

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI
CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura immobiliare esecutiva n. 276/2019 R.Es.
Promossa da "ELROND NPL 2017 srl c/n A +1

Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Grazia Giuffrida

(UDIENZA DEL 2 OTTOBRE 2023)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

LOTTO UNICO: IMMOBILE SITO PALERMO
VIA ORETO N 85 PIANO QUARTO
NCEU: F.62-p.Ila 256-sub 13

Consulente Tecnico d'Ufficio: arch. Federica Lazzaro
Custode Giudiziario: Avv. Daniele Mosca

INDICE

PREMESSA

QUESITI

RISPOSTE AI QUESITI:

1. Identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento
2. Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto
3. Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato
4. Procedere alla predisposizione di schema sintetico descrittivo del lotto
5. Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato
6. Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico
7. Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile
8. Specificare i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene
9. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale
10. Verificare l'esistenza di pesi o oneri di altro tipo
11. Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso
12. Procedere alla valutazione dei beni
13. Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota
14. Acquisire le certificazioni di stato civile , dell'ufficio anagrafe e della camera di commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio

PREMESSA

Con provvedimento del 17 maggio 2023 il G.Es. Dott.ssa Grazia Giuffrida, del Tribunale di Palermo, sezione VI Civile Esecuzioni Immobiliari, ha nominato la sottoscritta arch. Federica Lazzaro Esperto Stimatore nella procedura esecutiva immobiliare N. R.Es. 276/2019, la quale ha prestato giuramento in via telematica mediante sottoscrizione con firma digitale del verbale di accettazione dell'incarico, depositato in data 25 maggio 2023

Debitori della presente esecuzione immobiliare sono i Sig.ri "A" c.f.: ----- Palermo il ----
-----, e "B" c.f.: ----- nata a Palermo il -----, proprietari della quota di ½
ciascuno dell'immobile pignorato, in regimi di comunione legale di beni, al momento
dell'acquisto del bene con Atto di C.V. del 14/12/1987; l'immobile è pignorato per intero.

Creditore procedente è "ELROND NPL 2017 s.r.l.", con sede legale in via Vittorio Alfieri n 1,
31015, Conegliano (TV) rappresentata dagli Avvocati Raffaella Greco e Laura Castiglione ;

Titolo esecutivo: CONTRATTO di MUTUO FONDIARIO rogato dal Notaio Giovanna Falcone in
data 12 novembre 2002 Rep n°13 / Racc. n°6, Registrato in Palermo il 19/11/2002 a favore di
Credito Siciliano Società per Azioni e contro "A" e "B", garantito da Ipoteca Volontaria iscritta
il 14/11/2002 ai nn. 44244/5604

Custode giudiziario è stato nominato l'Avvocato Daniele Mosca

Creditori intervenuti con titolo esecutivo: Blue Factor s.p.a. (P.IVA/C.F.: 01426870539) con
sede in Via San Benedetto Po n. 22 - Castiglione della Pescaia (GR) nella qualità di mandataria
di Eclipse 1 s.r.l., (P.IVA/C.F.: 08431530966) con sede in Via San Prospero, 4 – 20121 Milano.

Titolo: decreto ingiuntivo n. 1824/2008 del Tribunale di Firenze munito di formula esecutiva
in data 17/04/2008, notificato al signor "A" ed alla signora "B" il 26/05/2008

Creditori intervenuti senza titolo esecutivo: nessuno

Oggetto della procedura immobiliare è un'unità immobiliare sita in Palermo, via Oreto n.85
piano quarto salendo la scala condominiale a sinistra interno 7 composto da: 4 vani, corridoio,
cucina, servizio igienico, due ripostigli, due balconi di cui uno chiuso con veranda.

In catasto del Comune di Palermo al Foglio 62 p.lla 256, sub 13, cat. A/3 consistenza 6,5 vani.
L'immobile pignorato risulta libero.

La sottoscritta ha richiesto la documentazione catastale dell'immobile presso l'ufficio tecnico
erariale del comune di Palermo (all. C); dal custode nominato, Avvocato Daniele Mosca, è stata
stabilita e comunicata alle parti la data del 20 luglio 2023 per effettuare il primo accesso presso
l'immobile pignorato. (all.A). La sottoscritta ha effettuato, accompagnata dall' Avvocato
Gianluca Abbate, collaboratore dell'Avvocato Daniele Mosca, custode nominato, il
sopralluogo dell'immobile pignorato sopra descritto, attualmente disabitato; la Sig.ra "B" ha
consentito l'accesso per effettuare il rilievo metrico e fotografico dell'unità immobiliare (come da verbale di sopralluogo – (Allegato A).

La sottoscritta ha richiesto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palermo, l'accesso e la copia degli atti relativi alla licenza edilizia e al certificato di abitabilità del fabbricato di cui l'immobile fa parte; l'Ufficio riscontra che per il fabbricato, già presente nelle tavole OMIRA del 1939, non risulta presso gli archivi la documentazione richiesta (Allegato E)

Come prescritto nella sezione "C" del conferimento dell'incarico sono stati predisposti i seguenti elaborati:

- Perizia integrale Lotto 1: dove sono presenti i dati sensibili relativi al debitore e ai terzi;
- Perizia per pubblicità Lotto 1: costituita dalla presente relazione epurata dai dati sensibili, dove sono state omesse le informazioni che possano rilevare l'identità del debitore o dei terzi ed ogni soggetto è indicato con una lettera dell'alfabeto.
- Fascicolo allegati Lotto 1: contenente gli allegati a cui si fa riferimento nella perizia alcuni dei quali riportanti dati sensibili.

