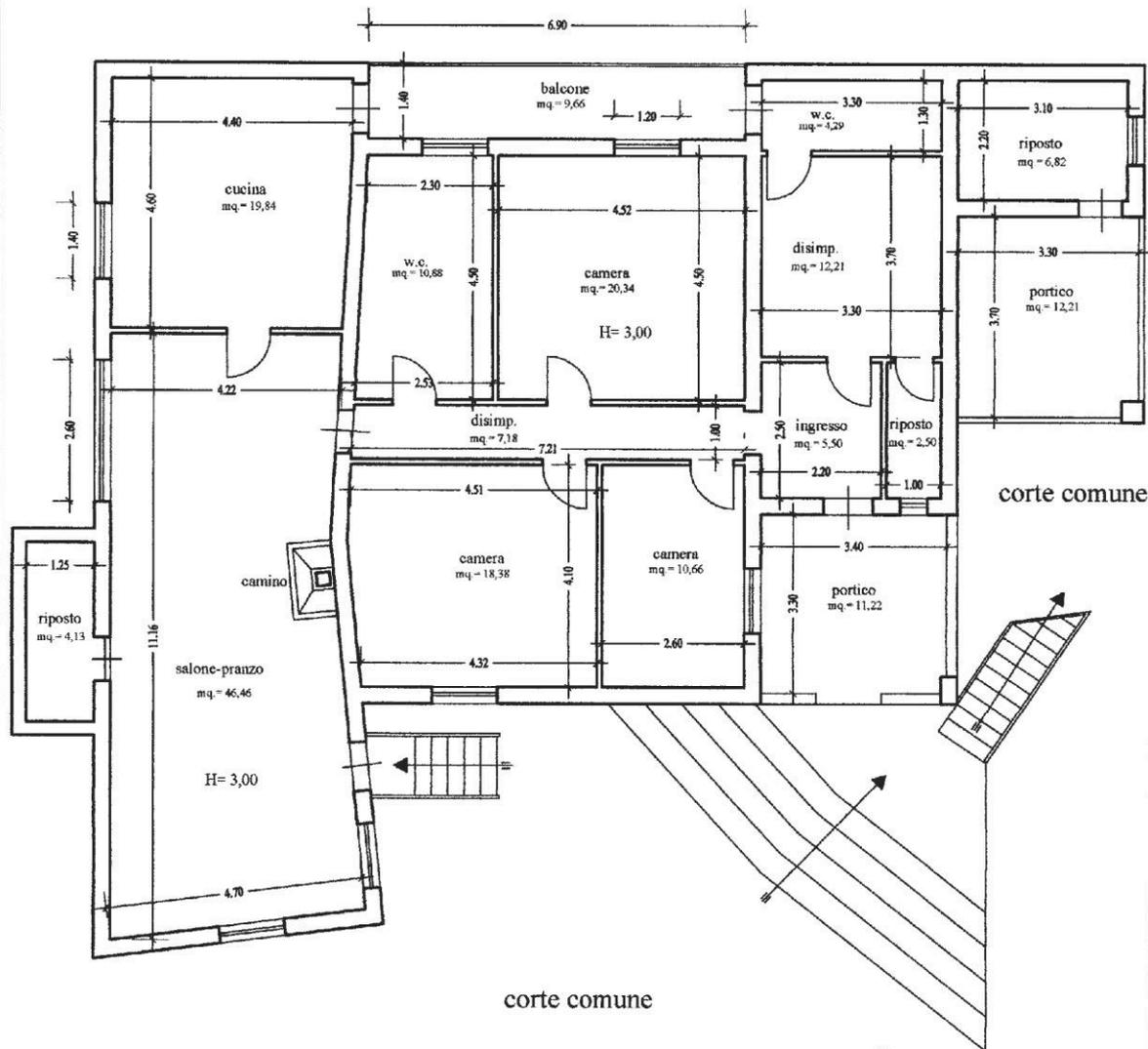
**ALLEGATO -1-**  
rilievo dell'immobile scala 1:100

COMUNE DI MONTELEPRE (PA)

RILIEVO IMMOBILE SITO IN MONTELEPRE, CONTRADA SUVARELLI SNC., P.T. FOGLIO 7, P.LLA 539. SUB. 2.

