

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

Procedura esecutiva n. 32/2021 R.G. Es.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

LOTTO UNICO

Palermo, 22 gennaio 2024

Il CTU
Arch. Gabriella Ammirata

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



TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE SESTA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice Es. Dott.ssa Grazia Giuffrida

Esecuzione Immobiliare n. 32/2021 R.G. Es. promossa da ISEO SPV S.r.l. contro “A” e “B”.

Premessa

Con ordinanza del giorno 7 marzo 2022 il Giudice dell’Esecuzione nominava la sottoscritta Arch. Gabriella Ammirata C.T.U. nell’esecuzione immobiliare in epigrafe, disponendone il giuramento in via telematica entro 10 giorni dalla comunicazione.

In data 9 marzo 2022 la sottoscritta depositava telematicamente il verbale di accettazione dell’incarico e prestava il relativo giuramento secondo la formula di rito, ricevendo mandato di rispondere ai quesiti di cui al *“Decreto di nomina dell’esperto per la stima dei beni pignorati e fissazione dell’udienza ex art. 569 c.p.c.”*. Il termine di deposito della perizia veniva stabilito entro 30 giorni prima dell’udienza fissata ai sensi dell’art. 569 c.p.c..

In data 17 maggio 2022 ha provveduto al deposito telematico del Modulo di Controllo della documentazione, redatto congiuntamente al Custode giudiziario Avv. Flora D’Alia.

BENI INDICATI NELL’ATTO DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare prodotto dall’ Avvocato Giuseppe Grillo a favore di ISEO SPV S.r.l., trascritto il 10.02.2021 al n. 6010/4756, è stato sottoposto ad espropriazione forzata l’immobile di seguito descritto di proprietà dei debitori:

“la piena ed esclusiva proprietà 1/1 e 1/2 cadauno ai sigg. “A” ... (Omissis) e “B”... (Omissis), dell’immobile sito nel Comune di Palermo ...(Omissis) alla via Mariano



Bonincontro n. 50, abitazione di tipo economico, riportato al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 49, particella 1533, sub. 8, piano secondo, cat. A/3, vani 7,5, classe 5, zona cens. 2, rendita 364,10”.

CONTROLLO PRELIMINARE

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

La sottoscritta CTU, ricevuto l’acconto dal creditore precedente, ha proceduto a verificare la completezza della documentazione depositata e ha provveduto, congiuntamente al Custode giudiziario Avv. Flora D’Alia, in data 17 maggio 2022, al deposito telematico del modulo di controllo della documentazione.

È stata verificata:

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

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

La **certificazione notarile** redatta il 25 febbraio 2021 dalla Dott. Antonio Trotta, Notaio in Pavia, risale ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente ai venti anni decorrenti dalla trascrizione del pignoramento avvenuta il 10 febbraio 2021;

– ***Atto di avviso ex art. 498 c.p.c.:*** non risultano creditori iscritti;

– ***Documentazione richiesta dall’art. 599 c.p.c.:*** in base alle risultanze dei registri immobiliari non risultano comproprietari oltre ai debitori.

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



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Dopo avere esaminato la documentazione contenuta nel fascicolo del procedimento, svolti i preliminari accertamenti presso l’Agenzia del Territorio di Palermo – Servizi Catastali, la sottoscritta, con avvisi inviati dal Custode giudiziario tramite lettera raccomandata con a.r. al debitore e a mezzo p.e.c. al legale del creditore procedente, avviava il giorno **13 maggio 2022**, alle ore 10,00, le operazioni peritali recandosi in Palermo via M. Bonincontro, n. 50, piano secondo per procedere all’esame dell’immobile staggito; giunti sui luoghi, la Sig.ra “B”, debitrice, non consentiva di effettuare il rilievo dell’immobile staggito, sostenendo di non essere stata informata riguardo l’accesso dell’esperto stimatore e pertanto ci si riservava di rinviare il sopralluogo a data da destinare.

Il **27 maggio 2022**, alle ore 16.00 la sottoscritta, coadiuvata da un collaboratore, si recava presso l’immobile oggetto della presente procedura, per proseguire le operazioni peritali, nonostante fosse a conoscenza che le raccomandate non erano state recapitate. In quella sede la sig.ra “B”, sostenendo di non avere ricevuto la raccomandata, non consentiva l’accesso.

Il giorno **14 giugno 2022**, alle ore 16,00, previo nuovo avviso a mezzo lettera raccomandata con a/r e dietro accordi telefonici, la sottoscritta si recava in via Mariano Bonincontro n. 50, piano secondo, per eseguire il rilievo metrico e fotografico dell’appartamento.

Lo svolgimento delle operazioni peritali è descritto nel verbale allegato.

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

1. DIRITTI REALI PIGNORATI



Piena proprietà

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

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati, in forza dell'atto di compravendita del 05/01/2007, rep. n. 201928/2922, Notaio Dario Fogazza di Palermo (Allegato 4).

