

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE SESTA CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI
G. Es. Dott.ssa Grazia Giuffrida

Procedura esecutiva n. 142/2019 R.G. Es.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

LOTTO UNICO

Palermo, 25 settembre 2023

Il CTU
Arch. Gabriella Ammirata

Arch. Gabriella Ammirata Via G. Sciuti, 6
Cell. 329 4968981 - 90144 Palermo
pec gabriella.ammirata@archiworldpec.it



TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE SESTA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice Es. Dott.ssa Grazia Giuffrida

Esecuzione Immobiliare n. 142/2019 R.G. Es. promossa da DoBank SpA mandataria di Unicredit S.p.A contro "A" e "B".

Premessa

Con ordinanza del giorno 13 dicembre 2019 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Grazia Giuffrida nominava la sottoscritta Arch. Gabriella Ammirata C.T.U. nell'esecuzione immobiliare in epigrafe, disponendone il giuramento in via telematica entro 10 giorni dalla comunicazione.

In data 23 dicembre 2019 la sottoscritta depositava telematicamente il verbale di accettazione dell'incarico e prestava il relativo giuramento secondo la formula di rito, ricevendo mandato di rispondere ai quesiti di cui al *"Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati e fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c."* Il termine di deposito della perizia veniva stabilito entro 30 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c..

Il 30 aprile 2020 la sottoscritta provvedeva a depositare telematicamente il Modulo di controllo della Documentazione, redatto congiuntamente al Custode giudiziario nominato, Avv. Giuseppina Buttafuoco.

BENI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare prodotto dall'Avvocato Francesco Bua a favore di Unicredit S.p.A., trascritto il 21.03.2019 ai nn. 11428/8530, è stato sottoposto ad espropriazione forzata l'immobile di seguito descritto di proprietà dei debitori:



- 1) **immobile, posto nel Comune di Palermo, Passaggio De Felice Giuffrida Giuseppe 10, censito al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 89, particella 1762, subalterno 95, cat. A3.**

CONTROLLO PRELIMINARE

Verificare la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c.

La sottoscritta CTU, ricevuto l'acconto nel termine assegnato al creditore procedente, ha proceduto a verificare la completezza della documentazione depositata e ha provveduto, congiuntamente al Custode giudiziario Avv. Giuseppina Buttafuoco, in data 30 aprile 2020, al deposito telematico del modulo di controllo della documentazione. È stata verificata:

- ***Documentazione ex art. 567 c. 2° c.p.c.***

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

La **certificazione notarile** redatta il 29 marzo 2019 dal Dott. Andrea Zuccarello Marcolini, Notaio in Messina, risale ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente ai venti anni decorrenti dalla trascrizione del pignoramento avvenuta il 21 marzo 2019;

- ***Atto di avviso ex art. 498 c.p.c.:*** non risultano creditori iscritti;
- ***Documentazione richiesta dall'art. 599 c.p.c.***

In base alle risultanze dei registri immobiliari non risultano comproprietari oltre ai debitori.

Sulla base dei riscontri effettuati e come indicato nel modulo di controllo, la documentazione **risulta completa**.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA



Dopo avere esaminato la documentazione contenuta nel fascicolo del procedimento, svolti i preliminari accertamenti presso l’Agenzia del Territorio di Palermo – Servizi Catastali (acquisite la visure catastali, storica e attuale, l’estratto di mappa, la planimetria catastale), la sottoscritta, con avvisi inviati dal Custode giudiziario tramite lettera raccomandata con a.r. ai debitori e a mezzo p.e.c. al legale del creditore procedente, avviava il giorno **03 settembre 2021**, alle ore 10.00, le operazioni peritali recandosi in Palermo, Passaggio De Felice Giuffrida n. 10 piano quarto per procedere all’esame del bene staggito.

Nel corso del sopralluogo, alla presenza del Custode giudiziario e della debitrice, la sottoscritta effettuava una ricognizione dei luoghi e rilevava, in sintesi, da un confronto dello stato di fatto con la planimetria catastale, difformità nella distribuzione interna. Procedeva quindi ad eseguire il rilievo metrico e fotografico dell’appartamento e prendeva appunti su fogli separati.

QUESITO n.1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

1. Diritti reali pignorati

L’immobile risulta appartenere per la proprietà di ½ ciascuno agli esecutati.

Il diritto reale indicato nell’atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell’esecutato, in forza dell’atto di acquisto del 23 gennaio 2006, rep. n. 10.147, Raccolta 4983 in loro favore (Allegato 4).

1.1 Individuazione dei beni oggetto di pignoramento

L’immobile oggetto di pignoramento risulta identificato come segue:

- *“immobile, posto nel Comune di Palermo, Passaggio De Felice Giuffrida Giuseppe 10, censito al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 89, particella 1762, subalterno 95, cat. A3”.*



Si conferma l'esatta corrispondenza tra i dati di identificazione catastale (foglio, particella, subalterno) indicati nell'atto di pignoramento e i dati agli atti del Catasto alla data del pignoramento medesimo (15.02.2019).

Individuazione nelle **foto satellitari** (fonte: Google maps) e nella **mappa catastale** del fabbricato in cui è inserito l'immobile pignorato:



