

Tribunale di Palermo
Sezione VI Civile - Esecuzioni Immobiliari
G. Es. D.ssa Maria Cristina La Barbera
Relazione di consulenza tecnica di ufficio
Esecuzione immobiliare R.G. Es. 501-2021

Esecuzione promossa da:

INPS - Istituto Nazionale della Previdenza Sociale

Contro:

A e B

Data prossima Udienza 27.06.2023

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto Giorgio Agrifoglio, consulente tecnico d'ufficio nel procedimento in epigrafe, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Palermo e all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Palermo, convinto di aver svolto il compito affidatogli nel migliore dei modi, si pregia di rassegnare alla S.V. Ill.ma la presente relazione tecnica d'ufficio in ordine al quesito formulatogli.



La presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio, in risposta ai quesiti formulati, risulta così articolata:

<i>I - Premessa e mandato di consulenza</i>	4
<i>II - Operazioni preliminari alla consulenza</i>	4
<i>III - Svolgimento delle operazioni peritali</i>	5
<i>IV - Risposta ai quesiti</i>	6
<i>QUESITO 1 - Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento</i>	6
<i>V - Risposta ai quesiti</i>	10
<i>QUESITO 2 - Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto</i>	10
<i>VI - Risposta ai quesiti</i>	25
<i>QUESITO 3 - Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato</i>	25
<i>VII - Risposta ai quesiti</i>	28
<i>QUESITO 4 - Procedere alla predisposizione di schema sintetico descrittivo del lotto</i>	28
<i>VIII - Risposta ai quesiti</i>	30
<i>QUESITO 5 - Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato</i>	30
<i>IX - Risposta ai quesiti</i>	31
<i>QUESITO 6 - Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico</i>	31
<i>X - Risposta ai quesiti</i>	36



<i>QUESITO 7 - Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile</i>	<i>36</i>
<i>XI - Risposta ai quesiti.....</i>	<i>36</i>
<i>QUESITO 8 - Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene</i>	<i>36</i>
<i>XII - Risposta ai quesiti</i>	<i>37</i>
<i>QUESITO 9 - Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale</i>	<i>37</i>
<i>XIII - Risposta ai quesiti.....</i>	<i>37</i>
<i>QUESITO 10 - Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....</i>	<i>37</i>
<i>XIV - Risposta ai quesiti.....</i>	<i>38</i>
<i>QUESITO 11 - Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....</i>	<i>38</i>
<i>XV - Risposta ai quesiti</i>	<i>39</i>
<i>QUESITO 12 - Procedere alla valutazione dei beni.....</i>	<i>39</i>
<i>XVI - Risposta ai quesiti.....</i>	<i>43</i>
<i>QUESITO 13. Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota</i>	<i>43</i>
<i>Elenco elaborati prodotti.....</i>	<i>45</i>



I - Premessa e mandato di consulenza

Con provvedimento del 28.12.2022 il Giudice dell'Esecuzione D.ssa Maria Cristina La Barbera nominava il sottoscritto, Ing. Giorgio Agrifoglio, per rispondere ai chiarimenti chiesti nel medesimo provvedimento (v. all. n. 3.d).

In data 09.01.2023 il sottoscritto dichiarava di accettare l'incarico e prestava il giuramento di rito.

Il quesito posto al sottoscritto risulta così sinteticamente articolato:

- individuazione e verifica della correttezza della documentazione agli atti;
- individuazione e descrizione edilizio-urbanistica del bene;
- descrizione intrinseco-estrinseca del bene;
- individuazione del metodo di stima e conseguente valutazione del bene.

I quesiti saranno successivamente elencati e trattati così come distintamente formulati nel decreto di nomina

II - Operazioni preliminari alla consulenza



Dopo aver acquisito copia della documentazione, il sottoscritto ha proceduto ad una prima fase di esame della stessa.

Sulla scorta degli elementi acquisiti, il sottoscritto ha quindi effettuato delle ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palermo, l'Agenzia del Territorio di Palermo e presso il Notaio stipulante al fine di acquisire elementi e dati che, comparati anche con quanto contenuto nella documentazione agli atti ed a quanto rilevato durante le attività di sopralluogo, permettessero al sottoscritto di espletare in modo esauriente e completo il mandato ricevuto.

III - Svolgimento delle operazioni peritali

In data 14.03.2023 si definiva la verifica preliminare con la trasmissione del modulo di controllo con la dicitura "DOCUMENTAZIONE COMPLETA".

In data 01.04.2023 con l'ausilio dal custode nominato si eseguiva l'accesso presso l'immobile pignorato.

Il sopralluogo veniva quindi regolarmente svolto procedendo ad un attento rilievo dei luoghi sia sulle parti private che su quelle comuni, effettuando delle misurazioni, verifiche dello stato dei luoghi e riprese fotografiche al fine di ottenere una puntuale riproduzione dei luoghi (v. all. n. 1 e 2) prendendo appunti su fogli separati.



IV - Risposta ai quesiti

QUESITO 1 - Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

Il diritto reale sul bene trasferito in capo agli esecutati, coniugati in matrimonio con regime patrimoniale di comunione legale dei beni (c. all. n. 3.f), è la piena proprietà, in forza dell'atto di compravendita in Palermo del 25.03.2010 rep. 33551 rac. 11334 notaio Giovanni Luigi LUNETTA, registrato in Palermo in data 27.03.2010, al n. 3074-1T, spedito in forma esecutiva il 01.04.2010 (v. all. n. 3.h).

Il diritto reale pignorato agli esecutati in forza dell'atto di pignoramento del 23.11.2021 rep. 6459 trascritto a Palermo il 21.12.2021 ai numeri Registro Generale 59317 Registro Particolare 46373 notificato ai sensi dell'art. 140 c.p.c. in data 25.11.2021 è la piena proprietà agli esecutati dei seguenti immobili:

- Palermo, NCEU Foglio 20 Particella 934 Subalterno 9, A/2 - Abitazioni di tipo civile.

Pertanto, **il diritto pignorato agli esecutati coincide con quello della sua titolarità**. A riguardo **si assume come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato** ovvero il bene in piena proprietà agli esecutati catastalmente identificato all'N.C.E.U. del comune di Palermo al Foglio 20 Particella 934 Subalterno 9, Zona Censuaria 4, categoria A/2, Classe 7, Consistenza 9 vani, Piazza Trilussa (già Piazza R/2) n. 6 Interno 6 Piano 2, Rendita 516,46 €.



Il bene pignorato in piena proprietà agli esecutati è catastalmente identificato all’N.C.E.U. del comune di Palermo al Foglio 20 Particella 934 Subalterno 9, Zona Censuaria 4, categoria A/2, Classe 7, Consistenza 9 vani, Piazza Trilussa (già Piazza R/2) n. 6 Interno 6 Piano 2, Rendita 516,46 €.

