

PERIZIA PER PUBBLICITA'

TRIBUNALE DI PALERMO- SEZIONE VI CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

ALLA SIG.RA GIUDICE DELL' ESECUZIONE, ILL. Ma Dott.ssa Maria Cristina LA BARBERA - RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA PER LA VALUTAZIONE DEL BENE DI CUI ALL' ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE n° 33/2022, PROMOSSA DA GARDANT LIBERTY SERVICING S.P.A.,QUALE MANDATARIA DEL BANCO BPM S.P.A., contro

INDICE**PREMESSA – MODULO DI CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE - SOPRALLUOGHI**

- 1 **RISPOSTA AL QUESITO n° 1 – Identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento**
- 2 **RISPOSTA AL QUESITO n° 2 – Elencare ed individuare i beni componenti di ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto**
- 3 **RISPOSTA AL QUESITO n° 3 – Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato**
- 4 **RISPOSTA AL QUESITO n° 4 – Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto**
- 5 **RISPOSTA AL QUESITO n° 5 – Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato**
- 6 **RISPOSTA AL QUESITO n° 6 – Verificare la regolarità urbanistica del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico**
- 7 **RISPOSTA AL QUESITO n° 7 – Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile**
- 8 **RISPOSTA AL QUESITO n° 8 – Specificare i vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene**
- 9 **RISPOSTA AL QUESITO n° 9 – Verificare se i beni ricadano su suolo demaniale**
- 10 **RISPOSTA AL QUESITO n°10 – Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo**
- 11 **RISPOSTA AL QUESITO n°11 – Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso**
- 12 **RISPOSTA AL QUESITO n°12 – Procedere alla valutazione dei beni**
- 13 **RISPOSTA AL QUESITO n°13 – Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota**

INDICE DEGLI ALLEGATI**PREMESSA – MODULO DI CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE - SOPRALLUOGHI**

Con decreto del 6/2/2023 notificato in pari data, la S.V. ILL.MA nominava esperto stimatore il sottoscritto architetto Giuseppe VENUTELLI, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Palermo con il n° 1929, al fine di valutare il bene pignorato nella procedura esecutiva n° 33/2022 R.G. Es., fissando in giorni dieci il termine per l'accettazione dell'incarico. In data 8.2.2023 il sottoscritto ha accettato l'incarico, inviando telematicamente il relativo verbale ex art. 569, comma 1°, c.p.c. e 161 disp. att. c.p.c., ricevendo mandato di rispondere ai quesiti di cui al provvedimento sopra menzionato.

Preliminarmente e con la collaborazione del **Custode Giudiziario, Avv. Gabriella PATERNITI**, ho redatto ed inviato il modulo di controllo della documentazione e i certificati anagrafici (deposito del 14.3.2023) e ho con Lei concordato la data del primo accesso.



Previo avviso agli esecutati....., e per esso al procuratore costituito, **Avv. Ettore VOLPE**, all' **Avv. Michelangelo MAZZEO RINALDI per conto creditore procedente**, abbiamo fissato la data del sopralluogo per il **giorno 3.4.2023**, con inizio alle ore 15.30.

Giunti sul posto, abbiamo rilevato la presenza della Sig.ra, nata a Palermo il....., conduttrice dell'immobile, la quale ha consentito lo svolgimento delle operazioni richieste agli ausiliari. Alla fine delle operazioni ho redatto il relativo **verbale (allegato 1)**, ove l'intervenuta ha dichiarato:

- di occupare l'immobile giusta contratto di locazione del 10.6.2020, registrato il 6 Luglio 2020;
- di essere residente con il proprio figlio minore,....., presso l'appartamento staggito.

1. RISPOSTA AL QUESITO n° 1 - " Identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento "

Il diritto reale in titolarità degli esecutati è costituito dalla piena proprietà del bene, a loro pervenuto per giusto titolo :

- a, nato a Palermo il, c.f., **per una quota pari al 50% dell'intero e a**, nata a Palermo il, c.f....., **per una quota pari al 50% dell'intero**, in virtù dell'atto di compravendita del 28.4.2011 ai rogiti del notaio Anna Maria SICILIANO da Palermo, rep. n° 34443-racc. n. 24247, trascritto in data 29.4.2011 ai nn. 21051/15086, da potere di....., nato a....., c.f....., nata a Palermo il....., c.f.....

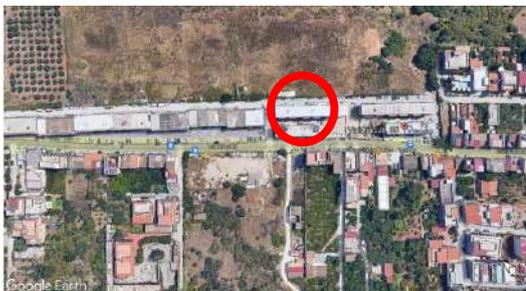
Successiva rettifica per errata indicazione dei dati anagrafici trascritta il 20.5.2011 ai nn. 25376/18150

Il bene staggito è l'appartamento sito in Palermo, via Ciaculli civ. n° 30, piano secondo, int. dx, scala A.

Ai fini dell'esatta individuazione del bene, si allegano lo stralcio planimetrico catastale e la fotografia aerea dell'edificio di cui fa parte.



Stralcio catastale del fg 90, part. 63



Fotografia aerea Google Earth



Il lotto che si costituisce per la vendita è costituito da una quota pari all'intero indiviso di :

- **Appartamento in Palermo, via Ciaculli civ. n°30, piano terzo (catastalmente secondo), interno dx, scala A, C.U., fg.90, part.63, subalterno 200, z.c. 2, cat. A/3, classe 6, consistenza 4.5 vani, sup. totale 81m², totale escluso aree scoperte 77 m², rendita € 255.65**

Al catasto terreni la particella corrispondente è quella al n. 63 del fg. 90

Confina con : edificio scala B, corte condominiale, proprietà..... e vano scala, spazi condominiali adibiti a parcheggio auto (posto di cui gode l'appartamento contrassegnato con il n° 15)

2. RISPOSTA AL QUESITO n° 2 - "Elencare ed individuare i beni componenti di ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto"

L'appartamento in questione fa parte di un gruppo di edifici realizzati a Palermo in via Ciaculli n. 30, costituito da diverse palazzine a quattro elevazioni fuori terra, indicato in planimetria Edificio A, scala A. Il fabbricato è raggiungibile sia attraverso la corte comune con ingresso dal civ. n. 30, sia attraverso la strada laterale su via Ciaculli che disimpegna una parte dei fabbricati in linea in cui si articola l'intero complesso, dalla quale strada si perviene allo spazio comune adibito a posto auto, delimitato da cancello scorrevole, ove insiste l'ingresso al corpo scala-androne del fabbricato (il primo a dx), comprendente l'immobile staggito al piano terzo (catastalmente piano secondo).