Fig. 1 – Immagine satellitare dei luoghi – All.1



Fig. 2- Individuazione fabbricato in cui è ubicato l'immobile – All. 1



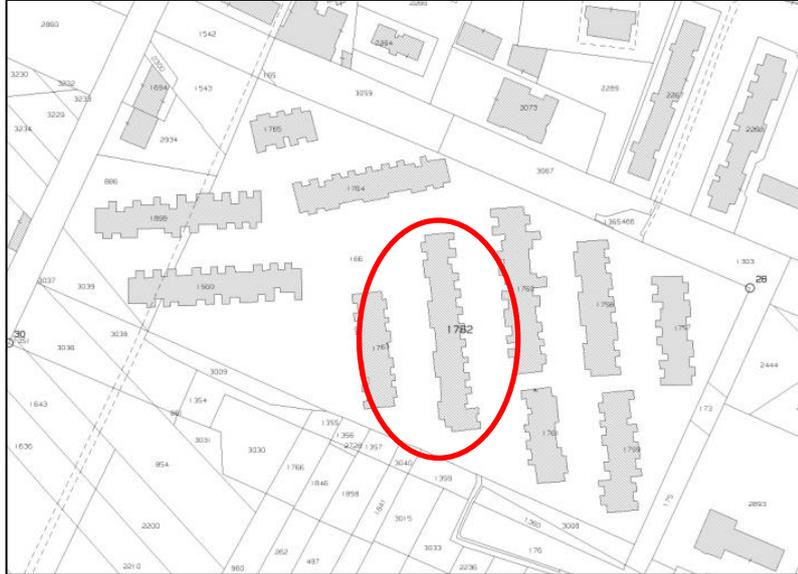


Fig. 3 - Stralcio mappa catastale -Individuazione fabbricato – All.2

1.2. Formazione del lotto

Dopo avere provveduto all'esatta all'identificazione del bene, considerato il valore di mercato del singolo immobile, la sottoscritta procede, ai fini della vendita, alla formazione di **un lotto unico**, come di seguito descritto:

LOTTO UNICO

- appartamento sito in Palermo, Passaggio Giuseppe De Felice Giuffrida n. 10, al piano quarto a destra entrando nell'androne dalla scala "A", composto da: ingresso, salone, tre vani, cucina, wc doccia, ripostiglio e disimpegno, individuato al Catasto fabbricati del Comune di Palermo al foglio 89 particella 1762 sub 95.

L'appartamento confina a:

- Nord – vano scala
- Sud - con area condominiale;
- Est - con area condominiale;



- Ovest – con passaggio De Felice Giuffrida.

QUESITO n. 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

DESCRIZIONE DEL LOTTO

2.1 Contesto e caratteristiche della zona

L'immobile in oggetto sorge in una zona suburbana della città di Palermo caratterizzata da edifici residenziali di edilizia popolare di sei piani fuori terra realizzati nei primi anni 70 del secolo scorso.

Il bene è ubicato in un quartiere a Sud Est della Città, in prossimità del viale Sacco e Vanzetti e via Giuseppe Di Vittorio nel quartiere denominato “Sperone”, una zona caratterizzata in parte da una viabilità carrabile razionale.

Il quartiere è collegato alle diverse parti della città, è prossimo a strade abbastanza frequentate.

La zona è sprovvista di esercizi commerciali, sono presenti le scuole primarie e secondarie.

Accessi

Si accede al compendio pignorato da un varco pedonale posto in via G. Di Vittorio, a cui si perviene al passaggio De Felice Giuffrida (Foto 1 – 2).





Foto 1 – varco di accesso al passaggio De Felice dalla via G. Di Vittorio



Foto 2 – scala di accesso alla palazzina in cui è ubicato l'immobile





Foto 3 – ingresso alla portineria



Foto 4 – vano scala





Foto 5 – Ingresso all'unità immobiliare pignorata

2.2 Descrizione del fabbricato

Il bene staggito fa parte di un complesso immobiliare sociale I.A.C.P. (Foto 1-2), composto da 3 lotti per complessivi 776 alloggi. L'immobile in oggetto è inserito in un lotto composto da n. 10 edifici. Il complesso edilizio è stato realizzato agli inizi degli anni settanta del '900, si compone di un piano a livello stradale, un piano terra alla quota dell'ingresso alla portineria del fabbricato e di successivi cinque piani f.t.

L'accesso all'edificio avviene tramite una scala esterna ad andamento circolare, da essa si accede alla portineria posta a circa 3 metri sopra il livello stradale (Foto 2-3),

L'ingresso è protetto da una porta a tre ante in alluminio anodizzato e vetro (foto 4).

I fabbricati che compongono il complesso hanno struttura portante in c.c.a. e solai latero – cementizi; i prospetti sono rivestiti con mattoni rossi e cemento a faccia vista, infissi in alluminio, protetti da avvolgibili in p.v.c..

La copertura è piana, non praticabile.



La pavimentazione dell'androne è in piastrelle di ceramiche, le pareti sono trattate con idropittura, le rampe della scala hanno struttura in ferro e pedate in c.a., il corrimano è in metallo verniciato (foto 5). Il fabbricato dispone di ascensore.

2.4 Stato di conservazione e manutenzione del fabbricato

Non si riscontrano, per quel che può dedursi da un esame visivo esterno, segni di carenze strutturali macroscopiche, lo stato di manutenzione e conservazione degli intonaci esterni è mediocre, sono necessari interventi di risanamento dei prospetti.

DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO

L'unità abitativa è ubicata al piano quarto, con riferimento al rilievo metrico eseguito dalla sottoscritta (Allegato 3), occupa in pianta una superficie di forma rettangolare, che determina due esposizioni, una su area condominiale e l'altra su passaggio De Felice Giuffrida (foto 1 e 2).

È composta da: ingresso, salone, tre vani, wc doccia, ripostiglio, corridoio di disimpegno, cucina e due balconi (originariamente tre) (foto 6 - 15).

