

Tribunale di Palermo
Sezione Esecuzioni 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 2

IL C.T.U.
Ing. Simone Caputo

febbraio 2020

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 2

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 eseguite.


In data **03.10.2019** 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 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 eseguita 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 22.12.2005 del Notaio Bonomo Maria di Palermo; infatti in entrambi i casi si parla di piena proprietà per entrambi gli esecutati (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 civile in Comune di Palermo, Viale XXVII Maggio n. 15/C int. 1, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 89, part. 1205, sub. 4, categoria A/2, vani 8, piano n. T.

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); l'unica difformità è rappresentata da una porta indicata nella planimetria e che all'atto del sopralluogo non risultava più esistente (v. All. n. 8). Il sottoscritto descriverà tale difformità riscontrata in SS
maniera più approfondita nel paragrafo 5.

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 dove è evidenziato in verde il fabbricato in esame (v. All. n. 9).



58





Pertanto tale lotto:

- è **rappresentato** dall'immobile indicato nell'atto di pignoramento come un'abitazione di tipo civile in Comune di Palermo, Viale XXVII Maggio n. 15/C int. 1, censito all'NCEU di detto Comune, **identificato** catastalmente dal foglio 89, part. 1205, sub. 4, cat. A/2, vani 8, piano n. T (v. All. n. 5);

- è **confinante** a nord con area condominiale, a sud con stradina condominiale nel retrospetto, ad est con viale XXVII Maggio e ad ovest con proprietà

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 dal viale XXVII Maggio al n. 15/C, ubicato al piano terra, composto da ingresso, soggiorno, cucina, quattro stanze da letto, w.c., w.c. con doccia, ripostiglio, corridoio, veranda e striscia

di terreno nel retroprospetto.

L'immobile oggetto di odierna valutazione, trovasi, come detto, nel viale XXVII Maggio al n. 15/C, il quale si diparte dalla via Messina Marine ed è ubicato nella fascia periferica della zona S.Erasmo-Sperone-Settecannoli di Palermo.

La zona, caratterizzata da fabbricati di vecchia edificazione a sei-sette elevazioni fuori terra, è una zona della città di Palermo con numerosi insediamenti residenziali e qualche locale commerciale.

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

Gli infissi esterni risultano in alluminio e sistema di chiusura esterna con persiane in pvc.

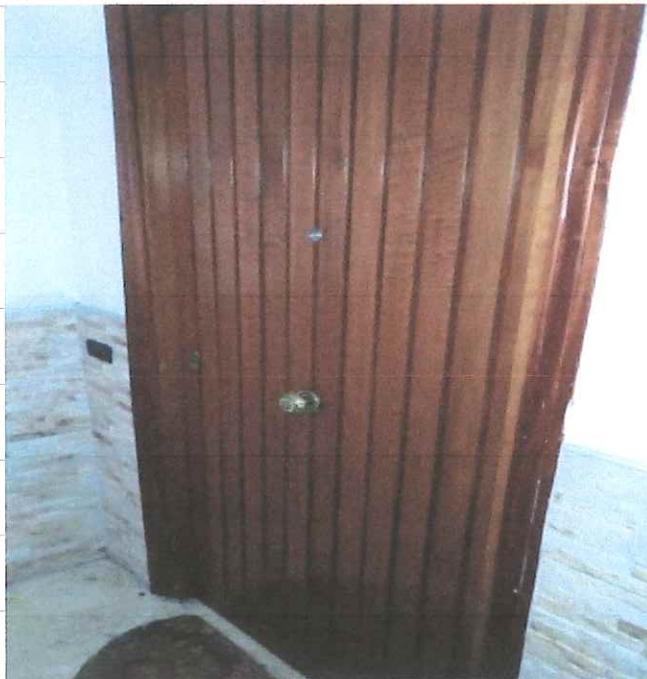
25

L'accesso al fabbricato avviene dal viale XXVII Maggio oltrepassando un cancello scorrevole in ferro o un cancelletto più piccolo per l'accesso ai pedoni anch'esso in ferro, i quali consentono l'accesso ad una zona condominiale adibita a parcheggio. Sulla sinistra, è presente il portone in ferro e in vetro che consente l'accesso al fabbricato (v. All. n. 10, foto 1, 2, 3, 4 e 5).

