

STUDIO TECNICO GILETTO
ARCHITETTURA - INGEGNERIA - AGRARIA - INFORTUNISTICA STRADALE
90135 PALERMO - VIA VERONICA GAMBARA, 2 – TEL./FAX 091 405559

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare n°134/2013 R.G.Es.

promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE.it

contro

A

disposta dal

Sig. Giudice Dr. Vincenzo Liotta

Sezione IV Civile – Esecuzione Immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI PALERMO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Sommario

Capitolo 1	Premessa	pag. 3
Capitolo 2	Esame della documentazione.....	pag. 5
Capitolo 3	Risposta ai quesiti	pag. 11
Capitolo 4	Conclusioni.....	pag. 23

Verbale delle operazioni peritali

- Immobile p.t. sito in Palermo nel Cortile I Grotta di Danisinni n. 13
- Immobile p.t. sito in Palermo nel Cortile I Grotta di Danisinni n. 14
- Immobile p.1 sito in Palermo nel Cortile I Grotta di Danisinni n. 12

Tavole

- Tavola 1: Foto aerea e planimetria dei luoghi;
- Tavola 2: Pianta piano terra Cortile I sopra la Grotta di Danisinni n. 13;
- Tavola 3: Pianta piano terra Cortile I sopra la Grotta di Danisinni n. 14;
- Tavola 4: Pianta piano primo Cortile I sopra la Grotta di Danisinni n. 12;
- Documentazione fotografica: n. 8 fotogrammi.

Allegati

Documentazione Catastale:

- Allegato 1: Stralcio foglio di mappa catastale n. 56 Comune di Palermo;
- Allegato 2: Visura immobile F. 56 part. 42 sub 2;
- Allegato 3: Visura immobile F. 56 part. 42 sub 3;
- Allegato 4: Visura immobile F. 56 part. 42 sub 4;
- Allegato 5: Planimetria catastale F. 56 part. 42 sub 2;
- Allegato 6: Planimetria catastale F. 56 part. 42 sub 3;
- Allegato 7: Planimetria catastale F. 56 part. 42 sub 4;

Documentazione conformità urbanistica:

- Allegato 8: 1° Richiesta certificazione urbanistica del 20/01/14;
- Allegato 9: 1° Certificato di destinazione urbanistica del 07/02/14.;
- Allegato 10: 2° Richiesta certificazione urbanistica del 02/07/14;
- Allegato 11: 2° Certificato di destinazione urbanistica del 15/07/14.

Documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comune di Palermo:

- Allegato 12: Richiesta atti Licenza Edilizia del 09/07/14;
- Allegato 13: Comunicazione Settore Edilizia Privata prot. 602668/2014;
- Allegato 14: Richiesta atti C.E. in sanatoria del 10/07/14;
- Allegato 15: Comunicazione Ufficio Condono prot. 827659/2014;
- Allegato 15 bis: Richiesta atti e comunicazione U.O. Allacci Fognari prot. 683284/2015;

Documentazione rilasciata dal Notaio

- Allegato 16: Richiesta copia atto di compravendita del 16/07/14;
- Allegato 17: Copia atto di compravendita del 05/05/2008 Rep. 204668;

Comunicazioni al creditore, all'esecutata ed al Custode Giudiziario:

- Allegato 18: Comunicazione inizio operazioni peritali all'esecutata con racc. a/r;
- Allegato 19: Comunicazione pec inizio operazioni al creditore procedente;
- Allegato 20: Comunicazione pec sospensione operazioni al creditore;
- Allegato 21: Comunicazione pec deposito CTU al creditore ed al custode;
- Allegato 22: Attestazione avvenuta trasmissione c.t.u. ad entrambe le parti.
- Allegato 23: Elenco identità dell'esecutata e di terzi.

Capitolo I – Premessa

Con ordinanza del 19/09/2013, la sottoscritta, Arch. Rossella Giletto, con studio in Palermo, Via Veronica Gambara n°2, veniva nominata C.T.U. nell'esecuzione immobiliare di cui sopra e veniva invitata a comparire all'udienza del 26/11/2013, per prestare il giuramento di rito ed assumere l'incarico.

Per quanto sopra, all'udienza del 26/11/2013, veniva prestato il giuramento di rito, ricevendo l'incarico di **determinare il valore del bene, posto sotto pignoramento, di proprietà dell'esecutata.**

Questo C.T.U. comunicava all'esecutata l'inizio delle operazioni peritali, fissato per il giorno 17/12/13, alle ore 09,00, a mezzo di Racc. A/R del 06/12/13, nonché al Procuratore del creditore procedente, a mezzo pec (v. All. 18 e 19).

Questo C.T.U., non avendo ricevuto la cartolina di ritorno di attestazione del recapito della raccomandata ed avendo accertato che la stessa era in giacenza, presso l'Ufficio Postale, poi tornata al mittente, ha temporaneamente sospeso l'inizio delle operazioni peritali dandone comunicazione al Procuratore del creditore, a mezzo Pec, nonché al Sig. Giudice Es. (v. Allegato 20).

