

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.ES.

Dott. Gianfranco Pignataro

Esecuzione immobiliare promossa dalla

BANCA DEL FUCINO S.P.A.

contro

[Omissis]

R. G. Es 395/2022

Lotto unico

Consulenza Tecnica di Ufficio dell'Arch. Fabrizio Porcaro



TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.ES. DOTT. GIANFRANCO PIGNATARO

Esecuzione immobiliare n. 395/2022 R.G. Es. promossa dalla BANCA DEL FUCINO S.P.A.

contro il sig. [Omissis].

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Indice

| | |
|--|----|
| 1. Premessa..... | 3 |
| 2. Oggetto della consulenza..... | 3 |
| 3. Risposta ai quesiti del giudice | 3 |
| Quesito 1..... | 3 |
| Quesito 2..... | 5 |
| Quesito 3..... | 11 |
| Quesito 4..... | 13 |
| Quesito 5..... | 13 |
| Quesito 6..... | 14 |
| Quesito 7..... | 15 |
| Quesito 8..... | 16 |
| Quesito 9..... | 18 |
| Quesito 10..... | 18 |
| Quesito 11..... | 19 |
| Quesito 12..... | 19 |
| Quesito 13..... | 23 |
| Elenco Allegati | 25 |



1. Premessa

Con atto di pignoramento immobiliare notificato in data 26/09/2022, la Banca del Fucino S.p.A. promuoveva la procedura esecutiva in danno del sig. [Omissis], relativamente al seguente bene immobiliare, come di seguito meglio specificato:

1. Immobile sito a Palermo, via Agnetta n. 134, piano secondo, di fronte a sx salendo la scala B, composto da cinque vani e mezzo catastali, in N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 81, mapp. 1380, sub. 62.

2. Oggetto della consulenza

Con provvedimento del 28/04/2023, trasmesso a mezzo PEC del 02/05/2023, veniva disposta la nomina dello scrivente Arch. Fabrizio Porcaro, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Palermo, quale esperto stimatore relativamente al procedimento indicato in epigrafe. Avendo trasmesso in data 02/05/2023 il giuramento di rito l'odierno esperto stimatore prendeva nozione del mandato affidatogli. Successivamente con il deposito del modulo di controllo veniva evidenziava l'incompletezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., a cui faceva seguito integrazione documentale da parte del creditore procedente.

Sulla scorta delle verifiche effettuate presso gli Enti preposti e del sopralluogo eseguito in data 15/01/2024 presso l'immobile oggetto di esecuzione, lo scrivente procede alla risposta dei quesiti formulati.

3. Risposta ai quesiti del giudice

Quesito 1

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

Identificazione dei diritti reali



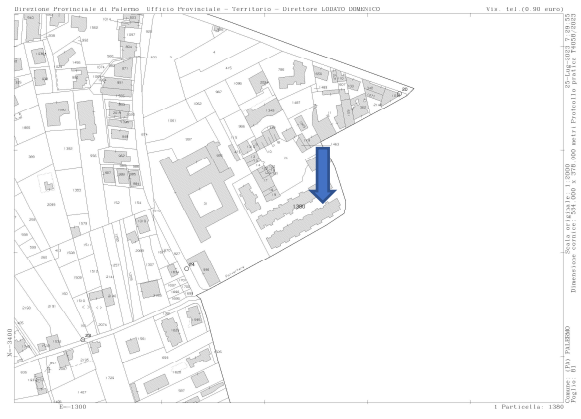
In merito ai **diritti reali** sul bene oggetto della presente procedura, si rileva che a pag. 3 dell'atto di pignoramento relativamente al bene oggetto di esecuzione, viene dichiarata la piena proprietà dell'immobile sito in Palermo in via Agnetta n. 134, piano secondo, di fronte a sx salendo la scala B, composto da cinque vani e mezzo catastali, in N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 81, mapp. 1380, sub 62. Dalla lettura dell'atto di Compravendita del 12/10/1999, a firma del Notaio Dott. Cannistraro Maria (All. 04) si evince che il sig.

“con ogni garanzia come per legge vende e trasferisce al dottor [Omissis] che, con le medesime garanzie, in regime di separazione dei beni in compra accetta il seguente immobile: appartamento di secondo piano a sinistra salendo la scala “B” posta a destra entrando nell’androne, facente parte dell’edificio condominiale sito in Palermo, via Agnetta n. 134, composto di quattro vani e accessori e confinante: con area soprastante spazio condominiale, con un corpo scala e con appartamento di proprietà .”

In riferimento **all'identificazione del bene pignorato**, dalla lettura dell'atto di pignoramento si rileva che lo stesso risulta essere la “*proprietà*” di un immobile sito in Palermo, “*in N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 81, mapp. 1380/62*”. Si rappresenta che i dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento, sono conformi a quelli registrati presso l'ufficio del Catasto di Palermo, come da visura catastale storica (All. 02.a) allegata. Si evidenzia che nella visura catastale storica, l'immobile risulta individuato nella Scala C, così come nell'elaborato planimetrico catastale (All. 02.a), mentre in prossimità della porta dell'androne risulta indicata quale scala B. Si evidenzia che tale discrasia non inficia l'individuazione corretta dell'immobile.

Ai fini dell'esatta individuazione del bene oggetto di pignoramento, così come richiesto, viene di seguito effettuato un raffronto tra la foto aerea di Google Maps e lo stralcio di Mappa Catastale (All. 02.c), dal quale si desumere sia l'esatta individuazione dell'immobile che la sua conformità grafica, rispondente allo stato attuale dei luoghi (All. 09).





Comparazione tra stralcio Google Maps, e stralcio di mappa catastale con indicazione dell'immobile di Via Agnetta n. 134

Avendo verificato che il bene oggetto della procedura, **non è interessato da procedure di esproprio per pubblica utilità**, conformemente a quanto disposto dal Signor Giudice, atteso che il bene è costituito da un unico immobile non divisibile, ai fini della vendita il lotto viene indicato qui di seguito con una lettera dell'alfabeto:

- a) Abitazione di tipo economico, sita in Palermo, con ingresso dal civico n. 134 di via Agnetta, piano secondo, Scala C, annotata al N.C.E.U. di Palermo al Foglio 81, Particella 1380, Subalterno 62, confinante a Nord-Ovest con atrio comune, a Nord-Est con immobile complanare annotato al sub 67, a Sud-Ovest con immobile complanare annotato al sub 63 e a Sud-Est con la via Agnetta.

