

TRIBUNALE DI PALERMO
Sezione VI Civile – Esecuzioni Immobiliari
Giudice dell'Esecuzione Immobiliare
Dott.ssa Valentina Imperiale

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
arch. Anna Lia Morici

Procedura Esecutiva RGE n. 430/2022

Creditore procedente

(A)

debitore

(B)

Tribunale di Palermo
Sezione Sesta Civile – Esecuzioni immobiliari
CONSULENZA TECNICA D’UFFICIO
Proc.Es.n. 430/2022 “ (A) contro (B) ”
Giudice dell’Esecuzione Dott.ssa Valentina Imperiale

La presente Relazione di Consulenza Tecnica d’Ufficio si compone dei seguenti paragrafi:

PREMESSA	Pag. 2
RISPOSTE AI QUESITI	
QUESITO n.1: Identificazione dei diritti reali e del bene oggetto del pignoramento	Pag. 2
1.a) - Identificazione dei diritti reali oggetto del pignoramento	Pag. 2
1.b) - Identificazione del bene oggetto del pignoramento	Pag. 3
QUESITO n.2: Individuazione e descrizione del bene oggetto del pignoramento.	Pag. 3
2.a) - Individuazione del bene oggetto del pignoramento	Pag. 3
2.b) - Descrizione del bene oggetto del pignoramento	Pag. 4
QUESITO n.3: Identificazione catastale dell’immobile pignorato.	Pag. 8
QUESITO n.4: Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto unico.	Pag. 10
QUESITO n.5: Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione all’immobile pignorato.	Pag. 10
QUESITO n.6: Verifica della regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	Pag. 11
QUESITO n.7: Stato di possesso attuale dell’immobile pignorato.	Pag. 13
7.a) - Quantificazione del canone di locazione di mercato	Pag. 13
QUESITO n.8: Vincoli ed oneri giuridici gravanti sull’immobile pignorato.	Pag. 14
QUESITO n.9: verifica sull’eventuale ricadere del bene su suolo demaniale.	Pag. 15
QUESITO n.10: verifica sull’esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	Pag. 15
QUESITO n.11: spese di gestione dell’immobile pignorato.	Pag. 16
QUESITO n.12: valutazione dell’immobile pignorato.	Pag. 16
12.a)- Metodo di stima	Pag. 16
12.b)- Valutazione	Pag. 16
ALLEGATI	Pag. 17

PREMESSA

Con atto di precetto, notificato in data 27 luglio 2022, (A) S.P.A. (C.F. ..) ha intimato alla debitrice sig.ra (B) di pagare, nel termine di giorni dieci dalla notifica, *la somma di € 114.046,49, oltre commissioni ed interessi, spese e compensi* con avvertenza che, in mancanza, si sarebbe proceduto ad esecuzione forzata. Con successivo atto notificato in data 30.10.2022, su richiesta dell'istante, l'Ufficiale Giudiziario ha sottoposto a pignoramento immobiliare in danno della signora (B) :

“Piena proprietà dell’immobile “appartamento facente parte dell’edificio sito in Palermo, via Partanna Mondello n.25, posto al piano terzo, a destra salendo la scala D, interno DX2, composto da 4,5 (quattro virgola cinque) vani catastali, confinante con vano scala, ballatoio condominiale e area sovrastante spazio condominiale e rilevato nel Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 8, p.lla 803, sub. 16, via Partanna Mondello n.5, piano 3, int. DX2, Cat. A/3 Cl. 9, vani 4,5 sup cat. Totale mq 78, totale escluse aree scoperte mq 71, rendita catastale euro 278,89”.

Con decreto del 3.3.2023 il Giudice dell'Esecuzione ha disposto effettuarsi consulenza tecnica e nominato C.T.U. la sottoscritta arch. Anna Lia Morici, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Palermo n.3371, al fine di stimare il bene. Accettato l'incarico, la scrivente, in presenza del custode giudiziario, ha effettuato l'accesso all'immobile, sito in Palermo, via Partanna Mondello n.25, oggi piazza Giovanni Guareschi n.4, in data 12 settembre 2023 alle ore 15:00, ed ha eseguito i rilievi metrici nonché una dettagliata documentazione fotografica, per dare inizio alle operazioni di consulenza.

In relazione a quanto sopra e in riferimento a:

- i quesiti posti dal Giudice e precisati nel verbale di nomina;
 - gli accertamenti effettuati presso gli uffici catastali e presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Palermo al fine di reperire la documentazione inerente il bene oggetto della consulenza;
 - il sopralluogo, le ricerche, le misurazioni ed i calcoli eseguiti;
- la sottoscritta ha proceduto alla stesura della presente relazione.

RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO n.1: Identificazione dei diritti reali e del bene oggetto del pignoramento

1. a) Identificazione dei diritti reali oggetto del pignoramento

Dall'atto di pignoramento immobiliare notificato ai debitori esecutati in data 30.10.2022, si estrae “... (A) S.p.A. ... **DICHIARA di voler sottoporre ad esecuzione forzata in danno di (B) ... le seguenti porzioni immobiliari, con tutti i relativi diritti, pertinenze ed accessori di piena proprietà della Signora (B) , così descritta “appartamento ... via Partanna Mondello n.25, posto al piano terzo, a destra salendo la scala D, interno DX2 ... foglio 8, p.lla 803 sub. 16 ...”.**

Dall'atto di compravendita notar Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone, del 12.1.2016 repertorio n.1769/1351, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari il 14 gennaio 2016 ai nn.1198/951, si è desunto che la proprietà dell'appartamento pignorato è pervenuta alla sig.ra (B) per la quota di 1/1 di proprietà, da (C) “... (C) vende e trasferisce a (B) che accetta ed acquista, la piena proprietà dell'appartamento ... via Partanna Mondello n.25, posto al piano terzo, a destra salendo la scala D, interno DX2 ... foglio 8, p.lla 803 sub. 16 ... nella vendita sono compresi ogni diritto, accessione, pertinenza e servitù ... con le comproprietà ed esclusioni meglio specificate nell'atto notaio Maria Bonomo del 17 gennaio 2005 ...” (Allegato 1).

