

TRIBUNALE DI PALERMO-SEZ. ESEC. IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO NELLA ESECUZIONE

IMMOBILIARE PROMOSSA DA BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

CONTRO "A" + 3 (R.G.ES. 459/2018)

LOTTO 1

La presente relazione di consulenza si suddivide nei seguenti capitoli:

1. PREMESSA E MANDATO DI CONSULENZA
2. ITER DELLE OPERAZIONI PERITALI
3. RISPOSTA AL QUESITO N. 1 DEL MANDATO CONFERITO
4. RISPOSTA AL QUESITO N. 2 DEL MANDATO CONFERITO
5. RISPOSTA AL QUESITO N. 3 DEL MANDATO CONFERITO
6. RISPOSTA AL QUESITO N. 4 DEL MANDATO CONFERITO
7. RISPOSTA AL QUESITO N. 5 DEL MANDATO CONFERITO
8. RISPOSTA AL QUESITO N. 6 DEL MANDATO CONFERITO
9. RISPOSTA AL QUESITO N. 7 DEL MANDATO CONFERITO
10. RISPOSTA AL QUESITO N. 8 DEL MANDATO CONFERITO
11. RISPOSTA AL QUESITO N. 9 DEL MANDATO CONFERITO
12. RISPOSTA AL QUESITO N. 10 DEL MANDATO CONFERITO
13. RISPOSTA AL QUESITO N. 11 DEL MANDATO CONFERITO
14. RISPOSTA AL QUESITO N. 12 DEL MANDATO CONFERITO
15. RISPOSTA AL QUESITO N. 13 DEL MANDATO CONFERITO

1. PREMESSA E MANDATO DI CONSULENZA

In data **20.05.2019** perveniva a mezzo p.e.c. lettera di nomina del 15.05.2019, ove il sottoscritto Ing. Simone Caputo riceveva, da parte del S.G.Es. Dott.ssa Alessia Lupo, l'incarico a svolgere il ruolo di consulente

tecnico d'ufficio nell'esecuzione immobiliare con R.G. 459/2018 (v. All. n. 1).

Il giorno **21.05.2019** lo scrivente effettuava il giuramento depositando telematicamente il verbale di accettazione dell'incarico (v. All. n. 2).

Il mandato risultava composto da 13 quesiti ai quali il sottoscritto c.t.u. risponderà singolarmente dedicando un paragrafo ad ognuno di essi (v. All. n. 1).

2. ITER DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data **06.09.2019** lo scrivente si recava presso il Comune di Palermo – Ufficio Anagrafe e Stato Civile – al fine di entrare in possesso del certificato di stato civile delle parti esegutate.

In data **03.10.2019** alle ore **10.30**, previo avviso inviato alle parti da parte del Custode Giudiziario (Avv. Dorian Angelo) a mezzo mail pec e/o raccomandata A/R (in tale raccomandata, lo scrivente richiedeva a parte esegutata anche una serie di documentazioni necessarie all'espletamento del mandato, v. All. n. 3), il sottoscritto si recava in Via Luigi Borrello 20 in Palermo.

Ivi si incontrava con il Sig. "A" e con la Sig.ra "B" e, con la loro assistenza, veniva visionato l'appartamento.

Si procedeva ad una ricognizione dello stato dei luoghi e, con la scorta della planimetria catastale, si procedeva alla verifica dello stato dei luoghi prendendo appunti in fogli separati ed effettuando un rilievo metrico e fotografico dell'immobile (v. All. n. 4).

Inoltre, in tale occasione, al sottoscritto veniva consegnata tutta la documentazione in possesso di parte esegutata riguardante l'immobile che lo scrivente andava a fotocopiarsi presso una copisteria limitrofa.

In data **04.10.2019** alle ore **10.30**, previo avviso inviato alle parti da parte del Custode Giudiziario (Avv. Doriana Angelo) a mezzo mail pec e/o raccomandata A/R (in tale raccomandata, lo scrivente richiedeva a parte eseguita anche una serie di documentazioni necessarie all'espletamento del mandato, v. All. n. 3), il sottoscritto si recava in Viale XXVII Maggio 15/c in Palermo.

Ivi si incontrava sempre con il Sig. "A" e con il Sig. "C", proprietario dell'immobile in questione per la quota di $\frac{1}{2}$ in piena proprietà in regime di comunione legale con la Sig.ra "D"; la Sig.ra "D", proprietaria anch'essa per la quota di $\frac{1}{2}$ in piena proprietà in regime di comunione legale con il Sig. "C", risultava assente per motivi di cura sanitaria. Con l'assistenza del Sig. "A" veniva quindi visionato l'appartamento.

