

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO

SEZIONE VI CIVILE

**ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA
BANCO B.P.M. S.P.A. E PER ESSO
GARANT LIBERTY SERVICING S.P.A.**

CONTRO

(A)

GIUDICE: DOTT.SSA VALENTINA IMPERIALE

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
PERIZIA PER PUBBLICITA'**

**Immobile sito in Palermo, Via Brancaccio n. 12, piano 2°
Al C.F. del Comune di Palermo, foglio 64, p.lla 669, sub 6**



TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA
BANCO B.P.M. S.P.A.

e per esso

GARANT LIBERTY SERVICING S.P.A.

CONTRO

(A)

(R.G. Es. 108/2022)

| | | |
|------|--|----|
| 1. | CONFERIMENTO INCARICO | 3 |
| 2. | OPERAZIONI DI CONSULENZA | 3 |
| 3. | CONTROLLI PRELIMINARI..... | 4 |
| 4.1 | QUESITO N. 1: IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEL BENE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO | 5 |
| 4.2 | QUESITO N. 2: INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE MATERIALE DEL LOTTO 1 (LOTTO UNICO)..... | 8 |
| 4.3 | QUESITO N. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO..... | 15 |
| 4.4 | QUESITO N. 4: SCHEMA SINTETICO -DESCRITTIVO DEL LOTTO | 17 |
| 4.5 | QUESITO N. 5: RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA’ RIFERIBILI AL BENE PIGNORATO | 19 |
| 4.6 | QUESITO N. 6: VERIFICA DELLA REGOLARITA’ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO | 22 |
| 4.7 | QUESITO N. 7: INDICAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL’IMMOBILE | 25 |
| 4.8 | QUESITO N. 8: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE | 26 |
| 4.9 | QUESITO N. 9: VERIFICA SULLA RICADENZA DEL BENE PIGNORATO SU SUOLO DEMANIALE..... | 28 |
| 4.10 | QUESITO N. 10: VERIFICA DELL’ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO..... | 29 |
| 4.11 | QUESITO N. 11: INFORMAZIONI SULLE SPESE DI GESTIONE DELL’IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO | 29 |
| 4.12 | QUESITO N. 12: STIMA DELLA PIENA PROPRIETA’ DEL LOTTO 1 (LOTTO UNICO)..... | 30 |
| 4.13 | QUESITO N. 13: EVENTUALE STIMA DELLA SOLA QUOTA | 34 |
| 5. | CONCLUSIONI E RIEPILOGO SINTETICO PER LA VENDITA | 34 |
| | ELENCO ALLEGATI..... | 36 |



1. CONFERIMENTO INCARICO

Con provvedimento del 7/11/2019 notificato a mezzo p.e.c. il 9/11/2022 il G.Es., Dott.ssa Valentina Imperiale, ha nominato lo scrivente, Ing. Maurizio Sulli, C.T.U. nell'esecuzione immobiliare in epigrafe promossa da **Banco B.P.M. S.p.A.** e per esso **GARANT LIBERTY SERVICING S.P.A.** nei confronti della Sig.ra (A) avente ad oggetto un appartamento sito in **Palermo, Via Brancaccio n. 12, piano secondo**, conferendo all'esperto nominato, ex art. 569, comma 1 c.p.c. e 161 disp. att. c.p.c., l'incarico specificato alla **Sezione A** (*Contenuto dell'incarico dell'esperto*), alla **Sezione B** (*Autorizzazioni all'esperto stimatore*) ed alla **Sezione C** (*Prescrizioni operative per l'esperto stimatore*) del decreto di nomina. Il G.Es. ha disposto che l'Esperto presti giuramento in via telematica mediante sottoscrizione con firma digitale del verbale di accettazione riportato in Allegato 1 al richiamato Decreto di nomina.

In data 9/11/2022 lo scrivente C.T.U. ha prestato giuramento in via telematica mediante sottoscrizione con firma digitale del verbale di accettazione dell'incarico e dopo avere verificato che il creditore procedente aveva provveduto al versamento dell'acconto disposto dal G.Es., ha, quindi, provveduto a depositare telematicamente il modulo relativo ai controlli preliminari effettuati (Allegato 2 al provvedimento del G.Es. compilato e depositato il 5/1/2023 agli atti della procedura).

* * *

2. OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le operazioni di sopralluogo presso l'immobile pignorato sono state effettuate a seguito dell'immissione in possesso curata dal Custode Giudiziario il 12/04/2023 e previa comunicazioni a mezzo p.e.c. inoltrate al creditore procedente (v. Allegato 1.1 - Corrispondenza).

In data 20/04/2023 il C.T.U. ha eseguito il sopralluogo presso l'unico immobile oggetto di procedura esecutiva sito nel Comune di Palermo, Via Brancaccio n. 12, piano 2° (al C.F. del Comune di Palermo al foglio 64, p.lla 669, sub 6) alla presenza dell'attuale conduttrice dell'immobile, signora (B), che ha consentito l'ispezione dell'unità immobiliare summenzionata.



Nel corso del sopralluogo il C.T.U. ha eseguito il rilievo metrico e fotografico dell'appartamento oggetto di esecuzione (v. Allegato 1.2 – Verbale di sopralluogo ed allegati).

* * *

In sede di redazione del verbale delle operazioni peritali la conduttrice ha fatto presente che:

- il canone mensile relativo all'appartamento condotto in locazione è pari ad € 280,00;
- l'appartamento non fa parte di un condominio regolarmente costituito;
- le spese per pulizia scala (circa 10 euro al mese) e luce scala (circa 7 euro al mese) vengono suddivise tra i comunisti in quote uguali.

* * *

3. CONTROLLI PRELIMINARI

Punto 1: Verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Dall'esame della documentazione versata in atti risulta che il creditore procedente ha optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**, depositando in data 24/05/2022 “*Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale*” redatta dal Dr. Rolando Laura, Notaio in Venezia.

Si precisa che detta certificazione notarile si riferisce all'unico immobile pignorato (appartamento sito in Palermo, Via Brancaccio n. 12, piano 2° al Catasto Fabbricati al foglio 64, p.lla 669, sub 6) e reca informazioni sulla storia del dominio risalenti ad oltre il ventennio antecedente rispetto alla data di trascrizione del pignoramento (in data 03/05/2022 ai nn. 21122/16724).

* * *

Punto 2: Verifica sui dati catastali attuali e storici indicati nelle certificazioni notarili

Si dà atto che nella certificazione notarile espressamente richiamata al precedente



Punto 1 sono stati riportati i dati catastali (attuali e storici risalenti all'impianto meccanografico del 30/06/1987) dell'immobile pignorato che sono i seguenti: **foglio 64** del Comune di Palermo, **p.lla 669, sub 6** del Catasto Fabbricati.

Punto 3: Verifica in ordine allo stato civile dell'esecutata

Dall'esame dell'estratto per riassunto degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Palermo in data 12/01/2023 e trasmesso dal legale del creditore procedente con p.e.c. del 12/01/2023 risulta che l'esecutata ha contratto matrimonio in Palermo in data 23/10/1979 e che *“con atto in data 17/06/16 del notaio Maurizio Lunetta di Pa-Termini Imerese annotato il 25/10/16 gli sposi hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni”* (v. Allegato 1.3 – Corrispondenza ed estratto per riassunto degli atti di matrimonio).

* * *

Per ciò che attiene al preliminare *“controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.”* si rinvia alla consultazione dell'Allegato 2 – Modulo di controllo della documentazione – del 05/01/2023 depositato telematicamente agli atti della procedura.

* * *

4.1 QUESITO N. 1: IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEL BENE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Nel presente paragrafo si procede con l'identificazione dei diritti reali dell'unico bene oggetto della presente procedura esecutiva individuato in atti come **appartamento sito in Palermo, via Brancaccio n. 12, piano 2°, distinto al C.F. del predetto comune al foglio 64, p.lla 669, sub 6.**

Si precisa che detto bene immobile costituirà il **LOTTO 1 (UNICO)**.

Primo profilo (diritti reali pignorati): Dall'esame dell'atto di pignoramento immobiliare notificato all'odierna esecutata emerge che il creditore procedente ha chiesto di sottoporre *“a pignoramento immobiliare”* in danno dell'attuale esecutata tutti i diritti spettanti sull'appartamento sito in Palermo, Via Brancaccio n. 12, piano 2°, in catasto al foglio 64, p.lla 669, sub 6.



Si dà atto che i diritti reali pignorati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli nella titolarità dell'esecutata in forza dell'atto di compravendita del 19/11/2018 (Rep. 111349, Racc. 20652), rogito in Palermo dal Notaio Sergio Tripodo, trascritto il 3/12/2018 ai nn. 46988/35501 (v. Allegato 4).

Con detto atto l'esecutata ha acquistato l'appartamento oggetto della presente procedura esecutiva (v. Allegato 4).

Secondo profilo (bene pignorato): Dall'esame dell'atto di pignoramento immobiliare versato agli atti della presente procedura esecutiva risulta che esso ha ad oggetto il seguente bene immobile: *appartamento sito in Palermo alla via Brancaccio n. 12, ubicato al secondo piano, composto da quattro vani e mezzo catastali; confinante con detta via, con vano scala e con appartamento complanare di proprietà omissis... , censito al Catasto Fabbricati del predetto comune al foglio 64, part. 669 sub 6 z.c. 2, ct. A/4, cl 5, vani 4,5, r.c. € 132,47..*

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento coincidono con quelli riportati nel titolo di proprietà (v. Allegato 4).

