

Tribunale di Palermo
Sezione Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO NELLA
ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA I.N.P.S.
CONTRO "A" (R.G.ES. 278/2022)

IL C.T.U.
Ing. Simone Caputo

aprile 2024

TRIBUNALE DI PALERMO-SEZ. ESEC. IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO NELLA ESECUZIONE

IMMOBILIARE PROMOSSA DA I.N.P.S. CONTRO "A" (R.G.Es. 278/2022)

La presente relazione di consulenza si suddivide nei seguenti capitoli:

1. PREMESSA E MANDATO DI CONSULENZA
2. ITER DELLE OPERAZIONI PERITALI
3. RISPOSTA AL QUESITO N. 1 DEL MANDATO CONFERITO
4. RISPOSTA AL QUESITO N. 2 DEL MANDATO CONFERITO
5. RISPOSTA AL QUESITO N. 3 DEL MANDATO CONFERITO
6. RISPOSTA AL QUESITO N. 4 DEL MANDATO CONFERITO
7. RISPOSTA AL QUESITO N. 5 DEL MANDATO CONFERITO
8. RISPOSTA AL QUESITO N. 6 DEL MANDATO CONFERITO
9. RISPOSTA AL QUESITO N. 7 DEL MANDATO CONFERITO
10. RISPOSTA AL QUESITO N. 8 DEL MANDATO CONFERITO
11. RISPOSTA AL QUESITO N. 9 DEL MANDATO CONFERITO
12. RISPOSTA AL QUESITO N. 10 DEL MANDATO CONFERITO
13. RISPOSTA AL QUESITO N. 11 DEL MANDATO CONFERITO
14. RISPOSTA AL QUESITO N. 12 DEL MANDATO CONFERITO
15. RISPOSTA AL QUESITO N. 13 DEL MANDATO CONFERITO

1. PREMESSA E MANDATO DI CONSULENZA

In data **09.10.2023** perveniva a mezzo P.E.C. lettera di nomina del giorno 08.10.2023, ove il sottoscritto Ing. Simone Caputo riceveva, da parte del S.G.Es. Dott. Fabrizio Minutoli, l'incarico a svolgere il ruolo di consulente tecnico d'ufficio nell'esecuzione immobiliare con R.G. n. 278/2022 (v. All. n. 1).

Il giorno **10.10.2023** lo scrivente effettuava il giuramento depositando telematicamente il verbale di accettazione dell'incarico (v. All. n. 2).

Il mandato risultava composto da 13 quesiti ai quali il sottoscritto CTU risponderà singolarmente dedicando un paragrafo ad ognuno di essi (v. All. n. 1).

2. ITER DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data **09.11.2023** lo scrivente si recava presso il Comune di Palermo, Ufficio Stato Civile, per richiedere gli estratti del certificato di matrimonio di parte esecutata e li otteneva in copia.

In data **13.11.2023** lo scrivente estraeva telematicamente visura catastale attuale e storica. Successivamente lo scrivente ha estratto il foglio di mappa, estrapolato tramite la particella di terreno su cui sorge il fabbricato, ricavata dopo opportune verifiche.

In data **28.11.2023** il sottoscritto estraeva telematicamente la planimetria catastale dell'immobile oggetto di pignoramento. 56

In data **30.11.2023**, alle ore **15:30**, previo avviso inviato alle parti dal sottoscritto e dal Custode Giudiziario (Avv. Giuliana Compagno), a mezzo mail pec e/o raccomandata A/R (in tale raccomandata, lo scrivente richiedeva a parte esecutata anche una serie di documentazioni necessarie all'espletamento del mandato), il sottoscritto, in presenza del predetto Custode Giudiziario, si recava in via San Lorenzo 81/A in Palermo.

Ivi ci si incontrava con la Sig.ra "A" (parte debitrice) e il marito Sig. "B". Si procedeva ad una ricognizione dello stato dei luoghi e, con la scorta della planimetria catastale, si procedeva alla verifica dello stato dei luoghi prendendo appunti in fogli separati ed effettuando un rilievo metrico e

fotografico dell'immobile. Al sottoscritto veniva consegnata svariata documentazione in riferimento all'immobile, precedentemente richiesta. Alla fine delle operazioni peritali, il custode giudiziario e il sottoscritto redigevano congiuntamente il verbale (v. All. n. 3).

In data **13.12.2023** il CTU presentava istanza al Comune di Palermo al fine di poter visionare la concessione edilizia, l'abitabilità e tutta la documentazione riguardante l'immobile oggetto di consulenza e il fabbricato che lo contiene. Lo scrivente visionava tale documentazione in data **19.12.2023** e la acquisiva scattando alcune foto.

In data **05.01.2024** lo scrivente inoltrava mail pec al Commissariato per la Liquidazione degli Usi Civici della Sicilia al fine di verificare se il bene pignorato fosse gravato da censo, livello o uso civico.

In data **08.01.2024** il sottoscritto riceveva risposta scritta dal Commissariato per la Liquidazione degli Usi Civici.

In data **16.02.2024** lo scrivente inoltrava mail pec all'Agenzia del Demanio per richiedere se il bene pignorato ricadesse su solo demaniale.

In data **21.02.2024** il sottoscritto presentava istanza, al Comune di Palermo, Area Urbanistica della rigenerazione urbana, della mobilità e del centro storico, per richiedere il certificato di destinazione urbanistica.

In data **23.02.2024** lo scrivente si recava presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Palermo – Territorio, Servizi Catastali al fine di effettuare un'ispezione telematica sulla particella di terreno dove sorge il fabbricato e acquisiva della documentazione in merito.

In data **26.03.2024** il sottoscritto riceveva risposta scritta dall'Agenzia del Demanio.

In data **08.04.2024** lo scrivente riceveva via mail dal Comune di Palermo, Area Urbanistica della rigenerazione urbana, della mobilità e del centro storico il certificato di destinazione urbanistica.

3. RISPOSTA AL QUESITO NR. 1 DEL DECRETO DI NOMINA

Identificare i diritti reali e i beni oggetto del pignoramento.

Il diritto reale pignorato indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello indicato nell'atto di acquisto, ai rogiti del Notaio Vincenzo Marretta di Palermo del 18/03/2010 Rep. N. 22502 Racc. N. 8955 trascritto a Palermo il 19/03/2010 ai nn. 18000/10778, fra la Sig.ra "A" e le

Tale atto di compravendita comprende due vendite:

la vendita dell'immobile in questione fa parte della prima vendita la quale avviene unicamente fra la _____ n ogni caso, sia nell'atto di pignoramento che nell'atto di compravendita, si parla di piena proprietà (v. All. n. 4 et n. 5).

Il bene pignorato, dalla lettura "dell'atto di pignoramento immobiliare" del giorno 26.05.2022, a favore di "I.N.P.S. ISTITUTO NAZIONALE DELLA PREVIDENZA SOCIALE", nei confronti della Sig.ra "A", risulta essere (v. All. n. 4):

- *immobile sito a Palermo, via San Lorenzo n. 81/A, ubicato al primo piano, interno 2, composto da 7 vani; confinante con via San Lorenzo, via Enrico Serretta e vano scala; in catasto al foglio 22 particella 2392, sub. 2, P1, Cat. A/2, cl. 7, vani 7, R.C. 451,90.*

Non esistono difformità formali fra i dati indicati nell'atto di pignoramento e quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo (v. All. n. 4 et n. 6).

