

6

**TRIBUNALE DI PALERMO**  
**SEZIONE IV CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**  
**DOTT. SSA GABRIELLA GIAMMONA**

\*\*\*

**ESECUZIONE IMMOBILIARE ISCRITTA AL R.G. ES. N. 689/1995**

*RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO*

*"FASCICOLO INTRODUTTIVO"*

**IL C.T.U.**

*[Dott. Ing. Michele Buttitta]*





Il presente fascicolo introduttivo alla stima del bene immobile sottoposto a pignoramento nell'ambito dell'esecuzione immobiliare iscritta al R.Es. n. 689/95 si suddivide nei seguenti capitoli:

Cap. 1. INTRODUZIONE

- 1.1. Il provvedimento di nomina a C.T.U. pag. 2  
1.2. Il mandato di consulenza – il quesito posto all'esperto pag. 2

Cap. 2. VERIFICA CIRCA LA COMPLETEZZA DELLA PRODUZIONE IN ATTI

- 2.1 Atto di pignoramento immobiliare pag. 8  
2.2 Avviso ai creditori iscritti ex art. 498 c.p.c. pag. 10  
2.3 Avvisi ex art. 599 c.p.c. pag. 10  
2.4 Documenti ex art. 567 c.p.c. pag. 10

Cap. 3. INDAGINE PERITALE

- 3.1 Comunicazioni di rito pag. 12  
3.2 Operazioni peritali pag. 12

Cap. 4. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI INDIPENDENTI PER LA VENDITA pag. 13

INDICE ALLEGATI pag. 14

INDICE APPENDICE pag. 14



Cap. 1°

INTRODUZIONE

1.1 Il provvedimento di nomina a C.T.U.

Per la procedura esecutiva iscritta al R.Es. n. 689/95, il Giudice dell'Esecuzione, Dott. G. Sidoti, con provvedimento depositato in Cancelleria in data 18/03/2014 (v. all. n.1) disponeva la nomina dello scrivente, Ing. Michele Buttitta, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Palermo al n. 4990, quale C.T.U. per la stima dei beni immobili pignorati, notificando allo stesso la data dell'udienza dell'11/04/2014 per il conferimento dell'incarico e il giuramento di rito.

Nel corso di tale udienza, il sottoscritto dichiarava di accettare l'incarico, riservandosi di comunicare alle parti l'inizio delle operazioni peritali a mezzo lettera racc.ta a./r.

Nel procedimento de quo, parte creditrice, nella figura della \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Parte debitrice, nella figura della Società "A" (v. Appendice "A" - Documento riguardante le generalità del debitore e/o di terzi), in persona del liquidatore

\_\_\_\_\_

m \_\_\_\_\_



## 1.2 Il mandato di consulenza – il quesito posto all'esperto

Il mandato di consulenza conferito al sottoscritto C.T.U., come si evince dal verbale di giuramento (v. all. n.2), consiste nel rispondere al quesito di seguito articolato:

- 1) *Provveda l'esperto, preliminarmente, a controllare la completezza della documentazione presentata dai creditori (avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registi e sequestranti, avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, con precisazione in ordine al buon esito di ciascuna notifica), nonché dei documenti di cui all'art. 567, c. 2° c.p.c. (esplicitando se è stata esaminata la relazione notarile e verificando la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento), segnalando al giudice immediatamente quelli mancanti o inidonei, o comunque ogni altra omissione o discrasia rispetto agli elementi acquisiti;*
- 2) *Provveda, previa comunicazione scritta alle parti esecutate, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, e previo altresì accesso all'immobile (che andrà documentato con apposito verbale; nel caso in cui allo stesso intervengano le parti esecutate, le si inviteranno a prendere visione del provvedimento di convocazione ex art. 569 c.p.c., dandone atto nel relativo verbale):*
  - a) *alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento, eventualmente evidenziando l'eventuale opportunità di procedere alla formazione di uno o più lotti per la vendita, previa identificazione dei nuovi confini; a tal fine preciserà se la descrizione dell'immobile fornita nel pignoramento (con particolare riguardo agli identificativi catastali) sia esatta o comunque*



*idonea all'inequivoca individuazione del bene;*

- b) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi vigenti e dei relativi costi approssimativi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; laddove l'immobile sia abusivo e non sanabile, stante il disposto di cui all'art. 7 L. 47/85 (oggi art. 31 c.3 DPR 380/01), verifiche se sia stato emesso da parte dell'autorità competente l'ordine di demolizione, in che data sia stato comunicato, se sia decorso il termine per l'acquisto del bene al patrimonio del Comune (evenienza che si dovrà adeguatamente segnalare al Giudice); in caso di mancata emissione dell'ordine, proceda alla valutazione dell'area di sedime, calcolando i costi connessi all'abbattimento dell'opera abusiva (n.b. i costi per la riduzione in pristino degli abusi non sanabili e comunque ogni costo per la regolarizzazione saranno indicati – anche in via approssimativa – e detratti al fine di determinare il valore di stima). Si segnala a tal proposito che, ai sensi della normativa attualmente in vigore – lg. 326/03 – la sanatoria a cura dell'aggiudicatario è possibile a condizione che le ragioni di credito siano anteriori all'entrata in vigore della legge: a tal proposito si raccomanda la puntuale verifica di tali condizioni);*
- c) all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, provvedendo, nell'ipotesi in cui queste ultime siano inidonee all'esatta individuazione dei beni, ad effettuare il rilievo planimetrico;*
- d) ad accertare la conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto e, in caso negativo, a segnalare ogni correzione necessaria*





*(quantificando i relativi oneri, da detrarre al valore di stima).*

3) *Rediga quindi, in fascicoletti separati tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:*

- a) *l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, di eventuali pertinenze e accessori (ove anch'esse pignorate); ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto; per ciascuno di essi occorrerà, inoltre, allegare copia della concessione o licenza edilizia ovvero indicare gli estremi di eventuali pratiche di sanatoria e verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.*
- b) *una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.), le caratteristiche e la destinazione della zona;*
- c) *lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore ovvero da terzi ed a che titolo, facendo particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
- d) *l'esistenza di formalità vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico;*



- e) *l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque resteranno non opponibili all'acquirente;*
- f) *se l'immobile sia dotato di attestato di conformità energetica; in caso negativo (o di attestazione non conforme alla normativa), indicherà i costi presumibili per la regolarizzazione (detraendoli dal valore di stima);*
- 4) *Provveda inoltre l'esperto:*
- *alla indicazione di eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), prescindendo invece da eventuali beni pertinenziali dotati di identificativi catastali autonomi non menzionati nell'atto di pignoramento (e nella relativa nota di trascrizione);;*
  - *alla valutazione dei lotti, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima;*
  - *ad indicare, qualora si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota; precisi infine se il bene risulti separabile in natura ovvero comodamente divisibile o, ancora, se ritenga probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa (es. per la presenza di comproprietari e/o familiari interessati all'acquisto, ecc.); precisi infine, alla luce della documentazione disponibile presso i pubblici uffici, l'identità dei comproprietari, segnalando in particolare se diversi da quelli avvisati dal creditore ex art. 599 c.p.c.;*
- 5) *Allegli il perito a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno quattro interne, un'adeguata documentazione fotografica relativa allo stato d'uso, nonché la planimetria del bene.*
- 6) *Acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici i documenti mancanti che si*



*profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza.*

**Il Giudice dell'esecuzione dispone altresì che:**

- 7) *in applicazione di quanto disposto dal Garante per la protezione dei dati personali con provvedimento del 07/02/2008, il consulente ometta, nel testo della relazione, qualsiasi indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali, ad esempio, l'indicazione nella relazione della professione di uno di tali soggetti, ovvero la rappresentazione fotografica dell'insegna dell'attività esercitata nell'immobile oggetto del pignoramento); a tale scopo il consulente attribuirà al debitore e ai terzi una sigla alfabetica (A, B, C e via di seguito), provvedendo a specificare in un atto a parte l'identità della persona cui si trasferisce la sigla, evitando di inserire tale ultimo atto nella copia informatica della relazione;*
- 8) *l'esperto provveda, entro 60 giorni prima dell'udienza di rinvio (già fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c.) a depositare la perizia in cancelleria, e a dare avviso dell'avvenuto deposito al creditore procedente, a quelli intervenuti ed al debitore, anche se non costituito, a mezzo posta elettronica (o raccomandata con ricevuta di ritorno), nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente le sottoscrizioni, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi; unitamente al deposito della perizia, il consulente documenti l'inoltro degli avvisi di deposito alle parti (riservandosi, entro la data della successiva udienza, di depositare gli avvisi di ricevimento). Nel caso di rinvio tramite posta elettronica alla parte esecutata non costituita, vorrà documentare (ad es. nel verbale di sopralluogo) l'espressa richiesta della parte*



*di ricevere l'elaborato all'indirizzo in questione;*

- 9) con le medesime modalità di trasmissione, le parti provvedano a far pervenire direttamente all'esperto, entro 15 giorni prima della suindicata udienza eventuali note alla consulenza (da depositare successivamente fino alla data dell'udienza). In tale ipotesi, l'esperto compaia all'udienza per fornire i necessari chiarimenti;*
- 10) l'esperto sospenda le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile e avverta il giudice (oltre che il creditore procedente) per l'adozione dei necessari provvedimenti per la prosecuzione delle attività (es. nomina di un Custode Giudiziario);*
- 11) l'esperto riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;*
- 12) l'esperto formuli tempestivamente istanza di proroga dei termini in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.*

*...Omissis...".*

Cap. 2°

#### VERIFICA CIRCA LA COMPLETEZZA DELLA PRODUZIONE IN ATTI

Dall'esame della produzione documentale relativa alla procedura di esecuzione immobiliare in oggetto presentata dal creditore pignorante





I \_\_\_\_\_, si  
riscontra quanto segue.

2.1 Atto di pignoramento immobiliare

Il \_\_\_\_\_, succeduto alla \_\_\_\_\_  
con "Atto di pignoramento immobiliare"  
datato 15/05/1995, premettendo "... Omissis..."

-- Che il \_\_\_\_\_ con  
istrumenti a sue mani in forma esecutiva dei 5/7/1988 e 28/7/1988, entrambi ai rogiti  
del Notaio \_\_\_\_\_ ha concesso alla ...Omissis...S.r.l. un mutuo fondiario  
di £. 230.000.000=, con la fideiussione della sig.ra ...Omissis...;

-- Che tali istrumenti non sono soggetti a notifica ai sensi dell'art. 43 della  
legge sul Credito Fondiario (T.U. 16/7/1905 n.646) e creditizia (D.L. 1/9/1993  
n.385);

-- Che in forza dei patti contrattuali e delle vigenti norme sul Credito  
Fondiario nel caso di mancato pagamento da parte del mutuatario alle scadenze  
fissate anche solo di una parte delle somme dovute, esso Istituto ha diritto di dare  
corso a procedimento esecutivo;

-- Che la parte mutuataria è in mora nel pagamento delle convenute  
semestralità ed accessori;

-- Che con atto di precetto notificato il 21/3/1995 il \_\_\_\_\_  
a intimato alla ...Omissis... S.r.l. e alla signora ...Omissis... il  
pagamento della complessiva somma di £. 173.617.220=, oltre le spese di notifica  
dell'atto di precetto, il contributo Cassa Previdenza, I.V.A. e le successive, il tutto  
meglio specificato nel su menzionato atto di precetto;

-- Che i debitori non hanno provveduto a tutt'oggi ad estinguere il proprio



debito.

...*Omissis*...".

Tutto ciò premesso e ritenuto il ( ) dichiarava di sottoporre ad esecuzione forzata in danno della Società "A" i seguenti immobili, e specificatamente: ...*Omissis*...".

1. Ufficio sito in Palermo, via Vanvitelli nn.1/C, al piano primo cantinato a sinistra scendendo la scala, composto da n.5 vani oltre i seguenti accessori: W.C., disimpegno e terrazzino. Esteso mq. 102,56 circa. Confinante con area sovrastante scivolo ad est, con proprietà aliena a sud, con via Vanvitelli ad ovest e con vano scala e proprietà . a nord. Riportato al N.C.E.U. alla partita 160181, foglio 40, part. 1274/16.
  2. Ufficio sito in Palermo, via Vanvitelli nn.1/C, al piano primo cantinato a destra scendendo la scala, composto da n.3 vani oltre i seguenti accessori: disimpegno, W.C., e terrazzino. Esteso mq. 103,63 circa. Confinante con area sovrastante scivolo ad est, con vano scala e proprietà . a sud, con via Vanvitelli ad ovest con proprietà . a nord. Riportato al N.C.E.U. di Palermo alla partita 160181, foglio 40, part. 1274/17.
  3. ...*Omissis*... (unità immobiliare oggetto di dichiarazione di rinuncia da parte del creditore procedente con conseguente richiesta di cancellazione della relativa formalità).
  4. ~~Magazzino sito in Palermo, via Vanvitelli nn.1/M, al piano secondo cantinato, composto da un ampio vano oltre i seguenti accessori: due W.C. e spogliatoio. Esteso mq. 476,00 circa. Confinante con scivolo ad est, con proprietà aliena a sud, con via Vanvitelli ad ovest e con distacco da cooperativa EVA a nord. Riportato al N.C.E.U. di Palermo alla partita 160181, foglio 40, part. 1274/24.~~
- ...*Omissis*...".



L' "Atto di pignoramento immobiliare" risulta notificato dall'Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Esecuzioni presso il Tribunale di Palermo alla Società debitrice in data 18/05/1995, depositato in Cancelleria in data 20/05/1995 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Palermo - in data 29/05/1995 ai nn. 90004/15074 a favore del t

2.2 Avviso ai creditori iscritti ex art. 498 c.p.c.

Agli atti causa della presente procedura esecutiva non risultano depositati avvisi ai creditori iscritti ex art. 498 c.p.c.

2.3 Avvisi ex art. 599 c.p.c.

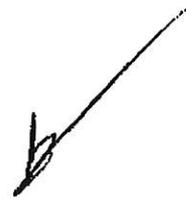
Nella presente procedura esecutiva, la Società "A", proprietaria dei beni sottoposti a pignoramento immobiliare, risulta l'unica obbligata verso il creditore procedente.

2.4 Documenti ex art. 567 c.p.c.

Dall'esame degli atti causa, lo scrivente C.T.U. ha verificato la completezza sia della documentazione prescritta dal secondo comma dell'art. 567 c.p.c., concernente la documentazione catastale e i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relativi agli immobili pignorati, in luogo della relazione notarile, che la storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento, attraverso la consultazione delle note di trascrizioni a far data dal pignoramento del 29/05/1995 (trascritto ai nn.20004/15074) emesso nei confronti della Società "A" S.r.l., proprietà dei beni oggetto di esecuzione in forza della trascrizione del 05/08/1988 ai nn.34281/25725.

Ai danti causa, i beni oggetto di pignoramento sono pervenuti, nel ventennio precedente, in forza delle seguenti ulteriori note di trascrizione e, specificatamente:

- Trascrizione del 10/07/1984 ai nn.27970/22859;
- Trascrizione del 15/01/1983 ai nn.2142/1787;



- Trascrizione del 10/04/1979 ai nn.14777/12862;
- Trascrizione del 05/07/1967 ai nn.22175/18192;

CAP. 3°

### INDAGINI PERITALI

#### 3.1 Comunicazioni di rito

Con nota trasmessa a mezzo PEC in data 22/10/2014 (v. all. n.3), lo scrivente C.T.U., esaminati gli atti contenuti nel fascicolo di causa e facendo seguito alla richiesta avanzata dall'Avv. e di differimento delle operazioni peritali già fissate con precedente PEC del 13/10/2014, comunicava ai rispettivi procuratori legali delle parti l'effettivo inizio delle operazioni peritali per il giorno 04/11/2014, ore 9.00, sui luoghi, ossia presso il complesso residenziale sito in Palermo, Via Luigi Vanvitelli n.1/C, al fine di dare corso alle ispezioni negli immobili sottoposti ad esecuzione forzata.

#### 3.2 Operazioni peritali

All'incontro stabilito erano presenti, oltre al sottoscritto C.T.U., Ing. Michele Buttitta, e al collega Ing. la Dott.ssa delegata dal Dott. , n.q. di liquidatore della Società "A" S.r.l., l'Amm.re pro-tempore del Condominio di Via L. Vanvitelli nn.1/C ÷ 1/H – Palermo, , nonché il Geom. , n.q. di C.T.P. della giusta nomina a firma dei inviata all'Avv. , n.q. di procuratore legale della Società creditrice, consegnata in copia allo scrivente C.T.U.

In tale occasione, con l'assistenza degli astanti, è stato possibile accedere sia presso l'unità immobiliare ad uso ufficio di piano 1° cantinato, interno dx. scendendo le scale, attualmente libera da persone e/o cose, nonché presso il locale magazzino





ubicato al piano 2° cantinato, attualmente condotto in locazione dalla Soc. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, ove si è dato corso ai rilievi metrici e fotografici degli ambienti interni ed esterni.

Non è stato possibile invece procedere, in tale contingenza, all'accesso presso l'unità immobiliare ubicata al piano 1° cantinato, interno sx. scendendo le scale, per assenza degli occupanti (nucleo familiare della sig.ra \_\_\_\_\_):

\_\_\_\_\_ identificata a mezzo C.I. \_\_\_\_\_ rilasciata dal Comune di Palermo in data 16/10/2012) benché preavvisati in ordine alla visita programmata da chi scrive, così come a tal uopo dichiarato a verbale dalla Dott.ssa \_\_\_\_\_, per conto del liquidatore della Società "A" S.r.l.

Nel corso del medesimo incontro, concordata la data per il sopralluogo successivo, si invitava la rappresentante della Società "A" S.r.l. a predisporre eventuale documentazione utile ai fini dell'espletamento dell'incarico conferito allo scrivente C.T.U. (titoli di proprietà, contratti di affitto, documentazione riguardante la regolarità edilizia degli immobili sottoposti a pignoramento, ecc...).

Successivamente, in data 13/11/2014, così come convenuto, si dava corso all'ulteriore sopralluogo presso l'immobile ubicato al piano 1° cantinato, interno sx. scendendo le scale, dell'edificio sito in Palermo, Via L. Vanvitelli n.1/C.

In tale occasione, alla presenza del collega Ing. \_\_\_\_\_ nonché della Dott.ssa \_\_\_\_\_, delegata dal Dott. \_\_\_\_\_, n.q. di liquidatore della Società "A" S.r.l., e del Geom. \_\_\_\_\_, n.q. di C.T.P. della \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, si procedeva alla visione degli ambienti interni ed esterni, verificandone, sulla scorta della pianta catastale già acquisita presso l'U.T.E. di Palermo, la consistenza, la distribuzione interna degli ambienti medesimi e il grado di finitura, attraverso l'esecuzione del rilievo metrico, alla luce delle accertate



difformità (assenza grafica del terrazzino di pertinenza), e del rilievo fotografico.

Concluse le operazioni peritali, veniva redatto l'apposito verbale di visita che si allega alla presente relazione di consulenza (v. all. n.4).

#### CAP. 4°

##### INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI INDIPENDENTI PER LA VENDITA

Dall'esame della documentazione catastale relativa ai beni immobili sottoposti ad esecuzione forzata, verificata l'esatta rispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento immobiliare datato 15/05/1995 (notificato dall'Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Esecuzioni presso il Tribunale di Palermo alla Società debitrice in data 18/05/1995, depositato in Cancelleria in data 20/05/1995 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Palermo - in data 29/05/1995 ai nn. 90004/15074 a favore del (

) e la completezza della storia del dominio nel ventennio precedente la trascrizione del pignoramento immobiliare per cui è esecuzione, si individuano analiticamente, in appresso, i cespiti immobiliari oggetto del presente pignoramento, così come pervenuti alla Società "A" S.r.l., in forza dell'atto di "Compravendita" stipulato in data 28/07/1988 (Rep. n.31808 - Racc. n.10807) ai rogiti del Dott. del Collegio Notarile del Distretto di Palermo, trascritto in data 05/08/1988 ai nn.34281/25725 e registrato presso la Conservatoria dei RR.II. di Palermo in data 05/08/1988 al n.964, serie 2V:

- A) Unità immobiliare ad uso ufficio sita in Palermo, Via Luigi Vanvitelli n.1/C, al piano primo cantinato a sinistra scendendo la scala, indicata al N.C.E.U. di Palermo al foglio 40, part. 1274, sub 16; ✓
- B) Unità immobiliare ad uso ufficio sita in Palermo, Via Luigi Vanvitelli n.1/C, al piano primo cantinato a destra scendendo la scala, indicata al N.C.E.U. di ✓



Palermo al foglio 40, part. 1274, sub 17;

- C) Unità immobiliare ad uso magazzino sita in Palermo, Via Luigi Vanvitelli n. 1/M,  
al piano secondo cantinato, indicata al N.C.E.U. di Palermo al foglio 40, part.  
1274, sub 24.