ALLEGATO - "A" -

corte comune



PIANO TERRA

SUPERFICIE NETTA - mq. 169,19  
SUPERFICIE COPERTA - mq. 201,76  
SUPERFICIE BALCONE E PORTICI - mq. 33,09



RILIEVO: DISEGNI SCALA 1:100 (misure espresse in ml.)

C.T.U. Architetto Rosolino Gentile

Via Lombardia, 9 - 90144 Palermo - tel/fax 091309531 - cell. 3803275567 - mail. [architettogentile3@gmail.com](mailto:architettogentile3@gmail.com)

**ALLEGATO -2-**  
**Visura catastale**



Direzione Provinciale di Palermo  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/05/2017

Data: 12/05/2017 - Ora: 09.57.38 Fine

Visura n.: PA0088782 Pag.: 1

|                             |  |  |
|-----------------------------|--|--|
| <b>Dati della richiesta</b> | Comune di <b>MONTELEPPE</b> (Codice: F544)             |  |
|                             | Provincia di <b>PALERMO</b>                            |  |
| <b>Catasto Fabbricati</b>   | Foglio: <b>7</b> Particella: <b>539</b> Sub.: <b>2</b> |  |

| N.  | DATI IDENTIFICATIVI |        |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |            |           |        | DATI DERIVANTI DA |   |                      |         |
|---|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------------|---|----------------------|---------|
|   | Sezione             | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens.          | Micro Zona | Categoria | Classe |                   | Consistenza   | Superficie Catastale | Rendita |
| 1   | Urbana              | 7      | 539        | 2   |                     |            | A/7       | 3      | 9,5 vani          | Totale: 188 m <sup>2</sup><br>Totale escluse aree scoperte*: 183 m <sup>2</sup> | Euro 735,95          |         |
| Indirizzo: CONTRADA SIVARELLI SNC piano: T.               |                     |        |            |     |                     |            |           |        |                   |   |                      |         |
| Annotazioni: Classamento e rendita validati (D.M. 701/94) |                     |        |            |     |                     |            |           |        |                   |   |                      |         |

| INTESTATO              |  | DATI ANAGRAFICI  |  | CODICE FISCALE              |  | DIRITTI E ONERI REALI |  |
|------------------------|--|--|--|-----------------------------|--|-----------------------|--|
| N.                     |  |  |  |                             |  | (1) Proprietà         |  |
| 1                      |  |  |  |                             |  |                       |  |
| DATI DERIVANTI DA      |  | COSTITUZIONE del 31/01/2001 protocollo n. 48641 in atti del 31/01/2001 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 471.1/2001) |  |                             |  |                       |  |
| Unità immobiliari n. 1 |  | Ricevuta n. 33770  |  | Tributi erariali: Euro 1,00 |  |                       |  |