Individuazione del bene oggetto di pignoramento

L'immobile oggetto di pignoramento risulta così identificato:

“... immobile sito nel Comune di Palermo meglio identificato al catasto fabbricati del predetto comune alla Via Mariano Bonincontro n. 50, abitazione di tipo economico, riportato al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 49, particella 1533, sub 8, piano secondo, cat. A/3, vani 7,5, classe 5, zona cens. 2, rendita 364,10”.

Si conferma l'esatta corrispondenza tra i dati identificativi catastali (foglio, particella e subalterno) riportati nell'atto di pignoramento e i dati riportati nelle registrazioni catastali.

Riguardo la correlazione tra Catasto Fabbricati e Catasto Terreni, si precisa che il fabbricato in cui è inserito l'immobile in esame, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 49 particella 1533, non risulta inserito nel foglio di mappa; in particolare il fabbricato, come si evince anche dalla visura storica, insiste sul terreno identificato dalla particella 1064 del foglio 49 (Allegato 2 - estratto foglio di mappa).

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



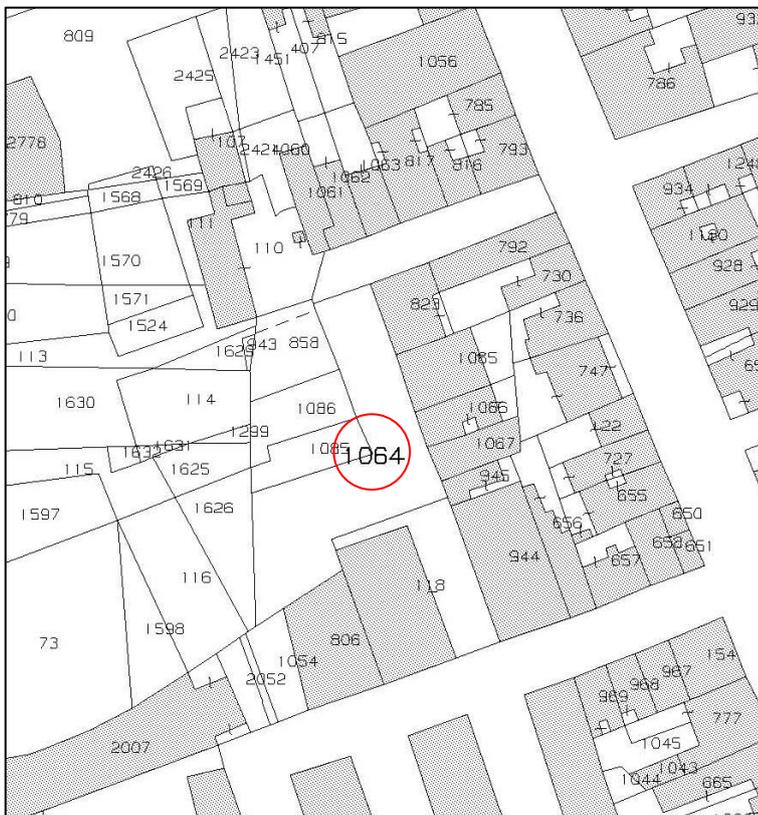


Immagine satellitare dei luoghi - All. 1



Individuazione zona e fabbricato – All.1





Individuazione su stralcio mappa catastale del terreno su cui sorge il fabbricato in cui è inserito l'immobile in esame - All. 2

Formazione del lotto

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

LOTTO UNICO

Appartamento sito nel Comune di Palermo, via Mariano Bonincontro n. 50, piano secondo, composto da 7,5 vani catastali, identificato al Catasto fabbricati al foglio 49, particella 1533, sub 8.

Confini:

- Nord - immobile particella 1085 del foglio 49;
- Sud - atrio condominiale;



- Est - vano scala;
- Ovest - via Mariano Bonincontro.

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

2. DESCRIZIONE DEL LOTTO

Contesto e caratteristiche della zona

L'edificio in cui è ubicato l'immobile in esame sorge nel quartiere denominato "Noce, in una zona a Nord ovest della città di Palermo, sviluppatasi tra la fine dell'Ottocento e i primi del Novecento, caratterizzata da modesti fabbricati residenziali di quattro - sei piani fuori terra, prevalentemente con struttura in c.a., solai latero - cementizi, copertura piana, di linee architettoniche semplici e di discreto livello qualitativo, limitatamente ai materiali impiegati per le rifiniture.

Il quartiere è collegato alle diverse parti della città, è prossimo al viale Regione siciliana, alla via Noce e dispone di esercizi commerciali, scuole e servizi.

Descrizione del fabbricato

Il fabbricato è stato costruito nella seconda metà degli anni '60 del Novecento, in aderenza, per un lato, ad altro edificio; è composto da sei elevazioni fuori terra, oltre il piano terra, gli ultimi due livelli dell'edificio, attico e superattico, risultano arretrati rispetto al filo della facciata principale su via Mariano Bonincontro; comprende al piano terra unità immobiliari adibite a residenza, box, magazzini e locale autoclave, e ai piani superiori a residenza.