\*\*\*

Palermo, li 26/01/2015

Il Consulente Tecnico di Ufficio

[Ing. Michele Buttitta]  


Indice allegati:

- 1) Provvedimento depositato in Cancelleria in data 10/03/2014;
- 2) Mandato di consulenza conferito al sottoscritto C.T.U.;
- 3) Note PEC di avviso dell'inizio delle operazioni peritali;
- 4) Verbale di sopralluogo.

Indice appendice:

- A. Documento riguardante le generalità del debitore e/o di terzi.



**TRIBUNALE DI PALERMO**  
**SEZIONE IV CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**  
**DOTT. SSA GABRIELLA GIAMMONA**

\*\*\*

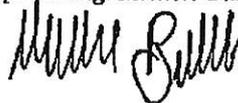
**ESECUZIONE IMMOBILIARE ISCRITTA AL R.G. ES. N. 689/1995**

*RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO*

*LOTTO "A" INDIPENDENTE PER LA VENDITA*

IL C.T.U.

[Dott. Ing. Michele Buttitta]





Il presente elaborato peritale, redatto ai fini dell'individuazione del più probabile valore commerciale del bene immobile sottoposto a pignoramento nell'ambito dell'esecuzione immobiliare iscritta al R.G. Es. n. 689/1995, si suddivide nei seguenti capitoli:

Cap. 1.	<u>DATI TECNICO - DESCRITTIVI DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO</u>	
1.1	Dati dominicali	pag. 2
1.2	Dati catastali	pag. 2
1.3	Confini	pag. 3
1.4	Caratteristiche della zona	pag. 3
1.5	Caratteristiche del fabbricato	pag. 4
1.6	Caratteristiche del bene immobile	pag. 4
1.7	Consistenza commerciale	pag. 6
Cap. 2.	<u>NOTIZIE COMPLEMENTARI ALLA PARTE DESCRITTIVA</u>	
2.1	Regolarità edilizia sotto il profilo urbanistico	pag. 7
2.2	Stato di possesso	pag. 7
2.3	Pertinenze e dotazioni condominiali	pag. 8
2.4	Formalità vincoli ed oneri a carico dell'acquirente	pag. 8
Cap. 3.	<u>VALUTAZIONE COMMERCIALE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO</u>	
3.1	Generalità	pag. 8
3.2	Criteri di stima	pag. 9
3.2.1	Stima sintetico - comparativa	pag. 10
3.2.2.	Stima analitica o a reddito	pag. 10
3.3	Individuazione del valore commerciale	pag. 10
Cap. 4.	<u>SCHEDA RIASSUNTIVA</u>	pag. 11
	<u>INDICE ALLEGATI</u>	pag. 14



## CAP. 1°

### DATI TECNICO – DESCRITTIVI DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

#### 1.1 Dati dominicali

L'unità immobiliare in argomento ubicata al piano 1° cantinato, a sinistra scendendo la scala, dell'edificio per civile abitazione sito in Palermo, Via Vanvitelli n.1/C, è pervenuta alla Società "A" con atto di *Compravendita* stipulato in data 28/07/1988 (Rep. n.31808 – Racc. n.10807) ai rogiti del Dott. \_\_\_\_\_ del Collegio Notarile del Distretto di Palermo, trascritto in data 05/08/1988 ai nn.34281/25725 e registrato presso la Conservatoria dei RR.II. di Palermo in data 05/08/1988 al n.964, serie 2V (v. all. n.1).

Con tale rogito, la " \_\_\_\_\_ " (con sede in Palermo, Via \_\_\_\_\_ in persona del suo Amm.re Unico, ha venduto alla Società "A", in persona del suo Amm.re Unico, alcuni immobili facenti parte dell'edificio di civile abitazione senza caratteristiche di lusso, siti in Palermo, Via Vanvitelli, tra cui: "...*Omissis*..."

a) *Ufficio con accesso dal civico n.1/C, al piano primo cantinato a sinistra scendendo la scala, composto da n.5 vani oltre i seguenti accessori: W.C., disimpegno e terrazzino.*

*Confinante con area sovrastante scivolo ad est, con proprietà aliena a sud, con via Vanvitelli ad ovest e con vano scala e proprietà \_\_\_\_\_ a nord.*

*Indicato al N.C.E.U. di Palermo alla partita 160181 foglio 40, part. 1274 sub.16, via Vanvitelli n.1/C.*

...*Omissis*..."

#### 1.2 Dati catastali

L'unità immobiliare in esame risulta censita in Catasto Fabbricati del Comune



censuario di Palermo con i seguenti dati catastali (v. "Documentazione catastale" - all. n.2):

- Foglio 40
- Particella 1274
- Sub 16
- Zona Cens. 2
- Categoria A/10
- Classe 2
- Consistenza 5,5 vani
- Rendita € 880,56
- Indirizzo Via Luigi Vanvitelli n.1/C, piano S1, interno sx

### 1.3 Confini

L'unità immobiliare in argomento confina a Nord-Ovest con la Via Luigi Vanvitelli, a Nord-Est con vano scala e con proprietà della stessa ditta (sub 17), a Sud con proprietà aliena e a Sud-Est con area sovrastante lo scivolo carrabile di accesso al piano 2°cantinato.

### 1.4 Caratteristiche della zona

L'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è sito in Via Luigi Vanvitelli n.1/C a Palermo, nel diciannovesimo quartiere denominato "Cruillas - San Giovanni Apostolo", trentottesima unità di primo livello (U.P.L.) di Palermo.

Il nome del quartiere è riferito a quello dei Cruillas, nobili originari della Catalogna, che si trasferì a Palermo nel XIII secolo al seguito del re Pietro III d'Aragona.

Il quartiere si trova alle falde di Monte Cuccio vicino al quartiere di San Giovanni Apostolo e alla zona di Petrazzi e si trova nella VI circoscrizione.

Il quartiere Cruillas confina a nord con il quartiere Resuttana - San Lorenzo e a sud con



i quartieri Borgonuovo e Uditore - Passo Di Rigano; esso è composto prevalentemente da edilizia popolare o da grossi complessi di bassa altezza che inglobano le abitazioni di borgata più basse. Queste sono caratterizzate principalmente da case a schiera.

Il collegamento con i servizi cittadini più importanti è assicurato dalla presenza di diverse linee di autobus dell'AMAT (qualunque identificate dai nn.513, 540, 529, 675, 978 e 625).

#### 1.5 Caratteristiche del fabbricato

Il complesso edificatorio residenziale di Via Luigi Vanvitelli n.1/C a Palermo, realizzato intorno alla seconda metà degli anni '80 con struttura portante costituita da telai in cemento armato ordinario, è composto da n.3 elevazioni fuori terra, incluso il piano terra, e da n.2 elevazioni entro terra (1° e 2° piano cantinato).

La copertura dell'edificio è piana, del tipo a lastrico solare.

I prospetti sono finiti con intonaco civile per esterni di colore beige, versante in mediocre stato di conservazione e manutenzione.

Gli infissi esterni presentano telaio in alluminio a due ante con riquadri a vetri e avvolgibili in plastica. I parapetti dei balconi sono in muratura di colore marrone.

L'edificio condominiale risulta privo di servizio di portierato e di impianto ascensore.

La scala condominiale, composta da rampe di gradini con pianerottoli intermedi, versa in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

L'approvvigionamento idrico delle singole unità abitative è garantito dall'acquedotto comunale e lo smaltimento dei liquami avviene attraverso la fognatura dinamica, a cui l'edificio risulta allacciato.

Lo stabile condominiale non risulta dotato di impianto di sorveglianza.

#### 1.6 Caratteristiche del bene immobile

Nella descrizione appresso riportata si fa riferimento a quanto riscontrato all'atto del





sopralluogo (stato di fatto) e il calcolo della consistenza commerciale è determinato dalle risultanze del rilievo metrico eseguito dal sottoscritto durante le operazioni peritali.

In particolare, all'atto dell'ispezione peritale si è potuto accertare l'utilizzo non corrispondente alla destinazione d'uso catastale ed urbanistica dell'immobile, atteso che quest'ultimo risulta adibito ad abitazione, anziché ad ufficio (ctg. A/10).

L'unità immobiliare si compone di n.5 vani, oltre disimpegno/corridoio e w.c. con vasca (v. "Rilievo dello stato di fatto" - all. n.3).

Le caratteristiche di finitura e quelle impiantistiche dell'unità immobiliare sono descritte secondo le voci di seguito elencate (v. "Documentazione fotografica con connotici" - all. n.4).

Pavimenti: mattoni in grès porcellanato in tutti gli ambienti, di mediocre qualità commerciale.

Rivestimenti interni: le pareti e i soffitti degli ambienti sono rifiniti ad intonaco e tinteggiatura di colore bianco, versanti in pessime condizioni di conservazione e stato d'uso per fenomeni localizzati di infiltrazione d'acqua.

Il servizio igienico presenta pareti rivestite con piastrelle in gres ceramico. Tutte le rifiniture sono di mediocre qualità commerciale.

Infissi interni (porte): di legno tamburato di colore marrone chiaro.

Infissi esterni (finestre e porte-finestre): in alluminio a doppia anta con avvolgibili in plastica.

Il servizio igienico è provvisto di lavabo, vaso, bidet e vasca da bagno.

La porta d'ingresso all'appartamento è in legno.

Impianto elettrico: sottotraccia, a norma CEI.

Impianto idrico: sottotraccia.



Impianto di riscaldamento ambientale: assente.

Impianto di climatizzazione: assente.

Riserva idrica: assente.

L'altezza utile interna dell'appartamento è pari a ml. 2,50.

L'unità immobiliare gode di scarsa luminosità, prendendo aria e luce solo su un fronte.

Le condizioni igienico-sanitarie dell'unità immobiliare in oggetto adibita ad alloggio sono pessime.

#### 1.7 Consistenza commerciale

La superficie commerciale dell'unità immobiliare, così come determinata dalle risultanze del rilievo metrico eseguito dal sottoscritto C.T.U. e avuto riguardo al contenuto delle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare"<sup>1</sup> (il cui principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria), risulta così composta:

- superficie coperta computata al lordo dei muri interni e lungo la mezzeria dei paramenti perimetrali di confine;
- superficie scoperta di pertinenza computata applicando un coefficiente di differenziazione nella misura del 30%.

In relazione ai dati metrici desunti dal rilievo metrico dell'unità immobiliare in oggetto:

- Superficie lorda coperta
  - vani principali e accessori diretti mq 108,50
- Superficie lorda esterna di pertinenza comunicante con i vani principali
  - terrazzino (coeff. 0,30) mq 1,50

<sup>1</sup> Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.



la consistenza commerciale dell'appartamento de quo è pari, in c.t., a mq. 110,00 circa.

CAP. 2°

NOTIZIE COMPLEMENTARI ALLA PARTE DESCRITTIVA

2.1 Regolarità edilizia sotto il profilo urbanistico

Dall'esame degli atti contenuti nel fascicolo di causa è stato possibile accertare che il complesso edificatorio residenziale in cui risulta ubicata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stato realizzato in forza di concessione edilizia n.186 del 08.05.1984, previo parere favorevole della C.E. nella seduta del 21.03.1983, e successivo progetto di variante approvato dalla C.E. presso il Comune di Palermo in data 04.03.1986 e conseguente concessione rilasciata in data 11.06.1986 portante il n.142.

Per il complesso edificatorio residenziale in argomento è stato rilasciato dal Comune di Palermo il certificato di abitabilità e agibilità in data 24.09.1986, prot. n.3444.

Alla luce delle disposizioni vigenti in materia catastale (D.Leg.vo n. 78 del 2010 "Misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica" recante tra l'altro al titolo II "Contrasto all'evasione fiscale e contributiva", convertito in legge con modifiche mediante disegno di legge n.2228), dall'ispezione peritale eseguita nel corso del sopralluogo presso l'unità immobiliare di che trattasi è stato possibile altresì accertare la conformità tra lo stato di fatto e quanto rappresentato nella relativa planimetria catastale d'impianto, a meno della pertinenza esterna (terrazzino) che, ancorché citata nel titolo di proprietà, non risulta rappresentata nel supporto cartografico catastale.

2.2 Stato di possesso

L'unità immobiliare in argomento è adibita ad abitazione e attualmente occupata dal nucleo familiare della sig.ra \_\_\_\_\_ (C.F.: \_\_\_\_\_) identificata a mezzo C.I. n. \_\_\_\_\_ rilasciata dal Comune di Palermo in data \_\_\_\_\_

*Alu S*

*Attestato  
calcolato*

*occupato  
da 3°  
Succ. Adulo*



16/10/2012), in assenza di apposito contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo.

Come riferito a verbale nel corso del sopralluogo del 04/11/2014, la sig.ra

..... detiene l'immobile in argomento da almeno 15 anni.

### 2.3 Pertinenze e dotazioni condominiali

Dall'esame della certificazione notarile allegata al fascicolo e nelle relative trascrizioni a questa allegata, non è fatto alcun esplicito riferimento a note su pertinenze di diritto riferibili a specifici usi esclusivi o particolari dotazioni condominiali.

### 2.4 Formalità vincoli ed oneri a carico dell'acquirente

Dall'esame della relazione ipocatastale allegata al fascicolo, dalle relative note di trascrizione e da quanto già evidenziato in merito alla regolarità urbanistica, non si evidenziano particolari oneri o vincoli pregiudizievoli di sorta che possano restare a carico dell'eventuale acquirente, eccezion fatta per l'aggiornamento (denuncia di variazione per errata rappresentazione grafica) della relativa pianta catastale presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi catastali e di pubblicità immobiliare – nonché per la redazione dell'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica), per un importo quantificabile in € 650,00 circa (spese vive incluse).

## CAP. 3°

### VALUTAZIONE COMMERCIALE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

#### 3.1 Generalità

Il giudizio di stima, se pur formulato sulla base di precise indagini e analisi comparative, non rappresenta il prezzo di vendita di un bene, ma solo il suo più "probabile" valore di mercato. Ne consegue che la stima ha sempre un carattere meramente previsionale.

Tuttavia, nonostante il valore di un bene sia ottenibile adottando criteri variabili, la sola





possibilità d'indagine consiste nell'analisi storica dei prezzi di mercato, raggruppati in una scala di valori che consenta di effettuare una valida "comparazione" con l'oggetto di stima.

Un ulteriore parametro di riferimento, cui ogni estimatore non può prescindere, è il profitto (reale o potenziale) che, in condizioni ordinarie di mercato, un imprenditore medio sarebbe capace di trarre dal bene stesso, vuoi in termini di mera rendita che in termini di contrattazione o trasformazione.

### 3.2 Criteri di stima

Per la stima del valore commerciale dell'immobile oggetto di pignoramento si procederà con il metodo del confronto (stima sintetico - comparativa), attraverso l'individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi con caratteristiche simili e l'attribuzione del giusto prezzo in riferimento alle specificità riscontrate e alla collocazione nella serie di prezzi noti.

Per poter applicare tale metodo sono stati interpellati mediatori, uffici finanziari e immobiliari, liberi professionisti e imprenditori che operano nel settore dell'edilizia. Per acquisire ulteriori notizie attinenti ai valori di riferimento, si è tenuto conto delle indicazioni fornite dall'istituto di ricerca nazionale NO.MLSMA, dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (fonte OMI) redatto dall'Agenzia del Territorio del Ministero delle Finanze<sup>2</sup> e della pubblicistica specializzata.

Al più probabile valore di mercato è possibile pervenire, inoltre, attraverso l'applicazione della stima analitica o a reddito, che si articola secondo le seguenti fasi:

- ricerca e determinazione del reddito netto medio annuo da capitalizzare.
- ricerca del saggio di capitalizzazione da applicare all'immobile in comparazione a

<sup>2</sup> Come dalla stessa fonte OMI viene precisato, i valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa e, inoltre, sono riferiti all'ordinarietà degli immobili con riferimento, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.



beni simili ed al loro potenziale rendimento nel tempo.

Il valore dell'intero bene scaturirà, dunque, dalla media delle due stime svolte con i differenti criteri summenzionati calcolati rispettivamente con metodo sintetico e analitico.

### 3.2.1 Stima sintetico - comparativa

In considerazione di quanto sopra esposto, da una serie di studi delle quotazioni del mercato immobiliare riportate nelle riviste specializzate nel settore (Nomisma, Consulente immobiliare edito da "Il Sole 24 Ore" – quotazioni medie indicative primavera 2014), di ricerche di mercato effettuate in loco e in base alla conoscenza attuale del mercato immobiliare del Comune di Palermo, nonché dei valori di mercato riportati dall' "Osservatorio sul mercato dei valori immobiliari del territorio nazionale" (a cura dell'Agenzia del Territorio - Direzione Centrale Osservatorio Mercato Immobiliare) relativi ad unità immobiliari ad uso ufficio in "normali" condizioni d'uso, si ritiene equo determinare, alla luce delle attuali condizioni di conservazione e manutenzione nonché delle specificità dell'unità immobiliare ricadente nel complesso edificatorio di tipo economico in esame e del contingente momento di crisi economica e del mercato immobiliare, il seguente prezzo unitario (€/mq) e il relativo valore commerciale:

▪ Prezzo unitario	€/mq	1.000,00
▪ Superficie commerciale	mq	110,00
▪ Valore commerciale	€	110.000,00

### 3.2.2 Stima analitica a reddito

Il reddito unitario lordo mensile, relativo ad un presunto contratto di locazione di analoghe unità immobiliari per uso ufficio ricadenti in zona, oscilla tra €/mqxmese 5,00 e €/mqxmese 6,50. Avuto riguardo al parametro unitario medio di riferimento, pari a



€/mqxmesi 5,75, e calcolato un deprezzamento del 20% per livello di piano e per le condizioni di manutenzione e conservazione nonché una detrazione forfettaria del 25% per spese, ammortamento tasse ed imposte, inesigibilità, ecc., ne consegue un reddito netto annuo (Rn) pari a:

$$Rn = \text{€/mqxmesi } 5,75 \times 0,80 \times \text{mq } 110,00 \times 12 \times 0,75 = \text{€/anno } 4.554,00.$$

Dai dati desunti dalla bibliografia specializzata, aggiornati al secondo semestre del 2014, il saggio di rendimento *i* per immobili in simili condizioni nella zona considerata, risulta pari al 4%. Il valore per capitalizzazione del reddito si individua, pertanto, applicando al valore capitale il saggio di rendimento individuato:

$$V = Rn / i = \text{€ } 4.554,00 / 4\% = \text{€ } 113.850,00$$

### 3.3 Individuazione del valore commerciale

Alla luce dei valori di stima determinati per via sintetica e per via analitica, il più probabile valore dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima si ritiene congruo stabilire, in c.t., pari a € 110.000,00 (in lettere Euro centodieci mila/00), al netto delle spese, quantificabili in € 650,00 circa, per l'aggiornamento (denuncia di variazione con causale: *errata rappresentazione grafica*) della relativa pianta catastale presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi catastali e di pubblicità immobiliare – nonché per la redazione dell'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica).

CAP. 4°

### SCHEDA RIASSUNTIVA

#### 4.1 Dati dominicali

Atto di *Compravendita* stipulato in data 28/07/1988 (Rep. n.31808 – Racc. n.10807) ai rogiti del Dott. \_\_\_\_\_ del Collegio Notarile del Distretto di Palermo, trascritto in data 05/08/1988 ai nn.34281/25725 e registrato presso la Conservatoria dei RR.II. di Palermo in data 05/08/1988 al n.964, serie 2V.