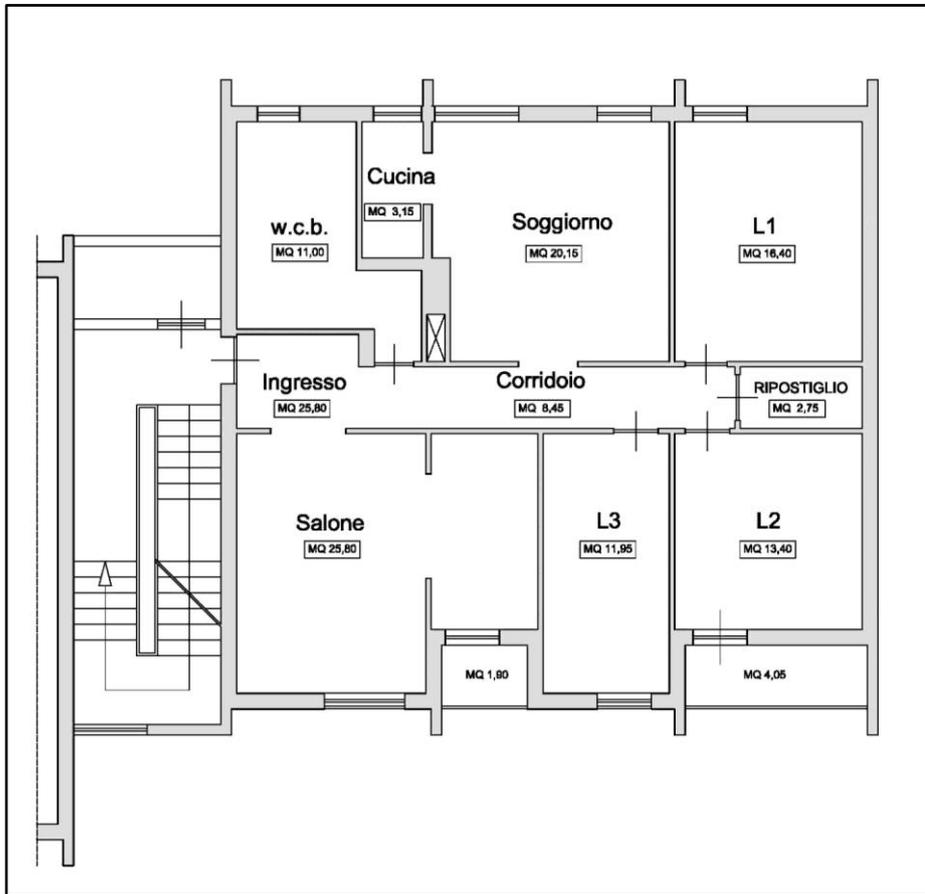
L'immobile ha subito modifiche significative nella distribuzione interna e nell'aumento della superficie utile, tramite la demolizione del muro di tompagno che delimitava il balcone sul prospetto est, chiuso con infissi in alluminio, nonché una diversa distribuzione degli ambienti adiacenti al detto balcone.

Nell'attuale configurazione planimetrica, l'immobile non risulta aggiornato in catasto.

L'articolazione dei vani è funzionale, gli ambienti sono disimpegnati ed illuminati ad eccezione del ripostiglio.

L'altezza interna utile è di circa m 3,00





Planimetria dello stato attuale dell'abitazione – Allegato 3





Foto 6 – ingresso



Foto 7 – salone



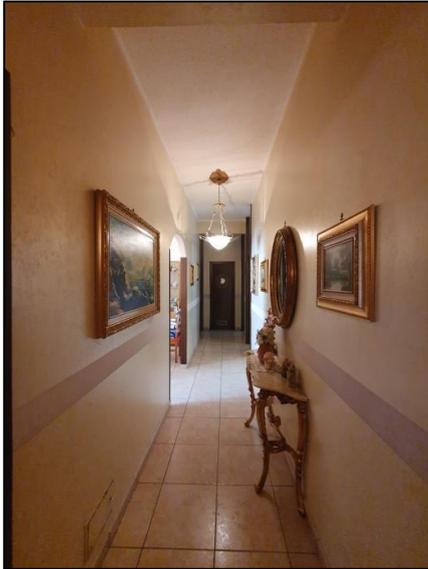


Foto 8- corridoio di disimpegno

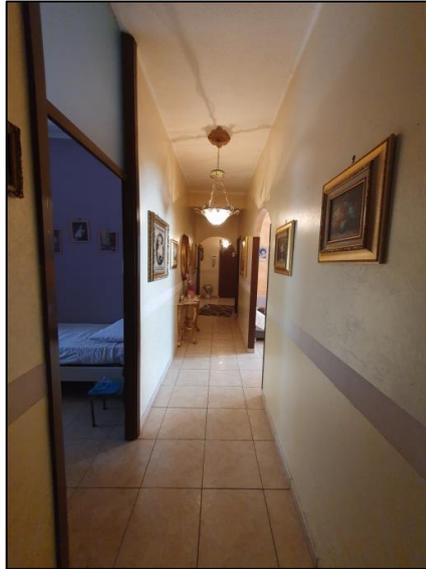


Foto 9 - corridoio di disimpegno



Foto 10 – wc bagno





Foto 11 –soggiorno



Foto 12 –soggiorno e cucina



Foto 13 – stanza L1





Foto 14 – stanza L2



Foto 15 – stanza L3

Pertinenze e accessori

Costituiscono pertinenze esclusive di ornamento dell'immobile, i balconi sul prospetto principale, e quello sul prospetto est oggi annesso alla superficie utile dell'immobile.

Dotazioni condominiali

Non risultano dotazioni condominiali ad eccezione delle parti comuni come per legge.



Caratteristiche di finitura

- **Pavimenti:** tutti gli ambienti presentano pavimentazioni in ceramica compresa la cucina e il bagno.
 - **Rivestimenti interni:** il w.c. doccia ha le pareti rivestite da piastrelle in ceramica smaltata, per un'altezza di circa m 2,00, la cucina in muratura ha in dotazione il piano di lavoro, i lavelli e il forno.
 - **Servizio igienico:** provvisto di n. 4 pezzi sanitari (lavabo, bidet, vaso e doccia) di qualità commerciale, dotati di rubinetteria moderna.
 - **Infissi interni:** porte in legno tamburato verniciato a battente, con sopraporta in vetro opacizzato ad eccezione di quella del ripostiglio.
 - **Infissi esterni:** in ferro ed in alluminio verniciato quelle del wc, cucina e soggiorno, tutti protetti da avvolgibili in pvc.
 - **Impianto elettrico:** eseguito sottotraccia, i frutti di qualità commerciale.
- Non sono state esibite le certificazioni di legge secondo le prescrizioni della L 46/90 e successive modifiche e integrazioni.
- **Impianto di adduzione idrica:** del tipo sottotraccia si compone di tubi per l'acqua calda e fredda. L'approvvigionamento avviene mediante allaccio alla rete idrica comunale.
 - **Impianto gas per cucina:** alimentato da bombole gpl.
 - **L'impianto fognario** è allacciato alla fognatura dinamica comunale.

