

Tribunale di Palermo
Sezione VI Civile - Esecuzioni Immobiliari
Procedimento di espropriazione immobiliare R.G.Es. 282/1992
riunito ai procedimenti esecutivi n. 551/1992 e n. 657/1992
Esperto stimatore: Arch. Alessandra Carollo
Relazione generale

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO

Sezione VI Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Procedimento di espropriazione Immobiliare n. 282/1992
riunito ai procedimenti esecutivi n. 551/1992 e n. 657/1992

RELAZIONE GENERALE

GIUDICE DELL'ESECUZIONE:

Dott.ssa Valentina Imperiale

Esperto stimatore

Arch. Alessandra Carollo



INDICE

1. PREMESSA	p. 4
2. ESAME DEGLI ATTI	p. 6
3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI, SOPRALLUOGHI E FORMAZIONE DEI LOTTI	
3.1 - INDIVIDUAZIONE E IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI	p. 12
3.2 - SOPRALLUOGHI	p. 16
3.3 - FORMAZIONE DEI LOTTI	p. 18
4. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI LOTTI	
4.1 - TIPOLOGIA ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE (vedi singoli fascicoli)	
4.2 - ACCESSI E CONFINI (vedi singoli fascicoli)	
4.3 - PERTINENZE ED ACCESSORI (vedi singoli fascicoli)	
4.4 - DOTAZIONI CONDOMINIALI (vedi singoli fascicoli)	
4.5 - DESCRIZIONE	
4.5.1 - Descrizione del contesto in cui sono ubicati i lotti di vendita	p. 20
4.5.2 - Descrizione dell'edificio di cui fanno parte i lotti di vendita	p. 20
4.5.3 - Descrizione del lotto di vendita (vedi singoli fascicoli)	
4.6 - STATO DI CONSERVAZIONE (vedi singoli fascicoli)	
4.7 - DESTINAZIONE DI PRG (vedi singoli fascicoli)	
4.8 - STATO DI POSSESSO (vedi singoli fascicoli)	
4.9 - FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE (vedi singoli fascicoli)	
4.10 - FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI CHE SARANNO CANCELLATI (vedi singoli fascicoli)	



4.11 – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (vedi singoli fascicoli)

4.12 - REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA (vedi singoli fascicoli)

4.13 - CRITERI DI STIMA, FONTI DI RIFERIMENTO E VALORE

UNITARIO LORDO (vedi singoli fascicoli)

4.14 - SUPERFICIE COMMERCIALE (vedi singoli fascicoli)

4.15 - STIMA (vedi singoli fascicoli)

4.16 - QUOTE INDIVISE E DIVISIBILITÀ (vedi singoli fascicoli)

5. SCHEDE RIASSUNTIVE DEI LOTTI DI VENDITA

p. 22

6. INDICE DEGLI ALLEGATI

p. 24



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Procedimento di espropriazione immobiliare R.G.Es. 282/1992

riunito ai procedimenti esecutivi n. 551/1992 e n. 657/1992

Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Valentina Imperiale

Tribunale di Palermo - Sezione VI Civile

1. PREMESSA

Con decreto del 18/11/2016 e successivo decreto di rettifica del 23/11/2016 (all. 1) il Giudice dell'Esecuzione nominava la sottoscritta Arch. Alessandra Carollo nella procedura esecutiva R.G.Es. 282/1992 (riunita alle procedure n. 551/1992 e n. 657/1992 con provvedimento del 21/10/2000) dandole incarico di rispondere ai quesiti elencati nel medesimo decreto di nomina (all. 1) limitatamente ai beni di cui alle lettere da a) a d) del provvedimento reso in data 11/06/2016, ossia:

- a) Terreno in Bolognetta, contrada Coda di Volpe, foglio 11, particella 471;
- b) Terreno in Bolognetta, contrada Coda di Volpe, foglio 11, particella 695;
- c) Immobili in Bolognetta, contrada Coda di Volpe, foglio 11, particella 695 sub. 2 e sub. 5;
- d) 2/24 Terreno in Bolognetta, contrada Filaccina, foglio 11, particella 115.

Il giorno 06/12/2016 la sottoscritta accettava l'incarico prestando il giuramento di rito in cancelleria.

Con provvedimento del 11/03/2017 il G.E., a seguito di dettagliata relazione preliminare della scrivente nella quale si evidenziavano notevoli divergenze tra lo stato attuale dei beni e quanto descritto negli atti di pignoramento e nella relazio-



ne notarile delle procedure esecutive n. 282/1992, n. 657/1992 e n. 551/1992,

disponeva la sospensione delle operazioni di stima fino a nuova disposizione.