#### 4.2 Dati catastali

Catasto Fabbricati del Comune censuario di Palermo:

- Foglio 40
- Particella 1274
- Sub 16
- Zona Cens. 2
- Categoria A/10
- Classe 2
- Consistenza 5,5 vani
- Rendita € 880,56
- Indirizzo Via Luigi Vanvitelli n.1/C, piano S1, interno sx

#### 4.3 Confini

A Nord-Ovest con Via Vanvitelli, a Nord-Est con vano scala e con proprietà della stessa ditta (sub 17), a Sud con proprietà aliena e a Sud-Est con area sovrastante lo scivolo carrabile di accesso al piano 2°cantinato

#### 4.4 Regolarità edilizia sotto il profilo urbanistico

Il complesso edificatorio residenziale in cui risulta ubicata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stato realizzato in forza di concessione edilizia n.186 del 08.05.1984, previo parere favorevole della C.E. nella seduta del 21.03.1983, e successivo progetto di variante approvato dalla C.E. presso il Comune di Palermo in data 04.03.1986 e conseguente concessione rilasciata in data 11.06.1986 portante il n.142.

Per il complesso edificatorio residenziale in argomento è stato rilasciato dal Comune di Palermo il certificato di abitabilità e agibilità in data 24.09.1986, prot. n.3444.

Alla luce delle disposizioni vigenti in materia catastale (D.Leg.vo n. 78 del 2010 "*Misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica*")





recante tra l'altro al titolo II "Contrasto all'evasione fiscale e contributiva", convertito in legge con modifiche mediante disegno di legge n.2228), dall'ispezione peritale eseguita nel corso del sopralluogo presso l'unità immobiliare di che trattasi è stato possibile altresì accertare la conformità tra lo stato di fatto e quanto rappresentato nella relativa planimetria catastale, a meno della pertinenza esterna (terrazzino) che, ancorché citata nel titolo di proprietà, non risulta rappresentata nel supporto cartografico catastale.

#### 4.5 Stato di possesso

L'unità immobiliare in argomento è adibita ad abitazione e attualmente occupata da un nucleo familiare in assenza di apposito contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo.

#### 4.6 Dati metrici e consistenza commerciale

La consistenza commerciale dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, ubicata al piano 1° cantinato, interno sx., dell'edificio di tipo economico sito in Via Luigi Vanvitelli n.4/C, è pari a mq 110,00 circa.

#### 4.7 Valore commerciale

Il più probabile valore commerciale dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento immobiliare, calcolato mediante l'applicazione dei criteri di stima sintetico-comparativo ed analitico, è pari a **€ 110.000,00 (in lettere Euro centodiecimila/00)**, al netto delle spese, quantificabili in € 650,00 circa, per l'aggiornamento (denuncia di variazione con causale: *errata rappresentazione grafica*) della relativa pianta catastale presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi catastali e di pubblicità immobiliare - nonché per la redazione dell'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica).

\*\*\*

Palermo, li 26/01/2015

Il Consulente Tecnico di Ufficio



**TRIBUNALE DI PALERMO**  
**SEZIONE IV CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

**DOTT. SSA GABRIELLA GIAMMONA**

\*\*\*

**ESECUZIONE IMMOBILIARE ISCRITTA AL R.G. ES. N. 689/1995**

*RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO*

*LOTTO "B" INDIPENDENTE PER LA VENDITA*

IL C.T.U.

[Dott. Ing. Michele Buttitta]





Il presente elaborato peritale, redatto ai fini dell'individuazione del più probabile valore commerciale del bene immobile sottoposto a pignoramento nell'ambito dell'esecuzione immobiliare iscritta al R.G. Es. n. 689/1995, si suddivide nei seguenti capitoli:

Cap. 1. DATI TECNICO - DESCRITTIVI DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.1	Dati dominicali	pag. 2
1.2	Dati catastali	pag. 2
1.3	Confini	pag. 3
1.4	Caratteristiche della zona	pag. 3
1.5	Caratteristiche del fabbricato	pag. 4
1.6	Caratteristiche del bene immobile	pag. 4
1.7	Consistenza commerciale	pag. 6

Cap. 2. NOTIZIE COMPLEMENTARI ALLA PARTE DESCRITTIVA

2.1	Regolarità edilizia sotto il profilo urbanistico	pag. 6
2.2	Stato di possesso	pag. 7
2.3	Pertinenze e dotazioni condominiali	pag. 7
2.4	Formalità vincoli ed oneri a carico dell'acquirente	pag. 7

Cap. 3. VALUTAZIONE COMMERCIALE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

3.1	Generalità	pag. 8
3.2	Criteri di stima	pag. 8
3.2.1	Stima sintetico - comparativa	pag. 9
3.2.2.	Stima analitica o a reddito	pag. 10
3.3	Individuazione del valore commerciale	pag. 10

Cap. 4. SCHEDA RIASSUNTIVA pag. 11

INDICE ALLEGATI pag. 13



## CAP. 1°

### DATI TECNICO – DESCRITTIVI DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

#### 1.1 Dati dominicali

L'unità immobiliare in argomento ubicata al piano 1° cantinato, a destra scendendo la scala, dell'edificio per civile abitazione sito in Palermo, Via Vanvitelli n.1/C, è pervenuta alla Società "A" con atto di *Compravendita* stipulato in data 28/07/1988 (Rep. n.31808 – Racc. n.10807) ai rogiti del Dott. \_\_\_\_\_ del Collegio Notarile del Distretto di Palermo, trascritto in data 05/08/1988 ai nn.34281/25725 e registrato presso la Conservatoria dei RR.II. di Palermo in data 05/08/1988 al n.964, serie 2V (v. all. n.1).

Con tale rogito, la " \_\_\_\_\_ " (con sede in Palermo, Via \_\_\_\_\_, in persona del suo Amm.re Unico, ha venduto alla Società "A", in persona del suo Amm.re Unico, alcuni immobili facenti parte dell'edificio di civile abitazione senza caratteristiche di lusso, siti in Palermo, Via Vanvitelli, tra cui:  
"...*Omissis*...

b) *Ufficio con accesso dal civico n.1/C, al piano primo cantinato a destra scendendo la scala, composto da tre vani oltre i seguenti accessori: disimpegno, W.C., e terrazzino.*

*Confinante con area sovrastante scivolo ad est, con vano scala e proprietà \_\_\_\_\_ a sud, con via Vanvitelli ad ovest con proprietà \_\_\_\_\_ a nord.*

*Indicato al N.C.E.U. di Palermo alla partita 160181, foglio 40, part. 1274 sub.17, via Vanvitelli n.1/C.*

...*Omissis*...".

#### 1.2 Dati catastali

L'unità immobiliare in esame risulta censita in Catasto Fabbricati del Comune



censuario di Palermo con i seguenti dati catastali (v. "Documentazione catastale" - all. n.2):

- Foglio 40
- Particella 1274
- Sub 17
- Zona Cens. 2
- Categoria A/10
- Classe 2
- Consistenza 4,5 vani
- Rendita € 720,46
- Indirizzo Via Luigi Vanvitelli n.1/C, piano S1, interno dx

### 1.3 Confini

L'unità immobiliare in argomento confina a Nord-Ovest con la Via Luigi Vanvitelli, a Sud-Ovest con vano scala e con proprietà della stessa ditta (sub 16), a Nord-Est con proprietà aliena e a Sud-Est con area sovrastante lo scivolo carrabile di accesso al piano 2°cantinato.

### 1.4 Caratteristiche della zona

L'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è sito in Via Luigi Vanvitelli n.1/C a Palermo, nel diciannovesimo quartiere denominato "*Cruillas - San Giovanni Apostolo*", trentottesima unità di primo livello (U.P.L.) di Palermo.

Il nome del quartiere è riferito a quello dei Cruillas, nobili originari della Catalogna, che si trasferì a Palermo nel XIII secolo al seguito del re Pietro III d'Aragona.

Il quartiere si trova alle falde di Monte Cuccio vicino al quartiere di San Giovanni Apostolo e alla zona di Petrazzi e si trova nella VI circoscrizione.

Il quartiere Cruillas confina a nord con il quartiere Resuttana - San Lorenzo e a sud con



i quartieri Borgonuovo e Uditore - Passo Di Rigano; esso è composto prevalentemente da edilizia popolare o da grossi complessi di bassa altezza che inglobano le abitazioni di borgata più basse. Queste sono caratterizzate principalmente da case a schiera.

Il collegamento con i servizi cittadini più importanti è assicurato dalla presenza di diverse linee di autobus dell'AMAT (qualunque identificate dai nn.513, 540, 529, 675, 978 e 625).

#### 1.5 Caratteristiche del fabbricato

Il complesso edificatorio residenziale di Via Luigi Vanvitelli n.1/C a Palermo, realizzato intorno alla seconda metà degli anni '80 con struttura portante costituita da telai in cemento armato ordinario, è composto da n.3 elevazioni fuori terra, incluso il piano terra, e da n.2 elevazioni entro terra (1° e 2° piano cantinato).

La copertura dell'edificio è piana, del tipo a lastrico solare.

I prospetti sono finiti con intonaco civile per esterni di colore beige, versante in mediocre stato di conservazione e manutenzione.

Gli infissi esterni presentano telaio in alluminio a due ante con riquadri a vetri e avvolgibili in plastica. I parapetti dei balconi sono in muratura di colore marrone.

L'edificio condominiale risulta privo di servizio di portierato e di impianto ascensore.

La scala condominiale, composta da rampe di gradini con pianerottoli intermedi, versa in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

L'approvvigionamento idrico delle singole unità abitative è garantito dall'acquedotto comunale e lo smaltimento dei liquami avviene attraverso la fognatura dinamica, a cui l'edificio risulta allacciato.

Lo stabile condominiale non risulta dotato di impianto di sorveglianza.

#### 1.6 Caratteristiche del bene immobile

Nella descrizione appresso riportata si fa riferimento a quanto riscontrato all'atto del





sopralluogo (stato di fatto) e il calcolo della consistenza commerciale è determinato dalle risultanze del rilievo metrico eseguito dal sottoscritto durante le operazioni peritali.

L'unità immobiliare si compone di n.4 vani, oltre disimpegno/corridoio e w.c. con doccia (v. "Rilievo dello stato di fatto" - all. n.3).

*compostone*

Le caratteristiche di finitura e quelle impiantistiche dell'unità immobiliare sono descritte secondo le voci di seguito elencate (v. "Documentazione fotografica con con ottici" - all. n.4).

Pavimenti: mattoni in grès porcellanato in tutti gli ambienti, di mediocre qualità commerciale.

Rivestimenti interni: le pareti e i soffitti degli ambienti sono rifiniti ad intonaco e tinteggiatura di colore bianco.

Il servizio igienico presenta pareti rivestite con piastrelle in gres ceramico. Tutte le rifiniture sono di mediocre qualità commerciale.

Infissi interni (porte): di legno tamburato di colore marrone chiaro.

Infissi esterni (finestre e porte-finestre): in alluminio a doppia anta con avvolgibili in plastica.

Il servizio igienico è provvisto di lavabo, vaso, bidet e doccia.

La porta d'ingresso all'unità immobiliare è in legno.

Impianto elettrico: sottotraccia, a norma CEI.

Impianto idrico: sottotraccia.

Impianto di riscaldamento ambientale: assente.

Impianto di climatizzazione: assente.

Riserva idrica: assente.

L'altezza utile interna dell'unità immobiliare è pari a ml. 2,50.



L'unità immobiliare gode di scarsa luminosità, prendendo aria e luce solo su un fronte.  
Le condizioni di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare in oggetto sono mediocri.

### 1.7 Consistenza commerciale

La superficie commerciale dell'unità immobiliare, così come determinata dalle risultanze del rilievo metrico eseguito dal sottoscritto C.T.U. e avuto riguardo al contenuto delle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare"<sup>1</sup> (il cui principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria), risulta così composta:

- superficie coperta computata al lordo dei muri interni e lungo la mezzeria dei paramenti perimetrali di confine;
- superficie scoperta di pertinenza computata applicando un coefficiente di differenziazione nella misura del 30%.

In relazione ai dati metrici desunti dal rilievo metrico dell'unità immobiliare in oggetto:

▪ Superficie lorda coperta

– vani principali e accessori diretti mq 108,50

▪ Superficie lorda esterna di pertinenza comunicante con i vani principali

– terrazzino (coeff. 0,30) mq 1,50

la consistenza commerciale dell'unità immobiliare in argomento è pari, in c.t. a mq. 110,00.

CAP. 2°

### NOTIZIE COMPLEMENTARI ALLA PARTE DESCRITTIVA

<sup>1</sup> Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.



## 2.1 Regolarità edilizia sotto il profilo urbanistico

Dall'esame degli atti contenuti nel fascicolo di causa è stato possibile accertare che il complesso edificatorio residenziale in cui risulta ubicata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stato realizzato in forza di concessione edilizia n.186 del 08.05.1984, previo parere favorevole della C.E. nella seduta del 21.03.1983, e successivo progetto di variante approvato dalla C.E. presso il Comune di Palermo in data 04.03.1986 e conseguente concessione rilasciata in data 11.06.1986 portante il n.142.

Per il complesso edificatorio residenziale in argomento è stato rilasciato dal Comune di Palermo il certificato di abitabilità e agibilità in data 24.09.1986, prot. n.3444.

Alla luce delle disposizioni vigenti in materia catastale (D.Leg.vo n. 78 del 2010 *"Misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica"* recante tra l'altro al titolo II *"Contrasto all'evasione fiscale e contributiva"*, convertito in legge con modifiche mediante disegno di legge n.2228), dall'ispezione peritale eseguita nel corso del sopralluogo presso l'unità immobiliare di che trattasi è stato possibile altresì accertare la conformità tra lo stato di fatto e quanto rappresentato nella relativa planimetria catastale d'impianto, a meno della pertinenza esterna (terrazzino) che, ancorché citata nel titolo di proprietà, non risulta rappresentata nel supporto cartografico catastale.

## 2.2 Stato di possesso

L'unità immobiliare in argomento è libera da persone e/o cose e attualmente sfitta.

## 2.3 Pertinenze e dotazioni condominiali

Dall'esame della certificazione notarile allegata al fascicolo e nelle relative trascrizioni a questa allegate, non è fatto alcun esplicito riferimento a note su pertinenze di diritto riferibili a specifici usi esclusivi o particolari dotazioni condominiali.

## 2.4 Formalità vincoli ed oneri a carico dell'acquirente



Dall'esame della relazione ipocatastale allegata al fascicolo, dalle relative note di trascrizione e da quanto già evidenziato in merito alla regolarità urbanistica, non si evidenziano particolari oneri o vincoli pregiudizievoli di sorta che possano restare a carico dell'eventuale acquirente, eccezion fatta per l'aggiornamento (denuncia di variazione con causale: *errata rappresentazione grafica*) della relativa pianta catastale presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi catastali e di pubblicità immobiliare – nonché per la redazione dell'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica), per un importo quantificabile in € 650,00 circa (spese vive incluse).

### CAP. 3°

#### VALUTAZIONE COMMERCIALE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

##### 3.1 Generalità

Il giudizio di stima, se pur formulato sulla base di precise indagini e analisi comparative, non rappresenta il prezzo di vendita di un bene, ma solo il suo più "probabile" valore di mercato. Ne consegue che la stima ha sempre un carattere meramente previsionale.

Tuttavia, nonostante il valore di un bene sia ottenibile adottando criteri variabili, la sola possibilità d'indagine consiste nell'analisi storica dei prezzi di mercato, raggruppati in una scala di valori che consenta di effettuare una valida "comparazione" con l'oggetto di stima.

Un ulteriore parametro di riferimento, cui ogni estimatore non può prescindere, è il profitto (reale o potenziale) che, in condizioni ordinarie di mercato, un imprenditore medio sarebbe capace di trarre dal bene stesso, vuoi in termini di mera rendita che in termini di contrattazione o trasformazione.

##### 3.2 Criteri di stima

Per la stima del valore commerciale dell'immobile oggetto di pignoramento si





procederà con il metodo del confronto (stima sintetico - comparativa), attraverso l'individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi con caratteristiche simili e l'attribuzione del giusto prezzo in riferimento alle specificità riscontrate e alla collocazione nella serie di prezzi noti.

Per poter applicare tale metodo sono stati interpellati mediatori, uffici finanziari e immobiliari, liberi professionisti e imprenditori che operano nel settore dell'edilizia. Per acquisire ulteriori notizie attinenti ai valori di riferimento, si è tenuto conto delle indicazioni fornite dall'istituto di ricerca nazionale NO.MI.SMA, dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (fonte OMI) redatto dall'Agenzia del Territorio del Ministero delle Finanze<sup>2</sup> e della pubblicistica specializzata.

Al più probabile valore di mercato è possibile pervenire, inoltre, attraverso l'applicazione della stima analitica o a reddito, che si articola secondo le seguenti fasi:

- ricerca e determinazione del reddito netto medio annuo da capitalizzare.
- ricerca del saggio di capitalizzazione da applicare all'immobile in comparazione a beni simili ed al loro potenziale rendimento nel tempo.

Il valore dell'intero bene scaturirà, dunque, dalla media delle due stime svolte con i differenti criteri summenzionati calcolati rispettivamente con metodo sintetico e analitico.

### 3.2.1 Stima sintetico - comparativa

In considerazione di quanto sopra esposto, da una serie di studi delle quotazioni del mercato immobiliare riportate nelle riviste specializzate nel settore (Nomisma, Consulente immobiliare edito da "Il Sole 24 Ore" – quotazioni medie indicative primavera 2014), di ricerche di mercato effettuate in loco e in base alla conoscenza

<sup>2</sup> Come dalla stessa fonte OMI viene precisato, i valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa e, inoltre, sono riferiti all'ordinarietà degli immobili con riferimento, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.



attuale del mercato immobiliare del Comune di Palermo, nonché dei valori di mercato riportati dall' "Osservatorio sul mercato dei valori immobiliari del territorio nazionale" (a cura dell'Agenzia del Territorio - Direzione Centrale Osservatorio Mercato Immobiliare) relativi ad unità immobiliari ad uso ufficio in "normali" condizioni d'uso, si ritiene equo determinare, alla luce delle attuali condizioni di conservazione e manutenzione nonché delle specificità dell'unità immobiliare ricadente nel complesso edificatorio di tipo economico in esame e del contingente momento di crisi economica e del mercato immobiliare, il seguente prezzo unitario (€/mq) e il relativo valore commerciale:

▪ Prezzo unitario	€/mq	1.100,00
▪ Superficie commerciale	mq	110,00
▪ Valore commerciale	€	117.700,00

in c.f.: € 121.000,00.

### 3.2.2 Stima analitica a reddito

Il reddito unitario lordo mensile, relativo ad un presunto contratto di locazione di analoghe unità immobiliari per uso ufficio ricadenti in zona, oscilla tra €/mqxmese 5,00 e €/mqxmese 6,50. Avuto riguardo al parametro unitario medio di riferimento, pari a €/mqxmese 5,75, e calcolato un deprezzamento del 10% per livello di piano nonché una detrazione forfettaria del 25% per spese, ammortamento tasse ed imposte, inesigibilità, ecc., ne consegue un reddito netto annuo (Rn) pari a:

$$Rn = \text{€/mqxmese } 5,75 \times 0,90 \times \text{mq } 110,00 \times 12 \times 0,75 = \text{€/anno } 5.123,25$$

Dai dati desunti dalla bibliografia specializzata, aggiornati al secondo semestre del 2014, il saggio di rendimento *i* per immobili in simili condizioni nella zona considerata, risulta pari al 4%. Il valore per capitalizzazione del reddito si individua, pertanto, applicando al valore capitale il saggio di rendimento individuato:



$$V = R_n / i = € 5.123,25 / 4\% = € 128.081,25$$

in c.t.: € 128.000,00.

### 3.3 Individuazione del valore commerciale

Il più probabile valore dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima scaturisce, pertanto, dalla media dei valori sopra determinati, rispettivamente per via sintetica e per via analitica:

$$V = (€ 121.000,00 + € 128.000,00) / 2 = € 124.500,00$$

Il valore commerciale dell'immobile de quo si ritiene congruo stabilire, in c.t., pari a € 124.000,00 (in lettere Euro centoventiquattromila/00), al netto delle spese, quantificabili in € 650,00 circa, per l'aggiornamento (denuncia di variazione con causale: *errata rappresentazione grafica*) della relativa pianta catastale presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi catastali e di pubblicità immobiliare – nonché per la redazione dell'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica).