Si procedeva ad una ricognizione dello stato dei luoghi e, con la scorta della planimetria catastale, si procedeva alla verifica dello stato dei luoghi prendendo appunti in fogli separati ed effettuando un rilievo metrico e fotografico dell'immobile (v. All. n. 4).

Inoltre, in tale occasione, al sottoscritto veniva consegnata tutta la documentazione in possesso di parte eseguita riguardante l'immobile.

In data **23.10.2019** lo scrivente si recava presso il Commissariato per la Liquidazione degli Usi Civici della Sicilia per presentare istanza scritta al fine di verificare se i beni pignorati fossero gravati da censo, livello o uso civico e riceveva risposta scritta in data **25.10.2019**.

In data **28.10.2019** il sottoscritto si recava, previo appuntamento preso per via telematica, presso il Comune di Palermo – Settore Edilizia Privata al fine di visionare ed entrare in possesso della documentazione tecnica in

riferimento all'immobile di via Borrello, utile all'espletamento del mandato conferito.

In tale occasione lo scrivente effettuava alcune foto alla documentazione.

In data **31.10.2019** lo scrivente richiedeva al Comune di Palermo – Settore Edilizia Privata copia della documentazione tecnica in riferimento all'immobile di Viale XXVII Maggio e inoltre inoltrava p.e.c. all'Agenzia del Demanio per richiedere se i beni pignorati ricadessero su solo demaniale.

In data **05.11.2019** lo scrivente riceveva risposta scritta dall'Edilizia Privata in merito all'immobile di Viale XXVII Maggio in cui si comunicava l'irreperibilità del fascicolo richiesto e si consigliava di rivolgersi allo IACP.

In data **05.11.2019** si recava presso gli Uffici delle Poste Italiane al fine di effettuare il bonifico utile per il ritiro dei certificati di destinazione urbanistica e giorno **08.11.2019** inoltrava p.e.c. con tale richiesta al Comune di Palermo.

In data **08.11.2019** lo scrivente effettuava sollecito via p.e.c. all'Agenzia del Demanio riguardo la documentazione richiesta.

In data **11.11.2019** lo scrivente effettuava un ulteriore sollecito all'Agenzia del Demanio e nella stessa data riceveva risposta scritta.

In data **18.11.2019** lo scrivente riceveva mail dal Comune di Palermo – Settore Edilizia Privata indicante che la documentazione richiesta poteva essere ritirata; per tali motivi il sottoscritto, in data **19.11.2019**, si recava prima presso gli Uffici delle Poste Italiane al fine di effettuare il pagamento dei bollettino e poi presso il Comune di Palermo – Settore Edilizia Privata per ritirare le suddette copie.

In data **25.11.2019** lo scrivente scriveva p.e.c. all'IACP di Palermo al fine di

richiedere copia dell'abitabilità dell'immobile di Viale XXVII Maggio.

In data **17.01.2020** il sottoscritto c.t.u. si recava presso il Comune di Palermo – Area della Pianificazione Urbanistica - per ritirare i certificati di destinazione urbanistica richiesti.

In data **21.01.2020** lo scrivente riceveva p.e.c. dall'IACP di Palermo in cui gli veniva chiesto il pagamento dei diritti di Segreteria per il ritiro del certificato di abitabilità richiesto in riferimento all'immobile di Viale XXVII Maggio e, nella stessa data, si recava presso gli Uffici delle Poste Italiane al fine di effettuare tale bonifico che inoltrava via p.e.c.

In data **24.01.2020** il sottoscritto riceveva via p.e.c. attestato che confermava l'abitabilità per l'immobile di cui sopra.

Il sottoscritto c.t.u., trattandosi di due immobili in zone del tutto diverse della città, ha proceduto alla formazione di due lotti per la vendita, secondo principi di logica e maggiore appetibilità sul mercato.

Ha pertanto prodotto due fascicoli separati, ognuno per ciascun lotto, identificati con LOTTO 1 (immobile Via Borrello) e LOTTO 2 (immobile Viale XXVII Maggio).

3. RISPOSTA AL QUESITO NR. 1 DEL DECRETO DI NOMINA

Identificare i diritti reali e i beni oggetto del pignoramento.

Il diritto reale pignorato indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello indicato nell'atto di acquisto e cioè nell'atto di compravendita del giorno 15.02.2007 del Notaio Lunetta Maurizio di San Giuseppe Jato (PA); infatti in entrambi i casi si parla di piena proprietà in misura della metà indivisa per ciascuno (v. All. n. 5 et n. 6).

Il bene pignorato, dalla lettura *“dell'atto di pignoramento immobiliare”*

del 22.06.2018, a favore della "BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.", nei confronti del Sig. "A", della Sig.ra B", del Sig. "C" e della Sig.ra "D", risulta essere (v. All. n. 5):

- Abitazione di tipo economico in Comune di Palermo, Via Luigi Borrello n. 20, scala DX, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 16, part. 449, sub. 6, categoria A/3, vani 3,5, piano n. 1.