Per ciò che attiene ad eventuali *difformità sostanziali* tra lo stato di fatto e la rappresentazione grafica di cui alla planimetria catastale (v. Allegato 3.4) si rinvia per l'indicazione delle difformità riscontrate e delle attività da porre in essere alla consultazione del **Par. 4.3** che le tratterà in risposta al **Quesito n. 3**.

* * *

Esecuzione del confronto tra le foto satellitari e la mappa catastale

Il confronto tra la foto satellitare estratta da Google Earth (Fig. 1) e lo stralcio del foglio di mappa (v. Fig. 2, nonché Allegato 3.1) dà conferma – a meno delle variazioni tecnicamente correlate alle differenti modalità di acquisizione delle immagini e/o rappresentazione e/o disallineamento catastali - che il bene *de quo* (al C.F. al foglio 64, p.lla 669, sub 6) fa parte dell'edificio distinto al C.F. al foglio 64, p.lla 669.





Fig. 1: Foto satellitare estratta da Google Earth. La freccia rossa individua l'edificio ove ricade l'appartamento oggetto di stima

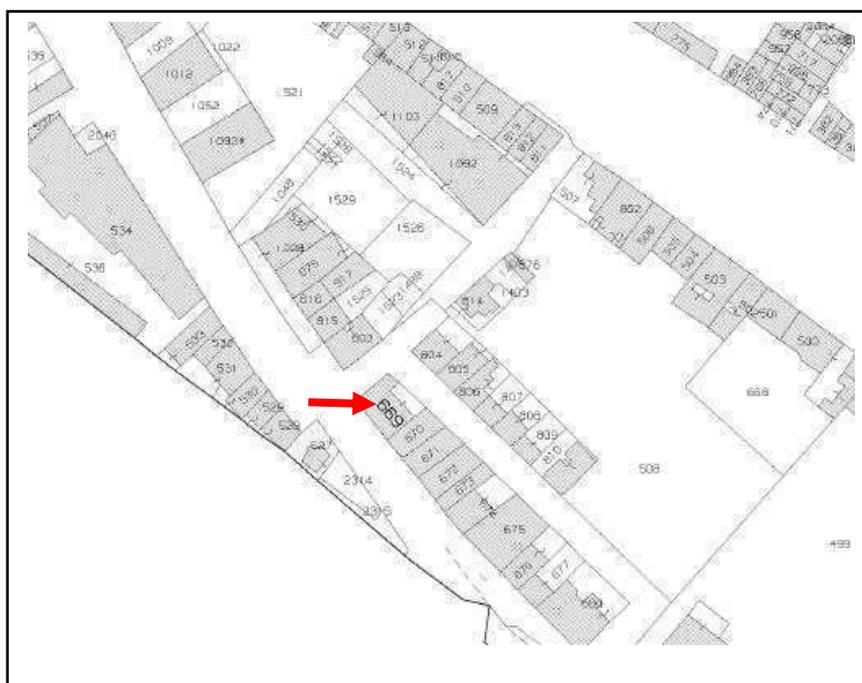


Fig. 2: Stralcio del foglio di mappa 64. La freccia rossa individua la p.lla 669 del C.T. ove insiste l'edificio di cui fa parte il bene oggetto di pignoramento.



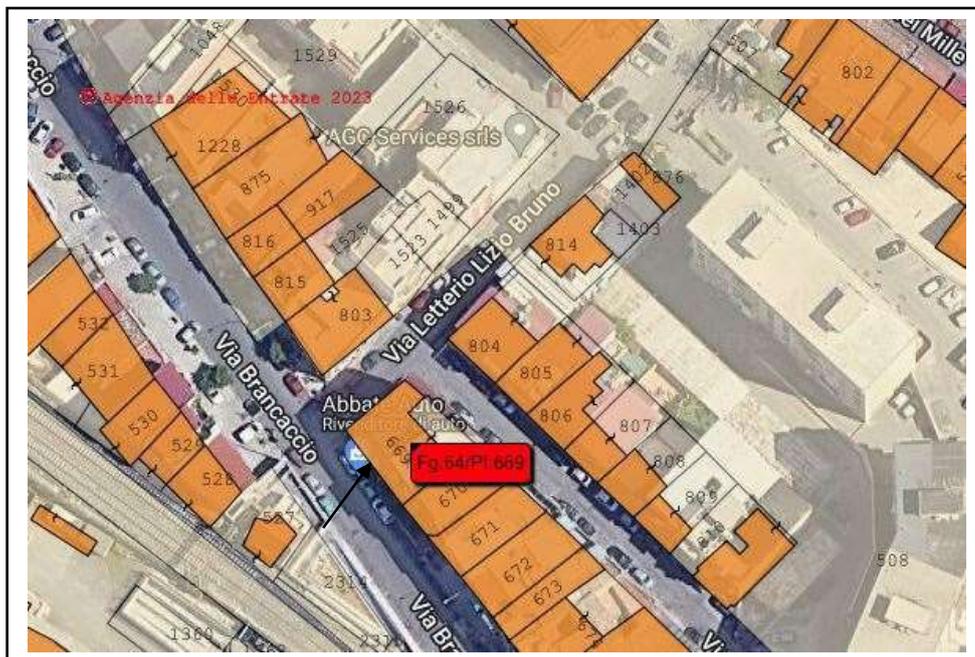


Fig. 3: Mappa catastale sovrapposta all'immagine satellitare. Fonte: www.formaps.it. La freccia individua l'edificio ove insiste il bene pignorato.

Formazione del Lotto 1 (Lotto unico):

Considerato che oggetto di esecuzione immobiliare è un solo immobile di cui l'odierna esegutata è piena proprietaria si procede di seguito alla formazione del seguente **Lotto n. 1 (Lotto unico):**

Appartamento sito in Palermo, Via Brancaccio n. 12, piano 2°, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 64, particella 669, sub 6, categoria A/4, classe 5, consistenza catastale pari a 4,5 vani, confinante con Via Brancaccio, con Via Letterio Lizio Bruno, con Via Antonio Grano, con corpo scala ed altro appartamento complanare.

* * *

4.2 QUESITO N. 2: INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE MATERIALE DEL LOTTO 1 (LOTTO UNICO)

L'immobile di cui al **Lotto n. 1 (Lotto unico)** è costituito da un appartamento sito in Palermo (PA), Via Brancaccio n. 12, piano 2° avente accesso dall'androne comune posto in corrispondenza del civico n. 12 di detta via. L'edificio di cui fa parte il bene pignorato è privo di ascensore ed è costituito da piano terra ed ulteriori tre elevazioni fuori terra destinate ad abitazioni.



L'appartamento si trova in una zona periferica del comune di Palermo dotata delle principali opere di urbanizzazione e dei pubblici servizi a rete (strade, fognature, condotte idriche, illuminazione pubblica, etc.). In prossimità della zona ove è ubicato l'immobile è prevalentemente presente edilizia di tipo economico popolare e non si rinvengono attività commerciali di rilievo. Si segnala che zona ove ricade l'immobile è servita dal tram la cui linea passa in Via Corso dei Mille.

In zona sono presenti alcuni edifici scolastici (ad esempio in Via San Ciro ed in Via Fichidindia) nonché la Chiesa di San Gaetano, una delegazione comunale, etc..

* * *

A) Descrizione dell'appartamento

L'appartamento è così composto: ampio ingresso direttamente comunicante con la cucina e la camera da letto, n. 2 camere da letto, salone/soggiorno, cucina, w.c.d. e n. 3 balconi prospettanti rispettivamente su Via Brancaccio, su Via Antonio Grano e su Via Letterio Lizio Bruno. L'altezza utile interna del bene è pari a 3,30 m circa (v. Allegato 2.1 – Foto nn. 5-12, All. 2.2 – Planimetria stato di fatto, nonché Figure 4 e 5).

