

**TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE SESTA CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

G. Es. Dott. ssa Valentina Imperiale

Procedura esecutiva n. 711/2017 R.G. Es.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

LOTTO UNICO

Palermo, 26 giugno 2023

Il CTU

Arch. Gabriella Ammirata

Arch. Gabriella Ammirata Via G. Sciuti, 6
Cell. 329 4968981 - 90144 Palermo
pec gabriella.ammirata@archiworldpec.it



TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE SESTA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice Es. Dott.ssa Valentina Imperiale

Esecuzione Immobiliare n. 711/2017 R.G. Es. promossa da ORGANA SPV S.r.l. contro
“A” e “B”.

Premessa

Con ordinanza del giorno 17 maggio 2019 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Valentina Imperiale nominava la sottoscritta Arch. Gabriella Ammirata C.T.U. nell'esecuzione immobiliare in epigrafe, disponendone il giuramento in via telematica entro 10 giorni dalla comunicazione.

In data 29 maggio 2019 la sottoscritta depositava telematicamente il verbale di accettazione dell'incarico e prestava il relativo giuramento secondo la formula di rito, ricevendo mandato di rispondere ai quesiti di cui al *“Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati e fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c.”* Il termine di deposito della perizia veniva stabilito entro 30 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c..

Il 18 luglio 2019 la sottoscritta provvedeva a depositare telematicamente il Modulo di controllo della Documentazione, redatto congiuntamente al Custode giudiziario nominato, Avv. Antonio Vacanti.

BENI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare prodotto dall'Avvocato Fulvio Sinagra a favore di Intesa San Paolo S.p.A., trascritto il 26.10.2017 ai nn. 42379/32836, sono stati sottoposti ad espropriazione forzata gli immobili di seguito descritti di proprietà dei debitori:



- 1) appartamento sito in Palermo nella via Luigi Vanvitelli n. 4, al piano rialzato a sinistra entrando nell'androne dalla scala "B", facente parte della palazzina "C", int. 1; composto da: ingresso, salone, tre vani, cucina, wc bagno, wc doccia, ripostiglio e disimpegno con villetta antistante e retrostante; identificato al Catasto Urbano del Comune di Palermo al foglio 38, particella 900, sub 7, graffata con la particella 900, sub 19;
- 2) locale cantina, ubicato al piano cantinato sottostante l'intero complesso immobiliare cui si perviene scendendo la scala "B" e con altro accesso dall'apposito scivolo di via Monte Billiemi n. 2 a servizio della zona destinata a parcheggio: contraddistinta con il n. 2; identificato al Catasto Urbano del Comune di Palermo al foglio 38, particella 900, sub 55.

Si precisa che dall'esame dell'atto di compravendita del 21 gennaio 2003, in Notaio Sergio Tripodo (Allegato 4), risulta che il locale cantina è contraddistinto con il n. 7, anziché con il n. 2 come indicato nell'atto di pignoramento.

CONTROLLO PRELIMINARE

Verificare la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c.

La sottoscritta CTU, ricevuto l'acconto nel termine assegnato al creditore precedente, ha proceduto a verificare la completezza della documentazione depositata e ha provveduto, congiuntamente al Custode giudiziario Avv. Antonio Vacanti, in data 18 luglio 2019, al deposito telematico del modulo di controllo della documentazione. È stata verificata:

- *Documentazione ex art. 567 c. 2° c.p.c.*

Il creditore precedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.



La **certificazione notarile** redatta il 18 novembre 2017 dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, risale ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente ai venti anni decorrenti dalla trascrizione del pignoramento avvenuta il 26 ottobre 2017;

- **Atto di avviso ex art. 498 c.p.c.:** a favore di INTESA SANPAOLO S.p.A. contro “A” e “B”, notificato il 07 febbraio 2018.
- **Documentazione richiesta dall’art. 599 c.p.c.**

In base alle risultanze dei registri immobiliari non risultano comproprietari oltre ai debitori.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Dopo avere esaminato la documentazione contenuta nel fascicolo del procedimento, svolti i preliminari accertamenti presso l’Agenzia del Territorio di Palermo – Servizi Catastali (acquisite la visure catastali, storica e attuale, l’estratto di mappa, la planimetria catastale), la sottoscritta, con avvisi inviati dal Custode giudiziario tramite lettera raccomandata con a.r. al debitore e a mezzo p.e.c. al legale del creditore procedente, avviava il giorno **16 luglio 2019** alle ore 16.00 le operazioni peritali recandosi in Palermo, via Luigi Vanvitelli n. 4, piano rialzato e piano cantinato per procedere all’esame del compendio staggito.

Nel corso del sopralluogo, alla presenza del Custode giudiziario e dei debitori, la sottoscritta effettuava una ricognizione dei luoghi e rilevava, in sintesi, da un confronto dello stato di fatto con la planimetria catastale, piccole difformità nella distribuzione interna nonché l’utilizzo del locale cantina limitrofo a quello assegnato ai debitori ed oggi occupato da terzi. Procedeva quindi ad eseguire il rilievo metrico e fotografico dell’appartamento e prendeva appunti su fogli separati.



Il giorno 16 giugno la sottoscritta, dietro accordi telefonici con il Custode giudiziario, si recava, alle ore 17.30, presso l'immobile sito in Palermo, via L. Vanvitelli n. 4, per procedere al rilievo metrico e fotografico del locale cantina staggito, detenuto da terzi.

Lo svolgimento delle operazioni peritali è descritto nel verbale allegato.

La presente relazione riguarda l'intero cespite formato dai beni descritti nell'atto di pignoramento.