Con lettera del 30/07/2014, la sottoscritta comunicava al Procuratore del creditore procedente che aveva dato inizio alle operazioni peritali, nel corso dell'immissione in possesso da parte del Custode Giudiziario, avvenuta in data 18/06/2014, nell'unità immobiliare di piano primo e secondo civico 12 del Cortile I Grotta di Danisinni, occupato dalla Sig.ra

“G”, parimenti nelle due unità immobiliari di piano terra, civici 13 e 14, occupate dalla Sig.ra “F”, le quali avevano consentito l’accesso, per effettuare rilievi metrici e fotografici.

Le suddette operazioni peritali sono proseguite il giorno 16/07/2014, così come concordato telefonicamente con la Sig.ra “G”, nell’immobile di cui al civico 12 del Cortile I Grotta di Danisinni e si sono concluse nelle due unità immobiliari di piano terra, occupate dalla Sig.ra “F”.

Questo C.T.U. si recava innumerevoli volte presso l’Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Palermo, presso gli Uffici Urbanistica, Edilizia Privata e Condoni Edilizi, Ufficio Centro Storico ed Ufficio Allacci Fognari del Comune di Palermo, per compiere accertamenti ed acquisire tutta la documentazione ritenuta necessaria per l’espletamento della consulenza (v. All. da 1 a 15 bis).

La sottoscritta ha inoltrato al Sig. Giudice Es. istanze di proroga per il deposito della relazione di consulenza, nelle quali venivano specificate le relative motivazioni.

Di tutto quanto sopra detto, veniva informato il Procuratore del Creditore procedente, così pure il Custode Giudiziario, a mezzo posta elettronica certificata.

Avendo acquisito, con prot. n. 602668/2014, comunicazione da parte dell’Ufficio Settore Edilizia Privata e con prot. n. 827659/2014 comunicazione da parte del Settore Condoni Edilizi del Comune di Palermo, così pure, con prot. 683284/2015, comunicazione da parte dell’U.O. Allacci Fognari, nonché essendo stato rilasciato Certificato di

Destinazione Urbanistica dall'Ufficio competente ed avendo ricevuto informazioni dall'Ufficio Centro Storico del Comune di Palermo, sulla scorta di tutti i rilievi effettuati e dell'altra documentazione catastale, già acquisita presso l'Agenzia del Territorio, questo C.T.U. procedeva, pertanto, a redigere la propria relazione di consulenza, per essere depositata, entro il nuovo termine concesso dalla S.V., unitamente agli allegati, dandone comunicazione al Procuratore del Creditore Procedente ed al Custode Giudiziario (v. All. 21).

Contestualmente al deposito telematico presso il Tribunale di Palermo, è stata fatta recapitare copia di detta C.T.U. al Procuratore del Creditore procedente ed al Custode Giudiziario, a mezzo di posta elettronica certificata. (v. All. 22).

Capitolo II

Esame della documentazione prodotta in atti

2.1 Documentazione prodotta dal Creditore Procedente:

Dall'atto di Pignoramento Immobiliare, depositato il 28 febbraio 2013, presso il Tribunale di Palermo – Sez. IV Civile – Esecuzioni Immobiliari, su istanza della S.p.A., con sede in

, risultano sottoposti a pignoramento gli immobili in piena proprietà, per la quota di 1/1, della signora "A", le cui generalità, unitamente ad altre, sono specificate nell'Elenco Identità (v. All. 23), come di seguito riportato:

“a) vano terrano sito in Palermo, nel Cortile I sopra la Grotta di Danisinni n. 13, annotato al N.C.E.U. di Palermo, al foglio 56, mappale 42 sub 2, categoria A/5 classe 7, vani 1;

b) appartamento sito in Palermo, nel Cortile I sopra la Grotta di Danisinni n. 14 di piano terra, composto da due vani catastali, annotato al N.C.E.U. di Palermo, al foglio 56, mappale 42 sub 3, categoria A/5 classe 7, vani 2;

c) appartamento sito in Palermo, nel Cortile I sopra la Grotta di Danisinni n. 12 di primo piano, composto da tre vani catastali, annotato al N.C.E.U. di Palermo, al foglio 56, mappale 42 sub 4, categoria A/4, vani 3,5.”

Il suddetto atto di pignoramento è stato notificato alla Sig.ra “A” dal creditore procedente,

nella qualità, a mezzo dell’Ufficiale Giudiziario, in data 29 gennaio 2013, a mezzo servizio postale, con racc. A.R., come da ricevuta postale allegata all’atto e come da avviso di ricevimento n. 3901/4 del 30/01/2013.

Lo stesso atto di pignoramento è stato trascritto in data 07/03/2013 ai nn. 12522/9617.

Dalla storia del dominio, stilata dal

si evince che:

- Gli immobili sopra descritti “sono pervenuti alla ditta “A” giusto atto di compravendita del 05/05/2008 ai rogiti del Notaio trascritto il 29/05/2008 ai nn. 31680/22126, da potere di “B” alla quale erano pervenuti per successione a “C” apertasi il 27/04/1943, dichiarata al N.