Dall'esame dei citati documenti si desume che la piena proprietà, per la quota di 1/1 oggetto del pignoramento **corrisponde** al diritto di provenienza per la quota di 1/1 di proprietà pervenuto all'esecutata signora (B) .

1. b) Identificazione del bene oggetto del pignoramento

Dall'esame dei documenti acquisiti e dal sopralluogo effettuato, si è rilevato che il bene sottoposto a pignoramento è: *“appartamento facente parte dell'edificio sito in Palermo, via Partanna Mondello n.25, posto al piano terzo, a destra salendo la scala D, interno DX2, composto da 4,5 vani catastali, confinante con vano scala, ballatoio condominiale e area sovrastante spazio condominiale e rilevato nel Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 8, p.lla 803, sub. 16, via Partanna Mondello n.5, piano 3, int. DX2, Cat. A/3 Cl. 9, vani 4,5 sup cat. Totale mq 78, totale escluse aree scoperte mq 71, rendita catastale euro 278,89”*.

L'immobile confina a Nord-Est con corpo scala, a Sud-Est con appartamento adiacente, a Sud-Ovest e a Nord-Ovest con area sovrastante piazzale comune. Dal confronto tra la planimetria catastale, acquisita presso l'Ufficio Provinciale di Palermo dell'Agenzia del Territorio (Allegato 2), e la situazione di fatto attuale (Allegato 3) si sono riscontrate “difformità sostanziali” per modifiche consistenti nella realizzazione di una nuova apertura tra cucina e salone, nello spostamento dell'apertura del vano cucina e nella chiusura a veranda, con struttura precaria, di una porzione del balcone collegato al vano cucina e dell'intero balcone collegato alle camere da letto (Allegato 4).

Si evidenzia una variazione toponomastica riguardante i **dati di identificazione dell'immobile** indicati nell'atto di pignoramento che individuano, come riportato anche nel citato atto di compravendita, l'accesso al complesso condominiale di cui l'immobile fa parte in via Partanna Mondello n.25. L'area condominiale ha, infatti, accesso oggi individuato **al civico 4 della piazza Giovanni Guareschi**, come indicato nel certificato catastale (Allegato 5) (foto 1).

QUESITO n.2: Individuazione e descrizione del bene oggetto del pignoramento.

2. a) Individuazione del bene oggetto del pignoramento.

Come sopra esposto, il bene oggetto del pignoramento è costituito da un appartamento, sito nel Comune di Palermo, ubicato al piano terzo di un complesso condominiale, articolato in quattro corpi

scala autonomi, con accesso da un'area recintata servita da un cancello prospiciente strada distinto con il civico n.4 di piazza Giovanni Guareschi. L'appartamento, posto al piano terzo del corpo scala denominato 'D', entrando di fronte nell'area di ingresso prospiciente strada, confina a Nord-Est con corpo scala, a Sud-Est con appartamento adiacente, a Sud-Ovest e a Nord-Ovest con area soprastante piazzale comune. Dal sopralluogo effettuato si è riscontrato che, allo stato attuale, l'abitazione risulta composta da: salone, cucina, due vani, w.c. doccia, ripostiglio, balcone prospiciente lato Nord-Ovest con parziale chiusura a veranda e balcone prospiciente lato Sud-Ovest interamente chiuso a veranda (Allegato 3). Come specificato nella risposta al Quesito n.1, dal sopralluogo effettuato si è riscontrato che nell'abitazione sono state effettuate delle modifiche consistenti nella realizzazione di una nuova apertura tra cucina e salone, nello spostamento dell'apertura del vano cucina e nella chiusura a veranda, con struttura precaria, di una porzione del balcone collegato al vano cucina e dell'intero balcone collegato alle camere da letto (Allegato 4).

La planimetria catastale, acquisita presso l'Ufficio Provinciale di Palermo dell'Agenzia del Territorio (Allegato 2) non risulta conforme alla situazione di fatto attuale (Allegato 3).

2. b) Descrizione del bene oggetto del pignoramento.

L'immobile oggetto del pignoramento è ubicato nella zona suburbana, di espansione della città in direzione Nord, costituita dal quartiere denominato Partanna-Mondello. La zona, caratterizzata da edilizia popolare in linea costituita da edifici a due o tre elevazioni fuori terra, di scarsa valenza architettonica, da villette e da edifici multipiano realizzati a partire dagli anni '70, posta in prossimità di importanti assi stradali di collegamento del territorio comunale, ha caratteristiche di media appetibilità commerciale. La piazza Giovanni Guareschi si apre in corrispondenza del civico 25 di via Partanna-Mondello, asse stradale che si sviluppa in direzione Est-Ovest collegando le due borgate omonime, nel tratto in prossimità dell'incrocio con via Tommaso Natale.