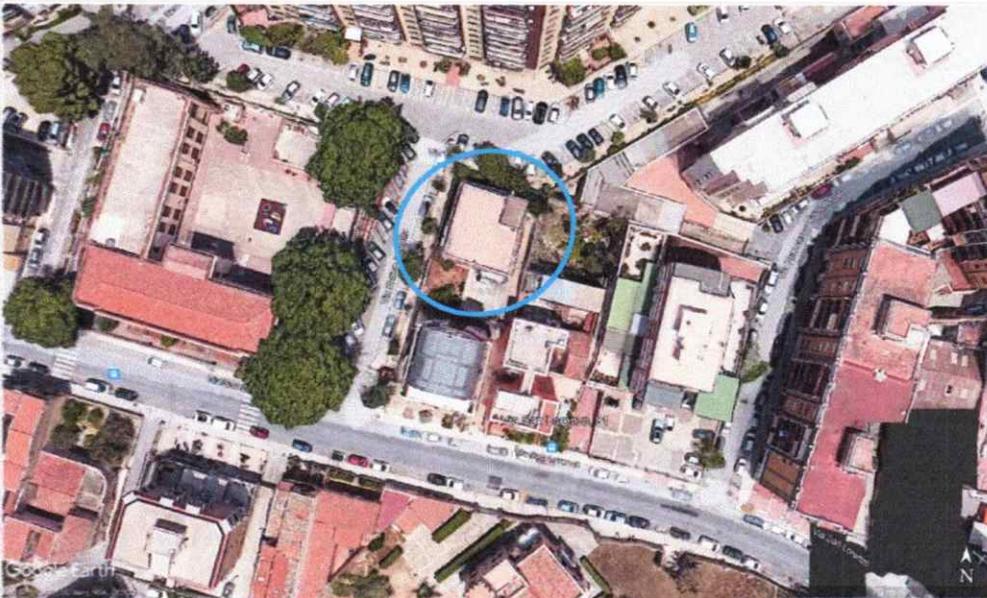
All'atto del sopralluogo, il sottoscritto constatava che non esistevano difformità sostanziali fra la situazione di fatto e quella indicata nella planimetria catastale. Risultavano alcune piccole difformità. In particolare: l'ingresso all'immobile avveniva tramite una porta, nel ballatoio di primo piano salendo le scale a sinistra, diversamente da come indicato in planimetria catastale dove risultava a destra. Inoltre sono presenti delle porzioni di muro non indicate in planimetria catastale: in particolare quella nel corridoio che consente l'accesso alla prima stanza sulla sinistra e quella in salone come elemento divisorio fra i due ambienti.

Di tutto ciò se ne parlerà più dettagliatamente nel capitolo 5 dove il tutto sarà più chiaro col supporto della planimetria con le indicazioni delle difformità.

Il CTU proseguirà le sue analisi assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente, come da mandato.

Nelle foto satellitari che seguono è possibile individuare il quartiere in cui si trova l'immobile oggetto del mandato (sito nel fabbricato indicato con una freccia rossa) e un ingrandimento della foto suddetta dove è cerchiato in blu il fabbricato (v. All. n. 7).

A seguire è riportata la mappa catastale, estratta dallo scrivente dal Catasto di Palermo, dove è evidenziato in arancione il fabbricato in esame (v. All. n. 8).



1, Cat. A/2, cl. 7, vani 7, Rendita Catastale € 451,90 (v. All. n. 6).

4. RISPOSTA AL QUESITO NR. 2 DEL DECRETO DI NOMINA

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

L'immobile sottoposto a pignoramento è rappresentato da un'unità immobiliare sita nel Comune di Palermo, con accesso dalla via San Lorenzo al n. 81/A, posta al piano primo di un fabbricato a tre elevazioni. Tale unità immobiliare è composta da un ingresso, da un salone, da una stanza adibita ad uso studio, da tre stanze da letto, da un wc, da un wc con doccia, da una cucina con balcone e da un balcone che circonda l'appartamento su due lati.

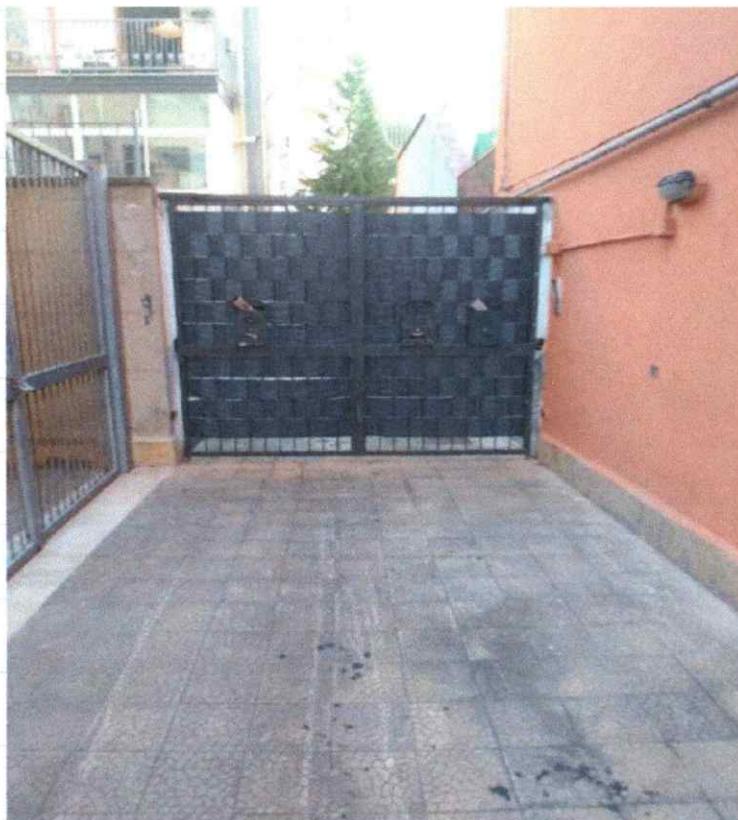
L'immobile oggetto di odierna valutazione, trovasi, come detto, nella via San Lorenzo, una via che costituisce il prolungamento della via Resuttana (dopo la via Salvatore Aldisio) e si estende per un lungo tratto fino a diventare via Tommaso Natale (dopo la via Salvatore Minutilla). La via San Lorenzo attraversa il quartiere "Resuttana - San Lorenzo", situato nella parte settentrionale della città, nella zona periferica di Palermo nella fascia Periferica della zona "CIRCONVALLAZIONE - V.NUOVA - QUARTIERI - NISCEMI - S.LORENZO - VILLA SOFIA - V.SARDEGNA - BELGIO - STRASBURGO" del Comune di Palermo (v. All. n. 9, foto 1).

