

TRIBUNALE DI PALERMO  
Sezione VI Civile – Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dell'Esecuzione Immobiliare  
Dott. Fabrizio Minutoli

Procedura Esecutiva R.G.E. n. 4/2022

Rinvio 18 ottobre 2023

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Arch. Massimiliano Bottone



Tribunale di Palermo

Sezione Sesta Civile – Esecuzioni immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Proc. Es. n. 4/2022

I.N.P.S. - Istituto Nazionale della Previdenza Sociale contro [REDACTED]

ILL.MO SIG. Giudice dell'Esecuzione Dott. Fabrizio Minutoli

**PREMESSA**

Con atto di precetto notificato in data 01/10/2021 l' I.N.P.S., ha intimato al signor [REDACTED] il pagamento della somma di € 272.433,88 oltre ulteriori interessi di mora al tasso convenzionale maturati e maturandi in data successiva al 30/09/2021, con l'avvertimento che non provvedendo entro dieci giorni dalla notifica si sarebbe proceduto ad esecuzione forzata sull'immobile oggetto di ipoteca.

Con successivo atto notificato in data 09/12/2021, su richiesta dell'istante, l'Ufficiale Giudiziario ha sottoposto a pignoramento immobiliare in danno del sig. [REDACTED] il bene:

Piena proprietà dell'immobile ubicato in Palermo, via dei Cantieri n.9, sesto piano, interno 16, a destra salendo le scale, composto da cinque vani e accessori, confinante con proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa, con via Dei Cantieri, con intercapedini e con corpo scala, distinto al N.C.E.U. di Palermo al fg.35, p.lla 1587, sub.10, zc.4, cat.A/3, classe 7, vani 6,5, rendita catastale Euro 369,27.

Con decreto del 19/10/2022 il Giudice dell'Esecuzione ha disposto effettuarsi consulenza tecnica e nominato C.T.U. il sottoscritto arch. Massimiliano Bottone, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Palermo n.3640, al fine di stimare il bene. Accettato l'incarico in data 25/10/2022, lo scrivente ha effettuato l'accesso all'immobile pignorato per dare inizio alle operazioni di consulenza.

In relazione a quanto sopra e in riferimento a:

i quesiti posti dal Giudice e precisati nel verbale di nomina;

gli accertamenti effettuati presso gli uffici catastali e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palermo al fine di reperire la documentazione inerente i beni oggetto della consulenza;

il sopralluogo, le ricerche, le misurazioni ed i calcoli eseguiti;

il sottoscritto ha proceduto alla stesura della presente relazione.

**Lotto unico:**



appartamento ubicato in Palermo, via dei Cantieri n.9, sesto piano, distinto al N.C.E.U. di Palermo al fg.35, p.la 1587, sub.10, zc.4, cat.A/3, classe 7, vani 6,5, rendita catastale Euro 369,27.

### **Sopralluogo**

Il sottoscritto in data 21 marzo del 2023, ha eseguito il sopralluogo, visitando il lotto oggetto di pignoramento sito a Palermo, in via dei Cantieri n. 9. Mi hanno permesso l'accesso i debitori con la presenza del custode giudiziario e contestualmente mi hanno permesso di effettuare sia il rilievo fotografico che quello metrico, rilievi che mi hanno consentito di acquisire i dati necessari per ottemperare all'incarico ricevuto e redigere la seguente relazione di stima, organizzata in un unico fascicolo così distinto:

<b>PREMESSA</b>	<b>pag. 3</b>
<b>CONTROLLO PRELIMINARE</b> - Verifica della completezza della documentazione ai sensi dell'art. 567 c.p.c.	<b>pag. 4</b>
<b>QUESITO 1.</b> <i>identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento</i>	<b>pag. 4</b>
<b>QUESITO 2.</b> <i>elenare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto</i>	<b>pag. 6</b>
<b>QUESITO 3.</b> <i>procedere alla identificazione catastale del bene pignorato</i>	<b>pag. 6</b>
<b>QUESITO 4.</b> <i>procedere alla predisposizione di schema sintetico descrittivo del lotto</i>	<b>pag. 7</b>
<b>QUESITO 5.</b> <i>procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà del bene pignorato</i>	<b>pag. 8</b>
<b>QUESITO 6.</b> <i>verificare la regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico</i>	<b>pag. 8</b>
<b>QUESITO 7.</b> <i>indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile</i>	<b>pag. 9</b>
<b>QUESITO 8.</b> <i>specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene</i>	<b>pag. 9</b>
<b>QUESITO 9.</b> <i>verificare se il bene pignorato ricada su suolo demaniale</i>	<b>pag. 10</b>
<b>QUESITO 10.</b> <i>verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo</i>	<b>pag. 10</b>
<b>QUESITO 11.</b> <i>fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.</i>	<b>pag. 10</b>
<b>QUESITO 12.</b> <i>procedere alla valutazione del bene pignorato</i>	<b>pag. 12</b>
<b>QUESITO 13.</b> <i>procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota</i>	<b>pag. 12</b>
<b>ABBATTIMENTO DEL PREZZO DI STIMA AI SENSI DELL'ART. 2922 C.C.</b>	<b>pag. 12</b>



**QUESITO 14.** *acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della camera*

*di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio*

**pag. 12**

**ALLEGATI CTU**

**pag. 12**

**ALLEGATI DOCUMENTI PERSONALI**

**pag. 12**

### **Controllo preliminare**

#### **Verifica della completezza della documentazione ai sensi dell'art. 567 c.p.c.**

1. Il creditore ha optato per il deposito della relazione notarile che è stata redatta dalla d.re Enrico Maccarone Notaio in Palermo depositata il 11 gennaio 2022.
2. Sono stati depositati sia l'estratto catastale attuale che quello storico
3. Non ho trovato depositato il certificato di stato civile degli esecutati, li ha richiesti il creditore procedente prima del sopralluogo.
4. L'esecutato risulta coniugato in regime di separazione dei beni.
5. In data immediatamente successiva all'udienza per la nomina, è stata data comunicazione scritta dal custode giudiziario, tramite raccomandata con ricevuta di ritorno e PEC, sia ai creditori che ai debitori per informarli della data d'inizio delle operazioni peritali ed ottenere l'accesso all'immobile ed infatti non ci sono stati problemi per il sopralluogo.

#### **QUESITO 1.** *identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento -*

Appartamento sito al sesto piano di via dei Cantieri n. 9 a Palermo, iscritto al NCEU di Palermo al fg. 35, particella 1587 sub. 10.

Al sig.re {A} per la quota di piena proprietà in regime di separazione legale di beni, l'appartamento è pervenuto per giusto atto di compravendita del 25/07/2008 in. Notaio Maria Tolomeo di Palermo rep. 49271 da potere dei signori {B} e {C}.

#### **Difformità catastali:**

Per quanto riguarda la conformità catastale non c'è in quanto ho trovato alcuni cambiamenti, riportati nella planimetria al capitolo successivo, ovvero:

1. È stato ricavato un bagno.



2. In seguito alla realizzazione del bagno di cui sopra è stata inserita una nuova finestra sul prospetto laterale.

Quindi con la realizzazione del bagno non si ha un aumento di cubatura e neanche un conseguente aumento di superficie utile, ma una variazione di prospetto che non è lecito e neanche conforme alle autorizzazioni rilasciate e si deve procedere con il ripristino, ovvero la chiusura della finestra e l'inserimento di un'area di copertura forzata.

La proprietà confina [REDACTED] (o con suoi aventi causa) con via dei Cantieri, con intercapedini e corpo scala.