L'unità immobiliare dispone di pompe di calore per la climatizzazione estiva e invernale.



Dichiarazioni di conformità

Tutti gli impianti sono sprovvisti delle dichiarazioni di conformità alle vigenti normative.

Per l'unità abitativa in analisi non è stato fornito attestato di prestazione energetica.

2.7 Stato di conservazione e manutenzione

Non si riscontrano, per quel che può dedursi da un esame visivo esterno, segni di carenze strutturali macroscopiche.

Lo stato conservativo e manutentivo dell'unità immobiliare nel complesso è **buono**, così come il livello di qualità delle rifiniture e dei materiali adoperati.

2.8 Calcolo delle superfici

L'appartamento presenta, come risulta dal confronto tra il rilievo metrico eseguito dalla sottoscritta CTU nel corso del sopralluogo (Allegato 3) e la planimetria catastale (Allegato 5), significative difformità (Allegato 6). Tuttavia, poiché come meglio sarà precisato in risposta al quesito 6, non è possibile regolarizzare le modifiche abusivamente eseguite, la sottoscritta ritiene necessario prevedere il ripristino della distribuzione interna e del balcone su prospetto retrostante.

Pertanto, nella determinazione delle superfici, la scrivente non terrà conto dell'ampliamento ottenuto dall'annessione del balcone di retro prospetto, per la modifica degli ambienti cucina, soggiorno e wc, ma farà riferimento all'unità immobiliare nella sua originaria consistenza.

Per l'immobile in analisi è stata calcolata, in base alle considerazioni sopra esposte, la seguente superficie commerciale.



Superficie commerciale

È data, secondo quanto riportato nel D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, dalla somma della superficie residenziale, al lordo delle murature interne e perimetrali, queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con parti di uso comune o con altre unità immobiliari, e delle superfici delle pertinenze esclusive di ornamento (balconi,) computate nella misura del 30%, pertanto risulta:

- Superficie coperta lorda m² 131,87
- Superficie lorda delle pertinenze esclusive di ornamento:
balconi m² 11,15

Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza	Piano
Abitazione	131,87 m ²	1,00	131,87 m ²	3,00	Quarto
Balcone 1	4,05 m ²	0,30	1,21 m ²	-	Quarto
Balcone 2	1,90 m ²	0,30	0,57 m ²	-	Quarto
Balcone 3	5,20 m ²	0,30	1,56 m ²	-	Quarto

Superficie commerciale dell'appartamento m² 135,21

Tale consistenza sarà utilizzata per la determinazione del valore di mercato.

Superficie netta

È data dalla somma delle superfici interne dei singoli ambienti al netto delle pareti divisorie interne e delle murature esterne, detraendo l'area (balcone 3 su retro prospetto) arbitrariamente acquisita, risulta:

- Superficie netta **m² 116,20**



La superficie netta deriva dal seguente conteggio:

Destinazione	Superficie netta	Esposizione	Altezza interna utile
camera L1	mq 16,40	Est	m 3,00
camera L2	mq 13,40	Ovest	m 3,00
camera L3	mq 11,95	Ovest	m 3,00
camera L4	mq 11,00	Est	m 3,00
w.c. doccia	mq 4,35	Est	m 3,00
w.c. bagno	mq 4,95	Est	m 3,00
ingresso	mq 4,20	Nord	m 3,00
cucina	mq 8,00	Est	m 3,00
corridoio	mq 8,45		m 3,00
salone	mq 25,80	Ovest	m 3,00
ripostiglio	mq 2,75	Sud	m 3,00

Superficie netta totale m² 116,20

QUESITO n. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'appartamento risulta identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo come di seguito indicato:

Dati identificativi			Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub	Zona Cens.	Cat.	Cl.	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
89	1762	95	3	A/3	5	7,5 vani	Totale: 135 m ² totale escluse aree scoperte: 131 m ²	€ 364,10

Indirizzo: passaggio Giuseppe De Felice Giuffrida n.10, piano quarto, int. DX.



Intestati dal 23/01/2006:

“A”, nato a Palermo il 26/11/1959 proprietà per ½ in regime di comunione dei beni;

“B”, nata a Palermo il 29/05/1961 proprietà per ½ in regime di comunione dei beni.

Storia catastale

Dagli atti consultati presso l’Agenzia del Territorio di Palermo – Servizi Catastali, si rileva che l’attuale particella del Catasto Fabbricati identifica anche l’attuale particella del Catasto Terreni.