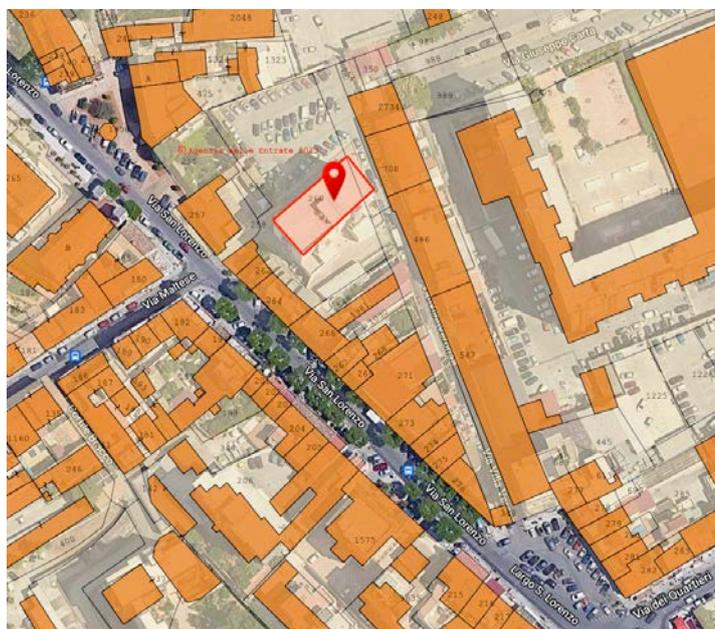
Pertanto, **vi è corrispondenza tra i dati catastali di cui al diritto di proprietà e quelli indicati nell’atto di pignoramento.** Inoltre, dalla data di acquisto, non sono intercorse variazioni catastali.

Si rileva che il bene è effettivamente sito in Piazza Trilussa (già Piazza R/2) n. 6 Interno 6 Piano 2.

L’immobile è accessibile tramite ingresso condominiale sia percorrendo un vialetto pedonale accessibile dalla Via San Lorenzo all’altezza del civico 149 o tramite la piazza Trilussa raggiungibile percorrendo la Via Villa Verona da Largo San Lorenzo.

Di seguito si riporta una sovrapposizione tra la fotografia satellitare (fonte Google Earth) e l’estratto della mappa catastale (foglio 20) corrispondente, con l’indicazione della particella su cui insiste il bene pignorato.





Si riporta altresì una fotografia satellitare (fonte Google Earth) con l'indicazione della posizione dell'immobile accessibile tramite un vialetto pedonale accessibile dalla Via San Lorenzo all'altezza del civico 149 o tramite la piazza Trilussa raggiungibile percorrendo la Via Villa Verona da Largo San Lorenzo.



Esaminato il piano regolatore vigente (Variante Generale al P.R.G. 2004) è emerso che lo stesso insiste su Aree urbane che ripropongono e proseguono l'impianto urbanistico delle zone A2 facenti parte delle borgate (Zonizzazione B0b); è inoltre assente un'eventuale trascrizione sul bene di vincoli, si può pertanto confermare che non vi è alcun procedimento di espropriazione per pubblica utilità.

Sulla base delle informazioni assunte, esaminata la documentazione agli atti, quella acquisita e gli elementi emersi dai sopralluoghi effettuati, il sottoscritto ritiene non sia emersa la possibilità di procedere alla formazione di più lotti separati per la vendita, si procederà pertanto alla formazione di un lotto unico dell'unico bene pignorato:

P.to 1) Appartamento di tipo civile, unico pignorato, catastalmente identificato all'N.C.E.U. del comune di Palermo al Foglio 20 Particella 934 Subalterno 9, Zona Censuaria 4, categoria A/2, Classe 7, Consistenza 9 vani, Piazza Trilussa (già Piazza R/2) n. 6 Interno 6 Piano 2, Rendita 516,46 €. superficie catastale 142 m², 137 m² escluse aree scoperte. Confinante a est con altro sub della medesima particella, a sud confina con atrio condominiale, ad ovest con atrio condominiale prospiciente la via San Lorenzo ed a nord è confinante con la piazza Trilussa.



V - Risposta ai quesiti

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

Il bene pignorato ed oggetto del presente **Lotto unico** è composto da P.to 1) Appartamento di tipo civile, unico pignorato, catastalmente identificato all’N.C.E.U. del comune di Palermo al Foglio 20 Particella 934 Subalterno 9, Zona Censuaria 4, categoria A/2, Classe 7, Consistenza 9 vani, Piazza Trilussa (già Piazza R/2) n. 6 Interno 6 Piano 2, Rendita 516,46 €. superficie catastale 142 mq, 137 mq escluse aree scoperte.

L’accesso all’unità immobiliare avviene tramite ingresso condominiale raggiungibile sia percorrendo un vialetto pedonale accessibile dalla Via San Lorenzo all’altezza del civico 149 o tramite la piazza Trilussa percorrendo la Via Villa Verona da Largo San Lorenzo.

Esternamente il fabbricato si presenta per la maggior parte rifinito.

Non vi sono pertinenze condominiali esclusive riferite al bene pignorato.

L’immobile è inserito in contesto condominiale. Il fabbricato non ha particolari dotazioni condominiali ad eccezione di quelle ordinarie e necessarie per l’uso comune, gli impianti per l’uso ed il godimento comune.

Si è rinvenuta la costituzione in condominio amministrato con Amministrazione Condominiale CF 06365980827 il cui Amministratore è lo Studio Mercadante con sede in Via Villa Verona, 35 90146 Palermo (PA).



L'immobile fa parte di un fabbricato in linea a sette elevazioni fuori terra, con unità immobiliari distribuite tramite unica scala con accesso dal civico 6.

Il fabbricato di forma pressoché regolare è posto in adiacenza alla piazza Trilussa da cui è separata da un piccolo marciapiede da cui si accede poi al portone condominiale.

Dal punto di vista costruttivo il fabbricato è caratterizzato come segue:

- Struttura portante del tipo intelaiata in cemento armato.
- Copertura piana non praticabile.
- Prospetti realizzati con intonaco per esterni tipo Li Vigni.
- Infissi esterni realizzati in alluminio anodizzato e protetti esternamente da serrande in materiale plastico.
- I balconi presentano ringhiere in ferro.

Il fabbricato è stato edificato e nell'attuale destinazione d'uso e da accertamenti effettuati presso i competenti uffici comunali nonché dall'esame dei documenti, realizzato in forza della licenza edilizia n°641 del 30.07.1968 e licenze di variante n.946 del 30.08.1968 e n.512 del 29.11.1969 rilasciate dal Comune di Palermo (v. all. 3.j-l).

Tutte le unità immobiliari ricadenti nel fabbricato sono provviste di certificato di abitabilità rilasciato dal Comune di Palermo in data 21.01.1970 (v. all. 3.m). Il bene si inserisce nella VI Circoscrizione, all'interno del Quartiere San Lorenzo e si raggiunge sia percorrendo un vialetto pedonale accessibile dalla Via San Lorenzo all'altezza del civico 149 o tramite la piazza Trilussa percorrendo la Via Villa Verona da Largo San Lorenzo.



In merito alle caratteristiche estrinseche dell'immobile (quali ubicazione, servizi, infrastrutture ecc.), l'immobile è inserito in un contesto discretamente urbanizzato con fabbricati prevalentemente a tre o quattro elevazioni fuori terra prevalentemente edificati da privati oltre a più recenti fabbricati multipiano.