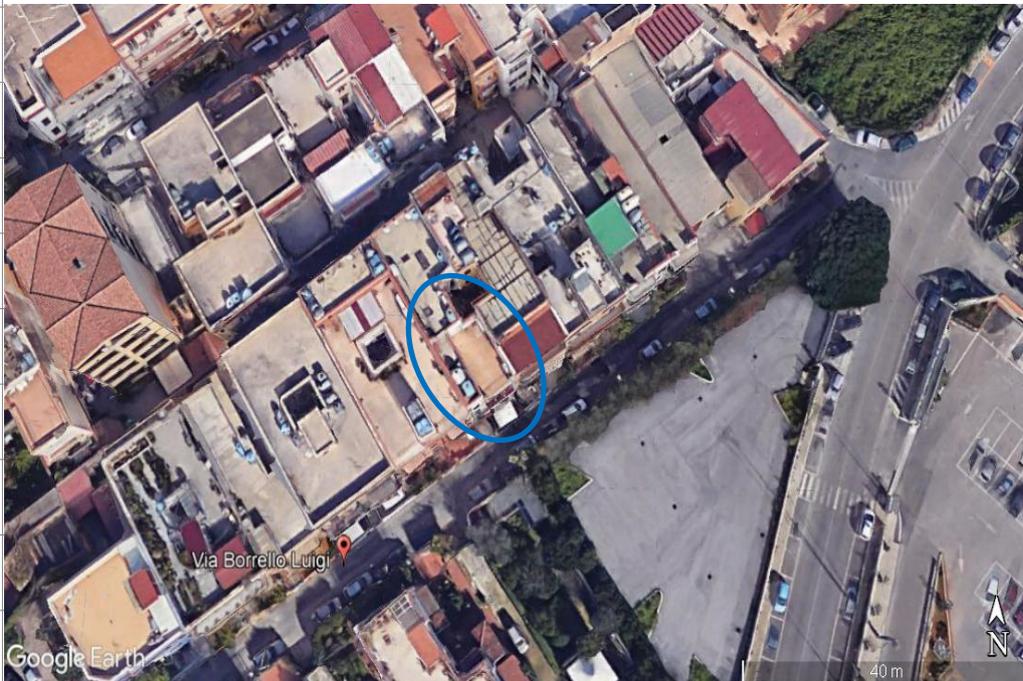
Non esistono difformità fra i dati del pignoramento e quelli presenti agli atti del catasto alla data del pignoramento stesso (v. All. n. 5 et n. 7).

Non esistono "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (cioè difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale) (v. All. n. 8).

Sempre in risposta al quesito esaminato in tale capitolo, lo scrivente fornisce un raffronto fra le foto satellitari e la mappa catastale al fine di consentire un'esatta e corretta individuazione del fabbricato in esame.

Nelle immagini che seguono è possibile individuare tale raffronto: è presente una foto satellitare del quartiere in cui si trova l'immobile oggetto del mandato (indicato con una freccia rossa) e un ingrandimento della foto suddetta dove è cerchiato in blu il fabbricato.

A seguire è riportata la mappa catastale ritirata dallo scrivente presso il Catasto di Palermo dove è evidenziata in verde la particella del fabbricato in esame (v. All. n. 9).





Pertanto tale lotto:

- è **rappresentato** dall'immobile indicato nell'atto di pignoramento come un'abitazione di tipo economico in Comune di Palermo, Via Luigi Borrello n. 20, scala DX, censito all'NCEU di detto Comune, **identificato** catastalmente dal foglio 16, part. 449, sub. 6, categoria A/3, vani 3,5, piano n. 1 (v. All. n. 5);

- è **confinante** con proprietà _____ con proprietà _____

e a sud con la via Luigi Borrello.

4. RISPOSTA AL QUESITO NR. 2 DEL DECRETO DI NOMINA

L'immobile sottoposto a pignoramento è rappresentato da un appartamento sito in Palermo con accesso dalla via Luigi Borrello al n. 20, ubicato al piano primo, composto da cucina, due stanze da letto, w.c., corridoio e ripostiglio.

L'immobile oggetto di odierna valutazione, trovasi, come detto, nella via Borrello, la quale collega la via Giovan Battista Santangelo con la via Oreste

Lo Valvo ed è ubicato nella fascia Suburbana della Zona Pallavicino-San Filippo Neri di Palermo.

La zona, caratterizzata da fabbricati di vecchia edificazione a tre-quattro elevazioni fuori terra, è una zona periferica della città di Palermo ben collegata col resto della città e comprendente numerosi insediamenti residenziali. Sono presenti nelle vicinanze anche numerosi servizi.