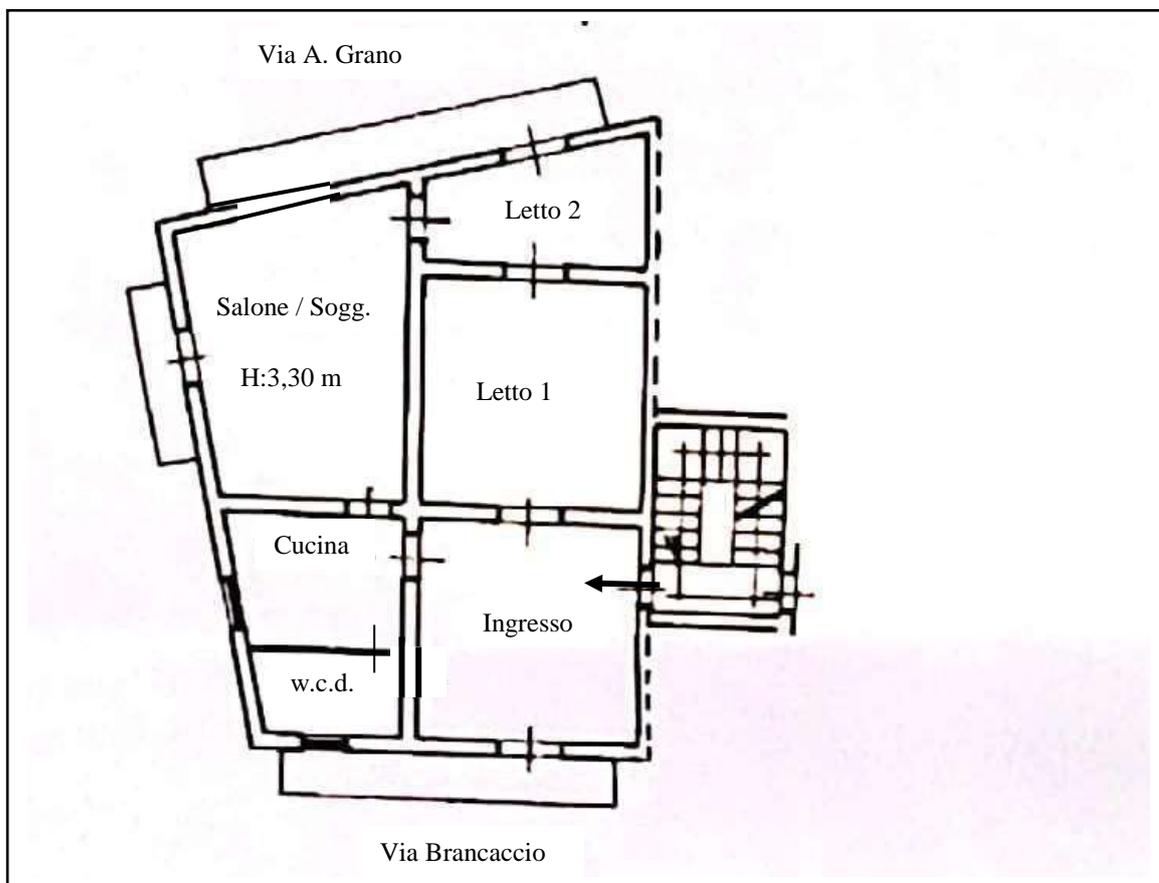


Fig. 4 Stato di fatto dell'appartamento sito in Palermo, Via Brancaccio n. 12, piano 2°



| | |
|--|---|
|  |  |
| <p>Foto n. 1 – Immobile sito in Palermo, Via Brancaccio n. 12, piano 2° - Prospetto su Via Brancaccio</p> | <p>Foto n. 2 – Immobile sito in Palermo, Via Brancaccio n. 12, piano 2° - Prospetto su Via Letterio Lizio Bruno</p> |
|  |  |
| <p>Foto n. 3 – Immobile sito in Palermo, Via Brancaccio n. 12, piano 2° - Prospetto su Via A. Grano</p> | <p>Foto n. 4 – Immobile sito in Palermo, Via Brancaccio n. 12, piano 2° - Vista del corpo scala</p> |
|  |  |
| <p>Foto n. 5 – Immobile sito in Palermo, Via Brancaccio n. 12, piano 2°. Vista dal corpo scala della zona di ingresso all'appartamento</p> | <p>Foto n. 6 – Immobile sito in Palermo, Via Brancaccio n. 12, piano 2° - Ingresso</p> |





Fig. 5: Documentazione fotografica dell'immobile sito in Palermo, Via Brancaccio n. 12, piano 2°



B) Superficie commerciale

La superficie commerciale (S_c) dell'appartamento è stata determinata applicando la seguente relazione matematica:

$$S_c = S_l + x S_b$$

dove:

- S_l è la superficie lorda dell'unità immobiliare, ossia quella superficie che si ottiene a partire dalla superficie utile interna del bene tenendo anche conto dell'estensione in pianta dei tramezzi, delle murature fino ad uno spessore massimo di 50 cm e della metà delle pareti comuni con altre proprietà o con parti condominiali. Detta superficie è ottenibile incrementando del 13%¹ la superficie utile interna dell'appartamento;
- S_b è la superficie complessiva dei tre balconi di cui è dotato l'appartamento;
- x è pari a 0,25 ed è il coefficiente di ragguaglio adottato per i balconi ed utilizzato per passare dalla superficie effettiva a quella commerciale (Fonte: *Consulente Immobiliare*);

* * *

In applicazione della relazione matematica prima indicata il valore della superficie commerciale dell'immobile è pari a:

$$S_c = 78,50 \text{ mq} \times 1,13 + 13,95 \times 0,25 = 92,19 \text{ mq ed in c.t. } \mathbf{92 \text{ mq}}$$

* * *

C) Finiture interne e dotazioni impiantistiche

Sulla scorta del sopralluogo eseguito in data 20/04/2023 si dà atto che:

- la pavimentazione dell'appartamento è costituita in parte da mattoni in cemento e graniglia di marmo (ingresso), in parte da piastrelle in segato di marmo (camere da letto e salone/soggiorno) ed in parte da piastrelle di ceramica (cucina, w.c.d.). E' presente zocchetto battiscopa (v. All. 2.1, Foto nn. 5-12). I balconi risultano pavimentati e muniti di lastre perimetrali in marmo;
- le pareti del w.c.d. sono rivestite con piastrelle in materiale ceramico (v. Allegato 2.1, Foto n. 9);

¹ Fonte: A. Prestenenza Puglisi, L. Prestenenza Puglisi, Guida alla stima delle abitazioni, seconda edizione – Dei Tipografia del Genio Civile



- le pareti ed i soffitti degli ambienti interni sono intonacati e tinteggiati con pitture lavabili per interni del tipo ordinario (v. Allegato 2.1, Documentazione fotografica);
- gli infissi interni sono in legno tamburato e vetri quelli esterni sono in parte in alluminio di colore bianco panna ed in parte in legno (nella cameretta). Sono presenti persiane oscuranti (v. Allegato 2.1, Documentazione fotografica);
- la porta di ingresso all'appartamento è in legno del tipo tamburato.
- l'unità immobiliare in argomento è munita di impianto idrico, di scarico, citofonico, tv ed elettrico. Non è presente impianto di riscaldamento.

* * *

Considerato che non risulta documentata l'esistenza delle certificazioni degli impianti installati attestanti la loro conformità alle regolamentazioni e/o normative vigenti (ad esempio al D.M. 37/2008 e ss.mm.ii.), che esse non sono state consegnate al C.T.U. nella fase delle operazioni peritali, che in assenza di dette certificazioni non può escludersi aprioristicamente, specialmente, per le parti degli impianti non a vista e/o di non agevole o difficile ispezione l'eventualità di dover procedere ad un loro eventuale adeguamento (anche locale) alle vigenti normative (D.M. 37/2008 e ss.mm.ii.), si ritiene opportuno di tenere prudenzialmente conto di detta evenienza stimando presuntivamente i costi di rilascio delle certificazioni di conformità degli impianti e dei correlati adeguamenti che si rendessero necessari, operando una decurtazione dell'**2%** rispetto al più probabile valore di mercato stimato. Si rinvia alla consultazione del **Par. 4.12** per l'individuazione del costo che verrà detratto dalla stima.

* * *

D) Parti comuni e finiture esterne

Si accede all'edificio di via Brancaccio n. 12 per il tramite di un portone in legno che conduce all'androne ed al corpo scala (v. Allegato 2.1 - Foto nn. 1-4). Non è presente impianto ascensore.

La pavimentazione dell'androne è costituita da piastrelle di tipo ceramico, le rampe della scala sono provviste di elementi in marmo, mentre i pianerottoli di arrivo al piano sono provvisti di pavimentazione in cemento con scaglie di marmo (v. Allegato 2.1 - Foto n. 5). Le pareti del corpo scala risultano intonacate e tinteggiate.



L'androne ed il corpo scala si presentano in scadente stato d'uso e manutenzione. L'appartamento fa parte di un edificio realizzato con struttura in c.a. e solai verosimilmente in latero-cemento.

La muratura diOMPagnamento dei prospetti è rifinita con intonaco civile per esterni tinteggiato con pitture anch'esse da esterni con esclusione del prospetto lato Via A. Grano che si presenta al grezzo. I balconi sono delimitati da ringhiere metalliche (v. Allegato 2, Foto nn. 1-3 e n. 12). I prospetti ed i balconi necessitano di interventi manutentivi.

* * *

E) Pertinenze, accessori dell'immobile, parti e dotazioni comuni dell'edificio

L'appartamento non è dotato di pertinenze e/o accessori e/o posto auto.

Dall'atto di compravendita del 19/11/2018 (Rep. 111349, Racc. 20652) rogito in Palermo dal Notaio Sergio Tripodo risulta che l'appartamento è stato alienato “... *Con ogni accessione, miglioria, comunanza, servitù attiva e passiva, pertinenze, tutto incluso e nulla escluso e con tutto quant'altro per legge, uso e consuetudine è di proprietà comune in un edificio in condominio ai sensi e per gli effetti degli articoli 1117 e ss. del c.c.. ...*” (v. Allegato 4 per approfondimenti).

* * *

F) Stato d'uso e manutenzione

Dal sopralluogo effettuato in data 20/04/2023 è emerso che:

- l'intero appartamento si trova in mediocre stato d'uso e manutenzione e necessita di interventi manutentivi (v. Allegato 2.1, Foto nn. 5-12);
- i prospetti dell'edificio, l'androne ed il corpo scala necessitano di interventi manutentivi (v. Allegato 2.1, Foto nn. 1-4).

H) Attestato di prestazione energetica (APE)

Dalla consultazione del Catasto Energetico dei Fabbricati, CEFA, istituito dal Dipartimento Energia della Regione Siciliana è emerso che l'immobile in argomento è provvisto di “*Attestato di prestazione energetica*” (v. Allegato 5) e ricade in classe “G”. Si precisa che l'A.P.E. è allegata al titolo di proprietà del 19/11/2018 e che da esso risulta che la classe energetica raggiungibile realizzando gli interventi raccomandati è la “G” (v. Allegato 4).