Fig.1 Foto aerea con ubicazione del fabbricato



Fig.2 individuazione del fabbricato

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata al piano terzo di un fabbricato multipiano compreso nell'area condominiale con ingresso, che si sviluppa in corrispondenza del civico n.25 di via Partanna-Mondello, individuato dal civico 4 di piazza Giovanni Guareschi da cui si accede all'area condominiale recintata dotata di un ulteriore accesso carrabile sul lato Sud-Est e di un accesso pedonale sul lato Nord-Est. Il corpo di fabbrica, composto da due blocchi a giacitura rettangolare, si sviluppa con piano seminterrato, piano terra e otto piani soprastanti, ha struttura portante intelaiata in c.a. e copertura piana e si articola con quattro corpi scala dotati di ascensore. I prospetti esterni, in discreto stato di manutenzione, presentano finitura ad intonaco colorato.



Fig.3 vista del fabbricato condominiale



Fig.4 ingresso al civico 4 di piazza G.Guareschi

Il blocco dell'edificio in cui è ubicato l'immobile pignorato è servito da un androne, con accesso da un portone in ferro e vetro prospiciente l'area condominiale, avente pavimento in segati di marmo e pareti rifinite con intonaco tinteggiato. Il corpo scala ha gradini definiti in marmo, pareti ad intonaco tinteggiato e ringhiera in ferro smaltato (Foto 1-2-3). Le caratteristiche essenziali dell'edificio, dal punto di vista strutturale e delle finiture, risultano discrete.

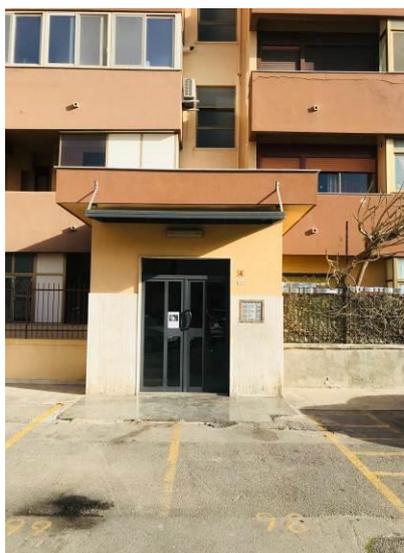


Foto 1



Foto 2



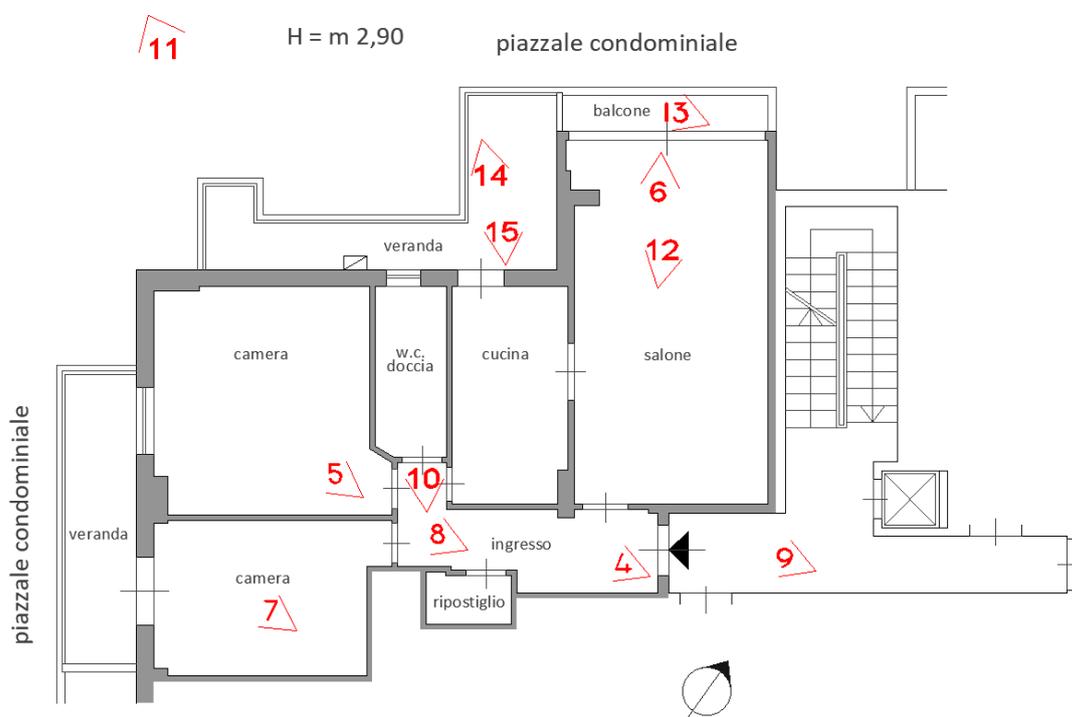
Foto 3

Di seguito le caratteristiche dell'appartamento accertate durante il sopralluogo.

Appartamento sito in Palermo, piazza Giovanni Guareschi n.4.

L'immobile, che si articola al piano terzo, a destra salendo la scala 'D', allo stato attuale risulta composto da: salone, due vani, cucina, w.c. doccia, ripostiglio, balcone con parziale chiusura a veranda e balcone interamente chiuso a veranda entrambi prospicienti l'area interna condominiale (Allegato 3).