Successivamente, con provvedimento del 04/12/2017, su istanza del creditore

precedente nella procedura n. 657/1992, il G.E. disponeva la ripresa delle operazioni peritali con riferimento ai seguenti beni:

- a) Edificio sito in Bolognetta, C.da Coda di Volpe, censito al Catasto Fabbricati al foglio 11, p.lla 1612 insistente sulle particelle 471 e 695, fg. 11 del Catasto Terreni e oggetto di pignoramento (atteso che per il principio di accessione debba considerarsi oggetto della presente procedura);
- b) Unità immobiliari nell'edificio sito in Bolognetta, C.da Coda di Volpe, censiti al Catasto Fabbricati al foglio 11, p.lla 695 sub 9, 11, 12, 14 e 15;
- c) 2/24 Terreno in Bolognetta, C.da Filaccina, fg 11, p.lla 1136 e 1137
- d) 2/24 dell'Edificio sito in Bolognetta, C.da Filaccina, foglio 11, p.lla 1138 sub 2, 3, 4.

Con provvedimento del 11/10/2018 il G.E., preso atto che, con riguardo alla quota pignorata di 2/24 del terreno sito in Bolognetta, C.da Filaccina, fg 11, p.lla 1136 e 1137 e del soprastante edificio censito alla p.lla 1138 sub 2, 3, 4, nonostante i richiami al ceto creditorio non risultava sanata la continuità delle trascrizioni, dichiarava la parziale improseguibilità del pignoramento in riferimento ai suddetti beni.

Alla luce di tali premesse risultano oggetto della presente relazione i sottoelencati beni:

- Edificio sito in Bolognetta, C.da Coda di Volpe, censito al Catasto Fabbricati al foglio 11, p.lla 1612 correlato alla particella 471, fg. 11 del Cata-



sto Terreni;

- Unità immobiliari facenti parte dell'edificio sito in Bolognetta, C.da Coda di Volpe censito al Catasto Fabbricati al foglio 11, p.lla 695, e individuati con i subalterni 9, 11, 12, 14 e 15;

2. ESAME DEGLI ATTI

QUESITO PUNTO 1

Provveda l'esperto, 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, c.2° 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.

La sottoscritta ha acquisito presso la cancelleria della VI Sezione Civile copia della documentazione relativa alle procedure riunite n. 282/1992, n. 551/1992 e n. 657/1992.

Nel fascicolo della procedura n. 282/1992 si rinvencono i seguenti documenti:

- atto di pignoramento (notificato il 18/04/1992)
- nota di trascrizione del pignoramento (trascrizione del 02/05/1992 ai numeri 20657 reg. gen. e 14345 reg. part.)
- istanza di vendita
- atto di intervento del creditore E, ex procedente, depositato il 09/06/1994 con titolo allegato



- atto di intervento del creditore H del 29/03/1993 senza titolo allegato

- atto di intervento del creditore I del 04/03/1997 con allegato titolo e precetto

- atto di intervento del creditore M depositato il 06/08/1999 senza titoli allegati

- atto di intervento del creditore L depositato il 24/04/2008 con titoli allegati

- comparsa di costituzione depositata il 19/01/2012 dalla società B in qualità di nuovo creditore procedente in subentro alla società E

Nel fascicolo della procedura esecutiva n. 282/1992 non si rivengono:

- il titolo esecutivo

- l'atto di avviso ai creditori iscritti ex art. 498 c.p.c.

- La documentazione ipocatastale ex art. 567, c.2°c.p.c.

- la nota di trascrizione in rinnovo del pignoramento

Per quanto concerne il titolo esecutivo si evidenzia che l'avvocato N, già difensore della società E, ex procedente, con nota del 24/04/2012 al Presidente della Sezione Esecuzioni Immobiliari, ha lamentato di non avere rinvenuto in cancelleria la documentazione originale a suo tempo depositata insieme agli allegati.

Riguardo l'avviso ex art. 498 c.p.c. si fa presente che in data 14/07/2014 il creditore C, attuale procedente nell'esecuzione n. 657/1992, ha provveduto ad integrare la documentazione depositando il suddetto avviso (notificato il 14/07/2014).

Per quanto concerne l'assenza dell'atto di avviso ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi si segnala che i beni oggetto della presente relazione risultano essere beni personali ed esclusivi del debitore sig. A stante che lo stesso ha acquistato il terreno sito in Bolognetta censito al foglio 11, p.lle 471 e 695 prima di contrarre matrimonio.