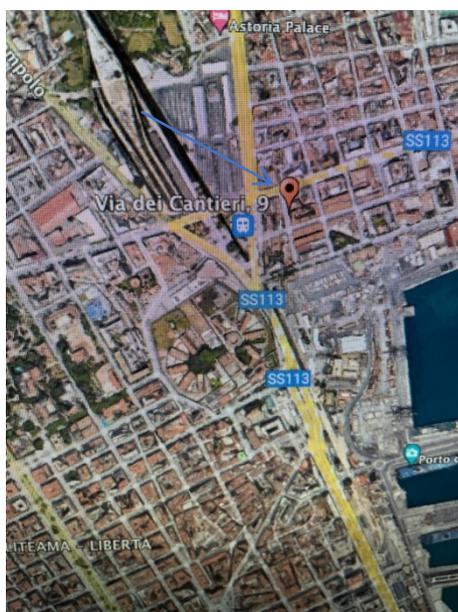


immagine n. 1 - fotografia aerea aggiornata

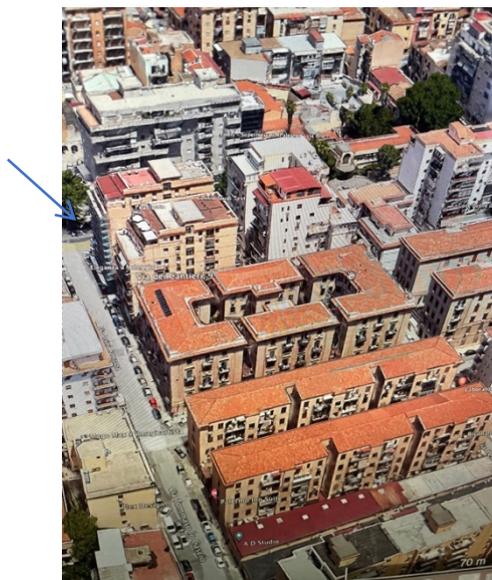


immagine n. 3 - foto dell'edificio



**QUESITO 2:** *elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto*

Trattasi di un appartamento sito al sesto piano della via dei Cantieri n. 9, di una palazzina realizzata in calcestruzzo di cemento armato di 12 elevazioni fuori terra, con tetto a terrazza e balconi in ferro (fotografie n. 1, 2, 3).

Come si può vedere dalle fotografie, la Via dei Cantieri si trova in una zona di espansione verso il mare del Comune di Palermo, infatti dal balcone lo si vede.

L'edificio si presenta in ristrutturazione (foto n. 1.), vi è un portoncino in alluminio d'ingresso sulla strada si accede all'androne e corpo scala (foto n. 2, 3, 4, 5, 6), vi è portineria e vi è un corpo ascensore, fondamentale perché l'appartamento si trova al sesto piano.

L'appartamento si presenta in buone condizioni, si accede da una porta blindata al disimpegno le cui pareti sono intonacate (foto n° 7), dal disimpegno si accede ai vari ambienti, 4 ambienti di cui n. 3 stanze da letto, n. 2 bagni, e n. 1 cucina\veranda (foto n. 16, 17, 18, 19), vi sono due balconi, uno sul prospetto principale (foto n. 9), ed un balcone che da sul retro (foto n.11, 12, 13, 14, 15). I pavimenti in cucina sono stati realizzati con mattoni di cotto 20 x40, stessi mattoni nei in bagni (foto n. 20, 23) nel resto della casa i mattoni sono in graniglia di marmo 40x40 anche nella stanza dei ragazzi (di colore diverso ma della stessa qualità).

Vi sono due bagni, uno principale che è in ottime condizioni con vasca, molto bello, elegante, i sanitari e la rubinetteria sono di un ottimo stato, vi è un bagnetto di modeste dimensioni anch'esso in ottime condizioni sia i sanitari che la rubinetteria(foto n. 20, 23) .