Si accede all'immobile da via Mariano Bonincontro n. 50 (foto 1 - 2), da un cancello carrabile metallico a due ante e da un ingresso pedonale ad unica anta metallica che immette in un atrio comune da cui, tramite una porta in alluminio anodizzato e vetro si perviene nell'androne e al vano scala (foto 3 - 4).

La pavimentazione dell'androne è in graniglia di marmo, le pareti sono trattate con idropittura, le rampe della scala sono in marmo, il corrimano è in metallo verniciato (foto 4). Il fabbricato dispone di ascensore e non è presente il servizio di portierato.

Finiture del fabbricato

Prospetti trattati con intonaco tinteggiato, infissi in alluminio verniciato, protetti da avvolgibili in p.v.c., saracinesche metalliche al piano terra, balconi dotati di parapetto con ringhiera metallica verniciata, di semplice disegno geometrico. La copertura è piana.

Stato di conservazione e manutenzione del fabbricato

Non si riscontrano, per quel che può dedursi da un esame visivo esterno, segni di carenze strutturali macroscopiche, lo stato di manutenzione e conservazione degli intonaci esterni è **buono**.



Foto 1– Prospetto del fabbricato





Foto 2 – Ingresso civ. 50



Foto 3 – Portone di ingresso



Foto 4 – Vano scala



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

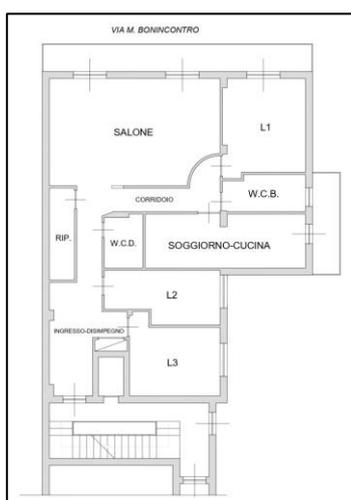
L'unità immobiliare in esame è situata al secondo piano, di fronte salendo le scale e a destra uscendo dall'ascensore, con riferimento al rilievo metrico redatto dalla sottoscritta (Allegato 3), trattasi di un'unità abitativa monofamiliare, indipendente, che occupa in pianta una superficie di forma pressoché rettangolare, che determina due esposizioni, una sulla via Mariano Bonincontro e l'altra su atrio condominiale.

L'appartamento, rispetto alla distribuzione riportata nella planimetria catastale, è stato oggetto di modifiche che hanno comportato una diversa conformazione planimetrica.

È composto da: ingresso, corridoio di disimpegno, due camere da letto, w.c. doccia, ripostiglio, salone, altra camera da letto, soggiorno-cucina, due balconi, uno in corrispondenza di via M. Bonincontro e l'altro, chiuso a veranda, che si apre sull'atrio condominiale. L'articolazione dei vani è funzionale, gli ambienti sono disimpegnati ed illuminati ad eccezione del w.c. doccia e del ripostiglio.

La superficie commerciale complessiva è pari a circa m² 143,00.

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



Planimetria stato di fatto – All.3



Caratteristiche di finitura

- **Pavimenti:** tutti gli ambienti presentano pavimentazioni in scaglie di marmo tranne i servizi igienici e la cucina - soggiorno con piastrelle in gres porcellanato.
- **Rivestimenti interni:** il w.c. bagno e il w.c. doccia hanno le pareti rivestite da piastrelle in ceramica smaltata per un'altezza di circa m 2,20, la zona cucina è rivestita, su tre pareti, con piastrelle di ceramica smaltata.

Le pareti degli altri ambienti sono trattate con idropittura di diverso colore. I soffitti sono rivestiti da pannelli decorativi (foto dalla n. 5 alla n. 19).
- **Servizi igienici:** provvisti di n. 4 pezzi sanitari (lavabo, bidet, vaso e vasca/doccia) di qualità commerciale, dotati di rubinetteria moderna.
- **Infissi interni:** in legno tamburato.
- **Infissi esterni:** in alluminio, protetti da serrande in p.v.c..

Impianti

L'unità immobiliare dispone di:

- **Impianto elettrico:** eseguito sottotraccia, frutti di qualità commerciale.
- **Impianto di adduzione idrica:** del tipo sottotraccia si compone di tubi per l'acqua calda e fredda. L'approvvigionamento avviene mediante allaccio alla rete idrica comunale.
- **Impianto gas per cucina:** alimentato da bombole portatili di GPL.
- **Impianto di riscaldamento:** l'immobile dispone di pompe di calore per la climatizzazione estiva ed invernale.

Lo scarico dei reflui avviene attraverso la rete fognaria urbana.

Per tutti gli impianti non sono state fornite le certificazioni di legge.



Pertinenze

Pertinenze esclusive dell'immobile sono: il balcone in corrispondenza di via M. Bonincontro e l'altro balcone con veranda, prospiciente l'atrio condominiale.