PLANIMETRIA DI RILIEVO
Con indicazione dei punti di vista fotografici



Caratteristiche dell'immobile accertate durante il sopralluogo:

- impianto elettrico, sotto traccia, provvisto di certificazione di conformità;
- impianti idrico e citofonico sotto traccia;
- pareti e soffitti rifiniti con intonaco tinteggiato (Foto 4-5-6);
- infissi esterni in alluminio anodizzato con avvolgibili esterni in p.v.c. (Foto 7);
- porte interne in legno con specchiature in vetro (Foto 8) e porta d'ingresso in legno del tipo blindato (Foto 9);
- pavimentazione costituita da mattoni in ceramica (Foto 4-5-6);
- w.c. doccia dotato di vaso igienico, bidet, lavabo a colonna, piatto doccia, pavimento e rivestimento parietale a tutta altezza in piastrelle di ceramica (Foto 10);



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11 balconi dell'abitazione



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15

- cucina, con pavimento in ceramica e parziale rivestimento parietale, nella parte soprastante il piano da lavoro, in piastrelle di ceramica;
- balcone prospiciente l'area interna condominiale, sul lato Nord-Ovest dell'abitazione, con pavimento in ceramica e parapetto perimetrale in muratura con copertina in segati di marmo, dotato di parziale chiusura a veranda, nella porzione collegata alla cucina, con infissi scorrevoli in alluminio anodizzato (Foto 11-12-13-14-15);
- balcone prospiciente l'area interna condominiale, sul lato Sud-Ovest dell'abitazione, con pavimento in ceramica e parapetto perimetrale in muratura con copertina in segati di marmo, dotato di chiusura a veranda con infissi scorrevoli in alluminio anodizzato (Foto 11).

L'immobile, caratterizzato da finiture di media qualità, presenta uno stato di conservazione mediocre e necessita di interventi di manutenzione, in particolare per fenomeni di umidità causati da danni alle tubazioni del servizio igienico.

L'abitazione ha altezza utile interna di m 2,90 e superficie utile netta pari a mq 66,95; la superficie del balcone è pari a mq 3,00; la superficie dei balconi chiusi a veranda è pari a mq 18,29; la superficie coperta lorda è pari a mq 78,30.

L'immobile risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE), rilasciato in data 8 agosto 2014 a cura dell'arch. Pietro Guzzone iscritto all'albo dei certificatori della Regione Sicilia al n. 4186.

QUESITO n.3: Identificazione catastale dell'immobile pignorato.

Dalla visura catastale storica (Allegato 5) si è riscontrato che l'unità immobiliare costituente l'appartamento pignorato è così censita al Catasto Fabbricati:

- Foglio 8, particella 803, subalterno 16, categoria A/3, classe 9, consistenza 4,5 vani, superficie catastale mq 78, rendita € 278,89, piazza Giovanni Guareschi n. 4, scala D, interno DX2 piano: 3;
- Intestati catastali:

(B) (CF ...) nata a PALERMO (PA) il 29/11/1982 Diritto di: Proprieta' 1/1 bene personale

Dai riscontri effettuati in sede di sopralluogo, la situazione rappresentata nella planimetria catastale dell'unità immobiliare pignorata, presentata in data 11.06.1982 (Allegato 2), non risulta conforme alla situazione attuale dei luoghi per modifiche consistenti nella realizzazione di una nuova apertura tra cucina e salone, nello spostamento dell'apertura del vano cucina e nella chiusura a veranda, con struttura precaria, di una porzione del balcone prospiciente il lato Nord-Ovest dell'abitazione collegato al vano cucina e dell'intero balcone prospiciente il lato Sud-Ovest collegato alle camere da letto (Allegato 3).

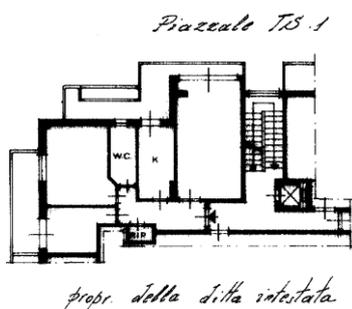


Fig.3 Planimetria catastale 1982

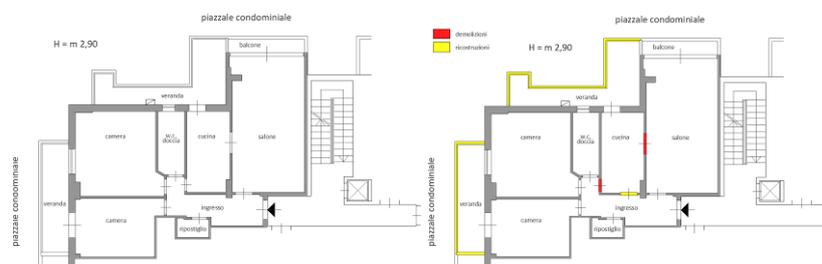


Fig.4 Stato attuale

Fig.5 Modifiche effettuate

In merito alla storia catastale dell'immobile, dalla visura storica dell'immobile acquisita presso l'Agenzia del territorio (Allegato 4), emerge che:

- Dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 fino al 16/12/1992 la proprietà dell'immobile era intestata a: (D) S.P.A. CON SEDE IN PALERMO
- dal 16/12/1992 al 17/01/2005 (Atto del 16/12/1992 Pubblico ufficiale SICILIANO A. MARIA Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 14605 - COMPRAVENDITA Voltura n. 2089.1/1993 in atti dal 11/11/1994) la proprietà dell'immobile risulta intestata a:
 - (E) (CF ...) nato a PALERMO (PA) il 12/04/1956 Proprietà' per 1/2 in regime di comunione dei beni
 - (F) nata a PALERMO (PA) il 05/05/1957 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni
- dal 17/01/2005 al 12/01/2016 (Atto del 17/01/2005 Pubblico ufficiale BONOMO MARIA Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 43329 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.

1874.1/2005 Reparto PI di PALERMO in atti dal 24/01/2005) la proprietà dell'immobile risulta intestata a:

- (C) (CF ..) nato a PALERMO (PA) il 01/08/1983 Diritto di: Proprieta' per 1/1

▪ dal 12/01/2016 la particella risulta intestata a:

(B) (CF DSTDNC82S69G273T) nata a PALERMO (PA) il 29/11/1982 Diritto di: Proprieta' 1/1 bene personale.