42 Vol. 1062, della quale non risulta trascrizione presso la Conservatoria dei RR II di Palermo”.

Questo C.T.U. ha avuto conferma della suddetta provenienza dalla lettura della copia conforme all'originale dell'atto di compravendita Rep. 204668 del 05/05/2008, avuta a seguito di richiesta, in data 16/09/2014 dal Notaio (v. All. 16 e 17).

Dalle visure storiche prodotte, nonché da quelle rilasciate alla sottoscritta, dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Palermo, in data 17/01/2014, si evince che già dal 1987, anno dell'impianto meccanografico del Catasto, gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare, sono stati in possesso di “B”, dante causa dell'esecutata (v. All. 2,3,4, 23).

Si ritiene riferire, pertanto, esaminate la storia del dominio e le visure storiche, che è stata accertata la completezza della storia del dominio nel ventennio precedente la data del pignoramento.

In riferimento a quanto chiesto, in relazione all'Art. 567 c.p.c., che si occupa della documentazione da presentarsi per l'esecuzione immobiliare, può dirsi che la stessa è stata sostituita dalla sopramenzionata storia del dominio, nella quale sono attestate le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Unitamente alla summenzionata storia del dominio, è stato rinvenuto in atti:

- atto di precetto con il quale la

S.p.A.,

in nome e per conto della

S.P.A., intimava alla Signora “A” di pagare la somma di Euro

137.399,86 comprensiva di rate insolute, capitale residuo, interessi di mora, notificato il 23/11/2012;

- istanza di vendita degli immobili pignorati, inoltrata dalla

S.p.A, in nome e per conto della

S.p.A., al Giudice della Esecuzione - Tribunale di Palermo, a firma dell'Avv. che la rappresenta e difende, depositata in Cancelleria il 12/04/2013;

- copia nota di trascrizione, relativa al verbale di pignoramento degli immobili, di cui all'Esecuzione n. 134/13, presentata il 07/03/2013 ai nn. 12522/9617, con soggetto a favore S.p.A. e soggetto contro l'Esecutata "A";
- copia contratto di mutuo del 05/05/2008 Rep. 204669, in Notar , con il quale la concedeva di mutuare, alla Sig.ra "A", la somma di € 114.000,00 da restituire in 360 rate alle condizioni elencate nello stesso contratto;
- copia nota di trascrizione del contratto di mutuo, ivi compresa l'ipoteca volontaria costituita sugli immobili oggetto dell'esecuzione, presentata il 29/05/2008 ai nn. 31681/5891;
- n. 3 certificati storici relativi alle unità immobiliari oggetto d'esecuzione, rilasciati l'8 aprile 2013, dall'Agenzia delle Entrate, con ivi riportati gli intestati risalenti all'anno 1987;
- copia certificato ipotecario rilasciato allo Studio con prot. 65898/2013 dall'Agenzia delle Entrate, con ivi riportate le trascrizioni ed iscrizioni a favore e contro di "A" e della sua dante causa "B";

- comunicazione trasmessa dall'Avv. _____, nella qualità, al Sig.

Giudice dell'Esecuzione n. 134/2013 R.G., con la quale precisa che l'avviso di ricevimento, relativo alla notifica del pignoramento, è stato restituito dagli Ufficiali Giudiziari e ne trasmette copia per uso trascrizione e comunica, altresì, che la Sig.ra "A" all'atto dell'acquisto degli immobili pignorati era nubile e successivamente coniugata, :

come da certificato allegato.

Non risultano notificati atti d'avviso ex art. 599 c.p.c., stante che, oltre alla signora "A", non risultano altri comproprietari dell'immobile oggetto di pignoramento.

Questo C.T.U. non ha rinvenuto nel fascicolo d'Ufficio atti di avviso ex art. 498 c.p.c., notificato da parte del creditore procedente, non risultando, dai pubblici registri, alcun creditore iscritto.

Si precisa di avere effettuato gli avvisi di cui al punto 8 del provvedimento d'incarico.

Ed infatti, è stata data comunicazione scritta dell'inizio delle operazioni peritali, sia all'esecutata "A", a mezzo di Racc. A/R, sia al creditore procedente, a mezzo pec (v. All. 18 e 19); così pure è stata data comunicazione scritta del deposito della relazione di consulenza, a mezzo pec, al Procuratore del Creditore procedente, così pure al Custode Giudiziario (v. All. 21).

Non è stato possibile effettuare tale comunicazione, 60 giorni prima dell'udienza di rinvio del 06/05/14, per i motivi già esplicitati nella

premessa e nelle istanze presentate in Cancelleria.

Si precisa, altresì che, oltre alla relazione generale di consulenza, comprensiva del verbale delle operazioni, delle tavole grafiche, della documentazione fotografica e degli allegati, viene trasmesso telematicamente, presso il Tribunale di Palermo, l'elenco delle generalità della Ditta Esecutata e di terzi, così pure, le relazioni relative ai Lotti "A", "B" e "C", complete di tabelle di stima, grafici, fotogrammi ed allegati.

Di tutto quanto sopra viene depositata la copia di cortesia, presso la Cancelleria.

Contestualmente, viene fatta recapitare copia di detta CTU al Procuratore del Creditore Procedente ed al Custode Giudiziario (v. All. 22).