Il fabbricato presenta struttura in cemento armato e prospetti intonacati e tinteggiati con intonaco per esterno del tipo Livigni ed è costituito da quattro elevazioni fuori terra con terrazzo. Lo stato di conservazione e manutenzione dell'intero fabbricato risulta discreto.

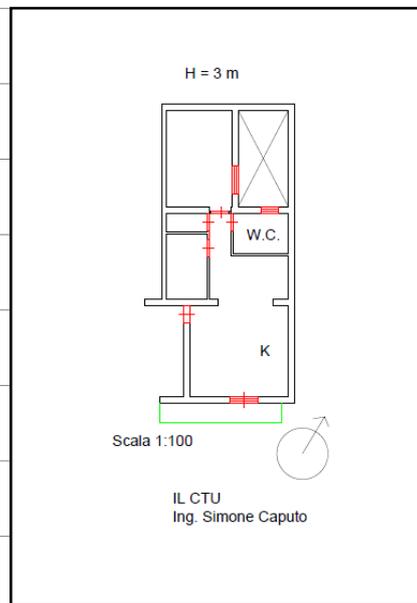
Gli infissi esterni risultano in alluminio e sistema di chiusura esterna con persiane anch'esse in alluminio.

L'accesso al fabbricato avviene dalla via Borrello oltrepassando prima un cancello in ferro e poi un portone in ferro e in vetro (v. All. n. 10, foto 1, 2, 3 e 4).

Oltrepassando tale portone, si perviene al disimpegno del piano terra dal quale, tramite una rampa di scale in marmo e ringhiera e corrimano in ferro, si raggiungono i piani più alti. Al piano primo, sulla destra, si trova la porta blindata in legno di accesso all'appartamento (v. All. n. 10, foto 5 e 6).



All'atto del sopralluogo lo scrivente ha trovato una distribuzione dei vari vani identica a quella riportata nella Planimetria catastale (v. All. n. 8). Lo scrivente ha comunque **redatto una nuova planimetria dello stato dei luoghi che riporta di seguito** (v. All. n. 11).



Oltrepassando la porta di ingresso, si perviene alla cucina dalla quale, tramite una porta-finestra, si accede al balcone prospiciente la via Luigi Borrello (v. All. n. 10, foto 7, 8, 9 e 10).

Dalla cucina, si giunge ad un corridoio dal quale, tramite porte in legno, si accede rispettivamente, da sinistra verso destra, ad una stanza da letto, ad un ripostiglio, ad un'altra stanza da letto con letto matrimoniale e ad un w.c. con vasca (v. All. n. 10, foto 11, 12, 13, 14 e 15).





Le caratteristiche di finitura e quelle impiantistiche del bene sono descritte secondo le voci di seguito elencate.

Pavimenti: tutti gli ambienti presentano pavimentazione in mattoni di ceramica (v. All. n. 10, foto 7, 11, 14 e 16).

Rivestimenti interni: le pareti di tutti gli ambienti risultano intonacate, tinteggiate con idropittura e versanti in ottimo stato di manutenzione e conservazione, ad eccezione dell'ambiente w.c. e della cucina, i quali presentano rivestimento in piastrelle di ceramica, il primo nella sua totalità e la seconda solo nella parte dedicata ai fornelli (v. All. n. 10, foto 7, 8, 14 e 15).

Infissi interni: in legno (v. All. n. 10, foto 11, 13 e 17).

Infissi esterni: in alluminio con persiane in alluminio (v. All. n. 10, foto 2, 7, 10 e 18).

W.C. vasca: è provvisto di n. 4 pezzi sanitari di qualità commerciale: vaso, bidet, lavabo e vasca (v. All. n. 10, foto 15).

Impianto elettrico: non rispondente alla vigente normativa L. 46/90 e alla norma CEI 64-8, mancando la dichiarazione di conformità. Il costo totale, per mettere a norma l'impianto, è da stimarsi sui **3.500 euro**.

Impianto idrico: allacciato alla rete idrica comunale.

Impianto di riscaldamento: autonomo con pompe caldo/freddo (v. All. n. 10, foto 19 e 20).

Scarichi: allacciato alla fognatura comunale.

L'altezza interna dell'immobile risulta pari a ml 3,00.

Il sottoscritto c.t.u. ha calcolato una superficie utile netta di 55 mq ma per la determinazione della superficie utile complessiva nel caso di edificio residenziale, ai fini della superficie da computare nella Banca Dati Omi si ritiene di applicare la superficie utile lorda (cioè al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie).

La superficie utile complessiva dell'immobile pertanto, arrotondata al metro quadrato, risulta pari alla somma della superficie utile lorda:

- del piano primo dell'immobile;
- delle pertinenze di tipo esclusivo di ornamento (in tale caso esclusivamente il balcone) opportunamente omogeneizzate alla superficie principale.

