

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI
CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura immobiliare esecutiva n. 106/2022 R.Es.
Promossa da "PALATINO SPV SRL c/n A +1

Giudice dell'Esecuzione
Dott.re Gianfranco Pignataro

(UDIENZA DEL 23 novembre 2023)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

LOTTO UNICO: IMMOBILE SITO PALERMO
VIA CENTURIPPE N.56 PIANO TERZO
NCEU: F.38-p.lla 1555-sub 8

PUBBLICITA'

Consulente Tecnico d'Ufficio: arch. Federica Lazzaro
Custode Giudiziario: Dott.re Antonio Palpacelli



INDICE

PREMESSA

QUESITI

RISPOSTE AI QUESITI:

1. Identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento
2. Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto
3. Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato
4. Procedere alla predisposizione di schema sintetico descrittivo del lotto
5. Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato
6. Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico
7. Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile
8. Specificare i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene
9. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale
10. Verificare l'esistenza di pesi o oneri di altro tipo
11. Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso
12. Procedere alla valutazione dei beni
13. Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota
14. Acquisire le certificazioni di stato civile , dell'ufficio anagrafe e della camera di commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio

Architetto Federica Lazzaro

Via Noce 95 , 90135 Palermo – cell. 330841649 – tel. e fax 0916834009



PREMESSA

Con provvedimento del 16/12/2022 il G.Es. Dott.re Gianfranco Pignataro, del Tribunale di Palermo, sezione VI Civile Esecuzioni Immobiliari, ha nominato la sottoscritta arch. Federica Lazzaro Esperto Stimatore nella procedura esecutiva immobiliare N. R.Es. 106/2022, la quale ha prestato giuramento in via telematica mediante sottoscrizione con firma digitale del verbale di accettazione dell'incarico, depositato in data 22/12/2022.

Debitori della presente esecuzione immobiliare sono i Sig.ri "A" e "B", proprietari della quota di $\frac{1}{4}$ ciascuno, in regimi di comunione legale di beni, dell'immobile pignorato, e il sig.re "A" per la restante quota di $\frac{1}{2}$ come bene personale; l'immobile è pignorato per intero.

Creditore procedente è "PENELOPE SPV s.r.l. ", con sede legale in via alfieri n 1, 31015, Conegliano (TV) Roma, rappresentata dall'Avv. Manlio Mannino ;

Titolo esecutivo: : Contratto di mutuo fondiario in Notaio Vito Spedale da Palermo del rep.n. _____ a favore di SANPAOLO IMI S.P.A. contro "A" , Palermo ----- CF ----- e "B" , Palermo ----- CF -----, garantito da ipoteca volontaria iscritta ai nn _____ del _____, rettificata con nota nn _____ del _____

Custode giudiziario è stato nominato Il Dott.re Antonio Palpacelli

Creditori intervenuti con titolo esecutivo: Palatino SPV s.r.l.

Titolo: Atto di Mutuo Fondiario del 13/02/2008, in Palermo, ai rogiti del Notaio Leopoldo D'Angelo , Rep n. 1193/654

Creditori intervenuti senza titolo esecutivo: nessuno

Oggetto della procedura immobiliare è un'unità immobiliare sita in Palermo, via Centuripe n.56, piano terzo salendo la scala condominiale a sinistra interno 8 composto da: 4 vani, corridoio, cucina, servizio igienico e due balconi.

In catasto del Comune di Palermo al Foglio 38, p.lla 1555 , sub 8, cat. A/4 consistenza 6,5 vani. L'immobile pignorato è occupato dai debitori eseguiti come propria residenza.

La sottoscritta ha richiesto la documentazione catastale dell'immobile presso l'ufficio tecnico erariale del comune di Palermo (all. C); dal custode nominato, Dott.re Antonio Palpacelli, è stata stabilita e comunicata alle parti la data del 19 gennaio 2023 per effettuare il primo acceso presso l'immobile pignorato. (all.A). La sottoscritta ha effettuato, accompagnata dal custode nominato, il sopralluogo dell'immobile pignorato sopra descritto, attualmente occupato dai Sig.ri A"" e "B" che hanno consentito l'accesso per effettuare il rilievo metrico e fotografico dell'unità immobiliare (come da verbale di sopralluogo – Allegato A).

La sottoscritta ha richiesto presso l'Ufficio IACP del comune di Palermo , l'accesso e la copia degli atti relativi alla licenza edilizia e al certificato di abitabilità del fabbricato di cui

Architetto Federica Lazzaro

Via Noce 95 , 90135 Palermo – cell. 330841649 – tel. e fax 0916834009



l'immobile fa parte, e all'Ufficio Tecnico dell'Edilizia Privata eventuale documentazione relativa a pratiche depositate per variazioni e/o autorizzazioni richieste per l'immobile oggetto del pignoramento. (Allegato E)

Come prescritto nella sezione "C" del conferimento dell'incarico sono stati predisposti i seguenti elaborati:

- Perizia integrale Lotto 1: dove sono presenti i dati sensibili relativi al debitore e ai terzi;
- Perizia per pubblicità Lotto 1: costituita dalla presente relazione epurata dai dati sensibili, dove sono state omesse le informazioni che possano rilevare l'identità del debitore o dei terzi ed ogni soggetto è indicato con una lettera dell'alfabeto.
- Fascicolo allegati Lotto 1: contenente gli allegati a cui si fa riferimento nella perizia alcuni dei quali riportanti dati sensibili.