Quesito 2

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

Il bene oggetto della presente procedura, così come verificato durante il sopralluogo effettuato in data 15/01/2024, come da verbale di sopralluogo (All. 01.), è costituito da un una abitazione di tipo economico, sita in Palermo, con ingresso dal civico n. 134 di via Agnetta.

Presenza di eventuali pertinenze, accessori, millesimi di parti comuni

Dalla lettura dell'atto compravendita del 12/10/1999, e precisamente a pag. 3, viene indicato che *“Fa altresì parte della vendita la quota proporzionale delle parti e degli impianti comuni in uno stesso edificio, a norma del*



*regolamento di condominio o, in difetto, degli articoli 1117 e 118 del vigente Codice Civile, **e con diritto al posto auto***”. Da quanto rilevato durante il sopralluogo e dalla lettura degli atti catastali, non risultano ulteriori pertinenze, ad eccezione del citato posto auto, che non risulta identificato con apposite strisce.

Presenza di servitù attive

Si evidenzia che sempre dalla lettura dell'atto compravendita del 12/10/1999, non risultano riportate servitù attive.

Caratteristiche e destinazione della zona

Il complesso abitativo insiste nella zona di Bonagia, caratterizzata dalla presenza costruzioni a due o tre elevazioni, a poche centinaia di metri da Viale Regione Siciliana. Percorrendo viale Regione Siciliana, superato il ponte Corleone, ci si immette subito sulla destra nella parallela a Viale Regione Siciliana Sud Est, percorsa la quale dopo qualche centinaio di metri sulla destra troveremo via Villagrazia. Percorsa quest'ultima per qualche centinaio di metri, svolteremo a sinistra per via Francesco di Sales per poi svoltare sempre a sinistra in via Agnetta, lungo la quale sulla sinistra troveremo il civ. 134 che presenta sia un accesso pedonale che carrabile, accessi che permettono l'ingresso ad un'area condominiale, all'interno della quale sono presenti due fabbricati tra loro paralleli. In quello di sinistra, entrando dal cancello carrabile, dal secondo corpo scala, indicato esternamente quale scala "B", invece che scala "C" come indicato sia nella visura catastale (All. 02.a) che nell'elaborato planimetrico (All. 02.e), si accede al corpo scala condominiale in cui al secondo piano, a sinistra salendo le scale vi è l'accesso all'immobile oggetto di esecuzione. La zona risulta servita dai principali servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e dalle principali forniture pubbliche. In prossimità del complesso condominiale sono presenti varie attività commerciali di vendita al dettaglio.

Dotazioni condominiali

A seguito del sopralluogo effettuato in data 15/01/2024, si è verificato che trattasi di abitazione di tipo economico, posta al piano secondo, scala "B", di un complesso condominiale costituito da due fabbricati. Secondo quanto riferito dalla sig.ra [Omissis], moglie dell'esecutato, l'immobile ha in dotazione un posto



auto scoperto, ed esattamente il secondo posto auto a destra, uscendo dall'androne condominiale. Nel merito l'Amministratore Condominiale con mail del 04/03/2024 (All. 13.c) ha dichiarato che *"I posti auto sono su proprietà comune e pertanto per uso e consuetudine dei condomini hanno loro gestito i posti in maniera da poter avere un'auto nel residence ma si tratta sempre di proprietà comune e non privata"*.

Descrizione dell'immobile



Foto 1: Vista ingresso su via Agnetta civ. 134

A seguito del sopralluogo effettuato in data 15/01/2024, lo scrivente ha avuto modo di appurare che il fabbricato di cui l'immobile è parte, presenta il suo ingresso da via Agnetta in corrispondenza del civico n. 134 (All. 5 Foto 1). Il fabbricato, risulta costituito da tre livelli fuori terra e realizzato con una struttura in cemento armato. Dal portone del corpo scala "B" (Catastalmente risulta indicato quale corpo scala "C") ci si

immette all'interno dell'androne condominiale (All. 5 Foto 2), in cui è presente solo il corpo scala



Foto 2: Vista salone

condominiale, che permette l'accesso, tra gli altri, all'immobile, posto al piano secondo a sinistra salendo le scale (All. 5 Foto 4). Con riferimento all'allegata planimetria catastale del 1992, a scala 1:200 (All. 2.d), e alla planimetria dallo scrivente rilevata, in scala 1:100 (All. 3), l'immobile di piano secondo adibito a civile abitazione, risulta composto da un ingresso (All. 5 Foto 5), da cui si accede al salone (All.

5 Foto 9 e 10) con balcone (All. 5 Foto 11 e 12) da un corridoio (All. 5 Foto 13) che disimpegna la cucina (All. 5 Foto 6) con balcone chiuso a veranda (All. 5 Foto 7) prospiciente l'atrio comune (All. 5 Foto 2), il bagno

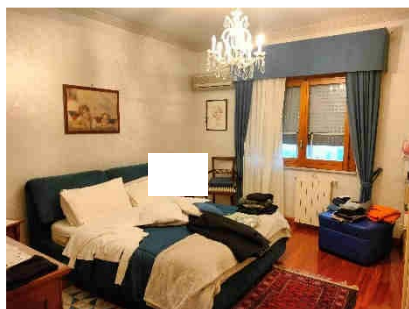


Foto 3: Vista camera da letto matrimoniale

principale (All. 5 Foto 17), una stanza da letto (All. 5 Foto 16), il bagno di servizio (All. 5 Foto 15), la stanza da letto matrimoniale (All. 5 Foto 14) ed un piccolo ripostiglio. L'immobile presenta un'altezza di circa 2,90 m in ciascun vano. Le finiture interne non sono di particolare pregio e il loro stato risulta discreto. Tutti gli ambienti sono pavimentati con