Visura ordinaria

Richiedente: **ARCH GENTILE**

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

**ALLEGATO -3-**  
**Planimetria catastale**

MODULARIO  
F. rg. rend. 487

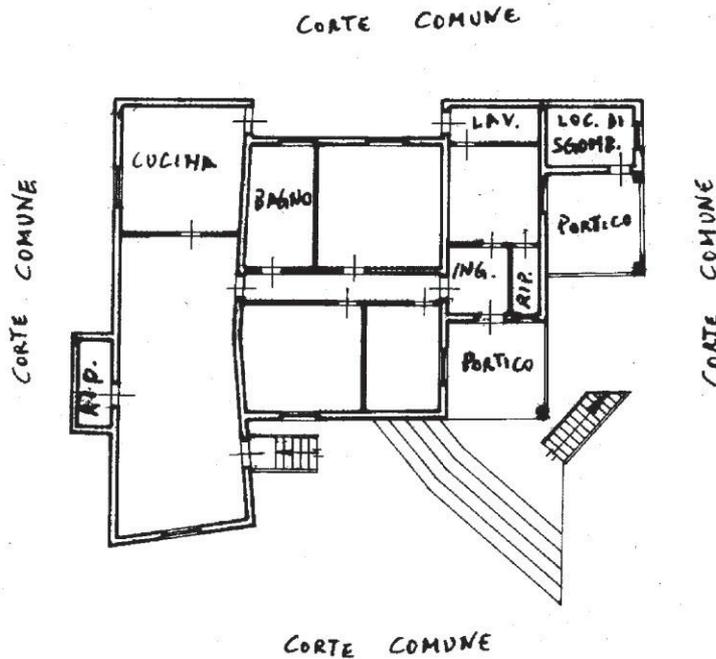


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 001

LIRE  
200

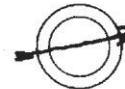
Planimetria di u.i.u. in Comune di **MONTELEPARE** via **CONTRADA "SUVARELLI"** civ. **SA**



PIANTA PIANO TERRA

H = 3,00

ORIENTAMENT



SCALA DI 1:2

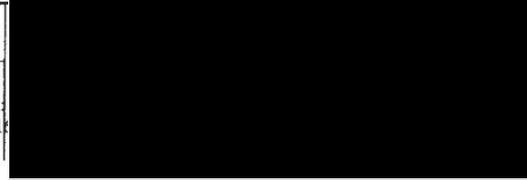
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/05/2017 - Comune di MONTELEPARE(F544) - < Foglio: 7 Particella: 539 - Subalterno 2 >  
CONTRADA SUVARELLI SNC piano: T;  
Riv. Norm. Edilizia e Urbanistica - Regione Siciliana - P.A.

Dichiarazione di N.C.

Denuncia di variazione

Ultima Planimetria in atti  
Identificativi catastali

Data presentazione: 31/01/2001 - Data  
Tot. sheet: 539 formato di 2 eq.: A4(21)