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato, comprende un piano terra e tre elevazioni fuori terra; la sua struttura è in conglomerato cementizio armato a maglie chiuse, i solai sono in latero-cemento, la tompagnatura è in blocchi di pietra tufacea, gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato preverniciato monoblocco con vetri semidoppi e avvolgibili in plastica, la copertura è piana a lastrico solare.

Il prospetto è rifinito con intonaco tipo Li Vigni.

L'approvvigionamento idrico è assicurato da appresamento alla rete comunale e da riserva idrica centralizzata con autoclave; lo smaltimento delle acque reflue avviene attraverso allacciamento alla rete fognaria dinamica comunale e risulta collegato alle reti elettriche e telefoniche.

Il fabbricato, dotato di portineria senza servizio di portierato, comprende due abitazioni per piano e, nel complesso, il suo stato di manutenzione è sufficiente; si segnala il deterioramento di limitate porzioni di intonaco dei prospetti, dei balconi e dell'intradosso del cornicione.

L'edificio, realizzato nella periferia di Palermo, si trova a sud est della città, la cui destinazione è prevalentemente agricola, con edilizia di borgata rurale e residenziale di tipo economico. La zona è munita di quei servizi strettamente legati alla residenza con negozi che consentono l'acquisto di beni di prima necessità e sono presenti le fermate del servizio pubblico Amat, mentre a circa tre chilometri è possibile raggiungere il centro commerciale " Forum". La via Ciaculli è separata a nord, dall'Autostrada A19 e dalla zona industriale di Brancaccio ed è confinante a est, con la piccola borgata di Croceverde-Giardina. A sud, viene toccata dalle falde del Monte Grifone e a sud-est confina con Gibilrossa, località del comune di Misilmeri. Non distante in direzione nord-est, l'area agricola della borgata confina con il territorio comunale della cittadina di Villabate.

Si propongono alcune immagini dell'edificio (anche in allegato 2)





Foto del complesso – Accesso agli spazi condominiali da via Ciaculli n. 30



Strada di accesso dalla via Ciaculli



*Fronte principale della scala A, a confine con area a parcheggio condominiale
Vista verso il cancello scorrevole di accesso-Individuazione dell'appartamento*





Retroprospetto dell'edificio scala A, a confine con la corte condominiale

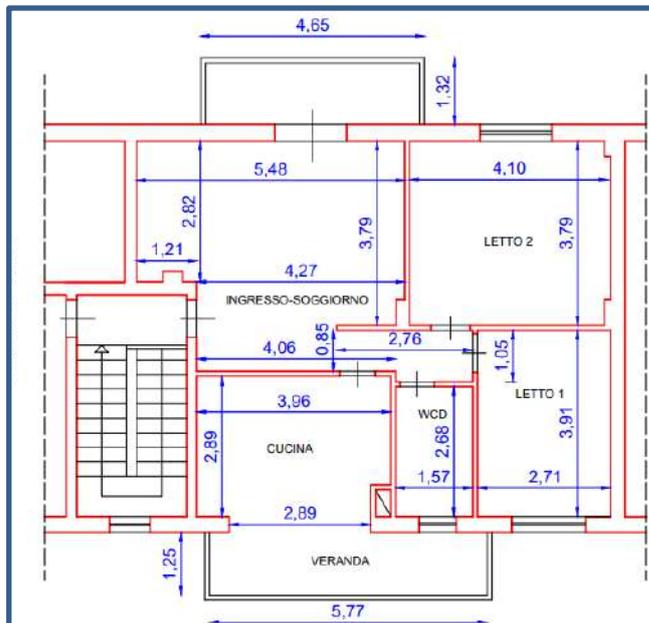


Ingresso scala A

L'appartamento comprende: ingresso-soggiorno, disimpegno, due vani, w.c.doccia, cucina e due balconi, di cui uno chiuso a veranda.

Esso risulta esposto a nord-est.

A seguire, la planimetria quotata dello stato attuale dell'unità immobiliare e le foto (anche in allegati 2-3)



Planimetria quotata



Vista della porta di ingresso all'appartamento a dx salendo la scala



Vista della zona giorno



Vista del disimpegno



Vista della cucina



Vista della veranda



Vista del wc-doccia



Vista della camera da letto principale



Vista del balcone su fronte principale



A seguire, le caratteristiche e rifiniture dell'appartamento.

- superfici verticali e orizzontali trattate con intonaco civile e strato di finitura a gesso con idropittura; pavimento di tutti i vani, eccetto w.c.d. e cucina, in piastrelle di gres porcellanato cm 33 x 33 con fughe; battiscopa in ceramica h= 8 cm; una parete della cucina (h= 60 cm) rivestita con piastrelle di gres porcellanato cm 10 x 10 con fughe; pavimento del w.c.d. e rivestimento (h=225 cm) in piastrelle di gres porcellanato rispettivamente cm. 20 x 20 e cm 25 x 33;
- w.c. doccia munito di : sanitari di discreta fattura (vaso con cassetta Pucci da incasso e bidet), lavabo da semincasso su mobiletto in legno; rubinetteria a miscelatori in ottone cromato; box doccia munito di colonna con soffione a telefono e miscelatore in ottone cromato.

Inoltre, l'appartamento risulta dotato di:

- porta di ingresso in legno, del tipo blindato;
- infissi interni in legno tamburato impiallacciato mogano, con manigliera in ottone;
- impianto idrico realizzato sottotraccia con tubazione in ferro zincato, collegato all'autoclave centralizzato condominiale;
- impianto di climatizzazione con pompa di calore in un vano;
- impianto elettrico realizzato con linea sottotraccia, scatole di derivazione ad incasso, placche in tecnopolimero, quadretto centralizzato con interruttore bipolare con valvole magnetotermiche **senza interruttore differenziale**
- impianto gas con bombola;
- impianto citofonico;
- impianto telefonico con linea sottotraccia e una presa dati;
- impianto antenna tv autonomo.