In particolare, in riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, nel caso di unità immobiliare parte di un edificio, si considerano i seguenti parametri nel calcolo della superficie commerciale:

- per quanto riguarda il balcone, essendo comunicante con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali, si considera calcolata nella misura del 30% della superficie.

Lo scrivente ha pertanto calcolato una superficie commerciale di **57 mq.**

Dalla consultazione della documentazione in possesso del sottoscritto non risulta alcun attestato di conformità/prestazione energetica.

Per tali motivi lo scrivente stima un costo di **€ 500,00** per la redazione di un APE (attestato di prestazione energetica) da parte di un tecnico di competenza.

5. RISPOSTA AL QUESITO NR. 3 DEL DECRETO DI NOMINA

Dalla consultazione delle visure catastali attuali e storiche e della relazione notarile si evince quanto segue (v. All. n. 7 et n. 12).

In data 05.07.1963 la Sig.ra "F" acquista un terreno sul quale costruisce abusivamente, nel dicembre 1964 senza licenza o concessione edilizia, l'immobile in questione (v. All. n. 6).

Successivamente, tale immobile perviene a "G" tramite donazione dalla signora "F" con atto del 24.02.1987 in Notar Maurizio Allegra di Carini, rep. n. 4082/2138, trascritto il 11.03.1987 ai nn. 9801/7425.

In seguito, perviene a "H" giusta atto di compravendita in Notar Anna Ruffino di Palermo del 27.06.2005, rep. 37606/8196, trascritto il 14.07.2005 ai nn. 38421/22229, da potere del Sig. "G".

In ultimo, agli esecutati "A" e "B" l'immobile è pervenuto da potere di "H", tramite atto di compravendita in Notaio Maurizio Lunetta di San Giuseppe Jato del 15.02.2007 Rep. n. 15750/4943, trascritto il 19.02.2007 ai nn. 12451/7796 (v. All. n. 6 et n. 12).

In riferimento alla storia catastale del bene e ai passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F., il sottoscritto riporta quanto segue.

L'immobile in oggetto è stato edificato nel 1964 e attualmente ricade nel terreno identificato al Catasto Terreni dal foglio 16 e particella 449 (v. All. n. 6 et n. 7).

Il sottoscritto c.t.u. conferma inoltre l'esatta corrispondenza fra i dati indicati nell'atto di pignoramento e quelli catastali (foglio, particella e subalterno).

Effettuando **un raffronto fra la situazione attuale dei luoghi e quella riportata nella planimetria catastale** (v. All. n. 8 et n. 11), lo scrivente non ravvede alcuna difformità.

6. RISPOSTA AL QUESITO NR. 4 DEL DECRETO DI NOMINA

LOTTO 1:

- abitazione in piena proprietà per ½ del Sig. "A" e per ½ della Sig.ra "B", ubicata in Palermo, alla via Luigi Borrello n. 20, piano primo;
- è composto da: 2 stanze, una cucina-soggiorno, un ripostiglio, un corridoio di disimpegno, un w.c. con vasca e un balcone e confinante con proprietà _____, con proprietà _____ e a sud con la via Luigi Borrello;
- è riportato al C.F. del Comune di Palermo al foglio 16, p.lla 449, sub 6;
- il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale;
- lo stato dei luoghi non è conforme rispetto all'istanza di condono n. 6956/Bis presentata il 13 Giugno 1986 e per la quale è stata pagata intera oblazione, a causa di modifica di opere interne avvenuta tramite CILA regolarmente presentata nel 2019.

PREZZO BASE: euro 50.000

7. RISPOSTA AL QUESITO NR. 5 DEL DECRETO DI NOMINA

Con atto di compravendita del giorno 15.02.2007 in Notaio Maurizio Lunetta di San Giuseppe Jato, rep. 15750, racc. 4943, trascritto il 19.02.2007 ai nn. 12451/7796, la Sig.ra "H" vendeva e trasferiva al Sig. "A" e alla Sig.ra "B" l'immobile oggetto di pignoramento (v. All. n. 6 et n. 12).

Con atto di compravendita in Notar Anna Ruffino di Palermo del 27.06.2005, rep. 37606, racc. 8196, trascritto il 14.07.2005 ai nn. 38421/22229, il Sig. "G" vendeva e trasferiva l'immobile in questione alla Sig.ra "H" (v. All. n. 12).

Con atto di donazione del 24.02.1987 in Notar Maurizio Allegra di Carini, rep. n. 4082, racc. 2138, trascritto il giorno 11.03.1987 ai nn. 9801/7425, tale immobile perveniva a "G" tramite donazione dalla Sig.ra "F" (v. All. n. 6 et n. 12).