QUESITI

Il G.E. con il verbale di conferimento dell'incarico ha richiesto alla scrivente di eseguire un controllo preliminare consistente nel:

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

L'allegato n.2 relativo alla suddetta verifica è stato depositato in data 2 agosto 2022 e la documentazione risulta completa.

rispondere ai seguenti quesiti:

1. *Identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento*
2. *Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto*
3. *Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato*
4. *Procedere alla predisposizione di schema sintetico descrittivo del lotto*
5. *Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato*
6. *Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico*
7. *Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile*
8. *Specificare i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene*
9. *Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale*
10. *Verificare l'esistenza di pesi o oneri di altro tipo*
11. *Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso*
12. *Procedere alla valutazione dei beni*
13. *Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota*
14. *Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della camera di commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio*

RISPOSTE AI QUESITI

Di seguito si riportano quattordici paragrafi corrispondenti ai quattordici quesiti disposti dal G.E. e per ciascuno di essi verranno elaborate le relative risposte con riferimento alla documentazione richiesta ed allegata alla presente consulenza. Inoltre nella descrizione dello stato dei luoghi – quesito 2 – saranno inserite nel corpo stesso della relazione, fotografie e planimetrie dello stato di fatto, presenti anche nel fascicolo degli allegati.

QUESITO 1. Identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento

Il bene oggetto dell'esecuzione risulta così individuato nell'atto di pignoramento:

"Unità Immobiliare identificata al NCEU del Comune di Palermo al F. 62 p.IIa 256 sub 13, z.c. 2, categoria A/3, classe 5 , consistenza vani 6,5. Intestatari: "B", Palermo ----- – "A" , Palermo ----- "

L'indicazione del diritto reale risultante dall'atto di pignoramento corrisponde a quello di titolarità della quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno dell'intera proprietà, in comunione legale di beni, in forza di Atto di Compravendita, del 14 dicembre 1987 in Notaio Vincenzo Guccione, Palermo, rep. N. 24571/10609 , trascritto il 12 gennaio 1988 ai nn. 1319/1071 .

Gli identificativi catastali risultano individuati chiaramente e sono corretti e aggiornati alla situazione attuale relativamente a foglio, particella sub e proprietà;

Trattandosi di un unico bene la scrivente procede alla formazione di un lotto unico:

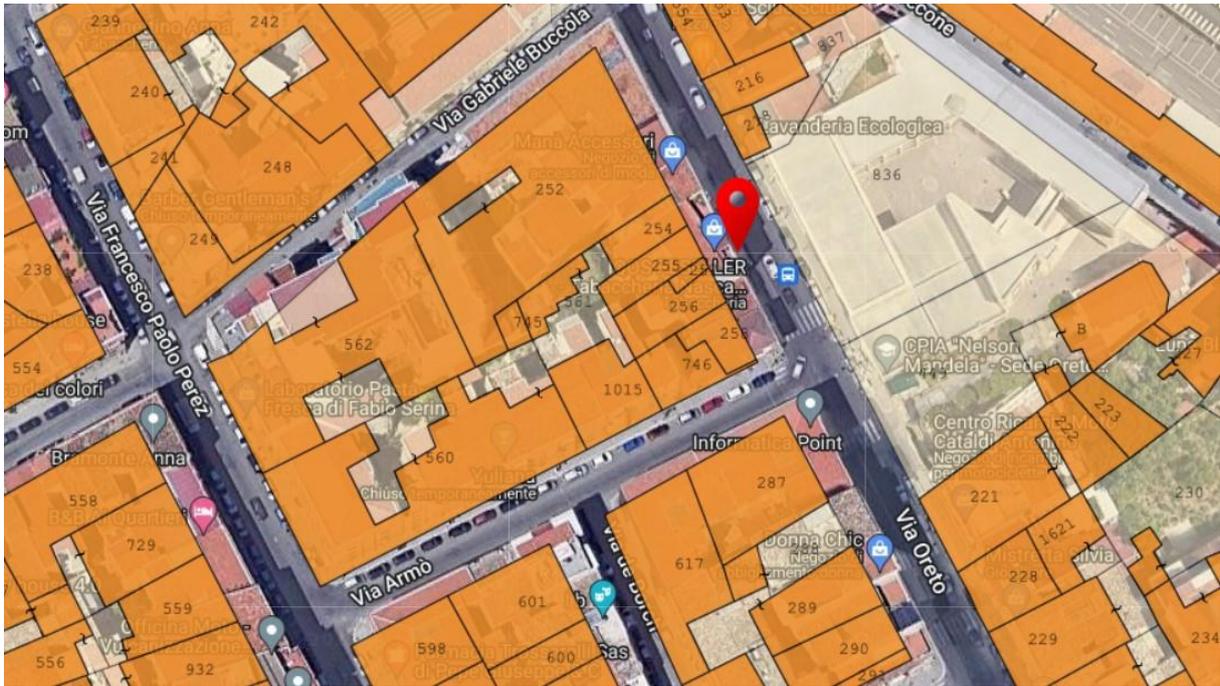
Unità immobiliare ad uso abitativo, sita in Palermo, via Oreto n.85, piano quarto a sinistra salendo la scala, interno n.7. Confinante a nord est con la via Oreto, a sud ovest con area libera interna di risulta ai fabbricati limitrofi , a nord ovest con proprietà aliena appartenente ad altro fabbricato , a sud est con scala condominiale, pozzo luce interno al fabbricato e proprietà aliena f.62 p.IIa 256 sub 5 .