Esso, inoltre, si trova a circa 1,2 km di distanza dalla più vicina fermata della metro Stazione Palermo Francia e a circa 2 km dall'accesso alla E90 di collegamento per le autostrade A19 ed A20.

Nelle immediate vicinanze sono presenti servizi come scuole, banche, servizi postali nonché attività commerciali ed industriali. La via San Lorenzo e la via Villa Verona sono strade di dimensioni tali da consentire il passaggio di un solo mezzo per senso di marcia.

Caratteristiche geometriche

L'immobile si sviluppa su un unico livello con veranda prospiciente sul retro-prospetto ed aperture su balconi sul fianco ovest ed a prospetto. L'accesso all'unità immobiliare avviene tramite ingresso condominiale raggiungibile sia percorrendo un vialetto pedonale accessibile dalla Via San Lorenzo all'altezza del civico 149 o tramite la piazza Trilussa percorrendo la Via Villa Verona da Largo San Lorenzo.

L'immobile è forma pressoché regolare e si presenta per la maggior parte rifinito; presenta alcune non conformità rispetto a quanto rappresentato sulla planimetria catastale depositata al N.C.E.U. del comune di Palermo al Foglio 20 Particella 934 Subalterno 9. La visura catastale e la relativa



planimetria riportano 8 vani catastali. Durante l'accesso all'immobile sono stati rilevati i vani di seguito descritti:

Piano secondo:

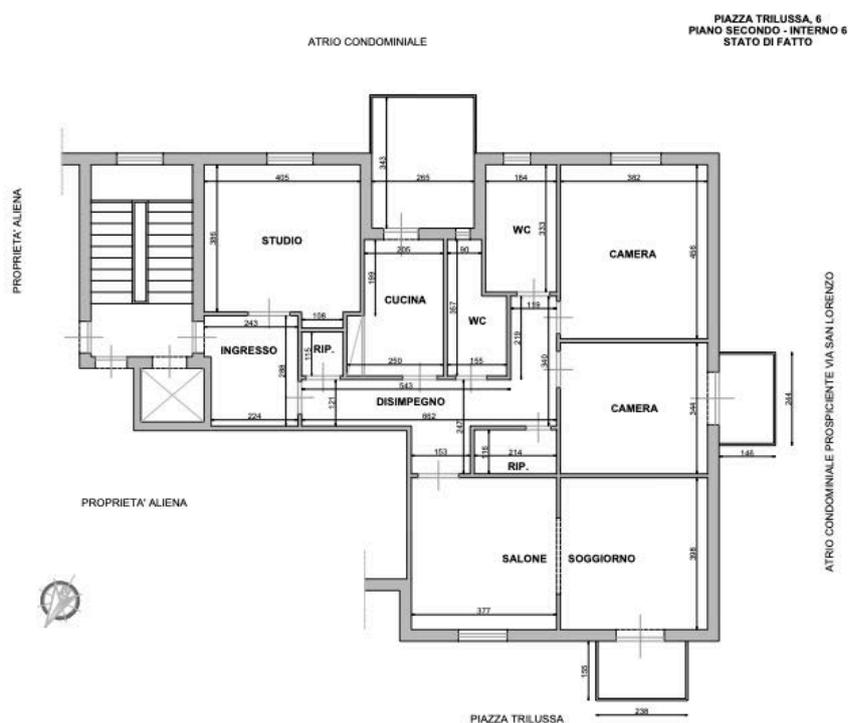
- Dal vano scala dotato di ascensore si accede al portone interno che costituisce l'ingresso dell'abitazione;
- L'accesso all'immobile avviene su un vano adibito ad ingresso di circa 7 mq il quale presenta una porta di accesso ad una stanza di circa 16 mq dotata di finestra prospiciente a sud sull'atrio condominiale ed una porta di accesso ad un disimpegno;
- Dal disimpegno sono presenti ulteriori 4 accessi:
 - Il primo a sx, tramite porta ad anta battente in legno, conduce ad un vano di circa 1,5 mq adibito a ripostiglio;
 - Il secondo a sx, tramite porta ad anta battente in legno, conduce ad un vano di circa 9 mq adibito a cucina, dalla quale si accede ad un vano verandato di ulteriori 9 mq prospiciente la corte condominiale;
 - Il terzo a sx, tramite porta ad anta battente in legno, conduce ad un bagno di circa 5 mq dotato di servizi e di finestra comunicante con il vano verandato;
 - Proseguendo sul disimpegno a sx, tramite porta ad anta battente in legno, conduce ad un secondo bagno di circa 7 mq dotato di servizi e di finestra prospiciente la corte condominiale;
 - Il primo a dx conduce ad un vano di circa 30 mq adibito a salone dotato di finestra prospiciente il prospetto e di un



accesso al balcone prospiciente la piazza Trilussa per mezzo di porta-finestra.

- Il secondo a dx conduce ad un vano di circa 13 mq adibito a camera da letto dotata di un accesso al balcone prospiciente la Via San Lorenzo per mezzo di porta-finestra e dalla quale si ha accesso ad un rispostiglio di circa 2,5mq.
- Il terzo a dx conduce ad un vano di circa 18 mq adibito a camera da letto dotato di finestra prospiciente prospiciente la corte condominiale;

L'altezza utile dei vani interni è di circa 3 m.



Le porte interne sono in legno. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera, grate di sicurezza in metallo e serrande realizzate in plastica.



I pavimenti sono realizzati con piastrelle di marmo chiaro ad eccezione del vano cucina e dell'annessa veranda, il bagno è piastrellato pure nelle porzioni verticali e per tutta la loro altezza.

Nel vano cucina la zona di lavoro è dotata di elettrodomestici a incasso, interamente disposti all'interno della zona verandata di circa 9 mq annessa al vano adiacente, di circa 9 mq, pavimentata anch'essa con elementi in grès porcellanato.

Complessivamente le finiture interne dell'immobile sono in discreto stato di conservazione coerente con una ristrutturazione rispetto alle finiture originarie. Non si riscontrano distaccamenti correlati a fenomeni umidiferi.