In merito alla documentazione ipocatastale si evidenzia che, con deposito del 17/03/1999 e con successiva integrazione del 07/02/2000, il creditore M. nell'ambito della procedura esecutiva n. 657/1992, ha provveduto a produrre la relazione notarile afferente ai beni pignorati nella detta procedura.

Tra questi si annovera anche il bene pignorato nella procedura n. 282/1992 costituito dal terreno sito in Bolognetta, C.da Coda di Volpe, censito al Catasto Terreni al foglio 11, p.lle 471 e 695, nonché le unità immobiliari costruite su detto terreno censite al Catasto Fabbricati al foglio 11, p.lla 695, sub 2 e sub 5.

Successivamente, su richiesta del G.E., il creditore C ha provveduto ad integrare nuovamente la relazione ex art. 567, 2° comma c.p.c., con ulteriore relazione del 20/07/2015.

Nonostante le integrazioni, la relazione notarile prodotta nell'ambito della procedura n. 657/1992 risulta inadeguata nel rappresentare l'effettivo stato dei beni considerato che le unità immobiliari di cui ai sub 2 e sub 5, citate nell'atto di pignoramento e menzionate nella relazione notarile, all'epoca del pignoramento risultavano già essere state frazionate in altre unità immobiliari (sub 8, 9, 10, 11), una delle quali trasferita (sub 8) a terzi estranei in data antecedente il pignoramento. La relazione notarile, per altro, non menziona la presenza di ulteriori subalterni facenti parti del medesimo edificio, già esistenti in epoca anteriore al pignoramento e intestati all'esecutato (sub 11, 12, 14 e 15).

Di siffatta situazione, che il CTU ha rappresentato al G.E. in separata sede con relazione preliminare, non si fa riferimento né nella originaria relazione notarile né nelle successive integrazioni.

In merito agli immobili per i quali oggi si procede, dunque, il rapporto notarile risulta carente e sarebbe meritevole di aggiornamento sia per quanto concerne i



certificati ipotecari che catastali, anche in considerazione del notevole tempo trascorso dalla sua stesura e delle ulteriori formalità nel frattempo sopraggiunte.

Infine, per ciò che concerne la nota di trascrizione in rinnovo del pignoramento della procedura R.G.Es. 282/1992 nonostante il G.E. abbia onerato il ceto creditore di integrare la documentazione, avvertendolo che in assenza sarebbe stata dichiarata l'improseguibilità della procedura, non risulta che tale adempimento sia stato eseguito. Al contrario, con nota depositata il 12/01/2019, la società J, cessionaria dei crediti della società B e succeduta ad essa, ha dichiarato di voler rinunciare alle procedure riunite n. 282/1992, n. 551/1992 e n. 657/1992.

Nel fascicolo della procedura n. 551/1992 si rinvencono i seguenti documenti:

- atto di pignoramento (notificato il 18/07/1992)
 - istanza di vendita
 - nota di trascrizione per rinnovo del pignoramento (trascrizione del 06/08/2012 ai numeri 36628 reg. gen. e 29275 reg. part.)
 - atto di intervento del creditore M depositato il 06/08/1999 senza titoli allegati
 - atto di intervento depositato, insieme agli allegati in data 14/01/2010 dalla società D in qualità di nuovo creditore procedente in subentro alla società G
- non si riviene, invece, la copia dei seguenti documenti:
- il titolo esecutivo per cui si procede
 - la nota di trascrizione del pignoramento risalente al 1992
 - l'atto di avviso ai creditori iscritti ex art. 498 c.p.c.
 - le certificazioni ipocatastali o la relazione notarile sostitutiva.

Come detto in precedenza l'avviso ex art. 498 c.p.c. è stato successivamente de-



positato dal creditore C, attuale procedente nell'esecuzione n. 657/1992. L'avviso ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi non è necessario in quanto i beni oggetto della presente relazione risultano essere beni personali ed esclusivi del debitore sig. A.

Per quanto riguarda la documentazione ipocatastale, il creditore M, nell'ambito della procedura esecutiva n. 657/1992, ha provveduto, in data 17/03/1999, a depositare la relazione notarile sostitutiva, integrata successivamente con relazione del 07/02/2000 e ulteriore relazione del 20/07/2015.