La zona, caratterizzata da fabbricati di vecchia ma anche recente edificazione a diverse elevazioni fuori terra, è costituita da numerosi insediamenti residenziali. E' una zona abbastanza ricca di servizi che consentono l'acquisto di beni sia di prima che di seconda necessità, ben collegata con il resto della città grazie alle varie fermate dei mezzi Amat.

Il fabbricato contenente l'immobile oggetto di tale consulenza presenta

una struttura quadrangolare in cemento armato ed è costituito da 3 elevazioni fuori terra (un piano rialzato, un primo ed un secondo piano). Possiede prospetti intonacati e tinteggiati con intonaco per esterno del tipo Livigni. Lo stato di conservazione e manutenzione dell'intero fabbricato risulta pessimo: pilastri, cornicione, muretti e muro di confine si trovano in una condizione di degrado e necessitano di urgenti interventi di manutenzione. Gli infissi esterni risultano in legno e i balconi con parapetto in ferro (v. All. n. 9, foto 2 e 3).

Il fabbricato è circondato su tutti e 4 i lati dal cortile di pertinenza, rappresentato da una zona parcheggio nella zona sud e da un giardinetto nella zona nord. L'accesso a tale fabbricato avviene da un cancello elettrico in ferro in corrispondenza del civico 81/A della via San Lorenzo (v. All. n. 9, foto 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12).

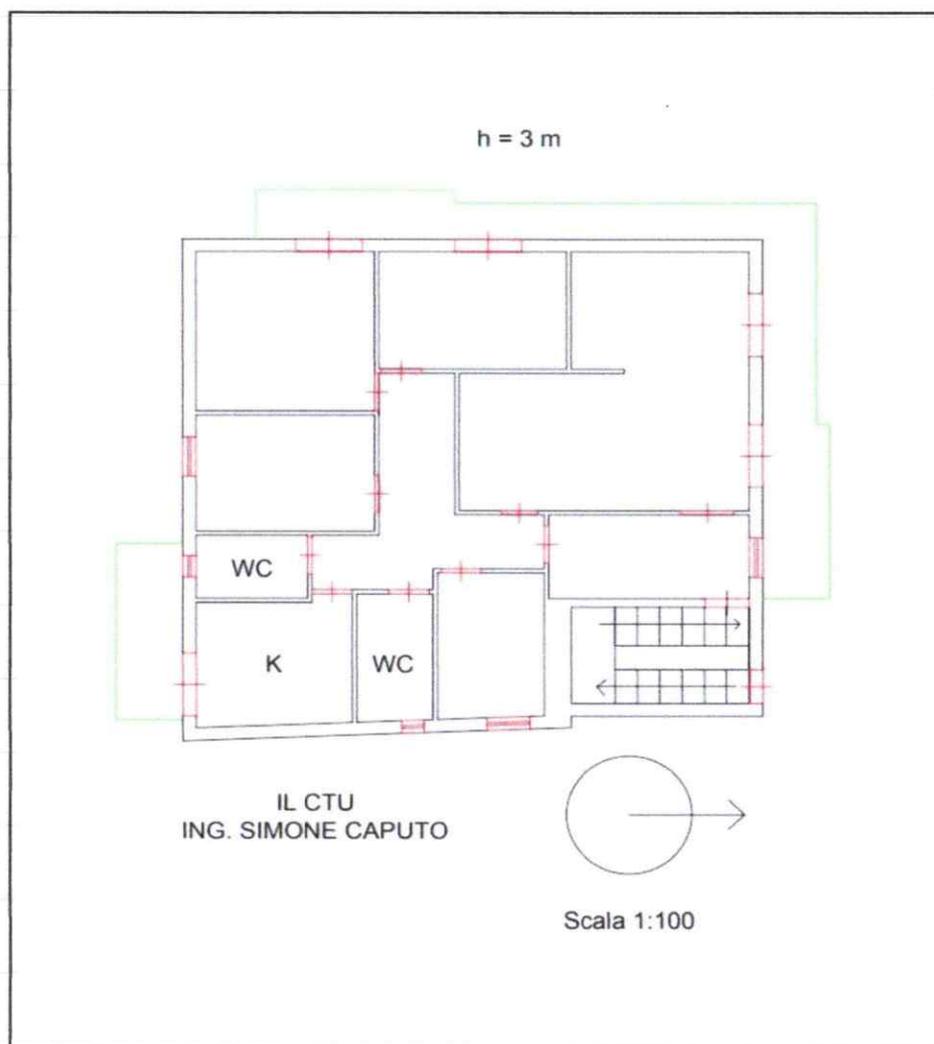


Da tale cancello si accede, come detto, ad un cortile di pertinenza che circonda il fabbricato; costeggiando il fabbricato, salendo una rampa di scale e girando a sinistra, si giunge al retrospetto dove è presente la rampa di scale interna (con ringhiera in ferro e pavimentata in marmo) e il portone in legno che consentono l'accesso ai piani primo e secondo del fabbricato (v. All. n. 9, foto 13, 14 e 15). Nel ballatoio del primo piano, sulla sinistra, è presente la porta blindata in legno per l'accesso all'immobile (v. All. n. 9, foto 16).

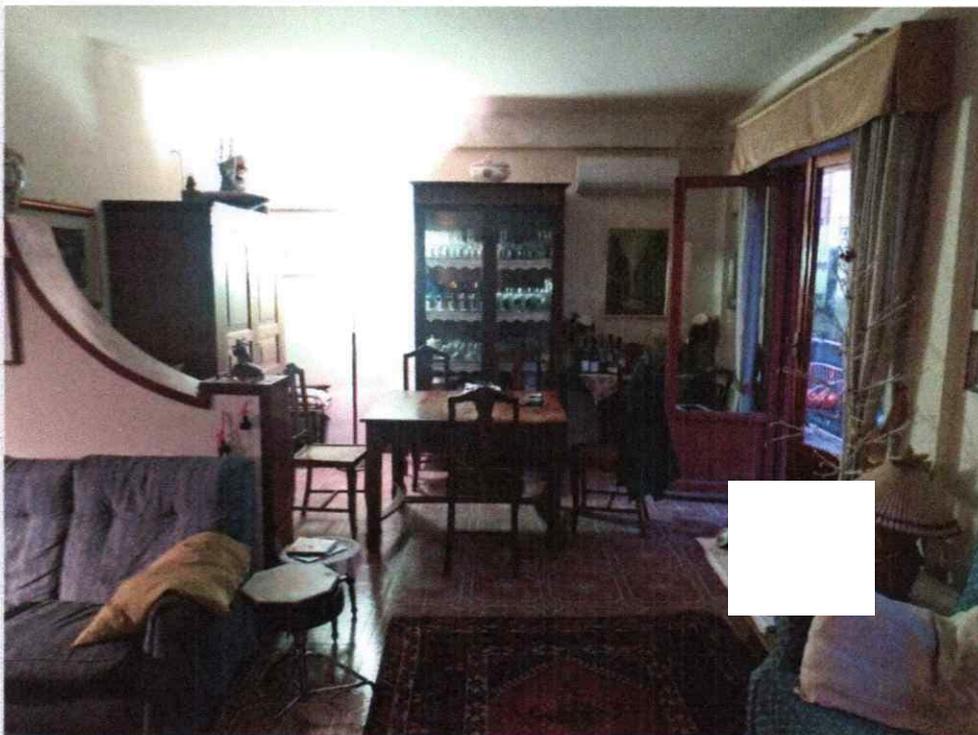


All'atto del sopralluogo lo scrivente ha trovato una distribuzione dei vari vani quasi del tutto coincidente rispetto a quella riportata nell'ultima planimetria catastale, con delle piccole incongruenze che lo scrivente riporta