L'immobile non risulta dotato di:

- ***dichiarazioni di conformità degli impianti;***
- ***libretto di impianto della pompa di calore;***
- ***attestato di prestazione energetica.***

criterio adottato per il calcolo dei dati metrici, in base alle caratteristiche dell'immobile oggetto di valutazione, in riferimento alle "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria ", allegato C, D.P.R. 138/98 e alla UNI EN 15733/2011 " Servizi erogati da agenti immobiliari – Requisiti per l'erogazione dei servizi erogati da parte degli agenti immobiliari "

- superficie utile netta calpestabile	100 %
- muri perimetrali (fino allo spessore max di 50 cm)	100 %
- muri perimetrali in comune (fino allo spessore max di 15 cm)	50 %
- balconi (applicabile fino a 25 m ² , l'eccedenza va calcolata al 10%)	25 %
- terrazze di attico (applicabile fino a 25 m ² , l'eccedenza va calcolata al 10 %)	40 %
- verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80 %
- verande (con finiture non analoghe ai vani principali)	60 %



- posto auto scoperto 20 %

Dati metrici:

Superficie coperta lorda	m ²	83,87
Superficie utile abitabile	m ²	67,10
Superficie non residenziale (balconi)	m ²	13,34
Posto auto assegnato	m ²	10,00

Superficie commerciale appartamento

(SCL + BAL 6,13*25%+BALver 7,21*80%+Pauto*20%)=
83,87+6,13*25%+7,21*80%+10*20%=

m² 93,17

Luce netta ambienti m 2,90

Lo stato di manutenzione è buono, si segnala solamente un deterioramento di limitate porzioni di frontalino del balcone sul prospetto principale.

3 - RISPOSTA AL QUESITO n° 3 – Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

L'immobile risulta identificato al Catasto Urbano di Palermo, via Ciaculli civ. n°30, piano terzo (secondo catastalmente), interno dx, scala A, fg.90, part.63, subalterno 200, z.c. 2, cat. A/3, classe 6, consistenza 4.5 vani, sup. totale 81 m², totale escluso aree scoperte 77 m², rendita € 255.65, in testa a :, nata a Palermo il....., c.f....., per una quota pari a 1/2;....., nato a Palermo il....., c.f., per una quota pari a 1/2

Dati identificativi :

- dall'impianto al 07/07/1991 - Immobile predecessore - Comune di PALERMO (G273) (PA)- Foglio 90 Particella 63 Subalterno 122 - Impianto meccanografico del 30/06/1987;
- dal 07/07/1991 - Immobile attuale - Comune di PALERMO (G273) (PA) - Foglio 90 Particella 63 Subalterno 200 - VARIAZIONE del 07/07/1991 in atti dal 07/04/1999 - DIVISIONE ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO - PREALLINEAMENTO (n. 63890.1/1991)

Indirizzo :

- dal 04/11/1985 al 07/07/1991 antecedente l'impianto meccanografico - Immobile predecessore Comune di PALERMO (G273) (PA) - Foglio 90 Particella 63 Subalterno 122 - VIA CIACULLI Partita: 158817 - Busta mod.58: 158817 - Impianto meccanografico del 30/06/1987;
- dal 07/07/1991 al 10/01/2001 - Immobile attuale - Comune di PALERMO (G273) (PA) Foglio 90 Particella 63 Subalterno 200 - VIA CIACULLI Scala A Interno DX Piano 2 - Partita: 158817 VARIAZIONE del 07/07/1991 in atti dal 07/04/1999 - DIVISIONE ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO - PREALLINEAMENTO (n. 63890.1/1991);
- dal 10/01/2001 - Immobile attuale - Comune di PALERMO (G273) (PA)- Foglio 90 Particella 63 Subalterno 200 - VIA CIACULLI n. SNC Scala A Interno DX Piano 2 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/07/1991- Pratica n. 13052 in atti dal 10/01/2001 - VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 63890.1/1991)



Dati di classamento :

- dal 10/01/2001 - Immobile attuale - Comune di PALERMO (G273) (PA)- Foglio 90 Particella 63 Subalterno 200 - VIA CIACULLI n. SNC Scala A Interno DX Piano 2 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/07/1991- Pratica n. 13052 in atti dal 10/01/2001 - VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 63890.1/1991 dal 04/11/1985 al 07/07/1991 - Immobile predecessore - Comune di PALERMO (G273) (PA) - Foglio 90 Particella 63 Subalterno 122 - Categoria F/4c), Consistenza 0 m2
Partita: 158817 - Busta mod.58: 158817 - Impianto meccanografico del 30/06/1987;
- dal 07/07/1991 al 16/12/1999 - Immobile attuale - Comune di PALERMO (G273) (PA)- Foglio 90 Particella 63 Subalterno 200- Partita: 158817- VARIAZIONE del 07/07/1991 in atti dal 07/04/1999 DIVISIONE ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO - PREALLINEAMENTO (n. 63890.1/1991)
- dal 16/12/1999 al 10/01/2001- Immobile attuale- Comune di PALERMO (G273) (PA)- Foglio 90 Particella 63 Subalterno 200- Categoria F/4c), Consistenza 0 m2- Partita: 158817 - VARIAZIONE D'UFFICIO del 16/12/1999 in atti dal 16/12/1999 - CLASSAMENTO ART.14 COMMA 13 L.449/97 (n. 158817.7/1999)
- dal 10/01/2001 - Immobile attuale - Comune di PALERMO (G273) (PA)- Foglio 90 Particella 63 Subalterno 200 - Rendita: Euro 255,65 - Rendita: Lire 495.000 - Zona censuaria 2 - Categoria A/3d), Classe 6, Consistenza 4,5 vani -VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/07/1991 - Pratica n. 13052 in atti dal 10/01/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 63890.1/1991)

Dati di superficie :

- dal 09/11/2015- Immobile attuale - Comune di PALERMO (G273) (PA)-Foglio 90 Particella 63 Subalterno 200- Totale: 81 m2 - Totale escluse aree scoperte : 77 m2 - Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 - Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 09/07/1991, prot. n. 63890