Oltrepassando tale portone, si perviene al disimpegno del piano terra dal quale, tramite una rampa di scale in marmo con corrimano in ferro o tramite un ascensore, si possono raggiungere i piani più alti. Da tale disimpegno, tramite una piccola rampa di scale, si perviene alla porta in legno di accesso all'appartamento (v. All. n. 10, foto 6, 7 e 8).

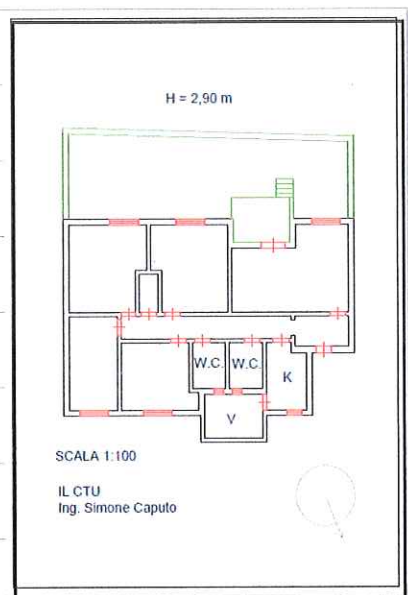


55



All'atto del sopralluogo lo scrivente ha trovato una distribuzione dei vari vani identica a quella riportata nella Planimetria catastale (v. All. n. 8); l'unica

differenza consisteva in una porta (che dal corridoio consentiva l'accesso al soggiorno) che all'atto del sopralluogo non esisteva più. 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 ad un disimpegno dal quale si accede a sinistra ad un lungo corridoio e, di fronte, al soggiorno (v. All. n. 10, foto 9 e 10).

Da tale soggiorno, tramite una porta finestra e una grata in ferro, si accede al balcone dal quale, tramite degli scalini, si giunge alla piccola striscia di terra adibita principalmente a giardino e a parcheggio per mezzi non troppo ingombranti (v. All. n. 10, foto 11, 12 e 13). In tale zona era anche presente un cancello scorrevole (che il Sig. "E" dichiarava non più funzionante) che consentiva l'accesso a tale zona da una stradella privata (v. All. n. 10, foto 13).

Dal lungo corridoio summenzionato, tramite porte in legno si giunge rispettivamente, da sinistra verso destra: ad una cucina con veranda, ad un

w.c. per disabili, ad un w.c. con doccia, ad una stanza da letto con letto matrimoniale, ad una stanza con divano letto, ad un'altra stanza da letto con matrimoniale, ad un ripostiglio e ad un'altra stanza da letto con divano letto e letto matrimoniale (v. All. n. 10, foto 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 e 22).



14





12





28





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

Pavimenti: tutti gli ambienti presentano pavimentazione in marmo, ad eccezione della cucina, degli ambienti w.c. e della veranda che presentano pavimentazioni in mattoni di ceramica (v. All. n. 10, foto 9, 10, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21 e 22).

Rivestimenti interni: le pareti di tutti gli ambienti risultano intonacate, tinteggiate con idropittura e versanti in discreto stato di manutenzione e conservazione, ad eccezione degli ambienti w.c., della cucina e della veranda, i quali presentano rivestimento in piastrelle di ceramica, i primi fino a circa due metri di altezza, la seconda solamente nella zona dei fornelli e la terza nella sua totalità (v. All. n. 10, foto 9, 10, 14, 15, 16, 17, 18 e 20).

Infissi interni: in legno (v. All. n. 10, foto 21).

Infissi esterni: in alluminio con persiane in pvc (v. All. n. 10, foto 3, 4, 14,

16, 17, 18, 22 e 23).

W.C. per disabili: è provvisto di n. 2 pezzi sanitari di qualità commerciale: vaso e lavabo (v. All. n. 10, foto 16).

W.C. doccia: è provvisto di n. 4 pezzi sanitari di qualità commerciale: vaso, bidet, lavabo e vasca (v. All. n. 10, foto 17).

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 **3500 euro**.

Impianto idrico: allacciato alla rete idrica comunale.

Impianto di riscaldamento: non esistente.

Impianto gas: in bombole.

L'altezza interna dell'immobile risulta pari a ml 2,90.

Il sottoscritto c.t.u. ha calcolato una superficie utile netta di 119 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 terra dell'immobile;
- delle pertinenze di tipo esclusivo di ornamento (in tale caso il balcone di accesso alla striscia di terreno adibita a giardino e parcheggio, tale striscia stessa e la veranda) 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 e la veranda, essendo comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali, si considerano calcolati nella misura del 30% della superficie;
- per quanto riguarda la striscia di terreno nel retrospetto, rientrando fra la superficie utilizzata ad area scoperta, essendo inferiore alla superficie dell'unità immobiliare, si considera calcolata nella misura del 10% della superficie.