Cronistoria dati catastali - Appartamento

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Dati derivanti da
dall’impianto meccanografico al 27/02/1987	Istituto Autonomo Case Popolari I.A.C.P.	Fg 89, part.lla 1762, sub 95.	Impianto meccanografico del 30/06/1987
dal 15/09/1991	Istituto Autonomo Case Popolari I.A.C.P.	Fg 89, part.lla 1762, sub 95, zona cens. 2, categoria A/3, classe 5, consistenza 7,5 vani, rendita £ 1.995	Classamento del 15/09/1991 (n. 149348.6/1991)
Dal 01/01/1992	Istituto Autonomo Case Popolari I.A.C.P.	Fg 89, part.lla 1762, sub 95, zona cens. 2, categoria A/3, classe 5, consistenza 7,5 vani, rendita £ 705.000	Variazione del 01/01/1992 del quadro tariffario
Dal 27/02/1997	“C” proprietà per 1/1” in regime di comunione dei beni.	Fg 89, part.lla 1762, sub 95, zona cens. 2, categoria A/3, classe 5, consistenza 7,5 vani, rendita £ 705.000	Compravendita del 27/02/1997 in Notaio Polizzano Francesco Paolo, rep. 4920
Dal 22/08/2003	“C” proprietà per 1/1” in regime di comunione dei beni.	Fg 89, part.lla 1762, sub 95, zona cens. 2, categoria A/3, classe 5, consistenza 7,5 vani, rendita € 364,10	Variazione toponomastica del 22/08/2003 prot. n. 411161
Dal 23/01/2006 ad oggi	“A” proprietà per ½” in regime di comunione dei beni. “B” proprietà per ½” in regime di comunione dei beni.	Fg 89, part.lla 1762, sub 95, zona cens. 2, categoria A/3, classe 5, consistenza 7,5 vani, rendita € 364,10	Compravendita del 23/01/2006 in Notaio Polizzano Francesco Paolo rep. 10147
Dal 14/01/2015 ad oggi	“A” proprietà per ½” in regime di comunione dei beni.	Fg 89, part.lla 1762, sub 95, zona cens. 2, categoria A/3, classe 5,	Variazione toponomastica del 14/01/2015 prot. n. PA0010865 -



	“B” proprietà per ½” in regime di comunione dei beni.	consistenza 7,5 vani, rendita € 364,10	
Dal 09/11/2015 ad oggi	“A” proprietà per ½” in regime di comunione dei beni. “B” proprietà per ½” in regime di comunione dei beni.	Fg 89, part.lla 1762, sub 95, zona cens. 2, categoria A/3, classe 5, consistenza 7,5 vani, superficie catastale mq 135 totale esclusa aree scoperte mq 131, rendita € 364,10.	Variazione del 09/11/2015- inserimento in visura dei dati di superficie.

Si precisa che, come si evince dall’atto di compravendita del 23/01/2006 in Notaio Francesco Paolo Polizzano e dalla certificazione notarile presente in atti, i debitori hanno acquistato l’immobile dai sigg. “C” e “D”, coniugi in regime di comunione legale dei beni, e non, come riportato nella visura catastale, **unicamente** dal sig. “C”.

Rispondenza formale

Si rileva che i dati indicati nell’atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel titolo di acquisto corrispondono esattamente alle risultanze catastali, ad eccezione di quanto sopra detto.

Successivamente alla trascrizione dell’atto di pignoramento la sottoscritta non ha rilevato alcuna variazione dei dati identificativi catastali.

3.1 Accertamento della conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale

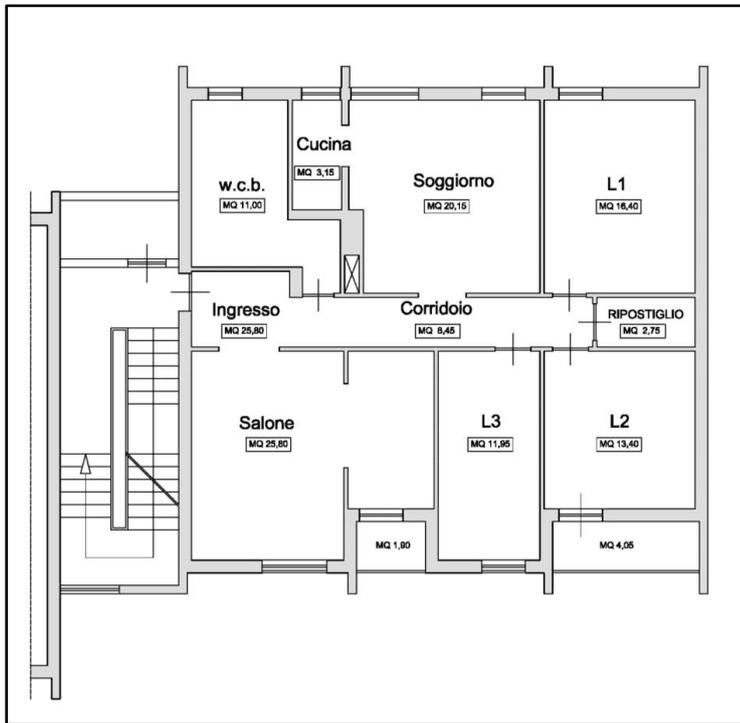
Dal confronto tra il rilievo metrico eseguito dalla sottoscritta CTU nel corso del sopralluogo (Allegato 3), la planimetria catastale presentata il 09 luglio 1984 (Allegato 5), risulta che l’appartamento è stato oggetto di modifiche che hanno riguardato l’ampliamento della superficie utile e una diversa distribuzione degli ambienti interni (Allegato 6), in particolare sono emerse le seguenti difformità:



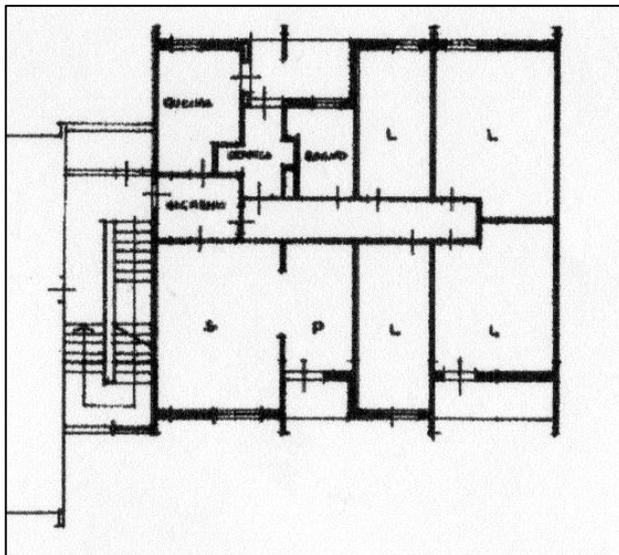
- Demolizione del muro di tombagno che delimitava il balcone sul prospetto retrostante e conseguente aumento della superficie utile dei vani ad esso adiacenti;
- Eliminazione del wc bagno e del wc doccia e spostamento dello stesso nell'originario vano cucina;
- Demolizione e costruzione di tramezzi;
- Realizzazione di un ripostiglio;
- Aperture e chiusure vani porte e nuovi infissi in corrispondenza dei nuovi vani cucina e soggiorno.