Foto 4: Vista vano cucina

parquet (All. 5, Foto 19), con pareti intonacate e tinteggiate, ad eccezione dei bagni e della cucina che presentano un rivestimento in ceramica sulle pareti e una pavimentazione con mattoni in grés porcellanato (All. 5 Foto 18). All'interno dell'immobile è presente un piccolo abuso, consistente nella chiusura a veranda del balcone con accesso dalla cucina, per i cui dettagli si rimanda al successivo

Quesito 6. Le pareti dei bagni sono rivestite di mattonelle sino ad un'altezza di circa 2,40 metri, e la copertura risulta intonacata e tinteggiata. La porta di ingresso all'immobile è del tipo blindato, gli infissi interni sono in legno tamburato (All. 5 Foto 22), mentre gli infissi esterni sono realizzati in legno con vetri non a taglio termico (All. 5 Foto 20), diversamente da quelli della veranda che sono con profili in alluminio e vetri camera (All. 5, Foto 21). All'interno della veranda, prospiciente la via Agnetta è presente la caldaia a gas (All. 5 Foto 8) per la produzione di acqua calda sanitaria e per il riscaldamento dell'immobile con la presenza di piastre radianti in ogni vano. Il bagno principale risulta corredato di vaso, lavabo, bidet e vasca da bagno (All. 5, Foto 17), mentre quello di servizio risulta corredato di vaso, lavabo, bidet e doccia (All. 5, Foto 15). L'impianto idrico è sottotraccia, così come quello elettrico, che risulta essere adeguato. Il bagno di servizio, risulta privo di aerazione diretta; all'interno del bagno è presente un sistema di estrazione forzata dell'aria (All. 5, Foto 15), mentre il bagno principale è dotato di finestra prospiciente la veranda.

Esposizione, condizioni di manutenzione, caratteristiche strutturali

L'immobile di piano secondo, facente parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, con struttura in c.a., risulta esposto su due dei quattro fronti, ed in particolare risulta confinante a Nord-Ovest con atrio comune, a Nord-Est con immobile complanare annotato al sub 67, a Sud-Ovest con immobile complanare annotato al sub 63 e a Sud-Est con la via Agnetta.

Si evidenzia che l'immobile, come riscontrato durante il sopralluogo del 15/01/2024, risulta mantenuto in ottimo stato.

Eventuale presenza dell'attestato di prestazione energetica



L'immobile non risulta dotato di Attestazione di Prestazione Energetica, come dallo scrivente verificato sul portale Siciliano dell'Energia (All. 6). Pertanto, ai fini della futura vendita dell'immobile, necessiterà acquisire il Certificato di Conformità Energetica, che dovrà essere redatto da Tecnico abilitato.

Indicazione della superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale e la superficie commerciale medesima

La superficie utile lorda coperta, ai fini della valutazione del valore commerciale dell'immobile risulta pari a mq. 117,53. A tale superficie devono essere sommate le superfici della veranda e del balcone, opportunamente ridotte, così come indicato nel “Manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare”, redatto dall'Agenzia del Territorio, e dalla norma UNI 10750, così suddivise:

- superficie lorda della veranda pari a mq. 9,71 da ridurre al 60% (ai sensi della Norma UNI 10750);
- superficie lorda del balcone avente una superficie pari a 12,28 mq da ridurre al 30% sino a 25 mq e del 10% per la parte eccedente.

Da cui **la superficie lorda complessiva dell'immobile è pari a mq. 128,00** arrotondati. Per la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, si è fatto riferimento a quanto riportato nel “Manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare”, redatto dall'Agenzia del Territorio, che stabilisce i criteri per la determinazione della consistenza degli immobili, sia destinati ad uso residenziale sia destinati ad uso commerciale, tenendo conto di tutti i parametri che caratterizzano il bene, differenziati dall'applicazione di coefficienti incrementativi o decrementativi per la successiva determinazione del più probabile valore di mercato. Nello specifico le tipologie presenti nell'immobile de quo da considerarsi sono:

- a) la **somma delle superfici interne** comprensive delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, effettuato con i criteri seguenti:
 - 100% delle superfici calpestabili;



- 100% delle superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne (fino ad uno spessore massimo di 50 cm);
- 100% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali non condivise (fino ad uno spessore massimo di 50 cm);
- 50% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali condivise (fino ad uno spessore massimo di 50 cm).

La superficie lorda coperta calcolata è pari a 118,00 mq., arrotondata al metro quadrato per difetto (D.P.R. 138/98).

- b) la **somma delle quote percentuali di superfici esterne** comprensive delle superfici occupate da recinzioni, vialetti esclusivi, ecc.; effettuato con i criteri seguenti:

Balconi, terrazzi e similari

qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 30%, fino a mq. 25;
- nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;

La superficie complessiva del balcone è pari a 12,28 mq, che ridotta (30% sino a 25 mq e 10% per la parte eccedente), risulta essere pari a complessivi 4,00 mq. arrotondati, al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

Verande

Superficie calcolata ai sensi del punto 4.4.2.2 della norma UNI 10750:

- nella misura del 60%;