4.3 QUESITO N. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Il bene pignorato **è attualmente distinto al Catasto Fabbricati al foglio 64, p.lla 669, sub 6** (v. Allegato 3.3, Visura storica per immobile)

* * *

Sulla scorta di quanto risulta dall'esame dello stralcio del foglio di mappa (v. Allegato 3.1), delle visure storiche per immobile al C.T. ed al C.F. (v. Allegati 3.2 e 3.3), delle planimetrie catastali del 9/12/1939 e del 12/09/1986 (v. Allegato 3.4) e sulla base dell'esame dei dati riportati anche nel titolo di proprietà (Allegato 4) si ricostruisce di seguito la **storia catastale** del bene *de quo* dando atto, nello specifico, che l'immobile:

- insistente su un lotto di terreno distinto al C.T. del Comune di Palermo al foglio 64, particella 669 (v. Allegati 3.1 e 3.2), è stato oggetto di presentazione della prima planimetria catastale già in data 9/12/1939 assumendo a quell'epoca i seguenti identificativi al N.C.E.U.: foglio 64, p.lla 669, sub 6 (v. All. 3.4 – Planimetria catastale di impianto);
- è stato oggetto della variazione catastale (ampliamento) del 12/09/1986 in atti dal 2/12/1999 (prot. n. 31041/1986) con aumento della consistenza catastale da 3,5 vani a 4,5 vani. In data 12/09/1986 è stata presentata una nuova planimetria catastale (v. Allegato 3.4, planimetria attuale) in sostituzione di quella di impianto del 9/12/1939 mantenendo il medesimo identificativo (sub 6).

I dati catastali dell'immobile (sia attuali che ante impianto meccanografico del 30/06/1987) sono i seguenti: **foglio 64, p.lla 669, sub 6** (v. Allegato 3.3 – Visura storica al C.F.).

Tale identificazione catastale (Comune, foglio, p.lla e subalterno) costituisce l'**esatta rispondenza formale** con i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione nonché con quelli riportati nell'atto di compravendita del 19/11/2018 (v. Allegato 4).



Per mera completezza di trattazione si dà altresì atto che dalla visura storica per immobile (v. Allegato 3.3) risultano le seguenti ulteriori informazioni:

- in data 1/1/1992 risulta annotata la variazione del quadro tariffario (rendita pari ad € 132,47).
- in data 9/11/2015 risulta annotata una variazione conseguente all'inserimento in visura dei dati di superficie catastale (mq 92 complessivi).

* * *

In risposta al **Quesito n. 3** si segnala che lo stato attuale dei luoghi è difforme rispetto all'ultima planimetria agli atti del catasto (Cfr. Figg. 5 e 6 nonché Allegati 2.2 e 3.4, pag. 2 - Planimetria del 12/09/1986) in quanto:

- 1) è stata murata una delle due porte-finestre di accesso al balcone di retro-prospetto (quello su Via A. Grano);
- 2) è stata murata la porta che permetteva l'accesso al w.c.d. dall'ingresso;
- 3) è stata realizzata una porta di accesso al w.c. dalla cucina in sostituzione di quella murata lato ingresso.

* * *

Si segnala che l'attuale planimetria catastale tiene conto di un ampliamento di superficie e volume con conseguente variazione anche della sagoma dell'edificio e degli elementi in esso insistenti e, tra essi, dei balconi. Detti interventi sono stati eseguiti in difformità rispetto all'abitabilità del 2/10/1951 come emerso dall'esame della documentazione urbanistico-edilizia resa allo stato disponibile dal Comune di Palermo, S.U.E., a seguito di specifica istanza di accesso agli atti (v. Allegato 4.6 per approfondimenti).

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *



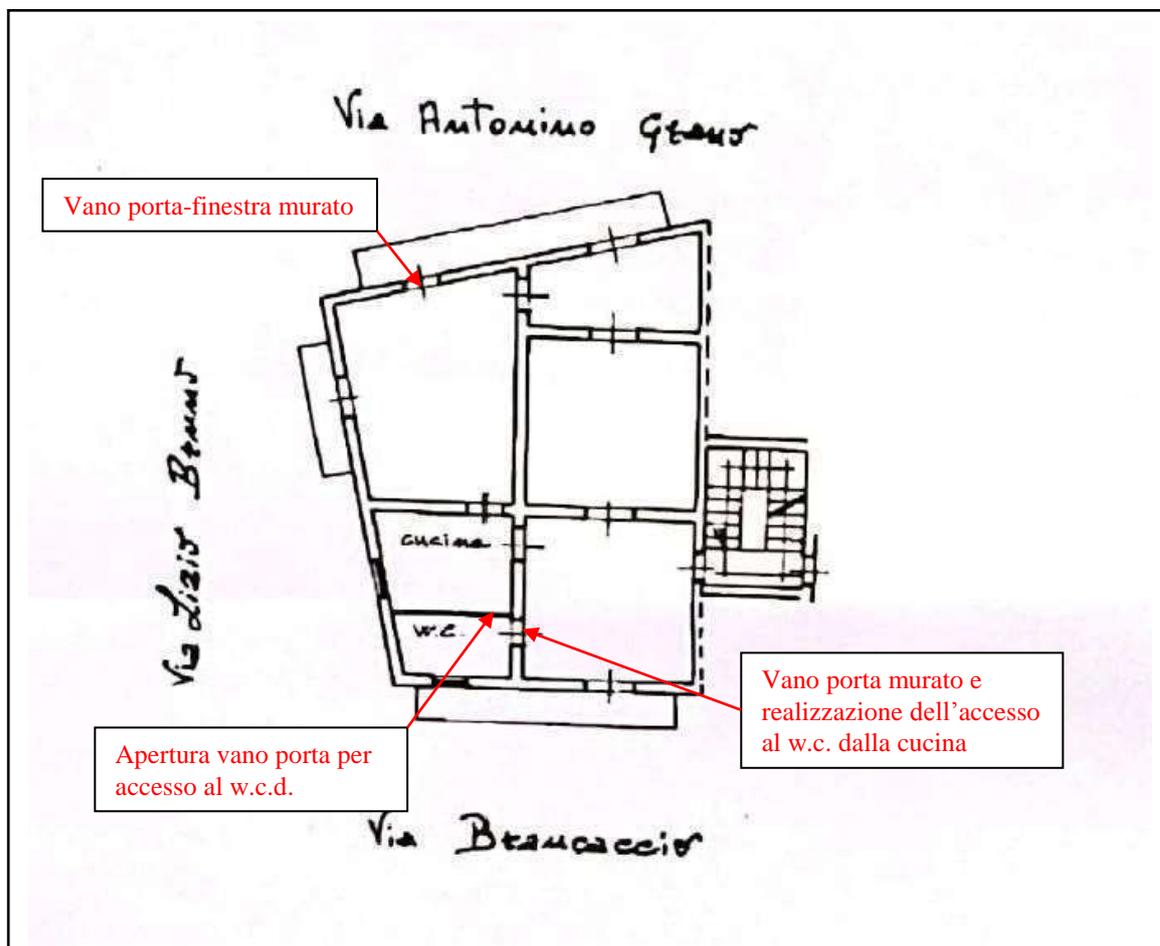


Fig. 6: Planimetria catastale relativa all'appartamento sito in Palermo, Via Brancaccio n. 12, piano 2° che presenta una sagoma diversa rispetto al catastale del 9/12/1939

Considerato che per tutte le ragioni meglio precisate al **Par. 4.6**, cui espressamente si rinvia, l'aggiornamento della planimetria catastale (presentazione del DOCFA), resta subordinato all'eventuale regolarizzabilità sotto il profilo urbanistico-edilizio delle difformità sostanziali riscontrate e si renderà in ogni caso necessaria anche nel caso di rimessa in pristino della sagoma originaria dell'immobile o di eventuale pagamento di una sanzione pecuniaria nel caso di eventuale impossibilità di ripristino dello *status quo ante* nel caso di pregiudizio statico della parte dell'edificio legittima (v. **Par. 4.6** per approfondimenti), si indica in complessivi € **700,00** il costo presuntivo da affrontare per spese tecniche (comprendenti di accessori e diritti di istruttoria) ai soli fini della conformità catastale. Detto importo sarà detratto dal valore di stima.



4.4 QUESITO N. 4: SCHEMA SINTETICO -DESCRITTIVO DEL LOTTO

Si riporta di seguito lo schema sintetico-descrittivo del lotto indicando informazioni sintetiche e secondo i criteri della ordinaria pubblicità commerciale.

LOTTO 1 (Lotto unico): – Appartamento sito in Palermo, Via Brancaccio n. 12, piano 2°, a destra salendo le scale, composto da ampio ingresso, n. 2 camere da letto, salone/soggiorno, cucina, w.c.d. e n. 3 balconi (rispettivamente su Via Brancaccio, su Via Antonio Grano e su Via Letterio Lizio Bruno), confinante con Via Brancaccio, con Via Letterio Lizio Bruno, con Via Antonio Grano, con corpo scala ed altro appartamento complanare, riportato al **C.F. del Comune di Palermo al foglio 64, p.lla 669, sub 6.**

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla rappresentazione di cui alla planimetria catastale del 12/09/1986 e, pertanto, si rende necessario l'aggiornamento della planimetria catastale (v. **Par. 4.3** e **4.6** per approfondimenti).

Per l'edificio di cui fa parte l'immobile in argomento è stata rilasciata la licenza di costruzione n. 1022 del 23/08/1932 in base al progetto approvato dalla Commissione Edile il 9/10/1931. Per l'immobile posto al 2° piano a destra risulta rilasciato il certificato di abitabilità, prot. 6705 (o 6701) del 2/10/1951 (v. Allegato 7.2).

