

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

G. Es. DOTT. ALDO DE NEGRI

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N° 134/00 E 120/01

DEL RUOLO GENERALE

ASTE
GIUDIZIARIE.it
BANCO DI SICILIA

PROMOSSA DA

Avv. Guido Contrada

Nei confronti di

[REDACTED]

oooooooo

ORDINANZA AMMISSIVA DELLA CONSULENZA

Disposta dalla S.V. Ill.ma con ordinanza del 6.10.2003 al fine di valutare gli immobile ricadenti nell'espropriazione di cui in epigrafe.

oooooooo

GIURAMENTO DEL CONSULENTE

Prestato nelle mani di V.S. Ill.ma all'udienza del 12.11.03 alla presenza delle parti costituite.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Ill.mo Sig. G.Es. Dott. Aldo De Negri, il giorno 28 Ottobre 2004 mi sono recata presso gli uffici della SIB per ricevere eventuali nominativi circa gli attuali occupanti gli immobili da valutare, in detta data alla presenza dell'arch. [REDACTED]

tecnico della [REDACTED], ho accertato che gli immobili indicati nell'avviso di vendita con i nn° 7.8.9.10 e 11 erano già stato valutati dall'Ing. Alfonso Palmisano in seno alla C.T.U. relativa alle procedure esecutive riunite n° 120/01 e 202/01, consulenza depositata il 9.01.2004. Alla luce di quanto sopra, l'arch. Martino mi chiedeva di non valutare detti beni (oggetto però della Vostra ordinanza).

Il 4.11.2004, rappresentavo alla S.V.III.ma i fatti, chiedendo disposizioni circa gli immobili da valutare e con Vostro dispositivo emesso in pari data mi autorizzavate a eseguire la valutazione degli immobili indicati dai nn° 1.2.3.4.5 e 6.

Il 16 Dicembre inviavo una nota alla [REDACTED] chiedendo di essere messa in possesso dei nominativi e dei recapiti telefonici degli attuali occupanti gli immobili da valutare. Il 17 Dicembre ricevevo dalla [REDACTED] un elenco dei soci occupanti gli immobili, unitamente a soli tre recapiti telefonici.

Riuscivo così a fissare i sopralluoghi presso gli immobili occupati dai [REDACTED] senza poter contattare i restanti soci, in quanto le raccomandate inviate sono tornate indietro.

Il giorno 31 Gennaio 2005 ho proceduto con il rilievo tecnico e fotografico degli appartamenti, dei locali box e delle relative cantine indicate nell'avviso di vendita dai nn° 1, 2 e 6.

Il giorno 23 Febbraio sono riuscita ad accedere negli immobili indicati nell'atto di avviso dai nn° 4 e 5 e solamente il 4 Aprile 2005

sono riuscita a rilevare tecnicamente e fotograficamente l'immobile occupato dal Sig. ██████████ ed indicato con il n° 3.

ILL.MO SIGNOR GIUDICE

DOTT. ALDO DE NEGRI

Io sottoscritta, Arch. Cristina Manzo, consulente tecnico d'Ufficio nominato con l'ordinanza predetta, in espletamento dell'incarico ricevuto, mi pregio sottoporre alla S.V. Ill.ma la seguente

R E L A Z I O N E

che comprende la identificazione degli immobili oggetto della presente valutazione; la descrizione generale; i criteri di stima e la valutazione dei cespiti, redatta in fascicoletti separati.

Fanno parte della presente consulenza i fascicoletti distinti dalle lettere "A" - "B" - "C" - "D" - "E" - "F".

LA IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE

Prima di dare inizio alle operazioni peritali mi sono recata presso l'U.T.E. di Palermo per richiedere le visure e le planimetrie relative agli immobili oggetto di valutazione, al fine di verificarne i dati e la corrispondenza planimetrica. Gli immobili da valutare sono:

- A)** Appartamento sito in Palermo, Via papa Giovanni XXIII n° 2 (già via V.48), in località Bonagia, zona Peep n° 5, piano 7°,

scala C, al N.C.E.U. al foglio 84, particella 1856/82, con annessa cantina al P.S.1 indentificata dal n° 1; Box auto n° 14 posto al P.S. 1 al N.C.E.U. al foglio 84, particella 1856/130.