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

LOTTO UNICO: Unità immobiliare ad uso abitativo, di tipo civile, sita in Palermo, via Oreto n.85, piano quarto a sinistra salendo la scala.

In C.F. individuata al F. 62 part.IIa 256 sub 13. In C.T. : f.62 p.IIa 256.

Il fabbricato di cui l'immobile fa parte risulta catastato in Catasto Fabbricati.



Sovrapposizione mappa catastale e fabbricato esistente (C.T. p.lla 256)



Posizione fabbricato nel contesto urbano adiacente

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata si trova a Palermo in via Oreto, zona Stazione Centrale, quartiere centrale a pochi passi da via Maqueda, corso Tukory, via Lincoln; ben servito dai trasporti pubblici, fornito di tutte le attività primarie quali scuole di tutti i gradi, banche, posta, supermercati, piccole botteghe. Il quartiere è destinato prevalentemente ad edilizia di tipo residenziale, con fabbricati di epoca coeva a quello in oggetto.

Architetto Federica Lazzaro

Via Noce 95 , 90135 Palermo – cell. 330841649 – tel. e fax 0916834009

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è già presente nelle tavola OMIRA , tav. n.11R

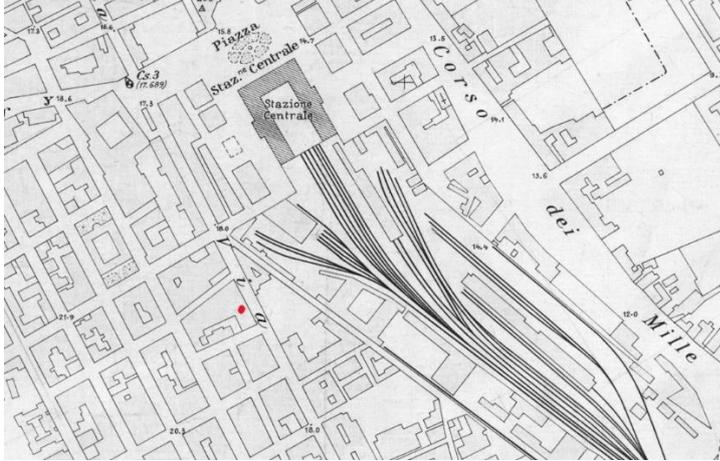


Tavola OMIRA



Prospetto su via Oreto

Non risulta provvisto di Licenza Edilizia né di Certificato di Abitabilità (allegato E). Presenta n. 6 elevazioni fuori terra, oltre il piano terra; presenta una struttura intelaiata con travi e pilastri in c.a.; la copertura è a falda con tegole e sul fronte prospiciente la via Oreto in parte a terrazza; i balconi sono con soletta a sbalzo e parapetti in ferro. La scala condominiale è in c.a. rivestita in marmo con corrimano in ferro battuto e legno.

Si accede al fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato dal civico 85 della via Oreto da un portone in alluminio e vetro che immette nel vano scala condominiale che serve due appartamenti per piano; l'androne presenta sui muri numerose tracce di umidità con spellatura della pittura. Il fabbricato non è dotato di ascensore né di servizio di portineria.

In generale il fabbricato dove è ubicato l'immobile pignorato, è in discrete condizioni di manutenzione; si evidenziano delle lesioni a livello dell'intonaco sia sul prospetto principale, sia sul retroprospetto in particolare nelle velette dei balconi .



Individuazione del fabbricato

Architetto Federica Lazzaro

Via Noce 95 , 90135 Palermo – cell. 330841649 – tel. e fax 0916834009

Il bene oggetto della perizia è un'unità immobiliare ad uso abitativo di edilizia di tipo economico, sita al piano quarto, interno n.7, salendo la scala a sinistra, del fabbricato di cui fa parte. L'immobile presenta due esposizioni principali, una a nord-ovest su via Oreto, una a sud est su pozzo luce; una sola stanza è esposta a sud-ovest sempre su pozzo luce. L'unità è provvista di due balconi, uno esposto a nord-ovest sulla via Oreto, uno a sud-est sull'area interna del pozzo luce; quest'ultimo è stato chiuso con struttura precaria in alluminio e vetro. Attualmente, come da rilievo effettuato durante il sopralluogo, l'unità immobiliare si configura come di seguito descritta: entrando dalla porta di ingresso al quarto piano, si accede al corridoio che disimpegna a destra due locali prospicienti la via Oreto e di fronte a sinistra un locale prospiciente il pozzo luce; il corridoio, che presenta una pianta a L, nel secondo tratto disimpegna solo sul lato sinistro due ripostigli, la cucina, il servizio igienico, e in fondo a chiusura del corridoio un quarto locale.

Dalla cucina si accede al balcone chiuso a veranda dove si apre anche la finestra del bagno limitrofo e dove è collocata una cisterna per la riserva idrica.

Sia la cucina che il servizio igienico sono stati rappresentati nella planimetria catastale denunciata in data 05/02/1981, con dimensioni diverse da quelle riscontrate nel sopralluogo; a tal proposito si ritiene che la situazione rilevata sia quella originaria dell'unità per quanto riguarda cucina e servizio igienico e balcone, ad eccezione della veranda successivamente realizzata, poiché l'intero fabbricato presenta analogo allineamento su tutto il prospetto



interno.