ALL'UFFICIO

4864

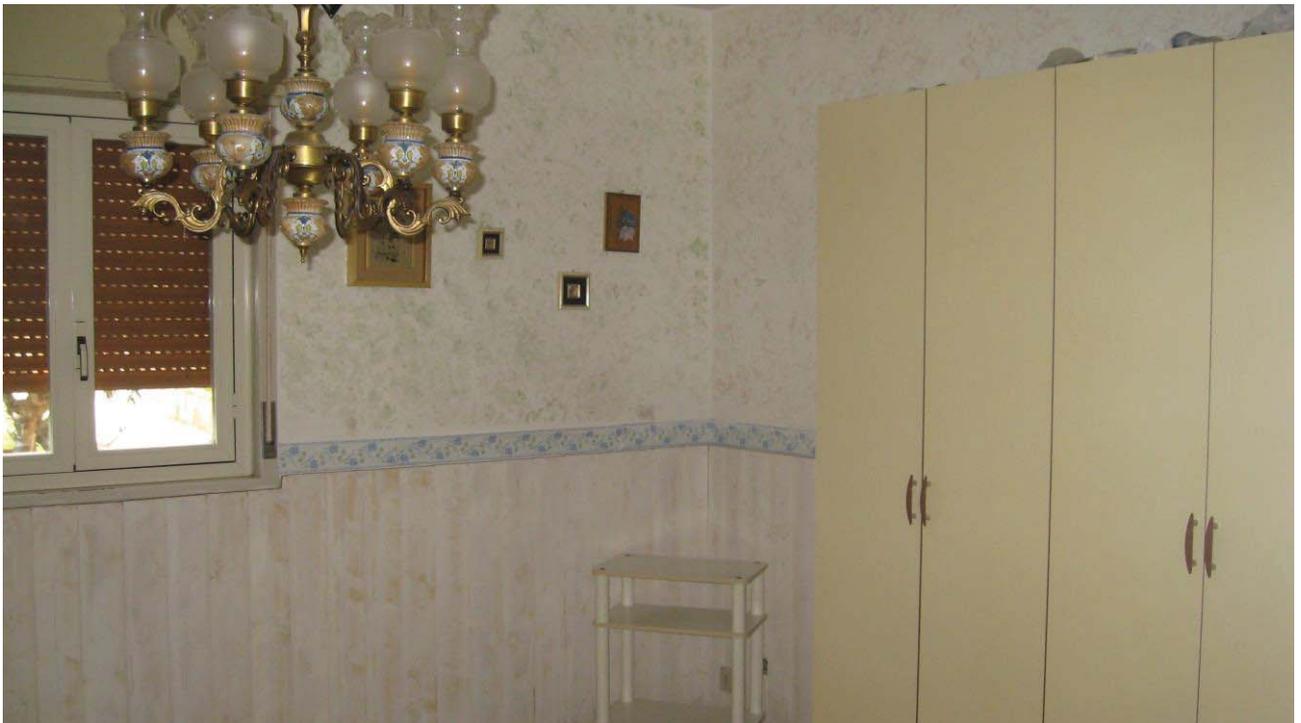
DELEGATO DAL TRIBUNALE DI PA

31 GEN. 2001

**ALLEGATO -4-**  
Documentazione fotografica









**TRIBUNALE DI PALERMO**  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI  
G. ES. : DOTTOR FABRIZIO MINUTOLI

\* \* \* \* \*

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 554/2012 R.G. ES.**

PROMOSSA DA “”

CONTRO (A)

\* \* \* \* \*

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D’UFFICIO**

PARTE I - RELAZIONE GENERALE

## **INDICE**

|   |         |
|---|---------|
| 1. PREMESSA   | PAG. 3  |
| 1.1. MANDATO DI CONSULENZA  | PAG. 3  |
| 1.2. OPERAZIONI PERITALI ESEGUITE   | PAG. 3  |
| 2. ESAME DEGLI ATTI   | PAG. 4  |
| 3. ACCESSO AI LUOGHI, INDIVIDUAZIONE DEI BENI<br>PIGNORATI E FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA,<br>ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ URBANISTICA,<br>IDENTIFICAZIONE E ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'<br>CATASTALE, ALTRI GRAVAMI URBANISTICI, SPESE DI GESTIONE. | PAG. 6  |
| 3.1. ACCESSO AI LUOGHI  | PAG. 7  |
| 3.2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI E FORMAZIONE<br>DEI LOTTI DI VENDITA   | PAG. 8  |
| 3.3. ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' URBANISTICA  | PAG. 9  |
| 3.4. IDENTIFICAZIONE E ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'<br>CATASTALE   | PAG. 10 |
| 3.5. ALTRI GRAVAMI URBANISTICI  | PAG. 11 |
| 3.6. SPESE FISSE ANNUE DI GESTIONE O MANUTENZIONE   | PAG. 11 |
| 4. ARTICOLAZIONE DELLA PRESENTE RELAZIONE DI<br>CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  | PAG. 11 |
| 5. ELENCO ALLEGATI  | PAG. 11 |
| 6. NOTA INFORMATIVA   | PAG. 12 |

## **TRIBUNALE DI PALERMO**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 554/2012 R.G. ES.**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

### PARTE I - RELAZIONE GENERALE

#### **1. - PREMESSA**

##### **1.1. - MANDATO DI CONSULENZA**

Il sottoscritto architetto Rosolino Gentile, residente in Palermo in viale Margherita di Savoia al n. 89, iscritto all'Albo degli architetti della Provincia di Palermo con il n. 1779 ed inserito nell'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Palermo, riceveva dal G.E. Dott.ssa Rossana Guzzo, nomina a C.T.U. per la procedura n°. 554/12, iniziata ad istanza da [REDACTED] in danno della Signora (A).

Con la presente relazione adempie all'incarico conferitogli di accertare tutti gli elementi necessari per la vendita degli immobili colpiti dal procedimento in epigrafe, secondo i quesiti indicati nel verbale di giuramento dell'esperto.