QUESITI

Il G.E. con il verbale di conferimento dell'incarico ha richiesto alla scrivente di eseguire un controllo preliminare consistente nel:

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

L'allegato n.2 relativo alla suddetta verifica è stato depositato in data 2 agosto 2022 e la documentazione risulta completa.

rispondere ai seguenti quesiti:

1. *Identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento*
2. *Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto*
3. *Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato*
4. *Procedere alla predisposizione di schema sintetico descrittivo del lotto*
5. *Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato*
6. *Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico*
7. *Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile*
8. *Specificare i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene*
9. *Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale*
10. *Verificare l'esistenza di pesi o oneri di altro tipo*
11. *Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso*
12. *Procedere alla valutazione dei beni*
13. *Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota*
14. *Acquisire le certificazioni di stato civile , dell'ufficio anagrafe e della camera di commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio*

RISPOSTE AI QUESITI

Di seguito si riportano quattordici paragrafi corrispondenti ai quattordici quesiti disposti dal G.E. e per ciascuno di essi verranno elaborate le relative risposte con riferimento alla documentazione richiesta ed allegata alla presente consulenza. Inoltre nella descrizione dello stato dei luoghi – quesito 2 – saranno inserite nel corpo stesso della relazione, fotografie e planimetrie dello stato di fatto, presenti anche nel fascicolo degli allegati.

Architetto Federica Lazzaro

Via Noce 95, 90135 Palermo – cell. 330841649 – tel. e fax 0916834009



QUESITO 1. Identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento

Il bene oggetto dell'esecuzione risulta così individuato nell'atto di pignoramento:

"Appartamento sito in Palermo alla via Centuripe n. 56, posto al piano terzo a sinistra salendo la scala distinto dall'interno 8, composto da 6,6 vani catastali, confinante vano scala, da tre lati con muri perimetrali e con appartamento di proprietà

Identificato al NCEU del Comune di Palermo al F. 38 p.lla 1555 sub 8, z.c. 2, via Centuripe n.56, piano 3, interno 8, categoria a/4, classe 5, vani 6,5, R.C. € 191,35"

L'indicazione del diritto reale risultante dall'atto di pignoramento corrisponde a quello di titolarità della quota di $\frac{1}{4}$ ciascuno dell'intera proprietà, in comunione legale di beni, e di $\frac{1}{2}$ quale bene personale del Sig.re "A", in forza di Atto di Compravendita, del 28 settembre 2006 in Notaio Spedale Vito, Palermo, rep. N. trascritto il ai nn.

Gli identificativi catastali risultano individuati chiaramente e sono corretti e aggiornati alla situazione attuale relativamente a Foglio Particella sub e proprietà;

Trattandosi di un unico bene la scrivente procede alla formazione di un lotto unico:

Unità immobiliare ad uso abitativo, sita in Palermo, via Centuripe n.56, piano terzo a sinistra salendo la scala, interno n.8. Confinante a nord con la via Centuripe, a sud, sul retrospetto, con area di proprietà comunale recintata, a ovest con area libera e in parte con proprietà aliena facente parte di altro fabbricato, a est con scala condominiale e proprietà aliena F. 38 p.la 1555 sub 9.

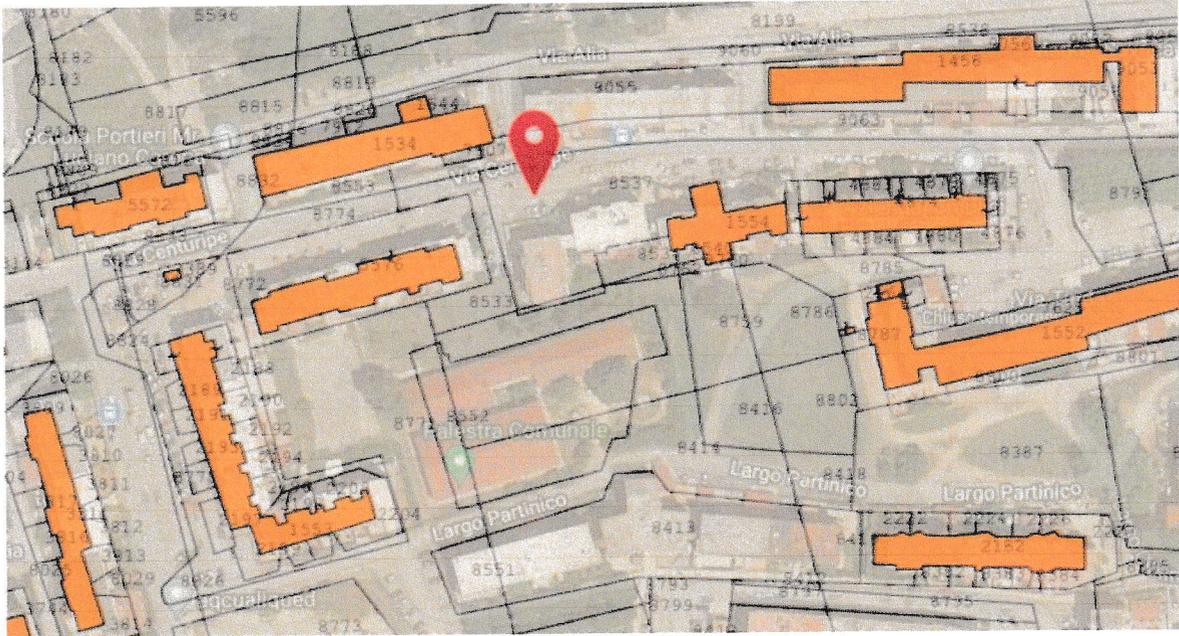
QUESITO 2. Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

LOTTO UNICO: Unità immobiliare ad uso abitativo, di tipo civile, sita in Palermo, via Centuripe n.56, piano terzo a destra salendo la scala.