Sulla scorta di tutti i rilievi effettuati, degli accertamenti e della documentazione acquisita, la sottoscritta ha proceduto, pertanto, a redigere il proprio elaborato peritale, che viene depositato entro il nuovo termine concesso dalla S.V..

2.2 Documentazione fornita dal Notaio

In data 16/09/2014, a seguito di richiesta a mezzo pec, la sottoscritta si è recata presso il Notaio dal quale ha ricevuto copia conforme dell'atto di compravendita del 05/05/2008 Rep. 204668 (v. All. 16 e 17).

Nello stesso atto, i suddetti immobili vengono descritti con le consistenze, categorie, classi e rendite, così come riportate nei registri catastali.

Capitolo III – Risposta ai quesiti



3.1 Descrizione dei luoghi e dell'immobile

Le tre unità immobiliari, oggetto dell'Esecuzione Immobiliare n. 134/2013, promossa innanzi al Tribunale di Palermo, sez. IV Civile, sono comprese in un edificio a due elevazioni fuori terra (v. F. 1 e 2), ricadenti nell'antica borgata "Danisinni" del Comune di Palermo, nata fuori dal perimetro delle vecchie mura della città, dal lato della cosiddetta "Porta Nuova", caratterizzata prevalentemente, da edilizia economico-popolare, oggi inglobata nella maglia urbana dello stesso Comune (v. Tav. 1).

Le suddette tre unità immobiliari sono ubicate, precisamente, nel Cortile I Grotta di Danisinni, ai civici 13 e 14, a piano terra, ed al civico 12, a piano primo (v. F. 1 e 3).

Le stesse sono facilmente raggiungibili attraverso la via Danisinni (v.Tav. 1), che si diparte dalla Piazza Indipendenza e termina nella Piazza Danisinni; da qui bisogna fare un percorso pedonale, costituito da una gradinata, per raggiungere il Cortile I, che si trova a quota più alta rispetto alla Piazza (v. F. 4).

Detto Cortile I è raggiungibile anche con mezzo meccanico, attraverso la Via alla Grotta Danisinni, traversa della ben nota Via Cipressi (v.Tav. 1).

Le differenze di quote sono scaturite dalla natura collinosa, sulla quale è nata la suddetta borgata, per cui gli edifici ivi costruiti, nelle varie epoche, non seguono precisi allineamenti.



Infatti, per raggiungere il Cortile I, partendo da Piazza Danisinni, si deve attraversare, dopo avere percorso la gradinata, un sottopassaggio di pubblico transito, creato al di sotto di alcune unità immobiliari di proprietà di terzi (F. 5 e 6 e Tav. 1).

In corrispondenza del civ. 12 di detto Cortile, esiste l'accesso che conduce all'unità immobiliare di piano primo, contraddistinta in Catasto con F. 56, particella 42 sub 4; mentre, dal civ. 13, si accede all'unità immobiliare di piano terra, di cui al F. 56 particella 42 sub 2 e dal civ. 14, si accede all'unità immobiliare di piano terra, contraddistinta con F. 56, particella 42 sub 3 (v. F.1).

L'edificio, ove ricadono le tre unità immobiliari sopradette, risale a data anteriore al 1939, anno in cui sono state presentate le tre rispettive planimetrie in Catasto (v. All. 5, 6 e 7); ha struttura portante in muratura, solai d'interpiano latero-cementizi e copertura in parte piana, a terrazzo praticabile, di uso esclusivo dell'unità immobiliare di piano primo e secondo, che si affaccia sul Cortile I Grotta di Danisinni, in parte a tetto a due falde, con manto di coppi siciliani, che costituisce copertura di porzione degli immobili, con i vani che si affacciano sulla Piazza Danisinni e sui tetti di altre unità immobiliari adiacenti (v. F. 2-7-8).

Gli infissi esterni dell'edificio sono in legno, ad eccezione di quelli di p.t., di cui ai civv. 13 e 14, che sono rispettivamente in ferro ed in alluminio e di quello del wc doccia di piano primo che è in alluminio.(F. 1 e 2).

Lo stesso edificio è munito di balconi con ringhiera in ferro e le pareti sono intonacate e tinteggiate, che necessitano di manutenzione (F.1-2).

Accertato lo stato dei luoghi, relativamente all'edificio fin qui descritto, tenuto conto delle sue caratteristiche, ubicazione e consistenza, può dirsi che lo stesso può essere suddiviso, ai fini della vendita, in lotti indipendenti, che qui di seguito vengono specificati.

3.2 Suddivisione in lotti

Il sottoscritto C.T.U., per la stima delle singole unità immobiliari, identificate in singoli lotti, ha predisposto, così come richiesto dalla S.V., tante relazioni di stima, in fascicoletti separati, quanti sono i lotti individuati, qui di seguito riportati.

Lotto "A"

L'Unità immobiliare di piano terra, sita nel Comune di Palermo, con ingresso indipendente dal civ. 13 del Cortile I Grotta di Danisinni, è composta da un solo vano, adibito a soggiorno pranzo, con angolo cottura ed un wc-doccia; è munita di finestra, priva di infisso, lungo il muro di prospetto del Cortile I (v. Tav. 3).

