Ist. n. 7 dep. 20/06/2018

Architetto Corsale Salvatore
Viale Europa 151/i Villabate (Pa)
Tel. 335.7355199 – Pec. Arch.corsale@pec.it

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE E. IMMOBILIARI

G. Es.: Dott. Fabrizio Minutoli

Riferimento:
Esecuzione immobiliare promossa da
BCC Gestione Crediti
Per conto di
Banca Don Rizzo – Credito Cooperativo S. O.
contro
"A"
(R. Es. 824/2012)

N. 5 Lotti

RELAZIONE PERITALE
integrativa

Consulente Tecnico d'Ufficio:
Dott. Arch. Salvatore Corsale

Palermo, 19 Giugno 2018

Firmato Da: CORSALE SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3621e22982c61e28b94529568b1657c6

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Architetto Corsale Salvatore
Viale Europa 151/i Villabate (Pa)
Tel. 335.7355199 – Pec. Arch.corsale@pec.it

Premessa

Il sottoscritto Arch. Salvatore Corsale, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice per la categoria Architetti, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa promossa da BCC Gestione Crediti per conto di Banca Don Rizzo – Credito Cooperativo Sicilia Occidentale contro il signor A, che veniva invitato il 24.07.2017 per il giuramento di rito ed il conferimento dell'incarico peritale. Inoltre la S.V.I. disponeva il termine di deposito della relazione peritale entro 30 giorni prima dell'udienza fissata per il 10.11.2017 autorizzando il ritiro della produzione.

Svolgimento delle operazioni peritali

La data d' inizio delle operazioni, fissata per il giorno 22.09.2017, veniva comunicata il 15.09.2017 a mezzo raccomandata A/R all'esecutato Signor A, e a mezzo posta elettronica certificata al creditore procedente ed ai intervenuti nel procedimento.

Il giorno prefissato, alle ore 12.45 il signor A con la moglie, si presentavano al sopralluogo;

In tale occasione, si è preso visione dei luoghi ed ispezionata le unità immobiliari oggetto di esecuzione, e procedendo alla verifica, attraverso un rilievo metrico e fotografico, della rispondenza tra quanto descritto nell'atto di pignoramento e l'effettivo stato dei luoghi, rilevandone, altresì, la consistenza, le finiture e lo stato di manutenzione.

In oltre, lo scrivente, ha preso visione della totalità dell'immobile derivante dalla demolizione del vecchio fabbricato elencato nell'atto di pignoramento al punto 1.

Firmato Da: CORSALE SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3621e22982c61e28b945295568b1657c6

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Architetto Corsale Salvatore
Viale Europa 151/i Villabate (Pa)
Tel. 335.7355199 – Pec. Arch.corsale@pec.it

In data, 11.10.2017, si relazionava al giudice, che in data 02.01.2018 comunicava l'autorizzazione ad accatastare l'immobile non elencato nell'atto di pignoramento, nonché alla valutazione, e pertanto rinviava l'udienza in data 24.04.2018.

Alla luce della autorizzazione del giudice, lo scrivente in contattava nuovamente l'esecutato, che consentiva l'accesso all'appartamento, posto ai piani primo e secondo, del fabbricato in oggetto, in data 27 gennaio 2018, e quindi provvedendo alla accatastamento e alla redazione finale della Ctu.

In data 26.03.2018 lo scrivente depositava la Consulenza Tecnica.

Integrazione alla perizia

In data 11.05.2018 veniva chiesta una integrazione alla CTU depositata con la risposta al seguente quesito:

"indicare, qualora si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota; precisi in tal caso 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.";

"…..predisponendo altresì una bozza di progetto di divisione."

Firmato Da: CORSALE SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3621e22982c61e26b945295568b1657c6

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Architetto Corsale Salvatore
Viale Europa 151/i Villabate (Pa)
Tel. 335.7355199 – Pec. Arch.corsale@pec.it

In risposta al quesito si relazione quanto segue:

Lotto 1.2.3.4.