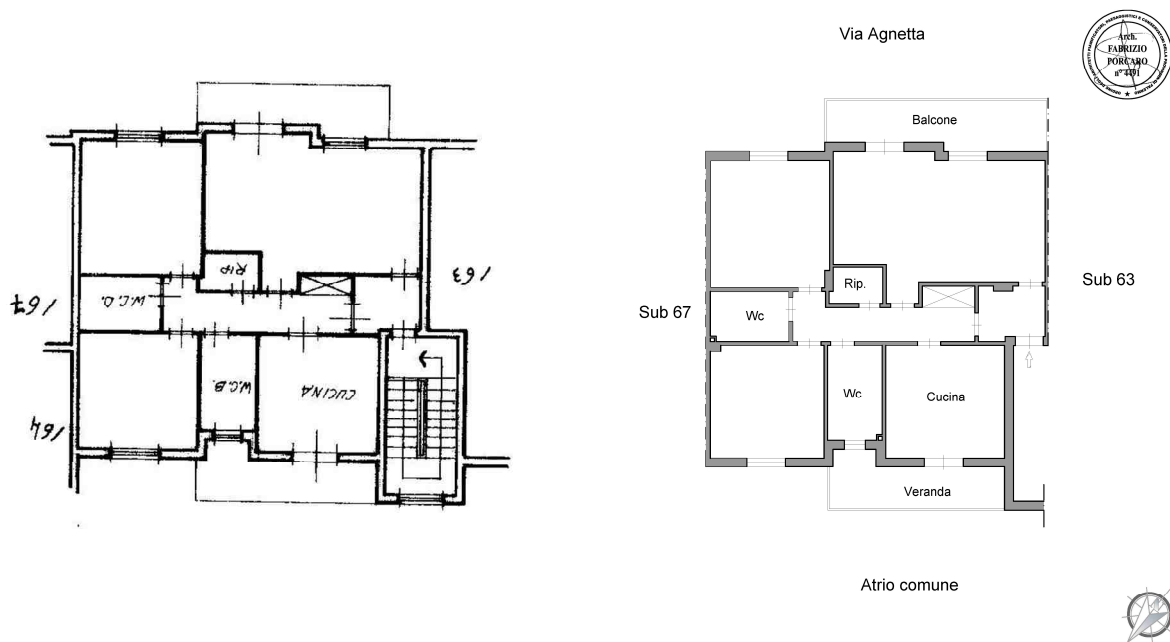
La superficie complessiva della veranda con accesso dal vano cucina è pari a 9,71 mq, che ridotta al 60%, risulta essere pari a complessivi 6,00 mq. arrotondati, al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

Pertanto, sulla base dei rilievi condotti è stato determinato che **la superficie commerciale complessiva è pari a mq. 128,00** (arrotondata al metro quadrato per difetto ai sensi del D.P.R. 138/98 data dalla



somma della superficie coperta utile lorda coperta pari a 128,00 mq a cui va sommata la superficie ridotta del balcone pari a 4,00 mq, e della veranda pari a 6,00 mq).

Di sotto è riportata copia dello stralcio della planimetria catastale del 1992 (All. 2.d), e la planimetria di rilievo redatta dallo scrivente (All. 3).



Stralcio Planimetria Catastale del 1992

Stralcio Planimetria di rilievo

Quesito 3

Identificazione catastale del bene pignorato

Storia catastale del bene

Come dalla visura catastale storica, l'immobile risulta annotato al N.C.E.U. del catasto di Palermo al Foglio 81, Particella 1380, Subalterno 62, Categoria A/3, classe 6, Consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 123 m², escluse le aree scoperte 118 m², rendita € 312,46, ubicato in via Agnetta n. 134, piano secondo, in testa al sig. [Omissis] (All. 2.a). Dalla lettura della stessa visura si evince che l'immobile, sin dalla sua costituzione (19/08/1993) ha mantenuto invariati i dati catastali relativi al foglio e alla particella. Si evidenzia che sia nella visura catastale storica (All. 2.a) che nell'elaborato planimetrico del 2023 (All. 2.e) l'immobile



risulta identificato al piano secondo della scala C, mentre il secondo corpo scala posto a sinistra entrando dal cancello risulta identificato con la lettera B. Si rappresenta che tale difformità non incide sull'esatta individuazione del bene.

Dalla lettura dell'atto di compravendita del 12/10/1999 con cui rispettivamente il sig. [Omissis] acquistava in regime di separazione dei beni la proprietà dell'immobile dal sig. _____, a pag. 2 si evince che l'immobile risulta "Riportato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Palermo alla partita 1194851 nel foglio di mappa 81 dal mappale 1380 sub 62 zona censuaria 2 categoria A/3, classe 6 con la consistenza di vani 5,5 e con la R.C. di £. 605.000.". In forza di quanto sopra, **dalla data di acquisto del fabbricato al Catasto Fabbricati, sino alla data odierna, non sono intervenute variazioni catastali.**

Dalla lettura dell'atto di pignoramento si evince che, l'immobile oggetto di esecuzione è identificato al N.C.E.U. di Palermo al Foglio 81, mapp. 1380/62. **Tali dati risultano conformi a quelli riportati sia nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento,** che nella visura catastale storica (All. 2.a), e pertanto non sono presenti variazioni successive alla data di pignoramento dell'immobile. Tali dati catastali risultano conformi a quelli citati nell'atto di compravendita del 12/10/1999 (All. 4).

Infine, dalla lettura Concessione Edilizia n. 174 del 14/03/1990 (All. 7.b), si evince che i terreni sui quali è stato edificato il complesso edilizio di cui fabbricato è parte, risultavano annotati al N.C.T. del Comune di Palermo al foglio 81 particelle 118, 20, 1088, 1089, 117, 1090, 1091, 1092, 1093, 1094, 1095, 364 e 474.

Presenza di eventuali difformità tra lo stato dei luoghi e quanto riportato in planimetria catastale e quantificazione dei costi per l'eliminazione delle eventuali difformità

A seguito del sopralluogo effettuato in data 15/01/2024, lo scrivente ha potuto verificare che lo stato attuale dei luoghi risulta difforme rispetto alla planimetria catastale del 1992 (All. 2.d), per la chiusura a veranda del balcone con accesso dalla cucina, abuso che verrà meglio descritto nella risposta al Quesito 6, così come la quantificazione dei costi necessari alla regolarizzazione della difformità presente.



Quesito 4

Predisposizione schema sintetico-descrittivo del lotto

Lotto Unico

Piena ed intera proprietà di una abitazione di tipo economico, ubicata in Palermo, con accesso dal civico n. 134 della via Agnetta, piano secondo; l'immobile è composto da ingresso, salone pari a due vani con balcone, corridoio che disimpegna, la cucina, un bagno con vasca, due camere da letto un bagno con doccia ed un ripostiglio; negli spazi esterni di pertinenza del condominio l'immobile ha diritto ad un posto auto; l'immobile risulta confinante a Nord-Ovest con atrio comune, a Nord-Est con immobile complanare annotato al sub 67, a Sud-Ovest con immobile complanare annotato al sub 63 e a Sud-Est con la via Agnetta; è riportato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 81, particella 1380, subalterno 62; il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale; lo stato dei luoghi è difforme rispetto la Concessione Edilizia n. 174 del 14/03/1990 e successive varianti autorizzate con le Concessioni Edilizie n. 243 del 26/06/1991 e n. 50 del 21/06/1994, per la chiusura a veranda del balcone con accesso dal vano cucina, realizzata senza titolo edilizio; non risulta ordine di demolizione del bene; PREZZO BASE euro 129.400,00.