Il terreno sul quale è stato edificato il complesso condominiale risulta identificato al Catasto Terreni con le particelle corrispondenti distinte al foglio 8, particella 1 e particella 2.

QUESITO n.4: Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto unico.

Lotto unico: - piena ed intera proprietà di unità immobiliare costituente appartamento ubicato in Palermo, piazza Giovanni Guareschi n.4, scala D, interno DX2 piano: 3'; composto da salone, due vani, cucina, w.c. doccia, ripostiglio e due balconi, dotati di chiusura a veranda, prospicienti l'area interna condominiale; posto al piano terzo scala D, confina a Nord-Est con corpo scala, a Sud-Est con appartamento adiacente, a Sud-Ovest e a Nord-Ovest con area soprastante piazzale comune; l'unità immobiliare è riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 8, p.IIa 803, sub 16; il descritto stato dei luoghi non risulta conforme alla situazione attuale dei luoghi per modifiche interne e per la chiusura a veranda, con struttura precaria, di una porzione del balcone prospiciente il lato Nord-Ovest dell'abitazione e dell'intero balcone prospiciente il lato Sud-Ovest; l'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato è stato costruito in conformità alla licenza edilizia n. 769 del 14 luglio 1975 e successiva variante numero 1203 del giorno 1 luglio 1978 rilasciate dal Comune di Palermo ed ha ottenuto certificato di abitabilità/agibilità protocollo n.5027 rilasciato dal Municipio di Palermo il 7 maggio 1982. Successivamente in data 29 gennaio 2015 con ricevuta n. 982076 è stata presentata al Comune di Palermo la Comunicazione Opere Interne ex art. 20 L.R. 4 del 16 aprile 2003 per lavori di chiusura a veranda con struttura precaria di due balconi. Per la conformità della planimetria catastale allo stato di fatto attuale, sarà necessario provvedere alla redazione della planimetria aggiornata, presentazione e ritiro di denuncia di variazione mediante procedura DOCFA, presso l'Ufficio del Territorio di Palermo, Catasto Fabbricati.

PREZZO di mercato € 107.700,00; Prezzo ridotto BASE D'ASTA € 102.300,00

QUESITO n.5: Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione all'immobile pignorato.

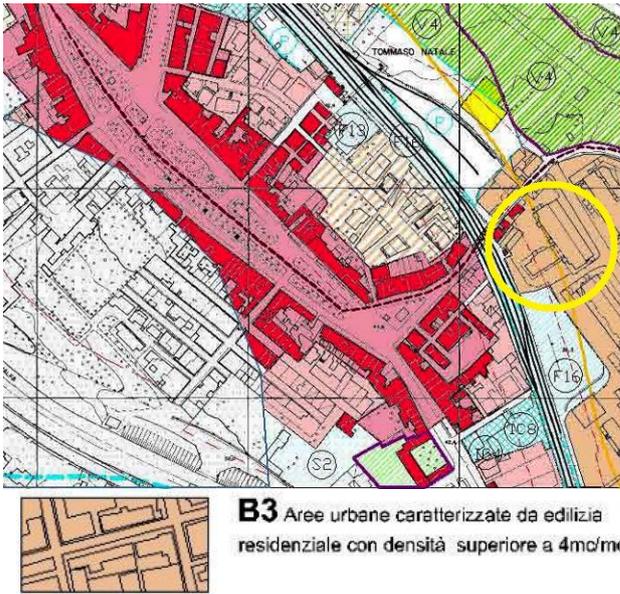
Dall'esame degli atti si è dedotto che l'atto di pignoramento è stato trascritto in data 21.11.2022.

Pertanto, risalendo a ritroso al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento, si elencano i seguenti passaggi di proprietà:

- la proprietà dell'immobile pignorato è pervenuta all'esecutata (B) per atto di compravendita del 12.1.2016 a rogito del Notaio Messina Vitrano Giulia Rep. 1769/1351 e trascritto il 14.1.2016 ai nn.951 rp. e 1198 rg. da potere di (C) nato a Palermo in data 1.8.1983 C.F. .. per la piena proprietà in regime di separazione dei beni.
- A (C) nato a Palermo in data 1 agosto 1983 c.f. .. per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile riportato in NCEU al foglio 8 particella 803 subalterno 16 è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del notaio Bonomo Maria del 17 gennaio 2005 repertorio numero 43329/20041 e trascritto presso l'ufficio provinciale di pubblicità immobiliare di Palermo in data 20 gennaio 2005 al numero di registro generale 3229 e numero di registro particolare 1874 da (E) nato a Palermo in data 12 Aprile 1956 codice fiscale .. per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, (F) nata a Palermo in data 5 settembre 1957 c.f. .. per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni dell'immobile sito nel Comune di Palermo di cui alla procedura.
- A (E) nato a Palermo in data 12 Aprile 1956 per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, (F) nata a Palermo in data 5 settembre 1957 c.f. .. per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni l'immobile riportato in NCEU a foglio 8 particella 803 subalterno 16 è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del notaio Anna Maria Siciliano del 16 dicembre 1992 repertorio n.14605 e trascritto presso l'ufficio provinciale di pubblicità immobiliare di Palermo in data 23 dicembre 1992 al numero di registro generale 53283 e numero di registro particolare 38362 da (G) nato a Palermo in data 5 Marzo 1949 c.f. .. per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, (H) nata a Palermo in data 24 novembre 1946 c.f. .. per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni dell'immobile sito nel Comune di Palermo di cui alla procedura.