di seguito. L'accesso all'immobile avviene da una porta posizionata all'estremità destra dell'ingresso e non all'estremità sinistra come riportato in planimetria; lo stesso discorso vale per la porta di ingresso al salone. All'interno del salone è presente un tramezzo (non presente nella planimetria catastale) che divide il salone in due vani. In ultimo, era stata aumentata la volumetria della stanza ad uso studio (in planimetria denominata "camerino") a svantaggio del corridoio (v. All. n. 10). Lo scrivente ha comunque **redatto una nuova planimetria dello stato dei luoghi che riporta di seguito** (v. All. n. 11).



Oltrepassando la porta di accesso all'immobile, si giunge all'ingresso che consente l'accesso sulla destra al salone e sulla sinistra ad un corridoio (v. All. n. 9, foto 17 e 18).



Tale corridoio presenta una conformazione ad L dal quale, tramite porte in legno e in vetro, si accede alla varie stanze. In particolare, nella prima parte del corridoio sono presenti 4 porte che consentono l'accesso, rispettivamente, ad una stanza ad uso studio, ad un wc con doccia, ad una cucina con balcone e ad un secondo wc (v. All. n. 9, foto 19, 20, 21, 22, 23 e 24).



5





Nella seconda parte del corridoio sono presenti 3 porte che consentono l'accesso alla zona notte rappresentata, rispettivamente da sinistra verso destra, da una stanza da letto, da una stanza da letto matrimoniale e da un'altra stanza da letto (quest'ultima in planimetria catastale indicata come "soggiorno"). Un secondo balcone circonda il lato nord e il lato ovest del fabbricato (v. All. n. 9, foto 25, 26, 27, 28, 29 e 30).



14





Le caratteristiche di finitura e quelle impiantistiche del bene sono descritte ⁶⁵ secondo le voci di seguito elencate.

Pavimenti: tutte le pavimentazioni interne presentano pavimentazione in piastrelle di ceramica (v. All. n. 9, foto 17, 18, 19, 20, 21, 24, 25, 26 e 27).

Rivestimenti interni: le pareti di tutti gli ambienti risultano intonacate, tinteggiate con idropittura e versanti in un buono stato di manutenzione e conservazione (v. All. n. 9, foto 17, 18, 19, 20, 25, 26, 27 e 28), ad eccezione della cucina e del wc che presentano rivestimento con mattonelle in ceramica per tutta l'altezza della parete e ad eccezione del wc con doccia che presenta la stessa tipologia di rivestimento fino a circa 1,20 m di altezza (v. All. n. 9, foto 20, 21, 22 e 24).

Infissi interni: in legno e in vetro (v. All. n. 9, foto 18, 24 e 25).

Infissi esterni: in legno con serrande in PVC (v. All. n. 9, foto 2, 3, 4, 5, 17, 19, 20, 26, 27 e 28).

W.C. doccia: è provvisto di n. 4 pezzi sanitari di qualità commerciale: vaso, bidet, lavabo e doccia (v. All. n. 9, foto 20).

W.C.: è provvisto di n. 3 pezzi sanitari di qualità commerciale: vaso, bidet e lavabo (v. All. n. 9, foto 24).

Impianto elettrico: al sottoscritto non è stato consegnato nessun libretto né certificato di conformità relativo all'impianto elettrico; pertanto il CTU ritiene l'impianto elettrico non rispondente alla vigente normativa L. 46/90 e alla norma CEI 64-8, mancando la dichiarazione di conformità. Il costo totale, per mettere a norma l'impianto, per un immobile di tali dimensioni, è da stimarsi sui **3.500 euro**.

Impianto idrico: comunale con cisterna.

Impianto di riscaldamento: autonomo con caldaia e con condizionatori inverter caldo-freddo (v. All. n. 9, foto 19, 26 e 27).

Impianto gas: con allaccio comunale.

L'altezza interna dell'immobile risulta ml 3,00.

Il sottoscritto CTU ha calcolato per i balconi una superficie di 30 mq e per l'immobile una superficie utile netta di 121 mq ma, per la determinazione della superficie utile complessiva nel caso di intero edificio, ai fini della superficie da computare nella Banca Dati Omi, si ritiene di applicare la superficie utile lorda (cioè al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie).

La superficie utile complessiva dell'immobile pertanto, arrotondata al metro quadrato, risulta pari alla somma della superficie utile lorda:

- dell'immobile;

- delle pertinenze di tipo esclusivo di ornamento (in tale caso esclusivamente i balconi) opportunamente omogeneizzate alla superficie principale.

In particolare, in riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, nel caso di unità immobiliare parte di un edificio, si considerano i seguenti parametri nel calcolo della superficie commerciale:

- per quanto riguarda i balconi, essendo comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali, si considera calcolata nella misura del 30% della superficie.

Lo scrivente ha pertanto calcolato una superficie commerciale di **135 mq.**

Dalla consultazione della documentazione in possesso del sottoscritto non risulta alcun attestato di conformità/prestazione energetica, come fra l'altro confermato da parte esecutata.

Per tali motivi lo scrivente stima un costo di **€ 500,00** per la redazione di un APE (attestato di prestazione energetica) da parte di un tecnico di competenza.

5. RISPOSTA AL QUESITO NR. 3 DEL DECRETO DI NOMINA

Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Dalla consultazione delle visure catastali attuali e storiche, in riferimento alla storia catastale del bene e ai passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F., il sottoscritto riporta quanto segue (v. All. n. 6).

L'immobile oggetto di tale consulenza fa parte di un fabbricato che è stato edificato su un lotto di terreno identificato al NCT di Palermo al foglio 22

particella 899-719, come riportato nella licenza edilizia n. 355 del 03/04/1971 rilasciata dal Comune di Palermo, in cui venivano autorizzati i lavori di costruzione del fabbricato in esame (v. All. n. 12).

Il fabbricato è stato edificato nel 1973-1974 come si può leggere dall'atto di donazione ai rogiti del Notaio Salvatore Bica del 09/10/1981 rep n. 176568 del donante costruttore del fabbricato, dove lui stesso dichiara tali anni come epoca di fine costruzione (v. All. n. 12). L'immobile presente al piano primo è stato da subito identificato dal foglio 22, particella 2392, sub. 2 e non ha cambiato identificazione catastale fino alla data odierna.