Poiché, come in precedenza affermato, le difformità sopra descritte, relative alla demolizione del muro di tombagno non sono regolarizzabili sotto il profilo edilizio-urbanistico occorrerà prevedere il ripristino dello stato originario dei luoghi, che risulta conforme alla planimetria catastale ad eccezione della realizzazione del ripostiglio.



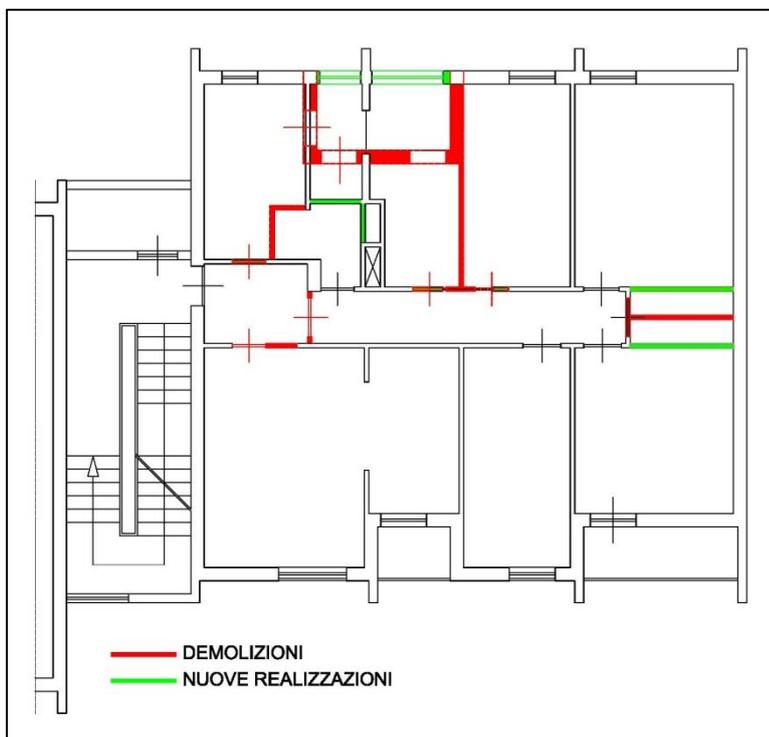


Planimetria dello stato attuale dell'abitazione – Allegato 3



Planimetria catastale presentata il 09/07/1984 – Allegato 5





Planimetria dello stato attuale dei luoghi con indicate le difformità – All. 6

QUESITO n.4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno, in regime di comunione legale dei beni, di **appartamento** ubicato in Palermo Passaggio Giuseppe De Felice Giuffrida n. 10 piano quarto, a destra, interno DX; composto (secondo l'originaria distribuzione) da: ingresso, salone, quattro vani, wc doccia, wc bagno, ripostiglio, corridoio di disimpegno, cucina e tre balconi; confina a nord con scala condominiale, a sud con area condominiale, a est con area condominiale, a ovest con Passaggio Giuseppe De Felice



Giuffrida. L'unità immobiliare è riportata al **Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 89, particella 1762, sub 95.**

Lo stato attuale dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale e si rilevano difformità rispetto alla planimetria catastale, per le quali è previsto il ripristino dello stato dei luoghi conformemente a quanto indicato nella planimetria catastale.

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento in oggetto è stato costruito con licenza edilizia n. 583 del 03/07/1973 e risulta rilasciato il certificato di abitabilità in data 12/10/1987 prot. 8406/1 (Allegato 7).

Lo stato attuale dei luoghi non corrisponde agli elaborati grafici approvati; poiché tali modifiche non sono regolarizzabili si prevede il ripristino dello stato dei luoghi.

PREZZO BASE: € 81.330,00 (Euro ottantunomilatrecentotrenta/00).

QUESITO n.5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Gli immobili sono pervenuti ai debitori in ragione di ½ ciascuno, in regime di comunione dei beni, in forza di atto di compravendita del 23 gennaio 2006, rep. n. 10147, in Notaio Francesco Paolo Polizzano, trascritto il 26 gennaio 2006 ai nn. 4896/2537, da potere di "C" e "D" (Allegato 4).

Ai Signori "C" e "D" gli immobili erano pervenuti, in regime di comunione legale dei beni, per atto di compravendita del 27 febbraio 1997 da potere dell'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Palermo, ai rogiti del Notaio Francesco Paolo Polizzano, rep. n. 4920, trascritto il 03/03/1997 ai nn. 7212/5734.



QUESITO n. 6: *Verificare la regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico.*

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva, secondo il P.R.G. vigente - Variante Generale al P.R.G. - Zonizzazione e vincoli sul territorio adeguati ai D. Dir. 558 e 124/DRU/02 di approvazione – ricade, come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato il 15 settembre 2023 prot. n. AREG/985546/2023 (Allegato 8), in Zona territoriale omogenea B4b *“parte di territorio urbanizzato sulla base di piani di edilizia economica e popolare o sovvenzionata realizzate dopo gli anni 50”*.

La particella 1762, Foglio 89 ricade all'interno di Aree con ristagni di acqua ed allagamenti per substrato argilloso, zone depresse, e ricade in parte all'interno del Vincolo paesaggistico ai sensi del D.L. 42/2004 – art. 142.

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile in esame è stato costruito con licenza edilizia n. 583 del 03/07/1973 (Allegato 7).

Per l'unità immobiliare in oggetto è stato rilasciato certificato di abitabilità n. 8406/1 del 12.10.1987 (Allegato 7).