In C.F. individuata al F. 38 part.la 1555 sub 8. In C.T. : f.38 p.la 8537.

Il fabbricato di cui l'immobile fa parte non risulta catastato in Catasto Fabbricati.





Sovrapposizione mappa catastale e fabbricato esistente (C.T. p.Illa 8537)



Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata si trova a Palermo in via Centuripe, zona Borgo Nuovo, quartiere ben servito dai trasporti pubblici che lo collegano alla città e fornito di tutte le attività primarie quali scuole di tutti i gradi, banche, posta, supermercati, piccole botteghe, aree destinate a verde, palestre; a pochi minuti dal Centro Commerciale La Torre e da viale Michelangelo. Il quartiere è destinato prevalentemente ad edilizia di tipo residenziale economica- popolare, con fabbricati con non più di 3/4 elevazioni.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è stato costruito nei primi anni '60, come da Licenza Edilizia n.381 del 1962, giusta Legge di Costruzione del 26/11/1955 n. 1148; il fabbricato con n. 3 elevazioni fuori terra, oltre il piano terra, presenta una struttura intelaiata con travi e pilastri in c.a.; il solaio di copertura è del tipo piano a terrazza; i balconi sono con soletta a sbalzo e parapetti in muratura sul prospetto di via Centuripe e in muratura e ringhiera in ferro sul retro prospetto.

Architetto Federica Lazzaro

Via Noce 95, 90135 Palermo – cell. 330841649 – tel. e fax 0916834009



Si accede al fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato dal civico 56 della via Centuripe da un'area esterna recintata dove è ubicato il portone di ingresso che immette al vano scala condominiale che serve due appartamenti per piano. Il fabbricato non è dotato di ascensore né di servizio di portineria.

In generale il fabbricato dove è ubicato l'immobile pignorato, è in mediocri condizioni di manutenzione presentando in più zone tracce di umidità e scoloriture sul prospetto.



Individuazione del fabbricato



Prospetto su via Centuripe

Il bene oggetto della perizia è un'unità immobiliare ad uso abitativo di tipo civile di edilizia popolare, sita al piano terzo, interno n.8, salendo le scale a destra, del fabbricato di cui fa parte. L'immobile presenta tre esposizioni, una a sud sulla via Centuripe, una a nord su area comunale destinata a giardino della confinante scuola, una a ovest su una rientranza laterale della via Centuripe. L'unità è provvista di due balconi, uno esposto a sud sul soggiorno, uno esposto a nord sulla cucina.

Attualmente, come da rilievo effettuato durante il sopralluogo, l'unità immobiliare si configura come di seguito descritto:

Architetto Federica Lazzaro

Via Noce 95 , 90135 Palermo – cell. 330841649 – tel. e fax 0916834009



Entrando dalla porta di ingresso al terzo piano, si accede al corridoio che disimpegna i locali: a destra il soggiorno e due camere da letto, a sinistra la cucina il servizio igienico e una terza camera da letto, in fondo un ripostiglio.

Nel locale cucina, da planimetria di impianto, era presente un locale destinato a ripostiglio che è stato eliminato con la demolizione dei tramezzi realizzando un unico ambiente più ampio.

In generale lo stato dei luoghi rilevato risulta conforme alla planimetria catastale di impianto. Il servizio igienico è dotato dei pezzi sanitari necessari e di vasca; è rivestito sulle pareti fino ad un' altezza di ml.1,50 ed intonacato e finito con pittura. I pavimenti sono in graniglia di cemento e in klinker ceramico nei locali della cucina, bagno e disimpegno. Tutti i muri sono intonacati e finiti con pittura. La cucina è in muratura e rivestita con ceramica sul piano lavoro. Gli infissi interni sono in tamburato di legno (compensato), quelli esterni sono in alluminio con vetrocamera ed avvolgibili in plastica. L'impianto elettrico risale all'epoca di costruzione del fabbricato e dunque non dotato di certificazioni; l'impianto idrico è alimentato dall'acquedotto comunale; i reflui scaricano nella fognatura dinamica comunale. L'immobile è fornito di gas metano che alimenta la cucina; l'acqua calda è prodotta da un boiler elettrico ubicato nel muro del balcone della cucina. Non è presente impianto di riscaldamento; due pompe di calore con motore esterno sono collocate nelle due camere da letto. L'altezza utile è di ml 2,90.

L'immobile è in discrete condizioni di manutenzione; si segnala la presenza di umidità che ha causato in aree circoscritte la spellatura della pittura sui soffitti del servizio igienico e della cucina, probabilmente dovuta alla vetustà dell'impermeabilizzazione della coperta a terrazzo del fabbricato e alla mancanza di manutenzione.



Soggiorno



Cucina

Architetto Federica Lazzaro

Via Noce 95 , 90135 Palermo – cell. 330841649 – tel. e fax 0916834009





Camera 2



Camera 3

L'immobile non è fornito di Attestato di Prestazione Energetica (APE) che dovrà essere redatto e i cui costi andranno sottratti al valore dell'immobile stesso.