L'immobile nella sua attuale consistenza risulta difforme rispetto a quello oggetto del rilascio del certificato di abitabilità del 2/10/1951 perché interessato dalle difformità urbanistico-edilizie indicate al **Par. 4.6**, cui espressamente si rinvia per approfondimenti.

In relazione alle difformità indicate al **Par. 4.6** tra quanto oggetto del rilascio del certificato di abitabilità del 2/10/1951 e lo stato di fatto si precisa, stante il mancato reperimento allo stato di una eventuale istanza di condono riferibile all'appartamento in argomento ed alla mancata comunicazione da parte del Comune di eventuali ordini di demolizione, che l'aggiudicatario dovrà presentare istanza di sanatoria ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 e farsi carico di eventuali costi (ad esempio per spese tecniche, pagamento di oblazione, oneri, diritti, etc.) connessi all'eventuale conseguimento della c.d. sanatoria ordinaria (rilascio subordinato ovviamente alle determinazioni che l'Amm.ne comunale assumerà in fase



istruttoria) per la parte eventualmente eccedente rispetto alla decurtazione presuntiva del valore di stima del 25% adottata per tenere conto del fatto che l'immobile non si trova in condizioni normali ed ordinarie perché non legittimato dal punto di vista urbanistico.

Si precisa che detta decurtazione percentuale tiene altresì conto, seppur presuntivamente e con eventuali conguagli di spesa (per il ripristino dello *status quo ante* o per la fiscalizzazione dell'abuso) sempre a carico dell'aggiudicatario per la parte accedente rispetto alla decurtazione percentuale del 25% prima richiamata, della sensibile alea di rischio insita nella presente compravendita e conseguente: **1)** ad eventuale mancato rilascio da parte della P.A. del permesso di sanatoria ex art. 36 D.P.R. 380/2001 e dell'emissione di un ordine di demolizione finalizzato al ripristino della superficie/volumetria originaria e dei prospetti dell'immobile di cui al catastale di impianto del 9/12/1939 (nell'ipotesi in cui, a seguito di accertamenti dei tecnici comunali la demolizione non comporti pregiudizio statico alla parte eseguita in conformità al titolo edilizio); **2)** alla c.d. fiscalizzazione dell'abuso di cui all'art. 33, comma 2 del D.P.R. 380/2001 nel caso in cui il ripristino dello stato dei luoghi di cui alla planimetria catastale del 9/12/1939 possa dar luogo a pregiudizio statico per la parte di immobile eseguita in conformità al titolo edilizio, ad esempio, per interconnessione strutturale tra le opere munite di titolo edilizio abilitativo e quelle prive di legittimità urbanistico – edilizia.

- **Valore stimato in regime di libero mercato: € 47.500,00;**
- **Prezzo base d'asta in sede di esecuzione forzata: € 45.000,00.**

* * *

4.5 QUESITO N. 5: RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' RIFERIBILI AL BENE PIGNORATO

Sulla scorta dell'esame del titolo di proprietà (v. Allegato 4), dell'ispezione ipotecaria eseguita per immobile (v. Allegato 6) e della relazione notarile in atti si procede di seguito alla ricostruzione dei passaggi di proprietà relativi al bene *de quo* risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà antecedente di venti anni rispetto alla trascrizione del pignoramento (in data 03/05/2022 ai nn. 21122/16724) che



ha dato luogo alla presente procedura esecutiva.

* * *

Nello specifico si dà atto che:

- all'odierna esecutata la piena proprietà dell'immobile *de quo* (al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al **foglio 64, particella 669, sub 6**) è pervenuta, in regime di separazione dei beni, in virtù di atto di compravendita del 19/11/2018 rogito dal Notaio Sergio Tripodo (rep. 111349/20652) trascritto il 3/12/2018 ai nn. 46988/35501 da potere dei signori _____ nato a Palermo il _____, ciascuno proprietario della quota pari ad 1/5 dell'intero
- ai signori, signori _____, _____, _____ l'immobile era pervenuto per la quota di 10/75 ciascuno in virtù di atto per causa morte – certificato di denuncia di successione emesso da Palermo 2 (Pa) il 9/4/2018 rep 931/9990/18 trascritto il 17/06/2019 ai nn. 25848/19582 in morte di _____ nata il _____ e deceduta il _____ (titolare dei 10/15 della piena proprietà). Si precisa che dalla relazione notarile viene segnalato che non risulta accettazione espressa / tacita in morte di _____, aspetto che si è evidenziato nel modulo relativo ai controlli preliminari e cui è seguito il provvedimento del G.Es. dell'11/01/2023.
- ai signori _____, _____, _____ e _____ ed alla sig.ra _____ l'immobile era pervenuto (rispettivamente per 2/30 ai signori _____ e per 5/30 alla sig.ra _____) in virtù di atto per causa morte – certificato di denuncia di successione registrato il 19/07/2004, volume 234 n. 17 non trascritto in morte di _____ nato il _____ a Palermo e deceduto il _____ (proprietario di ½ del bene). Si precisa che dalla relazione notarile viene segnalato che non risulta accettazione espressa / tacita in morte di _____ riferibile al bene in oggetto, aspetto che si è evidenziato



nel modulo controlli preliminari e cui è seguito il provvedimento del G.Es. dell'11/01/2023;

- ai signori _____ e _____, ai ciascuno per la quota di ½ in regime di comunione legale, l'immobile era pervenuto per atto rogito dal notaio Chiazzese di Misilmeri il 25/11/1988, rep. 70211 trascritto il 20/12/1988 ai nn. 53694/40381 da potere di _____ nato a Palermo il _____.

* * *

Si puntualizza che dal provvedimento del G.Es. del 1/3/2023 e dagli atti della procedura risulta che in data 22/02/2023 il creditore procedente ha depositato le note di trascrizioni dell'accettazione di eredità che risultavano mancanti ed in particolare:

- la trascrizione dell'accettazione dell'eredità relitta da _____ (deceduta in data _____) in favore dei danti causa della debitrice esecutata Sig.ri _____, _____, _____, _____ e _____, per la quota di proprietà di 10/75 ciascuno (v. Allegato 6, trascrizione del 20/02/23 ai nn. 8238/6648);
- la trascrizione dell'accettazione dell'eredità relitta da _____ (deceduto in data _____) in favore dei danti causa della debitrice esecutata Sig.ri _____, _____, _____, _____ e _____, per la quota di proprietà di 2/30 ciascuno, nonché in favore della Sig.ra _____ (deceduta in data _____), per la quota di proprietà di 5/30 (v. Allegato 6, trascrizione del 20/02/23 ai nn. 8237/6647).

* * *

4.6 QUESITO N. 6: VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

Sulla scorta dalla documentazione acquisita presso il Comune di Palermo, Settore Edilizia Privata in data 4/4/2023 previa istanza di accesso agli atti del 23/03/2023 (v. Allegati 7.1-7.3) e della planimetria catastale di impianto del 9/12/1939 (v. Allegato 3.4), lo scrivente C.T.U. fa presente quanto segue:



- **Epoca di costruzione dell'immobile:** L'immobile nella sua originaria consistenza (3,5 vani catastali) risulta già edificato alla data del 9/12/1939 come risulta dalla planimetria catastale di impianto (v. Allegato 3.4).

- **Estremi dei provvedimenti autorizzativi rinvenuti presso i pubblici uffici:** Licenza di costruzione n. 1022 del 23/08/1932 rilasciata sulla scorta del progetto approvato dalla Commissione Edile il 9/10/1931 (v. Allegato 7.3, Abitabilità riferita all'appartamento di 2° piano a dx).

Abitabilità rilasciata dal Municipio di Palermo, Ufficio d'Igiene con certificato del 2/10/1951, prot. 6705 o 6701 vista l'istanza della ditta proprietaria dell'8/5/1951 (v. Allegati 7.2 e 7.3). Si precisa che detto certificato di abitabilità si riferisce ad *“un appartamento a secondo piano a destra costituito di due stanze, stanzino, ritirata e soprastante cucina e terrazzo”*.

In detto certificato si fa riferimento sia al certificato d'uso delle strutture in c.a. rilasciato dalla Prefettura di Palermo il 27/08/1951 con n. 45966, div. 4^ sia al rapporto dell'Ufficiale Sanitario ed a quello dell'ingegnere all'uopo delegato del 17/09/1951 (v. Allegati 7.2 e 7.3).

- **Rispondenza dell'immobile alle previsioni dei provvedimenti autorizzativi a suo tempo rilasciati:**

L'immobile nella sua attuale consistenza risulta difforme rispetto a quello oggetto del rilascio del certificato di abitabilità del 2/10/1951 perché oggetto di ampliamento di superficie e volume con modifica dei prospetti e degli elementi in essi insistenti e, tra essi, i balconi, di una diversa distribuzione degli spazi interni conseguente all'ampliamento di superficie e volume, dell'eliminazione del collegamento con *“la soprastante cucina e terrazzo”* e scorporo di essi, dell'ampliamento di due balconi e della realizzazione di un ulteriore balcone lato Via Letterio Lizio Bruno come risulta dal confronto grafico tra la planimetria catastale di impianto del 9/12/1939 e quella presentata il 12/09/1986 (v. Allegato 3.4 nonché figure). Si aggiunge che l'attuale stato dei luoghi è anche difforme rispetto alla planimetria catastale del 12/09/1986 sia a causa di una modifica nel prospetto già variato su Via Antonio Grano (è stata murata la porta finestra riportata nella planimetria catastale del 12/09/1986) sia in conseguenza dell'esecuzione di alcune opere interne che



hanno dato luogo dopo l'ampliamento del 12/09/1986 alla chiusura della porta di accesso al w.c. dall'ingresso ed alla realizzazione della porta di accesso al w.c. dalla cucina.