Nel fascicolo della procedura n. 657/1992 si rinvencono i seguenti documenti:

- atto di pignoramento (notificato il 11/09/1992)
- istanza di vendita
- nota di trascrizione del pignoramento (trascrizione del 28/09/1992 ai numeri 40427 reg. gen. e 28848 reg. part.)
- relazione notarile del 03/03/1999 depositata il 17/03/1999, integrata con relazione del 07/02/2001 e ulteriore relazione del 20/07/2015
- nota di trascrizione per rinnovo del pignoramento (trascrizione del 26/09/2012 ai numeri 41211 reg. gen. e 32871 reg. part.)
- nota di trascrizione relativa ad accettazione di eredità da parte dei danti causa dell'esecutato (trascrizione del 06/11/1996 ai numeri 37599 reg. gen. e 29140 reg. part.)
- atto di intervento del creditore M depositato il 06/08/1999 senza titoli allegati
- atto di intervento del creditore C, quale successore del creditore procedente, prodotto il 14/01/2013 senza titoli allegati.

Nel fascicolo della procedura esecutiva n. 657/1992 non si rinviene il titolo ese-



cutivo e, come detto in precedenza, la relazione notarile risulta carente e inadeguata per cui sarebbe necessario integrarla con un rapporto notarile aggiornato sugli unici immobili per i quali ad oggi si procede.

In ordine allo stato civile dell'esecutato si fa presente che è stato prodotto l'estratto di matrimonio da cui si evince che al momento dell'acquisto del terreno sito in Bolognetta e censito al fg. 11, p.lle 471 e 695 il debitore non era coniugato per cui i beni per cui oggi si procede sono da considerarsi beni personali dell'esecutato.

3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI, SOPRALLUOGHI E FORMAZIONE DEI LOTTI

QUESITO PUNTO 2 - lett. a) b) c)

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, purché 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 individua-



zione 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).

3.1- INDIVIDUAZIONE E IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

I beni di cui trattasi sono così individuati:

- immobile destinato a deposito sito in Bolognetta, C.da Coda di Volpe, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Bolognetta al foglio **11, p.lla 1612, sub 1**, categoria C/2, consistenza 100 mq, indirizzo Contrada Coda di Volpe, piano terra, intestato al debitore per la piena e intera proprietà; correlato al mappale dei terreni 471 del foglio 11;
- unità immobiliare urbana destinata a deposito sita in Bolognetta, C.da Coda di Volpe, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Bolognetta al foglio 11, particella n. 695, **sub 9**, categoria C/2, classe 5, consistenza 134 mq, superficie catastale 156 mq, indirizzo Contrada Coda di Volpe, piano primo scantinato, intestata al debitore per la piena e intera proprietà;
- unità immobiliare urbana destinata ad attività commerciale sita in Bolognetta, C.da Coda di Volpe, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Bolognetta al foglio 11, particella n. 695, **sub 11**, categoria C/1, classe 3, consi-



stenza 267 mq, superficie catastale 291 mq, indirizzo Contrada Coda di Volpe, piano terra, intestata al debitore per la piena e intera proprietà;

- unità immobiliare urbana destinata ad abitazione, ma ancora in corso di costruzione, sita in Bolognetta, C.da Coda di Volpe, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Bolognetta al foglio 11, particella n. 695, **sub 12**, categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 164 mq, indirizzo Contrada Coda di Volpe, piano primo, intestata al debitore per la piena e intera proprietà;

- unità immobiliare urbana destinata ad abitazione, ma ancora in corso di costruzione, sita in Bolognetta, C.da Coda di Volpe, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Bolognetta al foglio 11, particella n. 695, **sub 14**, categoria in corso di definizione, indirizzo Contrada Coda di Volpe, piano secondo, intestata al debitore per la piena e intera proprietà;

- unità immobiliare urbana destinata ad abitazione, ma ancora in corso di costruzione, sita in Bolognetta, C.da Coda di Volpe, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Bolognetta al foglio 11, particella n. 695, **sub 15**, categoria in corso di definizione, indirizzo Contrada Coda di Volpe, piano secondo, intestata al debitore per la piena e intera proprietà;

Tutti gli immobili sopramenzionati, sebbene non siano espressamente citati negli atti di pignoramento delle procedure riunite, possono considerarsi, in base al principio di accessione, oggetto di pignoramento stante il fatto che essi insistono sul lotto di terreno costituito dalle particelle 471 e 695 del foglio 11 del Catasto Terreni del comune di Bolognetta, particelle pignorate sia nella procedura esecutiva portante n. 282/1992 che nelle procedure ad essa riunite n. 551/1992 e n.



657/1992.

In merito all'immobile identificato al N.C.E.U. al foglio 11, p.lla 1612, correlato alla particella di terreno n. 471, si fa presente che all'atto del sopralluogo di giorno 12/04/2018 la sottoscritta non ha rinvenuto un edificio bensì una tettoia in lamiera, sostenuta da una struttura di travi e pilastri in ferro, con sottostante una piccola costruzione precaria (**all. 4 foto 7-10**).