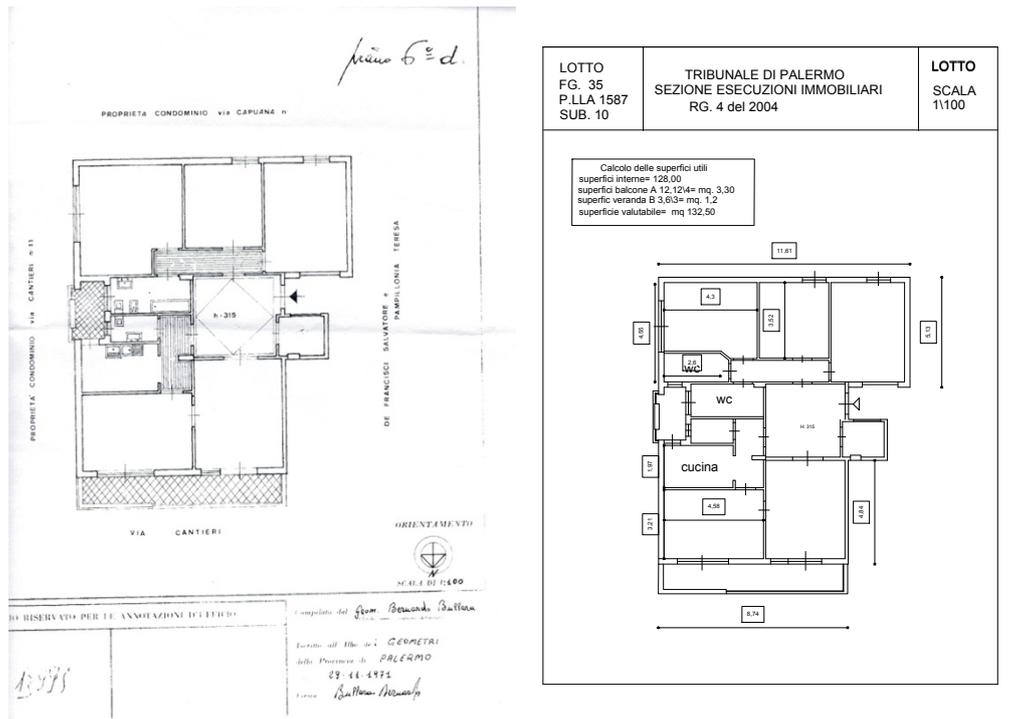
La cucina realizzata è in legno anche in stile inglese (foto n. 18, 19).

Gli infissi esterni che danno sulla strada sono in alluminio con vetri camera, gli infissi interni sono in legno.

Le superfici sono individuate nella planimetria.

Durante le varie ricerche, non ho trovato l'attestato di prestazione energetica. (APE)





**immagine 2a planimetria catastale, immagine 2b planimetria da me rilevata**

**QUESITO 3. procedere alla identificazione catastale del bene pignorato**

Appartamento sito al sesto piano di via dei Cantieri n. 9 a Palermo, iscritto al NCEU di Palermo al fg. 35, particella 1587 sub. 10.

Da quando è stata realizzata la proprietà ci sono state alcune variazioni catastali, quelle esistenti, risalgono a prima dell'ultimo acquisto del 2008. Le variazioni, che però non ho potuto trovare riscontri a quando risalgono sono:

1. La terrazza è stata verandata, chiudendola nell'interezza ed è stata trasformata in soggiorno cucina.
2. E' stato aggiunto un bagno con relativa finestra.

**QUESITO 4. procedere alla predisposizione di schema sintetico descrittivo del lotto unico.**

Appartamento sito al sesto piano di via dei Cantieri n. 9 a Palermo, iscritto al NCEU di Palermo al fg. 35, particella 1587 sub. 10.

Trattasi di piena proprietà.

La proprietà confina [redacted] (o con suoi aventi causa), proprietà [redacted]  
 [redacted] con via dei Cantieri, con intercapedini e corpo scala.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale.

1. L'edificio è stato realizzato con Licenza n. 1023 rilasciata in data 9\8\1955.
2. Il progetto è stato approvato con Concessione Edilizia del 8\5\1955
3. E' stato rilasciato un certificato di uso delle strutture in cemento armato rilasciato dalla Prefettura il 17\11\1956.
4. Certificato di Abitabilità rilasciato il 7\2\1957 n. 918.

La destinazione urbanistica è residenza - in una ZTL C3 semicentrale.

**PREZZO BASE € 194.752,36 - 5% = € 185.014,75**

**QUESITO 5.** *Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà del bene pignorato*

Ai sigg. {B} e {C}, con trascrizione del 23 aprile 2008 ai nn. 23228\15777 per liquidazione usi civici, giusto decreto del Commissario Aggiunto del 28 gennaio 2008, Repertorio 34303. L'immobile era pervenuto con atto di compravendita ricevuto dal Notaio U. Berizia il 28 giugno 1979, trascritto il 5 luglio 1979 ai nn. 25120\21343, da potere della signora {D}.