Altre variazioni :

- dal 04/11/1985 al 04/11/1985- Immobile predecessore - Comune di PALERMO (G273) (PA) -Foglio 90 Particella 63 Subalterno 122-Busta mod.58: 158817- CLASSAMENTO AUTOMATICO del 04/11/1985 in atti dal 10/02/1992 (n. 5817/1985);
- dal 04/11/1985 al 07/07/1991 - Immobile predecessore - Comune di PALERMO (G273) (PA) - Foglio 90 Particella 63 Subalterno 122 - Busta mod.58: 158817 - CLASSAMENTO AUTOMATICO del 04/11/1985 in atti dal 12/02/1992 (n. 5817/1985);
- dal 02/12/2013 - Immobile attuale - Comune di PALERMO (G273) (PA) - Foglio 90 Particella 63 Subalterno 200 - Busta mod.58: 158817 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/12/2013 - Pratica n. PA0362777 in atti dal 02/12/2013 - VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 81961.1/2013)

Storia degli intestati dell'immobile :

- Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di PALERMO (G273) (PA) Foglio 90 Particella 63 Sub. 122
1. (CF....) nato a PALERMO (PA) il..... dall'impianto al 07/07/1991 (deriva dall'atto 1)
1. Impianto meccanografico del 30/06/1987



- *Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di PALERMO (G273) (PA) Foglio 90 Particella 63 Sub. 200*
 1. (CF) nato a PALERMO (PA) ildal
07/07/1991 al 19/07/1995 - Diritto di: Proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto 2)
VARIAZIONE del 07/07/1991 in atti dal 07/04/1999 –
 2. DIVISIONE ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO - PREALLINEAMENTO (n. 63890.1/1991)

- 1. (CF.....) nato a CALTAVUTURO (PA) il..... dal 19/07/1995 al 28/04/2011
Diritto di: Proprietà per 1/2 proprietario per 1/2 in comunione legale in regime di comunione dei beni (deriva dall'atto 3)
 - 2..... (CF.....) nata a PALERMO (PA) il..... dal 19/07/1995 al 28/04/2011
Diritto di: Proprietà per 1/2 proprietaria per 1/2 in comunione legale in regime di comunione dei beni (deriva dall'atto 3)
 3. Atto del 19/07/1995 Pubblico ufficiale CARUSO RENATO Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 43321 - COMPRAVENDITA Voltura n. 1622.1/1995 - Pratica n. 85127 in atti dal 19/02/2003

- 1. (CF) nato a CALTAVUTURO (PA) il..... dal 28/04/2011 al 28/04/2011
Diritto di: Proprietà per 1/2 proprietario per 1/2 in comunione legale in regime di comunione dei beni (deriva dall'atto 4)
 2. (CF) nata a PALERMO (PA) il..... dal 28/04/2011 al 28/04/2011
Diritto di: Proprietà per 1/2 proprietaria per 1/2 in comunione legale in regime di comunione dei beni (deriva dall'atto 4)
 4. RETTIFICA DI INTESAZIONE ALL'ATTUALITA' del 28/04/2011 Pubblico ufficiale SICILIANO ANNA MARIA -Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 34443 - Trascrizione n. 18150/2011 Reparto PI di PALERMO in atti dal 20/05/2011

- 1. (CF.....) nata a PALERMO (PA) il
dal 28/04/2011 al 28/04/2011 –
Diritto di: Proprietà per 1/2 (deriva dall'atto 5)
 - 2..... (CF) nato a PALERMO (PA) il dal 28/04/2011 al 28/04/2011
Diritto di: Proprietà per 1/2 (deriva dall'atto 5)
 5. Atto del 28/04/2011 Pubblico ufficiale SICILIANO ANNA MARIA Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 34443 - COMPRAVENDITA Rettificata dalla trascrizione n.18150/2011 Nota presentata con Modello Unico n. 15086.1/2011 Reparto PI di PALERMO in atti dal 9/04/2011

- - 1..... (CF.....) nata a PALERMO (PA) il.....
dal 28/04/2011 al 28/04/2011 –
Diritto di: Proprietà per 1/2 (deriva dall'atto 6)
 - 2..... (CF) nato a PALERMO (PA) il dal 28/04/2011 al 28/04/2011
Diritto di: Proprietà per 1/2 (deriva dall'atto 6)
 6. Atto del 28/04/2011 Pubblico ufficiale SICILIANO ANNA MARIA Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 34443 - COMPRAVENDITA Rettificata dalla trascrizione n.18150/2011
Nota presentata con Modello Unico n. 15086.1/2011 Reparto PI di PALERMO in atti dal 29/04/2011
Al catasto terreni la particella corrispondente è la n. 63 del fg. 90 (visura e planimetria in allegato

4)



Data presentazione: 09/07/1991 - Data: 13/03/2023 - n. T31918 - Edizione: VNT0P95B250273M
 MODULARE 7.79 (art. 48)
 MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI
CATASTO EDILIZIO URBANO (RD.L. 13-4-1999, n. 652)
 MOD. (N.ICEU)
 LIBRE
 250
 Planimetria di cui in Comune di PALERMO via CIACULLI civ.

PIANO SECONDO
 scala A int. dx
 h. = mt. 3.00

ORIENTAMENTO
 SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. 2
 Completata dal **GEN. CALVARE**
CONIGLIARO
 Data presentazione: 09/07/1991 Data: 13/03/2023
 Comune di PALERMO n. T31918 Edizione: VNT0P95B250273M
 Data: MARZO 2023 Firma:

Planimetria catastale

Per sanare le difformità catastali di cui si dirà in seguito, occorrerà redigere un DocFa, il cui costo complessivo verrà indicato al punto 6 e portato in detrazione dal valore di stima.

4 - RISPOSTA AL QUESITO n° 4 – Procedere alla predisposizione di schema sintetico—descrittivo del lotto

LOTTO UNICO : piena proprietà di appartamento sito in Palermo, via Ciaculli n. 30, piano terzo a dx salendo la scala A (catastralmente secondo piano), compreso posto auto assegnato e contrassegnato con il n. 15 nella strada comune che delimita l'accesso all'androne e al vano scala ; risulta esposto a nord-est e confina con edificio scala B, corte condominiale, proprietà..... e vano scala, spazi condominiali adibiti a parcheggio auto. E' composto di: ingresso-soggiorno, disimpegno, due vani, w.c. doccia, cucina e due balconi, di cui uno chiuso a veranda. La superficie commerciale è pari a m² 93,17.