In generale, ad eccezione di quanto sopra, lo stato dei luoghi rilevato risulta conforme alla planimetria catastale.

Il servizio igienico è dotato dei pezzi sanitari e di vasca; è rivestito sulle pareti fino ad un'altezza di ml.2,20 ed intonacato e finito con pittura; la cucina è rivestita sulle pareti per tutta l'altezza. I pavimenti sono in graniglia di cemento e in klinker ceramico nei locali della cucina e del bagno. Tutti i muri sono intonacati e finiti con pittura. I soffitti delle camere presentano dei decori in gesso lungo il perimetro e al centro.

Gli infissi interni sono in legno o legno e vetro; quelli esterni sono in alluminio con vetrocamera e persiane in alluminio quelli prospicienti la via Oreto; con vetrata e persiane in legno quelli interni; questi ultimi in cattive condizioni di manutenzione. L'impianto elettrico sotto

traccia, non risulta dotato di certificazione; nel balcone chiuso a veranda l'impianto è realizzato fuori traccia. L'impianto idrico è alimentato dall'acquedotto comunale; i reflui scaricano nella fognatura dinamica comunale. L'immobile è fornito di gas metano: essendo l'immobile disabitato tutte le utenze sono state interrotte. Non è presente impianto di riscaldamento. L'altezza utile è di ml 3,30.

L'immobile è in discrete condizioni di manutenzione; si segnala la presenza di piccole lesioni superficiali nei locali sulla via Oreto, che riguardano l'intero fabbricato probabilmente dovute

ad assestamenti verificatisi nel tempo; altre lesioni superficiali si riscontrano nel prospetto interno sulla veletta dei balconi.



Locale su via Oreto



Locale su pozzo luce



Cucina



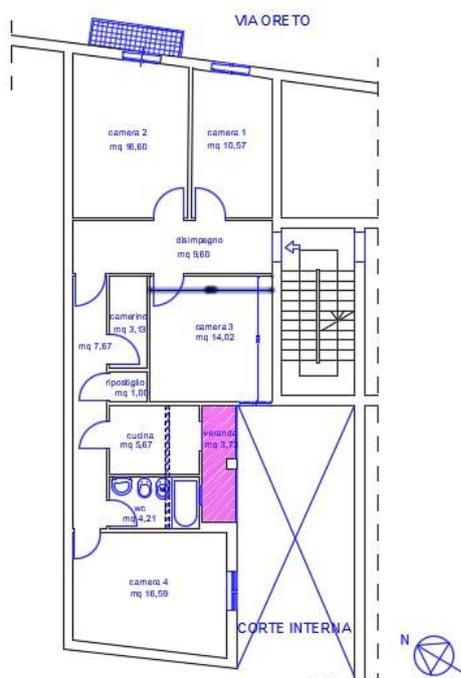
Veranda

L'immobile non è fornito di Attestato di Prestazione Energetica (APE) che dovrà essere redatto e i cui costi andranno sottratti al valore dell'immobile stesso.

L'immobile presenta una superficie utile interna (esclusi balcone e veranda) pari a mq 89,06 calcolata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni di divisione; il balcone ha una superficie di mq 2,25 e la veranda di mq 3,73;

Le singole superfici utili di ogni locale sono riportate in pianta e nella seguente tabella:

Locali	Superficie netta	esposizione	Altezza utile
Disimpegno	mq 17,27	-	ml 3,30
Camera 1	mq 10,57	nord-est	ml 3,30
Camera 2	mq 16,60	nord-est	ml 3,30
Camera 3	mq 14,02	sud-ovest	ml 3,30
Camera 4	mq 16,59	sud-est	ml 3,30
camerino	mq 3,13	-	ml 3,30
ripostiglio	mq 1,00	-	ml 3,30
cucina	mq 5,67	sud-est	ml 3,30
bagno	mq 4,21	sud-est	ml 3,30
Balcone	mq 2,25	nord-est	
veranda	mq 3,73	sud-est	



PLANIMETRIA STATO ATTUALE

La superficie commerciale corrisponde a mq 104,65

Per il calcolo della superficie commerciale ci si è riferiti alle Norme UNI 10750/2005 e D.P.R. n. 138/98 che riportano i criteri di computo (cfr. quesito 12):

- *La somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni al 100% e perimetrali al 50%*
- *Le superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii, giardini.*

Superficie commerciale

Superficie lorda mq 101,85

Superficie balconi mq 2,25 x 0,25 = mq 0,56
(computata nella misura del 25%)

Superficie veranda mq 3,73 x 0,60 = mq 2,24
(computata nella misura del 60%)

Superficie commerciale mq 101,85+mq 0,56+mq 2,24 = **mq 104,65**

QUESITO 3. Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

Cfr. All. C documentazione catastale, visura storica, estratto di mappa , planimetria catastale, visure sub confinanti.

I dati catastali dell'immobile sono i seguenti:

Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Fg.	Part.	sub	Cat.	Cl.	Consistenz a	Superf. catastale	Rendita	Piano	Utilità comuni
62	256	13	A/3	5	6,5	mq 101,00 Escluse aree scoperte: mq 99,00	€ 315,56	4	-
Indirizzo : Via Oreto n.85 interno 7									

In Catasto terreni F.62 p.la 256

La storia catastale del bene pignorato è la seguente:

Periodo : dal 18/02/2011 l'immobile catastalmente risulta intestato a "A" e "B" per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione legale di beni; Variazione per modifica identificativo Pratica n. PA0091291.