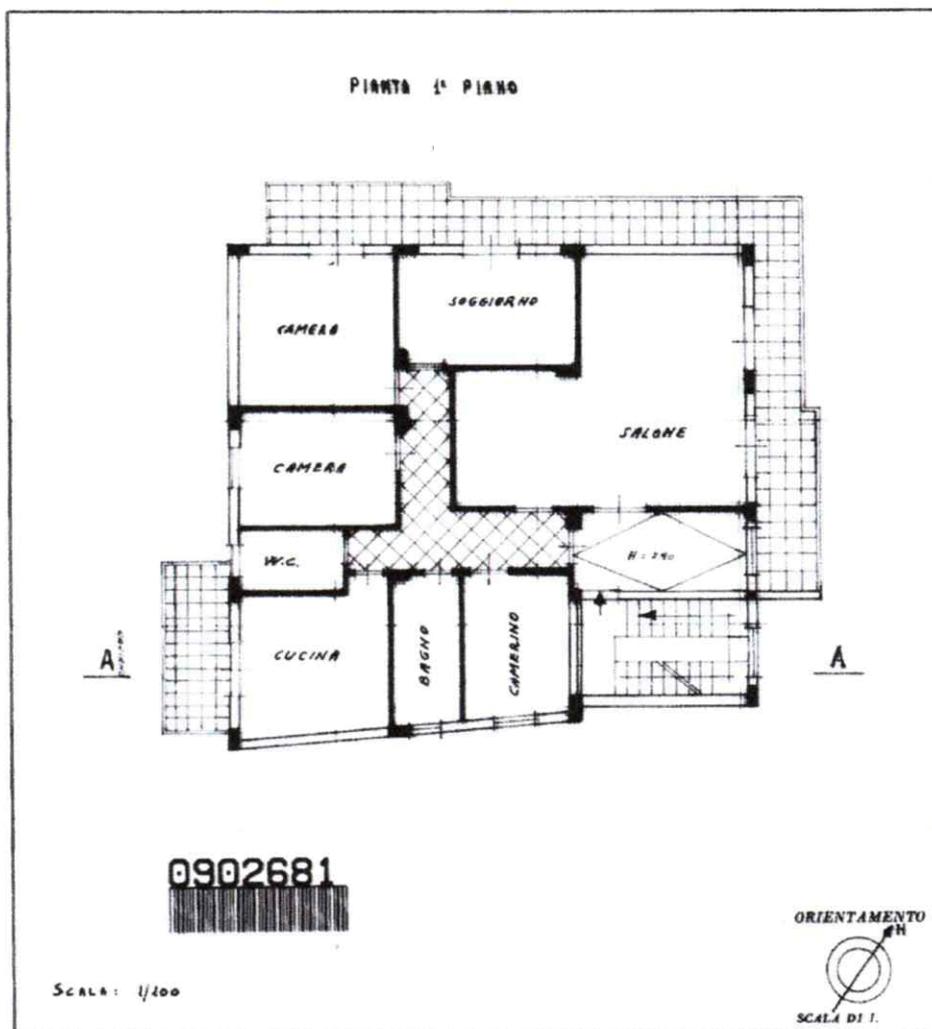
Il sottoscritto CTU conferma inoltre l'esatta rispondenza fra i dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nell'atto di compravendita con quelli catastali (foglio, particella e subalterno, v. All. n. 4, n. 5 et n. 6).

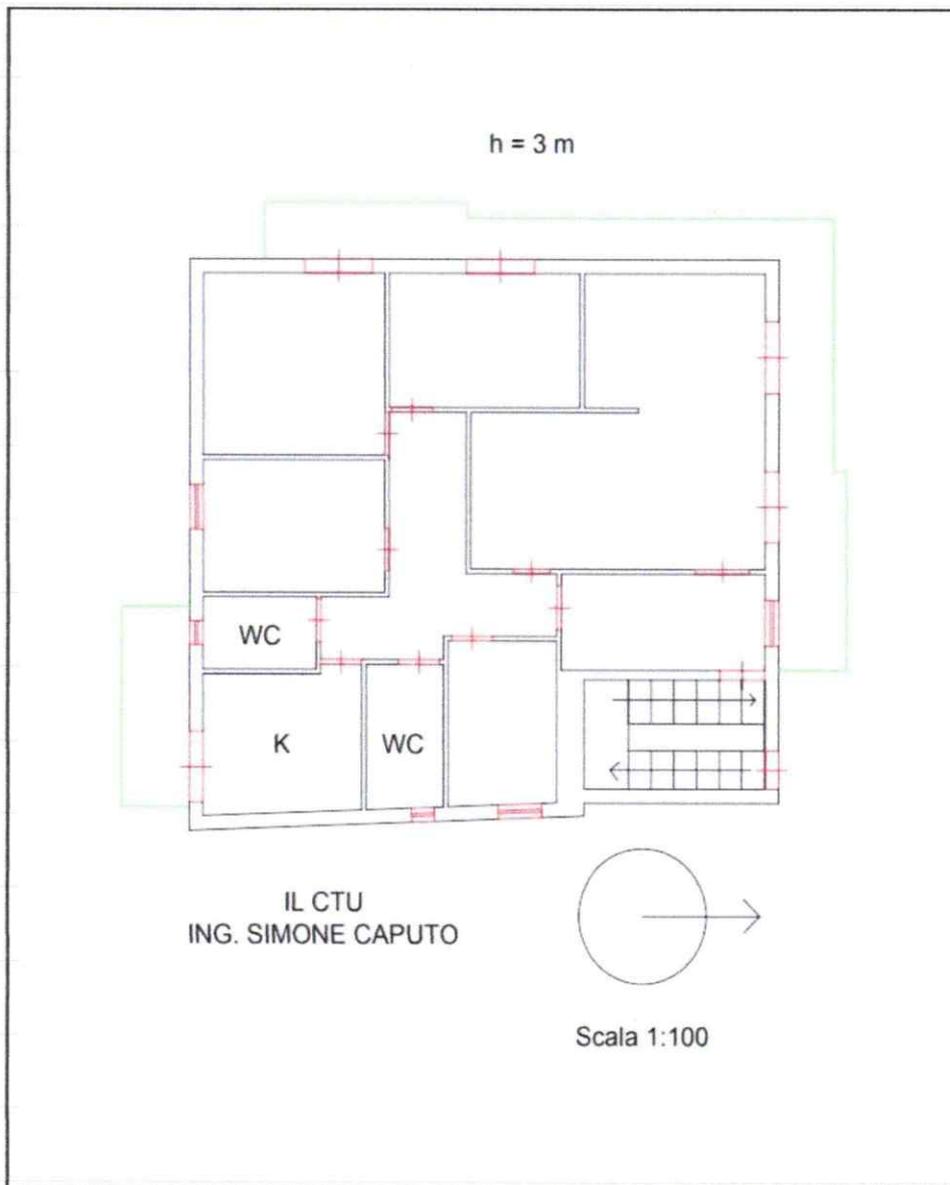
Non esiste inoltre nessuna variazione richiesta, disposta o intervenuta in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati nel pignoramento.