Dotazioni condominiali

Costituiscono dotazioni comuni alle unità immobiliari del fabbricato di cui fa parte il bene pignorato l'atrio di ingresso, le scale e l'ascensore condominiale, le tubazioni di scarico e il locale tecnico dell'autoclave.

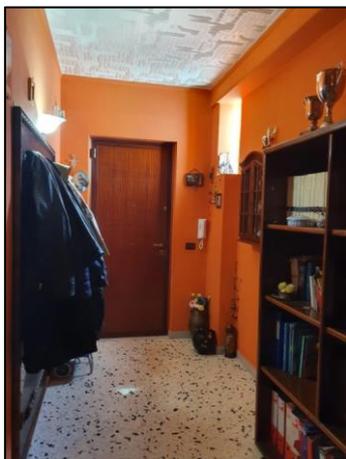


Foto 5-6 – area di ingresso



Foto 7-8 –corridoio di disimpegno





Foto 9 – salone

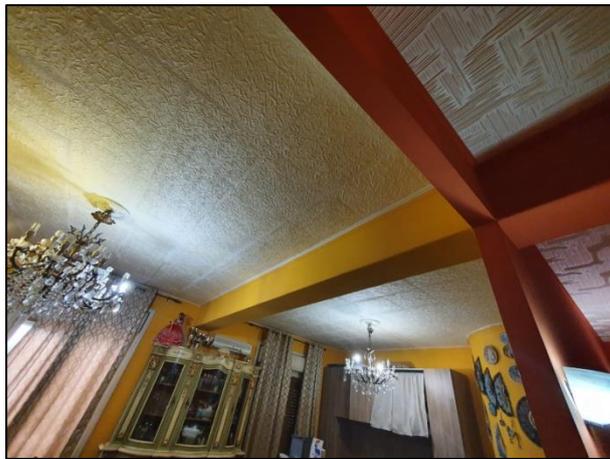


Foto 10 – salone





Foto 11 – salone



Foto 12 – ingresso ripostiglio



Foto 13 – camera L1





Foto 14 –w.c. bagno



Foto 15 – camera L3



Foto 16 – soggiorno-cucina



Foto 17 – soggiorno-cucina





Foto 18 – wc doccia



Foto 19 – camera L2

CALCOLO DELLE SUPERFICI

L'unità immobiliare possiede una superficie commerciale di circa m² 149,00 calcolata secondo i criteri e i coefficienti di omogeneizzazione delle superfici secondarie indicati nel DPR 138/98 e di seguito riportati:

| Destinazione | Superficie lorda | Coefficiente | Superficie Commerciale | Altezza | Piano |
|-------------------------------|-----------------------|--------------|------------------------|---------|---------|
| Appartamento | m ² 143,00 | 1,00 | m ² 143,00 | 3,00 | secondo |
| Balcone su via M. Bonincontro | m ² 13,50 | 0,30 | m ² 4,05 | - | secondo |
| Balcone su atrio condominiale | m ² 5,10 | 0,30 | m ² 1,53 | - | secondo |

Superficie commerciale totale m² 148,58 in c.t. m² 149,00

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



La Superficie netta è data dalla somma delle superfici interne dei singoli ambienti calcolata al netto dei divisori interni e dei muri perimetrali, risulta:

| PIANO TERRA | Superficie netta | Esposizione | Altezza interna utile |
|--------------------|-------------------------|--------------------|------------------------------|
| Ingresso e dis. | m ² 11,90 | Nord-Ovest | m 3,00 |
| Corridoio | m ² 11,30 | Est | m 3,00 |
| W.c.doccia | m ² 3,70 | Est | m 3,00 |
| Ripostiglio | m ² 4,30 | Est | m 3,00 |
| Salone | m ² 32,60 | Est | m 3,00 |
| Camera L1 | m ² 14,60 | Est | m 3,00 |
| W.c.bagno | m ² 5,50 | Sud | m 3,00 |
| Cucina-soggiorno | m ² 16,00 | Sud | m 3,00 |
| Camera L2 | m ² 10,40 | Sud | m 3,00 |
| Camera L3 | m ² 12,20 | Sud | m 3,00 |

Superficie netta totale mq 122,50

Stato di conservazione e manutenzione

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

Attestato di prestazione energetica

Come risulta dalla visura effettuata negli archivi telematici del Catasto Energetico dei Fabbricati consultabile sul sito internet www.cefa.catastoenergetico.regione.sicilia.it, l'unità abitativa non risulta dotata di Attestato di Prestazione Energetico.

QUESITO n.3: Procedere alla identificazione catastale dei beni pignorati.



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile, allo stato attuale, è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo, come segue:

| Dati identificativi | | | Dati di classamento | | | | | |
|---------------------|-------|-----|---------------------|------|-----|-------------|--|----------|
| Foglio | Part. | Sub | Zona Cens. | Cat. | Cl. | Consistenza | Superficie catastale | Rendita |
| 49 | 1533 | 8 | 2 | A/3 | 5 | 7,5 vani | Totale: 140 m ² totale escluse aree scoperte: 135 m ² | € 364,10 |

Indirizzo: via Mariano Bonincontro n.50, piano 2.