Il sottoscritto c.t.u. **può affermare che tale immobile non ha subito modifiche catastali fino a data attuale**, restando sempre identificato dal foglio e dalla particella più volte menzionati (v. All. n. 7).

Il fabbricato contenente l'immobile in esame è stato edificato nel dicembre 1964 sul terreno attualmente identificato al Catasto Terreni al foglio 16, particella 449 (v. All. n. 6 et n. 7).

Il mappale del terreno e del fabbricato, già inserito nel corso di tale relazione, con evidenziata la particella interessata, è presente nell'allegato n. 9.

I debitori "A" e "B" acquistano come predetto tale immobile nel mese di febbraio dell'anno 2007 e lo acquistano per la quota di 1/2 ciascuno, essendo entrambi di stato libero al momento dell'acquisto. Contraggono matrimonio solo successivamente nel dicembre del 2007 (v. certificato di matrimonio già

depositato telematicamente).

8. RISPOSTA AL QUESITO NR. 6 DEL DECRETO DI NOMINA

L'immobile in esame risulta realizzato nel 1964, come è possibile dedurre dalla **domanda di sanatoria presentata presso il comune di Palermo in data 13/06/1986 prot. n. 6956/Bis, a nome di "G" (v. All. n. 13).**

In riferimento a tale istanza, il sottoscritto ha verificato, presso gli Uffici dell'Edilizia Privata, Ufficio Condono Edilizio, l'esistenza di tutti i bollettini comprovanti il pagamento dell'oblazione, suddivisa in tre rate il cui pagamento è riportato in tre bollettini (v. All. n. 13).

In particolare, per tale istanza di sanatoria, presentata per gli abusi edilizi in riferimento alla legge del 24 febbraio 1985 n. 47, l'oblazione da corrispondere era di lire 190.704 e risulta corrisposta un'oblazione complessiva di lire 204.698 effettuata con i seguenti bollettini di c/c postale sul ccp 255000 intestato a "Amministrazione P.T. – Oblazione abusivismo edilizio":

- attestazione n. 994 del 26.05.1986 pari a lire 64.850;
- attestazione n. 170 del 20.08.1986 pari a lire 69.924;
- attestazione n. 182 del 25.06.1986 pari a lire 69.924.

Non risultano somme versate in riferimento agli oneri concessori in quanto non dovuti.

L'abuso consiste nella realizzazione di un edificio adibito a civile abitazione realizzato in assenza della concessione o licenza edilizia.

Sono pertanto state prodotte diverse istanze di sanatoria ai sensi della L. 47/85 in data 31.07.1986 dai diversi proprietari dei vari appartamenti facenti parte di tale edificio. Oltre la suddetta già menzionata, si riportano le

seguenti: la n. 12246 presentata da "I", la n. 12247 presentata da "H", la n. 12248 presentata da "J", la n. 12249 presentata da "K", la n. 12250 presentata da "L" e la n. 12251 presentata da "M". Anche per tutte le pratiche suddette il sottoscritto ha verificato l'esistenza dei bollettini comprovanti l'avvenuto pagamento delle diverse oblazioni indicate in tali istanze (v. All. n. 13).

In riferimento all'istanza con prot. n. 6956/Bis, a nome di "G", il c.t.u. riferisce come gli esecutati "A" e "B" abbiano fornito al sottoscritto tutta la documentazione comprovante il proseguimento dell'iter riguardante la sanatoria ad integrazione del fascicolo 6956/BIS (ad esempio la perizia giurata, inerente le dimensioni e lo stato delle opere, redatta da un tecnico abilitato all'esercizio della professione, datata 24.07.2019, v. All. n. 14) e finalizzato all'ottenimento della concessione edilizia, ma lo stesso c.t.u. non ne ha trovato traccia presso gli Uffici dell'Edilizia Privata, Ufficio Condono Edilizio, dove il sottoscritto ha potuto solo constatare l'esistenza del certificato di idoneità sismica (v. All. n. 14).

Ma, come è possibile verificare dal protocollo di presentazione della documentazione integrativa della predetta sanatoria (che il sottoscritto c.t.u. ha ricevuto dall'Ingegnere Giardina per conto di parte esecutata), parte esecutata ha presentato tale documentazione all'Edilizia Privata, Ufficio Condono Edilizio, in un giorno successivo (21.11.2019) rispetto a quello cui il sottoscritto ha visionato la pratica presso i predetti uffici (28.10.2019) (v. All. n. 15).

Pertanto, constatando il sottoscritto:

- la presenza di tutti i bollettini attestanti il pagamento

dell'oblazione;

- l'esistenza della perizia giurata comprensiva di protocollo;
- l'esistenza del certificato di idoneità sismica;
- che la pratica è in corso di definizione in seguito all'impegno da parte eseguita nel presentare tutta la documentazione necessaria;

il sottoscritto pertanto non ritiene necessario considerare alcun costo aggiuntivo per la definizione della pratica da detrarre al valore di stima, sottolineando però che occorre ancora del tempo per definirla.