Periodo : dal 19/06/2007 l'immobile catastalmente risulta intestato a "A" e "B" per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione legale di beni; Variazione per modifica identificativo Pratica n. PA0386667

Periodo : dal 14/12/1987 l'immobile catastalmente risulta intestato a "A" e "B" per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno in regime di comunione legale di beni, giusto atto di C.V. in notaio Vincenzo Guccione del 14/12/1987 , rep.n. 24571;

Periodo: dal 05/02/1981 l'immobile catastalmente risulta intestato a "C" per la quota di 1/1 della proprietà : Costituzione del 05/02/1981, in atti dal 30/06/1987.

Esatta rispondenza formale

I dati catastali dell'immobile sono formalmente coerenti con quanto riportato nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione, e nell'atto di provenienza (con riferimento a foglio, particella e subalterno)

Variazioni

Dalla trascrizione dell'atto di pignoramento non si rileva alcuna variazione formale intervenuta nel bene pignorato riguardante i dati identificativi essenziali dell'immobile e successivamente alla trascrizione dei dati riportati nel pignoramento.

Difformità

Dal raffronto tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi si è rilevato:

- difformità relativa all'errata rappresentazione grafica nella planimetria di impianto delle dimensioni dei locali cucina e servizio igienico;
- chiusura a veranda del balcone interno con struttura precaria.

QUESITO 4. Procedere alla predisposizione di schema sintetico – descrittivo del lotto.

LOTTO UNICO

L'immobile è pignorato per l'intero; i debitori eseguiti, "A" e "B" sono proprietari della quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno dell'immobile in comunione legale di beni al momento dell'acquisto.

Piena ed intera proprietà di immobile ad uso abitativo di tipo civile facente parte di un edificio di edilizia economica, ubicato a Palermo in via Oreto n.85, piano quarto, salendo la scala a sinistra, interno 7. Il fabbricato in cui l'immobile è ubicato non è dotato di ascensore.

L'immobile è composto da: ingresso- disimpegno, quattro camere, cucina, un servizio igienico, due ripostigli, due balconi di cui uno chiuso con veranda; le stanze sono dotate di propria apertura verso l'esterno, compreso il bagno. Confinante a nord est con la via Oreto, a sud ovest con area libera interna di risulta ai fabbricati limitrofi , a nord ovest con proprietà aliena appartenente ad altro fabbricato , a sud est con scala condominiale, pozzo luce interno al fabbricato e proprietà aliena f.62, p.lla 256, sub 5 .

E' riportato nel N.C.E.U. del Comune di Palermo al F. 62 part.la 256 sub 13.

L'edificio di cui l'immobile fa parte non risulta provvisto di Licenza edilizia e di certificato di abitabilità ; (allegato E)

L'immobile pignorato non risulta dotato di attestato di certificazione energetica "A.P.E.". (D.lgs. 192/05)

PREZZO BASE D'ASTA : € 89.007,45

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

Cfr. – copia atto di provenienza – all. D documentazione catastale e visura storica – all. C

La provenienza ventennale del bene è la seguente:-

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare è pervenuto ai signori "A", Palermo ----- CF: ----- e "B", Palermo ----- CF: -----, coniugi in regime di comunione legale di beni per la quota di ½ ciascuno della piena proprietà giusto atto di Compra Vendita del 14/12/1987 in Notaio Vincenzo Guccione rep n.24571 trascritto il 12/01/1988 ai nn. 1319/1071 da potere della Sig.ra "C", Palermo ----- CF: -----

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

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato non risulta provvisto di Licenza edilizia né di certificato di abitabilità; (allegato E)

Il fabbricato risulta edificato su area destinata dal P.R.G. vigente a Z.T.O. A2 " *tessuti urbani storici*"

L'immobile oggetto del pignoramento è conforme alla planimetria catastale costituita in data 05/02/1081, ad eccezione della consistenza dei locali cucina e bagno erroneamente rappresentati in planimetria catastale e alla chiusura del balcone interno con veranda.

La su descritta difformità relativa alla chiusura a veranda del balcone del retro prospetto può essere regolarizzata ai sensi dell'art. 20 L.R. 4/2003 presentando richiesta di regolarizzazione e versamento di € 25,00 / mq per veranda realizzata.

- Veranda mq 3,73 x € 25,00 = € 93,25 + € 52,00 (diritti di istruttoria) + € 500,00 (spese tecniche) = € 645,25

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

Il bene oggetto di pignoramento al momento del sopralluogo risulta libero.

QUESITO 8. Specificare i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene .

Non risultano pendenti altre procedure esecutive diverse da quella del presente procedimento, né procedimenti giudiziari civili relativi al bene pignorato.

Le formalità pregiudizievoli riguardanti l'immobile dalla data del titolo di provenienza (14/12/1987) risultano:

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria iscritta a Palermo in data 14/11/2002 ai nn. 44244/5604, nascente da concessione a garanzia di Mutuo fondiario del 12/11/2002, in Palermo, ai rogiti del Notaio Giovanna Falcone, Rep. N. 13; a favore di Credito Siciliano Società per Azioni e c/n "A" e "B", per un montante ipotecario di € 100.000,00, e un capitale di € 50.000,00; Rinnovata in data 27/09/2022, Registro Particolare 4933 Registro Generale 45971.