Quesito 5

Ricostruzione dei passaggi di proprietà del bene pignorato

Dalla lettura degli atti di causa si evince che l'atto di pignoramento è stato trascritto in data 02/11/2022 pertanto, di seguito sono riportati gli atti di compravendita del bene pignorato, risalendo a ritroso al primo passaggio di proprietà, trascritto in data antecedente di venti anni rispetto alla trascrizione del pignoramento (2002). Dalla lettura della relazione notarile a firma del Notaio Tiecco Nicolò del 09/11/2022, relativamente al bene oggetto di esecuzione, si rileva che lo stesso appartiene all'attuale esecutato in forza del seguente titolo.

Atto di compravendita del 12/10/1999



Con atto di Compravendita a firma del Notaio Dott.ssa Cannistraro Maria Gabriella del 12/10/1999, repertorio 33648 (All. 4), il sig. [Omissis], attuale esecutato, acquistava *la quota di 1/1* dell'immobile annotato al foglio 81 particella 1380, sub 62, da potere del sig.

Verifica se il bene è in regime di comunione legale

L'immobile oggetto di esecuzione risulta in testa all'esecutato in quanto acquistato dallo stesso, come riportato nell'atto di compravendita (All. 4), nella visura catastale storica (All. 2.a) e nel certificato di stato civile (All. 13). Inoltre, come riportato n'estratto dell'atto di matrimonio, il sig. [Omissis] e la sua consorte, con atto del 23/09/1999 a firma del Notaio Maria Gabriella Cannistraro, hanno scelto il regime di separazione dei beni (All. 12).

Quesito 6

Verifica della regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Epoca realizzazione ed estremi del provvedimento autorizzativo

In riferimento alla liceità del fabbricato di cui l'immobile è parte, dalle verifiche effettuate presso il Settore Edilizia Privata del Comune di Palermo, si rileva che il complesso edilizio di cui il fabbricato è parte, è stato edificato giusta Concessione Edilizia n. 174 del 14/03/1990 (All. 7.b) e successive Concessioni Edilizie in variante n. 243 del 26/06/1991 (All. 7.c) e n. 50 del 21/06/1994 (All. 7.d), con successivo rilascio in data 23/05/1995 del certificato di abitabilità n. 2573 (All. 7.g).

Verifica sulle difformità o modifiche presenti

Dal raffronto tra la l'elaborato progettuale (All. 7.e) allegato alla Concessione Edilizia in variante n. 50 del 21/06/1994 (All. 7.d), conforme rispetto alla planimetria catastale presentata in data 08/05/1992, reperita presso l'Ufficio del Catasto di Palermo (All. 2.d) e la planimetria riportante lo stato attuale dei luoghi redatta dallo scrivente a seguito del sopralluogo effettuato (All. 3), si riscontra una sola difformità, consistente nella chiusura a veranda del balcone con accesso dal vano cucina e prospettante l'area interna condominiale. Tale veranda è stata realizzata dall'odierno esecutato in assenza di comunicazione al



Comune, così come dichiarato dalla sig.ra [Omissis], moglie dell'odierno esecutato, durante il sopralluogo e riportato nel verbale di sopralluogo (All. 1).

Verifica sulla sanabilità delle difformità o modifiche presenti

In merito all'abuso sopra evidenziato, riportato in apposita planimetria (All. 10), per il quale non è stata presentata comunicazione al Comune di Palermo, così come dichiarato dalla sig.ra _____ in sede di sopralluogo, si rileva che la semplice chiusura a veranda di un balcone rientra tra le opere sanabili ai sensi dell'art. 20 della L.R. 4/2003, che si rifà all'art. 9 della L.R. 37/85, purché le opere “*non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei fronti prospicienti pubbliche strade o piazze [...]*”. La veranda risulta prospiciente su area interna condominiale, realizzata con strutture precarie, facilmente amovibili, e pertanto rientra nella fattispecie prevista dall'art. 20 della L.R. 4/2003, pertanto, il futuro acquirente potrà regolarizzarla attraverso la presentazione presso il Comune di Palermo, di una comunicazione istanza ai sensi dell'art. 20 della L.R. 4/2003 tardiva (per opere già realizzate), i cui costi, necessari alla presentazione dell'istanza e al pagamento dei relativi oneri (diritti istruttori pari a € 150,00 sanzione pari ad € 50,00 a mq., per cui pari ad € 500,00) e delle spese tecniche, **vengono stimati dallo scrivente approssimativamente in € 1.300,00 inclusi di cassa ed IVA**. Infine, una volta sanata la veranda si dovrà provvedere alla catastazione della nuova planimetria attraverso apposita pratica DOCFA **per un costo presunto di € 700,00**. Da cui, i costi approssimativi necessari a sanare gli abusi presenti, che saranno successivamente detratti dal prezzo di vendita, risultano essere pari a:

| | |
|---|-------------------|
| - Istanza sanatoria veranda ai sensi dell'art. 20 della L.R. 4/2003 | € 1.300,00 |
| - Pratica DOCFA per catastazione nuova planimetria | € 700,00 |
| TOTALE | € 2.000,00 |

Quesito 7

Stato di possesso attuale del bene pignorato



A seguito del sopralluogo effettuato in data 15/01/2024, la sig.ra [Omissis], moglie dell'esecutato, dichiarava di abitare l'immobile unitamente al proprio nucleo familiare composto dal marito e due figli, come da verbale di sopralluogo del Custode, titolo pertanto non opponibile alla procedura.

Quesito 8

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato

Verifica della presenza di altre procedure esecutive

Dalla lettura della certificazione notarile a firma del Notaio Dott. Tiecco Nicolò del 09/11/2022, si evince che il bene pignorato, nel ventennio anteriore alla data del 02/11/2022, data di trascrizione del pignoramento, non risulta gravato da altre procedure esecutive oltre la presente.