Intestati dal 05.01.2007:

“A”, proprietà per ½

“B”, proprietà per ½

Storia catastale

Dagli atti dell’Agenzia del Territorio di Palermo – Servizi Catastali, come in precedenza anticipato, si rileva che il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato insiste sulla particella di terreno 1064 del Catasto Terreni mentre il fabbricato attualmente è censito al Foglio 49, particella 1533 del Catasto Fabbricati, non risultando allineate.

Rispondenza formale

I dati di identificazione (con riferimento a foglio, particella e subalterno) risultano corrispondenti a quelli indicati nell’atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto.

Non risultano variazioni successive alla data di trascrizione dell’atto di pignoramento.

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

Dal confronto tra il rilievo metrico eseguito dalla sottoscritta CTU nel corso del sopralluogo (Allegato 6 – planimetria dello stato di fatto con indicate le difformità) e la planimetria catastale presentata il 04/08/1966 (Allegato 5) risulta evidente che il bene è stato oggetto di modifiche che hanno riguardato una diversa distribuzione degli spazi interni,



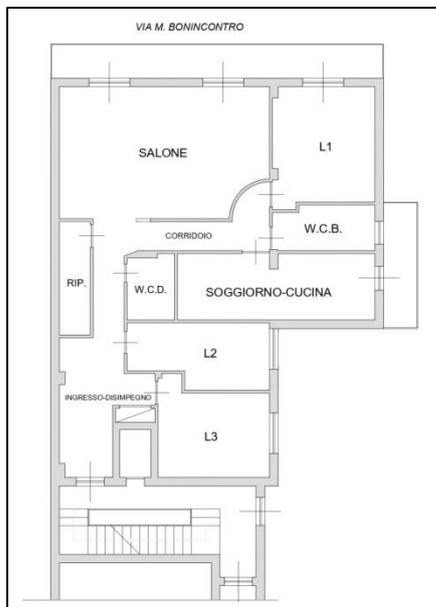
consistite in:

- realizzazione di un wc doccia;
- ampliamento del vano destinato a cucina;
- demolizione e ricostruzione di tramezzi;
- chiusura e nuova realizzazione di vani porta.

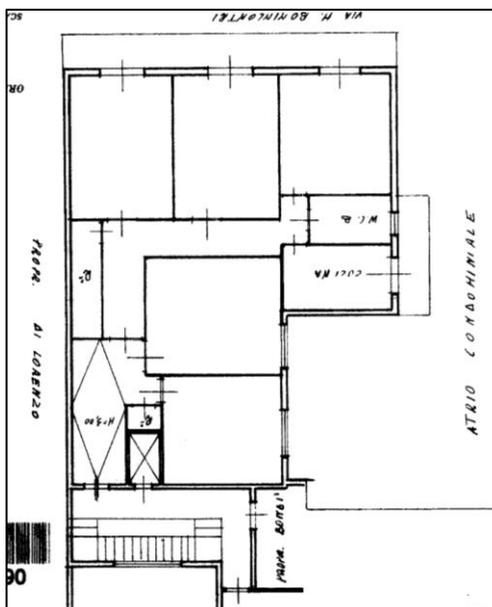
Si rileva altresì la chiusura a veranda del balcone relativo al vano cucina, prospiciente l'atrio condominiale.

Raffronto tra la planimetria catastale e il grafico di progetto allegato alla licenza edilizia in variante

La pianta rappresentata nella planimetria catastale del 1966 corrisponde alla pianta riportata nei grafici di progetto allegati alla licenza edilizia in variante n. 950 del 16/03/1966



Planimetria stato di fatto - All. 3

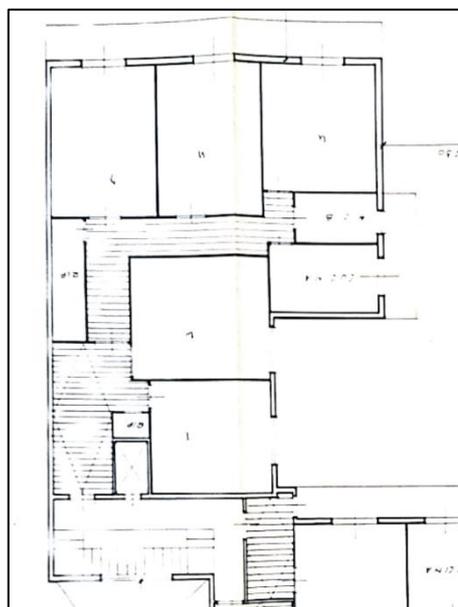


Planimetria catastale presentata il 04/08/1966- All. 5





Planimetria con indicazione delle difformità - All. 6



Estratto grafico di progetto allegato alla licenza in variante – All.7

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

lotto.