Effettuando **un raffronto fra la situazione attuale dei luoghi e quella riportata nella planimetria catastale**, lo scrivente ha trovato una distribuzione dei vari vani quasi del tutto coincidente rispetto a quella riportata nell'ultima planimetria catastale. Si riscontrano solo le seguenti differenze: l'accesso all'immobile avviene da una porta posizionata all'estremità destra dell'ingresso e non all'estremità sinistra come riportato in planimetria; lo stesso discorso vale per la porta di ingresso al salone. All'interno del salone è presente un tramezzo (non presente nella planimetria

catastale) che divide il salone in due vani. In ultimo, era stata aumentata la volumetria della stanza ad uso studio (in planimetria denominata "camerino") a svantaggio del corridoio. La stanza che in planimetria era denominata "soggiorno" nella realtà corrispondeva ad un'altra stanza da letto (v. All. n. 10).

Raffrontando le due planimetrie (quella catastale e quella prodotta dal sottoscritto in merito alla situazione attuale dei luoghi) è possibile verificare quanto finora esposto (v. All. n. 10 et n. 11).

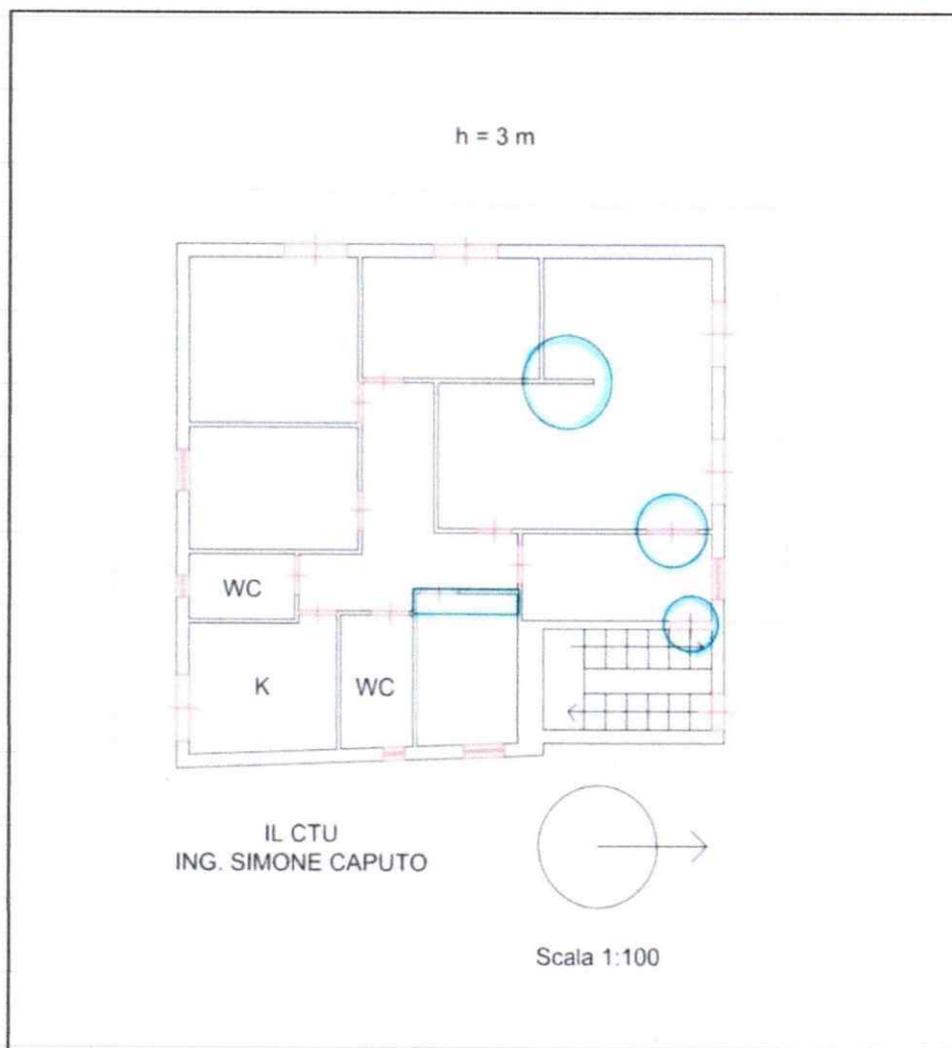




Per tali motivi, come richiesto, lo scrivente CTU ha **redatto una nuova planimetria dello stato dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate** e la riporta qua di seguito (v. All. n. 13).

In tale planimetria è semplice constatare le difformità descritte precedentemente (porte di accesso all'immobile e di accesso al salone nella realtà a destra anziché a sinistra, tramezzo presente nel salone, aumento di

volumetria della stanza denominata “camerino” ma che in realtà è una stanza ad uso studio e stanza da letto indicata come “soggiorno” nella planimetria catastale), identificate con cerchi e rettangoli in azzurro.



Per quanto riguarda i costi per eliminare le difformità riscontrate, lo scrivente riporta quanto segue.

Per tutte le difformità riportate, il sottoscritto CTU riferisce che tali modifiche planimetriche, essendo delle opere interne, costituiscono un abuso sanabile, infatti le stesse rientrano nelle opere che possono essere eseguite ai

sensi dell'art. 9 L.R. 37/85 (opere interne).

Infatti ancor oggi è possibile sanare l'intervento come "opere interne già eseguite", cioè prive della preventiva comunicazione al Comune. Ciò comporta una sanzione di € 1.000,00 oltre le spese per onorari tecnico-professionali che possono essere stimate in € 700,00 onnicomprensive di IVA e Cassa.

Inoltre occorre aggiornare la planimetria catastale; per tale aggiornamento occorre considerare una cifra di € 100,00 per spese catastali oltre le spese per onorari tecnico-professionali che possono essere stimate ancora in € 700,00 onnicomprensive di IVA e Cassa.

Pertanto, complessivamente, per regolarizzare l'immobile in riferimento a tali abusi descritti, occorrerà una spesa di € 2.500,00.

6. RISPOSTA AL QUESITO NR. 4 DEL DECRETO DI NOMINA

Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO UNICO:

- piena ed intera proprietà di appartamento, ubicato in Palermo, alla via San Lorenzo n. 81/A, piano primo, interno 2;
- è composto da un ingresso, da un salone, da due stanze, da due stanze da letto, da un balcone, da un corridoio, da un wc, da un wc con doccia e da una cucina con balcone, confina a nord con vano scala e con area libera sovrastante il cortile di pertinenza e via Enrico Serretta, ad ovest con area libera sovrastante via Enrico Serretta, ad est e a sud con area libera sovrastante cortile di pertinenza;
- è riportato nel C.F. del Comune di Palermo al foglio 22 p.lla 2392 sub 2;
- il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale;

- vi è concessione edilizia n. 355 del 03/04/1971 rilasciata dal Comune di Palermo e successiva licenza di variante n. 588 del 05/07/1973, cui è conforme lo stato dei luoghi ad eccezione di una leggera modifica delle opere interne facilmente sanabile;

PREZZO BASE: euro 186.250

7. RISPOSTA AL QUESITO NR. 5 DEL DECRETO DI NOMINA

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

Dalla lettura dell'atto di pignoramento del 2022 si evince come l'immobile oggetto di valutazione è quello identificato dal foglio 2, particella 2392, sub 2 (v. All. n. 4).