Per quanto riguarda le modifiche effettuate all'interno dell'immobile mediante la demolizione del muro di tombagno che delimitava il balcone di retro prospetto, con conseguente aumento della superficie utile e della volumetria, agli atti non risulta presentata alcuna istanza di concessione edilizia in sanatoria. Poiché non è possibile regolarizzare tali modifiche, eseguite abusivamente, occorre prevedere il ripristino dello stato dei luoghi secondo la distribuzione presente nella planimetria catastale depositata il 09/07/1984 (Allegato 5), tenendo conto del vano ripostiglio realizzato (Allegato 3 – planimetria dello stato di fatto).



I costi necessari per il ripristino dello stato dei luoghi sono stati stimati sulla scorta del computo metrico (Allegato 9), redatto dalla sottoscritta in base al Prezzario per le opere Pubbliche della Regione Siciliana 2022, e risultano pari a € 19.360,00 (€ 17.600,00 +10% imprevisti). Per l'esecuzione di tali opere occorre presentare presso il Comune di Palermo una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.).

Sono da considerare inoltre le spese tecniche, che si stimano pari a € 2.500,00, nonché i diritti di istruttoria da versare al Comune, pari a € 150,00;

In relazione a quanto sopra evidenziato, l'importo complessivo delle spese occorrenti per la regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile risultano le seguenti:

➤ Diritti di istruttoria C.I.L.A.	Euro	150,00
➤ Competenze tecniche	Euro	2.500,00
➤ Opere edili	<u>Euro</u>	<u>19.360,00</u>

Per un importo complessivo di **Euro 22.010,00**

Salvo conguagli e verifiche da parte degli Uffici tecnici comunali e ulteriori richieste da parte del tecnico incaricato.

Tra le spese da quantificare, vi saranno altresì quelle necessarie all'aggiornamento della planimetria catastale dell'unità immobiliare da effettuarsi presso l'Agenzia del Territorio attraverso la procedura DOCFA, che si stima pari a Euro 600,00.

6.3 Attestato di prestazione energetica

L'immobile, come in precedenza riferito, non è dotato di attestato di prestazione energetica. Per la redazione della certificazione energetica, obbligatoria in caso di passaggio di proprietà, il CTU ritiene di potere ipotizzare per le competenze del professionista incaricato un costo di € 150,00, oltre IVA e contributi professionali come per legge.



6.4 Agibilità

Non si terrà conto dei costi relativi alla Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA), già rilasciata.

Spesa totale per la regolarizzazione edilizia e urbanistica

L'importo complessivo delle spese occorrenti per la regolarizzazione edilizia-urbanistica dell'unità immobiliare (costi di ripristino + definizione sanatoria + diritti di segreteria + spese accessorie + compensi professionali), al netto di IVA ed oneri professionali da detrarre al valore di stima dell'immobile pignorato, risulta pari a:

€ (22.010,00 + 600,00+ 150,00) = **Euro 22.760,00**

Salvo conguagli e verifiche da parte degli Uffici tecnici comunali e/o diversa richiesta da parte del professionista incaricato.

QUESITO n.7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'appartamento all'epoca del sopralluogo era occupato dai debitori e dalla loro famiglia.

QUESITO n. 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Dall'esame della certificazione notarile redatta in data 18 novembre 2017 dal Dott. Andrea Zuccarello Marcolini, Notaio in Palermo, ai sensi dell'art. 567 c.2 c.p.c., risulta quanto segue:

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- 1) non risultano domande giudiziali;
- 2) non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;



- 4) Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 5) non risultano provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

- 1) iscrizioni ipotecarie: ipoteca volontaria a garanzia di mutuo iscritta il 26 gennaio 2006 ai nn. 4897/1909 a favore di Unicredit Banca Per la casa S.P.A. contro "A" e "B";
- 2) pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli: pignoramento del 15/02/2019, trascritto il 21 marzo 2019 ai numeri 11428//8530 a favore di Do Bank S.P.A. contro "A" e "B".
- 3) Difformità urbanistico – edilizie: l'importo complessivo delle spese occorrenti per la regolarizzazione dell'immobile, che verrà detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta del compendio pignorato, risulta pari a Euro 22.160,00.
- 4) Difformità catastali: i costi per l'aggiornamento catastale da detrarre nella determinazione del prezzo a base d'asta sono pari a € 600,00.

QUESITO n.9: Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.

Dalla certificazione urbanistica acquisita ed esaminata e dal riscontro dei luoghi risulta che i beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

QUESITO n.10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Dalla documentazione acquisita non risultano pesi né oneri di altro tipo gravanti sul bene.

Da colloqui intercorsi con i tecnici dello I.A.C.P., risulta che l'area di sedime su cui sorge il fabbricato non è più intestata allo stesso Istituto.



QUESITO n.11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Non risulta costituita alcuna Amministrazione condominiale.

QUESITO n. 12: Procedere alla valutazione dei beni

STIMA DELL' IMMOBILE

Si effettua la stima dell'immobile con il metodo del confronto stabilendo una comparazione tra il valore venale del bene da stimare e quello di altri beni, di valore noto e con caratteristiche intrinseche simili, che siano stati oggetto di compravendita negli ultimi periodi antecedenti alla data di deposito della presente consulenza.

Il raffronto è stato realizzato con specifiche indagini di mercato, direttamente eseguite dalla sottoscritta, sull'andamento del mercato fondiario locale, accuratamente raffrontate con le quotazioni riportate dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e quelle del sito web (Borsino immobiliare.it)

I valori di stima sono riferiti all'unità di consistenza che è il metro quadrato di superficie commerciale.

La valutazione tiene conto dell'attuale quadro di mutamento del mercato immobiliare, caratterizzato da una certa flessione dei volumi di compravendita riscontrabile per gli immobili del tipo in analisi, pertanto, effettuate le adeguate indagini, tenuto conto del criterio di stima adottato, delle fonti di informazione utilizzate, dello stato di manutenzione e conservazione delle unità immobiliari, delle caratteristiche intrinseche, del contesto urbano e territoriale nel quale insiste l'edificio, si attribuisce all'unità immobiliare il valore venale di seguito indicato.