CAP. 4°

### SCHEDA RIASSUNTIVA

#### 4.1 Dati dominicali

Atto di *Compravendita* stipulato in data 28/07/1988 (Rep. n.31808 – Racc. n.10807) ai rogiti del Dott. \_\_\_\_\_ del Collegio Notarile del Distretto di Palermo, trascritto in data 05/08/1988 ai nn.34281/25725 e registrato presso la Conservatoria dei RR.II. di Palermo in data 05/08/1988 al n.964, serie 2V.

#### 4.2 Dati catastali

Catasto Fabbricati del Comune censuario di Palermo:

- Foglio            40
- Particella       1274
- Sub                17



- Zona Cens. 2
- Categoria A/10
- Classe 2
- Consistenza 4,5 vani
- Rendita € 720,46
- Indirizzo Via Luigi Vanvitelli n.1/C, piano S1, interno dx

#### 4.3 Confini

A Nord-Ovest con la Via Luigi Vanvitelli, a Sud-Ovest con vano scala e con proprietà della stessa ditta (sub 16), a Nord-Est con proprietà aliena e a Sud-Est con area sovrastante lo scivolo carrabile di accesso al piano 2° cantinato.

#### 4.4 Regolarità edilizia sotto il profilo urbanistico

Il complesso edificatorio residenziale in cui risulta ubicata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stato realizzato in forza di concessione edilizia n.186 del 08.05.1984, previo parere favorevole della C.E. nella seduta del 21.03.1983, e successivo progetto di variante approvato dalla C.E. presso il Comune di Palermo in data 04.03.1986 e conseguente concessione rilasciata in data 11.06.1986 portante il n.142.

Per il complesso edificatorio residenziale in argomento è stato rilasciato dal Comune di Palermo il certificato di abitabilità e agibilità in data 24.09.1986, prot. n.3444.

Alla luce delle disposizioni vigenti in materia catastale (D.Leg.vo n. 78 del 2010 *"Misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica"* recante tra l'altro al titolo II *"Contrasto all'evasione fiscale e contributiva"*, convertito in legge con modifiche mediante disegno di legge n.2228), dall'ispezione peritale eseguita nel corso del sopralluogo presso l'unità immobiliare di che trattasi è stato possibile altresì accertare la conformità tra lo stato di fatto e quanto rappresentato nella relativa planimetria catastale, a meno della pertinenza esterna (terrazzino) che, ancorché





citata nel titolo di proprietà, non risulta rappresentata nel supporto cartografico catastale.

#### 4.5 Stato di possesso

L'unità immobiliare in argomento è libera da persone e/o cose e attualmente sfitta.

#### 4.6 Dati metrici e consistenza commerciale

La consistenza commerciale dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, ubicata al piano 1° cantinato, interno dx., dell'edificio di tipo economico sito in Via Luigi Vanvitelli n.4/C, è pari a mq 110,00 circa.

#### 4.7 Valore commerciale

Il più probabile valore commerciale dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento immobiliare, calcolato mediando i valori desunti dall'applicazione dei criteri di stima sintetico - comparativo ed analitico, è pari a € 124.000,00 (in lettere Euro *124000* centoventiquattromila/00), al netto delle spese, quantificabili in € 650,00 circa, per l'aggiornamento (denuncia di variazione con causale: *errata rappresentazione grafica*) della relativa pianta catastale presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi catastali e di pubblicità immobiliare – nonché per la redazione dell'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica).

\*\*\*

Palermo, li 26/01/2015

Il Consulente Tecnico di Ufficio

[Ing. *Michele Buttitta*]

#### Indice allegati:

- 1) Atto di *Compravendita* stipulato in data 28/07/1988 (Rep. n.31808 – Racc. n.10807) ai rogiti del Dott. del Collegio Notarile del Distretto di Palermo, trascritto in data 05/08/1988 ai nn.34281/25725 e registrato presso la



Conservatoria dei RR.II. di Palermo in data 05/08/1988 al n.964, serie 2V;

- 2) Documentazione catastale (visura e pianta);
- 3) Rilievo dello stato di fatto;
- 4) Documentazione fotografica con coni ottici.





DOTT. ING. MICHELE BUTTITTA

BAGHERIA, li.....22/06/2018.....

VIA SAN GIOVANNI BOSCO, N. 11/A - 90011

Tel/fax: +39 091.7852097 - Cell.: +39 339.6154531

mail: ing.michelebuttitta@libero.it

PEC: michele.buttitta@ordineingpa.it

relazione di cui al lotto C.

A tal riguardo, però, lo scrivente ritiene di sottoporre preliminarmente all'attenzione dell'Ill.mo S.G.Es. la necessità, qualora lo ritenga opportuno, di estendere il mandato conferito al sottoscritto disponendo che l'aggiornamento della relazione relativamente al lotto C, oltre a dare contezza della presenza dello scivolo pertinenziale e della citata discrasia nell'identificazione del bene, riguardi anche i seguenti punti:

- accertamento e descrizione dei danni presenti nell'immobile a seguito dei fenomeni di infiltrazione indicati dal legale del condominio, meglio illustrati nella c.t.u. redatta nell'ambito del giudizio civile RG 3540/2015, riportando la quantificazione delle opere da effettuare per l'eliminazione dei suddetti danni indicata nel bilancio condominiale e la relativa quota che si prevede a carico del lotto C;
- aggiornamento della stima del lotto C al fine di tenere conto dei danni oggi presenti nell'unità immobiliare.
- inserire in relazione l'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie già effettuato dallo scrivente.

Inoltre, per quanto attiene i lotti A. e B, la cui stima è stata già depositata dallo scrivente in data 11/02/2015, il sottoscritto ritiene di sottoporre all'attenzione dell'Ill.mo S.G.Es. la necessità, qualora lo ritenga opportuno, di procedere ad un aggiornamento dei fascicoli in ordine ai seguenti punti

- Necessità di eseguire nel condominio i lavori nel piano secondo cantinato di cui all'ordinanza n. 1469/2016 emanata nell'ambito del giudizio R.G. n. 3540/2015, riportando la quantificazione delle opere da effettuare per l'eliminazione dei suddetti danni indicata nel bilancio condominiale e la relativa quota che si prevede a carico dell'immobile di cui ai lotti "A" et "B";
- inserire in relazione l'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie già effettuato dallo scrivente.

### CONCLUSIONI

Con provvedimento del 02/01/2016 (v. all. n. 3) il S.G.I. disponeva il richiamo dello scrivente al

Pag. 18 di 27

DOTT. ING. MICHELE BUTTITTA

BAGHERIA, li.....22/06/2018.....  
VIA SAN GIOVANNI BOSCO, N. 11/A - 90011  
Tel/fax: +39 091.7852097 - Cell.: +39 339.6154531  
mail: ing.michelebuttitta@libero.it  
PEC: michele.buttitta@ordineingpa.it

vi sono ulteriori formalità.

### Situazione condominiale

Da un primo esame della documentazione trasmessa dal legale del Condomino in Palermo Via Vanvitelli 1C-1H ed anche 1M in data 20/06/2018 sembrerebbe che :

- la società esecutata "A. s.r.l." sia stata interessata dalla  
per cui risulterebbe essere stata disposta la  
della detta società medesima e nominato un  
nella  
persona del Dott. (anno 2013).

Tra l'altro il legale del condominio si riferisce al magazzino al piano S2 con accesso dal civico 1M della via Vanvitelli, contraddistinto al foglio n. 40 p.lla 1274 sub 24 graffato con il sub 11 (bene stimato dallo scrivente al lotto "C") quale bene

Il sottoscritto, però, dall'analisi dell'elenco delle formalità aggiornate inerenti il magazzino de quo (v. all. n. 14), ma anche per i rimanenti beni oggetto di pignoramento (v. all. n. 12 e 13), rileva, come già detto, un decreto di sequestro da parte del Tribunale di Palermo sezione Misure di prevenzione repertorio 205/2004 del 23/11/2004 ma non rileva alcuna trascrizione inerente l'asserita confisca del bene.

- l'immobile stimato dallo scrivente di cui al lotto "C" oggi, risulta interessato da danni, con pericolo di crollo di alcune porzioni di intonaco, dovuti a fenomeni di infiltrazioni, lamentate successivamente alla redazione e deposito della relazione di stima redatta dallo scrivente c.t.u.

Per i suddetti danni risulta essere stato instaurato un giudizio da parte degli affittuari del suddetto magazzino (lotto C) nei confronti del Condominio, con successiva ordinanza che condanna del Condominio medesimo a provvedere all'eliminazione dei danni. e delle situazioni di pericolo;

L'ammontare delle spese per l'effettuazione delle opere (ancora non effettuate) necessarie alla eliminazione dei danni e delle situazioni di pericolo stimato dal c.t.u. nominato per la suddetta procedura (geom. I ..... ), oltre iva, spese tecniche e varie, indicate negli allegati al bilancio condominiale, è pari ad €

Pag. 23 di 27



DOTT. ING. MICHELE BUTTITTA

BAGHERIA, li.....22/06/2018.....

VIA SAN GIOVANNI BOSCO , N. 11/A – 90011

Tel/fax: +39 091.7852097 – Cell.: +39 339.6154531

mail: ing.michelebuttitta@libero.it

PEC: michele.buttitta@ordineingpa.it

38.071,44.

- Dall'esame di tale allegato al detto Bilancio si evince che in relazione alle unità immobiliari interessate dalla procedura di esecuzione immobiliare in oggetto indicata sussistono i seguenti oneri condominiali per le suddette opere da realizzare:
  - Unità immobiliare indicata con numero 6 — scala interna C/5 (verosimilmente corrispondente all'immobile di cui al lotto A) : € 1.998,91;
  - Unità immobiliare indicata con numero 7 — scala interna C/6 (verosimilmente corrispondente all'immobile di cui al lotto B) : € 1.887,32;
  - Unità immobiliare indicata con numero 24 — Magazzino (verosimilmente corrispondente all'immobile di cui al lotto C) : € 13.446,01.

oooooooo

#### **Eventuale estensione del mandato ed aggiornamento dei fascicoli già depositati**

Per i motivi già precisati nel corpo della presente nota lo scrivente ritiene utile sottoporre all'attenzione dell'Ill.mo S.G.Es. la necessità, qualora lo ritenga opportuno, di estendere il mandato di cui al provvedimento del 02/01/2016 disponendo che l'aggiornamento della relazione relativamente al lotto C, oltre a dare contezza degli accertamenti inerenti la presenza dello scivolo di accesso di pertinenza e della citata discrasia nell'identificazione del bene, riguardi anche i seguenti punti:

- accertamento e descrizione dei danni presenti nell'immobile a seguito dei fenomeni di infiltrazione relazionati dal legale del condominio, meglio illustrati nella c.t.u. redatta nell'ambito del giudizio civile RG 3540/2015, riportando la quantificazione delle opere da effettuare per l'eliminazione dei suddetti danni indicata nel bilancio condominiale e la relativa quota che si prevede a carico del lotto C;
- aggiornamento della stima del lotto C al fine di tenere conto dei danni oggi presenti nell'unità immobiliare.
- inserire nella relazione del lotto C l'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie già effettuato dallo scrivente.

Inoltre, per quanto attiene i lotti A, e B, la cui stima è stata già depositata dallo scrivente



DOTT. ING. MICHELE BUTTITTA

BAGHERIA, li.....22/06/2018.....  
VIA SAN GIOVANNI BOSCO, N. 11/A - 90011  
Tel/fax: +39 091.7852097 - Cell.: +39 339.6154531  
mail: ing.michelebuttitta@libero.it  
PEC: michele.buttitta@ordineingpa.it

in data 11/02/2015, si ritiene di sottoporre all'attenzione dell'Ill.mo S.G.Es. la necessità, qualora lo ritenga opportuno, di procedere ad un aggiornamento dei fascicoli in ordine ai seguenti punti

- dare atto nella relazione dei lotti A e B dei lavori deliberati dal Condominio di via Vanvitelli per eliminare di danni e le situazioni di pericolo presenti nell'immobile di piano S2, di cui all'ordinanza n. 1469/2016 emanata nell'ambito del giudizio R.G. n. 3540/2015, riportando la quantificazione delle opere da effettuare per l'eliminazione dei suddetti danni indicata nel bilancio condominiale e la relativa quota che si prevede a carico dell'immobile di cui ai lotti "A" et "B";
- inserire in relazione l'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie già effettuato dallo scrivente.

**Qualora l'Ill.mo S.G.Es. dovesse ritenere, per i motivi sopra esposti, di estendere il mandato conferito allo scrivente si chiede un ulteriore termine di giorni 30 (ovvero nella misura che riterrà opportuna) per procedere all'esame dettagliato della corposa documentazione inviata dal Condominio di Via Vanvitelli in data 20/06/2018, per visionare i danni presenti oggi nel magazzino al piano S2, nonché per l'aggiornamento e il deposito delle relazioni di stima dei lotto A, B e C per i motivi sopra richiamati.**

**Qualora invece il S.G.Es. dovesse ritenere di non procedere all'estensione del mandato conferito allo scrivente si chiede di volere accordare al sottoscritto un breve termine di giorni 7 per procedere al deposito della relazione aggiornata del fascicolo riguardante il lotto "C", secondo quanto indicato nel provvedimento del 02/01/2016 alla luce degli accertamenti già effettuati e relazionati con la presente nota.**

Con osservanza

il c.t.u.

ing. Michele Buttitta



Pag. 25 di 27



DOTT. ING. MICHELE BUTTITTA

BAGHERIA, lì.....12/11/2018.....  
VIA SAN GIOVANNI BOSCO , N. 11/A - 90011  
Tel/fax: +39 091.7852097 – Cell.: +39 339.6154531  
mail: ing.michelebuttitta@libero.it  
PEC: michele.buttitta@ordineingpa.it

Ill.mo S.G.Es.

del Tribunale di Palermo

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Dott.ssa Valentina Imperiale

**Oggetto:** Esecuzione immobiliare promossa da  
amministrativa contro “A” s.r.l. in liquidazione.  
Procedimento esecutivo N. 689/1995 – Tribunale di Palermo

**Risposta parziale ai quesiti indicati nel provvedimento del 12/09/2018**

**Richiesta di proroga di giorni 45**

La presente nota è composta dai seguenti capitoli:

- A) Premessa;
- B) Risposta parziale ai chiarimenti chiesti con il provvedimento del 12/09/2018;
- C) Richiesta di proroga

**A) PREMESSA**

Con provvedimento del 12/09/2018 il S.G.Es. del Tribunale di Palermo, Dott.ssa Valentina Imperiale, conferiva allo scrivente il seguente mandato:

1. *“con riferimento a tutti e tre i lotti:”*
  - a) *“individuare l’esatto ammontare degli oneri condominiali ordinari e straordinari, con indicazione di quelli di natura straordinaria ed ordinaria, e, con riferimento ai primi,*



DOTT. ING. MICHELE BUTTITTA

BAGHERIA, li.....12/11/2018.....

VIA SAN GIOVANNI BOSCO, N. 11/A – 90011

Tel/fax: +39 091.7852097 – Cell.: +39 339.6154531

mail: [ing.michelebuttitta@libero.it](mailto:ing.michelebuttitta@libero.it)

PEC: [michele.buttitta@ordineingpa.it](mailto:michele.buttitta@ordineingpa.it)

- avendo cura di chiarire ancora quelli urgenti ed indifferibili che la Custodia dovesse eventualmente essere tenuta a pagare su richiesta dell'amministrazione condominiale;"*
- b) *"depositare l'elenco sintetico aggiornato delle formalità non opponibili alla procedura;"*
2. *"con riferimento al bene di cui al lotto C) e, segnatamente, immobile sito in Palermo, Via Vanvitelli n. 1/C, piano 2° cantinato, con accesso indipendente dal civico n. 1/M, occorre che l'Esperto provveda anche a:"*
- a) *"aggiornare il prezzo di stima tenendo in considerazione, da un lato, gli oneri condominiali ordinari e straordinari che avrà cura di indicare secondo dati aggiornati, nonché, dall'altro, i danni derivanti dai fenomeni di infiltrazione di matrice condominiale presenti all'interno del locale, nonché, in ultimo, di ogni altra circostanza presente sui luoghi ed in grado di incidere sul prezzo di stima (es. la realizzazione medio tempore di opere abusive). Si precisa che, nel compiere tale incarico, l'esperto, in assenza della relazione peritale nel giudizio di merito pendente tra il condominio e l'attuale conduttrice, dovrà tenere in considerazione la documentazione condominiale attuale;"*
- b) *"individuare l'esistenza di situazioni di pericolo per le cose o le persone; le cause della situazione di pericolo e gli interventi necessari ed indifferibili per la messa in sicurezza degli stessi, con determinazione analitica e dettagliata delle spese occorrenti per l'esecuzione degli eventuali lavori (urgenti ed indifferibili) di messa in sicurezza, il cui fondo spese per la realizzazione dovrà essere predisposto dal ceto creditorio, previa assegnazione di un termine e con avvertimento che, in mancanza si provvederà alla revoca della Custodia per il predetto bene e alla improseguibilità parziale della procedura esecutiva; nonché – con indicazione separata dei costi – dei lavori che*



DOTT. ING. MICHELE BUTTITTA

BAGHERIA, li.....12/11/2018.....  
 VIA SAN GIOVANNI BOSCO, N. 11/A - 90011  
 Tel/fax: +39 091.7852097 - Cell.: +39 339.6154531  
 mail: ing.michelebuttitta@libero.it  
 PEC: michele.buttitta@ordineingpa.it

*possono essere effettuati successivamente dall'eventuale aggiudicatario dell'immobile al fine di procedere a decurtarli dal valore di stima;"*

3. *"con riferimento al bene di cui al lotto B) e, segnatamente, immobile sito in Palermo, Via Vanvitelli n. 1/C, piano 1° cantinato, occorre che l'Esperto provveda a:"*
- a) *"ove l'immobile risulti non occupato, ad indicare gli interventi per la messa in sicurezza dell'immobile onde evitare intrusioni e/o occupazioni di terzi, già verificatesi nel tempo, quantificandone i relativi costi per l'esecuzione il cui fondo spese per la realizzazione dovrà essere predisposto dal ceto creditorio, previa assegnazione di un termine e con avvertimento che, in mancanza si provvederà alla revoca della Custodia per il predetto bene attesa l'inesigibilità del controllo;"*
- b) *"ove l'immobile risulti occupato abusivamente, invita il Custode a richiedere ordine di liberazione, ovvero a valutare se sussistono modalità per impedire l'accesso abusivo;"*
4. *"con riferimento al bene di cui al lotto A) e, segnatamente, immobile sito in Palermo, Via Vanvitelli n. 1/C, piano 1° cantinato, occorre che l'Esperto provveda a:"*
- a) *"aggiornare il valore di stima tenendo anche conto della quantificazione dei danni presenti nell'immobile a seguito dei consistenti fenomeni di infiltrazione ivi presenti e dei relativi costi di ripristino, segnalando eventuali interventi urgenti ed indifferibili."*

Nel prosieguo della presente nota verranno anticipate le risposte ai quesiti posti nel mandato di consulenza (risposte che faranno parte anche delle relazioni finali di stima integrative) ad eccezione dell'aggiornamento della stima dei beni.

Infatti, a seguito dell'ultimo incontro avuto con il tecnico del Condominio di Via Vanvitelli in data 08/11/2018, lo scrivente ha avuto modo di visionare il progetto edilizio dello stabile rilevando alcune difformità tra la distribuzione planimetria e la consistenza dei locali riportate nelle planimetrie catastali, nonché dal certificato di agibilità, e quanto, invece, rilevabile dalle planimetrie del progetto edilizio in variante in possesso del tecnico medesimo.



DOTT. ING. MICHELE BUTTITTA

BAGHERIA, li.....12/11/2018.....

VIA SAN GIOVANNI BOSCO , N. 11/A – 90011

Tel/fax: +39 091.7852097 – Cell.: +39 339.6154531

mail: ing.michelebuttitta@libero.it

PEC: michele.buttitta@ordineingpa.it

Alla luce di quanto sopra esposto si ritiene quindi necessario approfondire l'aspetto edilizio attraverso la presa visione degli atti presso il settore Edilizia Privata del Polo Tecnico del Comune di Palermo al fine di verificare se sono stati presentati a suo tempo ulteriori progetti in accordo con le attuali planimetrie catastali e con il certificato di agibilità, ovvero se occorra invece prevedere anche una eventuale sanatoria per le difformità sopra richiamate con eventuale incidenza nei valori di stima che alla luce di quanto indicato nel mandato di consulenza dovranno essere aggiornati.