##### **1.2. - OPERAZIONI PERITALI ESEGUITE**

Al fine di dare risposta al mandato ricevuto, lo scrivente ha condotto le seguenti attività:

- esame degli atti del procedimento depositati in Cancelleria;
- comunicazione alle parti, a mezzo raccomandata A/R e p.e.c., dell'inizio delle operazioni peritali;

**C.T.U. Architetto Rosolino Gentile**

Via Lombardia, 9 – 90144 Palermo – tel/fax 091309531 – cell. 3803275567 – mail. [architettogentile3@gmail.com](mailto:architettogentile3@gmail.com)

- verifica ed individuazione degli immobili oggetto del pignoramento;
- verifica ed identificazione catastale degli immobili;
- acquisizione visure catastali;
- sopralluogo, rilievo sugli immobili costituenti i lotti di vendita, rilievo fotografico, verifica di rispondenza dimensionale, distributiva e tipologica della planimetria acquisita, riproduzione grafica di tutti gli immobili, nonché verifica dello stato di possesso del bene;
- accertamento della regolarità edilizia degli immobili ;
- ricerche di mercato (fonti: agenzie immobiliari, internet, pubblicazioni specializzate, informazioni acquisite in loco, annunci aste e vendite giudiziarie, ecc.);
- predisposizione, stesura, copia, collazione, deposito, trasmissione della presente relazione unitamente a tutti gli allegati.

## **§ RISPOSTA AI QUESITI**

### ***QUESITO 1***

*Provveda, 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 notifica – nonché dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, 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. - ESAME DEGLI ATTI**

Agli atti è stata prodotta la documentazione ipocatastale.

La storia del dominio del ventennio sull'immobile di cui all'Atto di

Pignoramento è riportata compiutamente nella relazione notarile.

**Individuazione nell'atto di pignoramento e nella relazione notarile**

1. In Atto di Pignoramento sono inseriti i seguenti immobili:
  - “ Complesso edilizio destinato ad attività di turismo rurale, in Montelepre c.da Suvarelli, composto da n. 7 camere, tre mini appartamenti, locali di ristorazione, piscina, locali e spazi pertinenziali ricadenti sul terreno sito in Montelepre, c.da Suvarelli, iscritto al NCT al foglio di mappa n. 7, p.lla 200;
  - Appartamento per civile abitazione in Montelepre c.da Suvarelli, snc piano terra, censito al NCEU di Montelepre al foglio di mappa n. 7, p.lla 539 sub. n. 2.

In riferimento all'immobile di cui al punto 1) in Atto di Pignoramento si precisa che oggi esso è identificato in catasto urbano del comune di Montelepre alla particella n. 640, sempre foglio n. 7, e non alla particella n. 200. Questo in relazione alla soppressione della particella n. 200 avvenuta in data 06/03/2008. La soppressa particella n. 200 ha generato anche la particella n. 539 su cui è stato edificato l'immobile di cui al punto 2 dell'Atto di pignoramento.

***QUESITO 2 – lett. a), b), c), d), e), f).***

*provveda, previa comunicazione scritta alle parti esegutate, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di 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, purchè ciascuno dei lotti risulti autonomamente commerciabile e dotato di autonomi identificativi catastali; in caso contrario sottoporrà al Giudice l'eventuale opportunità (ad es. nel caso di manifesta sproporzione fra crediti e valore dei beni) di un previo frazionamento – ove possibile – indicandone i relativi costi. 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. 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 effettuare il rilievo planimetrico;*

*c. 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 dal valore di stima);*

*d. alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed 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. In particolare, in caso di opere abusive, procederà al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/01 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verificherà, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. Si segnala a tal proposito che, ai sensi della normativa attualmente in vigore – legge 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. Laddove l'immobile sia abusivo e non sanabile, stante il disposto di cui all'art. 7 L. 47/85 (oggi art. 31 c. 3 e ss. DPR 380/01), verifichi se sia stato emesso da parte delle autorità competenti l'ordine di demolizione, in che data sia stato comunicato, se sia decorso il termine e accertata l'inottemperanza all'ordine di demolizione, costituente titolo per l'acquisto del bene al patrimonio del Comune (evenienza che si dovrà adeguatamente segnalare al Giudice prima della stima); 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 indicati – anche in via approssimativa – e detratti al fine di determinare il valore di stima).*

**C.T.U. Architetto Rosolino Gentile**

Via Lombardia, 9 – 90144 Palermo – tel/fax 091309531 – cell. 3803275567 – mail. [architetto3@gmail.com](mailto:architetto3@gmail.com)

*e. alla verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

*f. indicherà ogni utile informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