L'intero fabbricato in cui sono posti i lotti 1-2-3-4, di cui il signor A esecutato ha la quota di ½ indivisa e la restante quota di ½ indivisa risulta di proprietà del fratello signor B, è composto:

- Lotto 1: garage con accesso da via Rizzuto Guarrasi, 48;
  (utilizzato dall'esecutato e dalla sua famiglia)
- Lotto 2: garage con accesso da via Rizzuto Guarrasi, 46;
  (utilizzato dall'esecutato e dalla sua famiglia)

I Lotti 1e 2 nello stato di fatto sono fusi in un unico garage, di cui è previsto il ripristino del frazionamento come da progetto originario.

- Lotto 3: unità abitativa posta al PT ed S1 con accesso da Corso Umberto I, 69;
  (utilizzato dall'esecutato e dalla sua famiglia)
- Lotto 4: unità abitativa posta al PI° e PII con accesso da Corso Umberto I, 69;
  (utilizzato dal fratello dell'esecutato e dalla sua famiglia)

Lotto 5.

L'immobile identificato come Lotto 5 è costituito da ½ di proprietà indivisa, di un appezzamento di terreno con fabbricato rurale annesso (da demolire), sito in Camporeale (PA), contrada Serpe, di cui signor A esecutato ha la quota di ½ indivisa e la restante quota di ½ indivisa risulta di proprietà del fratello signor B.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CORSALE SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3621e22982c61e28b945295568b1657c6

Architetto Corsale Salvatore
Viale Europa 151/i Villabate (Pa)
Tel. 335.7355199 – Pec. Arch.corsale@pec.it

I lotti sopra elencati, analizzati singolarmente, per le loro caratteristiche geometriche e morfologiche, non risultano divisibili o separabili naturalmente, pertanto è impossibile procedere alla redazione di un progetto di divisione di ogni singolo lotto.

A chiarimento dell'utilizzo degli immobili si riferisce quanto segue.

I due fratelli, signor A (esecutato) e signor B (fratello dell'esecutato), anche se comproprietari indivisi del fabbricato, in cui sono posti i lotti 1-2-3-4, occupano la proprietà, quasi come se la divisione fosse già avvenuta.

Infatti, ripristinando il frazionamento dei lotti 1 e 2, gli immobili risulterebbero possibili di assegnazione, con un garage-cantina ed una unità abitativa per ciascuno dei due fratelli.

Anche l'immobile identificato come lotto 5, che è utilizzato dall'esecutato con la sua famiglia, per le sue caratteristiche geometriche e morfologiche, non risulta divisibile o separabile naturalmente, pertanto è impossibile procedere alla redazione di un progetto di divisione.

In considerazione di quanto detto e per un legame affettivo alle proprietà familiari, vie un naturale interessamento all'acquisto dei beni da parte del signor B (fratello dell'esecutato) e pertanto, il prezzo di valutazione di ogni singolo lotto, non ha subito nessuna deprezzamento.

Firmato Da: CORSALE SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3621e22982c61e26b945295568b1657c6

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Architetto Corsale Salvatore
Viale Europa 151/i Villabate (Pa)
Tel. 335.7355199 – Pec. Arch.corsale@pec.it

Schede riassuntive:

Lotto 1

L'immobile identificato come Lotto 1 è costituito da ½ di proprietà indivisa, di un magazzino destinato ad autorimessa e cantinola, sito in Camporeale (PA), via Rizzuto Guarrasi, 48.

La restante quota di 1/2 indivisa è di proprietà del fratello dell'esecutato signor B.

L'unità immobiliare risulta in catasto al foglio 11 particella 3870 sub 5, categoria C/6.

Il Valore stimato della quota ½ indiviso = 14.138,00

L'immobile attualmente è utilizzato pienamente dall'esecutato con la sua famiglia.

Il bene, per le caratteristiche geometriche, non è separabile naturalmente o divisibile.

Lotto 2

L'immobile identificato come Lotto 2 è costituito da ½ di proprietà indivisa, di un magazzino destinato ad autorimessa e cantinola, sito in Camporeale (PA), via Rizzuto Guarrasi, 46.