**B) RISPOSTA PARZIALE AI CHIARIMENTI CHIESTI CON IL PROVVEDIMENTO DEL 12/09/2018**

CON RIFERIMENTO AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 1.A DEL MANDATO DI CONSULENZA, il sottoscritto c.t.u., rappresenta che nella nota dello scrivente depositata in data 22/06/2018 era già stato messo in evidenza che l'Amministrazione Condominiale dello stabile in Palermo, Via Vanvitelli 1C-1H, ove sono ubicati gli immobili oggetto di pignoramento, in riferimento agli oneri condominiali degli immobili interessati dalla procedura esecutiva in oggetto, con nota del 20/06/2018 aveva rappresentato, tra l'altro, quanto segue (v. all. n. 17 della nota del CTU depositata in data 22/06/2018):

....*Omissis*....

*Dall'esame di tale allegato al detto Bilancio si evince che in relazione alle unità immobiliari interessate dalla procedura di esecuzione immobiliare in oggetto indicata sussistono i seguenti oneri condominiali :*

*Unità immobiliare indicata con numero 6 — scala interna C/5 : € 1998,91.*

*Unità immobiliare indicata con numero 7 — scala interna C/6 : € 1887,32*

*Unità immobiliare indicata con numero 24 — Magazzino : € 13.446,01.*

*Si rappresenta, quindi, che gli oneri condominiali posti a carico delle tre unità immobiliari sottoposte alla procedura di esecuzione immobiliare in oggetto indicata ammontano a complessive € 17.332,24.*



DOTT. ING. MICHELE BUTTITTA

BAGHERIA, li.....12/11/2018.....  
VIA SAN GIOVANNI BOSCO , N. 11/A – 90011  
Tel/fax: +39 091.7852097 – Cell.: +39 339.6154531  
mail: ing.michelebuttitta@libero.it  
PEC: michele.buttitta@ordineingpa.it

Nella suddetta nota:

- l'unità indicata con la sigla C/5 corrisponde a quella costituente il lotto A, contraddistinta in catasto al foglio 40 p.lla 1274 sub 16, con accesso dal civico 1/C, al piano primo cantinato a sinistra scendendo le scale;
- l'unità indicata con la sigla C/6 corrisponde a quella costituente il lotto B, contraddistinta in catasto al foglio 40 p.lla 1274 sub 17, con accesso dal civico 1/C, al piano primo cantinato a destra scendendo le scale;
- l'unità indicata con la sigla Magazzino corrisponde a quella costituente il lotto C, contraddistinta in catasto al foglio 40 p.lla 1274 sub 24 graffata con il sub 11, con accesso dal civico 1/M, ubicato al piano secondo cantinato.

Con PEC del 03/10/2018 (v. all. n. 1), il sottoscritto CTU, in ottemperanza al mandato conferito dall'Ill.mo S.G.Es. in data 12/09/2018, chiedeva all'Amministratore Condominiale di conoscere l'esatto ammontare degli oneri condominiali ordinari e straordinari, con indicazione di quelli di natura straordinaria ed ordinaria riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento.

Con PEC del 07/11/2018 (v. all. n. 2, 2.a.1, 2.a.2, 2.b.1, 2.b.2, 2.c.1, 2.c.2) l'Amministratore condominiale trasmetteva allo scrivente numero due schede per ognuno degli immobili pignorati, rispettivamente con l'indicazione degli oneri di natura ordinaria e di quelli di natura straordinaria.

Altresì veniva precisato che le quote straordinarie sono quelle ricavate dalla lettura dell'importo proveniente dalla stesura del computo metrico estimativo redatto dal CTU Geom.

In particolare, detto importo è quello previsto nella consulenza tecnica di Ufficio redatta dal Geom.

nell'ambito del procedimento promosso da

contro Condominio di Via Vanvitelli 1/C – 1/H, iscritta al n. 3540/15 del RGAC, riguardante l'eliminazione dei danni lamentati dalla società attrice in conseguenza di fenomeni di infiltrazione idriche, nonché l'eliminazione delle relative cause, di cui si è riferito nella



DOTT. ING. MICHELE BUTTITTA

**BAGHERIA, li.....12/11/2018.....**  
 VIA SAN GIOVANNI BOSCO , N. 11/A – 90011  
 Tel/fax: +39 091.7852097 – Cell.: +39 339.6154531  
 mail: [ing.michelebuttitta@libero.it](mailto:ing.michelebuttitta@libero.it)  
 PEC: [michele.buttitta@ordineingpa.it](mailto:michele.buttitta@ordineingpa.it)

nota dello scrivente datata 22/06/2018, depositata in pari data presso il Tribunale di Palermo.

Le suddette opere previste dal Geom. \_\_\_\_\_, sono state inoltre oggetto di ordinanza del 13/02/2016 resa dal Giudice Unico Dott.ssa Alessia Giampietro del Tribunale di Palermo – Sezione II (v. all. 19 della nota dello scrivente depositata in data 22/06/2018) con la quale il Condominio è stato condannato all'esecuzione delle opere previste nel suddetto computo metrico estimativo.

Dai prospetti allegati alla suddetta nota dell'Amministratore condominiale del 07/11/2018 (v. all. n. 2) si rileva quanto segue:

- Oneri condominiali dell'unità immobiliare Scala C int. 5, corrisponde a quella costituente il lotto A, contraddistinta in catasto al foglio 40 p.lla 1274 sub 16, con accesso dal civico 1/C, ubicato al piano primo cantinato a sinistra scendendo le scale:
  - Oneri di natura ordinaria (v. all. n. 2.a.1): € 1.110,85
  - Oneri di natura straordinaria da versare (v. all. n. 2.a.2): € 1.069,27
- Oneri condominiali dell'unità immobiliare Scala C int. 6, corrisponde a quella costituente il lotto B, contraddistinta in catasto al foglio 40 p.lla 1274 sub 17, con accesso dal civico 1/C, ubicato al piano primo cantinato a destra scendendo le scale:
  - Oneri di natura ordinaria (v. all. n. 2.b.1): € 1.091,05
  - Oneri di natura straordinaria da versare (v. all. n. 2.b.2): € 967,48
- Oneri condominiali relativi all'unità ~~indicata con la sigla Magazz/1, corrisponde a quella costituente il lotto C, contraddistinta in catasto al foglio 40 p.lla 1274 sub 24 graffata con il sub 11, con accesso dal civico 1/M, ubicata al piano secondo cantinato~~
  - ~~Oneri di natura ordinaria spettanti alla proprietà (v. all. n. 2.c.1): € 2.130,36~~
  - ~~Oneri di natura ordinaria spettanti alla società affittuaria (v. all. n. 2.c.2): € 71,33~~
  - ~~Oneri di natura straordinaria da versare (v. all. n. 2.c.3): € 11.315,65~~

**Relativamente agli oneri sopra indicati, quelli urgenti ed indifferibili che la Custodia è tenuta a pagare per gli immobili di cui ai lotti A, B e C, su richiesta dell'amministrazione**



DOTT. ING. MICHELE BUTTITTA

BAGHERIA, li.....12/11/2018.....  
VIA SAN GIOVANNI BOSCO , N. 11/A – 90011  
Tel/fax: +39 091.7852097 – Cell.: +39 339.6154531  
mail: ing.michelebuttitta@libero.it  
PEC: michele.buttitta@ordineingpa.it

condominiale, sono quelli pro quota di natura straordinaria sopra indicati per i quali vige l'ordinanza 13/02/2016 resa dal Giudice Unico Dott.ssa Alessia Giampietro del Tribunale di Palermo – Sezione II, pari complessivamente ad € 13.352,40. ✓

oooooooooooo

CON RIFERIMENTO AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 1.B DEL MANDATO DI CONSULENZA, il sottoscritto CTU rappresenta che l'elenco sintetico aggiornato delle formalità inerenti gli immobili oggetto di pignoramento, aggiornato al 15/06/2018, è stato già allegato alla nota dello scrivente depositata in data 22/06/2018.

Dall'esame delle suddette ispezioni ipotecarie si rilevano, per il periodo dal 08/06/1992 al 15/06/2018, le medesime formalità che si seguito si trascrivono:

1. TRASCRIZIONE del 29/05/1995 - Registro Particolare 15074 Registro Generale 20004  
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE APPELLO Repertorio 2331/95 del 18/05/1995  
ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato immagine

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 15043 del 25/05/2015

2. TRASCRIZIONE del 20/05/1999 - Registro Particolare 13403 Registro Generale 18888  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE - SEZIONE G.I.P. Repertorio 6605/97 del 12/05/1999  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 863 del 19/02/2015 (RESTRIZIONE DEI BENI)

2. Annotazione n. 2116 del 11/05/2015 (CANCELLAZIONE)



DOTT. ING. MICHELE BUTTITTA

BAGHERIA, li.....12/11/2018.....  
VIA SAN GIOVANNI BOSCO , N. 11/A - 90011  
Tel/fax: +39 091.7852097 - Cell.: +39 339.6154531  
mail: ing.michelebuttitta@libero.it  
PEC: michele.buttitta@ordineingpa.it

3. TRASCRIZIONE del 26/11/2004 - Registro Particolare 35973 Registro Generale 58278  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PALERMO SEZ. MISURE DI PREVENZIONE Repertorio  
205/2004 del 23/11/2004

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI SEQUESTRO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 728 del 16/02/2005 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Annotazione n. 3352 del 03/05/2006 (RESTRIZIONE DEI BENI)
3. Annotazione n. 8769 del 19/11/2007 (RESTRIZIONE DEI BENI)
4. Annotazione n. 8770 del 19/11/2007 (RESTRIZIONE DEI BENI)
5. Annotazione n. 247 del 15/01/2008 (RESTRIZIONE DEI BENI)
6. Annotazione n. 1032 del 11/02/2010 (CANCELLAZIONE)

4. ISCRIZIONE del 23/06/2008 - Registro Particolare 6847 Registro Generale 36889  
Pubblico ufficiale Repertorio 31490 del 05/07/1988

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER  
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 3730 del 1988

5. TRASCRIZIONE del 25/05/2015 - Registro Particolare 15043 Registro Generale 19532  
Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO Repertorio 2331/1995 del 18/05/1995

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - RINNOVAZIONE PIGNORAMENTO  
IMMOBILIARE

Nota disponibile in formato elettronico



DOTT. ING. MICHELE BUTTITTA

BAGHERIA, li.....12/11/2018.....  
VIA SAN GIOVANNI BOSCO , N. 11/A - 90011  
Tel/fax: +39 091.7852097 - Cell.: +39 339.6154531  
mail: ing.michelebuttitta@libero.it  
PEC: michele.buttitta@ordineingpa.it

*Formalita di riferimento: Trascrizione n. 15074 del 1995*

oooooooo

CON RIFERIMENTO AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 2.A DEL MANDATO DI CONSULENZA, si evidenzia quanto segue:

- Gli oneri condominiali ordinari e straordinari a carico della proprietà riguardanti l'immobile di cui al lotto C, contraddistinto in catasto al foglio 40 di Palermo p.lla 1274 sub 24 graffata con il sub 11, con accesso dal civico 1/M della via Vanvitelli, ubicato al piano secondo cantinato, secondo quanto indicato nella PEC dell'Amministratore condominiale del 07/11/2018 (v. **all. 2, 2.c.1 , 2.c.3**), sono così distinti:
  - Oneri di natura ordinaria spettanti alla proprietà: € 2.130,36
  - Oneri di natura straordinaria da versare: € 11.315,65

Complessivamente quindi a carico della proprietà dell'immobile sussistono oneri condominiali ordinari e straordinari per complessive € 13.446,01.

- In relazione ai danni derivanti da fenomeni di infiltrazione di matrice condominiale presenti all'interno del locale oggetto di pignoramento di cui al lotto C (immobile di piano secondo cantinato), lo scrivente, a seguito dell'esame dei luoghi ha rilevato diverse aree soggette ad infiltrazioni idriche di matrice condominiale che hanno determinato l'ammaloramento dell'intonaco di alcune porzioni delle pareti perimetrali dell'immobile, nonché l'ammaloramento dell'intonaco e l'incipiente distacco delle pignatte di alcune zone del solaio di interpiano (solaio di divisione tra il piano secondo cantinato ed il piano primo cantinato). Per maggiore chiarezza il sottoscritto ha ritenuto utile redigere la planimetria dell'immobile di piano secondo cantinato (lotto C) con l'indicazione delle zone degradate derivanti da infiltrazioni di natura condominiale (v. **all. n. 3**).

Unitamente alla suddetta planimetria riportante l'indicazione dei danni sono state riportate in allegato alla presente le pose fotografiche scattate in occasione delle visite effettuate dallo



DOTT. ING. MICHELE BUTTITTA

BAGHERIA, li.....12/11/2018.....

VIA SAN GIOVANNI BOSCO, N. 11/A - 90011

Tel/fax: +39 091.7852097 - Cell.: +39 339.6154531

mail: ing.michelebuttitta@libero.it

PEC: michele.buttitta@ordineingpa.it

urgenti e indifferibili oppure opere che potrà effettuare l'aggiudicatario) occorre precisare, come già accennato, che gli oneri condominiali pro-quota di natura straordinaria che sono stati indicati nelle schede fornite dal condominio, di cui si è già riferito, riguardano per l'appunto, sia la riparazione dei danni presenti nell'immobile di piano secondo cantinato, condotto in locazione dalla società \_\_\_\_\_, che l'eliminazione delle cause che hanno prodotto tali danni secondo la perizia redatta dal CTU Geom. \_\_\_\_\_ di cui si è già riferito.

In particolare, dall'esame del riepilogo riportato nel computo metrico alligato alla predetta relazione del CTU Geom. \_\_\_\_\_ (v. all. n. 14), si rileva che gli interventi di messa in pristino delle zone facenti parte del locale concessi in locazione alla \_\_\_\_\_ ammontano complessivamente ad € 9.140,30 oltre IVA.

La differenza tra l'importo preventivato dal CTU Geom. \_\_\_\_\_ per la riparazione dei danni dell'immobile di piano secondo cantinato, pari ad € 9.140,30 oltre IVA e quello determinato dallo scrivente pari ad € 12.208,81 oltre IVA, si ritiene sia dovuta sostanzialmente ai maggiori danni riscontrati dallo scrivente a seguito dei sopralluoghi nell'ottobre 2018, rispetto a quelli accertati dal CTU Geom. \_\_\_\_\_ nell'agosto 2015.

Alla luce di quanto sopra esposto, si ritiene che le opere di riparazione dei danni presenti nell'immobile di piano secondo cantinato, condotto in locazione dalla società \_\_\_\_\_, dovrebbero essere effettuati dal condominio, almeno fino alla concorrenza di quanto già deliberato e inserito in bilancio (€ 9.140,30 oltre IVA), a fronte del pagamento delle quote per opere di manutenzione straordinaria.

oooooooooooo

CON RIFERIMENTO AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 3 DEL MANDATO DI CONSULENZA, si evidenzia che l'immobile in atto risulta occupato dai Sig.ri \_\_\_\_\_, unitamente a due figli di minore età. Le suddette informazioni sono state fornite allo scrivente in data 24/10/2018 dalla



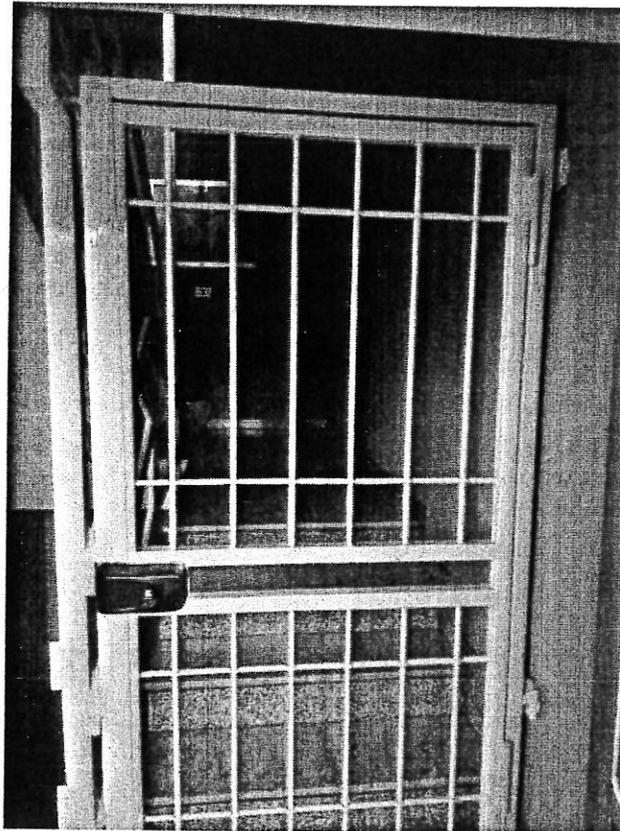
DOTT. ING. MICHELE BUTTITTA

BAGHERIA, li.....12/11/2018.....  
VIA SAN GIOVANNI BOSCO , N. 11/A - 90011  
Tel/fax: +39 091.7852097 - Cell.: +39 339.6154531  
mail: ing.michelebuttitta@libero.it  
PEC: michele.buttitta@ordineingpa.it

Sig.ra \_\_\_\_\_ che in tale data non era disponibile a consentire l'accesso all'immobile da parte dello scrivente. 

**In riferimento al punto 3.b del mandato di consulenza** qualora il Custode giudiziario nominato volesse mettere in atto dei presidi al fine di impedire l'accesso abusivo, si ritiene possa essere utile effettuare le seguenti opere:

- installazione di un cancello metallico verniciato in corrispondenza del vano scala all'inizio della rampa di discesa dal piano terra al piano primo cantinato, in analogia a quello già installato dal condominio nel medesimo vano scala, al civico 1/C per impedire l'accesso ai piani elevati (v. foto n. 4)



*Illustrazione 4: cancello metallico apposto all'interno del vano scala con accesso dal civico 1/C per impedire l'accesso ai piani elevati*



DOTT. ING. MICHELE BUTTITTA

BAGHERIA, li.....12/11/2018.....  
VIA SAN GIOVANNI BOSCO , N. 11/A – 90011  
Tel/fax: +39 091.7852097 – Cell.: +39 339.6154531  
mail: ing.michelebuttitta@libero.it  
PEC: michele.buttitta@ordineingpa.it

Da informazioni assunte presso fabbri di propria fiducia, lo scrivente ha accertato che il costo per l'esecuzione di tali opere ammonta ad € 1.800,00 oltre IVA.

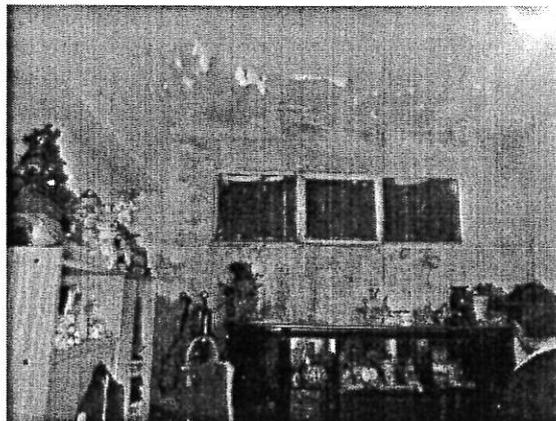
oooooooooooo

CON RIFERIMENTO AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 4 DEL MANDATO DI CONSULENZA, relativo all'immobile di cui al lotto A, si evidenzia che a seguito del sopralluogo eseguito in data 24/10/2018, sono stati riscontrati diversi fenomeni di infiltrazione di acque idriche in parte di matrice condominiale, consistenti:

- nell'infiltrazione di acque reflue provenienti dalla condotta condominiale posta all'interno dell'intercapedine che corre parallelamente al prospetto principale su via Vanvitelli.

Dette acque reflue si raccolgono nell'intercapedine per i fenomeni già spiegati nella risposta al punto 2.b del mandato di consulenza e, specificamente, a causa della fuoriuscita di acque dalla condotta condominiale in conseguenza di sovrappressioni, nonché a causa del percolamento delle acque piovane nell'intercapedine attraverso il marciapiede.