L'immobile presenta una superficie utile interna (esclusi balconi) pari a mq 86,25 calcolata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni di divisione; i balconi hanno una superficie di mq 6,45 e mq 5,70;

Le singole superfici utili di ogni locale sono riportate in pianta e nella seguente tabella:

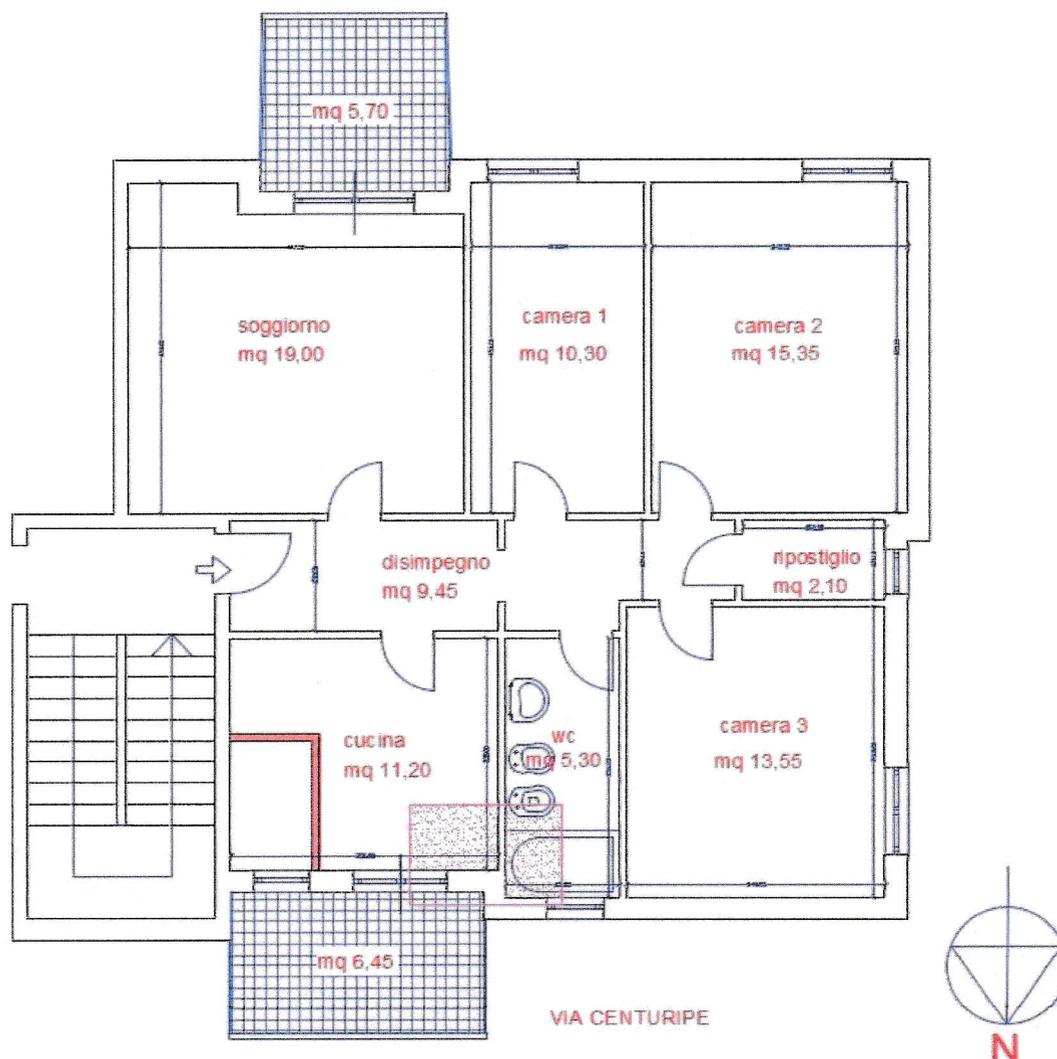
Locali	Superficie netta	esposizione	Altezza utile
Cucina	mq 11,20	nord	ml 2,90
Disimpegno	mq 9,45	-	ml 2,90
Soggiorno	mq 19,00	sud	ml 2,90
Camera 1	mq 10,30	sud	ml 2,90
Camera 2	mq 15,35	sud	ml 2,90
Camera 3	mq 13,55	nord	ml 2,90
bagno	mq 5,30	nord	ml 2,90
ripostiglio	Mq 2,10		ml 2,90
Balcone nord	Mq 6,45	nord	
balcone sud	mq 5,70	sud	

Architetto Federica Lazzaro

Via Noce 95 , 90135 Palermo – cell. 330841649 – tel. e fax 0916834009



PLANIMETRIA STATO ATTUALE



La superficie commerciale corrisponde a mq 103,03

Per il calcolo della superficie commerciale ci si è riferiti alle Norme UNI 10750/2005 e D.P.R. n. 138/98 che riportano i criteri di computo (cfr. quesito 12):

- *La somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni al 100% e perimetrali al 50%*
- *Le superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii, giardini.*

Superficie commerciale

Superficie lorda	mq 100,00
Superficie balconi (computata nella misura del 25%)	$\text{mq } (6,45+5,70) \times 0,25 = \text{mq } 3,03$

Architetto Federica Lazzaro

Via Noce 95 , 90135 Palermo – cell. 330841649 – tel. e fax 0916834009



Superficie commerciale

mq 100,00 + mq 3,03 = mq 103,03

QUESITO 3. Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

Cfr. All. C documentazione catastale, visura storica, estratto di mappa, planimetria catastale, visure sub confinanti.