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà per la quota di ½ ciascuno, in regime di separazione legale dei beni, di **una unità immobiliare, sita nel Comune di Palermo**, via M. Bonincontro n. 50, piano secondo; è composta da: ingresso, corridoio di disimpegno, due camere da letto, w.c. doccia, ripostiglio, salone, altra camera da letto, soggiorno-cucina, due balconi, uno in corrispondenza di via M. Bonincontro e l'altro, chiuso a veranda, che si apre sull'atrio condominiale.

Confina a nord con immobile particella 1085 del foglio 49, a sud atrio condominiale, ad est con vano scala, a ovest via M. Bonincontro.



È riportata al **Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al fg. 49, p.lla 1533, sub 8, categoria A/3.**

Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale (con riferimento a foglio, particella e subalterno) ma non è conforme alla planimetria catastale in ordine ad alcune modifiche relative alla distribuzione interna e alla realizzazione della veranda. L'edificio di cui fa parte l'immobile è stato edificato giusta licenza edilizia n. 1527 dell'11/11/1964, licenza in variante n. 931 dell'11/10/1965 e licenza in variante n. 950 del 16/03/1966. Risulta rilasciata agibilità prot. n. 7690 del 18/06/1966.

Per le modifiche effettuate, relative alla diversa distribuzione interna e alla realizzazione della veranda, occorrerà presentare una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata tardiva (C.I.L.A Tardiva) e una istanza ai sensi dell'art. 20 L.R. 4/2003.

PREZZO BASE: € **136.000,00** (Euro centotrentaseimila/00)

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

Come si evince dalla certificazione notarile redatta dal Dott. Antonio Trotta notaio in Pavia, l'immobile è pervenuto alla Sig.ra "B" (proprietà ½) in virtù di atto di compravendita del 05/01/2007 in Notaio Dario Fogazza di Palermo, rep. n. 201928/2922, trascritto il 19/01/2007 ai nn. 4392/2716, da potere di "A" (proprietà ½) (Allegato 4).

Al Signor "A" (proprietà 1/1), il bene è pervenuto in virtù di atto di compravendita del 10/3/2006 in Notaio Dario Fogazza rep. 197062/2523, trascritto il 29/03/2006 ai nn. 19476/9820 da potere di Bonsignore Rosario.



Al signor Bonsignore Rosario l'immobile pervenne in virtù di successione legittima in morte della sig.ra Rinicella Rosa e successivo atto di divisione del 18/12/2002 in Notaio Francesco Pizzuto rep. n. 64180; l'eredità risulta accettata tacitamente in data 30/01/2009, in Notaio Francesco Pizzuto rep. n. 69305/26634.

Alla Sig.ra Rinicella Rosa pervenne in forza di titoli ultraventennali pacifici e non contestati.

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

Dagli accertamenti eseguiti risulta che il fabbricato in cui è inserito l'immobile in esame è stato realizzato con licenza edilizia n. 1527 del 11/11/1964, licenza in variante n. 931 del 11/10/1965 e 2^a licenza in variante n. 950 del 16/03/1966 rilasciate dal Comune di Palermo ai Sigg. Bondì Vincenzo e Speciale Salvatore.

Per il fabbricato è stato rilasciato il certificato di abitabilità n. 7690 del 18/06/1966 (Allegato 8).

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva, secondo il P.R.G. vigente - Variante Generale al P.R.G. – approvata con D. Dir. 558 del 29/07/2002 di rettifica del D. Dir. n. 124/D.R.U. del 13/03/2002, ricade in Zona territoriale omogenea “B0b” che comprende le “*aree urbane che ripropongono e proseguono l'impianto urbanistico delle zone A2 facenti parte delle borgate*”.

La particella 1533, Foglio 49 non ricade all'interno del P.A.I..

Opere interne e chiusura a veranda del balcone- Regolarizzazione abusi



Come in precedenza anticipato, dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi risultano evidenti alcune difformità relative ad una diversa distribuzione interna e alla chiusura a veranda del balcone prospiciente l'atrio condominiale.

Da informazioni assunte presso l'Ufficio tecnico comunale, per tali opere non risulta presentata alcuna comunicazione.

Per la regolarizzazione degli interventi occorre procedere, presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Palermo, alla denuncia delle opere eseguite (categorizzate, in sintesi, come segue: redistribuzione degli spazi interni, demolizione e ricostruzione pareti divisorie, apertura nuovi vani porta, ripavimentazioni e conseguenti opere relative agli impianti idrico ed elettrico).

La denuncia di tali opere può essere fatta mediante la presentazione di una *CILA* (*Comunicazione Inizio Lavori Asseverata*), "**tardiva**" con la quale il professionista incaricato e abilitato attesta la conformità delle opere alle norme igienico-sanitarie e di sicurezza vigenti, dei rapporti di aero-illuminazione tra superficie di pavimento e superfici finestrate e delle superfici dei singoli ambienti.

Nel caso in esame, tenuto conto che la comunicazione asseverata non è stata presentata contestualmente all'inizio lavori è previsto il pagamento al Comune di Palermo, ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. 380/01 come recepito con modifiche dalla L.R. 16/2016, di una sanzione pecuniaria per l'illecito pari a € 1.000,00 e di un diritto fisso di segreteria pari a € 150,00.