* * *

Considerato che in riscontro all'istanza di accesso agli atti del 23/03/2023 con la quale il CTU ha espressamente chiesto di prendere visione di eventuali pratiche edili, di abitabilità/agibilità, art. 9, art. 20, condono riferibili all'immobile di Via Brancaccio n. 12, piano 2° (al C.F. al foglio 64, p.lla 669, sub 6) il Comune di Palermo, S.U.E. ha allo stato comunicato di aver reperito la sola pratica di abitabilità del 9/19/1951 prima richiamata (v. Allegati 7.1-7.3), ne consegue in relazione alle prima richiamate difformità tra quanto oggetto del rilascio del certificato di abitabilità del 2/10/1951 e lo stato di fatto che, stante il mancato reperimento di una eventuale istanza di condono riferibile all'appartamento e la mancata comunicazione da parte del Comune di eventuali ordini di demolizione, l'aggiudicatario dovrà presentare istanza di sanatoria ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 e farsi carico dei costi (ad esempio per spese tecniche, pagamento di oblazione, oneri, diritti, etc.) connessi all'eventuale conseguimento della c.d. sanatoria ordinaria (rilascio subordinato ovviamente alle determinazioni che l'Amm.ne comunale assumerà in fase istruttoria) per la parte eventualmente eccedente rispetto alla decurtazione presuntiva del valore di stima del 25% adottata per tenere conto del fatto che l'immobile non si trova in condizioni normali ed ordinarie perché non legittimato dal punto di vista urbanistico.

Si precisa che detta decurtazione percentuale tiene altresì conto, seppur presuntivamente e con eventuali conguagli di spesa (per il ripristino dello *status quo ante* o per la fiscalizzazione dell'abuso) sempre a carico dell'aggiudicatario per la parte accedente rispetto alla decurtazione percentuale del 25% prima richiamata, della sensibile alea di rischio insita nella presente compravendita e conseguente: **1)** ad eventuale mancato rilascio da parte della P.A. del permesso di sanatoria ex art. 36 D.P.R. 380/2001 e dell'emissione di un ordine di demolizione finalizzato al ripristino della superficie/volumetria



originaria e dei prospetti dell'immobile di cui al catastale di impianto del 9/12/1939 (nell'ipotesi in cui, a seguito di accertamenti dei tecnici comunali la demolizione non comporti pregiudizio statico per la parte eseguita in conformità al titolo edilizio); **2)** alla c.d. fiscalizzazione dell'abuso di cui all'art. 33, comma 2 del D.P.R. 380/2001 nel caso in cui il ripristino dello stato dei luoghi di cui alla planimetria catastale del 9/12/1939 possa dar luogo a pregiudizio statico per la parte di immobile eseguita in conformità al titolo edilizio, ad esempio, per interconnessione strutturale tra le opere munite di titolo edilizio abilitativo e quelle prive di legittimità urbanistico – edilizia.

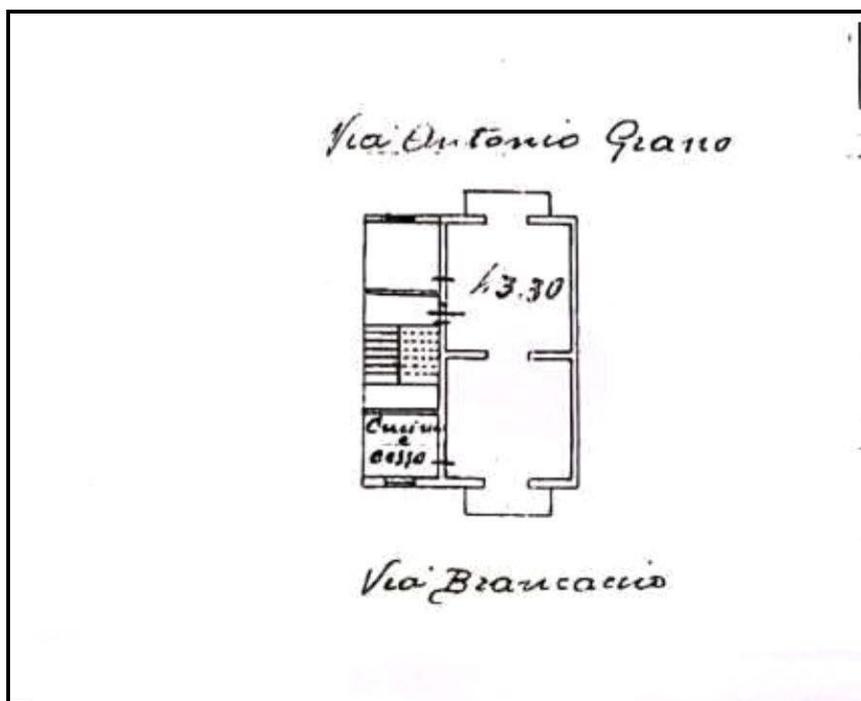


Fig. 7: Planimetria catastale del 9/12/1939 relativa all'appartamento *de quo*



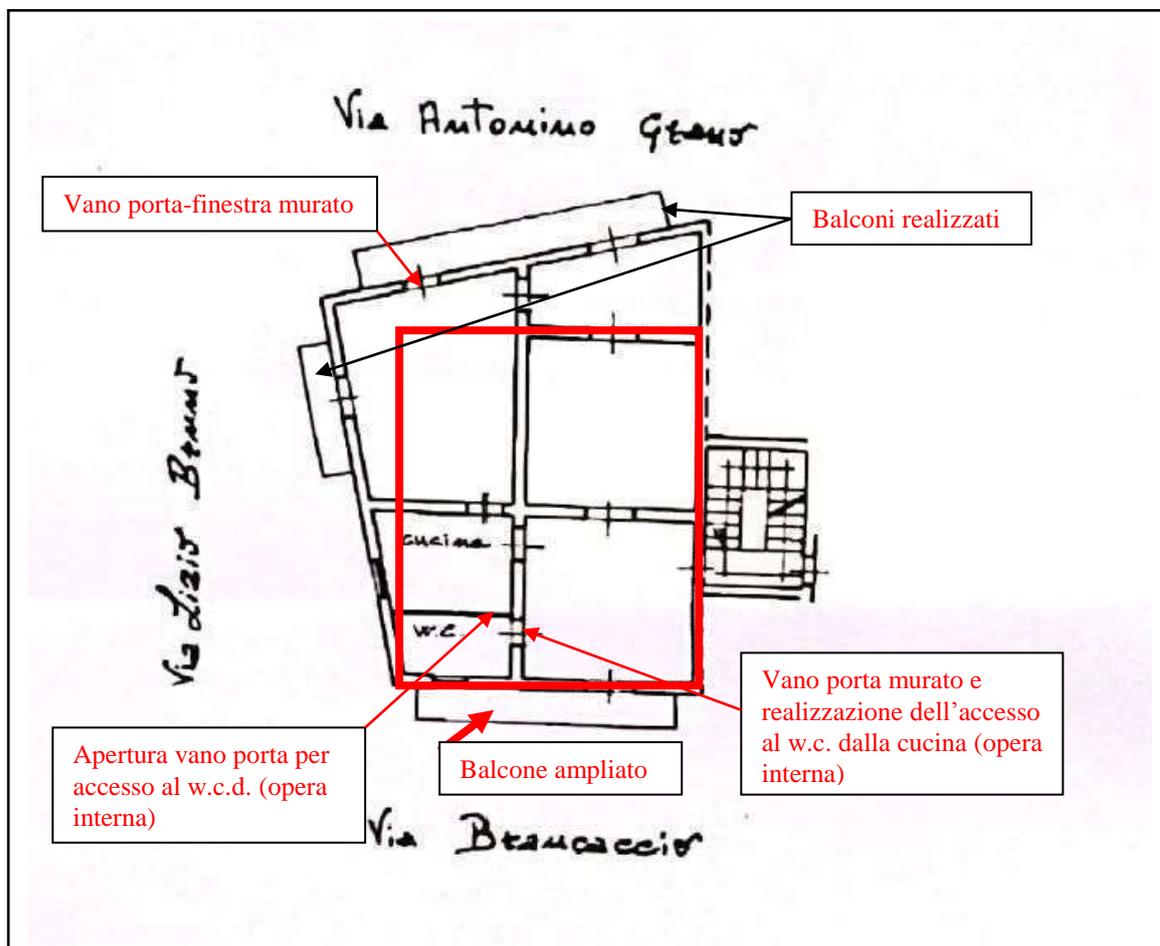


Fig. 8: Planimetria catastale del 12/09/1986 relativa all'appartamento *de quo*

4.7 QUESITO N. 7: INDICAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

Sulla scorta delle espresse risultanze del verbale delle operazioni peritali del 20/04/2023 si dà atto che l'appartamento dell'esecutata è condotto in locazione dalla sig.ra (B) (v. Allegato 1.2, doc. 1) per effetto del contratto di locazione stipulato ai sensi dell'art. 2, comma 1 della L. 431/1998. Detto contratto della durata di un anno (1/12/2021 – 30/11/2022) è stato registrato a Palermo il 28/12/2021, al n. 019849 (v. estremi riportati in Allegato 1.2, pag. 7).