Lo scrivente ha pertanto calcolato una superficie commerciale di **132 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).

L'ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI PALERMO (IACP) nell'anno 1973 costruisce in località Sperone (F. 89 – Part. **766/b, 766/c, 627, 848, 767/b**), l'edificio di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte (v. All. n. 13).

In data 22.12.2005 l'IACP vende ai coniugi "C" e "D", in regime di comunione legale dei beni, per la quota pari ad 1/2 ciascuno in piena

proprietà, con atto di compravendita del 22.12.2005 in Notar Bonomo Maria di Palermo, rep. 44337/20908, registrato a Palermo il 02.01.2006 al n. 26-IT e trascritto il 03.01.2006 ai nn. 302/167, l'immobile oggetto di consulenza identificato in catasto dal foglio 89, particella 1205, sub. 4 (v. All. n. 6 et n. 12).

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).

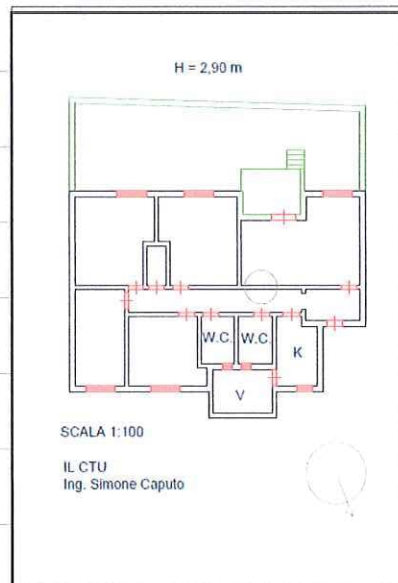
In riferimento alla storia catastale del bene e ai passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F., il sottoscritto riporta quanto segue.

Il fabbricato è stato costruito nel 1973 nelle seguenti particelle del foglio 89 come riporta la concessione edilizia n. 1162 del 24.12.1973: part. 766/b, 766/c, 627, 848, 767/b; l'immobile pignorato, che ne fa parte, è stato sempre contraddistinto al C.F. dal foglio 89, p.lla 1205, sub. 4 fino a data odierna e ricade nel terreno attualmente identificato al Catasto Terreni dal foglio 89 e particella 1918 (v. All. n. 7, n. 9 et n. 13).

Effettuando **un raffronto fra la situazione attuale dei luoghi e quella riportata nella planimetria catastale** (v. All. n. 8 et n. 11), lo scrivente ravvede un'unica difformità: nella planimetria catastale, in corrispondenza del salone, è presente una porta (che ne consentiva l'accesso dal corridoio) che, all'atto del sopralluogo, non esisteva più..

Lo scrivente pertanto ha **redatto una nuova planimetria dello stato dei luoghi con indicazione grafica della difformità riscontrata** e la riporta qua di seguito (v. All. n. 14).

In tale planimetria è semplice constatare la difformità suindicata: il cerchio marrone indica la zona in cui tale porta non è più presente.



Trattandosi di una piccola difformità, il sottoscritto c.t.u. ritiene di non dover quantificare nessun costo da detrarre al valore di stima, consigliando piuttosto il ripristino della predetta porta.

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

LOTTO 2:

- abitazione in piena proprietà per 1/2 del Sig. (Senior) e per 1/2 della Sig.ra ubicata in Palermo, al viale XXVII Maggio n. 15/C, piano terra, interno 1;
- è composto da: ingresso, soggiorno, cucina, quattro stanze da letto, w.c., w.c. con doccia, ripostiglio, corridoio, veranda e striscia di terreno nel retrospetto e confinante a nord con area condominiale, a sud con stradina condominiale nel retrospetto, ad est con viale XXVII Maggio e ad ovest con proprietà
- è riportato al C.F. del Comune di Palermo al foglio 89, p.lla 1205, sub 4;

- il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale, risulta necessario solamente il ripristino di una porta;

- vi è concessione edilizia n. 1162 del 24.12.1973, cui non è conforme lo stato dei luoghi in seguito ad alcune modifiche effettuate prima dell'entrata in vigore della legge n. 47 del 28 febbraio 1985;

PREZZO BASE: euro 92.650

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

Con atto di compravendita del 22.12.2005 in Notar Bonomo Maria di Palermo, rep. 44337, racc. 20908, registrato a Palermo il 02.01.2006 al n. 26-IT, l'IACP vende ai coniugi "C" e "D", in regime di comunione legale dei beni, per la quota pari ad 1/2 ciascuno in piena proprietà, l'immobile oggetto di consulenza identificato in catasto dal foglio 89, particella 1205, sub. 4 (v. All. n. 6 et n. 12).