I signori {B} e {C} vendono al sig.re {A} per la quota di piena proprietà in regime di separazione legale di beni, con giusto atto di compravendita del 25/07/2008 in. Notaio Maria Tolomeo di Palermo rep. 49271.

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

L'immobile è stato edificato nel 1955 ma abbiamo a corredo una serie di documenti molto importanti ai fini della vendita che sono:

5. L'edificio è stato realizzato con Licenza n. 1023 rilasciata in data 9\8\1955.
6. Il progetto è stato approvato con Concessione Edilizia del 8\5\1955
7. E' stato rilasciato un certificato di uso delle strutture in cemento armato rilasciato dalla Prefettura il 17\11\1956.
8. Certificato di Abitabilità rilasciato il 7\2\1957 n. 918.

La destinazione urbanistica è residenza - in una ZTL C.



**La destinazione urbanistica**, del foglio di mappa n. 35 p.la 1587 sub 10 è una ZTL C di espansione.

Siamo in presenza di un importante abuso in quanto l'immobile ha subito una variazione della planimetria autorizzata con l'inserimento di un bagno, con conseguente finestra.

La finestra si deve togliere in quanto non è autorizzabile a causa della variazione del prospetto, invece il bagno lo si deve comunicare con l'ausilio di una CILA tardiva, che ha un costo di presentazione di circa € 1300,00 di spese di istruttoria e sanzioni, la presenta un tecnico che ha un costo di € 1000,00.

Non c'è aumento di cubatura e neanche il conseguente aumento della superficie utile, per cui la Cila verrà accettata e la proprietà è vendibile, ma la pratica la si deve inoltrare entro 120 giorni dall'acquisizione della proprietà, tramite decreto di trasferimento.

### **CALCOLO DEI COSTI**

Per quanto riguarda il raggiungimento della regolarità del bene, sotto il profilo urbanistico, bisognerà intervenire con vari passaggi, assolutamente necessari ed attuabili entro 120 gg. dell'emissione decreto di trasferimento. Questi passaggi però possono essere studiati e preparati dal tecnico dell'acquirente sin da dopo l'acquisizione dell'immobile e sono:

1. CILA tardiva per autorizzare i lavori interni, ovvero la realizzazione del bagno con relativa finestratura, il costo della CILA in totale ammonta ad € 1100,00 (1000,00 sanzioni + 100,00 diritti di istruttoria), il costo del tecnico (ma è soggettivo) parte da € 1000,00 in su.
2. Accatastamento nuovo con DOCFA € 500,00.

**Si prevede un costo medio di € 1.300,00 + 500,00 + 1.000,00 = € 2.800,00**

**QUESITO 7.** *indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile*

La proprietà è abitata dal debitore e dalla sua famiglia.

**QUESITO 8.** *specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene*

Iscrizioni contro

- Ipoteca volontaria iscritta il 25/03/2008 n.ri 11966/2652 nascente da atto di concessione a garanzia di mutuo in notaio Maria Tolomeo in Palermo, numero di repertorio 49272 a favore Istituto Nazionale della Previdenza Sociale, I.N.P.D.A.P. con sede in Roma e contro {A} e gravante sull'immobile oggetto dell'esecuzione.



**QUESITO 9.** *verificare se il bene pignorato ricada su suolo demaniale*

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

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

Non si sono riscontrati oneri e pesi di alcun tipo.

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

La gestione della proprietà è in mano ai proprietari, e dichiarano che i costi annuali ammontano a circa € 720,00 del costo della luce e le scale sono autogestite.

**QUESITO 12.** *procedere alla valutazione del bene pignorato*

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

- le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, relative al secondo semestre 2022, che indica per Fascia/zona suburbana/Cantieri per tipologia relativa a appartamenti valori oscillanti tra un minimo di € 1.350,00/mq ed un massimo di € 1.450,00/mq;
- le quotazioni del Borsino Immobiliare, che indica per la zona e per tipologia relativa a ad appartamenti di € 1.300,00/mq ed un massimo di € 1.400,00/mq.
- le quotazioni di Borsino net, che indica per la zona e per tipologia relativa ad appartamenti nella zona di via dei Cantieri oscillanti tra un minimo di € 1.250,00/mq ed un massimo di € 1.550,00/mq.
- offerte di vendita presso agenzie immobiliari on-line (case.trovit.it, tecnocasa.it, immobiliare.it).
- annunci di vendite all'asta presso il portale di Astegjudiziarie.it.