Dall'esame dell'art. 1 di detto contratto risulta che in assenza di disdetta motivata comunicata dal locatore esso si rinnoverà per un ulteriore anno. Il canone mensile, tenuto conto dello stato dell'immobile e della sua ubicazione, è stato convenuto



tra le parti in €/**anno 3.360,00**, corrispondenti ad €/**mese 280,00**.

Detto importo, sulla scorta delle indagini di mercato eseguite e tenuto conto dello stato d'uso e manutenzione dell'appartamento e del contesto territoriale in cui esso si trova, può ritenersi congruo.

* * *

4.8 QUESITO N. 8: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Al fine di rispondere al **Quesito n. 8** posto dal G.Es. lo scrivente C.T.U. ha eseguito specifica ispezione ipotecaria per immobile (v. Allegato 6) e, nel contempo, ha esaminato la relazione notarile versata in atti.

Dagli accertamenti complessivamente eseguiti è emerso che:

- a) non risultano trascrizioni di pignoramenti diversi rispetto a quello che ha dato origine alla presente procedura esecutiva;
- b) non risultano trascritte domande giudiziali aventi ad oggetto l'immobile colpito dal pignoramento;
- c) non risulta trascritto eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- d) non risultano trascritti provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici né di essi vi è alcun riferimento espresso nel titolo di proprietà (v. Allegato 4);
- e) l'immobile non fa parte di un complesso condominiale e conseguentemente non può esservi un regolamento condominiale trascritto;
- f) non risultano trascritti sui pubblici registri eventuali atti impositivi di servitù;
- g) non risultano trascritti sui pubblici registri provvedimenti di sequestro penale.

* * *

Inoltre ed in risposta al **Quesito n. 8** si riportano di seguito le presenti precisazioni con riferimento sia ai vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente (v. successiva **lettera A**)) sia a quelli che saranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura o di cui sono stati detratti i



costi presuntivi di regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie e/o catastali ai fini della determinazione del prezzo a base d'asta (v. successiva **lettera B**):

* * *

A. Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

Con espresso riferimento all'ispezione ipotecaria eseguita ed alle risultanze della relazione notarile agli atti della procedura, il C.T.U. fa presente e/o ribadisce che nel periodo ispezionato eccedente il ventennio antecedente rispetto alla data della trascrizione del pignoramento non risultano con riferimento all'immobile per cui è esecuzione trascrizioni in merito a:

1. Domande giudiziali;
2. Atti di asservimento urbanistico o cessione di cubatura;
3. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
4. Altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.);
5. Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e/o affini.

* * *

B. Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Con espresso riferimento all'ispezione ipotecaria eseguita (v. Allegato 6) letta anche alla luce delle risultanze della relazione notarile agli atti della procedura, il C.T.U. fa presente e/o ribadisce che nel periodo informatizzato che copre il ventennio antecedente rispetto alla data della trascrizione del pignoramento risultano con riferimento all'immobile per cui è esecuzione le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Iscrizione nn. 17523/1816 dell'11/04/2022 - CC.RR.II. di Palermo** nascente da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario. Trattasi del mutuo concesso con atto ai rogiti del notaio Sergio Tripodo, rep.



111350/20653 del 19/11/2018 a favore di Banco BPM S.p.A. contro l'odierna eseguita. Importo capitale pari ad € 96.299,01, importo totale pari ad € 144.448,52, durata 19 anni;

- **Verbale di pignoramento immobili trascritto in data 03/05/2022 ai nn. 21122/16724 – CC.RR.II. di Palermo** riferito ad atto giudiziario del 04/03/2022, rep. 1243 a favore di Banco BPM S.p.A. contro l'odierna eseguita per la piena proprietà.

Detto pignoramento immobiliare è quello che ha dato luogo alla presente procedura esecutiva.

* * *

Infine e per quanto attiene alle:

- Difformità catastali si rinvia alla trattazione già svolta al precedente **Par. 4.3** per approfondimenti dando atto che, alla luce di tutto quanto espressamente precisato in detto paragrafo, il costo presuntivo da detrarre dal prezzo a base d'asta in conseguenza di *difformità catastali* è stato presuntivamente apprezzato in **€ 700,00**, salvo conguagli che resteranno in ogni caso a carico dell'aggiudicatario.
- Difformità urbanistico-edilizie si rinvia alla trattazione già svolta al precedente **Par. 4.6** dando atto, alla luce di tutto quanto espressamente precisato in detto paragrafo, che il costo presuntivo (per pratiche edili, e/o ripristino status quo ante e/o pagamento di sanzioni pecuniarie) da detrarre dal prezzo a base d'asta in conseguenza di *difformità urbanistico-edilizie* è stato presuntivamente apprezzato in **€ 16.500,00** (25% del valore di stima), salvo conguagli che resteranno in ogni caso a carico dell'aggiudicatario.

* * *

4.9 QUESITO N. 9: VERIFICA SULLA RICADENZA DEL BENE PIGNORATO SU SUOLO DEMANIALE

Dall'esame del titolo di proprietà (v. Allegato 4) e della relazione notarile in atti non sono emersi elementi che possano far ritenere che il bene pignorato ricada su suolo demaniale.



4.10 QUESITO N. 10: VERIFICA DELL'ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

Dall'esame del titolo di proprietà (v. Allegato 4), dall'ispezione ipotecaria svolta sui pubblici registri immobiliari (v. Allegato 6) e dall'esame della relazione notarile in atti (uniche fonti utilizzabili ai fini della chiesta verifica) non risultano indicazioni che possano portare a ritenere che il bene pignorato sia gravato da pesi (censo, livello, uso civico, et cetera) o oneri di altro tipo.

* * *

4.11 QUESITO N. 11: INFORMAZIONI SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

L'immobile non fa parte di un condominio legalmente costituito (v. Verbale delle operazioni peritali del 20/04/2022) e, conseguentemente, non vi possono essere, ad esempio:

- deliberazioni di spese straordinarie non ancora scadute;
- spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori rispetto alla perizia.

Si precisa, per completezza di trattazione, che dal verbale delle operazioni peritali del 20/04/2023 risulta che la conduttrice dell'appartamento ha fatto presente che le spese sostenute dai comunisti relative alla pulizia della scala ammontano a circa €/mese 10,00 e che quelle relative al pagamento della luce scala ammontano a circa €/mese 7,00.

* * *

* * *

* * *



4.12 QUESITO N. 12: STIMA DELLA PIENA PROPRIETA' DEL LOTTO 1**(LOTTO UNICO)****1. Criterio di stima**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato **V_m** dell'immobile in esame, vista l'esistenza di volumi di compravendita statisticamente significativi, è stato adottato il procedimento sintetico-comparativo basato sul confronto del bene oggetto di stima con altri beni simili (per tipologia, caratteristiche posizionali, funzionali, ecc.) e di cui è conosciuto il valore di mercato medio unitario (Euro/mq) in regime di libero mercato², cioè il costo di una unità di superficie commerciale nella zona urbana entro la quale è ubicato l'immobile.

Il valore medio di mercato "**V_{mu}**" per immobili simili a quello oggetto di stima è stato desunto dalle quotazioni immobiliari relative al 2° semestre 2022 (ultimo dato noto) pubblicate dall'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate nonché dai dati estratti on-line dal Borsino Immobiliare (Fonte: www.borsinoimmobiliare.it) che riportano con riferimento al segmento immobiliare abitativo in esame ed alla zona urbana (Periferica) in cui ricade l'appartamento *de quo* i seguenti *range* di variazione dei valori unitari (**V_u**):

| Osservatori del Mercato Immobiliare assunti come riferimento | Valore Minimo | Valore Massimo | Valore Medio |
|--|---------------|-----------------|---------------|
| 1. O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate | 800,00 | 1.000,00 | 900,00 |
| 2. Borsino Immobiliare | 795,00 | 1.154,00 | 975,00 |
| Valori medi banche dati 1-2 | 797,50 | 1.077,00 | 937,50 |

Tale valore medio, pari in c.t. ad **€/mq 940,00** che, si precisa, tiene già conto delle specifiche caratteristiche estrinseche (zona, ubicazione, viabilità, presenza o meno di

² **Il più probabile valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il codice di Tecnoborsa (IV Edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue: "Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".



attività commerciali e di pubblici servizi, livello di fruibilità della viabilità comunale, dei servizi e dei mezzi pubblici, etc.) del bene *de quo*, opportunamente “*particolarizzato*” mediante l’applicazione di coefficienti di differenziazione ***Kn*** (ricavati da pubblicazioni specialistiche ed applicati al caso in esame secondo il giudizio critico del perito) che permettono di tener conto anche delle specifiche caratteristiche intrinseche (caratteristiche qualitative e stato manutentivo del fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di stima, distribuzione degli spazi interni e superficie dell’immobile, livello di piano, esposizione, livello di illuminamento, stato di uso e manutenzione e tipologia degli impianti e delle rifiniture, etc.) dell’appartamento oggetto di stima, verrà, quindi, moltiplicato per la superficie commerciale (*Sc*) dell’unità immobiliare già determinata al precedente **Par. 4.2**, ottenendo così il più probabile valore di mercato specifico ***Vm*** del bene *de quo*, applicando la seguente relazione analitica:

$$\mathbf{Vm} = Vmu \times Kt \times Sc$$

dove:

- ***Vm*** è il più probabile valore di mercato ottenuto applicando il metodo sintetico-comparativo;
- ***Vmu*** è il più probabile valore di mercato medio unitario per immobili simili e/o affini (espresso in Euro/mq) ricadenti nella medesima zona;
- ***Kt*** è il coefficiente di differenziazione globale ottenuto dal prodotto dei coefficienti *Kn*;
- ***Sc*** è la superficie commerciale dell’unità immobiliare già determinata al precedente **Par. 4.2**, cui espressamente si rinvia. Essa è pari a **mq 92**.