A seguito del sopralluogo la sottoscritta ha operato una sovrapposizione (**all. 3**), alla medesima scala grafica, tra la fotografia aerea zenitale (tratta dal portale Google Maps) e il foglio di mappa dalla quale è emerso che la tettoia presente sui luoghi insiste in parte sulle particelle di terreno pignorate nn. 471 e 695 e in parte sul percorso della ex strada ferrata, proprietà demaniale. Tale circostanza è visibile anche dalla sovrapposizione cartografica del portale Stimatrix forMaps (**all. 4, foto 3**). La porzione di tettoia ricadente sui terreni oggetto di pignoramento, avente una forma poligonale (due trapezi rovesciati) con il lato più lungo di circa 21 metri (**all. 4, foto 3**), ha una superficie complessiva di circa 150 mq.

Da accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bolognetta è emerso che la struttura rinvenuta sui luoghi è stata realizzata abusivamente e per essa non è stata avanzata alcuna istanza di sanatoria.

L'esecutato, inoltre, non ha mai denunciato al Catasto la suddetta struttura. L'iscrizione al Catasto Fabbricati è stata effettuata di ufficio dai funzionari del Catasto i quali hanno attribuito all'immobile il numero di particella 1612/sub 1 del foglio 11 del catasto urbano, connettendolo al mappale 471 del catasto terreni.

Nella visura catastale è stato annotato, per l'appunto, che trattasi di immobile



abusivo per il quale la pubblicazione all'albo pretorio comunale si è conclusa il 02/07/2012 (prot. n. PA0100415 del 2012).

Si fa presente che il suddetto immobile non può essere sanato ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. n. 380/01 (accertamento di conformità) poiché la sua edificazione risulta in contrasto con i limiti volumetrici di 2,5 mc/mq previsti dal vigente P.R.G. per la zona D/2.

Difatti all'interno del lotto in esame, in precedenza, era stato realizzato l'edificio censito al foglio 11, p.lla 695 (per il quale è in corso di definizione la sanatoria) la cui cubatura, già di per sé, supera i limiti volumetrici imposti dal P.R.G. per il lotto in esame. Pertanto non vi è residuo di cubatura disponibile per la realizzazione di ulteriore volumetria oltre quella già edificata.

Al fine di sanare l'immobile non è possibile neanche ricorrere al disposto dell'art. 40, comma 6, della L. 47/85 e ss.mm. e ii, in quanto, benché le ragioni del credito per cui si procede e interviene siano antecedenti all'entrata in vigore dell'ultima legge di condono L. 326/03, l'immobile da sanare supera i limiti massimi di cubatura, pari a 750 mc, previsti dalla legge.

In sintesi, la struttura abusiva deve essere demolita.

Si fa presente che non è, altresì, possibile stimare e porre in vendita l'area di sedime su cui grava l'opera abusiva in quanto tale area non si configura più come un terreno agricolo a se stante, commerciabile autonomamente, quale era in origine, ma è divenuta un ente urbano, nello specifico la corte di pertinenza dell'edificio censito al Catasto Fabbricati al foglio 11 particella 695; come tale, rappresenta un bene comune a tutte le unità immobiliari facenti parte del suddetto edificio, e dunque, non è un'entità alienabile separatamente.

Per tutti i motivi sopraesposti la tettoia censita al Catasto Fabbricati del Comune



di Bolognetta al foglio 11, p.lla 1612/sub 1 nonché l'area su cui risiede non saranno oggetto di stima.

3.2 – SOPRALLUOGO

Sopralluogo del 12/04/2018

Dopo aver esaminato gli atti della procedura ed acquisito la necessaria documentazione catastale, la sottoscritta e il Custode Giudiziario hanno concordato la data del 12/04/2018 per effettuare il sopralluogo presso gli immobili pignorati, dandone comunicazione alle parti della procedura a mezzo raccomandata a/r.