Le acque raccolte nell'intercapedine si riversano nell'unità di piano primo cantinato, lotto A, attraverso le finestre alte a nastro (v. foto n. 5 e n. 6) che collegano l'immobile all'intercapedine medesima.

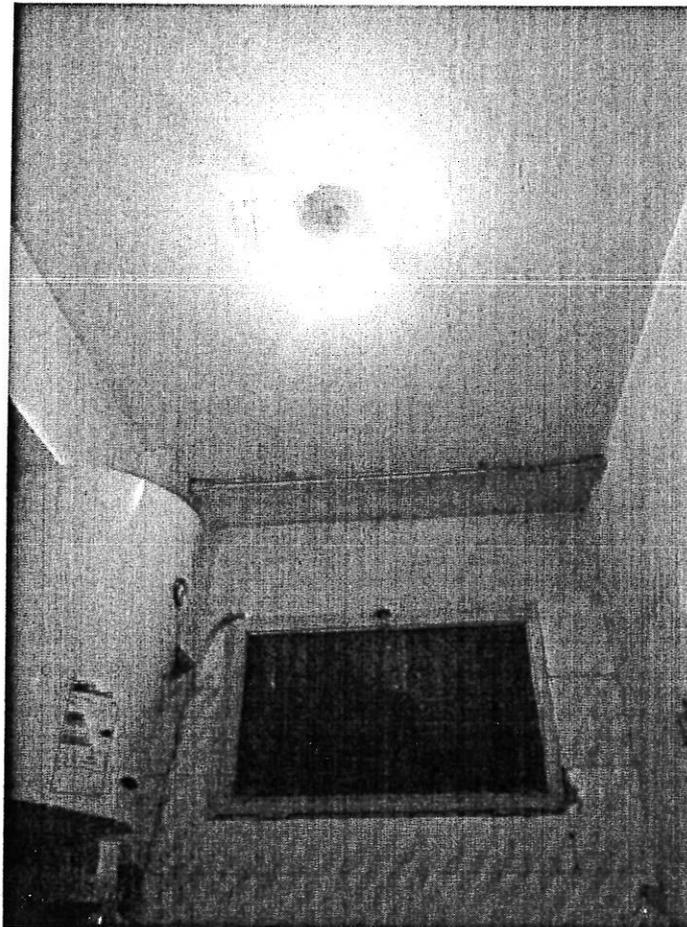


*Illustrazione 5: Finestra alta a nastro attraverso la quale percolano le acque reflue proveniente dall'intercapedine condominiale*



DOTT. ING. MICHELE BUTTITA

BAGHERIA, li.....12/11/2018.....  
VIA SAN GIOVANNI BOSCO , N. 11/A – 90011  
Tel/fax: +39 091.7852097 – Cell.: +39 339.6154531  
mail: ing.michelebuttitta@libero.it  
PEC: michele.buttitta@ordineingpa.it



*Illustrazione 6: finestra alta del WC dalla quale percolano le acque reflue provenienti dall'intercapedine condominiale*

- Nell'infiltrazione di acque reflue presente nel locale cucina, proveniente dalla tubazione passante attraverso il cavedio (verosimilmente contenente il tratto terminale della tubazione di adduzione dei reflui provenienti dal sistema di sollevamento ubicato al piano secondo cantinato) (v. foto n. 7);



DOTT. ING. MICHELE BUTTITTA

BAGHERIA, li..... 12/11/2018.....

VIA SAN GIOVANNI BOSCO , N. 11/A – 90011

Tel/fax: +39 091.7852097 – Cell.: +39 339.6154531

mail: [ing.michelebuttitta@libero.it](mailto:ing.michelebuttitta@libero.it)

PEC: [michele.buttitta@ordineingpa.it](mailto:michele.buttitta@ordineingpa.it)



*Illustrazione 7: cavedio contenente la tubazione fognaria condominiale*

- Nell'infiltrazione di acque piovane provenienti dal pavimento di piano terra a seguito del ristagno dell'acqua meteorica che si infiltra all'interno dei locali di piano terra allorquando, in occasione degli eventi meteorici di forte intensità, supera il livello di marciapiede (v. foto n. 8).



DOTT. ING. MICHELE BUTTITTA

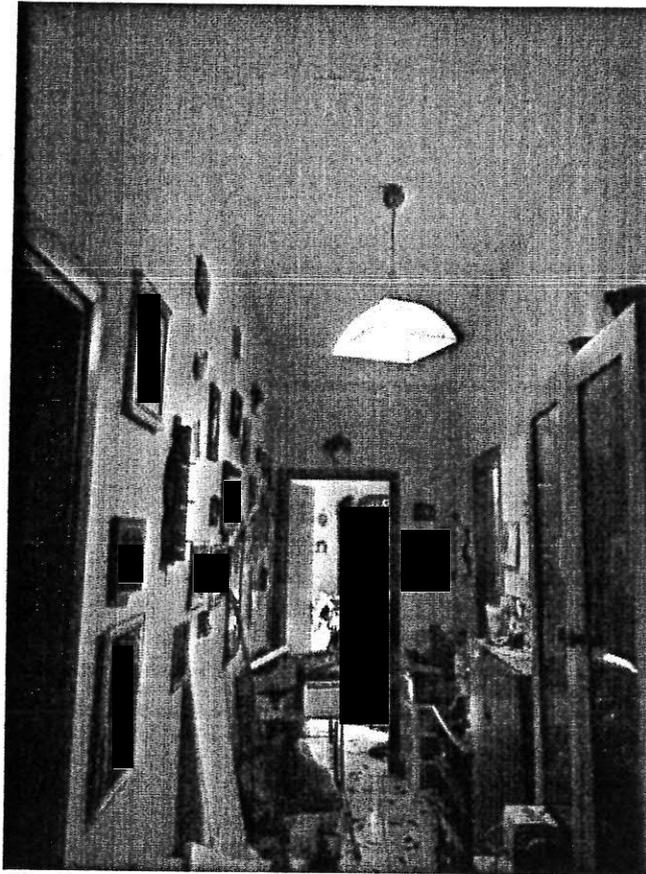
BAGHERIA, li.....12/11/2018.....

VIA SAN GIOVANNI BOSCO , N. 11/A - 90011

Tel/fax: +39 091.7852097 - Cell.: +39 339.6154531

mail: [ing.michelebuttitta@libero.it](mailto:ing.michelebuttitta@libero.it)

PEC: [michele.buttitta@ordineingpa.it](mailto:michele.buttitta@ordineingpa.it)



*Illustrazione 8: soffitto con distacco di intonaco dovuto alle infiltrazioni idriche dal piano superiore*

- Nelle perdite dei reflui dalla tubazione fognaria passante dalla camera da letto che adduce i liquami provenienti dai piani elevati alla condotta passante all'interno dell'intercapedine. Dette perdite dovute sempre delle sovrappressioni che si innescano in occasione delle piogge di notevole intensità.
- Nell'infiltrazione di acque piovane provenienti dal pavimento di piano terra a seguito del ristagno dell'acqua meteorica che si infiltra all'interno dei locali di piano terra allorquando, in occasione degli eventi meteorici di forte intensità, supera il livello di marciapiede (v. foto n. 8).



DOTT. ING. MICHELE BUTTITTA

BAGHERIA, li.....12/11/2018.....  
VIA SAN GIOVANNI BOSCO , N. 11/A - 90011  
Tel/fax: +39 091.7852097 - Cell.: +39 339.6154531  
mail: ing.michelebuttitta@libero.it  
PEC: michele.buttitta@ordineingpa.it

Per maggiore chiarezza espositiva, lo scrivente ha redatto la planimetria dei locali di cui al lotto A, con l'indicazione dei danni presenti (v. all. n. 15).

Il sottoscritto, in ottemperanza al mandato conferito, ha proceduto altresì a redigere il computo metrico estimativo dei danni presenti nell'immobile al fine di tenerne conto nell'aggiornamento della stima del bene (v. all. n. 16). L'importo complessivo di tali interventi ammonta ad € 3.566,02 oltre IVA.

Inoltre, lo scrivente ha redatto il computo degli interventi urgenti ed indifferibili (v. all. n. 17) consistenti nella rimozione dell'intonaco ammalorato e risanamento delle porzioni di solaio ammalorato, il cui costo ammonta ad € 2.076,47 oltre IVA.

Infine, relativamente all'aspetto edilizio dell'immobile, a seguito dell'esame dei documenti consegnati dall'amministratore condominiale (concessioni edilizie, agibilità, progetti in variante, ecc), di cui si è già riferito nella risposta al quesito di cui al punto 2.a del mandato di consulenza, lo scrivente ha accertato che sia la planimetria catastale che successivo certificato di agibilità risultano in accordo con lo stato attuale del bene.

Di contro, però, la sagoma della planimetria catastale del bene (v. all. n. 18) non coincide con la sagoma indicata nella planimetria riportata nel progetto in variante fornito allo scrivente dal Condominio (v. all. 19). In particolare, l'immobile segnato nel progetto in variante risulta avere una camera in meno rispetto a quello segnato nella planimetria catastale d'impianto.

Alla luce di quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene quindi necessario approfondire l'aspetto edilizio attraverso la presa visione degli atti presso il settore Edilizia privata del Polo Tecnico del Comune di Palermo al fine di verificare se sono stati presentati a suo tempo ulteriori progetti in accordo con l'attuale planimetria catastale del bene e con il certificato di agibilità, ovvero se occorra invece prevedere anche una eventuale sanatoria per le difformità sopra richiamate con eventuale incidenza nel valore di stima.

oooooooo



DOTT. ING. MICHELE BUTTITTA

BAGHERIA, li.....12/11/2018.....  
VIA SAN GIOVANNI BOSCO , N. 11/A – 90011  
Tel/fax: +39 091.7852097 – Cell.: +39 339.6154531  
mail: ing.michelebuttitta@libero.it  
PEC: michele.buttitta@ordineingpa.it

**A) RICHIESTA DI PROROGA**

Alla di quanto sopra esposto, fermo restando che gli accertamenti illustrati nella presente nota saranno esposti anche nelle relazioni finali di aggiornamento delle stime come richiesto nel mandato di consulenza del 12/09/2018, **si chiede alla S.V.Ill.ma di volere concedere allo scrivente una proroga dei termini di deposito delle relazioni finali di aggiornamento di giorni 45**, necessari per presentare istanza presso l'Edilizia Privata del Polo Tecnico del Comune di Palermo per la presa visione della pratica edilizia relativa allo stabile nel quale sono ubicati gli immobili oggetto di pignoramento, al fine di fare luce sulle discordanze rilevate dallo scrivente tra il progetto in variante consegnato dall'amministrazione condominiale e le planimetrie catastali dei beni pignorati.

A tal fine si evidenzia che l'accertamento presso l'Edilizia Privata riguarderà anche il bene individuato al lotto B, per il quale sono state rilevate parimenti discordanze tra la planimetria catastale e quanto riportato nel progetto in variante di cui si riferirà nella relazione finale di aggiornamento.

Con osservanza

il c.t.u.

ing. Michele Buttitta



DOTT. ING. MICHELE BUTTITTA

**BAGHERIA, li.....12/11/2018.....**  
VIA SAN GIOVANNI BOSCO , N. 11/A – 90011  
Tel/fax: +39 091.7852097 – Cell.: +39 339.6154531  
mail: [ing.michelebuttitta@libero.it](mailto:ing.michelebuttitta@libero.it)  
PEC: [michele.buttitta@ordineingpa.it](mailto:michele.buttitta@ordineingpa.it)

**Elenco alligati**

- 1) PEC del 03/10/2018 con cui il sottoscritto CTU chiedeva all'Amministratore Condominiale di conoscere l'esatto ammontare degli oneri condominiali ordinari e straordinari, con indicazione di quelli di natura straordinaria ed ordinaria riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento
- 2) PEC del 07/11/2018 con cui l'Amministratore condominiale trasmetteva allo scrivente numero due schede per ognuno degli immobili pignorati, rispettivamente con l'indicazione degli oneri di natura ordinaria e di quelli di natura straordinaria.
- 3) Planimetria dell'immobile di piano secondo cantinato (lotto C) con l'indicazione delle zone degradate derivanti da infiltrazioni di natura condominiale.  
  
Pose fotografiche scattate in occasione delle visite effettuate dallo scrivente suddivise in relazione alle varie zone di danno indicate nella suddetta planimetria di piano secondo cantinato.
- 4) Computo metrico estimativo delle relative opere di riparazione da effettuare nell'immobile di cui al lotto C di piano secondo cantinato.
- 5) Planimetria dell'unità immobiliare di piano secondo scantinato a quota -9,90 con l'indicazione delle superfici e delle altezze delle diverse zone, ivi comprese le zone ricadenti al di sotto dei soppalchi.
- 6) Planimetria dell'unità immobiliare di piano secondo scantinato, precisamente delle zone soppalcate poste a quota -7,20/-6,90 con l'indicazione delle superfici e delle altezze.
- 7) Concessione edilizia n. 186 rilasciata in data 08/05/1984 al Sig. \_\_\_\_\_, n.q. di Amministratore e legale rappresentante della società \_\_\_\_\_



DOTT. ING. MICHELE BUTTITTA

BAGHERIA, li.....12/11/2018.....  
VIA SAN GIOVANNI BOSCO , N. 11/A – 90011  
Tel/fax: +39 091.7852097 – Cell.: +39 339.6154531  
mail: ing.michelebuttitta@libero.it  
PEC: michele.buttitta@ordineingpa.it

- 8) Concessione edilizia in variante n. 142 dell'11/06/1986 rilasciata al Sig.  
di Amministratore della s.r.l. (v. all. 8) e relativi grafici (piante e prospetti).
- 9) Stralcio del locale ubicato al secondo cantinato.
- 10) Certificato di agibilità ed abitabilità rilasciato in data 24/09/1986 prot. 3444.
- 11) Planimetria catastale del bene depositata dal costruttore in catasto in data 04/02/1986.
- 12) Computo metrico estimativo per l'eliminazione delle situazioni di pericolo per persone o cose, ritenuti necessari ed indifferibili per la messa in sicurezza del piano secondo cantinato.
- 13) Planimetria recante la sagoma esterna dell'edificio di via Vanvitelli, con l'indicazione della condotta e della tubazione di scarico.
- 14) Computo metrico alligato alla relazione del CTU Geom.
- 15) Planimetria dei locali di cui al lotto A, con l'indicazione dei danni presenti.  
Pose fotografiche scattate in occasione delle visite effettuate dallo scrivente suddivise in relazione alle varie zone di danno indicate nella suddetta planimetria
- 16) Computo metrico estimativo dei danni presenti nell'immobile di cui al lotto A.
- 17) Computo degli interventi urgenti ed indifferibili presenti nell'immobile di cui al lotto A.
- 18) Planimetria indicante la sagoma della planimetria catastale del bene di cui al lotto A.
- 19) Stralcio di progetto in variante fornito allo scrivente dal Condominio, indicante la planimetria di progetto dell'immobile al lotto A.



6

**TRIBUNALE DI PALERMO**  
**SEZIONE IV CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI**

PROCEDURA N. 689/1995 R.G.ES.

promossa da

contro

GIUDICE ISTRUTTORE: Dott.ssa Valentina Imperiale  
C.T.U.: Arch. Carlo Giannone



La presente relazione di consulenza si suddivide nei seguenti capitoli:

- |   |        |
|---|--------|
| 1. Premessa e mandato di consulenza                                   | pag. 2 |
| 2. Risposte ai quesiti in riferimento al provvedimento del 02.01.2016 | pag. 3 |
| 3. Opportunità di procedere all'estensione del mandato                | pag. 5 |

## 1. PREMESSA E MANDATO DI CONSULENZA

Il sottoscritto Arch. Carlo Giannone professionista con studio in Palermo, via Emilia n.°1, CAP 90144, telefono 3284841650, iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della provincia di Palermo al n°5000 nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio di codesto Tribunale

### PREMESSO

- che la S.V. Ill.ma, con provvedimento emesso in data 30.01.2019, ha nominato, in sostituzione dell'ing. Buttitta, il sottoscritto quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella Esecuzione Immobiliare R.Es n.689/1995 – promossa da ..... contro ..... – invitandolo a prestare giuramento in via telematica mediante sottoscrizione con firma digitale del verbale di accettazione entro 10 giorni dalla comunicazione del provvedimento;
- che il sottoscritto ha accettato l'incarico conferitogli sottoscrivendo con firma digitale il verbale di accettazione e depositandolo nel fascicolo telematico in data 06.02.2019;
- che l'incarico indicato nel provvedimento del 30.01.2019, richiama interamente il provvedimento emesso dalla S.V. Ill.ma in data 02.01.2016

Il sottoscritto, da questo punto in poi, e in adempimento all'incarico espone la propria relazione tecnica rispondendo in ordine ai quesiti:



TRIBUNALE DI PALERMO

Esecuzione Immobiliare n.° 689/1995  
 Relazione del C.T.U. Arch. Carlo Giannone  
 Tel.3284841650 email: carlogiannone\_@msn.com

5. Annotazione n. 247 del 15.01.2008 (RESTRIZIONE DEI BENI)
6. Annotazione n. 1032 del 11.02.2010 (CANCELLAZIONE)
4. ISCRIZIONE del 23.06.2008 – Reg. Particolare 6847 Reg. Generale 36889  
 Pubblico ufficiale Repertorio 31490 del 05.07.1988  
 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER  
 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
 Nota disponibile in formato elettronico  
 Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3730 del 1988
5. TRASCRIZIONE del 25.05.2015 – Reg. Particolare 15043 Reg. Generale 19532  
 Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO Rep. 2331/1995 del 18.05.1995  
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - RINNOVAZIONE PIGNORAMENTO  
 IMMOBILIARE  
 Nota disponibile in formato elettronico  
 Formalità di riferimento: Trascrizione n. 15074 del 1995

Non si sono riscontrate altre formalità non opponibili alla procedura ad eccezione di quelle sopra elencate.

### 3. OPPORTUNITA' DI PROCEDERE ALL' ESTENSIONE DEL MANDATO

Corre l'obbligo di precisare allo scrivente che, da una attenta analisi della documentazione agli atti e in special modo facendo riferimento alle osservazioni rappresentate dal CTU Ing. Buttitta M. nella sua relazione del 12.11.2018, così come riportato nel provvedimento della S.V. Ill.ma del 30.01.2019, sembrerebbero essere emerse delle discrasie *“tra la distribuzione planimetrica e la consistenza dei locali riportate nelle planimetrie catastali, nonché dal certificato di agibilità, e quanto invece, rilevabile dalle planimetrie del progetto edilizio in variante”* la verifica delle quali non è oggetto del presente mandato.

A tal proposito, il sottoscritto ritiene possa essere utile sottoporre all'attenzione della S.V. Ill.ma l'opportunità, qualora ne confermasse la necessità, di estendere il mandato allo scrivente al fine di poter visionare ed esaminare, presso gli enti preposti, i



TRIBUNALE DI PALERMO

Esecuzione Immobiliare n.° 689/1995  
Relazione del C.T.U. Arch. Carlo Giannone  
Tel.3284841650 email: carlogiannone\_@msn.com

---

documenti amministrativi autorizzativi relativi agli immobili oggetto di pignoramento e poterne verificare la conformità e/o le eventuali difformità e indicare, in caso di esistenza di opere abusive, l'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi vigenti e i relativi costi approssimativi da detrarre ai valori di stima. Pertanto alla luce di quanto sopra esposto e al fine di poter adottare tutti i provvedimenti del caso che si rendessero necessari, il sottoscritto si rimette alle determinazioni del S.V. Ill.ma.

Con quanto sopra il sottoscritto ritiene di avere svolto il mandato conferito e, ringraziando per la fiducia accordata, rassegna la perizia restando a disposizione per qualsiasi chiarimento si rendesse necessario.