In riferimento ai passaggi di proprietà, dalla consultazione dell'atto di compravendita e della certificazione notarile, il sottoscritto riporta quanto segue (v. All. n. 5 et n. 14).

In data 18/03/2010 la Sig.ra _____ vendeva, con atto di vendita ai rogiti del Notaio Vincenzo Marretta di Palermo del 18/03/2010, rep. n. 22502, registrato a Palermo il 19/03/2010 al n. 2196-1T e trascritto a Palermo il 19/03/2010 ai nn. 17999/10777, la piena proprietà dell'immobile in questione alla Sig.ra "A".

Alla _____ la piena proprietà del predetto immobile era pervenuta per successione testamentaria in morte di Sicurella Crocifissa regolata da testamento olografo pubblicato con verbale ai rogiti del Notaio Francesco Paolo Guerrera di Palermo del 03/06/2003, Rep. 41112, registrato a Palermo il 12/06/2003 al n. 2870, trascritto a Palermo il 17/06/2003 ai nn. 25387/18420.

Alla Sig.ra l'immobile era pervenuto, in nuda proprietà, con l'atto di donazione ai rogiti del Notaio Salvatore Bica del 09/10/1981 rep n. 176568, registrato a Palermo il 21/10/1981 al n. 22304, trascritto a Palermo il 24/10/1981 ai nn. 40008/32274 e successiva riunione di usufrutto in morte del donant

L'immobile pignorato non ha mai modificato identificazione catastale.

L'immobile oggetto di tale consulenza fa parte di un fabbricato che è stato edificato su un lotto di terreno identificato, ai tempi della sua realizzazione, al NCT di Palermo dal foglio 22 particella 899-719, come riportato nella licenza edilizia n. 355 del 03/04/1971 rilasciata dal Comune di Palermo (v. All. n. 12).

Dalla documentazione acquisita presso gli uffici catastali, il sottoscritto CTU ha potuto constatare che nell'anno 1985 è stata soppressa la particella 899 (v. All. n. 6); pertanto, **ad oggi la particella di terreno sulla quale è edificato il fabbricato è identificata dai riferimenti catastali originari** (foglio 22, particella 719), come possibile verificare dal foglio di mappa con evidenziata la particella interessata, foglio già inserito nel corso di questa relazione e presente nell'All. n. 8. Lo scrivente CTU fa però menzione di un'inesattezza riscontrata nelle documentazioni catastali acquisite: in particolare, sia nella visura catastale attuale che in quella storica (v. All. n. 6), alla voce "particelle corrispondenti al catasto terreni", risultano due particelle diverse dalla 719 precedentemente indicata e, in particolare, risultano le due particelle alla destra del fabbricato contenente l'immobile oggetto di pignoramento, cioè la 724 e la 920 (vedasi il foglio di mappa, All. n. 8). Va pertanto fatta comunicazione al catasto riguardo tale incongruenza, in modo

che, in seguito alle opportune verifiche, corregga quanto erroneamente indicato nelle visure.

Si rappresenta, in ultimo, che la Sig.ra "A" risulta sposata in regime di separazione dei beni, pertanto non sono state effettuate indagini sul coniuge non debitore.

8. RISPOSTA AL QUESITO NR. 6 DEL DECRETO DI NOMINA

Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L'immobile in esame fa parte di un fabbricato la cui costruzione è avvenuta negli anni 1973-1974, come è possibile verificare dall'atto di donazione ai rogiti del Notaio Salvatore Bica del 09/10/1981 rep n. 176568 del donante costruttore del fabbricato (v. All. n. 12).

Il fabbricato è stato realizzato tramite **concessione edilizia n. 355 del 03/04/1971**, rilasciata dal Comune di Palermo, con la quale venivano autorizzati i lavori di costruzione del predetto fabbricato composto di seminterrato, piano rialzato e due piani soprastanti. Successivamente, è stata presentata **licenza di variante n. 588 del 05/07/1973** con la quale venivano realizzati i lavori per una riduzione del distacco della costruzione esistente (v. All. n. 12).

C'è rispondenza fra la costruzione e il provvedimento autorizzativo.

In quanto al raffronto fra planimetria dello stato dei luoghi e planimetria di progetto, lo scrivente riferisce che la planimetria di progetto dell'immobile corrisponde alla planimetria catastale (v. All. n. 12). Pertanto, per quanto riguarda le riscontrate difformità e i costi necessari per sanarle, si fa riferimento a quanto esposto nel capitolo 5, dove si sono messe a raffronto la

planimetria dello stato dei luoghi e quella catastale.

L'esperto CTU ha verificato, come richiesto, l'esistenza del **certificato di abitabilità e agibilità**, rilasciato dal Municipio di Palermo – Ripartizione di Igiene ed Assistenza Sanitaria - in data **14/02/1974 con prot. n. 22142** e lo riporta fra gli allegati (v. All. n. 12). Il sottoscritto CTU ha reperito, come richiesto da mandato, il **Certificato di Destinazione Urbanistica** in riferimento al terreno su cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento. In tale certificato si legge che **la particella n. 719 del foglio di mappa n. 22 ricade in Zona territoriale omogenea B3** (v. All. n. 15).

9. RISPOSTA AL QUESITO NR. 7 DEL DECRETO DI NOMINA

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'immobile è occupato dalla debitrice Sig.ra "A" la quale vi abita insieme al marito, il Sig. "B" e tutto il nucleo familiare (v. All. n. 3).

10. RISPOSTA AL QUESITO NR. 8 DEL DECRETO DI NOMINA

Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Per quanto riguarda invece gli **oneri regolarizzati nel corso di questa procedura**, il CTU riporta, oltre al pignoramento alla base di tale consulenza, la presenza **un'IPOTECA VOLONTARIA** iscritta in data 19/03/2010 ai nn. 18001/5185 a favore dell'Istituto Nazionale di Previdenza per i Dipendenti dell'Amministrazione Pubblica I.N.P.D.A.P. con sede in Roma, c.f. 97095380586 per un montante di Euro 600.000,00 ed un capitale di Euro 300.000,00 dipendente da atto di mutuo ai rogiti del Notaio Vincenzo Marretta di Palermo del 18/03/2010 repertorio n. 22503 (v. All. n. 14).

Si segnala, inoltre, che dovranno sostenersi delle spese per regolarizzare l'immobile a causa delle difformità catastali, in riferimento alla modifica delle

opere interne e all'aggiornamento della planimetria catastale, che lo scrivente ha stimato in una cifra di € 2.500 (v. capitolo 5).

Tali costi, obbligatori per la regolarizzazione dell'immobile, sono stati detratti nella determinazione del prezzo base d'asta.

Si specifica in ultimo che, nel fabbricato oggetto di tale consulenza, non si è costituito condominio.

11. RISPOSTA AL QUESITO NR. 9 DEL DECRETO DI NOMINA

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Il sottoscritto CTU in data 16.02.2024 mandava pec all'Agenzia del Demanio al fine di ricevere informazioni circa l'insistenza o meno dell'immobile pignorato su suolo demaniale.