**3. - ACCESSO AI LUOGHI, INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI, FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA, IDENTIFICAZIONE E ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ CATASTALE, ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ URBANISTICA, VERIFICA DI ALTRI GRAVAMI URBANISTICI, SPESE FISSE ANNUE DI GESTIONE O MANUTENZIONE.**

### **3.1. - ACCESSO AI LUOGHI**

Esaminati gli atti e svolti i preliminari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Palermo, il C.T.U., per mezzo di raccomandata del servizio postale nazionale datata 05/05/2017 e P.e.c. , metteva a conoscenza l'esecutata e il procuratore del precedente della data di inizio delle operazioni peritali fissata per il 25/05/2017 alle ore 10,00.

La comunicazione postale, inviata al debitore, con riportata la data di inizio delle operazioni peritali, rimaneva in giacenza presso il centro postale di Montelepre fino alla data del 09/06/2017, data in cui ritornava al mittente. In data successiva alla infruttuosa visita di sopralluogo effettuata dal sottoscritto.

In data 16/06/17 il sottoscritto c.t.u. metteva a conoscenza di ciò il Giudice dell'Esecuzione. In data 29/06/2017 il Giudice dell'Esecuzione nominava

l' avv. Marco Di Vita custode degli immobili per l'esecuzione di cui all'oggetto. In data 28/11/17, alle ore 9,30, il sottoscritto C.T.U., in compagnia dell'avvocato Marco Di Vita , Custode Giudiziario, dell'esecutata stessa, si recava sui luoghi di causa (iniziando dall'immobile n°. 2 dell'atto di pignoramento), sono state esposte le motivazioni del sopralluogo e si è dato inizio alle operazioni peritali. Eseguiti i dovuti rilievi metrici, gli accertamenti topografici, effettuati i rilievi fotografici, tutti i partecipanti si spostavano presso l'immobile individuato al numero uno dell'atto di pignoramento (n°. 5 distinti corpi di fabbrica). Effettuati i riscontri di rito alle ore 12,00 veniva redatto e sottoscritto l'apposito verbale ( all. n°. 2).

### **3.2. - INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI E FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA**

Dall'esame della documentazione prodotta agli atti ed a seguito degli opportuni accertamenti e sopralluoghi svolti, il sottoscritto ha potuto constatare che, ai fini della vendita, i beni, oggetto della presente relazione di fatto costituiscono dei lotti a se stanti, che possono essere alienati separatamente, e quindi identificati così come segue:

- **LOTTO N. 1 (A) – Quota di 1/1.** Piena proprietà di un “ Complesso edilizio edificato per attività di turismo rurale, in Montelepre c.da Suvarelli, composto da un primo corpo di fabbrica comprendente n. 6 camere munite di servizi igienici e 2 mini appartamenti; fabbricato destinato a locali di ristorazione; piscina-solarium con annesso ampio portico; locali e spazi pertinenziali all'aperto tutti ricadenti sul terreno sito in Montelepre, c.da

Suvarelli, iscritto al catasto terreni al foglio di mappa n. 7, p.lla 640, Ente Urbano di are 29,65;

- **LOTTO N. 2 (B) – Quota di 1/1.** Piena proprietà di un appartamento ad uso residenziale sito in Montelepre, c.da Suvarelli snc, piano terra.

L'immobile è parte integrante di una unità edilizia di due elevazioni fuori terra oltre a un piano seminterrato. L'immobile è composto da 9,5 vani catastali. Dispone di due ingressi distinti e di due portici esclusivi. In comproprietà degli altri livelli è l'area libera del lotto.

L'immobile risulta identificato al catasto fabbricati del Comune di Montelepre al Fg. 7, part. 539 sub. 2, piano T, cat. A/7, classe 3, con rendita pari ad euro 735,95.

### - 3.3. - ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ URBANISTICA

**Lotto 1 (A).** Il complesso edificato per attività di turismo rurale, è composto da n°. 5 corpi di fabbrica con diversa destinazione. Il complesso dispone anche di una piscina scoperta. Tale complesso, edificato senza l'ausilio di nessuna concessione edilizia, è stato sanato per mezzo della legge n°. 269/03. Risultano pagati i costi per oblazione e per oneri concessori (All. n°. 7).