Rilievo fotografico



Foto 02.01 – accesso all’edificio da cortile pedonale da Via San Lorenzo



Foto 02.02 – ingresso condominiale piazza Trilussa civico n.6





Foto 02.03 – salone

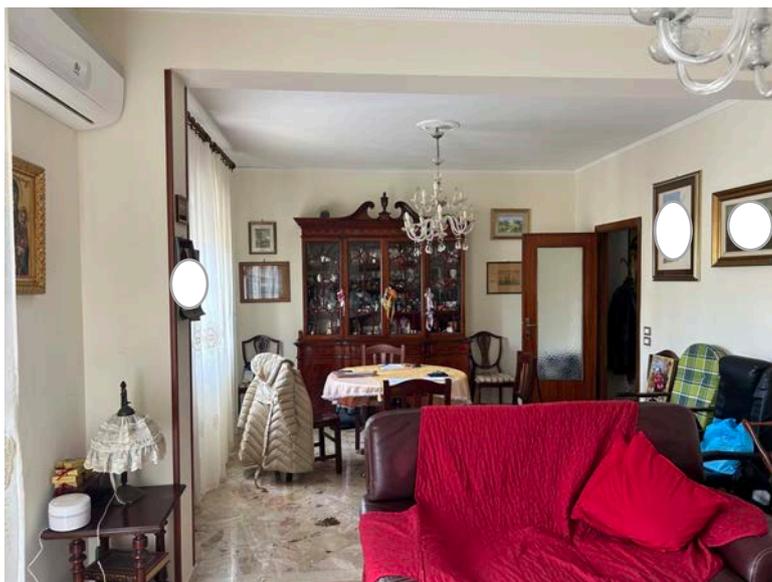


Foto 02.04 – salone





Foto 02.05 – camera da letto matrimoniale



Foto 02.06 - camera da letto



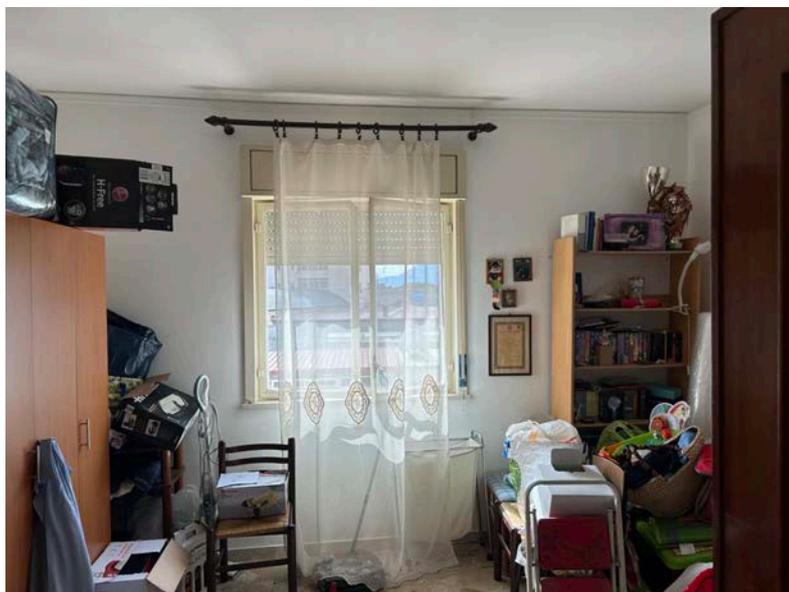


Foto 02.07 - camera da letto



Foto 02.08 - disimpegno





Foto 02.09 - disimpegno

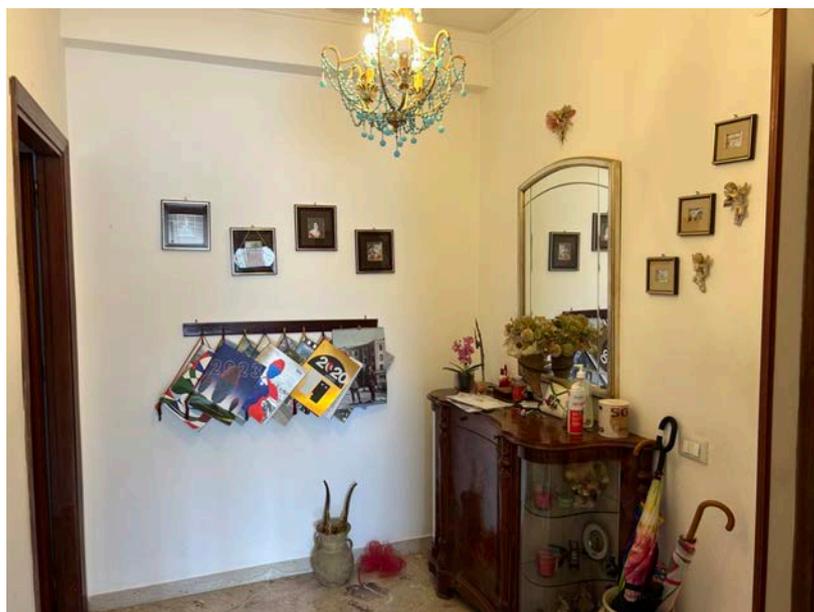


Foto 02.10 – ingresso





Foto 02.11 – bagno



Foto 02.12 – bagno





Foto 02.13 – soggiorno - cucina



Foto 02.14 – soggiorno – cucina



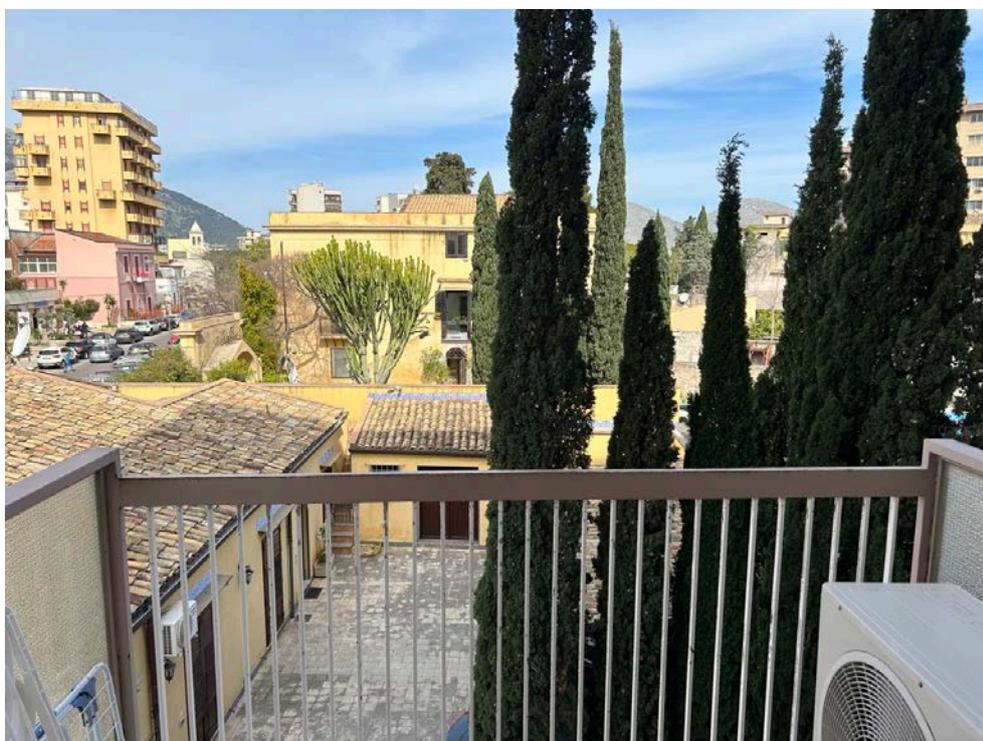


Foto 02.15 – balcone su prospetto

La superficie complessiva del bene è determinata con riferimento alle indicazioni di cui al DPR n. 138/98. Si procederà quindi omogeneizzando la superficie secondo le indicazioni della norma, precisando inoltre che le quote percentuali dei coefficienti di omogeneizzazione possono comunque variare tenendo conto di tutti quei fattori di incremento o decremento in relazione alla qualità delle superfici misurate, differenti per ogni singola unità immobiliare considerando anche il limite di altezza pari a 1,50 m per entrare nel computo delle superfici.