* * *

Si riportano di seguito i coefficienti di differenziazione utilizzati:

- **Coefficiente relativo allo standard di manutenzione dei prospetti e delle parti comuni (*K1*)**: Detto coefficiente permette di tenere conto del deprezzamento correlato a spese di manutenzione straordinarie da affrontare con riferimento a parti comuni sia esterne che interne (prospetti, corpo scala, etc.). Il coefficiente adottato è pari a 0,90 poiché i prospetti e le parti comuni



necessitano di interventi manutentivi;

- **Coefficiente di superficie (K₂):** Detto coefficiente esprime un apprezzamento per gli appartamenti di piccola quadratura (sino a 40 mq + 30%, da 40 mq a 60 mq + 20% e da 60 mq ad 80 mq + 10%) ed un deprezzamento per gli appartamenti di grande quadratura (superficie commerciale compresa tra 120 mq e 150 mq – 5%, da 150 mq a 180 mq – 7,5%, oltre 180 mq – 10%) rispetto a quelli di taglio medio (da 80 mq a 120 mq) per il quali il coefficiente è pari ad 1. Il coefficiente adottato è pari a 1,00 nel caso in esame atteso che la superficie dell'appartamento è compresa tra 80 mq e 120 mq;
- **Coefficiente di piano (K₃):** Il coefficiente adottato per l'appartamento in argomento che è ubicato al secondo piano in edificio senza ascensore si assume pari a 0,90 (Fonte: Consulente immobiliare);
- **Coefficiente di esposizione (K₄):** Detto coefficiente tiene conto dell'esposizione prevalente dei vani principali. Il coefficiente adottato per l'appartamento in argomento è pari ad 1,0 atteso gli ambienti principali hanno esposizione lato pubblica via;
- **Coefficiente di illuminazione (K₅):** Detto coefficiente tiene conto della luminosità dell'appartamento (poco luminoso: 0,95, ordinariamente luminoso: 1,00; luminoso: 1,05). Il coefficiente adottato per l'appartamento in argomento è pari ad 1,05 atteso che esso è luminoso per effetto del livello di piano e della tripla esposizione;
- **Coefficiente di manutenzione / conservazione (K₆):** Detto coefficiente permette di tenere conto (in termini di apprezzamento o deprezzamento) delle caratteristiche intrinseche dell'appartamento e del suo stato di manutenzione / conservazione (da ristrutturare totalmente / inabitabile / scadente stato d'uso: 0,80; necessità dell'esecuzione di manutenzioni e/o lavori interni / mediocre stato d'uso: 0,90; stato d'uso normale ed ordinario: 1,00; buono / totalmente ristrutturato e/o nuova costruzione: 1,10). Nel caso specifico tenuto conto dello stato d'uso è manutenzione dell'immobile e della necessità dell'esecuzione di lavori interni ed interventi



manutentivi il coefficiente adottato è pari a 0,90 (mediocre).

* * *

Si riporta di seguito una tabella di sintesi dei coefficienti di differenziazione **Kn** utilizzati nonché il coefficiente di differenziazione globale **Kt** dato dal prodotto dei coefficienti Kn ($K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6$):

| Descrizione | Caratteristiche specifiche | Coefficiente adottato |
|---|---|-----------------------|
| K1: Standard di manutenzione dei prospetti | Sono necessari interventi manutentivi ai prospetti ed alle parti comuni | 0,90000 |
| K2: Coefficiente di superficie | Da 80 mq a 120 mq | 1,00000 |
| K3: Coefficiente di piano | Secondo piano senza ascensore | 0,90000 |
| K4: Coefficiente di esposizione e vista | Su strada | 1,00000 |
| K5: Coefficiente di illuminazione | Luminoso | 1,05000 |
| K6: Coefficiente di manutenzione / conservazione | Necessità di lavori ed interventi manutentivi / mediocre stato d'uso | 0,90000 |
| KT: Coefficiente di differenziazione globale | | 0,76545 |

* * *

Tenuto conto delle valutazioni su esposte, il più probabile valore di mercato dell'immobile *de quo* si apprezza in:

mq 92,00 x €/mq 940,00 x 0,76545 = € **66.196,12** ed in c.t. in € **66.000,00**

* * *

A detto valore di stima andranno dettati i seguenti importi:

- ✓ € **700,00** per la presentazione del DOCFA (aggiornamento della planimetria catastale, v. **Par. 4.3** per approfondimenti)
- ✓ € **16.500,00** (salvo eventuali conguagli che si dovessero rendere necessari e che resteranno a carico dall'aggiudicatario) per costi presuntivi di regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie e per l'alea di rischio della presente compravendita nel caso di mancato conseguimento della regolarizzazione del bene o di comminazione di sanzione pecuniaria (v. **Par. 4.6** per approfondimenti);
- ✓ il **2,0%** del valore di stima per tenere presuntivamente conto della mancata



produzione o assenza delle certificazioni di conformità degli impianti privati nonché di eventuali adeguamenti che si rendessero necessari su parti impiantistiche non agevolmente ispezionabili o di difficile ispezione. Detta decurtazione si stima presuntivamente in € **1.320,00** (2% del valore di stima).

così pervenendo al seguente valore di stima finale:

$$66.000,00 - € 700,00 - € 16.500,00 - € 1.320,00 = € \mathbf{47.480,00}$$

ed in c.t. € **47.500,00**

In ossequio al contenuto del **Quesito n. 12** e, quindi, dopo avere individuato il più probabile valore di mercato specifico dell'appartamento *de quo*, per tenere conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita in regime di libero mercato e la vendita forzata dell'immobile si applicherà di seguito una decurtazione del 5% che corrisponde alla percentuale espressamente indicata nel mandato posto al C.T.U. che permette di rendere “*comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato*”, così proponendo il seguente **prezzo base d'asta**:

$$€ 47.500,00 - 5\% \times € 47.500,00 = € \mathbf{45.125,00}$$
 ed in c.t. € **45.000,00**

* * *

4.13 QUESITO N. 13: EVENTUALE STIMA DELLA SOLA QUOTA INDIVISA

In risposta al **Quesito n. 13** si dà atto che il pignoramento immobiliare è stato eseguito nei confronti dell'unica proprietaria e che, pertanto, avendo ad oggetto l'intera proprietà non comporta la stima di quota indivisa.

* * *

5. CONCLUSIONI E RIEPILOGO SINTETICO PER LA VENDITA

Con riferimento a quanto rappresentato nell'ambito della presente relazione si sintetizzano di seguito le caratteristiche specifiche ed identificative dell'immobile *de quo* unitamente al valore finale stimato:



- **Ubicazione:** Comune di Palermo, Via Brancaccio n. 12, piano secondo, a dx salendo le scale.
- **Superficie commerciale: mq 92.**
- **Dati catastali:** Al N.C.E.U. del Comune di Palermo (PA) al **foglio 64, p.lla 669, sub 6**, categoria A/4, classe 5, Via Brancaccio n. 12, piano 2°.
- **Confini:** con Via Brancaccio, con Via Letterio Lizio Bruno, con Via Antonio Grano, con corpo scala ed altro appartamento complanare.
- **Valore stimato in regime di libero mercato: € 47.500,00;**
- **Prezzo base d'asta in sede di esecuzione forzata: € 45.000,00.**

* * *

Ritenendo di avere assolto il mandato conferitogli, il sottoscritto C.T.U., Ing. Maurizio Sulli, rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione dell'Ill.mo Sig. G.Es. per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Palermo li, 3 Maggio 2023

Il C.T.U.
Ing. Maurizio Sulli



ELENCO ALLEGATI

| | |
|-------------------|--|
| Allegato n. 1.1 | Corrispondenza relativa all'immissione in possesso ed al sopralluogo del C.T.U. |
| Allegato n. 1.2 | Verbale delle operazioni peritali del 20/04/2023 ed allegati (contratto di locazione e documento di identità della conduttrice) |
| Allegato n. 1.3 | Estratto per riassunto degli atti di matrimonio |
| Allegato n. 1.4 | Certificato di residenza dell'esecutata |
| Allegato n. 1.5 | Comunicazioni in merito al deposito della Perizia |
| Allegato n. 2.1 | Documentazione fotografica |
| Allegato n. 2.2 | Planimetria stato di fatto |
| Allegato n. 3.1 | Stralcio foglio di mappa |
| Allegato n. 3.2 | Visura storica per immobile al C.T. |
| Allegato n. 3.3 | Visura storica per immobile al C.F. |
| Allegato n. 3.4 | Planimetrie catastali di impianto (9/12/1939) e ultima in atti del 12/09/1986 |
| Allegato n. 4 | Atto di compravendita |
| Allegato n. 5 | Visura al Catasto Energetico Fabbricati (C.E.FA) |
| Allegati n. 6 | Ispezione ipotecaria per immobile |
| Allegato n. 7.1-4 | Istanza di accesso agli atti del 23/03/2023 e documentazione acquisita presso il Comune di Palermo (domanda di abitabilità e certificato di abitabilità) |
| Allegati n. 8.1-2 | Valori di mercato: Dati Osservatorio del Mercato immobiliare dell'A.G.E. e Dati Borsino Immobiliare |