Tale immobile l'IACP lo deteneva per titolo ultraventennale, infatti era stato da tale istituto costruito nel 1973 su suolo pervenuto all'Istituto per giusti e legali titoli (v. All. n. 6 et n. 13).

Il fabbricato in esame è stato edificato sul terreno identificato al Catasto Terreni al foglio 89, particella 1918 (v. All. n. 7, n. 9 et n. 12).

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.

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

L'immobile in esame risulta **realizzato nel 1973**, come è possibile dedurre dalla **concessione edilizia n. 1162 del 24/12/1973 rilasciata dal Comune di Palermo** (v. All. n. 13).

Il sottoscritto c.t.u. non ha potuto verificare la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo, in quanto, conseguentemente alla richiesta effettuata al Comune di Palermo, Settore Edilizia Privata, in merito al fascicolo relativo alla citata licenza, riceveva risposta indicante l'irreperibilità del suddetto fascicolo (v. All. n. 15).

Riusciva solamente ad entrare in possesso della concessione edilizia sopra menzionata (v. All. n. 13).

Il sottoscritto riferisce però quanto segue.

Il Sig. "C" e la Sig.ra "D" acquistano l'immobile nel 2005 ma il Sig. "C" lo possiede in locazione dal 1978 (v. All. n. 6). Tant'è che la stessa parte eseguita riferisce, come possibile leggere nell'atto di compravendita (v. All. n. 6), che, successivamente all'assegnazione in proprio favore (1978) ma antecedentemente all'entrata in vigore della legge 47 del 28 febbraio 1985, all'immobile in questione sono state apportate modifiche rientranti fra le opere indicate all'art. 9 della L.R. n. 37 del 10 agosto 1985 e che per tali opere non è stata inviata al Sig. Sindaco del Comune di Palermo entro i termini previsti dalla legge la comunicazione prevista dall'art. 48 della legge n. 47 del 28 febbraio 1985.

Infatti tale articolo riferisce che *"per le opere interne alle costruzioni, definite dall'articolo 26, realizzate prima dell'entrata in vigore della presente legge o in corso di realizzazione alla medesima data, il proprietario della costruzione o dell'unità immobiliare deve inviare al sindaco, mediante raccomandata con avviso di ricevimento, una relazione descrittiva delle opere realizzate, entro il termine del 31 dicembre 1985"*.

L'art. 9, all'interno del quale rientrano le opere realizzate da parte

esecutata, riferisce che "l'art. 26 è così sostituito:

<< Non sono soggette a concessioni nè ad autorizzazioni le opere interne alle costruzioni che non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei fronti prospicienti pubbliche strade o piazze, nè aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modificano la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell' immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate alla lett. a dell' art. 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana n. 97 del 16 aprile 1968, rispettino le originarie caratteristiche costruttive. Ai fini dell' applicazione del presente articolo non è considerato aumento delle superfici utili l' eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parte di esse. Non è altresì considerato aumento di superficie utile o di volume nè modificazione della sagoma della costruzione la chiusura di verande o balconi con strutture precarie.

Nei casi di cui al comma precedente, contestualmente all' inizio dei lavori, il proprietario dell' unità immobiliare deve presentare al sindaco una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che osservi le opere da compiersi e il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico - sanitarie vigenti.

Le sanzioni di cui all' art. 10, ridotte di un terzo, si applicano anche nel caso di mancata presentazione della relazione di cui al precedente comma".

Tale art. 10 della L. 47 del 28 febbraio 1985 riferisce che "fermo restando quanto disposto dal successivo articolo 26, l'esecuzione di opere in assenza dell'autorizzazione prevista dalla normativa vigente o in difformità da essa

comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere stesse e comunque in misura non inferiore a lire cinquecentomila".