Si precisa che la superficie dell'unità immobiliare sarà misurata nella sua consistenza attuale comprensiva delle superfici sanabili escludendo



quelle che saranno successivamente individuate come non sanabili se presenti.

Pertanto, il soggiorno-cucina la cui zona di lavoro è, interamente disposta all'interno della zona verandata di circa 9 mq annessa al vano adiacente, di circa 9 mq, è ritenuta sanabile in quanto la veranda è realizzata a retro prospetto su un immobile sul quale sono già definiti i provvedimenti concessori.

Pertanto, essa può essere sanata con ricorso all' dell'art. 20 della l.r. 4/2003 previa ricollocazione della zona di lavoro e dei relativi collegamenti idrico-sanitari all'interno del vano originario.

L'altezza media interna è pari a circa 3 m.

La superficie omogeneizzata¹ complessiva è calcolata come segue:

- Src = A “superficie dei vani principali ed accessori diretti” + B “Superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di: ornamento, servizio, verande e/o portici”

Con:

- A = Scc
- B = 0,60 Sb
- C = 25mq*0,1 + 0,02 (Sc-25)

Dove:

- Src = Superficie residenziale complessiva;
- Scc = Superficie calpestabile coperta (considerando il 50% dei muri di confine con altre proprietà);

¹ La determinazione della superficie è stata ottenuta secondo quanto prescritto dal DPR 138/98



- Sb = Superficie balconi/terrazzi;
- Sc = Superfici di ornamento (Corti e cortili)

Ottenendo quindi:

- $S_{rc} = 136 + 0,60*9 + 0,30*7 = 143,5 \text{ m}^2$

Per una superficie omogeneizzata complessiva di circa 143,5 m².

Impianti

L'approvvigionamento di acqua avviene attraverso un allaccio alla rete idrica pubblica e la distribuzione avviene tramite impianto sottotraccia.

L'immobile è allacciato alla rete pubblica di distribuzione del gas e l'acqua calda sanitaria è garantita da una caldaia a gas.

L'immobile risulta allacciato alla rete elettrica pubblica, l'impianto è del tipo sottotraccia, presenta frutti di tipo economico e dovrà essere adeguato alla normativa vigente. La climatizzazione interna avviene attraverso due climatizzatori.

Non è stato possibile rinvenire alcun attestato di certificazione energetica o attestato di prestazione energetica in corso di validità.

Non è stato possibile rinvenire alcuna certificazione degli impianti.

VI - Risposta ai quesiti

QUESITO 3 - Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

Il bene pignorato è catastalmente individuato:



P.to 1) Appartamento di tipo civile, unico pignorato, catastalmente identificato all’N.C.E.U. del comune di Palermo al Foglio 20 Particella 934 Subalterno 9, Zona Censuaria 4, categoria A/2, Classe 7, Consistenza 9 vani, Piazza Trilussa (già Piazza R/2) n. 6 Interno 6 Piano 2, Rendita 516,46 €. superficie catastale 142 m², 137 m² escluse aree scoperte. Confinante a est con altro sub della medesima particella, a sud confina con atrio condominiale, ad ovest con atrio condominiale prospiciente la via San Lorenzo ed a nord è confinante con la piazza Trilussa.

Per l’unità immobiliare si allega la visura storica, l’ultima planimetria catastale in atti (prot. T26062 del 11.10.1969), l’estratto di mappa catastale e la particella catastale (V. all. n. 3.e).

La storia catastale del bene registra le seguenti variazioni.

Catasto fabbricati

✓ Variazione di toponomastica (n. 35608.1/2009) del 22.10.2009 - relativa alla Pratica n. PA0556993 in atti dal 22.10.2009

✓ Variazione di toponomastica (n. 25355.1/2014) del 25.02.2014 - relativa alla Pratica n. PA0064506 in atti dal 25.02.2014

Situazione degli Intestati:

✓ dall’impianto al 18.10.2005 intestato a D’ARPA Pietro (CF DRPPTR27H29G273U) Diritto di Proprietà per 1000/1000



✓ con Voltura per successione del 18.10.2005 Registrazione Volume 478 n.34 - US Sede PALERMO (PA) registrato in data 09.03.2009 - Pratica n. PA0130237 in atti dal 23.03.2009 intestato a

- D'ARPA Carlo (CF DRPCRL57M13G273P) Diritto di Proprietà per 1/3
- D'ARPA Rosaria (CF DRPRSR59D57G273T) Diritto di Proprietà per 1/3
- MERCADANTE Beatrice (CF MRCBRC33A47G273E) Diritto di Proprietà per 1/3

✓ con Atto del 25.03.2010 Pubblico ufficiale LUNETTA GIOVANNI LUIGI Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 33551 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 12090.1/2010 Reparto PI di PALERMO in atti dal 29.03.2010 intestato a

- A (CF CFA) Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni
- B (CF CFB) Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni (v. all. n. 3.f,h);

Con tali ultimi passaggi venivano assegnati al bene i dati catastali attuali che formalmente corrispondono con quelli indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto.

Successivamente al pignoramento non sono intervenute variazioni dei dati catastali.



Dall'esame dei luoghi e dal confronto con la documentazione catastale esaminata, sono emerse sostanziali difformità di tipo catastale riferite alla rappresentazione planimetrica dell'immobile.

Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare il rilievo planimetrico del bene ed a restituirne le planimetrie che si allegano ai fascicoli della consulenza all'interno delle quali è compreso l'elaborato che rappresenta le difformità catastali (v. all. n. 1.b et all n 1.c).

VII - Risposta ai quesiti

QUESITO 4 - Procedere alla predisposizione di schema sintetico descrittivo del lotto

Di seguito si ripropone il prospetto sintetico relativo al bene di cui al presente lotto unico.

LOTTO UNICO: proprietà piena regime di comunione dei beni dei sigg.ri A e B di:

P.to 1) Appartamento di tipo civile, unico pignorato, catastalmente identificato all'N.C.E.U. del comune di Palermo al Foglio 20 Particella 934 Subalterno 9, Zona Censuaria 4, categoria A/2, Classe 7, Consistenza 9 vani, Piazza Trilussa (già Piazza R/2) n. 6 Interno 6 Piano 2, Rendita 516,46 €. superficie catastale 142 mq, 137 mq escluse aree scoperte. Confinante a est con altro sub della medesima particella, a sud confina con atrio condominiale,



ad ovest con atrio condominiale prospiciente la via San Lorenzo ed a nord è confinante con la piazza Trilussa.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde all'identificazione catastale in ordine a:

1. spostamento porta interna di accesso al vano ripostiglio tramite demolizione e ricostruzione di tramezzatura interna
2. diversa distribuzione degli spazi interni tramite annessione del vano salone al vano soggiorno tramite demolizione di tramezzatura interna
3. realizzazione di veranda su portico prospiciente il fronte sud dell'appartamento
4. diversa distribuzione degli spazi interni tramite annessione della veranda al vano cucina tramite demolizione di muro di confine esterno
5. realizzazione di servizi ed allestimento del piano di lavoro della cucina all'interno della veranda

Il fabbricato in cui insiste l'immobile è stato costituito in atti al NCEU il prot. T14488 del 02.09.1975 e da ricerche effettuate è stato edificato e nell'attuale destinazione d'uso in virtù di dei documenti, realizzato in forza della licenza edilizia n°641 del 30.07.1968 e licenze di variante n.946 del 30.08.1968 e n.512 del 29.11.1969 rilasciate dal Comune di Palermo (v. all. 3.j-l).