Lo scrivente comunica, inoltre, di aver verificato che i debitori "A" e "B" hanno effettuato dei lavori datati 22.07.2019 che hanno portato l'immobile alla situazione attuale descritta in planimetria catastale diversa da quella all'epoca della presentazione dell'istanza di condono; per tali lavori di modifica di opere interne, parte eseguita ha correttamente presentato una Cila tardiva datata appunto luglio 2019 con il relativo versamento di euro 1.000 necessari per il pagamento della sanzione (v. All. n. 16).

Per quanto dichiarato precedentemente, l'immobile attualmente risulta **privo del certificato di abitabilità.**

Lo scrivente, in data 17.01.2020, ritirava presso il Comune di Palermo – Area della Pianificazione Urbanistica - il **Certificato di Destinazione Urbanistica** in riferimento al territorio su cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento, dal quale si evince **che la particella 449 del foglio di mappa n. 16 ricade in "zona territoriale omogenea B2"** (v. All. n. 17) e pertanto le opere abusive realizzate rientrano fra quelle suscettibili di condono.

9. RISPOSTA AL QUESITO NR. 7 DEL DECRETO DI NOMINA

L'immobile risulta abitato dal Sig. "A" e dalla Sig.ra "B", parti esegutate.

10. RISPOSTA AL QUESITO NR. 8 DEL DECRETO DI NOMINA

Si segnala che è presente **un'ipoteca volontaria** del 19.02.2017 iscritta ai nn. 12452/3444 nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 15.02.2017, ai rogiti del notaio Lunetta Maurizio da San Giuseppe Jato, rep. n. 15751/4944 a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena - codice fiscale 00884060526, contro i signori "A" e "B" gravante sull'immobile di cui trattasi (v. All. n. 12).

Oltre ovviamente il pignoramento originante la presente procedura espropriativa e cioè quello trascritto in data 21.08.2018 ai nn. 32408/24536 a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., con sede in Siena, codice fiscale 00884060526 e contro "A", "B", "C" e "D" (v. All. n. 5).

Lo scrivente riferisce, come appurato da parte esegutata, che l'immobile pignorato ricade in una palazzina dove non vi è costituito condominio.

11. RISPOSTA AL QUESITO NR. 9 DEL DECRETO DI NOMINA

Il sottoscritto c.t.u. in data 31.10.2019 mandava p.e.c. all'Agenzia del Demanio al fine di ricevere informazioni circa l'insistenza o meno dell'immobile pignorato su suolo demaniale.

In data 11.11.2019 l'Agenzia del Demanio dava esito negativo come risposta al quesito, dichiarando che l'immobile oggetto di tale consulenza non ricadeva su suolo demaniale (v. All. n. 18).

12. RISPOSTA AL QUESITO NR. 10 DEL DECRETO DI NOMINA

Il sottoscritto c.t.u. in data 23.10.2019 presentava nota al Commissariato per la Liquidazione degli Usi Civici della Sicilia al fine di rispondere a tale quesito.

In data 25.10.2019 il predetto ufficio riferiva che l'immobile in questione non è gravato da diritti di uso civico (v. All. n. 19).

13. RISPOSTA AL QUESITO NR. 11 DEL DECRETO DI NOMINA

I debitori "A" e "B" dichiarano di dividersi annualmente, con gli altri proprietari degli altri immobili del fabbricato, le sole spese di luce del vano scala e della pulizia della scala consistenti rispettivamente, sempre in riferimento all'immobile pignorato, in € 60/anno e in € 120/anno.

Non esistono altre spese in quanto non è stato costituito condominio.

14. RISPOSTA AL QUESITO NR. 12 DEL DECRETO DI NOMINA

Il sottoscritto ha calcolato la superficie dell'intero appartamento comprendendo il balcone.

Tale appartamento rientra nella categoria "abitazioni di tipo economico".

In particolare:

- la superficie del balcone, essendo comunicante con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali, è stata calcolata nella misura del 30% della superficie.

Per tali motivi la superficie commerciale dell'intero immobile, calcolata al netto delle murature esterne, secondo quanto dettato dalle **"Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare"** pubblicate dall'Agenzia del Territorio, è pari a **57,00** mq.

Per la valutazione del bene, il sottoscritto ha utilizzato il metodo comunemente detto "sintetico – comparativo" che consiste nel determinare l'entità del valore tramite una comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto di stima con le analoghe di altri

beni esistenti in loco e di cui si è a conoscenza dell'attuale valore di mercato.