Nella data stabilita la sottoscritta e il Custode Giudiziario, alle ore 16,00, si sono recate a Bolognetta dove, preliminarmente, hanno incontrato il sig. O e la sig.ra P i quali hanno dichiarato di non essere nel possesso materiale dei beni pignorati e che gli stessi erano nella disponibilità dei sigg. A e Q. Nello specifico dichiaravano che gli immobili siti in c.da Coda di Volpe, censiti al foglio 11 p.lla 695 subalterni 9, 11, 12, 14, e 15 e al foglio 11 p.lla 1612/sub 1, erano nella disponibilità del debitore sig. A, mentre i beni siti in c.da Filaccina, censiti al foglio 11 p.lla 1138 subalterni 2, 3 e 4, erano nella disponibilità della sig.ra Q

Successivamente la sottoscritta e il Custode Giudiziario si sono recate presso l'edificio sito in contrada Coda di Volpe di cui alla p.lla 695 del foglio 11 dove hanno rinvenuto la presenza del debitore, sig. A, il quale ha dato accesso agli immobili subb. 9, 11, 12, 14, e 15. Le operazioni di rilievo hanno avuto inizio dall'immobile sito al primo piano, censito al subalterno 12. La sottoscritta constatava che l'immobile si trovava ancora allo stato grezzo, privo di finiture e di impianti, oltreché incompleto nella distribuzione degli spazi interni non essendo stati ancora realizzati i tramezzi (vedasi fotografie LOTTO C). La sottoscritta



constatava l'aderenza tra quanto finora realizzato e la planimetria catastale a meno del balcone della cucina realizzato in modo difforme dalla planimetria catastale. Dopo avere eseguito un rilievo metrico e fotografico del sub 12, la sottoscritta si recava al secondo piano presso i subalterni 13 e 14.

Il secondo piano si presentava come uno spazio ancora indefinito, privo di tramezzi e delimitato esclusivamente dai muri perimetrali dell'edificio e dal corpo scala. Non risultavano individuati neanche i due subalterni 13 e 14 in quanto le pareti divisorie tra di essi non erano state ancora realizzate. La costruzione si presentava, dunque, allo stato grezzo e incompleta sia per quanto concerne la distribuzione interna che per quanto riguarda gli impianti e le finiture.

La sottoscritta non aveva modo di appurare la corrispondenza tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali dei due subalterni stante che le stesse erano risultate irreperibili presso gli archivi del Catasto. Di quanto visionato la sottoscritta eseguiva un rilievo metrico e fotografico (vedasi fotografie LOTTI D ed E).

Successivamente la sottoscritta con i presenti si recavano presso l'immobile sito al primo piano scantinato, censito al subalterno 9, raggiungibile attraverso una rampa di accesso carrabile posta sul lato nord dell'edificio.

L'immobile, adibito a magazzino, si presentava parzialmente definito con alcune pareti tinteggiate e altre allo stato grezzo, così come il soffitto e il pavimento. La configurazione planimetrica appariva conforme alla planimetria catastale a meno di un tramezzo non realizzato (vedasi fotografie LOTTO A).

Terminati i rilievi la sottoscritta prendeva visione dell'immobile censito al foglio 11 p.lla 1612/sub 1, ubicato nella corte retrostante l'edificio, alla stessa quota del magazzino (sub 9). Si trattava di una struttura metallica, nello specifico di un'ampia tettoia in lamiera sorretta da pilastri e travi in acciaio con sottostante



una piccola costruzione in muratura con tetto in lamiera.

Di tale struttura la sottoscritta eseguiva un rilievo metrico e fotografico (**all. 4 foto 7-10**).

Per ultimo la sottoscritta si recava presso l'immobile di piano terra, censito al sub 11, adibito a negozio di ceramiche d'arredo. L'immobile risultava definito sia nella distribuzione planimetrica che nelle finiture e negli impianti. La sottoscritta riscontrava la conformità dell'immobile alla planimetria catastale a meno della presenza di due vani di servizio non presenti nella planimetria catastale. Uno dei due vani veniva utilizzato dal debitore sig. A come proprio alloggio.

La sottoscritta effettuava un rilievo metrico ed eseguiva fotografie dell'immobile (vedasi fotografie LOTTO B).

Il Custode Giudiziario invitava il debitore a fornire informazioni in merito agli oneri condominiali relativi agli immobili pignorati. Il debitore dichiarava che non era istituito condominio.

Il debitore chiedeva di mantenere il possesso materiale dell'immobile di piano terra a titolo gratuito stante l'uso dello stesso per la propria attività di impresa.

Messe a verbale le dichiarazioni del debitore, il Custode Giudiziario chiudeva il sopralluogo alle ore 19,15 riservandosi di accedere nuovamente sui luoghi insieme alla sottoscritta se fosse stato necessario eseguire ulteriori accertamenti.