La restante quota di 1/2 indivisa è di proprietà del fratello dell'esecutato signor B.

L'unità immobiliare risulta in catasto al foglio 11, p.lla 3870, sub 6, categoria C/6.

Valore stimato: **€ 26.146,00 x 50% = 13.073,00**

L'immobile attualmente è utilizzato pienamente dall'esecutato con la sua famiglia.

Il bene, per le caratteristiche geometriche, non è separabile naturalmente o divisibile.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CORSALE SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3621e22982c61e26b945295568b1657c6

Architetto Corsale Salvatore
Viale Europa 151/i Villabate (Pa)
Tel. 335.7355199 – Pec. Arch.corsale@pec.it

Lotto 3

L'immobile identificato come Lotto 3 è costituito da ½ di proprietà indivisa, di un appartamento, sito in Camporeale (PA), al piano terra ed S1, con accesso da Corso Umberto Primo, 69.

La restante quota di 1/2 indivisa è di proprietà del fratello dell'esecutato signor B.

L'unità immobiliare risulta in catasto al foglio 11, p.lla 3870, sub 2, categoria A/3.

Valore stimato: **€ 123.177x50%= 61.588,50**

L'immobile attualmente è utilizzato pienamente dall'esecutato con la sua famiglia.

Il bene, per le caratteristiche geometriche, non è separabile naturalmente o divisibile.

Lotto 4

L'immobile identificato come Lotto 4 è costituito da ½ di proprietà indivisa, di un appartamento, sito in Camporeale (PA),sito in Camporeale (PA), al piano Primo e Secondo, con accesso da Corso Umberto I, 69.

La restante quota di 1/2 indivisa è di proprietà del fratello dell'esecutato signor B.

L'unità immobiliare risulta in catasto al foglio 11, p.lla 3870, sub 3, categoria A/3.

Valore stimato: **€ 74.784, 00 x 50% = 37.392,00**

L'immobile attualmente è utilizzato del fratello dell'esecutato [redacted] ed attualmente residente in [redacted]

Il bene, per le caratteristiche geometriche, non è separabile naturalmente o divisibile.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CORSALE SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3621e22982c61e26b945295568b1657c6

Architetto Corsale Salvatore
Viale Europa 151/i Villabate (Pa)
Tel. 335.7355199 – Pec. Arch.corsale@pec.it

Lotto 5

L'immobile identificato come Lotto 5 è costituito da ½ di proprietà indivisa, di un appezzamento con fabbricato rurale annesso, sito in contrada Serpe, sito in Camporeale (PA).

Si accede da una strada a servizio di più proprietari, posta sulla Strada Provinciale 20, in direzione Camporeale, senza numero civico.

La restante quota di 1/2 indivisa è di proprietà del fratello dell'esecutato signor B.

L'unità immobiliare risulta in catasto al foglio 13 particella 255, classe Vigneto 3 con superficie di ha 32,00.

Valore stimato: **€ = 11.000,00 x 50% = 5.500,00**

L'immobile attualmente risulta utilizzato pienamente dall'esecutato con la sua famiglia.

Il bene, per le caratteristiche geometriche e morfologiche, non risulta separabile naturalmente o divisibile.

Il sottoscritto, ritenendo di aver esaurientemente risposto ai quesiti formulati dal G. Es., e ringraziando per la fiducia rimette alla S.V. I. il presente elaborato peritale, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Palermo, 19 giugno 2018

Firmato Da: CORSALE SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3621e22982c61e28b945295568b1657c6

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Architetto Corsale Salvatore
Viale Europa 151/i Villabate (Pa)
Tel. 335.7355199 – Pec. Arch.corsale@pec.it

Anagrafica :

- [redacted] nato a [redacted] il [redacted] ed ivi residente in [redacted]
- [redacted] nato a [redacted] il [redacted] ed attualmente residente in [redacted]

Il C.T.U.

Dott. Arch. Salvatore Corsale

Firmato Da CORSALE SALVATORE Emesso Da ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial# 3621e22982c61e28b94529568b1657c6

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009