Verifica della presenza di procedimenti giudiziari civili

Dalla lettura della certificazione notarile a firma del Notaio Dott. Tiecco Nicolò del 09/11/2022, non si evince la presenza di provvedimenti giudiziari civili.

Eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge

Dalla lettura dell'estratto per riassunto degli atti di matrimonio del sig. [Omissis] si evince che lo stesso alla data del 02/11/2022 risultava sposato con [Omissis]. A seguito del sopralluogo effettuato in data 15/01/2024 lo scrivente ha avuto modo di verificare che l'immobile è attualmente occupato dalla sig.ra [Omissis], da suo marito [Omissis] e dai loro figli. Dalla lettura degli atti di causa non risulta presente alcun provvedimento giudiziario di assegnazione dell'immobile al coniuge.

Eventuale presenza di vincoli storico-artistici

Dai riscontri avuti presso il Comune di Palermo, e dalla lettura del P.R.G. attualmente vigente, lo scrivente ha avuto modo di verificare che per il fabbricato di cui l'immobile è parte **non risultano presenti vincoli di natura storico-artistica.**

Eventuale presenza di regolamento condominiale



Il complesso condominiale presenta un'amministrazione condominiale tenuta dal Dott. Gianluca Iuculano, che su apposita richiesta fatta dallo scrivente (All. 13.a), nel merito ha trasmesso copia delle tabelle millesimali (All. 13.c), ma nulla ha comunicato, nonostante il sollecito (All. 13.d), riguardo all'eventuale presenza del Regolamento di Condominio.

Eventuale presenza di atti impositivi di servitù

Dalla lettura dalla relazione notarile in atti, non si evidenzia l'esistenza di atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

Dalla lettura degli atti di causa non è stata riscontrata la presenza di oneri e vincoli che possano risultare a carico dell'acquirente.

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati

Dall'esame della certificazione prodotta da parte ricorrente, si rileva l'esistenza dei seguenti vincoli o oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a ministero Notaio in Palermo dott. Brucia Giovanni il giorno 28 settembre 2018, rep. n. 4400, registrata a Palermo il 01 ottobre 2018, ai nn. 36778/5046, in favore di IGEA BANCA S.P.A. e contro il sig. [Omissis] per un totale di € 226.000,00 (capitale di € 113.000,00), con debitori non datori d'ipoteca [Omissis];
- Pignoramento immobiliare notificato dal Tribunale di Palermo il giorno 26 settembre 2022, rep. 5087, trascritto il 02 novembre 2022 ai nn. 52221/41524, in favore di BANCA DEL FUCINO S.P.A. contro il sig. [Omissis], per i diritti pari a 1/1 di proprietà.

Spese a carico del futuro acquirente per la regolarizzazione dell'immobile

Ai fini della liceità dell'immobile, di seguito si riportano i costi che il futuro acquirente dovrà sostenere per regolarizzare gli abusi sanabili, spese che verranno detratte dal prezzo di vendita dell'immobile:



- a) Regolarizzazione della veranda presente inclusi i costi tecnici, **per un costo complessivo pari ad € 1.300,00 incluso I.V.A. e cassa** (per maggiori dettagli si rimanda al precedente capitolo 6);
- b) Aggiornamento della planimetria catastale attraverso la presentazione di apposita istanza DOCFA, **per un costo complessivo pari ad € 700,00 incluso I.V.A. e cassa** (per maggiori dettagli si rimanda al precedente capitolo 6).

Quesito 9

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

Con mail del 30/01/2024 (All. 8.a) e successivo sollecito del 15/03/2024 (All. 8.b) lo scrivente presentava a mezzo mail apposita richiesta presso l'Ufficio del Demanio di Palermo, senza ricevere risposta. Dalla lettura della visura catastale storica (All. 2.a) si evince che per l'immobile *de quo* tra gli intestatari non figura il Demanio Pubblico dello stato **e pertanto l'immobile non ricade su suolo demaniale.**

Quesito 10

Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

Dalla lettura dell'atto di compravendita del 12/10/1999 a firma del Notaio Maria Gabriella Cannistraro, a pag. 3 si rileva che il precedente proprietario sig. *“garantisce, altresì, che sul detto immobile non gravano pesi, né oneri reali o personali, né iscrizioni o trascrizioni comunque pregiudizievoli, ad eccezione dell'ipoteca accesa il 29 dicembre 1990 ai nn. 50803/7983 a favore del Banco di Sicilia A.p.A. in conseguenza del mutuo concesso alla società venditrice e accollato in quota dall'odierno venditore in occasione del suo acquisto.”*. Dalla lettura della visura catastale storica si evidenzia che il sig. [Omissis], risulta proprietario dell'immobile per 1/1, avendolo acquistato con atto di Compravendita. Pertanto, il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico, eventuale affrancazione, quindi libero da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà.



Quesito 11

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

Così come accertato dallo scrivente il complesso condominiale presenta un'Amministrazione condominiale tenuta dal Dott. Iuculano Gianluca, in riferimento ai sottostanti quesiti lo scrivente in data 07/02/2024 trasmetteva apposita mail (All. 13.a), alla quale il Dott. Iuculano rispondeva con mail del 04/03/2024 (All. 13.c).

Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione

Nel merito l'Amministratore ha comunicato che “*le spese condominiali sono suddivise a consuntivo mensile e pertanto l'importo annuo è variabile in funzione delle spese sostenute ed in funzione delle quote acqua consumate*”, non determinando pertanto l'importo presunto delle spese fisse di gestione e manutenzione.

Eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute

Nel merito l'Amministratore ha comunicato che “*Ad oggi non vi sono spese straordinarie deliberate*”.

Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia

Nel merito l'Amministratore ha comunicato che “*Le quote scadute ad oggi ammontano ad € 544,16*”.

Eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato

Nel merito l'Amministratore ha comunicato che non è presente “*Nessun procedimento Giudiziario*”.