L'importo totale dell'oblazione da versare ammonterebbe pertanto a:

€ 1.000,00 + € 150,00 = € 1.150,00

Salvo conguagli e verifiche da parte degli Uffici tecnici comunali.



Veranda

Per la regolarizzazione della veranda realizzata nel balcone prospiciente l'atrio condominiale occorrerà presentare presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Palermo, ai sensi e per gli effetti dell'art. 20 della Legge Regionale n. 4/2003, una relazione firmata da un professionista abilitato che asseveri il rispetto delle norme di sicurezza, delle norme urbanistiche e igienico-sanitarie vigenti, nonché il versamento a favore del Comune di € 50,00 per ogni m² di superficie sottoposta a chiusura con struttura precaria e di € 150,00 per diritti di segreteria.

Nel caso in esame, essendo la superficie del balcone "S_b" pari a m² 5,10, il calcolo dell'oblazione risulta:

$$€ 50,00/m^2 \times S_b = € 50,00 \times m^2 5,10 = \text{Euro } 255,00$$

Rettifica della planimetria catastale

Per la diversa distribuzione degli ambienti interni occorre presentare una pratica di variazione catastale tramite procedura DOCFA. Per le competenze tecniche e per tributi catastali si prevede una spesa complessiva che si stima congruamente pari a € 600,00.

Attestato di conformità energetica

L'immobile, come in precedenza riferito, non è dotato di attestato di conformità energetica.

Per la redazione della certificazione energetica dell'immobile, obbligatoria in caso di passaggio di proprietà, il CTU ritiene di potere ipotizzare per le competenze del professionista incaricato un costo complessivo di € 150,00, oltre IVA e contributi professionali come per legge.



Riepilogando, l'importo complessivo delle spese occorrenti per la regolarizzazione urbanistico - edilizia e catastale dell'immobile, da detrarre dal valore di stima, risultano pari a circa € **5.805,00**, come di seguito indicato.

| | |
|---|-------------------|
| ➤ Diritti fissi CILA tardiva | € 150,00 |
| ➤ Sanzione amministrativa CILA tardiva | € 1.000,00 |
| ➤ Diritti fissi art. 20 L.R. 4/2003 | € 150,00 |
| ➤ Oblazione art. 20 L.R. 4/2003 | € 255,00 |
| ➤ Competenze tecniche relative a: | |
| Pratica C.I.L.A. tardiva ed art. 20 L.R. 4/2003 | € 3.500,00 |
| ➤ Aggiornamento planimetria catastale (DOCFA) | € 600,00 |
| ➤ Attestato di prestazione energetica | € <u>150,00</u> |
| Per un importo complessivo di | € 5.805,00 |

Salvo conguagli e verifiche da parte degli Uffici tecnici competenti e ulteriori richieste da parte del professionista incaricato.

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

Da quanto potuto constatare nel corso del sopralluogo, avvenuto il 14 giugno 2022, l'immobile risulta occupato dall'esecutata, Sig.ra "B" e dai figli.

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

Dall'esame della certificazione notarile presente in atti, redatta dal Notaio Antonio Trotta, risulta quanto segue:

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- 1) non risultano altre procedure esecutive relative al bene pignorato, né domande



giudiziali;

- 2) non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) non risultano altri pesi o limitazioni d'uso, anche di natura condominiale ad eccezione, come riportato nell'atto di compravendita del 15/03/1967 in Notaio Salvatore Bica rep. 124488, *“della servitù di elettrodotto a favore della Enel per i cavi che collegano il quadro generale per tutti i contatori elettrici occorrenti nell'edificio compreso i vani terrani”*.

Per quanto riguarda gli oneri di natura condominiale, si rappresenta che in data 10/01/2024 la scrivente ha inviato all'Amministratore pro-tempore del Condominio di viale Mariano Bonincontro n. 50 una raccomandata a/r (Allegato 9) nella quale si chiedevano informazioni circa eventuali oneri condominiali non soluti gravanti sul bene oggetto di pignoramento nonché copia del regolamento di condominio ed altra documentazione fiscale riguardante il bene (importo spese fisse di gestione e manutenzione, importo spese straordinarie già deliberate ecc). Tuttavia, la raccomandata, non è stata recapitata e risulta alla data 19/01/2024 in giacenza (Allegato 9), per cui non si è avuto alcun riscontro.

- 5) non risultano provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

- 1) iscrizioni ipotecarie: ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, iscritta il 29 marzo 2006 ai nn. 19447/7332 a favore della Banca 24/7 S.P.A. contro “A”;
- 2) pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli: pignoramento del 13/01/2021, trascritto il 10/02/2021 ai nn. 6010/4756 a favore di ISEO SPV S.R.L. contro “A” e



“B”.

L'importo complessivo delle spese occorrenti per la regolarizzazione delle difformità urbanistico – edilizie e per l'aggiornamento catastale sono stati detratti nella determinazione del valore di stima.