QUESITO n.6: Verifica della regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Dalla documentazione reperita si è desunto che l'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato è stato costruito in conformità alla licenza edilizia n. 769 del 14 luglio 1975 e successiva variante numero 1203 del giorno 1 luglio 1978 rilasciate dal Comune di Palermo ed ha ottenuto certificato di abitabilità/agibilità protocollo n.5027 rilasciato dal Municipio di Palermo il 7 maggio 1982 (Allegato 6). Successivamente in data 29 gennaio 2015 con ricevuta n. 982076 è stata presentata al Comune di Palermo la Comunicazione Opere Interne ex art. 20 L.R. 4 del 16 aprile 2003 per lavori di chiusura a veranda con struttura precaria di due balconi (Allegato 7).



Dall'esame della Tav.P2a - 5001 della vigente Variante Generale al P.R.G. del Comune di Palermo si evince che l'edificio di cui fa parte l'immobile insiste su un'area ricadente in Z.T.O. B3 "Aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità superiore a 4mc/mq".

L'attività edilizia all'interno della citata Z.T.O. "B3" è regolata dall'art.7 comma 1 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate alla Variante Generale che prescrive:

"... gli interventi ammessi sono quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria ... nonché di ristrutturazione edilizia ..."

Dal rilievo metrico dell'appartamento, effettuato al momento del sopralluogo, è emerso che la situazione attuale dei luoghi (Allegato 3) non risulta conforme alla configurazione rappresentata nella planimetria catastale dell'unità immobiliare pignorata, presentata in data 11.6.1982 (Allegato 2). Da ciò si dovrebbe desumere che la configurazione attuale dell'immobile è riconducibile ad interventi di ristrutturazione effettuati in data successiva alla stipula dell'atto di compravendita del 12.1.2016 data in cui la configurazione dell'abitazione era conforme alla configurazione rappresentata nella planimetria catastale, come si deduce dall'atto *"... Detto immobile è raffigurato nella planimetria depositata al catasto fabbricati in data 11 giugno 1982 ... la parte alienante... dichiara che... i dati catastali e la planimetria come sopra allegata, sono conformi allo stato di fatto, che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria..."* (Allegato 1). Ma considerato che in data 29 gennaio 2015 per l'immobile è stata presentata al Comune di Palermo la Comunicazione Opere Interne ex art. 20 L.R. 4 del 16 aprile 2003 (Allegato 7), si desume che le modifiche siano state effettuate in data antecedente alla stipula dell'atto di compravendita e che siano state considerate di modesta entità, tali da non *influire sul calcolo della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria.*

Pertanto per ciò che riguarda la conformità della planimetria catastale allo stato di fatto attuale sarà necessario provvedere alla redazione della planimetria aggiornata e alla redazione, presentazione e

ritiro di denuncia di variazione mediante procedura DOCFA, presso l'Ufficio del Territorio di Palermo, Catasto Fabbricati, per cui si prevede un costo a carico dell'eventuale aggiudicatario pari a:

– <i>diritti catastali</i>	€ 50,00
– <i>spese tecniche complessive</i>	circa € 450,00
	<i>sommano € 500,00</i>

Si ritiene, pertanto, che l'immobile possa essere considerato regolare dal punto di vista urbanistico e che le difformità catastali non pregiudichino la stima del valore venale dell'immobile e la vendita relativa; delle stesse si terrà conto, comunque, in sede di valutazione.

QUESITO n.7: Stato di possesso attuale dell'immobile pignorato.

Dal sopralluogo effettuato con l'ausilio del custode giudiziario è emerso che l'immobile è attualmente utilizzato come abitazione dalla signora (I) , unitamente al proprio nucleo familiare, in forza del contratto di locazione stipulato in data 5.7.2023 e registrato il 31.7.2023 al n. 011132-serie 3T (Allegato 8) (vedi *verbale di immissione in possesso del 12.9.2023* del custode giudiziario).

7. a) Quantificazione del canone di locazione di mercato.

In ordine alla determinazione del valore locativo dell'immobile in oggetto, si sono acquisite informazioni in merito ai valori di mercato della zona nell'anno 2024, consultando agenzie immobiliari, e si sono confrontati detti valori con le quotazioni *dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle Entrate*, relative al secondo semestre 2023, che indica per Fascia/zona suburbana/Cardillo-Lanza di Scalea-Olimpo per tipologia relativa a abitazioni civili prezzi oscillanti tra un minimo di € 3,4/mq ed un massimo di € 4,9/mq mensili e le quotazioni del Borsino Immobiliare che indica, per via Giovanni Guareschi Zona Cardillo-Lanza di Scalea-Olimpo, per tipologia relativa a abitazioni civili di qualità nella media della zona prezzi oscillanti tra un minimo di € 2,89/mq ed un massimo di € 4,25/mq mensili.

Tenuto conto delle caratteristiche urbanistico-ambientali peculiari della zona in cui si trova l'immobile, della sua ubicazione ed accessibilità, delle caratteristiche tipologiche e dei requisiti di efficienza energetica e di comfort abitativo, nonché dei fattori legati alla procedura di espropriazione, si è desunto un valore locativo unitario mensile a metro quadrato di superficie pari a € 4,50.

Per il calcolo del canone locativo, in considerazione del fatto che l'unità immobiliare in argomento risulta destinata ad abitazione, si utilizza la superficie convenzionale, che è data dalla superficie utile dell'unità immobiliare, al netto delle murature interne e perimetrali, e dalla superficie delle verande e del balcone a cui si applicano i relativi coefficienti di riduzione della superficie effettiva.