E' riportato nel C.F. del Comune di Palermo, fg. 90, part. 63, subalterno 200.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde all'identificazione catastale, in quanto il balcone su prospetto interno è stato chiuso a veranda, con rimozione dell'infisso e riduzione del muro di tombagno; vi sono : concessione edilizia n. 5 del 7.1.1988, certificato di abitabilità/agibilità del 27.12.1993, prot. n°6691, certificato di conformità e fine lavori del 21.3.1994, rispetto ai quali lo stato dei luoghi non è conforme per quanto evidenziato.

PREZZO A BASE D'ASTA € 60250,00 (euro sessantamila duecentocinquanta e centesimi zero)

5 - RISPOSTA AL QUESITO n° 5 – Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

Il bene è pervenuto agli esecutati per una quota indivisa pari a 1/2 ciascuno giusta il seguente titolo : **a**, nato a Palermo il....., c.f. e **a**, nata a Palermo il, c.f., **per atto di compravendita del 28.04.2011** ai rogiti del notaio Anna Maria SICILIANO da Palermo, rep. n° 34443-racc. n. 24247, **trascritto in data 29.04.2011 ai nn. 21051/15086, da potere di.....**, nato a Caltavuturo (PA) il....., c.f..... e, nata a Palermo il, c.f.; **successiva rettifica** per errata indicazione dei dati anagrafici **trascritta il 20.05.2011 ai nn. 25376/18150** ; ai Sigg.ri, nato a Caltavuturo (PA) il, c.f. e, nata a Palermo il, c.f., è **pervenuto, per una quota pari al 50% dell'intero, per atto di compravendita del 19.05.1995** ai rogiti del notaio Renato CARUSO da Palermo, rep. n° 43321, **trascritto in data 22.07.1995 ai nn. 27242/20488, da potere di.....**, nato a Palermo il, cod. fisc., al quale, **il terreno edificabile, comprendente anche l'edificio ove insiste l'appartamento in questione, è pervenuto per atto di compravendita del 14.4.1981** ai rogiti del notaio Adriana Purpura, rep. n. 30882, **trascritto in data 31.4.1981 ai nn. 16819/13687, da potere dellacon sede in Palermo.**

(copia titolo di proprietà dell'appartamento in allegato 5)

6 - RISPOSTA AL QUESITO n° 6 – Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Con richiesta di accesso agli atti inoltrata attraverso il portale Superedi del Comune di Palermo in data 2.5.2023, ho preso visione della pratica edilizia relativa al complesso di fabbricati edificati negli anni 1983-1992 dall'impresa individuale....., rilevando che :

- In data 10.7.1981, la C.E. ha espresso parere favorevole condizionato per la costruzione di un complesso edilizio destinato a civile abitazione con la realizzazione di fabbricati variamente articolati, denominati A (in numero di 10) e B (in numero di 9);
- In data 8.5.1982 è stata rilasciata la concessione edilizia n. 225, con i benefici previsti dall'art. 14 della L.R. n° 70/81, avendo la costruzione da realizzare le caratteristiche dell'edilizia agevolata di cui all'art. 16 della L. n° 457/78 ;
- In data 7.5.1983 è stato comunicato l'inizio dei lavori, assunto al n. 1403 di protocollo del 17.5.1983;
- In data 23.7.1986, giusta atto di asservimento in Notaio Renato Caruso trascritto il 5.8.1986 ai nn. 25648/19628 a favore del Comune di Palermo, è stata vincolata la superficie a parcheggio ai sensi dell'art. 40 della L.R. n° 15/72;
- In data 13.8.1987 è stato rilasciato il certificato di abitabilità relativamente alle sole palazzine denominate B;
- In data 31.12.1987 è stata dichiarata decaduta la concessione edilizia n. 225/82, limitatamente alle opere non eseguite (corpi di fabbrica denominati A) alla data ultima del 7.5.1986 (validità di anni 3 dalla comunicazione dell'inizio dei lavori);
- In data 7.1.1988 è stata rilasciata la concessione edilizia n. 5, per la costruzione del complesso di edifici denominati A, costituito da 10 edifici formati 2 da tre corpi di fabbrica e 2 da due corpi di fabbrica ciascuno;
- In 2.11.1988 e 29.1.1990, la C.E. ha espresso parere favorevole condizionato su alcune variazioni riguardanti il piano terra e i piani seminterrati;
- In data 15.1.1988 e 14.3.1988, l'Ufficio del Genio Civile ha ratificato l'avvenuto deposito dei calcoli strutturali e del relativo progetto esecutivo, ai sensi della L. n° 67/74 e delle LL.RR. nn. 135/82 e 20/87;
- In data 31.7.1992 l'Ufficio del Genio Civile ha rilasciato il certificato di conformità delle strutture prot. n. 17349, ai sensi della L. 64/74 e della L.R. n° 135/82;
- In data 7.5.1993 il D.L. ha redatto perizia extragiudiziale assunta al prot. n. 3617 dell'Ufficio tecnico in pari data;



- In data 11.5.1993, ai sensi dell'art. 15 della L. 47/85, dalla relata d'ufficio si è evinto che per i suddetti progetti di variante non è stata rilasciata alcuna concessione edilizia, in quanto conformi agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti e non in contrasto con quelli adottati;
- In data 13.9.1993 è stato rilasciato dalla Ripartizione Urbanistica il certificato di regolare esecuzione;
- In data 27.12.1993 è stato rilasciato dall'Assessorato Igiene e Sanità del Comune di Palermo il certificato di abitabilità-agibilità, prot. n. 6691, relativo al complesso di edifici denominati A.