Tutte le unità immobiliari ricadenti nel fabbricato sono provviste di certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Palermo in data 21.01.1970 (v. all. 3.m).



Rispetto alla planimetria di impianto l'immobile è conforme ad eccezione della diversa distribuzione interna, della numericità dei vani ed alla rimodulata dimensione degli stessi tramite demolizione e ricostruzione delle tramezzature interne ed allo spostamento di infissi ed impianti interni. A parere dell'esperto stimatore la casistica non definisce l'immobile integralmente abusivo e le difformità sopra riportate rientrano fra quelle sanabili ai sensi del D.P.R. n. 380.2001 recepito in Sicilia dalla L.R. 16/2016; Non risulta ordine di demolizione del bene; ricade in un'area urbana che ripropone e prosegue l'impianto urbanistico delle zone A2 facenti parte delle borgate (Zonizzazione B0b).

PREZZO BASE D'ASTA 185.251,90 €

VIII - Risposta ai quesiti

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

Di seguito si ripropone la ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Agli odierni eseguiti

- ✓ con Atto del 25.03.2010 Pubblico ufficiale LUNETTA GIOVANNI LUIGI Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 33551 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 12090.1/2010 Reparto PI di PALERMO in atti dal 29.03.2010 intestato a



- A (CF CFA) Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni
- B (CF CFB) Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni (v. all. n. 3.f,h);

Ai dante causa degli esecutati

✓ dall'impianto al 18.10.2005 intestato a D'ARPA Pietro (CF DRPPTR27H29G273U) Diritto di: Proprietà per 1000/1000 con atto di compravendita rep.9717 del 04.06.1970 (v. all. n. 3.n);

✓ con Voltura per successione del 18.10.2005 Registrazione Volume 478 n.34 - US Sede PALERMO (PA) registrato in data 09.03.2009 - Pratica n. PA0130237 in atti dal 23.03.2009 intestato a

- D'ARPA Carlo (CF DRPCRL57M13G273P) Diritto di Proprietà per 1/3
- D'ARPA Rosaria (CF DRPRSR59D57G273T) Diritto di Proprietà per 1/3
- MERCADANTE Beatrice (CF MRCBRC33A47G273E) Diritto di Proprietà per 1/3

IX - Risposta ai quesiti

QUESITO 6 - Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Le verifiche condotte hanno portato alle seguenti conclusioni.



- Aspetti urbanistici

All'interno del P.R.G. del Comune di Palermo, l'immobile descritto al "**Lotto unico**" ricade in un'area urbana che ripropone e prosegue l'impianto urbanistico delle zone A2 facenti parte delle borgate (Zonizzazione B0b).

Il fabbricato in cui insiste l'immobile è stato costituito in atti al NCEU il prot. T14488 del 02.09.1975 e da ricerche effettuate è stato edificato e nell'attuale destinazione d'uso in virtù di dei documenti, realizzato in forza della licenza edilizia n°641 del 30.07.1968 e licenze di variante n.946 del 30.08.1968 e n.512 del 29.11.1969 rilasciate dal Comune di Palermo (v. all. 3.j-l).

Rispetto alla planimetria di impianto l'immobile presenta sostanziali difformità che di seguito si riportano:

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde all'identificazione catastale in ordine a:

1. spostamento porta interna di accesso al vano ripostiglio tramite demolizione e ricostruzione di tramezzatura interna
2. diversa distribuzione degli spazi interni tramite annessione del vano salone al vano soggiorno tramite demolizione di tramezzatura interna
3. realizzazione di veranda su portico prospiciente il fronte sud dell'appartamento
4. diversa distribuzione degli spazi interni tramite annessione della veranda al vano cucina tramite demolizione di muro di confine esterno



5. realizzazione di servizi ed allestimento del piano di lavoro della cucina all'interno della veranda.

A parere dell'esperto stimatore la casistica non definisce l'immobile integralmente abusivo e comunque, rientrano tra quelle sanabili ai sensi del D.P.R. n. 380.2001 recepito in Sicilia dalla L.R. 16/2016;

- Aspetti sulla regolarità urbanistica

Il bene è costituito da un appartamento che si sviluppa su un unico livello, da ricerche effettuate è stato edificato e nell'attuale destinazione d'uso in virtù di dei documenti, realizzato in forza della licenza edilizia n°641 del 30.07.1968 e licenze di variante n.946 del 30.08.1968 e n.512 del 29.11.1969 rilasciate dal Comune di Palermo (v. all. 3.j-l).

Il deposito della planimetria catastale d'impianto viene effettuato al NCEU con prot. T26062 del 11.10.1969 (v. all. 3.a.);

Successivamente a tale data non sono mai state rilasciate licenze, concessioni, autorizzazioni edilizie o atti abilitativi comunque denominati inerenti all'Immobile/Unità Immobiliare.

Il fabbricato è stato edificato nell'attuale destinazione d'uso e, dalla documentazione reperita dal comune di Palermo – Servizio Concessioni ed Autorizzazioni Edilizie, non risultano trascrizioni sul bene di vincoli, si può pertanto confermare che non vi è alcun procedimento di espropriazione per pubblica utilità.

L'esame della planimetria catastale d'impianto agli atti ha permesso di riscontrare la parziale coerenza della stessa con lo stato dei luoghi.

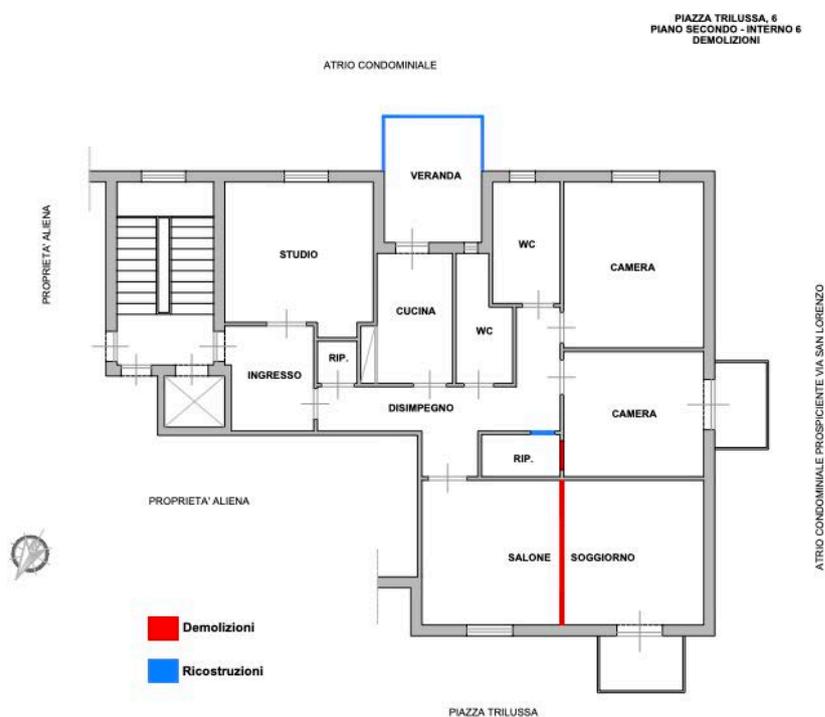


Il confronto tra il rilievo dei luoghi eseguito e la planimetria d'impianto ha consentito di riscontrare sostanziali difformità che di seguito si riportano:

1. spostamento porta interna di accesso al vano ripostiglio tramite demolizione e ricostruzione di tramezzatura interna
2. diversa distribuzione degli spazi interni tramite annessione del vano salone al vano soggiorno tramite demolizione di tramezzatura interna
3. realizzazione di veranda su portico prospiciente il fronte sud dell'appartamento
4. diversa distribuzione degli spazi interni tramite annessione della veranda al vano cucina tramite demolizione di muro di confine esterno
5. realizzazione di servizi ed allestimento del piano di lavoro della cucina all'interno della veranda.

Di seguito si riporta l'elaborato di confronto dello stato di fatto con la planimetria d'impianto (V.all. 1.b)





A parere dell'esperto stimatore la casistica non definisce l'immobile integralmente abusivo e comunque, rientrano tra quelle sanabili ai sensi del D.P.R. n. 380.2001 recepito in Sicilia dalla L.R. 16/2016 pertanto, ai fini della regolarizzazione dello stato dei luoghi dovrà prevedersi:

Per le difformità di cui ai precedenti punti 1,2,3,4,5

- ✓ Comunicazione di inizio lavori asseverata tardiva il cui costo è stimato in **800,00 € oltre IVA** e oneri di legge a cui vanno sommati **1000,00 € a titolo sanzione pecuniaria ai sensi dell'art.3 comma 5 della L.R.16/2016**
- ✓ Certificazione Impianti (Elettrico, idrico, gas, etc.) il cui costo è stimato in **1000,00 € oltre IVA** e oneri di legge
- ✓ Segnalazione Certificata di Agibilità tardiva il cui costo è stimato in **1000,00 € oltre IVA** e oneri di legge



- ✓ Istanza ex art. 20 della l.r. 4/2003 per la chiusura della veranda di circa 9m²: **600,00 €** oltre IVA e oneri di legge
- ✓ Comunicazione variazione catastale (DOCFA): **350,00 € oltre IVA** e oneri di legge

Dalle ricerche effettuate è possibile precisare che per l'immobile in oggetto non è stato emesso alcun ordine di demolizione.

X - Risposta ai quesiti

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

Alla data del sopralluogo, momento nel quale il custode ha eseguito il primo accesso, l'immobile è risultato occupato dal debitore.

XI - Risposta ai quesiti

QUESITO 8 - Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

L'immobile risulta libero da ulteriori vincoli ed oneri giuridici ad eccezione di quelli già agli atti.

Le difformità urbanistico edilizie prevedono dei costi di adeguamento e regolarizzazione, stimati in € **4.750,00** oltre IVA e oneri di legge. Il costo



che è stato detratto dal valore di stima è pertanto pari a € **4.750,00** oltre IVA e oneri di legge.

Si è rinvenuta la costituzione in condominio amministrato con Amministrazione Condominiale CF 06365980827 il cui Amministratore è lo Studio Mercadante con sede in Via Villa Verona, 35 90146 Palermo (PA).

Il fabbricato non ha dotazioni condominiali particolari ad eccezione di quelle ordinarie e necessarie per l'uso comune, gli impianti per l'uso ed il godimento comune.

XII - Risposta ai quesiti

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

L'immobile non risulta edificato su suolo demaniale.

XIII - Risposta ai quesiti

QUESITO 10 - Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

L'immobile risulta libero da pesi od oneri di altro tipo sia in favore di un soggetto pubblico che privato.



XIV - Risposta ai quesiti

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

Non vi sono pertinenze condominiali esclusive riferite al bene pignorato.

Si è rinvenuta la costituzione in condominio amministrato con Amministrazione Condominiale CF 06365980827 il cui Amministratore è lo Studio Mercadante con sede in Via Villa Verona, 35 90146 Palermo (PA).

Il fabbricato non ha dotazioni condominiali particolari ad eccezione di quelle ordinarie e necessarie per l'uso comune, gli impianti per l'uso ed il godimento comune.

Con PEC del 26.06.2023 (v. all. 3.i) l'amministrazione condominiale ha confermato quanto segue:

- Non esistono ad oggi procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.
- L'importo medio annuo delle quote ordinarie è pari a 475,00€
- Per quanto concerne i costi ordinari sono ancora da saldare tutte le rate del 2023 così come le quote relative all'anno 2022, stabilite per un importo di € 478,80 non sono saldate dall'esecutato
- è presente un debito complessivo relativo ai precedenti esercizi accertato dall'Amministrazione condominiale alla data del 31.12.2022, pari a 2704,94€.
- Per l'esercizio 2023, è previsto un importo di € 439,12 e non sono state deliberate spese straordinarie.



XV - Risposta ai quesiti

QUESITO 12 - Procedere alla valutazione dei beni

Per la determinazione del valore dell'immobile, lo scrivente ha adottato il metodo sintetico comparativo prendendo come parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nell'estimo edilizio, il metro quadrato di superficie lorda determinato riferendosi alle indicazioni di cui al DPR n. 138/98, effettuando il classamento dell'immobile in oggetto ed il conseguente inserimento in classe di beni di analoghe caratteristiche estrinseche ed intrinseche. Questo permetterà di mettere in relazione caratteristiche e valori ben noti con quelli individuati nell'immobile in oggetto utilizzando, come fonte, i valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio. Tale procedimento viene adottato per limitare la discrezionalità del perito, servendosi dei dati di un listino "ufficiale" che è frutto di numerose indagini di mercato condotte capillarmente dall'ex U.T.E. I dati sono rilevati con cadenza semestrale, sicché si farà riferimento agli ultimi disponibili, che nel caso specifico sono riferiti al II semestre del 2022.

I valori individuati saranno applicati all'immobile in oggetto attraverso l'utilizzo di coefficienti correttivi legati alle caratteristiche dimensionali, alle finiture, all'ubicazione e ad eventuali ulteriori caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Tali parametri, seppur discrezionali,



permetteranno di ottenere quindi dei valori di riferimento e dei parametri “pesati” al fine di individuare il più probabile valore medio di mercato del singolo immobile. La formula utilizzata nella presente è la seguente:

$$VI = Vm * Cf * Sup$$

Dove:

- ✓ **VI** è pari al valore del bene;
- ✓ **Vm** è il valore medio €/m² applicato;
- ✓ **Cf** sono i coefficienti di differenziazione applicati;
- ✓ **Sup** è la superficie commerciale complessiva del bene.