Pertanto procedendo al calcolo si ha:

- superficie utile netta abitazione		mq	66,95 +
- superficie verande	0,60 x mq	18,29 = mq	10,97
- superficie balcone	0,30 x mq	3,00 = mq	0,90 =
	<i>Superficie convenzionale</i>	mq	78,82

Moltiplicando la superficie convenzionale così determinata per il valore locativo mensile, per unità di superficie, si ha:

Canone locativo mensile dell'immobile mq 78,82 x € 4,50/mq = € 354,69 in cifra tonda **€ 355,00**

Dal canone di locazione mensile così ottenuto, riferito all'anno 2024, può essere determinata l'indennità di occupazione eventualmente dovuta.

QUESITO n.8: Vincoli ed oneri giuridici gravanti sull'immobile pignorato.

Dall'esame della certificazione notarile agli atti, redatta in data 1.12.2022, si evince che nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento del 21.11.2022, ai nn. 44229/55539, nascente da verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Palermo, a favore di (A) s.p.a. sede in Napoli C.F. e P.IVA .. contro (B) nata a PALERMO il 29/11/1982 C.F. .. avente per oggetto la piena proprietà di appartamento di tipo civile, categoria A/3, in Palermo, in Catasto Fabbricati al Foglio 8, particella 803, sub.16, sul sopradetto immobile oggetto del pignoramento gravano i seguenti vincoli ed oneri giuridici:

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- Dalla relazione notarile sull'immobile pignorato, si è desunto che non esistono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa e che, pertanto, nessun'altra formalità, vincolo o onere gravante sull'immobile, estinti quelli relativi alla procedura in oggetto, resterà opponibile all'acquirente.

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

- costituzione di Fondo Patrimoniale atto Notaio Marsala Stefano del 19 marzo 2014 repertorio n.1223/887 e trascritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 4 aprile 2014 al numero generale 14818 e al numero particolare 12032 a favore di (C) nato a Palermo in data 1 agosto 1983 C.F...., (L) nata a Palermo in data 17 dicembre 1987 C.F..., a carico di (C) nato a Palermo in data 1 agosto 1983 C.F... per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su:

riportato in NCEU a Foglio 8 Particella 803 Subalterno 16

riportato in NCEU a Foglio 62 Particella 866 Subalterno 8

riportato in NCEU a Foglio 7 Particella 268 Subalterno 9

riportato in NCEU a Foglio 74 Particella 564 Subalterno 34

riportato in NCEU a Foglio 72 Particella 1358 Subalterno 60

a carico di (C) nato a Palermo in data 1 agosto 1983 C.F... per i diritti pari a 2/4 di piena proprietà su:

riportato in NCEU a Foglio 8 Particella 803 Subalterno 19

riportato in NCEU a Foglio 8 Particella 809 Subalterno 28

- Ipoteca Volontaria Concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Messina Vitrano Giulia del 12 gennaio 2016 repertorio n. 1770/1352 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 14 gennaio 2016 al numero generale 1199 e al numero particolare 101 a favore di Banca (M) Società Per Azioni con sede in Siena C.F. ..., domicilio ipotecario eletto in Siena piazza Salimbeni 3, per capitale di € 110.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 220.000,00, durata 30 anni, a carico di (B) nata a Palermo in data 29 novembre 1982 C.F. .. per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su: riportato in NCEU a foglio 8 particella 803 subalterno 16
- Verbale di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Unep presso Corte D'appello di Palermo del 30 ottobre 2022 repertorio n. 1154 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 21 novembre 2022 Al numero generale 55539 e al numero particolare 44229 a favore di (A) S.p.a. con sede in Napoli C.F. ..., a carico di (B) nata a Palermo in data 29 novembre 1982 C.F. .. per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su:
riportato in NCEU a Foglio 8 Particella 803 Subalterno 16

QUESITO n.9: Verifica sull'eventuale ricadere del bene su suolo demaniale.

Dalla zonizzazione del vigente P.R.G. del Comune di Palermo, che individua l'edificio di cui fa parte l'immobile in Z.T.O. B3 "Aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità superiore a 4mc/mq", si è verificato che l'immobile non ricade su suolo demaniale.

QUESITO n.10: Verifica sull'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

L'immobile pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico, ovvero il diritto della debitrice sull'immobile pignorato non è di natura concessoria ma di proprietà in virtù dei titoli di proprietà citati in risposta al Quesito n.5.

QUESITO n.11: Spese di gestione dell'immobile pignorato.

Da informazioni assunte presso l'amministratore attuale del condominio si è desunto che per l'immobile pignorato le spese condominiali di gestione ordinaria variano mensilmente in quanto la gestione è a consuntivo mensile. Dalle schede contabili acquisite si è desunto che le spese di gestione condominiale conteggiate e ad oggi non pagate ammontano a € 8.321,87 per l'anno 2023 a € 61,85 per l'anno 2024 fino al mese di marzo, e che le quote relative ai consumi idrici ammontano a € 740,27 per l'anno 2023 e a € 248,68 per l'anno 2024 fino al mese di marzo (Allegato 9). Nessuna spesa straordinaria è stata deliberata ad oggi dall'assemblea dei condomini

QUESITO n.12: Valutazione dell'immobile pignorato.