I dati catastali dell'immobile sono i seguenti:

Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Fg.	Part.	sub	Cat.	Cl.	Consistenz a	Superf. catastale	Rendita	Piano	Utilità comuni
38	1555	8	A/4	5	6,5	mq 106,00 Escluse aree scoperte: mq 102,00	€ 191,35	3	-
Indirizzo : Via Centuripe n.56 interno 8									

In Catasto terreni F.38 p.lla 8537

La storia catastale del bene pignorato è la seguente:

Periodo : dal 28/09/2006 l'immobile catastalmente risulta intestato a "A" e "B" per la quota di $\frac{1}{4}$ ciascuno in regime di comunione legale di beni, e a "A" per la quota di $\frac{1}{2}$ come bene personale, giusto atto di C.V. in notaio Vito Spedale del , rep.n. ;

Periodo : dal 31/01/2002 l'immobile catastalmente risulta intestato a "A" e "C" per la quota di $\frac{1}{2}$ - Successione in morte di "D" trascritta in data 16/09/2004 ai nn 44697/27990;

Periodo : dal 15/12/1979 l'immobile catastalmente risulta intestato a "A", "C" e "D" per la quota di $\frac{1}{3}$ della proprietà in forza della successione in morte di "E", trascritta il 03/09/1980 ai nn.31473/25874;

Periodo: dal 10/02/1969 l'immobile catastalmente risulta intestato a "E" per la quota di $\frac{1}{1}$ della proprietà giusto atto di C.V in Notaio Fendaz Lucio rep.n 190035, da potere di GESTIONE INA CASA.

Esatta rispondenza formale

I dati catastali dell'immobile sono formalmente coerenti con quanto riportato nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione, e nell'atto di provenienza (con riferimento a foglio, particella e subalterno)

Variazioni

Dalla trascrizione dell'atto di pignoramento non si rileva alcuna variazione formale intervenuta nel bene pignorato riguardante i dati identificativi essenziali dell'immobile e successivamente alla trascrizione dei dati riportati nel pignoramento.

Difformità

Architetto Federica Lazzaro

Via Noce 95, 90135 Palermo – cell. 330841649 – tel. e fax 0916834009



Dal raffronto tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi si è rilevata una sola difformità relativa all'ampliamento del locale cucina mediante la demolizione di due tramezzi che delimitavano un ripostiglio.

QUESITO 4. Procedere alla predisposizione di schema sintetico – descrittivo del lotto.

LOTTO UNICO

L'immobile è pignorato per l'intero; i debitori esecutati, "A" e "B" sono proprietari della quota di $\frac{1}{4}$ ciascuno dell'immobile mentre la restante quota di $\frac{1}{2}$ è di proprietà dello stesso "A".

Piena ed intera proprietà di immobile ad uso abitativo di tipo civile facente parte di un edificio di edilizia economica- popolare, ubicato a Palermo in via Centuripe n. 56, piano terzo, salendo la scala a destra.

L'immobile è composto da: ingresso- disimpegno, soggiorno, cucina abitabile, tre camere, un servizio igienico, un ripostiglio, due balconi; le stanze sono dotate di propria apertura verso l'esterno, compreso il bagno; confinante a nord con la via Centuripe, a sud, sul retro prospetto, con area comunale, a ovest con area libera e in parte con proprietà aliena facente parte di altro fabbricato, a est con scala condominiale e proprietà aliena F. 38 p.III 1555 sub 9.

E' riportato nel N.C.E.U. del Comune di Palermo al F. 38 part.III 1555 sub 8.

L'edificio di cui l'immobile fa parte è stato costruito in forza della Legge di costruzione del 26/11/1955 n. 1148 giusta Licenza n. 381 del 10 marzo 1962 e dato in gestione allo IACP del Comune di Palermo; è munito di certificato di abitabilità n. 8406/1 del 12/10/1987 rilasciato dal Sindaco Pro Tempore del Comune di Palermo che consente l'abitabilità a tutti gli immobili gestiti dalla IACP ; (allegato E)

L'immobile pignorato non risulta dotato di attestato di certificazione energetica "A.P.E.". (D.lgs. 192/05)

PREZZO BASE D'ASTA : € 88.010,00

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

Cfr. – copia atto di provenienza – all. D documentazione catastale e visura storica – all. C

La provenienza ventennale del bene è la seguente:-

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare è pervenuto ai Sig."A", -- ----- e "B" , ----- ciascuno per la quota di $\frac{1}{4}$ della piena proprietà in regime di Comunione legale di beni per Atto di Compra Vendita in Notaio Spedale Vito da Palermo in data _____ rep. N. _____, trascritto il _____ ai nn. _____ da potere di "C", -----; per la restante quota di $\frac{1}{2}$ appartiene come bene personale a "A". Al Sig.re "A" l'immobile è pervenuto per la quota di $\frac{1}{6}$ della piena proprietà insieme al Sig.re "C", ----- per la quota di $\frac{1}{6}$ della piena proprietà in virtù di atto per Causa morte,

Architetto Federica Lazzaro

Via Noce 95 , 90135 Palermo – cell. 330841649 – tel. e fax 0916834009



denuncia di successione presso l'Ufficio del registro di Palermo in data 08/07/2002, rep n. 24/90 trascritto il 16/09/2004 ai nn. 44697/27990, in morte di "D", -----, deceduto in data 31/01/2002.

Ai Sig.ri "A" (esecutato), "C", "D", l'immobile è pervenuto ciascuno per la quota di 1/3 della piena proprietà in virtù di Atto di Morte, denuncia di successione del 03/03/1980 n.18/2790 trascritto il 03/09/1980 ai nn. 31473/25874 in morte di "E", -----, deceduto in data 15/12/1979.

Al Sig.re "E" per la quota di 1/1 della proprietà l'immobile era pervenuto giusto atto di C.V in Notaio Fendaz Lucio rep.n 190035, da potere di GESTIONE INA CASA, trascritto in data 27/02/1969 ai nn 82471/6382.