Avente per oggetto: abitazione di tipo economico F. 62 p.lla 256 sub 13, proprietà per ½ ciascuno "A" e "B".

- Ipoteca Giudiziale iscritta a Palermo il 07/04/2008 ai nn. 18919/3869 nascente da decreto ingiuntivo del 21/03/2008 del tribunale di Firenze rep n. 1824/2008 a favore di Mercantile Leasing SPA e c/n "A" e "B" per un montante ipotecario di € 55.100,00 ed un capitale di € 38.450,73.

Avente per oggetto: abitazione di tipo economico F. 62 p.lla 90000 sub 2 (catasto urbano f.62 p.lla 90000 sub 2 variazione per modifica identificativo Pratica n. PA0386667 n. 15415.1/2007), proprietà per ½ ciascuno "A" e "B".

Trascrizioni:

- Atto di Pignoramento immobiliare del tribunale di Palermo, Trascritto a Palermo il 18/07/2019 ai r. gen 31928, r. part. 24392, a favore di ELROND NPL 2017 SRL c/n "A" e "B"; avente per oggetto: beni di "A" e "B" per ½ ciascuno della proprietà – Abitazione di tipo economico f.62 p.lla 256 sub 13.

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

Dagli atti e dalla documentazione esaminata non risultano altri oneri o vincoli a carico del bene pignorato

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Le iscrizioni ipotecarie e le trascrizioni sopra descritte saranno cancellate nel contesto della procedura.

- Spese per regolarizzare veranda ex art.20 L.R. 4/2003 : € 25,00/ mq oltre diritti di istruttoria pari a € 52,00 e spese tecniche pari a € 500,00 per un totale pari a **€ 645,25**;
- Spese per presentazione DOCFA presso il NCEU pari a **€ 500,00**;
- Spese per redazione SCA (Segnalazione Certificata di Abitabilità) pari a **€ 1.000,00**
- Spese per certificato APE : i costi per la regolarizzazione sono quelli inerenti la prestazione professionale di un tecnico abilitato che produca la certificazione relativa al consumo energetico dell'immobile, che nel caso in esame si può stimare pari a **€ 200,00**.

I su descritti costi saranno detratti dal valore stimato per l'immobile come specificato al quesito 12.

QUESITO 9. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Dalla documentazione reperita, dalla visura del P.R.G. del Comune di Palermo e dal riscontro dei luoghi, il bene pignorato non risulta ricadere su suolo demaniale.

QUESITO 10. Verificare l'esistenza di pesi o oneri di altro tipo.

(Censo- Livello- Uso Civico)

Dalla documentazione reperita ed esaminata non risultano pesi o oneri di altro tipo gravanti sul bene.

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

In sede di sopralluogo la Sig.ra "B" , debitrice esecutata, ha dichiarato che il fabbricato è costituito in condominio: l' Amministratore del Condominio, Rag.re ----- ha fornito i bilanci consuntivi individuali dei debitori a far data dal periodo 01/04/2020 – 31/03/2021 al periodo 01/04/2022 - 31/03/2023 ed il riepilogo della situazione dei versamenti e dei preventivi del periodo 2023/2024 , da cui risultano non corrisposte rate condominiali scadute per un totale di € 5.010,04 (Allegato E)

Non si ha notizia di altri procedimenti in corso.

QUESITO 12. Procedere alla valutazione del bene

Criterio di stima: Metodo del confronto di mercato.

La stima sintetico comparativa è un metodo di valutazione che determina il probabile valore di un immobile per raffronto con immobili avente caratteristiche proprie, ubicazione, consistenza, simili a quello oggetto della stima e dei quali sono noti i prezzi di mercato e compravendita.

Il metodo del confronto di mercato si basa sul principio della comparazione tra il bene oggetto di stima e altri simili e richiede una corretta rilevazione dei prezzi e delle caratteristiche dei beni che fanno parte dello stesso segmento di mercato cui appartiene l'immobile da valutare oggetto di recenti compravendite da utilizzare per il confronto.

I dati immobiliari utilizzati per il confronto devono appartenere tutti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare e devono essere eseguite una serie di analisi che tengano conto di alcune regole: - gli elementi di confronto sono le caratteristiche peculiari degli immobili e delle transazioni che causano le variazioni dei prezzi corrispondenti; per fare confronti tra un immobile comparabile e quello in esame, occorre esaminare i possibili aggiustamenti basati sulle differenze tra gli elementi di confronto.

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico comparativo che consiste nell'individuazione di alcuni parametri comuni tra il bene da valutare ed una classe di beni dalle caratteristiche simili per ubicazione, consistenza, vetustà, finiture, etc. presenti nel mercato.

Il parametro di riferimento scelto è il prezzo di vendita medio al mq relativo a unità immobiliari ricadenti in zona limitrofa l'immobile oggetto di stima.

Tale dato verrà ricercato tra le proposte di vendita da parte di Agenzie Immobiliari e i valori forniti dalla banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate rivalutate semestralmente. Individuato il valore medio al mq sarà variato in funzione dei coefficienti di correzione relative alle caratteristiche proprie dell'immobile oggetto di stima. La formula su cui si basa il metodo di stima sintetico comparativo per valore medio è:

- $V = Sc \times V_{mq}$ dove
- V è il più probabile valore di mercato del bene preso in esame;
- Sc è la superficie commerciale dell'immobile;
- V_{mq} è il valore dell'immobile a mq

Atteso che ai fini della valutazione immobiliare ci si deve riferire ad un bene che sia legittimo sotto il profilo della sua conformità urbanistico-edilizia, la consistenza dell'immobile oggetto di stima è stata determinata con riguardo alla sua regolarizzazione inerente le opere di manutenzione straordinaria apportate in assenza di titolo autorizzativo.