3.3 - FORMAZIONE DEI LOTTI

Sono costituiti n. 5 lotti per la vendita:

LOTTO A

Quota 1/1 di unità immobiliare urbana destinata a deposito, categoria C/2, sita in Bolognetta, C.da Coda di Volpe (S.S. 121 Pa-Ag), censita al Catasto Fabbricati



del Comune di Bolognetta al **foglio 11, particella n. 695, sub. 9**, piano primo
scantinato.

LOTTO B

Quota 1/1 di unità immobiliare urbana destinata ad attività commerciale, categoria C/1, sita in Bolognetta, C.da Coda di Volpe (S.S. 121 Pa-Ag), censita al Catasto Fabbricati del Comune di Bolognetta al **foglio 11, particella n. 695, sub. 11**, piano terra.

LOTTO C

Quota 1/1 di unità immobiliare urbana destinata ad abitazione, categoria A/2, sita in Bolognetta, C.da Coda di Volpe (S.S. 121 Pa-Ag), censita al Catasto Fabbricati del Comune di Bolognetta al **foglio 11, particella n. 695, sub. 12**, piano primo.

LOTTO D

Quota 1/1 di unità immobiliare urbana destinata ad abitazione, categoria in corso di definizione, sita in Bolognetta, C.da Coda di Volpe (S.S. 121 Pa-Ag), censita al Catasto Fabbricati del Comune di Bolognetta al **foglio 11, particella n. 695, sub. 14**, piano secondo.

LOTTO E

Quota 1/1 di unità immobiliare urbana destinata ad abitazione sita in Bolognetta, categoria in corso di definizione, C.da Coda di Volpe (S.S. 121 Pa-Ag), censita al Catasto Fabbricati del Comune di Bolognetta al **foglio 11, particella n. 695,**



sub. 15, piano secondo.

4. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI LOTTI

Per i paragrafi da 4.1 a 4.4 e da 4.6 a 4.16 si rimanda ai singoli fascicoli dei lotti di vendita.

4.5 - DESCRIZIONE

4.5.1. - Descrizione del contesto in cui sono ubicati i lotti di vendita

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione fanno parte di un medesimo edificio situato nella periferia nord del comune di Bolognetta, lungo la strada statale 121 Palermo – Agrigento, distante circa 1 Km dal centro città.

L'edificio ricade all'interno di una zona suburbana caratterizzata dalla compresenza di terreni agricoli e aggregazioni di edifici, per lo più abusivi, disposti lungo gli assi viari di ingresso al comune. La zona è dotata di opere urbanizzazione primaria ed è servita da un centro commerciale poco distante.

L'edificio in oggetto fa parte di una schiera edifici disposti lungo la SS 121 ma in posizione arretrata di circa 30 metri rispetto al filo stradale. Si tratta di edifici di tre o quattro elevazioni fuori terra, con il fronte principale prospiciente la via, il cui piano terra è utilizzato per lo più per attività commerciali e i piani superiori per residenza. Tali edifici insistono su lotti di terreno in forte pendenza per cui sul fronte opposto alla strada sono dotati di due piani sotto il livello stradale.

4.5.2 - Descrizione dell'edificio

L'edificio in oggetto ricade sulle particelle di terreno n. 471 e n. 695 del foglio 11 accorpate a formare un unico lotto caratterizzato da una forte dislivello tra la zo-



na est e la zona ovest. A causa del pendio del terreno l'edificio presenta 4 livelli fuori terra sul fronte prospiciente la SS 121 e sei livelli sul fronte retrostante. L'edificio è dotato di due corti di pertinenza, una antistante il prospetto principale sul lato est, l'altra su fronte opposto.

Si tratta di un edificio in linea servito da un unico corpo scala senza ascensore. Il primo piano scantinato è costituito da due immobili adibiti a deposito di cui uno (sub 9) è di proprietà dell'esecutato. Il secondo piano scantinato è costituito da un unico immobile (sub 6) di proprietà aliena, avente una propria corte di pertinenza (sub 7); il piano terra è anch'esso costituito da un unico immobile (sub 11) adibito a negozio di ceramica, di proprietà del debitore.

I piani soprastanti sono destinati a residenza. La scala comune distribuisce due appartamenti per piano. L'unico appartamento completato e abitato è quello del primo piano a sinistra salendo le scale, di proprietà aliena (sub 13). I restanti appartamenti, ossia l'appartamento di primo piano a destra (sub 12) e gli appartamenti siti al secondo piano (sub 14 e sub 15), di proprietà dell'esecutato sig. A, sono incompleti e allo stato grezzo. Anche i prospetti dell'edificio risultano incompleti, senza l'intonaco di finitura, senza parapetto nei balconi e senza infissi ad esclusione del piano terra e dell'immobile ubicato al primo piano a sx salendo le scale. La copertura è piana nel nucleo centrale e a falda sul perimetro.