B) Appartamento sito in Palermo, Via Papa Giovanni XXIII n° 2 (già via V48) in località Bonagia, zona Peep n° 5, piano 1°, scala A, al N.C.E.U. al foglio 84, particella 1856/28 con annessa cantina al PS2, identificata dal n° 16; Box auto n° 78 posto al PS. 2, al N.C.E.U. al foglio 84, particella 1856/210.

C) Appartamento sito in Palermo, Via Papa Giovanni XXIII n° 2 (già via V48) in località Bonagia, zona Peep n° 5, piano 2°, scala E, al N.C.E.U. al foglio 84, particella 1856/115 con annessa cantina al PS2, identificata dal n° 14; Box auto n° 92 posto al PS. 2, al N.C.E.U. al foglio 84, particella 1856/198.

D) Appartamento sito in Palermo, Via Bassotto n° 35, in località Bonagia, zona Peep n° 5, piano 7°, scala F, al N.C.E.U. al foglio 84, particella 1846/182 con annessa cantina al PS1, identificata dal n° 18; Box auto n° 140 posto al PS. 1, n° 35, al N.C.E.U. al foglio 84, particella 1846/283.

E) Appartamento sito in Palermo, Via Bassotto n° 35, in località Bonagia, zona Peep n° 5, piano rialzato, scala D, al N.C.E.U. al foglio 84, particella 1846/121-14-27 con annessa cantina al

PS2, identificata dal n° 8; Box auto n° 75 posto al PS. 2, al N.C.E.U. al foglio 84, particella 1846/37.

F) Appartamento sito in Palermo, Via Bassotto n° 35, in località Bonagia, zona Peep n° 5, piano 9°, scala C, al N.C.E.U. al foglio 84, particella 1846/119 con annessa cantina al PS2, identificata dal n° 4; Box auto n° 14 posto al PS. 2, n° 35, al N.C.E.U. al foglio 84, particella 1846/302.

oooooooooooo

VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE PRESENTATA DAI CREDITORI PROCEDENTI

Dall'esame della documentazione presentata dai creditori ho accertato che non sussistono carenze nella stessa (atto di avviso ex art. 498 c.p.c., atto di avviso ex art. 599 c.p.c.). Ho verificato la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento.

Preciso inoltre che i documenti richiesti dall'art. 567 c.p.c. sono stati depositati.

Dalla lettura della certificazione notarile, redatta dal Notaio Tommaso Porcelli, ho accertato che per l'immobile sito in Palermo, via del Bassotto, 35 e descritto nell'allegato "E", si rileva una discordanza fra la descrizione del bene indicato in pignoramento e i dati catastali. Tale discordanza consiste nell'indicazione del piano di ubicazione e del numero d'interno relativo al box. Infatti, l'atto di avviso di vendita immobiliare

attribuisce quale pertinenza dell'appartamento la proprietà di un locale box auto posto al piano seminterrato dell'edificio, istinto dal n° 75. Invero, il locale annotato all' N.C.E.U. di Palermo, al foglio 84, particella 1846/37 non è un locale box auto, bensì un posto auto scoperto posto al piano terra (vedasi visura catastale).

Relativamente a detto bene, durante le operazioni peritali, il signor [REDACTED] coniuge della signora [REDACTED] socia assegnataria della Cooperativa, mi ha dichiarato di non aver mai avuto il possesso di alcun box al piano seminterrato, ma di usufruire solamente di un posto auto all'aperto, sito nel piazzale esterno circostante l'edificio.

Sempre in seno alla relazione notarile si evidenzia che il locale box di piano seminterrato, identificato con gli estremi catastali relativi al posto auto scoperto di piano terra, è stato assegnato dalla [REDACTED] al signor [REDACTED] con atto in Notar Siciliano del 20.9.1996, trascritto il 3.10.1996 ai nn° 33544/25782.

Alla luce di aunto sopra esposto considererò pertinenze dell'immobile di cui all'allegato "E" il locale cantina (i cui estremi catastali coincidono con quelli dell'appartamento) e il posto auto all'aperto, distinto dalla particella 1846/37 del foglio 84 (così come indicati nell'avviso di vendita immobiliare), modificando la descrizione in posto auto sito al piano terra (così come descritto nella visura catastale).

CRITERI DI VALUTAZIONE

Come è noto, ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima.