Quesito 12

Valutazione dei beni

Criterio di stima

Per la determinazione del valore di mercato del bene oggetto di stima lo scrivente, attesa la quantità di dati disponibili, ha preferito adottare il metodo sintetico-comparativo, che si basa sul reperimento di dati storici elementari relativi a prezzi di mercato di beni analoghi riscontrati in epoca prossima a quella della stima. Dalla scala formata da tali valori si può determinare il valore di mercato degli immobili da stimare, attraverso l'inserimento di essa nel gradino della scala che presenta maggiori analogie. Relativamente alle



fonti delle informazioni utilizzate per la stima, lo scrivente esperto stimatore precisa di aver consultato pubblicazioni specializzate, che riportano le quotazioni unitarie di mercato, riferite alle tipologie ed alle destinazioni, di avere contattato qualificate agenzie immobiliari, nonché di essersi basato su dati a sua disposizione. In particolare, il sottoscritto esperto stimatore ha consultato:

- 1) la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI), aggiornata al secondo semestre dell'anno 2023;
- 2) puntuali indagini di mercato svolte presso agenzie immobiliari *on-line* ("gruppotoscano.it", "case.trovit.it", "immobiliare.it", "cercasicasa.it", "casa.it", "annunci.repubblica.it", etc.);
- 3) la banca dati delle quotazioni immobiliari del borsinoimmobiliare.it;
- 4) la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare di Tecnocasa anno 2023.

Per l'indagine di mercato lo scrivente ha adottato quale parametro tecnico il *metro quadrato di superficie commerciale* data dalla somma della superficie coperta lorda e delle superfici delle pertinenze (queste ultime opportune ridotte attraverso l'ausilio di aliquote). In definitiva, in base al metodo sopra descritto, *il valore venale* di un immobile è dato dal prodotto della superficie commerciale per la quotazione unitaria di mercato ottenuta attraverso un'analisi di mercato, svolta dallo scrivente, di immobili simili per destinazione d'uso, ubicazione, vetustà, superficie commerciale e appetibilità nell'attuale mercato immobiliare.

Valore di mercato

Per quanto concerne i valori unitari di mercato, come riportato in precedenza, questi sono stati desunti all'esito di specifiche rilevazioni dei valori unitari per metro quadrato di superficie commerciale di cui alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'"Osservatorio del Mercato Immobiliare" (OMI), istituita presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio, relativamente al secondo semestre 2023. Detta banca dati, si precisa, risulta basata sulla rilevazione diretta delle compravendite di unità immobiliari realizzatesi nell'anno di riferimento (e suddiviso in semestri), consentendo così di riflettere il reale andamento del mercato immobiliare di riferimento. A ciò si aggiunga che, già a partire dall'anno 2006 (ai sensi dell'art. 35, comma 22,



del D.L. 04/07/2006, n. 223, come modificato dall'art. 1, comma 49, della legge 27/12/2006, n. 296) le transazioni immobiliari prese a riferimento dalla banca dati OMI riportano il valore economico effettivo delle relative compravendite.

Sono state inoltre attenzionate le offerte di vendita presenti su siti internet specializzati nella compravendita di immobili usati (case.trovit.it; immobiliare.it; gabetti.it, casa.it, etc.) relativamente a beni aventi caratteristiche simili a quelle degli immobili oggi oggetto di stima e ricadenti in aree limitrofe quella ove ricadono i beni stessi, ai fini di una verifica della congruenza dei dati acquisiti.

L'immobile oggetto di stima è una abitazione di tipo economico (A/3), facilmente commerciabile, ricadente nel territorio di Palermo, in via Agnetta n. 134, zona Bonagia. Di seguito, sono riportati i valori di vendita nella zona in cui è ubicato il fabbricato per immobili adibiti ad abitazione in villini, desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI), aggiornata al secondo semestre dell'anno 2023, dalla banca dati delle quotazioni immobiliari del borsinoimmobiliare.it e dell'Osservatorio Immobiliare Tecnocasa relative all'anno 2023:

| Valutazioni | Valore Minimo | Valore Medio | Valore Massimo |
|---|---------------|--------------|----------------|
| Agenzia del Territorio (OMI) 2° semestre 2023 | € 770,00 | € 960,00 | € 1.150,00 |
| Borsino Immobiliare | € 824,00 | € 1.025,00 | € 1.227,00 |
| Osservatorio Immobiliare Tecnocasa 2023 | n.d. | € 850,00 | n.d. |

In forza di quanto sopra, risulta che i prezzi a metro quadrato per immobili simili, risultano in media variabili tra un minimo di 770,00 ed un massimo di 1.227,00 €/mq. (il valore di vendita medio riscontrato presso le agenzie immobiliari on-line è in linea con i valori sopra riportati, attestandosi a circa 1.289,00 €/mq.). Il valore venale del bene sarà quindi dato dal prodotto della sua superficie lorda commerciale (o "convenzionale vendibile") per il prezzo unitario adottato e scaturente dall'esito delle superiori indagini, adeguatamente parametrato a mezzo di appositi coefficienti di merito/demerito. Per il bene oggetto della presente stima, in virtù anche dello stato d'uso, si ritiene congruo applicare il valore unitario pari a 1.100,00 €/mq., valore suffragato dalle verifiche effettuate sui siti internet specializzati, che verrà deprezzato/apprezzato



attraverso l'applicazione di appositi coefficienti di merito/demerito, per uniformarlo alla sua condizione attuale.