Con Ordinanza Dirigenziale n°. 02 del 18/05/09 (All. n°. 5 ) veniva richiesta, dal comune di Montelepre, la demolizione di ulteriori successivi abusi edilizi. Demolizioni effettuate come da verbali dei tecnici comunali. In data 22/08/2017, prot. 13968, veniva concesso alla ditta **“Permesso di costruire in Sanatoria”** (All. n°. 6).

Al fine di completare la posizione occorrerà approntare oneri per il rilascio

della certificazione di agibilità/abitabilità.

**Lotto 2 (B)** L'immobile in oggetto, contraddistinto con il sub. n. 2 della particella n. 539, è stato edificato giusta licenza edilizia prot. n. 656 del 30/12/1970 (All. n. 4), rilasciata dal Comune di Montelepre (PA). Il progetto di cui alla licenza edilizia prevedeva, oltre l'edificazione dell'unità abitativa oggetto di pignoramento, un livello inferiore da adibire a garage.

Risulta essere del tutto abusiva l'unità immobiliare sovrastante gravata da una **Ingiunzione di Demolizione** (All. n.º. 5) del Comune di Montelepre riportante il Prot. n.º. 6922 del 18/05/2009.

#### **3.4. - IDENTIFICAZIONE E ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ CATASTALE**

Preliminarmente alle operazioni di sopralluogo, si è proceduto all'identificazione catastale dei beni inseriti nell'esecuzione immobiliare n. 544/2012, presso l'Agenzia del Territorio di Palermo.

Accertando, per l'immobile di cui al n. 1 dell'Atto di pignoramento, come con Denuncia di Cambiamento Catastale del 02/01/2017 (prot. N. PA0000017 per ampliamento), l'Ufficio Tecnico Erariale di Palermo, il lotto di terreno, così come riportato in Atto di Pignoramento, veniva dotato di nuovo numero di particella. Si attribuiva al lotto il numero di particella 640, numero che oggi è affrancato a quanto sul lotto edificato.

L'immobile di cui al **lotto n. 2** della presente perizia di stima riporta gli stessi identificativi catastali inseriti in Atto di pignoramento.

#### **3.5. – ALTRI GRAVAMI URBANISTICI**

Dalla verifica della relazione notarile, dall'atto di compravendita, agli atti del procedimento e dalle risultanze catastali non risulta l'esistenza di trascrizioni relative a censo o livello. Relativamente ad eventuali pesi da uso civico l'immobile non ricade in suoli gravati da diritti di uso civico (all. n° 8).

### **3.6. – SPESE FISSE ANNUE DI GESTIONE O MANUTENZIONE.**

Gli immobili di cui alla presente perizia di stima non sono regolamentati da nessuna amministrazione condominiale.

## **4. ARTICOLAZIONE DELLA PRESENTE RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Con riferimento alla identificazione dei lotti di immobili oggetto di stima, riportata nel punto 3.2., la presente relazione è articolata nelle seguenti parti:

Parte I - Relazione generale

Parte II - Relazione di stima del lotto 1 (A).

Parte III - Relazione di stima del lotto 2 (B).

## **5. - ELENCO ALLEGATI**

- Verbale di accettazione incarico (all.1)
- Verbale di immissione in possesso (all.2)
- Richiesta regolarità urbanistica al Comune di Montelepre e documentazione rilasciata (all.3)
- Licenza edilizia lotto 2 (B) (all.4)
- Ingiunzione di demolizione (all.5)
- Permesso di costruire in sanatoria lotto 1 (A) (all.6)

- Bollettini pagamento oblazione e oneri concessori (all.7)
- Attestazione usi civici (all.8)

## 6. - NOTA INFORMATIVA

Così come previsto dall'art. 173 bis delle disposizioni di attuazione del Codice di Procedura Civile, il sottoscritto ha provveduto a trasmettere, a mezzo P.E.C., una copia della relazione di stima al creditore ed al debitore, con invito a far pervenire eventuali note entro il 15° giorno antecedente la data fissata per l'udienza di determinazione delle modalità della vendita.

Il C. degli Architetti  
Arch. Rosolino Gentile  