In base agli elementi assunti, la planimetria alla quale occorrerà fare riferimento al fine di rilevare eventuali difformità rispetto agli atti autorizzativi è quella allegata alla concessione edilizia n. 5/88 **che coincide con quella catastale di impianto registrata all'U.T.E. in data 9.7.1991, prot. n. 063890, ma non con quella di cui al rilievo eseguito in data 3.4.2023.**

(documentazione urbanistico-edilizia completa in allegato 6)

Il confronto tra la planimetria dello stato attuale e quella di cui alla concessione edilizia, concidente con quella catastale, permette di evidenziare che :

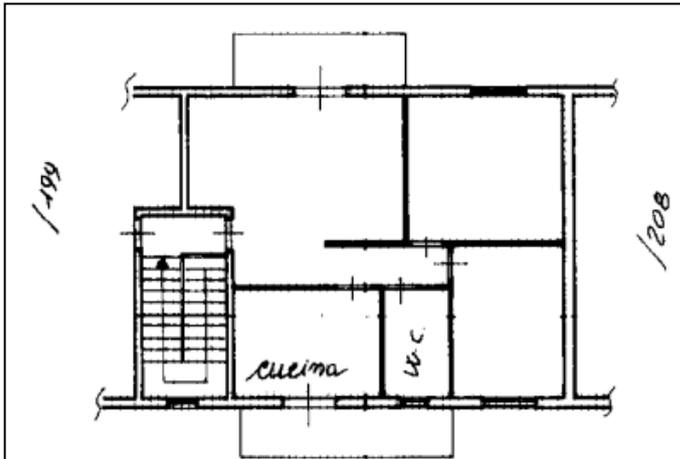
- **Nel vano cucina è stato demolito parte del muro di tombagnamento, previa rimozione dell'infisso esterno ed è stata realizzata nel balcone una veranda con chiusura a vetri e profili in alluminio anodizzato preverniciato e tettoia in pannelli coibentati, trattandosi di balcone non a filo perché di ultima elevazione.**



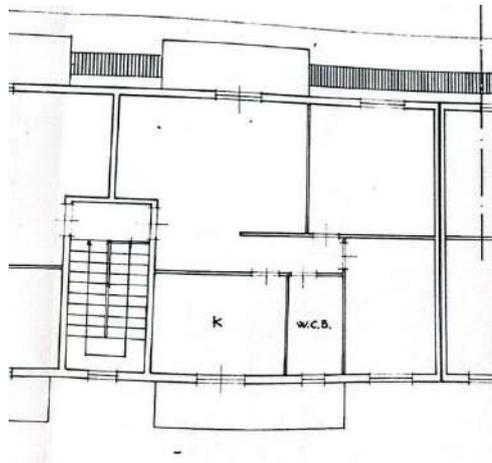
Veranda abusiva

A seguire, il confronto tra le planimetrie : catastale, di progetto e attuale.

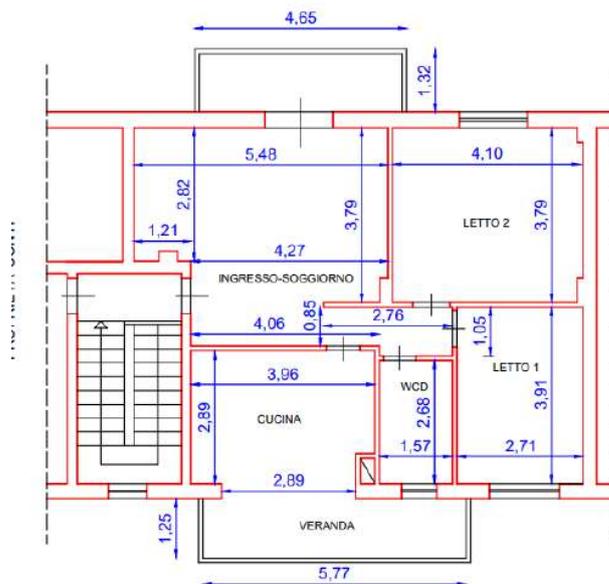




Planimetria catastale

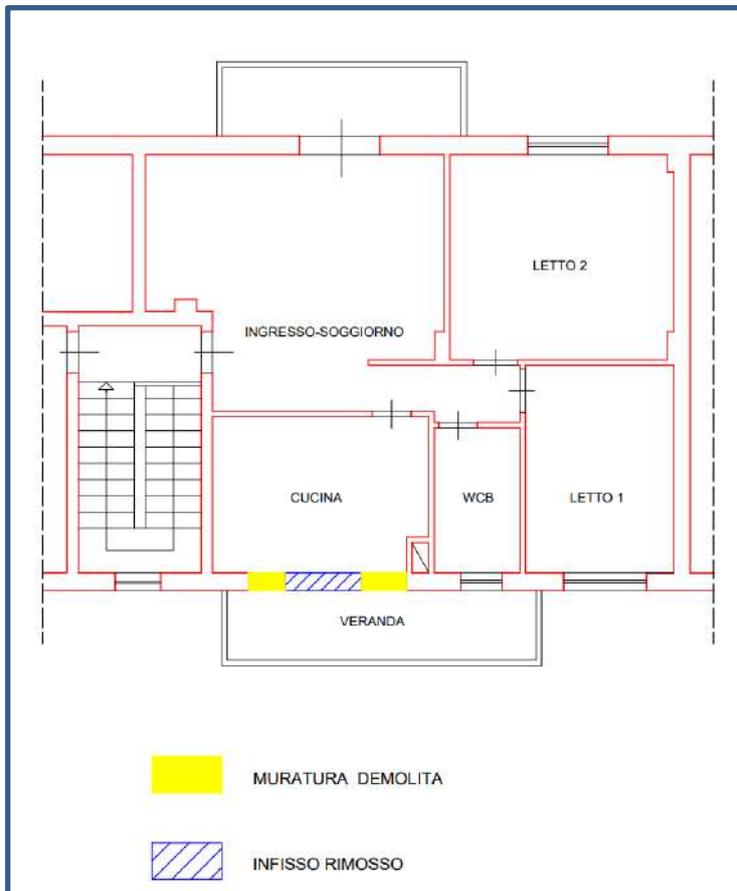


Planimetria di progetto



Planimetria dello stato attuale





Graficizzazione delle difformità (anche in allegato 7)

POSSIBILITA' DI REGOLARIZZAZIONE DEGLI ABUSI

Preliminarmente, occorrerà ripristinare la sagoma dell'edificio ricostruendo la porzione di muro rimossa, in quanto la variazione delle dimensioni delle aperture è consentita solo se vi è riduzione delle superfici minime incidenti sul rapporto aeroilluminante (non inferiore a 1/8 per le abitazioni).