Dalle fonti sopra citate (Allegato 12) in merito ai valori di mercato della zona, per immobili con caratteristiche analoghe, e tenuto conto delle condizioni intrinseche caratterizzanti l'immobile e riguardanti particolarmente lo



stato conservativo, applicando gli opportuni coefficienti correttivi, si è dedotto un valore medio unitario del metro quadrato di superficie commerciale pari a € 1.600,00/mq.

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

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

Appartamento sito al sesto piano di via dei Cantieri n. 9 a Palermo, iscritto al NCEU di Palermo al fg. 35, particella 1587 sub. 10, avendo tenuto, dalle predette indagini un valore unitario, applicherò il valore di € 1550,00/mq. si è proceduto al calcolo del valore globale.

**Sesto piano mq. 132,50 x 1550,00= € 205.375,00.**

### **c. Stima analitica per capitalizzazione dei redditi netti:**

In questo caso si deve considerare che le case sono prese in affitto per periodi stagionali e tendenzialmente questo ha quasi lo stesso valore di tutto il periodo annuale.

Le operazioni di stima sono le seguenti:

Esame dei fattori intrinseci ed estrinseci del fabbricato;

Determinazione del reddito lordo medio annuo (R) reale presunto, ma che sia ordinario nella zona, realizzabile dal fabbricato;

Determinazione delle spese annue (S);

Scelta del tasso di capitalizzazione (r);

Capitalizzazione del reddito netto medio annuo;

Aggiunte e detrazioni al valore di stima;

Per la scelta del saggio di capitalizzazione, si è già proceduto nella parte terza a darne ampia giustificazione, esso è stato fissato al 0,037.

**Appartamento sito al sesto piano di via dei Cantieri n. 9 a Palermo**, iscritto al NCEU di Palermo al fg. 35, particella 1587 sub. 10..

- fitto lordo mensile	€.	650,00
- Fitto lordo medio annuo attribuibile	€.	7.800,00
- Spese medie annui facenti carico al proprietario, il 10 % del fitto lordo	€.	780,00



FITTO NETTO	€. 7.020,00
V= fitto netto/r	
V= 7020,00/0,037=	€. 189.729,80
VALORE DI MERCATO (in base a questa stima)	€. 189.729,80

---

Dal calcolo per stima sintetica	€. 205.375,00
Dal calcolo per stima analitica	€. 189.729,80
VALORE DELL'IMMOBILE (tot. 395.104,72\2)	€. 197.552,36
<b>Totale valore dell'immobile</b>	<b>€ 197.552,36</b>

a questa cifra si devono sottrarre:

1. I costi di ripristino sommano = € 2800,00

si sottraggono	<b>€ 2.800,00</b>
<b>valore dell'immobile per la vendita</b>	<b>€ 194.752,36</b>

#### **ABBATTIMENTO DEL PREZZO DI STIMA AI SENSI DELL'ART. 2922 C.C.**

**Atteso che nella vendita forzata non è prevista la garanzia per i vizi, si procede con l'abbattimento del prezzo finale del 5%**

**€ 194.752,36 - 5% = € 185.014,75**

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

La proprietà è pignorata per intero pertanto non è quota indivisa.

**QUESITO 14.** *acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.*

Sono stati acquisiti e regolarmente allegati alla perizia

Palermo li,

12 ottobre 2023

il C.T.U.



### **ALLEGATI - CTU 4 del 2022**

1. verbale di sopralluogo
2. rilievo planimetrico
3. aerofoto con evidenza del sito
4. repertorio fotografico
- 5 planimetria catastale, estratto di mappa,
6. visura storica aggiornata.
8. copia del piano di recupero del centro storico di Ficarazzi con riportato il lotto oggetto di stima.
7. parcella

### **ALLEGATI DOCUMENTI PERSONALI**

1. nominativi per garante
2. invio alle parti