12.a) Metodo di stima

Per pervenire al giudizio di stima dell'immobile in oggetto, considerata la frequente oscillazione dei canoni di locazione causata dall'attuale momento di crisi del mercato immobiliare, non si ritiene attendibile applicare il metodo della capitalizzazione del reddito. Si procede, pertanto, con il metodo di valutazione di tipo sintetico-comparativo, che consiste nell'acquisire informazioni dirette in merito al valore di mercato medio della zona ove ricade l'immobile e nel determinare un parametro di raffronto da usare per arrivare al giudizio di stima, nel caso in specie il metro quadrato di superficie lorda commerciale. Mettendo in comparazione il bene da valutare con altri beni aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano riscontrabili i prezzi di compravendite recenti, si determina il valore del parametro di raffronto, ovvero il valore del metro quadrato di superficie lorda commerciale. Nonostante, nella maggior parte dei casi, il valore medio tenga già conto di tutte le condizioni estrinseche inerenti la zona, nel caso di particolari condizioni intrinseche caratterizzanti l'immobile, risulta opportuno allineare la media dei prezzi dei beni analoghi alla luce degli indici specifici del bene oggetto di stima, ovvero delle caratteristiche posizionali e tecnologiche, nonché delle dimensioni e dello stato di manutenzione. Nel caso di specie si ritiene di poter considerare le condizioni intrinseche dell'immobile assimilabili alla media delle condizioni caratterizzanti gli immobili rilevati nella zona di riferimento.

12.b) Valutazione

Per determinare la media del valore del metro quadrato di superficie lorda commerciale, la scrivente ha acquisito informazioni dirette, da agenzie immobiliari, in merito ai valori di mercato della zona ed ha consultato inoltre:

- le quotazioni *dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate*, relative al secondo semestre 2023, che indica per Fascia/zona suburbana/Cardillo-Lanza di Scalea-Olimpo per tipologia relativa a abitazioni civili di destinazione residenziale prezzi oscillanti tra un minimo di € 1.150,00/mq ed un massimo di € 1.500,00/mq;
- le quotazioni del *Borsino Immobiliare*, che indica per zona via Giovanni Guareschi Zona Cardillo-Lanza di Scalea-Olimpo per tipologia relativa a abitazioni in stabili di fascia media prezzi oscillanti tra un minimo di € 926,00/mq ed un massimo di € 1.370,00/mq.
- offerte di vendita presso agenzie immobiliari on-line (case.trovit.it, tecnocasa.it, immobiliare.it).
- annunci di vendite all'asta presso il portale di Astegiudiziarie.it.

Dalle fonti sopra citate (Allegato 7) in merito ai valori di mercato della zona, per immobili in buono stato, si è dedotto un valore medio unitario del metro quadrato di superficie commerciale pari a € 1.200,00/mq.

Il valore medio rilevato (**Vmu**) viene successivamente utilizzato, per il calcolo del valore di mercato (**Vm**) dell'immobile pignorato:

$$\mathbf{Vm} = \mathbf{Vmu} \text{ (valore medio unitario)} \times \mathbf{Stot} \text{ (superficie commerciale)}$$

La superficie commerciale, calcolata sulla base del rilievo metrico eseguito, viene computata come sommatoria delle superfici coperte e delle superfici degli spazi pertinenziali moltiplicate per gli opportuni coefficienti di omogeneizzazione, secondo le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare". Pertanto, applicando alla superficie del balcone un coefficiente pari allo 0,30% della superficie effettiva, si ha:

- superficie coperta		mq	78,30	+	
- superficie verande	0,60 x mq	18,29	=	mq	10,97
- superficie balcone	0,30 x mq	3,00	=	<u>mq</u>	<u>0,90</u>
		Sommano	mq	90,17	

Procedendo al calcolo si ha:

$$\mathbf{Valore\ di\ mercato} = \mathbf{\text{€ } 1.200,00 \text{ (Vmu)} \times \text{mq } 90,17 \text{ (Stot)} = \mathbf{\text{€ } 108.204,00}$$

Al valore commerciale determinato vanno detratte le spese finalizzate alla regolarizzazione catastale dell'immobile, determinate in risposta al Quesito n.6, ammontanti a ca. **€ 500,00**.

Ne consegue:

$$\mathbf{Valore\ di\ mercato} \text{ € } 108.204,00 - \text{€ } 500,00 = \text{€ } 107.704,00 \quad \text{in c.t. valore di mercato } \mathbf{\text{€ } 107.700,00}$$

Sulla scorta del valore di mercato determinato, si propone un prezzo base d'asta tenendo conto delle differenze esistenti tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, e si applica a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato individuato nella misura del 5% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. Procedendo al calcolo si ha:

$$\text{Valore di mercato } \text{€ } 107.700,00 - \text{€ } 107.700,00 \times 5\% = \text{€ } 102.315,00$$

$$\text{Valore ridotto BASE D'ASTA } \text{€ } 102.315,00 \quad \text{in cifra tonda BASE D'ASTA } \mathbf{\text{€ } 102.300,00}$$

Si rassegna la presente relazione di consulenza tecnica, con l'auspicio di avere compiutamente assolto l'incarico ricevuto, rimanendo a completa disposizione per ogni eventuale esigenza di chiarimento ed approfondimento.

ALLEGATI

- Documentazione fotografica;
- Atto di compravendita (Allegato 1)
- Planimetria catastale (Allegato 2)
- Planimetria di rilievo (Allegato 3)
- Planimetria di rilievo con indicazione delle modifiche effettuate (Allegato 4)

- Visura catastale storica (Allegato 5)
- Licenza edilizia, Variante e Certificato di agibilità/abitabilità (Allegato 6)
- Comunicazione Opere Interne ex art. 20 L.R. 4 del 16 aprile 2003 (Allegato 7)
- Contratto di locazione registrato (Allegato 8)
- Documentazione spese di gestione (Allegato 9)
- Fonti di acquisizione dei dati utilizzati per la stima (Allegato 10)

Palermo, 26 aprile 2024

Il C.T.U.
arch. Anna Lia Morici