Beneficiando di quanto previsto all'art. 20 della L.R. n° 04/2003, sarà possibile regolarizzare la chiusura a veranda del balcone, in quanto realizzata con struttura precaria, aggiornando la planimetria catastale.

A seguire, il dettaglio dei costi:

- Ripristino sagoma muro di compagno, IVA compresa al 10%	€ 660,00
- Sanzione per art. 20, regolarizzazione veranda non a filo € 50,00 * m ² 7,21 =	€ 360,50
- Diritti di istruttoria art. 20, comunicazione tardiva	€ 150,00
- Tributi catastali per DocFa	€ 50,00
- Spese tecniche per pratica art. 20 e DocFa, compreso IVA e Cassa	€ 1522,56
Sommano	€ 2743,06



- Infine, poiché l'immobile non è dotato di DI.CO. ex DM 37/2008 relativamente all'impianto elettrico e di illuminazione, si farà eseguire una manutenzione straordinaria all'impianto, finalizzata alla collocazione di un interruttore magnetotermico differenziale ad alta sensibilità e alle verifiche necessarie per ottenere la dichiarazione di conformità da parte di ditta regolarmente abilitata.
Costo presunto, IVA compresa al 10% € 1100,00
 - Spese tecniche per redazione APE compresi IVA e Cassa, non allegato al contratto di locazione **e risultato inesistente nella banca dati del portale SIE Energia della Regione Sicilia** € 190,32
- Totale € 4033,38**

IMPORTO TOTALE, DA PORTARE IN DETRAZIONE DAL VALORE DI STIMA: € 4033,38

7 - RISPOSTA AL QUESITO n° 7 – Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'appartamento è abitato dalla conduttrice, Sig.ra..., nata a Palermo il..., giusta contratto di locazione del 10.6.2020, registrato il 6 Luglio 2020 al n. 003656-serie 3T, codice identificativo TX720T003656000HH, opponibile alla procedura poiché il pignoramento è stato trascritto in data successiva (21.3.2022) a quella di registrazione del contratto.

La locazione ha validità triennale dal 10.6.2020 al 9.6.2023 (in scadenza) ed è stata pattuita ad un canone mensile di € 350,00 per un totale annuo di € 4200,00 in relazione all'accordo definito tra il Comune di Palermo e le Categorie Sindacali di Proprietari e Inquilini, depositato in data 17.3.2004 al n. 15886

Il Custode Giudiziario ha informato la conduttrice che il canone mensile dovrà essere versato in un conto corrente dedicato intestato alla procedura e ha comunicato la disdetta per finita locazione.

Spetterà al G.D.Es. ogni decisione in merito al possesso dell'immobile da accordare o meno alla occupante.

(copia contratto di locazione e visura portale SIE Energia Regione Sicilia in allegato 8)

8- RISPOSTA AL QUESITO n° 8 – Specificare i vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

L'edificio di cui fa parte l'immobile ricade in zona con vincolo sismico.

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Iscrizioni ipotecarie (Conservatoria dei RR.II. di Palermo)

- **ipoteca volontaria iscritta in data 29.4.2011 ai nn. 21052 R.gen./R.part. 3253, in dipendenza dell'atto di mutuo in Notaio Anna Maria SICILIANO (PA) del 28.4.2011, rep. n. 34444/24249, con**



montante di € 198.143,00 a garanzia di un capitale di € 99.071,98, a favore della BANCA POPOLARE DI LODI SPA (oggi GARDANT LIBERTY SERVICING S.P.A., quale mandataria del BANCO BPM S.P.A.), con sede in Lodi, per la quota di 1/1, contro..., nato a Palermo il....., c.f. e, nata a Palermo il....., c.f.....

- verbale pignoramento immobili del 21/03/2022, trascritto ai nn. 13417 R. gen. 10676 R. part. a favore di BANCO BPM S.p.A., con sede in Milano, Piazza F. Meda n. 4, c.f. 09722490969, p. IVA 10537050964, contro.., nato a Palermo il, c.f. per una quota pari al 50% e, nata a Palermo il, c.f..... per una quota pari al 50%

Regolarizzazioni varie, il cui costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta, non essendosi provveduto alla regolarizzazione in corso di procedura:

- differmità urbanistico-edilizie e manutenzione I.E. € 4033,38

9- **RISPOSTA AL QUESITO n° 9 – Verificare se i beni ricadono su suolo demaniale**

Il bene non ricade su suolo demaniale.

10- **RISPOSTA AL QUESITO n°10 – Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo**

L'edificio di cui fa parte l'immobile ricade in zona con vincolo sismico.

11- **RISPOSTA AL QUESITO n°11 – Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.**

Con mail del 4.4.2023 ho richiesto le informazioni necessarie all'Amministratore pro tempore del Condominio, Rag. Alessio BARBARO, il quale ha inviato tutta la documentazione in data 21.4.2023.

Dalla lettura dei documenti si evince che la quota mensile ordinaria a preventivo a carico della conduttrice ammonta a € 45,00 mensili, per un totale annuo di € 540,00 mentre quella a carico del proprietario è di € 0,60 mensili, per un totale annuo di € 7,20

Alla data del mese di aprile c.a. la conduttrice ha un debito di € 367,78 per quote ordinarie, consumo idrico e spese di manutenzione ordinaria, mentre il proprietario ha un debito di € 410,92

L'Amministratore ha allegato alla mail anche le tabelle millesimali e il regolamento di condominio.

Con atto di intervento del 19.5.2023, il Condominio di via Ciaculli n. 30, a mezzo del procuratore costituito Avv. Davide GUARNERA, ha richiesto di essere ammesso in qualità di creditore, alla distribuzione delle somme che si ricaveranno dall'esecuzione intrapresa, per il recupero delle somme dovute, oltre ISTAT dal decreto ingiuntivo ad oggi e susseguenti ed interessi legali sulle somme non erogate, costo notifica e spese di registrazione in virtù ed in esecuzione del decreto ingiuntivo n. 1884/2023, reso dal Giudice di Pace di Palermo, nel procedimento avente n. R.G. 7204/2023, in data 26.04.2023, depositato il 27.04.2023, notificato unitamente all'atto di precetto dichiarato provvisoriamente esecutivo nonché spese e competenze professionali, rimborso forfettario 15%, IVA e CPA, dell'intervento e successivi.