In Catasto Fabbricati, detta unità immobiliare è identificata con il F. 56, particella 42, sub 2 piano terra, intestata all'esecutata Sig.ra "A", con ubicazione "Cortile I sulla Piazza della Grotta Danisinni" (v. All. 2).

Dagli accertamenti eseguiti sui luoghi, si è accertato che la superficie e la destinazione d'uso di detto immobile sono conformi a quelle riportate nei registri catastali, pur avendo riscontrato alcune discrepanze tra la

situazione dei luoghi e quanto è rappresentato nella planimetria depositata in Catasto nel 1939 (v. Tav. 2 e All. 5).

In merito alla trattazione più dettagliata di tali discrepanze, si rimanda al fascicolo relativo al presente lotto.

Nel corso delle operazioni peritali detto immobile risultava occupato dalla Sig.ra "F".

Lotto "B"

Unità immobiliare di piano terra, sita nel Comune di Palermo, con ingresso indipendente dal civ. 14 del Cortile I Grotta di Danisinni; è composta da un vano ingresso-cucina, da una camera da letto matrimoniale, da un wc-doccia e da un balcone sul retroprospetto (v. Tav. 2).

In Catasto Fabbricati, detta unità immobiliare è identificata con il F. 56, particella 42, sub 3 piano terra, intestata all'esecutata Sig.ra "A", con ubicazione "Cortile I sulla Piazza della Grotta Danisinni" (v. All. 3).

Dagli accertamenti eseguiti sui luoghi, si è accertato che la superficie e la destinazione d'uso di detto immobile sono conformi a quelle riportate nei registri catastali, pur avendo riscontrata una discrepanza tra la situazione dei luoghi e quanto è rappresentato nella planimetria depositata in Catasto nel 1939 (v. Tav. 2 e All. 6).

In merito alla trattazione più dettagliata di tale discrepanza, si rimanda al fascicolo relativo al presente lotto.

Nel corso delle operazioni peritali detto immobile risultava occupato dalla Sig.ra "F".

Lotto "C"

Unità immobiliare di piano primo, sita nel Comune di Palermo, con ingresso indipendente dal civ. 12 del Cortile I Grotta di Danisinni.

In corrispondenza di detto civico, esiste un portoncino in legno, attraverso il quale si accede ad una scala, a rampa unica, che conduce al piano primo, ove esiste l'appartamento ad uso abitazione, composto da tre vani, un wc-doccia ed un terrazzo praticabile di uso esclusivo, posto al piano secondo, che costituisce copertura di porzione di detto immobile, nonché delle unità immobiliari denominate Lotto "A" e di porzione dell'immobile Lotto "B".

Detto terrazzo di copertura è raggiungibile, attraverso un'altra scala, di uso esclusivo di detto immobile, che è ubicata sulla stessa verticale di quella di collegamento tra il piano terra ed il piano primo (v. Tav. 4).

Detta unità immobiliare di piano 1° è munita di un balcone che si affaccia su detto Cortile I e di un balcone sul retroprospetto, che si affaccia sulla Piazza Danisinni e su altri immobili di proprietà di terzi .

In Catasto Fabbricati, detta unità immobiliare è identificata con il F. 56, particella 42, sub 4 piano primo, intestata all'esecutata Sig.ra "A", con ubicazione "Cortile I sulla Piazza della Grotta di Danisinni" (v. All. 4).

Dai rilievi effettuati sui luoghi, si sono riscontrate alcune discrepanze, la cui trattazione più dettagliata viene rimandata al fascicolo, relativo al presente lotto (v. Tav. 4 e Allegato 7).

Nel corso delle operazioni peritali, detto immobile risultava occupato dalla Sig.ra "G".

3.3 Dati catastali

Dall'esame dell'atto di pignoramento immobiliare, della documentazione catastale e della storia del dominio, redatta a cura del

con studio in Palermo, , prodotti in atti, si è constatato che, le unità immobiliari oggetto dell'esecuzione, sono annotate nei Registri del Catasto Fabbricati, rispettivamente, con la particella n. 42 sub 2, con la part. 42 sub 3 e con la part. 42 sub 4, tutte del foglio di mappa 56 del Territorio del Comune di Palermo, tutte intestate all'esecutata Sig.ra "A", in forza dell'atto pubblico del 05/05/2008 Rep. 204668 in Notaio in Palermo.

La sottoscritta si è recata, in data 17/01/2014 presso l'Agenzia del Territorio-Ufficio Provinciale di Palermo, dove, a seguito di richiesta, ha acquisito lo stralcio del foglio di mappa n. 56, le visure catastali e le planimetrie delle unità immobiliari, relative alle tre particelle sopramenzionate (v. Allegati da 1 a 7).

Si è potuto verificare, in tal modo, che lo stralcio del foglio di mappa 56, riporta il fabbricato, contraddistinto con la particella n. 42, con l'ubicazione accertata dalla sottoscritta nel corso delle operazioni peritali; le visure catastali riportano le tre unità immobiliari, oggetto dell'esecuzione, ubicate nel Cortile I sulla Piazza della Grotta di Danisinni, contraddistinte rispettivamente: con la particella 42 sub 2, Cat. A/5 – Classe 7 – Consistenza 1 vano – Rendita € 27,37 – ubicata al piano terra del civ. 13; con la particella 42 sub 3 Cat. A/5 – Classe 7 – Consistenza 2 vani – Rendita € 54,74 – ubicata al piano terra del civ. 14 e con la particella 42 sub 4, Cat.