In data 26.03.2024, l'Agenzia del Demanio dava risposta tramite la seguente comunicazione (v. All. n. 15): *"non risulta presente documentazione che attesti l'esistenza di diritti demaniali in capo allo Stato sull'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo (PA) al Fg. 22, p.lla 2392 sub. 2, e sull'area identificata al Catasto Terreni del medesimo Comune al Fg. 22, p.lle graffate 719-2618"*.

12. RISPOSTA AL QUESITO NR. 10 DEL DECRETO DI NOMINA

Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Il sottoscritto CTU in data 05.01.2024 presentava nota al Commissariato per la Liquidazione degli Usi Civici della Sicilia al fine di rispondere a tale quesito.

In data 08.01.2024 il predetto ufficio riferiva che l'immobile sito in Palermo, via San Lorenzo n.81/a, censito al foglio 22 part. 2392 sub. 2, non ricade in area gravata da usi civici (v. All. n. 16).

13. RISPOSTA AL QUESITO NR. 11 DEL DECRETO DI NOMINA

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

La Sig.ra "A" riferisce che non esistono particolari spese annue da sostenere, diverse da quelle ordinarie le quali vengono divise forfettariamente fra le tre unità immobiliari dei tre piani. Tali spese ammontano a circa € 150 mensili (v. All. n. 3).

Non esistono spese condominiali in quanto non vi è costituito condominio.

14. RISPOSTA AL QUESITO NR. 12 DEL DECRETO DI NOMINA

Procedere alla valutazione dei beni.

Tale appartamento rientra nella categoria "abitazioni di tipo civile".

Il sottoscritto ha calcolato la superficie dell'intero appartamento comprendendo la superficie dei balconi.

In particolare:

- per quanto riguarda la superficie dei balconi, essendo questi comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali, si considera calcolata nella misura del 30% della superficie.

Per tali motivi la superficie commerciale dell'intero immobile, calcolata al netto delle murature esterne, secondo quanto dettato dalle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" pubblicate dall'Agenzia del Territorio, è pari a **135,00 mq.**

Per la valutazione del bene, il sottoscritto ha utilizzato il metodo

comunemente detto "sintetico – comparativo" che consiste nel determinare l'entità del valore tramite una comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto di stima con le analoghe di altri beni esistenti in loco e di cui si è a conoscenza dell'attuale valore di mercato.

La comparazione rende possibile l'inserimento del bene oggetto di stima nella classe dei beni di analoghe caratteristiche estrinseche ed intrinseche.

Occorre precisare che per caratteristiche intrinseche in genere si intendono la consistenza del bene, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e manutenzione, i servizi igienici e le comodità presenti ed insite nel bene stesso, la dimensione dei vani, l'età della costruzione, la stabilità, etc.; mentre per condizioni estrinseche di un immobile in genere si intendono tutte quelle condizioni esterne che possono rendere più o meno appetibile il bene come ad esempio il collegamento viario (servizi pubblici), la vicinanza a mercati, uffici pubblici, locali, banche, locali di attrazione e di cultura, etc., ossia il suo inserimento nel tessuto urbano limitrofo.

Al fine dell'applicazione del suddetto metodo sintetico, bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si è ritenuto opportuno scegliere il metro quadrato di superficie lorda commerciale.

L'adozione del metodo sintetico-comparativo ha richiesto l'analisi di mercato di immobili consimili per ubicazione e tipologia a quella in esame.

Il sottoscritto, ricavando i valori di mercato degli immobili della stessa zona, tramite una determinazione del mercato **per comparazione**, ha potuto constatare che l'indicazione fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate fosse in perfetto allineamento con i

valori utilizzati dalle agenzie immobiliari per le vendite degli immobili limitrofi.

Pertanto, dalla consultazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, il sottoscritto CTU ha accertato che i margini di variazione delle quotazioni in €/mq relative alle unità immobiliari consimili a quelle in esame in zone limitrofe e similari a quella in cui ricade il bene in oggetto, alla data odierna, oscillano, per le abitazioni di tipo civile, tra **€ 1.300,00/mq e € 1.650,00/mq** (v. All. n. 18).

Alla luce di quanto sopra esposto, tenendo conto delle indagini eseguite nelle agenzie immobiliari locali, dei valori Omi sopra riportati e delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche (superficie commerciale, volumetria, rifiniture, stato d'uso in cui versa l'immobile, piano, esposizione ecc.) dell'immobile oggetto di stima, sulla scorta dei dati sopra riportati, lo scrivente ritiene equo fissare un valore unitario pari a

€ 1.500,00/mq. per l'immobile.

Tale valore, che rappresenta praticamente il valore medio dei valori Omi ricavati, lo scrivente lo giustifica in base alle considerazioni immobiliari fatte precedentemente e alle condizioni mediocri presenti all'interno dell'immobile (pavimento del salone e parete della cucina vanno dismessi in quanto le piastrelle risultano distaccate e abbondantemente usurate) e alle condizioni pessime presenti all'esterno del fabbricato (pilastri, cornicione, muretti e muro di confine si trovano in una condizione di degrado e necessitano di urgenti interventi di manutenzione).

Pertanto si avrà:

- mq 135,00 x €/mq 1.500,00 = **€ 202.500,00**

Tenuto conto di quanto sopra riportato il valore commerciale del bene in oggetto sarà pari a:

- Valore dell'immobile determinato con il metodo così detto "sintetico comparativo"	€	202.500,00
a detrarre		
- Costo impianto elettrico a norma	€	3.500,00
a detrarre		
- Costo redazione APE	€	500,00
- Spese regolarizzazione opere interne e documentazione catastale	€	<u>2.500,00</u>
Totale	€	196.000,00

Calcolo prezzo a base d'asta:

$196.000,00 \times 0,05 = € 9.750,00$

$196.000,00 - 9.750,00 = € 186.250,00$

Prezzo a base d'asta: € 186.250

15. RISPOSTA AL QUESITO NR. 13 DEL DECRETO DI NOMINA

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

Il pignoramento, in riferimento all'immobile oggetto di tale consulenza, non prevede alcuna quota indivisa perché l'immobile risulta di piena proprietà della Sig.ra "A".

Palermo, li 23/04/2024


Ing. Simone Caputo

Allegati:

1. Decreto di nomina

2. Verbale accettazione incarico
3. Verbale sopralluogo
4. Atto di pignoramento e nota di trascrizione
5. Atto di compravendita
6. Visure catastali attuali e storiche
7. Foto satellitari
8. Foglio di mappa
9. Documentazione fotografica
10. Planimetria catastale
11. Planimetrie stato dei luoghi
12. Documentazione in riferimento al fabbricato
13. Planimetria stato dei luoghi con indicazione delle difformità
14. Certificazione notarile
15. Certificato di destinazione urbanistica
16. Dichiarazione Agenzia del Demanio
17. Dichiarazione Commissariato per la Liquidazione degli Usi Civici della Sicilia
18. Osservatorio del Mercato Immobiliare

MS