La comparazione rende possibile l'inserimento del bene oggetto di stima nella classe dei beni di analoghe caratteristiche estrinseche ed intrinseche, quindi l'immobile da stimare assumerà, quale più probabile valore venale, quello dato dal prezzo medio rappresentativo della classe in cui è stato inserito.

Occorre precisare che per caratteristiche intrinseche in genere si intendono la consistenza del bene, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e manutenzione, i servizi igienici e le comodità presenti ed insite nel bene stesso, la dimensione dei vani, l'età della costruzione, la stabilità, etc.; mentre per condizioni estrinseche di un immobile in genere si intendono tutte quelle condizioni esterne che possono rendere più o meno appetibile il bene come ad esempio il collegamento viario (servizi pubblici), la vicinanza a mercati, uffici pubblici, locali, banche, locali di attrazione e di cultura, etc., ossia il suo inserimento nel tessuto urbano limitrofo.

Al fine dell'applicazione del succitato metodo sintetico, bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si è ritenuto opportuno scegliere il metro quadrato di superficie lorda commerciale.

L'adozione del metodo sintetico-comparativo ha richiesto l'analisi di mercato di immobili consimili per ubicazione e tipologia a quella in esame.

Il sottoscritto si è pertanto messo in contatto con un'agenzia immobiliare nelle strette vicinanze dell'immobile pignorato e precisamente con "Il metroquadro IMMOBILIARE" con sede a Palermo in via Tommaso Natale n. 87 e si è interfacciato con il Sig. _____ il quale riferiva che il valore al

mq. degli immobili nella via Borrello, nel caso di una palazzina senza ascensore, si aggirava fra gli 800 €/mq. e i 1.100 €/mq.

Pertanto, dalla consultazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, il sottoscritto c.t.u. ha accertato che i margini di variazione delle quotazioni in €/mq. relative alle unità immobiliari consimili a quelle in esame in zone limitrofe e similari a quella in cui ricade il bene in oggetto, alla data odierna, oscilla, per le abitazioni di tipo economico, tra € 800/mq. e € 1.200,00/mq. (v. All. n. 20).

Alla luce di quanto sopra esposto, tenendo conto delle indagini eseguite nelle agenzie immobiliari locali, dei valori Omi sopra riportati e delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche (superficie commerciale, volumetria, rifiniture, stato d'uso in cui versa l'immobile, piano, esposizione ecc.) dell'immobile oggetto di stima, sulla scorta dei dati sopra riportati, lo scrivente ritiene equo fissare un valore unitario pari a

€ 1.100,00/mq. per l'appartamento.

Pertanto si avrà:

- mq. 57,00 x €/mq. 1.100,00 = **€ 62.700,00**

Tenuto conto di quanto sopra riportato il valore commerciale del bene in oggetto sarà pari a:

- Valore dell'immobile determinato con il metodo così detto

“sintetico comparativo” **€ 62.700,00**

a detrarre

- Costo impianto elettrico a norma **€ 3.500,00**

a detrarre

- Costo redazione APE **€ 500,00**

Totale € 58.700,00

Calcolo prezzo a base d'asta:

58.700 x 0,15 = € 8.805

58.700 – 8.805 = € 49.895

In cifra tonda: € 50.000

Prezzo a base d'asta: € 50.000

15. RISPOSTA AL QUESITO NR. 13 DEL DECRETO DI NOMINA

Il pignoramento prevede una quota indivisa e cioè quella di ½ sia per il Sig. "A" che per la Sig.ra "B".

Pertanto, in riferimento al valore intero dell'immobile, il valore delle due quote indivise per i Sig.ri "A" e "B" saranno entrambe corrispondenti a € 25.000 e il sottoscritto c.t.u. non ritiene di dover effettuare altre considerazioni in merito, in quanto le due quote indivise (che sommate rappresentano il totale dell'appartamento) appartengono a due soggetti entrambi eseguiti all'interno di tale consulenza.

Palermo, lì 07/02/2020


Ing. Simone Caputo

Allegati:

1. Decreto di nomina
2. Verbale accettazione incarico
3. Lettere raccomandate A/R del giorno 13.09.2019
4. Verbali sopralluoghi
5. Atto di pignoramento
6. Atti di compravendita
7. Visura catastale attuale e storica

8. Planimetria catastale

9. Foto satellitari e mappa catastale

10. Documentazione fotografica

11. Planimetria stato dei luoghi

12. Relazione notarile

13. Domanda di sanatoria con bollettini

14. Perizia giurata e certificato di idoneità sismica

15. Protocollo presentazione integrazione sanatoria

16. Bonifico per pagamento sanzioni previste nella CILA

17. Certificato di destinazione urbanistica

18. Dichiarazione Agenzia del Demanio

19. Dichiarazione Commissariato per la Liquidazione degli Usi Civici della Sicilia

20. Osservatorio del Mercato Immobiliare