La struttura portante di tutto il fabbricato è in calcestruzzo di cemento armato, i rompagnoni sono in blocchi di pietra arenaria.

4.5.3 - Descrizione dell'immobile (vedi singoli fascicoli)



5. SCHEDA RIASSUNTIVA LOTTI DI VENDITA

LOTTO A

UBICAZIONE: Contrada Coda di Volpe, SS 121, Bolognetta (PA)

TIPOLOGIA: Magazzino

PIANO: Secondo piano scantinato

DATI CATASTALI: Catasto Fabbricati Foglio 11, Particella 695, Sub 9, Cat.C/2

Consistenza 134 mq, Superficie catastale 156 mq

STATO DI CONSERVAZIONE: Discreto

QUOTA: 1/1 piena proprietà

SUPERFICIE COMMERCIALE: 160 mq

Valore stimato: € 38.900,00 (Euro trentottomilanovecento/00)

LOTTO B

UBICAZIONE: Contrada Coda di Volpe, SS 121, Bolognetta (PA)

TIPOLOGIA: Negozio

PIANO: Piano terra

DATI CATASTALI: Catasto Fabbricati Fg. 11, Particella 695, Sub 11, Cat. C/1

Consistenza 267 mq, Superficie catastale 291 mq

STATO DI CONSERVAZIONE: Buono

QUOTA: 1/1 piena proprietà

SUPERFICIE COMMERCIALE: 310,89 mq

Valore stimato: € 193.800,00 (Euro centonovantatremilaottocento/00)

LOTTO C

UBICAZIONE: Bolognetta, Contrada Coda di Volpe, SS 121 Pa-Ag



TIPOLOGIA: Appartamento in corso di costruzione

PIANO: Piano primo a destra salendo le scale

DATI CATASTALI: Catasto Fabbricati del Comune di Bolognetta Fg. 11, Particella 695 sub 11, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 7,5 vani, Sup. Cat.164 mq,

QUOTA: 1/1 in piena proprietà

STATO DI CONSERVAZIONE: incompleto, allo stato grezzo

SUPERFICIE COMMERCIALE: 177 mq

VALORE STIMATO: Euro 45.200,00 (quarantacinquemiladuecento/00)

LOTTO D

UBICAZIONE: Bolognetta, Contrada Coda di Volpe, SS 121 Pa-Ag

TIPOLOGIA: Appartamento in corso di costruzione

PIANO: Secondo piano a destra salendo le scale

DATI CATASTALI: Catasto Fabbricati del Comune di Bolognetta Fg. 11, Particella 695 sub 14, Categoria in corso di definizione

QUOTA: 1/1 in piena proprietà

STATO DI CONSERVAZIONE: incompleto, allo stato grezzo

SUPERFICIE COMMERCIALE: 176 mq

VALORE STIMATO: € 45.800,00 (Euro quarantacinquemilaottocento/00)

LOTTO E

UBICAZIONE: Bolognetta, Contrada Coda di Volpe, SS 121 Pa-Ag

TIPOLOGIA: Appartamento in corso di costruzione

PIANO: Secondo piano a sinistra salendo le scale



DATI CATASTALI: Catasto Fabbricati del Comune di Bolognetta Foglio 11.

Particella 695 sub 15, Categoria in corso di definizione

QUOTA: 1/1 in piena proprietà

STATO DI CONSERVAZIONE: incompleto, allo stato grezzo

SUPERFICIE COMMERCIALE: 171 mq

VALORE STIMATO: € 48.000,00 (Euro quarantottomila/00)

6. INDICE ALLEGATI

1. Mandato e provvedimento di rettifica

2. Documentazione catastale (foglio di mappa, visure catastali ed elaborato planimetrico dell'edificio censito al Catasto Fabbricati al fg. 11, p.lla 695)

3. Sovrapposizione tra fotografia aerea e foglio di mappa

4. Documentazione fotografica

5. Certificato di destinazione urbanistica

6. Copia documentazione pratica sanatoria n. 771/85

7. Calcolo oneri concessione

8. Contratto di compravendita

9. Ricerche di compravendite sul portale Stimatrixcity

10. Ispezioni ipotecarie

Per tutti gli altri allegati si rimanda ai fascicoli relativi a ciascun lotto.

In ottemperanza all'incarico ricevuto, la sottoscritta CTU resta sempre a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

Palermo, 28/03/2019

il CTU

Arch. Alessandra Carollo