Per il calcolo della superficie commerciale

Superficie commerciale

mq 104,65

La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne (queste ultime considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con altre unità o con parti di uso comune) con la quota percentuale dei balconi.

Calcolo del valore dell'u.i. al metroquadrato

La formulazione del "valore unitario lordo" per metro quadrato di superficie tiene conto delle caratteristiche del bene; sono state considerate la vetustà e la struttura del fabbricato, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e manutenzione, le caratteristiche e la destinazione della zona. In sintesi sono stati considerati gli elementi che possono creare uno scostamento in più o in meno del valore del bene oggetto di stima, rispetto ad immobili simili che rivestono carattere di ordinarietà.

$V_{mq} = V_m \times K_n$ dove

- V_m è il valore medio a mq di immobili appartenenti alla stessa categoria e ubicati in zone limitrofe;
- K_n è il prodotto di più coefficienti di differenziazione

Per la determinazione del valore a mq si riportano i seguenti dati ricercati tra le Agenzie Immobiliari e i valori proposti dall'OMI, e si proporrà la media ponderata degli stessi.

Pubblicazioni Agenzie Immobiliari:

IMMOBILIARE.IT

- Vendita quadrilocale via Oreto n.81

Mq 65,00 richiesta	€ 65.000,00
Proposta immobiliare (€ 65.000/65 mq)	€ 1.000,00/mq
- Vendita trilocale via Oreto n.219	
Mq 98,00 richiesta	€ 60.000,00
Proposta immobiliare (€ 60.000/98 mq)	€ 612,24 /mq
- Vendita quadrilocale via Oreto n.231	
Mq 110,00 richiesta	€ 125.000,00
Proposta immobiliare (€ 125.000/110mq)	€ 1.136,36/mq
- Vendita quadrilocale via Oreto n.95	
Mq 127,00 richiesta	€ 145.000,00
Proposta immobiliare (€ 145.000/127 mq)	€ 1.141,73/mq
- Vendita quadrilocale via Gaspare Palermo n.3 zona Oreto	
Mq 92,00 richiesta	€ 139.000,00
Proposta immobiliare (€ 139.000/92 mq)	€ 1.510,86/mq

Proposta valore medio di vendita al metroquadrato da parte delle Agenzie immobiliari :

€ (1.000,00+612,24+1.136,36+1.141,73+1.510,86) /5

- Valore medio Ag. Imm. : € 1.080,23mq

Dati OMI pubblicati nel secondo semestre 2022 per la provincia di Palermo, zona "C4" "SEMICENTRALE : Basile-Montegrappa-Cliniche Stazione Centrale- Orto Botanico " , destinazione "residenziale" tipologia "abitazione di tipo economico ": valore di vendita minimo € 800,00/mq , massimo € 1.050,00/mq.

Valore medio dati OMI : € (800,00+1.050,00)/2

- Valore medio OMI: € 925,00/mq

Si ritiene opportuno stabilire un valore medio di vendita al metro quadrato pari a:

Valore medio di vendita € 950,00/mq

Tale valore medio viene "corretto" mediante l'applicazione dei seguenti coefficienti di differenziazione Kn:

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE CARATTERISTICHE FABBRICATO:

Coeff. vetustà

*(Più di 20 anni = 0,9; da 10 a 20 = 1,00; da 5 a 10 anni = 1,05; Meno di 5 anni 1,10)***COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE CARATTERISTICHE IMMOBILE:**

Coeff. qualità e stato di manutenzione/conservazione

(Scadente = 0,80; Mediocre = 0,90; Normale = 1,00; Buono = 1,05; Ottimo = 1,10)

Coeff. di piano

(Terreno e rialzato = 0,90; Primo = 0,94; Secondo = 0,96; terzo = 0,98; Superiori = 1,00; Ultimo = 0,98)

Coeff. di esposizione

(Esposizione prevalente solo in vani principali: veduta su paesaggio naturale = 1,10; veduta panoramica su contesto urbano, giardino o cortile ampio = 1,05; affaccio su strada = 1,00; su chiostrina = 0,90-0,95; su parete cieca = 0,85)

Coeff. d'illuminazione

(poco luminoso = 0,97 - normale = 1,00 - molto luminoso = 1,02)

Coeff. di disponibilità

*(unità libera = 1,00 – locata a canone/durata liberi = 0,95, a canone libero 4+4 = 0,75;)***METODO SINTETICO-COMPARATIVO**

Valore di mercato medio unitario	Vmu = € 950,00
Superficie commerciale	S = 104,65

CARATTERISTICHE INTRINSECHE IMMOBILE	COEFF. DIFFERENZIAZIONE KN	
Coeff. vetustà del fabbricato	<i>Più di 20 anni-</i>	0,90
Coeff. qualità e stato manutenzione/conservazione	<i>mediocre</i>	0,90
Coeff. Di piano	<i>superiori</i>	1,00
Coeff. di esposizione	<i>Su spazio urbano/su strada</i>	1,00
Coeff. d'illuminazione	<i>normale</i>	1,00
Coeff. di disponibilità	<i>Unità libera</i>	1,00
Coefficiente di differenziazione globale	Kt =	0,966