Di conseguenza, non si procederà a detrarre dal valore di stima le somme comunicate dall'Aministratore e risultate a debito della proprietà e del conduttore e (€ 367,78+410,92= € 778,70), poiché il Condominio e il suo Procuratore, sono creditori intervenuti nella procedura.



(documentazione completa del condominio in allegato 9)

12- RISPOSTA AL QUESITO n°12 – Procedere alla valutazione dei beni

Premessa

Si riportano le fonti dei dati utilizzati per la determinazione del valore unitario di mercato, in riferimento alla tipologia di immobile che costituisce il compendio pignorato (**Fonti delle informazioni utilizzate in allegato 10**):

banca dati dell'Osservatorio mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio

banca dati Immobiliare.it.

L'OMI sulla scorta di numerose indagini di mercato e con la collaborazione di operatori del settore quali, FIAIP, FIMAA, CNI e AICI, determina semestralmente il range dei valori di mercato riferiti ad immobili delle diverse tipologie abitative che rivestono carattere di ordinarietà (valori medi di mercato).

Essa è senz'altro una buona fonte di dati relativi al mercato immobiliare, *ma i valori in essa contenuti non possono in alcun modo sostituirsi alla stima*, ma essere solo di aiuto, anche perché sono riferiti all'ordinarietà degli immobili in quella zona omogenea e in particolare al prevalente stato conservativo.

banca dati delle quotazioni e rendimenti pubblicati dal borsino immobiliare.it

I valori pubblicati nel sito sono "statistici" e continuamente aggiornati secondo le oscillazioni dei prezzi medi rilevati a livello locale e nazionale.

Base dati dei "valori" e "statistiche" immobiliari sono:

- Principali portali immobiliari nazionali
- Rete di referenti locali
- Agenzia delle Entrate OMI
- Istat e Banca D'Italia

Ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee. La zona omogenea riflette un'area del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Gli eventuali coefficienti incrementativi e decrementativi da applicare alle suddette quotazioni riguardano la localizzazione, la tipologia immobiliare e edilizia, la dimensione dell'immobile e le sue caratteristiche qualitative, i caratteri della domanda e della offerta.

ABITAZIONI

Secondo la banca dati dell'OMI, la tabella relativa al 2° semestre 2022 del codice zona R1, microzona 9, fascia extraurbana/ZONA SUD EST A DESTINAZIONE AGRICOLA, indica per la tipologia abitazioni di tipo economico in stato normale, un valore di vendita che oscilla da € 640/m² a € 790/m² (valore medio € 715/m²)

I valori di locazione sono: min 2,20 € mq/mese – max 2,80 € mq/mese (valore medio 2,00 € mq/mese)



Il borsino immobiliare.it indica per **abitazioni in stabili di fascia media**, un valore di vendita che oscilla da € 592/ m² a € 874/ m² (valore medio € 733/ m²).

Invece, per quanto concerne i valori di locazioni indica per **abitazioni in stabili di fascia media**, un valore che oscilla da € 2,14/ m² a € 3,60/ m² (valore medio € 2,67/ m²)

Al fine determinazione del più probabile valore di mercato si è ritenuto opportuno adottare **il metodo sintetico comparativo basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche similari a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato.**

Stima

Il metodo di stima "sintetico", consiste nella determinazione del più probabile prezzo in comune commercio, paragonando i beni in oggetto con immobili di pari appetibilità e con le aggiunte o detrazioni del caso, individuandosi come parametro tecnico il metro quadrato. La formula base del calcolo è:

$V = Vu \times S$ dove:

V = valore venale dell'immobile;

Vu = valore unitario a metro quadrato;

S = superficie commerciale

Si tratta di esaminare quei determinati fattori di stima secondo le possibilità e le capacità usuali e cioè predominanti sia nel bene da stimare, sia nel comprensorio ove il bene è situato, in modo che la stima risulti equilibrata ed aderente alla realtà. Essa sarà, pertanto, basata sulla normale capacità del bene, ovvero non fuori dal comune e secondo il principio dell'ordinarietà. Si andrà a determinare il valore venale, ovvero quel particolare valore che il bene assume nel mercato, in quanto rispondente ad un giudizio di equivalenza tra il bene stesso e una quantità di denaro capace di rappresentarlo. L'aspetto economico a cui si perverrà sarà, di conseguenza, il più probabile valore, ovvero quello che avrà maggiore possibilità quando il bene verrà posto in vendita, rispondendo pienamente alle leggi di mercato della domanda e dell'offerta in regime di normalità.

Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'appartamento e del suo stato di manutenzione, appare congruo un valore pari a € 724,00/m²

Stima sintetica

-	Sup commerciale m ²	93,17	
-	Valore medio unitario	€ 724/ m ²	
-	Probabile valore di mercato:	€ 724/ m ² * 93,17 =	€ 67455.08
-	Detrazioni di cui al punto 8		= € 4033,38
	Restano		= € 63421,70

13- RISPOSTA AL QUESITO n°13 – Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota



L'immobile risulta pignorato per l'intero.

Per tenere conto dell'assenza della garanzia per vizi e più in generale delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, si applica una riduzione nella misura del 5%, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata, rispetto all'acquisto nel libero mercato.

€ 63421,70*0,95 = € 60250,61 in c.t. € 60250,00 (diconsi euro sessantamila duecentocinquanta e centesimi zero)

INDICE DEGLI ALLEGATI

Allegato 1 - Verbale di sopralluogo

Allegato 2 - Foto dell'edificio e dell'appartamento

Allegato 3 - Rilievo dello stato attuale

Allegato 4 - Visura e planimetria catastali

Allegato 5 - Copia titolo di proprietà dell'immobile

Allegato 6 - Documentazione urbanistico-edilizia

Allegato 7 - Planimetria con graficizzazione delle difformità

Allegato 8 - Copia contratto di locazione dell'immobile e visura dal sito SIE Energia della Regione Siciliana

Allegato 9 - Documentazione del Condominio di via Ciaculli n. 30, Palermo

Allegato 10 - Fonti di acquisizione dei dati utilizzati per la stima

Il sottoscritto, ritenendo di avere assolto l'incarico conferito, ringrazia per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione del Sig. Giudice dell'Esecuzione e delle parti, per qualsiasi chiarimento.

Palermo li 24.5.2023

L'Esperto Stimatore

Arch. Giuseppe VENUTELLI