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

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato è stato costruito in forza della Legge di costruzione del 26/11/1955 n. 1148 giusta Licenza n. 381 del 10 marzo 1962 e dato in gestione allo IACP del Comune di Palermo; è munito di certificato di abitabilità n. 8406/1 del 12/10/1987 rilasciato dal Sindaco Pro Tempore del Comune di Palermo che consente l'abitabilità a tutti gli immobili gestiti dalla IACP della Provincia di Palermo; (allegato E)

Il fabbricato risulta edificato su area destinata dal P.R.G. approvato con DPR n.110/A del 28/06/1962 a Z.T.O. "B2"; il P.R.G. vigente destina l'area a Z.T.O. B4b "parte di territorio urbanizzato sulla base di piani di edilizia economica – popolare o sovvenzionata realizzate dopo gli anni '50". L'immobile oggetto del pignoramento è conforme alla planimetria catastale di impianto ad eccezione della demolizione di due tramezzi interni al locale cucina con conseguente aumento della consistenza dello stesso locale.

La su descritta difformità può essere regolarizzata con la trasmissione di CILA tardiva che comporta per opere già realizzate in assenza di autorizzazione una sanzione pari a € 1.000,00 oltre diritti di istruttoria.

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

Il bene oggetto di pignoramento al momento del sopralluogo risulta occupato dai Sig.ri "A" e "B" proprietari esecutati dell'immobile oltre che dai figli e i nipoti.

QUESITO 8. Specificare i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene .

Non risultano pendenti altre procedure esecutive diverse da quella del presente procedimento, né procedimenti giudiziari civili relativi al bene pignorato.

Le formalità pregiudizievoli riguardanti l'immobile dalla data del titolo di provenienza (17/10/2007) risultano:

Architetto Federica Lazzaro

Via Noce 95, 90135 Palermo – cell. 330841649 – tel. e fax 0916834009



Iscrizioni

Ipoteca volontaria iscritta a Palermo in data _____ ai nn. _____, nascente da concessione a garanzia di Mutuo fondiario del 28/09/2006, in Palermo, ai rogiti del Notaio Vito Spedale, Rep. N. _____; a favore di San Paolo IMI S.P.A. e c/n "A" e "B", per un montante ipotecario di € 142.000,00, e un capitale di € 71.000,00. Rettificata in data _____ con nota prot. _____.

Trascrizioni:

- Atto di Pignoramento immobiliare, Trascritto a Palermo il 12/01/2018 ai r. gen 1508, r. part. 1278, a favore di Banca San Paolo IMI spa c/n "A" e "B"; Il Pignoramento iscritto al R.Gen 13/2018 è stato dichiarato improseguibile in data 09/05/2009;
- Atto di Pignoramento immobiliare, Trascritto a Palermo il 23/03/2022 ai nn R. Gen.14013 R.part. 11186 a favore di PENELOPE SPV srl c/n "A" e "B".

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

Dagli atti e dalla documentazione esaminata non risultano altri oneri o vincoli a carico del bene pignorato

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

- Le iscrizioni ipotecarie e le trascrizioni sopra descritte saranno cancellate nel contesto della procedura.
- Spese per CILA tardiva di € 500,00 per spese tecniche, € 100,00 per diritti di istruttoria oltre € 1.000,00 di sanzione per presentazione tardiva;
- Spese per presentazione DOCFA presso il NCEU pari a € 500,00;
- Spese per certificato APE: i costi per la regolarizzazione sono quelli inerenti la prestazione professionale di un tecnico abilitato che produca la certificazione relativa al consumo energetico dell'immobile, che nel caso in esame si può stimare pari a € 200,00.

I su descritti costi saranno detratti dal valore stimato per l'immobile come specificato al quesito 12.

QUESITO 9. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Dalla documentazione reperita, dalla visura del P.R.G. del Comune di Palermo e dal riscontro dei luoghi, il bene pignorato non risulta ricadere su suolo demaniale.

**QUESITO 10. Verificare l'esistenza di pesi o oneri di altro tipo.
(Censo- Livello- Uso Civico)**

Dalla documentazione reperita ed esaminata non risultano pesi o oneri di altro tipo gravanti sul bene.

Architetto Federica Lazzaro

Via Noce 95, 90135 Palermo – cell. 330841649 – tel. e fax 0916834009



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

In sede di sopralluogo il la Sig.ra "B" , debitrice esecutata, ha dichiarato che il fabbricato non è costituito in condominio.

Non si ha notizia di altri procedimenti in corso.

QUESITO 12. Procedere alla valutazione del bene

Criterio di stima: Metodo del confronto di mercato.

La stima sintetico comparativa è un metodo di valutazione che determina il probabile valore di un immobile per raffronto con immobili avente caratteristiche proprie, ubicazione, consistenza, simili a quello oggetto della stima e dei quali sono noti i prezzi di mercato e compravendita.

Il metodo del confronto di mercato si basa sul principio della comparazione tra il bene oggetto di stima e altri simili e richiede una corretta rilevazione dei prezzi e delle caratteristiche dei beni che fanno parte dello stesso segmento di mercato cui appartiene l'immobile da valutare oggetto di recenti compravendite da utilizzare per il confronto.

I dati immobiliari utilizzati per il confronto devono appartenere tutti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare e devono essere eseguite una serie di analisi che tengano conto di alcune regole: - gli elementi di confronto sono le caratteristiche peculiari degli immobili e delle transazioni che causano le variazioni dei prezzi corrispondenti;

per fare confronti tra un immobile comparabile e quello in esame, occorre esaminare i possibili aggiustamenti basati sulle differenze tra gli elementi di confronto.

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico comparativo che consiste nell'individuazione di alcuni parametri comuni tra il bene da valutare ed una classe di beni dalle caratteristiche simili per ubicazione, consistenza, vetustà, finiture, etc. presenti nel mercato.

Il parametro di riferimento scelto è il prezzo di vendita medio al mq relativo a unità immobiliari ricadenti in zona limitrofa l'immobile oggetto di stima.