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

$$\mathbf{Vamq} = Vm \times K = \text{€ } 950,00 \times 0,966 = \text{€ } \mathbf{917,70/mq}$$

il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima è dunque:

$$\mathbf{V} = Sc \times \mathbf{Vamq} = \text{mq } \mathbf{104,65} \times \text{€ } \mathbf{917,70} = \text{€ } \mathbf{96.037,30}$$

A questo valore occorre detrarre i costi per: regolarizzazione veranda ex art.20 L.R. 4/2003 ; presentazione del DOCFA e della SCA e dell'APE

Da cui:

Stima del più probabile valore di mercato	€ 96.037,30	a detrarre
Art. 20 L.R. 4/2003 più spese tecniche e diritti di istruttoria	€ 645,25	
DOCFA	€ 500,00	
SCA	€ 1.000,00	
APE	€ 200,00	

Valore del bene (al netto dei costi per la sua regolarizzazione) **€ 93.692,05**

Per la determinazione del prezzo a base d'asta, al valore di mercato sopra determinato, si applica una decurtazione del 5% che tiene conto delle variabili e delle peculiarità di una vendita forzata rispetto a una vendita su libero mercato.

$$(\text{€ } 92.642,14 - 5\% = \text{€ } 93.692,05 - \text{€ } 4.684,60 = \text{€ } 89.007,45)$$

Prezzo a base d'asta : **€ 89.007,45**

- **Si riassumono i dati dell'immobile e i valori di stima:**

Immobile residenziale di tipologia economica, ubicato in Palermo, via Oreto n.85, piano quarto, salendo la scala a sinistra, interno 7 ; composto da : ingresso- disimpegno, quattro locali , cucina, un servizio igienico con vasca, due ripostigli, due balconi di cui uno chiuso con veranda.

Tutti i locali sono illuminati ed areati.

L'unità immobiliare è in stato libero; le condizioni di manutenzione sono mediocri. Tutte le forniture sono state interrotte ma l'immobile è dotato di gas metano e di luce elettrica; è allacciato alla fognatura e fornito dall'acquedotto comunale.

Si accede al fabbricato di cui l'immobile fa parte dalla via Oreto; il fabbricato non è fornito di ascensore.

Confinante a nord est con la via Oreto, a sud ovest con area libera interna di risulta ai fabbricati limitrofi, a nord ovest con proprietà aliena appartenente ad altro fabbricato, a sud est con scala condominiale, pozzo luce interno al fabbricato e proprietà aliena f.62, p.IIa 256, sub 5.

E' riportato nel N.C.E.U. del Comune di Palermo al F. 62 part.IIa 256 sub 13.

L'edificio di cui l'immobile fa parte non risulta provvisto di Licenza edilizia né di certificato di abitabilità. (allegato E)

L'immobile deve essere regolarizzato per le opere realizzate senza titolo autorizzativo e relative alla chiusura a veranda del balcone prospiciente la corte interna; la posizione catastale dell'immobile deve essere aggiornata con deposito di DOCFA; deve essere prodotta la Segnalazione certificata di abitabilità SCA e il certificato di Prestazione energetica APE.

Lo stato di conservazione generale dell'immobile è mediocre.

Valore stimato

- Valore di mercato	€ 96.037,30
- Valore unitario	€ 917,70/mq
- Valore del bene <i>(al netto dei costi di regolarizzazione)</i>	€ 93.692,05
<u>- Prezzo a base d'asta (€ 93.692,05- 5%)</u>	€ 89.007,45

QUESITO N.13 . Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

L'immobile oggetto di pignoramento è di proprietà dei Sig.ri "A" e "B" per la quota di ½ ciascuno della proprietà, in comunione legale di beni.

QUESITO N.14. Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Cfr. All. B

Dall'estratto per riassunto degli Atti di Matrimonio risulta che i Sig.ri di "A" e "B" hanno contratto matrimonio, in data 1 settembre 1986, in regime patrimoniale di comunione dei beni.

Con Atto in data 14/04/1999 del Notaio Vincenzo Ferrara, annotato il 17/05/1999, gli sposi hanno scelto il regime patrimoniale di separazione di beni.

Con Sentenza del tribunale di Palermo n.7493/15 del 19/11/2015, annotato il 30/10/2015, sono stati dichiarati cessati gli effetti civili del matrimonio.

Elenco Allegati:

Allegato A- verbale di sopralluogo;

Allegato B- documentazione anagrafica;

Allegato C- documentazione catastale: visura storica, elenco immobili, planimetria catastale, ispezione ipotecaria immobile;

Allegato D- atto di compravendita

Allegato E – documentazione edilizio-urbanistica :Tavola PRG comune di Palermo; tavola OMIRA; riscontro Ufficio Edilizia Privata ;

Allegato F – rilievo planimetrico stato attuale scala 1:100

Allegato G – documentazione fotografica

Allegato H- valori agenzie immobiliari e OMI

Allegato I – identità soggetti debitori e terzi

Allegato L – spese condominiali e regolamento

La sottoscritta ritiene, con la presente, di avere assolto l'incarico ricevuto e, ringraziando per la fiducia, rimane a disposizione del Sig. Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento.

Palermo lì settembre 2023

Arch. Federica Lazzaro