Il sottoscritto c.t.u. pertanto riferisce la mancanza dell'invio al Sindaco di tale comunicazione dovuta alla realizzazione di tali opere, ma, a causa dell'irreperibilità del fascicolo della predetta licenza edilizia presso l'Edilizia Privata (v. All. n. 15) e di qualunque planimetria antecedente l'ultima presente in Catasto datata 1987, non può stimare con precisione le opere interne eseguite.

Anche a causa dei tempi non brevi necessari che non rientrerebbero in quelli consentiti da tale consulenza.

Lo scrivente c.t.u. pertanto stima una spesa forfettaria di € 5.000,00 che dovrà sostenere chi acquisterà l'immobile, comprensiva di incarico ad un professionista ed eventuali sanzioni da pagare al fine di regolarizzare l'abitazione per le irregolarità commesse di cui sopra.

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 1205 del foglio di mappa n. 89 ricade zona territoriale omogenea B4b** (v. All. n. 16).

L'immobile risulta dotato di **certificato di abitabilità**, come dichiarato dall'IACP (v. All. n. 17).

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

L'immobile risulta abitato dal Sig. "C", dalla Sig.ra "D" e dal Sig. "E", quest'ultimo come ospite.

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

Risulta presente unicamente 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).

Si segnala che:

- dovranno sostenersi delle spese tecniche per la regolarizzazione delle opere realizzate antecedentemente al 1985 che lo scrivente ha quantificato forfettariamente in € 5.000,00 (v. paragrafo n. 8).

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

Il sottoscritto c.t.u. in data 31.10.2019 mandava pec 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

Il Sig. "E", in vece del Sig. "C" dichiarato analfabeta, sottoscrive che non

vi è alcun amministratore di condominio incaricato perché le spese condominiali vengono ripartite fra i condomini in egual misura e dichiara inoltre di non avere pagamenti arretrati per spese condominiali.

Dichiara inoltre che si sostengono spese da € 720/anno ad € 1.200/anno fra luce, acqua e ascensore, senza specificare come vengono ripartite fra le tre voci.

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

Il sottoscritto ha calcolato la superficie dell'intero appartamento comprendendo il balcone, la veranda e la striscia di terreno nel retroprospetto.

Tale appartamento rientra nella categoria "abitazioni civili".

In particolare:

- le superfici del balcone e della veranda, essendo comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali, sono state calcolate nella misura del 30% della superficie.
- la striscia di terreno nel retroprospetto, rientrando fra la superficie utilizzata ad area scoperta, essendo inferiore alla superficie dell'unità immobiliare, è stata calcolata nella misura del 10% 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 **132,00 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 suddetto 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

_____ e si è interfacciato con il Sig _____ il quale riferiva che il valore al mq. degli immobili nel viale XXVII Maggio e in particolare in quel fabbricato (dove è anche presente la zona parcheggio) si aggirava fra gli 800 €/mq. e i 1.000 €/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 civili, tra € 900/mq. e € 1.350,00/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 € 900/mq. per l'appartamento.

Pertanto si avrà:

- mq. 132,00 x €/mq. 900,00 = € 118.800,00

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" € 118.800,00

a detrarre

- Costo impianto elettrico a norma € 3.500,00

a detrarre

- Costo redazione APE € 500,00

a detrarre

- Spese regolarizzazione modifiche effettuate ante 1985 € 5.000,00

Totale € 109.000,00

Calcolo prezzo a base d'asta:

$109.000 \times 0,15 = € 16.350,00$

$109.000 - 16.350 = € 92.650,00$

Prezzo a base d'asta: € 92.650,00

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

Il pignoramento prevede una quota indivisa e cioè quella di $\frac{1}{2}$ sia per il Sig. "C" che per la Sig.ra "D".

Pertanto, in riferimento al valore intero dell'immobile, il valore delle due quote indivise per i Sig.ri "C" e "D" saranno entrambe corrispondenti a € 46.325 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, li 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 sopralluogo
5. Atto di pignoramento
6. Atto 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. Concessione edilizia n. 1162 del 24.12.1973
14. Planimetria stato dei luoghi con indicazione delle difformità riscontrate
15. Nota dell'Edilizia Privata su irreperibilità fascicolo
16. Certificato di destinazione urbanistica
17. Dichiarazione IACP su abitabilità fabbricato
18. Dichiarazione Agenzia del Demanio
19. Dichiarazione Commissariato per la Liquidazione degli Usi Civici della Sicilia
20. Osservatorio del Mercato Immobiliare