Tale dato verrà ricercato tra le proposte di vendita da parte di Agenzie Immobiliari e i valori forniti dalla banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate rivalutate semestralmente. Individuato il valore medio al mq sarà variato in funzione dei coefficienti di correzione relative alle caratteristiche proprie dell'immobile oggetto di stima.

La formula su cui si basa il metodo di stima sintetico comparativo per valore medio è:

- $V = Sc \times V_{mq}$ dove
- V è il più probabile valore di mercato del bene preso in esame;
- Sc è la superficie commerciale dell'immobile;
- V_{mq} è il valore dell'immobile a mq

Atteso che ai fini della valutazione immobiliare ci si deve riferire ad un bene che sia legittimo sotto il profilo della sua conformità urbanistico-edilizia, la consistenza dell'immobile oggetto di stima è stata determinata con riguardo alla sua regolarizzazione inerente le opere di manutenzione straordinaria apportate in assenza di titolo autorizzativo.



Per il calcolo della superficie commerciale

Superficie commerciale mq 103,03

La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne (queste ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con altre unità o con parti di uso comune) con la quota percentuale dei balconi.

Calcolo del valore dell'u.i. al metroquadrato

La formulazione del "valore unitario lordo" per metro quadrato di superficie tiene conto delle caratteristiche del bene; sono state considerate la vetustà e la struttura del fabbricato, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e manutenzione, le caratteristiche e la destinazione della zona. In sintesi sono stati considerati gli elementi che possono creare uno scostamento in più o in meno del valore del bene oggetto di stima, rispetto ad immobili simili che rivestono carattere di ordinarietà.

Vamq = Vm x Kn dove

- Vm è il valore medio a mq di immobili appartenenti alla stessa categoria e ubicati in zone limitrofe;
- Kn è il prodotto di più coefficienti di differenziazione

Per la determinazione del valore a mq si riportano i seguenti dati ricercati tra le Agenzie Immobiliari e i valori proposti dall'OMI , e si proporrà la media ponderata degli stessi. Pubblicazioni Agenzie Immobiliari:

IMMOBILIARE.IT

- Vendita trilocale via Centuripe n. 43 Borgo Nuovo

Mq 115,00 richiesta	€ 89.000,00
Proposta immobiliare (€ 89.000/115 mq)	€ 773,91/mq
- Vendita trilocale via Tindari n.20 Borgo Nuovo

Mq 80,00 richiesta	€ 87.000,00
Proposta immobiliare (€ 87.000/80 mq)	€ 1.087,50, /mq
- Vendita quadrilocale Largo Ippona n.6 Borgo Nuovo

Mq 105,00 richiesta	€ 98.000,00
Proposta immobiliare (€ 98.000/105mq)	€ 933,33/mq
- Vendita quadrilocale viale Piazza Armerina Borgo Nuovo

Mq 106,00 richiesta	€ 105.000,00
Proposta immobiliare (€ 105.000/106 mq)	€ 990.56/mq

Architetto Federica Lazzaro

Via Noce 95 , 90135 Palermo – cell. 330841649 – tel. e fax 0916834009



- Vendita trilocale Largo partinico n.5 Borgo Nuovo

Mq 85,00 richiesta	€ 63.000,00
Proposta immobiliare (€ 63.000/85 mq)	€ 741,17/mq

Proposta valore medio di vendita al metroquadrato da parte delle Agenzie immobiliari :

€ (773,91+1.087,50+933,33+990.56+741,17) /5

- Valore medio Ag. Imm. : € 905,29mq

Dati OMI pubblicati nel secondo semestre 2022 per la provincia di Palermo, zona "E19" "Suburbana- Cruillas. Brunelleschi – Trabucco – CEP - Borgo Nuovo – Mango ", destinazione "residenziale" tipologia "abitazione di tipo economico"

": valore di vendita minimo € 850,00/mq , massimo € 1.100,00/mq.

Valore medio dati OMI : € (850,00+1.100,00)/2

- Valore medio OMI: € 975,00/mq

Si ritiene opportuno stabilire un valore medio di vendita al metro quadrato pari a:

Valore medio di vendita € 950,00/mq

Tale valore medio viene "corretto" mediante l'applicazione dei seguenti coefficienti di differenziazione Kn:

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE CARATTERISTICHE FABBRICATO:

Coeff. vetustà

(Più di 20 anni = 0,9; da 10 a 20 = 1,00; da 5 a 10 anni = 1,05; Meno di 5 anni 1,10)

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE CARATTERISTICHE IMMOBILE:

Coeff. qualità e stato di manutenzione/conservazione

(Scadente = 0,80; Mediocre = 0,90; Normale = 1,00; Buono = 1,05; Ottimo = 1,10)

Coeff. di piano

(Terreno e rialzato = 0,90; Primo = 0,94; Secondo = 0,96; terzo = 0,98; Superiori = 1,00; Ultimo = 0,98)

Coeff. di esposizione

(Esposizione prevalente solo in vani principali: veduta su paesaggio naturale = 1,10; veduta panoramica su contesto urbano, giardino o cortile ampio = 1,05; affaccio su strada = 1,00; su chiostri = 0,90-0,95; su parete cieca = 0,85)

Coeff. d'illuminazione

(poco luminoso = 0,97 - normale = 1,00 - molto luminoso = 1,02)

Architetto Federica Lazzaro

Via Noce 95 , 90135 Palermo – cell. 330841649 – tel. e fax 0916834009



Coeff. di disponibilità

(unità libera = 1,00 – locata a canone/durata liberi = 0.95, a canone libero 4+4 = 0,75;)

METODO SINTETICO-COMPARATIVO

Valore di mercato medio unitario	Vmu = € 950,00
Superficie commerciale	S = 103,03