A/4 – Classe 4 – Consistenza 3,5 vani – Rendita € 88,57 – con ubicazione al piano primo del civ. 12, tutte del foglio di mappa 56 di Palermo.

Si sono tuttavia riscontrate alcune discrepanze tra quanto è stato rilevato da questo C.T.U., nel corso delle operazioni peritali e quanto è stato rappresentato nelle planimetrie delle tre unità immobiliari, presentate al Catasto il 10/11/1939, rispettivamente con schede n. 10665501 – 10737785 – 10737784, di cui si relazionerà più dettagliatamente nei rispettivi fascicoli dei lotti.

In merito all'indirizzo delle tre unità immobiliari, può dirsi che, come è stato accertato sui luoghi da questo C.T.U., lo stesso non corrisponde esattamente a quello riportato nelle visure catastali "Cortile I sulla Piazza della Grotta di Danisinni", né a quello riportato nell'atto di provenienza "Cortile I sopra la Grotta di Danisinni", in quanto i n. 3 immobili oggetto di pignoramento, effettivamente, risultano ubicati secondo la toponomastica del Comune di Palermo nel Cortile I Grotta di Danisinni (v. Foto 3).

3.4 Conformità urbanistica

Questo C.T.U., in data 09/07/14, ha presentato istanza assunta al protocollo 585136, presso l'Ufficio Settore Edilizia Privata e in data 10/07/2014, ha presentato altra istanza assunta al protocollo 586557, presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Palermo, al fine di accertare la conformità urbanistica dell'immobile oggetto di procedimento (All.12 e 14).

In data 2 luglio 2014, la sottoscritta si è recata presso l'Ufficio Tecnico, Settore Urbanistica del Comune di Palermo, accertando che

l'edificio, ove ricadono le tre unità immobiliari oggetto dell'esecuzione, era già esistente nell'anno 1939, come può evincersi nello stralcio del F. 10 redatto da "OMIRA"; nell'anno 1956, detto edificio risultava della stessa dimensione e conformazione di quello attuale e di quello rappresentato nell'estratto di mappa catastale attuale, come può evincersi dal "Rilievo Aerofotogrammetrico eseguito dall'I.R.T.A.", di cui è stato fornito uno stralcio.

Anche in data 1973, lo stesso edificio risultava avere la stessa sagoma di quello attuale e di quello rappresentato nel rilievo I.R.T.A. sopramenzionato.

È stato possibile accertare quanto sopra, sulla scorta dello stralcio del F. 46 dell'Aerofotogrammetria redatta dalla S.A.S., anno 1973.

Anche nella cartografia volumetrica, in possesso dello stesso Ufficio Tecnico, elaborata dal C.S.G. di Vicenza, a seguito delle riprese aeree dell'8 e 10 maggio 1989, il fabbricato è riportato con la medesima sagoma di cui sopra e ricade nel foglio 43 della stessa cartografia.

Nel Tabulato del calcolo volumetrico degli edifici, relativo alla predetta cartografia, l'edificio, ove si trovano gli immobili dell'esecutata, unitamente agli edifici adiacenti e confinanti, di cui alle particelle 41, 304, 43 e 45, risulta indicato con il numero 100, ad una quota media di m 48,60 s.l.m., con altezza media, tra detti fabbricati, di m 7,60.

Considerata l'altezza media indicata in detto tabulato, pari a m 7,60, così pure l'altezza complessiva dell'edificio in argomento, composto di n. 2

elevazioni fuori terra, accertata dalla sottoscritta, pari a m 7,13, può dirsi che la consistenza volumetrica dello stesso non è variata.

Lo stesso Ufficio Tecnico Comunale di Palermo, Settore Urbanistica, a seguito della seconda richiesta del 04/07/2014 (v. All. 10), ha rilasciato un certificato di destinazione urbanistica, relativo alla particella n. 42 del foglio 56 di Palermo, datato 15/07/2014 (v. All. 11).

Dal suddetto certificato risulta che l'edificio, ove si trovano gli immobili in argomento, ricade *“all'interno di aree interdette all'uso edificatorio e/o urbanistico per la presenza di fenomeni di frana, ribaltamento di masse lapidee carbonatiche, coni alluvionali, colate di fango e detriti; aree interessate da inondazioni e alluvionamenti di particolare gravità”*.

Ed inoltre, ricade *“all'interno di Aree caratterizzate da cave storiche, sprofondamenti, crolli per la presenza di cavità sotterranee antropiche e dalla presenza di Qanat”*.

Le stesse aree sono interessate dal *“Piano Stralcio di bacino per l'assetto Idrogeologico (PAI) del Fiume Oreto e dell'area compresa tra il Bacino Oreto e Punta Raisi”*.