Si allegano alla presente nota le visure ipotecarie di supporto aggiornate alla data del 24.02.2019

Con osservanza

Palermo, 24/02/2019

IL CONSULENTE TECNICO

*(Arch. Carlo Giannone)*



7

dep. 25.6.2019

**TRIBUNALE DI PALERMO**  
**SEZIONE IV CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI**

PROCEDURA N. 689/1995 R.G.ES.

promossa da

contro

LOTTI A e B

GIUDICE ISTRUTTORE: Dott.ssa Valentina Imperiale  
C.T.U.: Arch. Carlo Giannone

La presente relazione di consulenza si suddivide nei seguenti capitoli:

- |   |        |
|---|--------|
| 1. Premessa e mandato di consulenza                                   | pag. 2 |
| 2. Risposte ai quesiti in riferimento al provvedimento del 27.02.2019 | pag. 3 |
| 3. Conclusioni e considerazioni del CTU                               | pag. 5 |

## 1. PREMESSA E MANDATO DI CONSULENZA

Il sottoscritto Arch. Carlo Giannone professionista con studio in Palermo, via Emilia n.°1, CAP 90144, telefono 3284841650, iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della provincia di Palermo al n°5000 nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio di codesto Tribunale

### PREMESSO

- che, a seguito del provvedimento di nomina emesso dalla S.V. Ill.ma il 30.01.2019, il sottoscritto, in data 06.02.2019, accettava l'incarico conferitogli prestando giuramento in via telematica mediante la sottoscrizione con firma digitale dell'apposito verbale di accettazione presente nel provvedimento di nomina;
- che, in data 27.02.2019, il sottoscritto, in adempimento all'incarico conferito, depositava la propria relazione esponendo, tuttavia, l'opportunità di estensione del mandato al fine di poter verificare eventuali difformità tra lo stato di fatto e la documentazione edilizia autorizzativa dell'immobile pignorato indicando, in caso di esistenza di opere abusive, l'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi vigenti e i relativi costi approssimativi;
- che, a seguito di quanto sopra rappresentato, con provvedimento del 27.02.2019 la S.V. Ill.ma disponeva il richiamo dell'Esperto, assegnando nuovo termine di 30 giorni dalla comunicazione del provvedimento stesso, affinché provvedesse:
  - *alla verifica, previa descrizione, della sussistenza di difformità non segnalate nella perizia originaria in atti, tra la distribuzione planimetrica e la consistenza dei locali riportate nelle planimetrie catastali, nonché dal certificato di agibilità, e quanto, invece, rilevabile dalle planimetrie del progetto edilizio in variante (...);*
  - *nel caso di positivo riscontro di eventuali difformità, ad indicare se sussistano i presupposti per una regolarizzazione degli abusi o, per converso, se occorre*

*provvedere al ripristino delle opere, previa quantificazione dei relativi costi per l'eventuale sanabilità o demolizione, mediante detrazione dai relativi valori di stima;*

- che, a seguito dell'impossibilità di accesso ai luoghi oggetto della procedura registrata rispettivamente nelle date del 19.03.2019 e 18.04.2019, quest'ultima in presenza del Commissario di Polizia Municipale (v. *allegato n.1 – verbale sopralluogo 18.04.2019*), si rendeva necessario da parte del CTU una prima richiesta di proroga di 30 gg in data 25.03.2019 a cui faceva seguito una seconda richiesta di proroga di 90 gg del 27.04.2019, accordati a 60 gg con provvedimento del 03.05.2019;
- che, in data 30.04.2019, il CTU, unitamente con il delegato del Custode giudiziario e in presenza degli occupanti senza alcun titolo dei beni pignorati (Lotto A e Lotto B), accedeva ai luoghi oggetto della procedura per effettuare le opportune verifiche e misurazioni, dovendo però registrare, in riferimento al Lotto A, l'impossibilità di periziare una stanza dell'immobile il cui accesso era completamente inibito da una armadiatura che ne sbarrava l'ingresso (v. *allegato n.1 – verbale sopralluogo 30.04.2019*);
- che, in data 06.06.2019, si rendeva, pertanto, necessario un nuovo sopralluogo congiunto con il delegato del Custode giudiziario, relativamente al solo Lotto A, al fine di poter completare l'accesso a tutte le parti dell'immobile pignorato (v. *allegato n.1 – verbale sopralluogo 06.06.2019*);

Il sottoscritto, da questo punto in poi e in adempimento all'incarico conferitogli, espone la propria relazione tecnica, precisando fin da subito che, a seguito della consistenza e delle caratteristiche degli immobili oggetto del procedimento, ritiene opportuno rispondere ai quesiti procedendo separatamente in ordine ai due lotti già identificati rispettivamente con le lettere A e B:

## 2.a RISPOSTE AI QUESITI – LOTTO A

### **Quesito n. 1**

*“ verifica, previa descrizione, della sussistenza di difformità non segnalate nella perizia originaria in atti, tra la distribuzione planimetrica e la consistenza dei locali riportate nelle planimetrie catastali, nonché dal certificato di agibilità, e quanto, invece, rilevabile dalle planimetrie del progetto edilizio in*

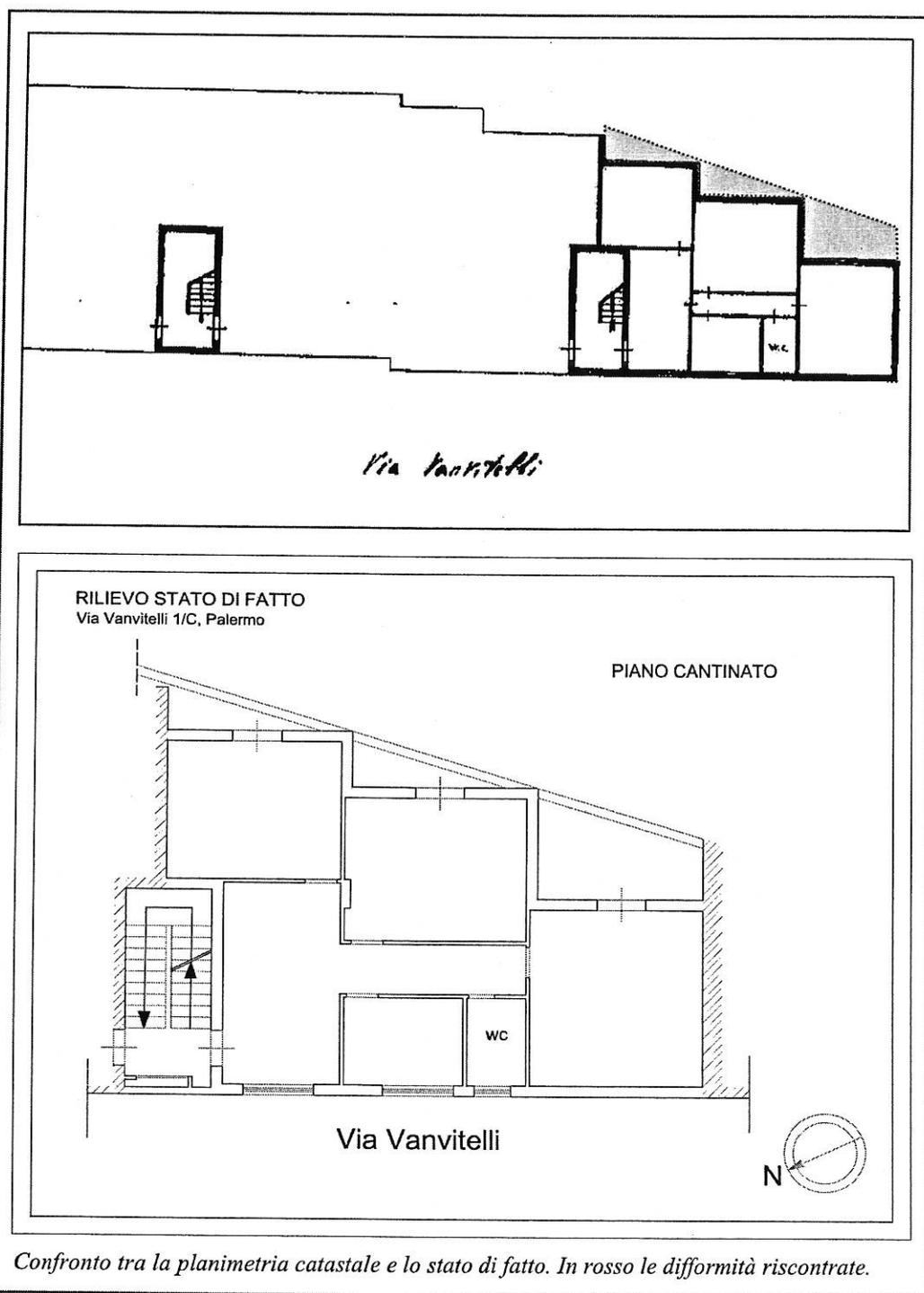
*variante, autorizzando, a tal fine l'Esperto Stimatore, a tal uopo incaricato, di visionare ed esaminare, presso gli enti preposti, i documenti amministrativi autorizzativi relativi agli immobili oggetto di pignoramento;"*

**Lotto A**

Unità immobiliare posto al primo piano seminterrato a sinistra scendendo le scale di un fabbricato sito a Palermo in via Vanvitelli n.1/C ed identificato al N.C.E.U. con il **foglio 40, particella 1274, sub 16**, cat. A/10, cl.2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 110 m<sup>2</sup>, R.C. 880,56 € (v. *allegato n.2 – documentazione catastale Lotto A*)

Dalle indagini effettuate presso il Comune di Palermo Settore Edilizia Privata, il fabbricato in cui si trova l'immobile oggetto della procedura, realizzato intorno alla metà degli anni '80, è legittimato dai seguenti titoli edilizi (v. *allegato n.4 – documentazione autorizzativa ed estratti grafici progettuali*):

1. **Concessione edilizia n.186 del 08.05.1984** per la *“costruzione di un edificio per civile abitazione composto da piano cantinato, destinato parte a parcheggio e parte a deposito, piano terra, destinato parte a magazzino e parte a civile abitazione, e due piani elevati”*
2. **Concessione edilizia n.142 del 11.06.1986** *“variante al progetto originario per la costruzione di un edificio per civile abitazione, autorizzato con concessione n.186 del 08.05.1984, consistente nella realizzazione di un secondo piano cantinato a quota -6.70, destinato a deposito di materiali non infiammabili; in una diversa destinazione d'uso del primo piano cantinato, che viene adesso destinato agli usi agibili consentiti dall'art.9 delle N. d. A.; nella destinazione a magazzini dell'intero piano terra che originariamente era destinato parzialmente a civile abitazione; nelle modifiche ai prospetti ed una diversa sistemazione delle aree destinate a parcheggio;*
3. **Certificato di Abitabilità e di Agibilità prot. n.3434 del 24.09.1986** in riferimento rispettivamente agli appartamenti e ai magazzini del piano terra nonché ai piani cantinati primo, fra cui quello oggetto del procedimento in oggetto, e secondo.

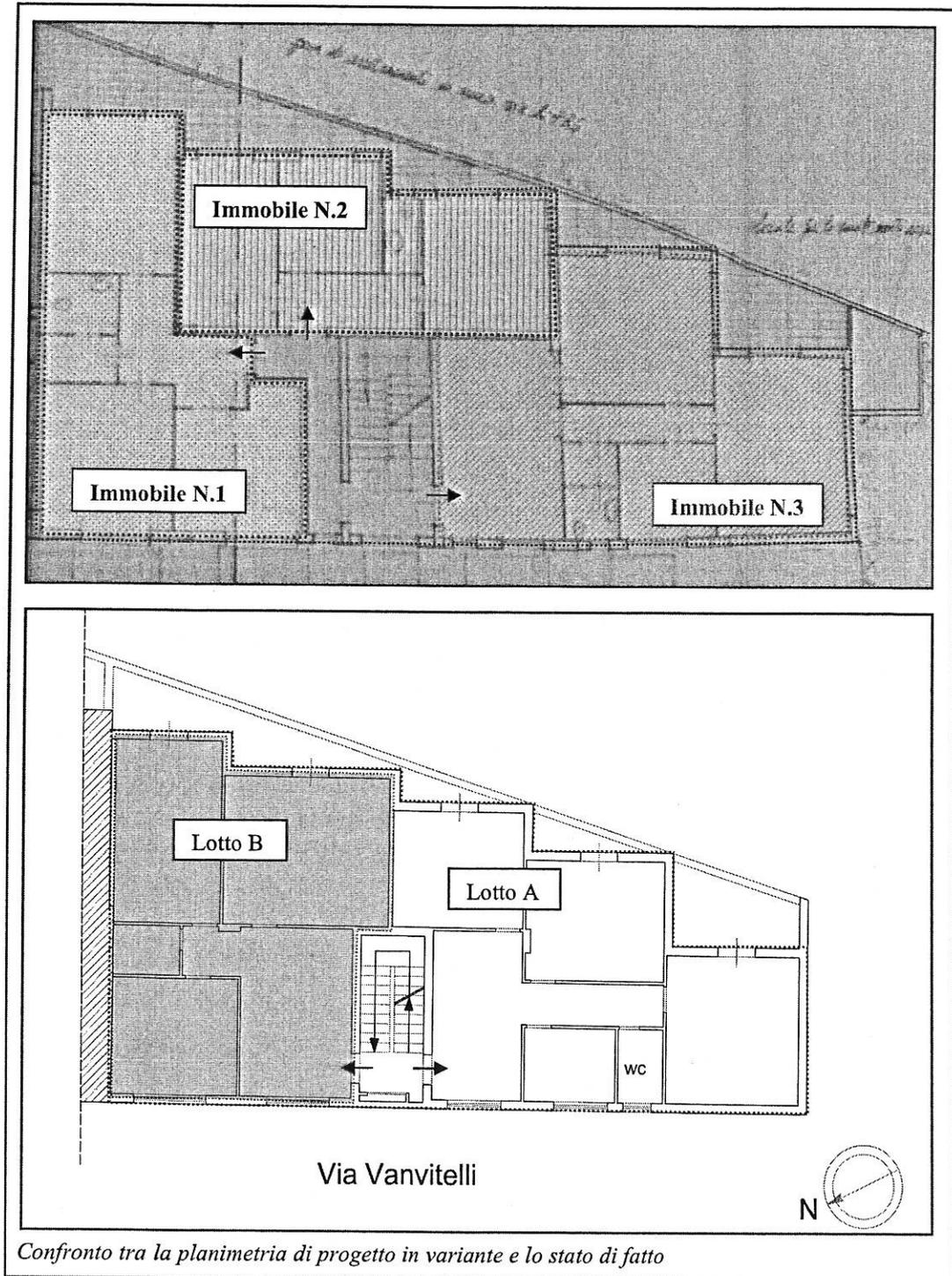


Ora, premesso che la planimetria catastale coincide con lo stato reale dei luoghi<sup>1</sup>, raffrontando quest'ultimo con la situazione riportata nella planimetria di variante al progetto, il sottoscritto ha riscontrato le seguenti difformità non segnalate nella perizia originaria:

- Il primo piano cantinato con ingresso dal civico 1/C presenta, nella planimetria di

<sup>1</sup> Ad eccezione della mancata rappresentazione grafica dei terrazzini esterni di pertinenza dell'immobile, la cui difformità è stata già oggetto di trattazione, compresi i relativi costi di regolarizzazione, nella originaria relazione peritale del CTU del 11.02.2015.

progetto, una suddivisione planimetrica in tre unità immobiliari distinte a fronte delle due corrispondenti allo stato attuale del bene e, di fatto, correttamente rappresentate nelle risultanze catastali (oggi, entrambe oggetto della presente procedura esecutiva e rispettivamente indicate come **Lotto A** e Lotto B).



*Confronto tra la planimetria di progetto in variante e lo stato di fatto*

Tuttavia, in riferimento alle difformità di cui sopra e alla luce delle indagini effettuate presso gli uffici preposti, corre l'obbligo allo scrivente di precisare quanto segue.

Considerato che:

- In data 21.03.1983 la Commissione Edilizia ha espresso parere favorevole al progetto per la costruzione di un edificio composto da piano cantinato, piano terra e due piani soprastanti;
- In data 08.05.1984 con atto di Concessione Edilizia n.186 sono stati autorizzati i lavori di costruzione di cui al suddetto progetto;
- In data 04.02.1986 l'immobile in oggetto comprensivo di relativa planimetria veniva denunciato in Catasto (*v. allegato n.2 – documentazione catastale Lotto A*) e registrato con gli stessi identificativi catastali che lo caratterizzano all'attualità (foglio 40, part. 1274, sub 16)
- In data 04.03.1986 la Commissione Edilizia ha espresso parere favorevole al progetto di variante del fabbricato di cui sopra per la realizzazione di un secondo piano cantinato, una diversa destinazione d'uso del primo piano cantinato, la destinazione a magazzini dell'intero piano terra e la diversa sistemazione delle aree destinate a parcheggio (*v. allegato n.4 – documentazione autorizzativa elaborato planimetrico*);
- In data 11.06.1986 con atto di Concessione Edilizia n.142 sono stati autorizzati i lavori di cui al progetto di variante di cui sopra;
- In data 04.07.1986, a seguito dell'ispezione eseguita il 16.06.1986, veniva redatto il Rapporto tecnico per l'abitabilità/agibilità nel quale la costruzione veniva considerata *“conforme ai progetti per i quali la Commissione Edilizia ha espresso parere favorevole (...)”* specificando di seguito la consistenza degli immobili che compongono il fabbricato al fine del rilascio del certificato di abitabilità ed agibilità e più specificatamente *“sono da dichiararsi agibili (...) a primo piano cantinato con accesso dal civico 1/C a destra e a sinistra scendendo due locali ciascuno composto da tre ambienti, wc e disimpegno”*;
- In data 24.09.1986 veniva, infine, rilasciato il Certificato di Abitabilità e Agibilità n.3434 in riferimento agli appartamenti, ai magazzini del piano terra, ai piani cantinati primo, fra cui quello oggetto del procedimento in oggetto, e secondo specificandone espressamente e in particolare sia il numero civico che la consistenza (*v. allegato n.4 – documentazione autorizzativa*);
- In data 29.12.1986 il Comune di Palermo, Settore Edilizia Privata, certifica che *“i lavori di costruzione del fabbricato sito in Via Vanvitelli n. 1/C – 1/H (...) sono stati iniziati posteriormente all'08.05.1984 ed ultimati anteriormente al 25.10.1986 e*

*sono stati eseguiti in conformità al regolamento edile, al PRG e secondo le prescrizioni degli atti di concessione”.*

Considerato, inoltre, che il Certificato di Abitabilità/Agibilità, non solo è l'ultimo provvedimento autorizzativo di un immobile sia in ordine di tempo che procedurale, ma, è anche il certificato con cui si attesta la rispondenza dell'iter realizzativo, valido sia ai fini urbanistici che edilizi e viene rilasciato prima dell'utilizzo dell'immobile, avendo certificato la sussistenza di tutti i criteri di legge, è da sostenere che al momento del suo rilascio in data 24.09.1986 l'immobile pignorato si trovasse nello stato rappresentato dalla planimetria catastale già registrata in data 04.02.1986 così come, peraltro, viene specificato nello stesso Certificato di Abitabilità/Agibilità che dichiara espressamente come il primo piano cantinato con ingresso dal civico 1/C fosse già suddiviso, a destra e sinistra scendendo le scale, in due locali ciascuno composto da tre ambienti, wc e disimpegno.

Ora, alla luce dei ragionamenti sopra esposti e confrontando la distribuzione planimetrica catastale che, come detto, risulta in accordo con lo stato attuale del bene, con quanto indicato nel Certificato di Abitabilità/Agibilità al momento del suo rilascio, si evidenzia una diversa consistenza degli ambienti che compongono l'immobile che pertanto rimane l'unica difformità da regolarizzare.

#### **Quesito n. 2**

*“nel caso di positivo riscontro di eventuali difformità, ad indicare se sussistano i presupposti per una regolarizzazione degli abusi o, per converso, se occorre provvedere al ripristino delle opere, previa quantificazione dei relativi costi per l'eventuale sanabilità o demolizione, mediante detrazione dai relativi valori di stima;”*

Al fine di eliminare le difformità riscontrate tra la planimetria catastale e quanto indicato nel Certificato di Abitabilità/Agibilità è necessaria la presentazione presso il Comune di Palermo, Settore Edilizia Privata, Sportello Unico per l'Edilizia del procedimento di CILA tardiva, i cui costi, stimati dallo scrivente in ca 2.500,00 € (duemilacinquecento/00) compresi oneri, sanzioni e competenze tecnico, andranno detratti dal valore di stima.