CARATTERISTICHE INTRINSECHE IMMOBILE	COEFF. DIFFERENZIAMENTO KN	
Coeff. vetustà del fabbricato	Più di 20 anni-	0,90
Coeff. qualità e stato manutenzione/conservazione	mediocre	0,90
Coeff. Di piano	terzo	0,98
Coeff. di esposizione	Su spazio urbano/su strada	1,05
Coeff. d'illuminazione	normale	1.00
Coeff. di disponibilità	Unità libera	1,00
Coefficiente di differenziazione globale	Kt =	0,97

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

$$V_{amq} = V_m \times K = € 950,00 \times 0,97 = € 921,50/mq$$

il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima è dunque:

$$V = S_c \times V_{amq} = mq \ 103,03 \times € 921,50 = € 94.942,14$$

A questo valore occorre detrarre i costi per: CILA tardiva ; presentazione del DOCFA; APE
Da cui:

Stima del più probabile valore di mercato	€ 94.942,14	a detrarre
CILA tardiva spese tecnihe e diritti di istruttoria	€ 1.600,00	
DOCFA	€ 500,00	
APE	€ 200,00	

Valore del bene (al netto dei costi per la sua regolarizzazione) **€ 92.642,14**

Per la determinazione del prezzo a base d'asta , al valore di mercato sopra determinato, si applica una decurtazione del 5% che tiene conto delle variabili e delle peculiarità di una vendita forzata rispetto a una vendita su libero mercato.

$$(€ 92.642,14 - 5\% = € 92.642,14 - € 4.632,11 = € 88.010,03)$$

Architetto Federica Lazzaro

Via Noce 95 , 90135 Palermo – cell. 330841649 – tel. e fax 0916834009



Prezzo a base d'asta : € 88.010,00

Si riassumono i dati dell'immobile e i valori di stima:

Immobile residenziale di tipologia economica popolare, ubicato in Palermo, via Centuripe n. 56 , piano terzo, salendo la scala a destra, interno 8 ; composto da : ingresso- disimpegno, soggiorno, cucina abitabile, tre camere, un servizio igienico con vasca, due balconi.

Tutti i locali sono illuminati ed areati.

Si accede al fabbricato di cui l'immobile fa parte dalla via Centuripe da un cancello che immette in area comune e al portone condominiale; il fabbricato non è fornito di ascensore.

Confinante a nord con la via Centuripe, a sud, sul retroprospetto, con area di proprietà comunale recintata, a ovest con area libera e in parte con proprietà aliena facente parte di altro fabbricato, a est con scala condominiale e proprietà aliena F. 38 p.lla 1555 sub 9.

E' riportato nel N.C.E.U. del Comune di Palermo al F. 38, p.lla 1555, sub 8, cat. A/4, consistenza 6,5 vani.

L'edificio di cui l'immobile fa parte, è stato costruito in forza della Legge di costruzione del 26/11/1955 n. 1148 giusta Licenza n. 381 del 10 marzo 1962 e dato in gestione allo IACP del Comune di Palermo; è munito di certificato di abitabilità n. 8406/1 del 12/10/1987 rilasciato dal Sindaco Pro Tempore del Comune di Palermo che consente l'abitabilità a tutti gli immobili gestiti dalla IACP della Provincia di Palermo (allegato E).

L'immobile deve essere regolarizzato per le opere di manutenzione straordinaria apportate senza titolo autorizzativo e relative alla demolizione di due tramezzi con ampliamento della superficie del locale cucina, mediante trasmissione di CILA tardiva; la posizione castale dell'immobile deve essere aggiornata con deposito di DOCFA ; deve essere prodotto il certificato di Prestazione energetica APE.

Lo stato di conservazione generale dell'immobile è mediocre.

Valore stimato

- Valore di mercato	€ 94.942,14
- Valore unitario	€ 921,50/mq
- Valore del bene <i>(al netto dei costi di regolarizzazione)</i>	€ 92.642,14
- Prezzo a base d'asta (€ 92.642,14 - 5%)	<u>€ 88.010,00</u>

QUESITO N.13 . Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota



L'immobile oggetto di pignoramento è di proprietà dei Sig.ri "A" e "B" per la quota di $\frac{1}{4}$ ciascuno della proprietà, in comunione legale di beni. La quota restante dell'immobile di $\frac{1}{2}$ è di proprietà del Sig.re "A" quale bene personale.

QUESITO N.14. Acquisire le certificazioni di stato civile , dell'ufficio anagrafe e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Cfr. All. B

Dall'estratto per riassunto degli Atti di Matrimonio risulta che i Sig.ri di "A" e "B" hanno contratto matrimonio, in data -----, in regime patrimoniale di comunione dei beni.

Elenco Allegati:

Allegato A- verbale di sopralluogo;

Allegato B- documentazione anagrafica;

Allegato C- documentazione catastale: visura storica, elenco immobili, planimetria catastale, ispezione ipotecaria immobile;

Allegato D- atto di compravendita

Allegato E – documentazione edilizio-urbanistica ; Certificato di abitabilità; Tavola PRG comune di Palermo; riscontro Ufficio Edilizia Privata ;

Allegato F – rilievo planimetrico stato attuale scala 1:100

Allegato G – documentazione fotografica

Allegato M- identità soggetti debitori e terzi

La sottoscritta ritiene, con la presente, di avere assolto l'incarico ricevuto e, ringraziando per la fiducia, rimane a disposizione del Sig. Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento.

Palermo lì agosto 2023

Arch. Federica Lazzaro

Architetto Federica Lazzaro

Via Noce 95 , 90135 Palermo – cell. 330841649 – tel. e fax 0916834009