Si ritiene fondamentale chiarire che il valore ricercato per la valutazione di immobili (fabbricati) può essere determinato seguendo diversi criteri di stima. Fra essi, usualmente, possono essere presi in considerazione i seguenti:

- a) **Il criterio del valore di mercato;**
- b) **Il criterio del valore di capitalizzazione;**
- c) **Il criterio del valore di trasformazione;**
- d) **Il criterio del valore complementare.**

I criteri di stima che nel caso in esame andrò ad adottare sono:

"il criterio del valore di mercato" e "il criterio del valore di capitalizzazione" dalla cui media si otterrà il più probabile valore venale dell'immobile in esame, sul quale stabilirò il valore della nuda proprietà .

CARATTERISTICHE DELLA ZONA IN CUI RICADONO GLI IMMOBILI

Il comparto immobiliare che interessa la presente relazione di stima ricade in una zona periferica della città di Palermo, posta nelle immediate vicinanze di Viale Regione Siciliana Sud-Est, poco prima dell'inizio dell'Autostrada, zona nella quale sono

state realizzate anche costruzioni di tipo economico popolare. Essa è ben fornita dei servizi primari e secondari.

ACCESSIBILITA' E COMODITA' DI SOSTA

Il complesso edilizio è dotato di un ampio spazio condominiale esterno destinato a parcheggio e sia sulla Via Papa Giovanni XXIII che sulla Via del Bassotto è possibile, con facilità, parcheggiare le autovetture.

REGOLARITA' EDILIZIA

L'intero comparto immobiliare è stato realizzato a seguito dei programmi costruttivi I, II e III, in forza della concessione edilizia n° 104 del 12.2.1981, di variante n° 179 del 14.3.1983 e di completamento e variante n° 313 del 21.10.1987.

Poiché sono state realizzate delle opere in difformità della concessione che, comunque, non hanno comportato aumento delle superfici utili o del volume assentito e poiché sono state apportate variazioni delle ubicazioni planimetriche di corpi di fabbrica, nel rispetto, però, della normativa urbanistica, in data 16.5.1995 è stata presentata domanda di concessione in sanatoria ex L. 724/94 assunta al prot. 5970/S e l'intera oblazione è stata versata.

In data 8.11.1996, prot. n° 16877 e 20777 è stata ottenuta l'attestazione di conformità ex art. 8 L.R. 82/55 da parte del Genio Civile per il II programma costruttivo (via Papa Giovanni

XXIII n° 2) e per il III programma costruttivo (Via del Bassotto n° 35).

Il Comune con istanza prot. n° 123 del 4.01.2001, richiedeva alla cooperativa Piano Verde l'integrazione della documentazione presentata nell'istanza di sanatoria. Con nota del 24.1.2002 prot. n° 02/2002, la Cooperativa inviava gli attestati di conformità rilasciati dal Genio Civile e la documentazione fotografica, riservandosi di completare la documentazione richiesta nel più breve tempo possibile.

Dalle visure esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palermo, ho verificato che nella relazione tecnica giurata allegata alla documentazione prodotta dalla cooperativa edilizia [REDACTED], sono indicate ulteriori opere abusive non indicate nella richiesta di sanatoria. Ovvero sono state ricavate, a seguito di frazionamento, altre 13 unità abitative, senza comunque aumentare la cubatura prevista.

E' stata inoltre realizzata una superficie non residenziale di circa mq. 1.300, al piano seminterrato fra l'edificio A e quello C3, per la quale comunque, i lavori non sono stati ancora ultimati.

L'istanza di sanatoria è tutt'oggi in fase istruttoria ed il Comune richiederà alla Cooperativa una nuova relazione tecnica giurata per ottenere una più chiara descrizione degli abusi commessi.

Sembrerebbe, comunque, che non sussistano preclusioni di tipo

urbanistico al rilascio della concessione in sanatoria per gli abusi dichiarati nell'istanza e per quelli successivamente dichiarati, in quanto essi non sono stati individuati dall'Amministrazione a seguito di sopralluoghi, ma sono stati dichiarati dall'istante con la documentazione integrativa, e detti abusi sono irrilevanti rispetto alle dimensioni del comparto immobiliare

I costi cui si andrebbe incontro sarebbero ripartiti per i complessivi 227 appartamenti e pertanto essi non influenzeranno in modo significativo la presente stima

Alla luce di quanto sopra i certificati di agibilità e di abitabilità potranno essere rilasciati solamente dopo aver ottenuto il rilascio della concessione in sanatoria e la conformità del Genio Civile.

Va comunque evidenziato che diversi immobili facenti parte del comparto immobiliare in esame sono già stati oggetto di compravendita.

Arch. Cristina Manzo