I parametri ed i coefficienti applicati saranno i seguenti:

- 1.) Finitura dell'immobile - coeff. 1,00/1,15;
 - Il coefficiente valuterà le finiture generali dell'immobile.
- 2.) Stato di conservazione dell'immobile - coeff. 0,90/1,05;
 - Il coefficiente valuterà le condizioni generali dell'immobile.
- 3.) Dimensioni - coeff. 1,00/1,10;
 - Il coefficiente, in ragione della destinazione del bene, ha lo scopo di aumentare il valore di immobili di taglia più commerciale e ridurre quelli meno commerciabili.
- 4.) Distributivo - coeff. 1,00/1,10;
 - Il coefficiente ha lo scopo di modulare il valore in considerazione del possibile sfruttamento dell'area in relazione alla sua destinazione (distribuzione, forma, pendenza).
- 5.) Inserimento urbanistico - coeff. 0,90/1,10;



- Il coefficiente ha lo scopo di valutare la destinazione del bene in considerazione del contesto urbanistico in cui è inserito (servizi, assi viari, punti di interesse).
- 6.) Vista/affacci/accessibilità - coeff. 0,90/1,10;
- Il coefficiente ha lo scopo di valutare l'accessibilità del bene ovvero della sua luminosità.
- 7.) Piano - coeff. 0,90/1,00;
- Il coefficiente tiene in considerazione il piano dell'immobile in funzione della sua destinazione.
- 8.) Dotazioni condominiali del fabbricato - coeff. 1,00/1,10;
- Il coefficiente tiene in considerazione l'esistenza o meno di un condominio per la gestione dello stesso e l'eventuale presenza di dotazioni condominiali particolari.
- 9.) Regolarità urbanistica - coeff. 0,9/1,00;
- Coefficiente che deprezza il valore considerata la presenza di un immobile con difformità urbanistiche/edilizie.
- 10.) Stato di possesso - coeff. 1,00/1,00;
- Coefficiente che deprezza il valore considerata la presenza di occupanti dell'immobile.

La zona O.M.I. ove è ubicato l'immobile è la seguente:

✓ Comune di Palermo, Zona "E15/Suburbana/SAN LORENZO".

Di seguito i valori O.M.I. presenti nella zona E15 riferiti a **Abitazioni**

di TIPO CIVILE utilizzati per la definizione del parametro di stima:

Periodo	Zona O.M.I.	U.M.	Valore minimo	Valore Massimo	Valore medio
---------	-------------	------	---------------	----------------	--------------



II° 2022	E15	m ²	1300 €/m ²	1.600 €/m ²	1450 €/m ²
----------	-----	----------------	-----------------------	------------------------	-----------------------

Considerato che saranno applicati coefficienti correttivi, il sottoscritto ritiene corretto utilizzare come valore base il valore medio come sopra determinato.

La tabella seguente, con riferimento ai parametri sopra descritti, riporta il risultato dell'elaborazione riferita al valore base:

	II° 2022	Motivazione
Valore base	1450 €/m ²	
Coeff. 1	1	<i>L'immobile presenta finiture ordinarie</i>
Coeff. 2	1	<i>L'immobile è in discreto stato di manutenzione</i>
Coeff. 3	1	<i>La superficie commerciale risulta ordinaria</i>
Coeff. 4	1	<i>Distribuzione coerente con la tipologia</i>
Coeff. 5	0,9	<i>La zona è inserita in un contesto urbano; l'immobile si trova in zona periferica ma a breve distanza da Punti di Accesso a mezzi di trasporto e snodi di collegamento urbani</i>
Coeff. 6	0,9	<i>I fabbricati limitrofi non limitano la luminosità e l'immobile gode di una visuale sulle vie limitrofe</i>
Coeff. 7	0,9	<i>L'immobile è a piano terra</i>
Coeff. 8	1	<i>Presenza di condominio e dotazioni ordinarie</i>
Coeff. 9	0,9	<i>Immobile con difformità ed abusi da regolarizzare</i>



Coeff. 10	1	<i>L'immobile è occupato ma in custodia al delegato</i>
Valore €/m²	1392,00 €/m ²	

Il valore individuato risulta congruo e pertanto sarà utilizzato senza ulteriori coefficienti o modifiche per la definizione della stima.

Il valore *VI* del bene è pertanto pari al prodotto tra il valore medio e €/m² come sopra determinato, pari a *Vm***Cf*, pari a 1392,00 €/m², e la superficie commerciale calcolata, *Sup*, pari a 143,5 m²:

$$\checkmark \quad VI = 1392,00\text{€}/\text{m}^2 \times 143,5 \text{ m}^2 = 199.752,00 \text{ €}$$

A tale valore vanno detratti i costi di regolarizzazione come sopra stimati e complessivamente determinati (urbanizzazione e catastale) in complessivi € **4.750,00** oltre IVA e oneri di legge.

Il valore a base d'asta è pertanto determinato dalla differenza tra il valore di stima ed i costi di regolarizzazione, a questo il sottoscritto ritiene equo applicare una ulteriore riduzione, in ragione della vendita attraverso procedura esecutiva, pari al 5%.

$$\checkmark \quad (199.752,00 \text{ €} - 4.750,00 \text{ €}) * 0,95 = 185.251,90 \text{ €}$$

XVI - Risposta ai quesiti

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



Il pignoramento ha per oggetto la piena proprietà dell'immobile, non risulta pertanto necessario valutare la quota indivisa.

Palermo, li 26.06.2023

Il Consulente Tecnico D'Ufficio

Ing. Giorgio Agrifoglio



Elenco elaborati prodotti

Relazione generale

Relazione generale;

Elaborato 1 - Planimetrie Lotto Unico

- a) *Planimetria di impianto al 11.10.1969*
- b) *rappresentazione delle difformità catastali*
- c) *stato di fatto alla data del sopralluogo*

Elaborato 2 - Rilievo Fotografico Lotto unico

Rilievo fotografico - con ottici;

Elaborato 3 - Allegati

- d) *Provvedimento di nomina*
- e) *Visure, planimetrie ed estratto di mappa catastale*
- f) *Certificato di stato civile ed estratto di Matrimonio*
- g) *Verbale di Primo Accesso*
- h) *Atto di compravendita Foglio 20 Particella 934 Sub 9 Rep.33551
Raccolta 11334 del 11.11.2009*
- i) *Comunicazione Amministrazione condominiale*
- j) *Licenza edilizia n.641 del 30.07.1968*
- k) *Variante 946 del 30.08.1968*
- l) *Variante n.512 del 29.09.1969*
- m) *Certificato di abitabilità rilasciato dal Comune di Palermo in data
21.01.1970*
- n) *Atto di compravendita rep.9717 del 04.06.1970*
- o) *Trascrizione n.20730-16345 del 26.06.1970*
- p) *Successione n.34-478 del 09.03.2009*