In risposta alla richiesta del 09/07/2014 concernente il rilascio di documentazione relativa alla concessione o licenza edilizia, l'Ufficio preposto ha comunicato, con nota prot. 602668/2014 che *“il fascicolo relativo all'immobile in oggetto non è reperibile, trattandosi d'immobile realizzato in data antecedente al 1939, come si evince dai certificati catastali schede n. 10665501, 10737785, 10737784 ...”*(All. 13).

Non risulta, pertanto, essere stata rilasciata licenza edilizia per l'edificio, essendo stato realizzato in data antecedente al 1939 e quindi, prima della Legge Urbanistica n. 1150/1942.

Con riferimento all'istanza presentata, di cui al prot. 586557/14, l'Ufficio Condono ha comunicato che *"non risultano pratiche di sanatoria per l'immobile sito nel Cortile I sulla Piazza della Grotta di Danisinni n.12-14..."*. (v. All. 15).

Con istanza inoltrata il 03/08/2015, assunta al protocollo 0610447, la sottoscritta ha chiesto all'U.O. Allacci Fognari se sono state rilasciate autorizzazioni allo scarico fognario per gli immobili di cui ai civici 12-13-14 di Cortile I sulla Grotta di Danisinni.

In data 03/11/2015, è pervenuta a questo studio lettera dall'Ufficio preposto, nella quale si comunicava che il fascicolo, relativo a dette unità immobiliari, non è reperibile (v. All. 15 bis).

Le tre unità immobiliari, oggetto della presente esecuzione, visto quanto si è accertato sui luoghi e relazionato nella trattazione che precede, può dirsi che sono state realizzate per essere destinate ad uso abitativo.

L'immobile contraddistinto con la particella 42 sub 2 di piano terra, ubicato al civico 13 del Cortile I Grotta di Danisinni (**Lotto A**), si presenta, nella planimetria catastale, con unico vano, privo di servizio igienico, pur risultando classificato, in Catasto Fabbricati, con categoria A/5 e quindi, destinato ad abitazione, come in effetti si trova allo stato attuale, nel modo come è stato accertato dalla sottoscritta, nel corso delle operazioni peritali

(v. All. 2, 5 e Tav. 2).

Lo stesso può dirsi per l'unità immobiliare contraddistinta con la part. 42 sub 3 di piano terra, con accesso dal civico 14 del Cortile I di cui sopra, classificato in Catasto con categoria A/5 (**Lotto B**), nonché per l'unità immobiliare contraddistinta con la part. 42 sub 4 di piano primo, con accesso dal civico 12 dello stesso Cortile I (**Lotto C**), classificato in Catasto con categoria A/4 (V. All. 3, 6 e Tav. 3; All.4, 7 e Tav. 4), che risultano entrambe classificate catastalmente ad uso abitativo, ma rappresentate prive di servizio igienico, nelle rispettive planimetrie catastali.

Le suddette tre unità immobiliari, pertanto, essendo state classificate abitazioni, con categoria A, non potevano essere prive di servizi igienici.

Dagli accertamenti effettuati da questo C.T.U. e da quanto si deduce dagli atti, nonché dalla documentazione acquisita presso l'Agenzia del Territorio e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palermo, considerate, inoltre, le caratteristiche costruttive, si può affermare che le tre unità immobiliari in argomento, risalgono a data antecedente all'anno 1939, anno in cui furono accatastate, attraverso la presentazione delle relative planimetrie.

Nella planimetria catastale, relativa all'immobile di cui alla part. 42 sub 4 (All.7), non è stata rappresentata la rampa di scala che dal piano terra conduce al piano primo, così come rappresentata da questo C.T.U. nella Tav. 4, indubbiamente realizzata sin dall'epoca della costruzione, al fine di raggiungere detto piano primo.

Al momento dell'accesso, la suddetta rampa, si presentava di antica fattura, senza tracce d'interventi recenti e pertanto, si ritiene che possa trattarsi di un errore grafico, nella rappresentazione catastale.

Per quanto concerne la rampa di scala che conduce dal piano primo al piano secondo, è stata riportata nella planimetria catastale, con tipologia differente rispetto a quella accertata sui luoghi dalla sottoscritta.

In merito a detta rampa di scala, pur non presentando tracce di interventi recenti, non è possibile stabilire l'epoca in cui è stata modificata e pertanto, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 13 e 17 della L.R. 47/85, nonché ai sensi dell'art.40 della stesse legge, i cui oneri e sanzioni saranno determinati nel fascicolo del Lotto "C".

Nel corso delle operazioni peritali, si è riscontrata la presenza di una finestrella delle dimensioni di cm 40 x cm 63, ad un'altezza di mt 1,95 dal pavimento dell'immobile di p.t. contraddistinto con la part. 42 sub 2, con accesso dal civ. 13 del Cortile I.

Tale finestrella non è rappresentata nella planimetria catastale del 1939.

Tenuto conto che non è possibile accertare se la stessa finestrella è stata realizzata antecedentemente alla Legge Urbanistica n. 1150/1942 o successivamente all'entrata in vigore della stessa, trattandosi di modifica eseguita sul prospetto principale, è necessario procedere a riportare in pristino lo stato dei luoghi, effettuando la chiusura della finestrella con realizzazione di un tratto di muro diompagnamento, che verrà contabilizzato nel fascicolo di cui al Lotto A.