Pertanto, il valore commerciale del bene medesimo sarà dato dal prodotto della rispettiva superficie commerciale, espressa in m², per il valore unitario attribuito, espresso in €/m², quest'ultimo adeguatamente parametrato a mezzo di appositi coefficienti di merito/demerito in relazione alle seguenti caratteristiche intrinseche dei beni stessi: piano, stato di conservazione, luminosità, esposizione, vetustà, posizione favorevole/sfavorevole al commercio ed accesso (queste ultime due solo per i negozi e magazzini). I coefficienti di merito/demerito adottati dallo scrivente esperto stimatore in forza dell'applicazione del metodo estimativo sintetico-comparativo per confronto diretto, nella sua variante "per punti di merito" (valore di mercato = superficie commerciale × quotazione €/m² × coefficienti di merito/demerito) sono quelli reperibili presso il "borsino immobiliare" e conformi al "Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa e promosso da ABI - Associazione Bancaria Italiana, Agenzia del Demanio, Agenzia delle Entrate – Territorio, ANAMA - Associazione Nazionale Agenti e Mediatori d'Affari, ANIA - Associazione Nazionale fra le Imprese Assicuratrici, ASSOVIIB - Associazione Società di Valutazioni Immobiliari per le Banche, CENSIS - Centro Studi Investimenti Sociali, Collegio Nazionale degli Agrotecnici e degli Agrotecnici Laureati, Collegio Nazionale dei Periti Agrari e Periti Agrari Laureati, CONFEDILIZIA - Confederazione Italiana Proprietà Edilizia, Consiglio dell'Ordine Nazionale dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali, [Consiglio Nazionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori](#), [Consiglio Nazionale degli Ingegneri](#), [Consiglio Nazionale dei Geometri e dei Geometri Laureati](#), [Consiglio Nazionale dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati](#), [Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici](#), [E-VALUATIONS - Istituto di Estimo e Valutazioni](#), [FLAIP - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali](#), [GEO.VAL. - Associazione Geometri Valutatori Esperti](#), [Ministero dello Sviluppo Economico](#), [Ministero dell'Economia e delle Finanze - Dipartimento del Tesoro](#), [UNI - Ente Nazionale Italiano di Unificazione](#), [UNIONCAMERE - Unione Italiana delle Camere di Commercio](#), e altri.

Da cui tenuto conto che la superficie lorda commerciale dell'immobile è di 128,00 mq, il valore venale dell'immobile oggetto di stima, risulta pari a: € 140.800,00 (mq. 128,00 x €/mq. 1.100,00). Detto



importo sarà parametrato attraverso l'applicazione dei prefati coefficienti di merito/demerito come di seguito riportati:

| | | |
|---|--|-------------|
| Stato Locativo: | Abitazione libera (occupata senza titolo) | 1,10 |
| Piano: | Piano secondo senza ascensore | 0,85 |
| Stato di conservazione: | Buono stato | 1,00 |
| Luminosità: | Mediamente luminoso (Soleggiatura diretta presente solo in parte del giorno) | 1,00 |
| Esposizione e vista | Mista | 1,00 |
| Edificio: | Realizzato da oltre 40 anni ed in normale stato di conservazione | 1,00 |
| Riscaldamento: | Autonomo | 1,05 |
| Coefficiente di merito/demerito da applicare | | 0,98 |

per effetto dei quali si avrà che il valore venale finale dell'immobile oggetto di stima, risulta pari a € 140.800,00 x 0,98 = € 138.230,40.

Da detto importo dovranno essere detratti i costi:

- a) Regolarizzazione della veranda ai sensi dell'art. 20 della L.R. 04/2003, **per un costo complessivo pari ad € 1.300,00 incluso I.V.A. e cassa** (per maggiori dettagli si rimanda al precedente capitolo 6);
- b) Aggiornamento della planimetria catastale attraverso la presentazione di apposita istanza DOCF, **per un costo complessivo pari ad € 700,00 incluso I.V.A. e cassa** (per maggiori dettagli si rimanda al precedente capitolo 6).

per cui si avrà un valore pari a € 138.230,40 - € 2.000,00 = € 136.230,40.

Detto valore dovrà essere rivalutato, così come richiesto dalla S.V.I., tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando una riduzione rispetto al valore di mercato sopra determinato, nella misura del 5%, così da rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. Pertanto, in forza di quanto sopra si avrà che **il valore venale dell'immobile oggetto di stima risulterà pari a € 136.230,40 - 6.811,52 (5%) = € 129.400,00 in c.t.**

Quesito 13

Valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota



L'immobile oggetto della presente procedura è stato pignorato per l'intera quota e risulta in testa al sig. [Omissis] (il quale ha acquistato in regime di separazione dei beni – All. 12).

Avendo espletato il mandato conferitogli, lo scrivente ausiliario del G.E. rassegna la presente relazione rimanendo a disposizione della S.V.I. per ogni ulteriore chiarimento.

Palermo, 25/03/2024

L'Esperto Estimatore

Arch. Fabrizio Porcaro



Elenco Allegati

1. Verbali di sopralluogo del 11/10/23 e del 15/01/2024;
2. Documentazioni catastali;
 - a) Visura catastale storica;
 - b) Visura catastale attuale;
 - c) Stralcio di mappa catastale fabbricati con indicazione del fabbricato;
 - d) Planimetria catastale del 1992;
 - e) Elaborato planimetrico 2023;
3. Rilievo planimetrico stato attuale;
4. Atti di Compravendita del 12/10/1999;
5. Relazione fotografica;
6. Visura Attestazione di Prestazione Energetica presso il portale della Regione;
7. Richiesta accesso atti Concessione Edilizia n. 174 del 14/03/1990:
 - a) Istanza richiesta accesso atti;
 - b) Concessione Edilizia n. 174 del 14/03/1990;
 - c) Concessione Edilizia in variante n. 243 del 26/06/1991;
 - d) Concessione Edilizia in variante n. 50 del 21/06/1994;
 - e) Stralcio elaborato grafico;
 - f) Certificato di fine lavori;
 - g) Certificato di abitabilità n. 2573 del 23/05/1995;
8. Richiesta eventuale presenza usi civici presso Ufficio Demanio di Palermo:
 - a) Mail di protocollo richiesta;
 - b) Mail di sollecito;
9. Richiesta eventuale presenza richiesta di esproprio presso Comune di Palermo:
 - a) PEC di protocollo richiesta;
 - b) Mail dell'Ufficio pianificazione territoriale;
 - c) Nota Ufficio Espropri;
10. Planimetria con indicazione delle difformità presenti;



11. Comparazione tra foto aerea Google Maps e stralcio di mappa catastale;
12. Estratto atto di matrimonio;
13. Richiesta documentazione Amministratore Condominiale
 - a) Mail di richiesta documenti;
 - b) Mail di sollecito;
 - c) Mail di risposta dell'Amministratore;
 - d) Mail di sollecito per Regolamento di Condominio;
14. Attestazioni di trasmissione della Perizia alle parti.