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

L'immobile pignorato non ricade su suolo demaniale.

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

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

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

Come già precisato in risposta al quesito 8 non è stato possibile conoscere l'importo delle spese fisse di gestione a causa dell'irreperibilità dell'Amministratore del Condominio di via Bonincontro n. 50.

Dalla certificazione notarile agli atti non risultano altri procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni

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



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

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

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

Superficie commerciale

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

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

La superficie commerciale degli immobili oggetto di stima risulta determinata come segue:

$$\begin{aligned} S_{\text{comm}} &= S_{\text{scoperta}} + (0,30 \times S_{\text{balcone}}) + (0,30 \times S_{\text{veranda}}) \\ &= \text{m}^2 143,00 + (0,30 \times \text{m}^2 13,50) + (0,30 \times \text{m}^2 5,10) = \\ &= \text{m}^2 143,00 + \text{m}^2 4,05 + \text{m}^2 1,43 = \text{m}^2 \mathbf{148,58} \end{aligned}$$



Si assume quindi la seguente superficie commerciale:

$$S_{\text{commerciale}} = \text{m}^2 \mathbf{149,00}$$

Valutazione

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

Valore Venale Unitario

L'immobile è classificato al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo con la categoria A/3 (Abitazione di economico), come risulta dalla visura catastale (Allegato 5). Si è pertanto esaminato il mercato immobiliare attraverso le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), del Borsino Immobiliare, nonché tramite la consultazione di annunci di vendita di immobili analoghi, su siti internet di operatori del settore immobiliare, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle dei beni da confrontare.

Dalle ricerche effettuate attraverso la consultazione dei valori indicati negli annunci immobiliari risulta che il prezzo medio di immobili analoghi a quello in esame, con stato di conservazione normale e ricadenti nei pressi della zona in cui è ubicato l'immobile in oggetto, sia pari a €/m² 1.068,00.



In base alle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio del Comune di Palermo, aggiornate al primo semestre dell'anno 2023 e relative alla zona "Semicentrale/LANCIA DI BROLO - C. PARISIO-NOCE-STAZIONE LOLLI", (Codice di zona C12, Microzona catastale 0) Tipologia Prevalente: Abitazioni di tipo economico; Destinazione: Residenziale, il valore venale unitario delle abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale varia da un minimo di €/m² 740,00 a un massimo di €/m² 1.050,00 (Allegato 9).

Il Borsino immobiliare fornisce per il Comune di Palermo, per la zona "Noce", tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico, valori di mercato compresi tra €/m² 878,00 e €/m² 1.213,00 (Allegato 9).

Con riferimento all'immobile oggetto di stima, all'ubicazione, allo stato di manutenzione e conservazione, al grado di finitura, si è ritenuto di assumere come valore base di riferimento per la determinazione del valore unitario la media dei valori anzidetti, pari a €/m² 1.000,00.

$$V_u = \text{€/m}^2 \mathbf{1.000,00}$$

VALORE DI STIMA

Immobile sito in Palermo, via Mariano Bonincontro, n. 50, piano secondo (Fg 49, particella 1533, sub 8)

Superficie commerciale - Valore unitario - Valore di mercato

$$\text{m}^2 149,00 \times \text{€/m}^2 1.000,00 = \mathbf{\text{€ } 149.000,00}$$

Adeguamenti e correzione della stima

Al valore sopra indicato vanno detratti i costi precedentemente calcolati per la regolarizzazione dell'immobile, pari a € **5.805,00**

$$\text{€ } (149.000,00 - 5.805,00) = \mathbf{\text{Euro } 143.195,00}$$



Infine, al valore di mercato sopra determinato si applicherà una decurtazione del 5% per tenere conto dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e delle differenze esistenti al momento della stima tra un bene negoziato nel libero mercato e una vendita forzata.

€ 143.195,00 x 0,95 = € **136.035,25**

Si assume pertanto il valore a base d'asta pari, in cifra tonda, a:

€ **136.000,00** (Euro centotrentaseimila/00)

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

L'immobile, per la quota e il diritto dei debitori, è stato pignorato per ½ ciascuno della piena proprietà.

Pertanto si è proceduto alla stima del valore dell'intero.

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

Palermo, 22 gennaio 2024

Il CTU

Arch. Gabriella Ammirata

Elenco Allegati:

verbale di sopralluogo;

1 - immagini satellitare dei luoghi;

2 - estratto mappa catastale;

3 - planimetrie dello stato reale dei luoghi;

4 - atto di compravendita;



- 5 - visura storica catastale - planimetria catastale;
- 6 - planimetria stato dei luoghi con indicazione delle difformità;
- 7 - estratto grafico di progetto allegato alla licenza in variante, licenza edilizia e certificato di abitabilità;
- 8 - valori tabelle OMI e Borsino Immobiliare;
- 9 - Richiesta e trasmissione raccomandata all'Amministratore del Condominio
 - documentazione fotografica.