Le modifiche interne rilevate nei lotti "A","B" e "C", ad eccezione della modifica della rampa di scala tra il piano 1° e 2° del Lotto C e della finestrella realizzata sul prospetto del Lotto A, rientrano in quelle opere che richiedono, ai sensi dell'art. 9 L.R. 37/85, semplice comunicazione, mediante relazione di un professionista abilitato, che asseveri l'osservanza delle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie.

Per quanto riguarda le autorizzazioni allo scarico fognario, relativo ai sopramenzionati immobili, non risulta reperibile il fascicolo, così come comunicato dall'Ufficio competente.

Attraverso le cartografie avute dall'Ufficio Tecnico del Comune di Palermo, che rappresentano la situazione edificatoria, risalente agli anni 1939-1956-1973, si può dedurre che le stesse unità immobiliari sono comprese in complessi aventi sagome ed altezze paragonabili a quelle accertate dalla sottoscritta nel corso delle operazioni peritali.

Capitolo IV – Conclusioni

Con il supporto della trattazione che precede, può dirsi che questo C.T.U., in ottemperanza alla richiesta di valutazione delle tre unità immobiliari, oggetto di pignoramento, ha accertato che le stesse ricadono nel Comune di Palermo, comprese in un edificio a due elevazioni fuori terra, nel Cortile I Grotta di Danisinni, ciascuna con ingressi indipendenti, di cui ai civici 12-13 e 14.

L'unità immobiliare, di cui al civico 13, è costituita da un vano a piano terra con wc doccia; è adibita ad abitazione, condotta dalla Sig.ra "F"

ed è contraddistinta in Catasto con la particella n.42 sub 2 del F.56 (Lotto A).

L'unità immobiliare, di cui al civico 14, è ubicata al piano terra, si compone di un ingresso con cucina, di un vano letto con balcone e di un wc doccia; è adibita ad abitazione, condotta dalla Sig.ra "F" ed è contraddistinta in Catasto con la particella n.42 sub 3 del F.56.

L'unità, di cui al civico 12, è ubicata al piano primo e si compone di tre vani, un wc doccia e due balconi; ha copertura in parte, a terrazzo praticabile di uso esclusivo ed in parte, a falde; è adibita ad abitazione, condotta dalla Sig.ra "G" e in Catasto è contraddistinta con la particella n.42 sub 4 del F.56.

La sottoscritta ha accertato, inoltre, che gli stessi immobili risultano tutti intestati all'esecutata "A", proprietaria per 1/1, in forza dell'atto di compravendita del 05/05/2008 Rep. 204668 in Notar da Palermo, da potere di "B".

Dall'esame di tutta la documentazione rilasciata dai competenti Uffici del Comune di Palermo, non risulta essere stata rilasciata Licenza Edilizia, stante che l'edificio risulta realizzato antecedentemente alla Legge Urbanistica 1150/1942.

Neppure risultano essere state presentate, presso l'Ufficio Tecnico competente del Comune di Palermo, pratiche di sanatoria, relative ai suddetti immobili.

Secondo le previsioni del vigente P.R.G. l'edificio, contraddistinto con la particella 42 del F.56, ricade all'interno delle aree interdette all'uso edificatorio e/o urbanistico.

Considerate le caratteristiche, ubicazione e consistenza di ciascuna delle tre unità immobiliari, oggetto di pignoramento, può dirsi che le stesse possono essere suddivise, ai fini della vendita, in lotti indipendenti, per i quali sono stati predisposti numero tre fascicoletti separati.

Sulla scorta degli accertamenti e rilievi effettuati dalla sottoscritta durante le operazioni peritali, nonché sulla scorta degli accertamenti compiuti presso l'Agenzia del Territorio di Palermo, presso gli Uffici del Comune di Palermo e presso le Agenzie Immobiliari, questo C.T.U. ha proceduto alla stima degli immobili di che trattasi, contenuta in ciascun lotto individuato.

Dopo avere calcolato la superficie commerciale di ciascun immobile, si è operata la valutazione degli stessi, all'anno 2015 e si è adottato un criterio di stima, utilizzando il metodo "comparativo" o "diretto", quello "indiretto" o per "capitalizzazione dei redditi" ed il metodo della "stima mista", ottenendo il più probabile valore di mercato di ciascuna unità immobiliare.

Ritenendo di avere assolto al mandato ricevuto, rassegno la presente in originale, unitamente al verbale delle operazioni peritali, alle n.4 tavole,

ai n. 8 fotogrammi, ai n. 23 allegati, all' dei dati identificativi dell'esecutata e di terzi, nonché ai numero tre fascicoli, relativi ai lotti "A" "B" e "C" ciascuno dei quali è completo di tabelle di stima, tavole grafiche, documentazione fotografica ed allegati.

Relativamente al deposito della relazione di consulenza, sono stati informati sia il Procuratore del Creditore procedente che il Custode Giudiziario, a mezzo pec.

Agli stessi è stata trasmessa telematicamente, a mezzo pec, copia della C.T.U., così come documentato in allegato.

Palermo lì, 12/05/2016

Il C.T.U.

Arch. Rossella Giletto



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Rossella Giletto".