12.1 SUPERFICIE COMMERCIALE, VALORE VENALE UNITARIO E VALORE VENALE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE

Superficie commerciale

Si fa riferimento al rilievo metrico dell'appartamento eseguito dalla sottoscritta CTU nel corso del sopralluogo, dopo comparazione con la planimetria catastale (Allegato 5).

Il calcolo della superficie commerciale della unità immobiliare oggetto di pignoramento viene effettuato in base ai criteri di misurazione ed ai coefficienti di omogeneizzazione indicati per gli immobili a destinazione residenziale nel manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, denominato *"Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare"*, che fa riferimento al D.P.R.23 marzo 1998 n. 138/98, di cui si è detto al sotto-paragrafo 2.8 della presente consulenza.

La superficie commerciale comprende la superficie coperta calcolata sino al filo esterno dei muri perimetrali, sino a un massimo di 50 cm, include i divisori interni e il 50% dei muri di confine con altre proprietà, comprende il 30% della superficie delle pertinenze esclusive.

La superficie commerciale dell'appartamento oggetto di stima risulta determinata come segue:

$$\begin{aligned} S_{\text{comm}} &= S_{\text{coperta}} + (0,30 \times S_{\text{balconi}}) = \\ &= \text{m}^2 131,87 + (0,30 \times \text{m}^2 11,15) = \text{m}^2 135,21 \end{aligned}$$

Si assume quindi la seguente superficie commerciale:

$$S_{\text{comm}} = \text{m}^2 \mathbf{135,00}$$



Valutazione

La valutazione tiene conto dell'attuale quadro di mutamento del mercato immobiliare caratterizzato da una generale flessione dei volumi di compravendita riscontrabile per gli immobili in esame pertanto, effettuate le adeguate indagini, tenuto conto del criterio di stima adottato, delle fonti di informazione utilizzate, dello stato di manutenzione e conservazione delle unità immobiliari, delle caratteristiche intrinseche connesse alla dotazione di impianti, delle condizioni statiche, del contesto urbano e territoriale nel quale insiste la costruzione, preso atto delle previsioni urbanistiche si attribuisce alle unità immobiliari in esame il valore di mercato, come di seguito indicato.

L'attribuzione del valore unitario comprende, secondo i risultati ottenuti dall'analisi di mercato, l'incidenza dell'area del lotto su cui insistono gli immobili.

Valore Venale Unitario

L'appartamento è classificato al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo con la categoria A/3 (abitazioni di tipo economico), come risulta dalla visura catastale in atti (Allegato 5).

In base alle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio, aggiornate al secondo semestre dell'anno 2022 e relative alla zona "Periferica / S.Erasmo – Romagnolo – Sperone - Settecannoli (Codice di zona D4, Microzona catastale 8) Tipologia Prevalente: Abitazioni di tipo economico; Destinazione: Residenziale, Comune di Palermo", il valore venale unitario delle *abitazioni di tipo economico*, varia da un minimo di €/m² 800,00 a un massimo di €/m² 1.000,00 (Allegato 10).

Con riferimento all'immobile oggetto di stima si è ritenuto di assumere come valore base di riferimento per la determinazione del valore unitario medio di riferimento il valore medio, pari a €/m² 900,00.



A tale valore sono stati applicati gli opportuni coefficienti correttivi, e precisamente:

- per tenere conto delle condizioni generali della zona e del contesto in cui è ubicato il fabbricato si è operata una riduzione del 5%;
- per tenere conto della mancanza di certificazione degli impianti, si è operata una riduzione del 2%;

In definitiva, il valore venale unitario (Vu) è stato così determinato:

$$Vu = \text{€}/\text{m}^2 900,00 \times 0,95 \times 0,98 = \text{€}/\text{m}^2 837,90 \text{ in cifra tonda € } \mathbf{838,00}.$$

VALORE DI STIMA DEL BENE PIGNORATO

Appartamento sito in Palermo, Passaggio De Felice Giuffrida n. 10 piano quarto.

(Fg 89 particella 1768 sub. 95 cat. A/3).

Superficie commerciale - Valore di mercato

$$\text{m}^2 135,00 \times \text{€}/\text{m}^2 838,00 = \mathbf{\text{€ } 113.130,00} \text{ (Euro centotredicimilacentotrenta/00)}.$$

Adeguamenti e correzione della stima

Al valore sopra indicato vanno detratti i costi precedentemente calcolati per la regolarizzazione dell'immobile:

$$\text{€ } (113.130,00 - 22.760,00) = \text{Euro } 90.370,00.$$

Al valore di mercato sopra determinato si applicherà una decurtazione del 5% per tenere conto delle variabili e delle peculiarità legate ad una vendita forzata rispetto ad una vendita su libero mercato:

$$\text{€ } 90.370,00 \times 0,90 = \text{€ } 81.333,00$$

In c.t. € **81.330,00** (Euro ottantunomilatrecentotrenta/00).



QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

L'immobile, per il diritto di proprietà, è stato pignorato per la quota di ½ ciascuno. Pertanto si è proceduto alla stima del valore dell'intera proprietà.

La sottoscritta rassegna la presente relazione e rimane a disposizione della S.V. Ill.ma per ogni eventuale chiarimento.

Palermo, 25 settembre 2023

Il CTU

Arch. Gabriella Ammirata

Elenco Allegati:

- 1 - immagini satellitari dei luoghi;
 - 2 - stralcio mappa catastale fg 89 particella 1762;
 - 3 - planimetria dello stato reale dei luoghi;
 - 4 - atto di compravendita del 23/01/2006, Notaio Dott. F. P. Polizzano;
 - 5 - planimetria e visura catastale;
 - 6 - planimetria stato reale dei luoghi con indicazione delle difformità;
 - 7 - licenza edilizia ed attestato di abitabilità;
 - 8 - certificato di destinazione urbanistica;
 - 9 - computo metrico estimativo;
 - 10 - valori tabelle OMI;
- documentazione fotografica.