In virtù di ciò e a seguito delle attività di regolarizzazione, sarà, quindi, necessario l'adeguamento della pianta catastale allo stato effettivo dei luoghi da effettuarsi presso l'Agenzia del Territorio attraverso la procedura Docfa. I costi relativi a detta operazione già, comunque, prevista in seno alle spese per l'aggiornamento delle pianta catastale in

riferimento alla mancata rappresentazione grafica dei terrazzini esterni di pertinenza dell'immobile pignorato, sono stati stimati dall'ing M. Buttitta nella relazione originaria del 11.02.2015, e pertanto non incidono ulteriormente sul valore finale di stima dell'immobile.

## **2.b RISPOSTE AI QUESITI – LOTTO B**

---

### **Quesito n. 1**

*“verifica, previa descrizione, della sussistenza di difformità non segnalate nella perizia originaria in atti, tra la distribuzione planimetrica e la consistenza dei locali riportate nelle planimetrie catastali, nonché dal certificato di agibilità, e quanto, invece, rilevabile dalle planimetrie del progetto edilizio in variante, autorizzando, a tal fine l'Esperto Stimatore, a tal uopo incaricato, di visionare ed esaminare, presso gli enti preposti, i documenti amministrativi autorizzativi relativi agli immobili oggetto di pignoramento;”*

### **Lotto B**

Unità immobiliare posto al primo piano seminterrato a destra scendendo le scale di un fabbricato sito a Palermo in via Vanvitelli n.1/C ed identificato al N.C.E.U. con il **foglio 40, particella 1274, sub 17**, cat. A/10, cl.2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 106 m<sup>2</sup>, R.C. 720,46 € (v. *allegato n.3 – documentazione catastale Lotto B*)

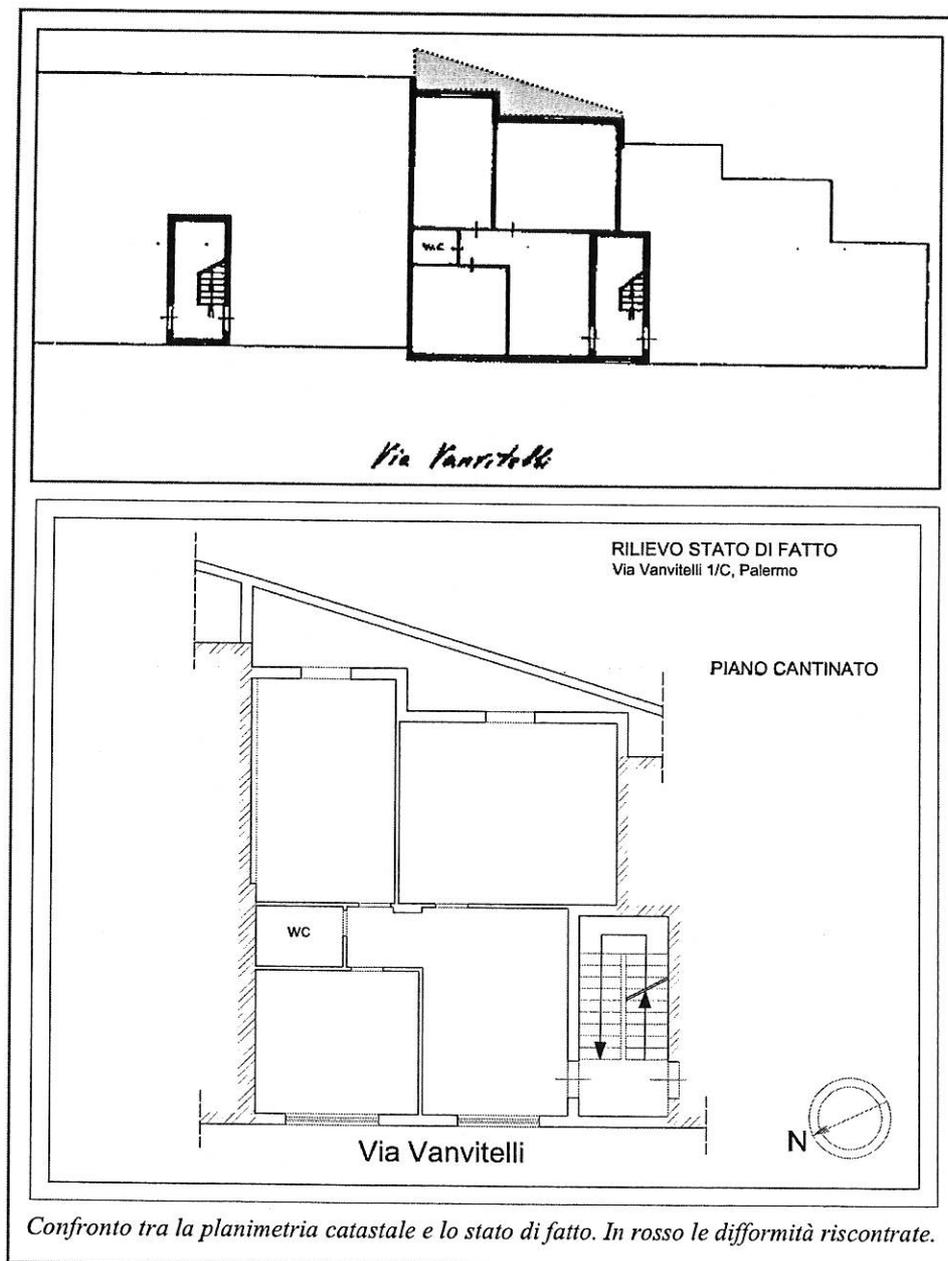
Dalle indagini effettuate presso il Comune di Palermo Settore Edilizia Privata, il fabbricato in cui si trova l'immobile oggetto della procedura, realizzato intorno alla metà degli anni '80, è legittimato dai seguenti titoli edilizi (v. *allegato n.4 – documentazione autorizzativa ed estratto grafici progettuali*):

1. **Concessione edilizia n.186 del 08.05.1984** per la *“costruzione di un edificio per civile abitazione composto da piano cantinato, destinato parte a parcheggio e parte a deposito, piano terra, destinato parte a magazzino e parte a civile abitazione, e due piani elevati”*
2. **Concessione edilizia n.142 del 11.06.1986** *“variante al progetto originario per la costruzione di un edificio per civile abitazione, autorizzato con concessione n.186 del 08.05.1984, consistente nella realizzazione di un secondo piano cantinato a quota -6.70, destinato a deposito di materiali non infiammabili; in una diversa destinazione d'uso del primo piano cantinato, che viene adesso destinato agli usi*

*agibili consentiti dall'art.9 delle N. d. A.; nella destinazione a magazzini dell'intero piano terra che originariamente era destinato parzialmente a civile abitazione; nelle modifiche ai prospetti ed una diversa sistemazione delle aree destinate a parcheggio;*

3. **Certificato di Abitabilità e di Agibilità prot. n.3434 del 24.09.1986** in riferimento rispettivamente agli appartamenti e ai magazzini del piano terra nonché ai piani cantinati primo, fra cui quello oggetto del procedimento in oggetto, e secondo.

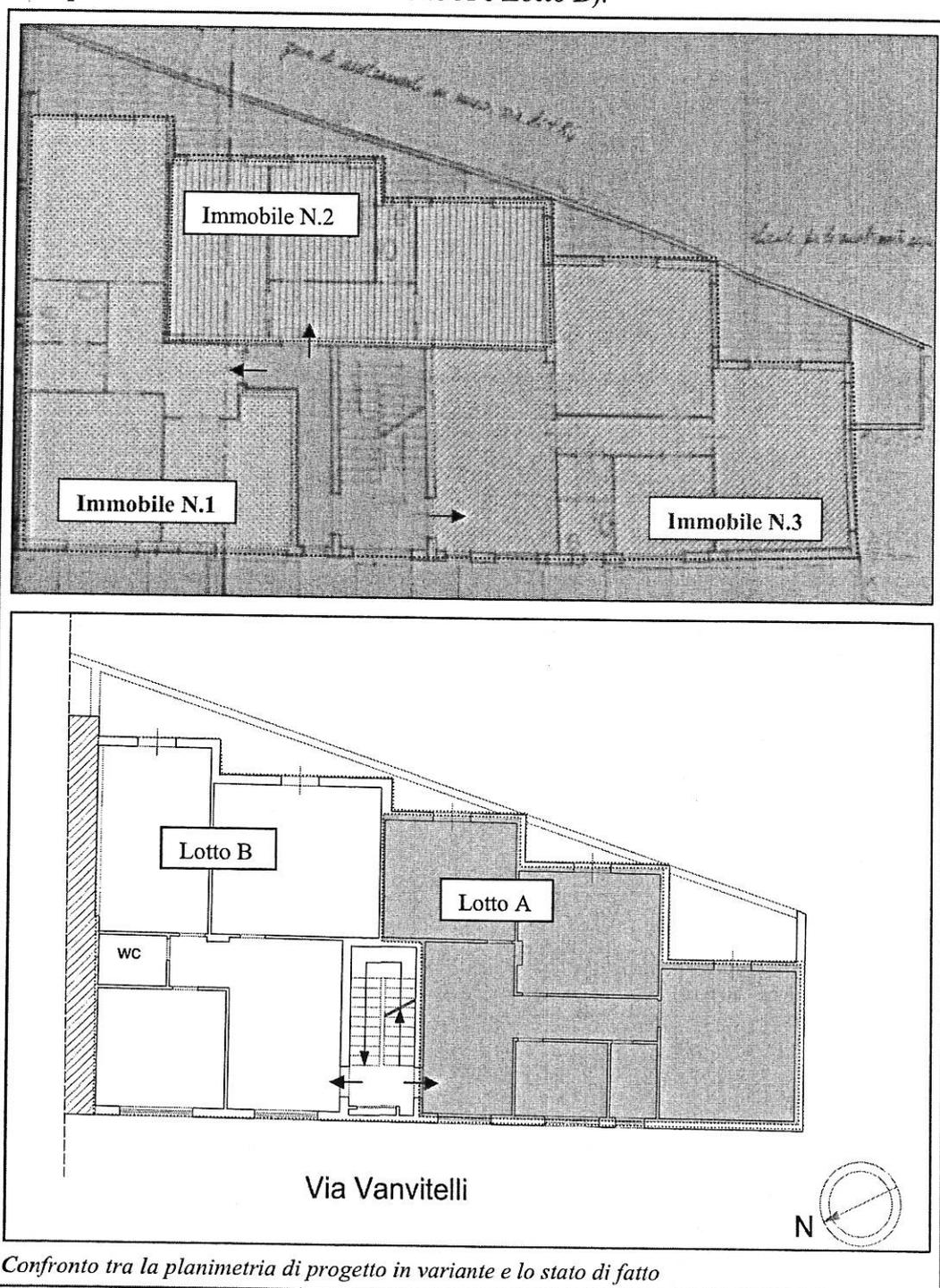
Ora, premesso che la planimetria catastale coincide con lo stato reale dei luoghi<sup>2</sup>,



<sup>2</sup> Ad eccezione della mancata rappresentazione grafica dei terrazzini esterni di pertinenza dell'immobile, la cui difformità è stata già oggetto di trattazione, compresi i relativi costi di regolarizzazione, nella originaria relazione peritale del CTU del 11.02.2015.

raffrontando quest'ultimo con la situazione riportata nella planimetria di variante al progetto, il sottoscritto ha riscontrato le seguenti difformità non segnalate nella perizia originaria:

- Il primo piano cantinato con ingresso dal civico 1/C presenta, nella planimetria di progetto, una suddivisione planimetrica in tre unità immobiliari distinte a fronte delle due corrispondenti allo stato attuale del bene e, di fatto, correttamente rappresentate nelle risultanze catastali (oggi, entrambe oggetto della presente procedura esecutiva e rispettivamente indicate come **Lotto A** e **Lotto B**).



Tuttavia, in riferimento alle difformità di cui sopra e alla luce delle indagini effettuate presso gli uffici preposti, corre l'obbligo allo scrivente di precisare quanto segue.

Considerato che:

- In data 21.03.1983 la Commissione Edilizia ha espresso parere favorevole al progetto per la costruzione di un edificio composto da piano cantinato, piano terra e due piani soprastanti;
- In data 08.05.1984 con atto di Concessione Edilizia n.186 sono stati autorizzati i lavori di costruzione di cui al suddetto progetto;
- In data 04.02.1986 l'immobile in oggetto comprensivo di relativa planimetria veniva denunciato in Catasto (v. allegato n.3 – documentazione catastale Lotto B) e registrato con gli stessi identificativi catastali che lo caratterizzano all'attualità (foglio 40, part. 1274, sub 17)
- In data 04.03.1986 la Commissione Edilizia ha espresso parere favorevole al progetto di variante del fabbricato di cui sopra per la realizzazione di un secondo piano cantinato, una diversa destinazione d'uso del primo piano cantinato, la destinazione a magazzini dell'intero piano terra e la diversa sistemazione delle aree destinate a parcheggio (v. allegato n.4 – documentazione autorizzativa elaborato planimetrico);
- In data 11.06.1986 con atto di Concessione Edilizia n.142 sono stati autorizzati i lavori di cui al progetto di variante di cui sopra;
- In data 04.07.1986, a seguito dell'ispezione eseguita il 16.06.1986, veniva redatto il Rapporto tecnico per l'abitabilità/agibilità nel quale la costruzione veniva considerata *“conforme ai progetti per i quali la Commissione Edilizia ha espresso parere favorevole (...)”* specificando di seguito la consistenza degli immobili che compongono il fabbricato al fine del rilascio del certificato di abitabilità ed agibilità e più specificatamente *“sono da dichiararsi agibili (...) a primo piano cantinato con accesso dal civico 1/C a destra e a sinistra scendendo due locali ciascuno composto da tre ambienti, wc e disimpegno”*;
- In data 24.09.1986 veniva, infine, rilasciato il Certificato di Abitabilità e Agibilità n.3434 in riferimento agli appartamenti, ai magazzini del piano terra, ai piani cantinati primo, fra cui quello oggetto del procedimento in oggetto, e secondo specificandone espressamente e in particolare sia il numero civico che la consistenza (v. allegato n.4 – documentazione autorizzativa);

- In data 29.12.1986 il Comune di Palermo, Settore Edilizia Privata, certifica che *“i lavori di costruzione del fabbricato sito in Via Vanvitelli n. 1/C – 1/H (...) sono stati iniziati posteriormente all’08.05.1984 ed ultimati anteriormente al 25.10.1986 e sono stati eseguiti in conformità al regolamento edile, al PRG e secondo le prescrizioni degli atti di concessione”*.

Considerato, inoltre, che il Certificato di Abitabilità/Agibilità, non solo è l’ultimo provvedimento autorizzativo di un immobile sia in ordine di tempo che procedurale, ma, è anche il certificato con cui si attesta la rispondenza dell’iter realizzativo, valido sia ai fini urbanistici che edilizi e viene rilasciato prima dell’utilizzo dell’immobile, avendo certificato la sussistenza di tutti i criteri di legge, è da sostenere che al momento del suo rilascio in data 24.09.1986 l’immobile pignorato si trovasse nello stato rappresentato dalla planimetria catastale già registrata in data 04.02.1986 così come, peraltro, viene specificato nello stesso Certificato di Abitabilità/Agibilità che dichiara espressamente come il primo piano cantinato con ingresso dal civico 1/C fosse già suddiviso, a destra e sinistra scendendo le scale, in due locali ciascuno composto da tre ambienti, wc e disimpegno. Ora, alla luce dei ragionamenti sopra esposti e confrontando la distribuzione planimetrica catastale che, come detto, risulta in accordo con lo stato attuale del bene, con quanto indicato nel Certificato di Abitabilità/Agibilità al momento del suo rilascio, non si evidenzia alcuna difformità da regolarizzare.

#### **Quesito n. 2**

*“ nel caso di positivo riscontro di eventuali difformità, ad indicare se sussistano i presupposti per una regolarizzazione degli abusi o, per converso, se occorre provvedere al ripristino delle opere, previa quantificazione dei relativi costi per l’eventuale sanabilità o demolizione, mediante detrazione dai relativi valori di stima;*

In riferimento al Lotto B, così come si evince da quanto sopra esposto, non sono state riscontrate difformità.

### 3. CONCLUSIONI E CONSIDERAZIONI DEL CTU

A seguito delle indagini effettuate presso il Comune di Palermo Settore Edilizia Privata nonché presso gli Uffici del Territorio di Palermo, dopo aver attenzionato la documentazione amministrativa e autorizzativa degli immobili oggetto della procedura e dopo aver effettuato i necessari rilievi metrici e fotografici, il sottoscritto CTU ha verificato l'esistenza di difformità, non segnalate nella perizia iniziale, fra lo stato attuale dei beni pignorati, correttamente rappresentati nelle planimetrie catastali, e quanto indicato nel Certificato di Abitabilità/Agibilità al momento del suo rilascio.

Tali difformità, che si concretizzano in una diversa consistenza degli ambienti che compongono l'immobile, riguardano esclusivamente il **Lotto A** e sono regolarizzabili attraverso la presentazione presso il Comune di Palermo, Settore Edilizia Privata, Sportello Unico per l'Edilizia del procedimento di CILA tardiva, i cui costi, stimati dallo scrivente in ca. 2.500,00 € (duemilacinquecento/00) compresi oneri, sanzioni e competenze tecnico, andranno detratti dal valore commerciale stimato in occasione della precedente originaria CTU del 11.02.2015.

A tal proposito, a seguito dei sopralluoghi effettuati rispettivamente in data 30.04.2019 e 06.06.2019, lo scrivente, considerato il pessimo stato manutentivo e conservativo in cui, ad oggi, versano gli ambienti del Lotto A ( v. *allegato n.6 – documentazione fotografica*



*Lotto A*), soggetti ad un grave stato di ammaloramento a causa di importanti infiltrazioni d'acqua di varia natura<sup>3</sup>, ritiene possa essere utile considerare la possibilità di un ulteriore aggiornamento del valore di stima del lotto in questione che tenga conto, non solo delle spese relative alla regolarizzazione delle difformità amministrativo-edilizie sopra trattate, ma anche dello stato manutentivo in cui versa oggi l'immobile. Per questo motivo, quindi, si suggerisce un ribasso, sul valore di stima indicato nella relazione originaria, pari al 20% a cui andrebbero sottratti i costi per la regolarizzazione edilizia e catastale dell'immobile e le spese stimate per i danni presenti.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte avremo:

110.000,00 € - 20% = 88.000,00 € (ottantottomila/00) valore aggiornato immobile;  
a cui andrebbero a sottrarsi:

2.500,00 € = costi per regolarizzazione edilizia attraverso il procedimento di CILA tardiva;

650,00 € = costi per l'aggiornamento planimetrico catastale tramite procedura Docfa e per la redazione dell'APE (Attestato di Prestazione Energetica)<sup>4</sup>;

3.566,02 € = spese per i danni presenti nell'immobile<sup>5</sup>;

2.180,12 € = oneri condominiali<sup>6</sup>;

Pertanto, a seguito degli adattamenti e delle correzioni effettuate, il valore del Lotto A risulterebbe, arrotondato, pari a € 79.000,00 (settantanovemila/00).

In relazione al **Lotto B**, così come già anticipato, confrontando la distribuzione planimetrica catastale e lo stato attuale del bene con quanto indicato nel Certificato di Abitabilità/Agibilità al momento del suo rilascio, non si evidenzia alcuna difformità da regolarizzare.

<sup>3</sup> Fenomeno già segnalato e ampiamente descritto nella relazione redatta dal CTU in data 12.11.2018 che aveva inoltre provveduto a redigere il computo metrico estimativo dei danni presenti nell'immobile e pari a ca € 3.566,02

<sup>4</sup> Costi stimati dalla CTU del 11.02.2015 (cfr relazione CTU pg.11)

<sup>5</sup> Costi stimati dalla CTU del 12.11.2018 (cfr relazione CTU pg.26)

<sup>6</sup> Costi individuati dalla CTU del 12.11.2018 (cfr relazione CTU pg. 6)

Con quanto sopra il sottoscritto ritiene di avere svolto il mandato conferito e, ringraziando per la fiducia accordata, rassegna la perizia restando a disposizione per qualsiasi chiarimento si rendesse necessario.

Con osservanza

Palermo, 22/06/2019

IL CONSULENTE TECNICO

*(Arch. Carlo Giannone)*