QUESITO n.1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

1. Diritti reali pignorati

Gli immobili risultano appartenere per la proprietà di ½ ciascuno agli esecutati.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato, in forza dell'atto di acquisto del 21 gennaio 2003, rep. n. 35042/4219, registrato il 10/02/2003 al n. 548/1v, trascritto il 30 gennaio 2003 ai nn. 3938/2920 in loro favore (Allegato 4).

1.1 Individuazione dei beni oggetto di pignoramento

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano identificati come segue:

- *“appartamento sito in Palermo nella via Luigi Vanvitelli n. 4, al piano rialzato a sinistra entrando nell'androne scala “B”, facente parte della palazzina “C”, int. 1; composto da: ingresso, salone, tre vani, cucina, wc bagno, wc doccia, ripostiglio e disimpegno con villetta antistante e retrostante; identificato al Catasto Urbano del Comune di Palermo, al fg 38, particella 900 sub 7, graffato con la particella 19, cat. A/2...”;*
- *“locale cantina, ubicato al piano cantinato sottostante l'intero complesso immobiliare cui si perviene scendendo la scala “B” a servizio della zona*



destinata a parcheggio: contraddistinta con il n. 2; identificato al Catasto Urbano del Comune di Palermo, al fg. 38, particella 900, sub 55, cat. C/2...”

Si conferma l'esatta corrispondenza tra i dati di identificazione catastale (foglio, particella, subalterno) indicati nell'atto di pignoramento e i dati agli atti del Catasto alla data del pignoramento medesimo (06.10.2017).

Si ribadisce la diversa connotazione del locale cantina contraddistinta nell'atto di pignoramento con il n. 2, anziché con il n. 7, come riportata nel titolo di acquisto.

Individuazione nelle **foto satellitari** (fonte: Google maps) e nella **mappa catastale** del compendio pignorato:



Fig. 1 – Immagine satellitare dei luoghi – All.1





Fig. 2- Individuazione fabbricato in cui è ubicato l'immobile – All. 1

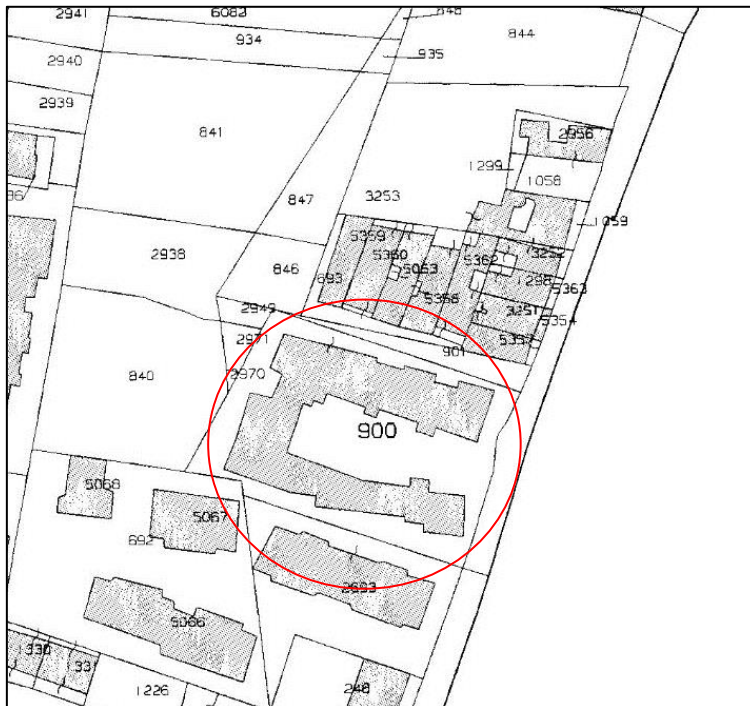


Fig. 3- Stralcio mappa catastale -Individuazione fabbricato – All.2



1.2. Formazione del lotto

Dopo avere provveduto all'esatta all'identificazione dei beni, considerato il valore di mercato dei singoli immobili, la sottoscritta procede, ai fini della vendita, alla formazione di **un lotto unico**, come di seguito descritto:

LOTTO UNICO

- appartamento sito in Palermo, via Luigi Vanvitelli n. 4, al piano rialzato a sinistra entrando nell'androne dalla scala "B", facente parte della palazzina "C" composto da: ingresso, salone, tre vani, cucina, wc bagno, wc doccia, ripostiglio e disimpegno con villetta antistante e retrostante, individuato al Catasto fabbricati del Comune di Palermo al foglio 38 particella 900 sub 7 e sub 19;
- locale cantina, ubicato al piano cantinato sottostante cui si perviene scendendo la scala "B" e con altro accesso dall'apposito scivolo di via Monte Billiemi n. 2, contraddistinta con il n. 7 (n. 2 nell'atto di pignoramento), identificata al Catasto urbano del Comune di Palermo al foglio 38 particella 900, sub 55, cat. C/2.

L'appartamento confina a:

- Nord - con area condominiale;
- Sud - particella 2693 del foglio 38
- Est - particella 900 sub 5 del foglio 38;
- Ovest - corpo scala e particella 900 sub 8 del foglio 38.

Il locale cantina confina a:

- Nord - con area condominiale;
- Sud - particella 900 sub 52 del foglio 38;
- Est - particella 900 sub 50 del foglio 38;
- Ovest - particella 900 sub 51 e sub 56 del foglio 38;



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

DESCRIZIONE DEL LOTTO

2.1 Contesto e caratteristiche della zona

Gli immobili in oggetto sorgono in una zona suburbana della città di Palermo caratterizzata da modesti edifici residenziali di qualche piano fuori terra e da edifici multipiano di recente costruzione, che sorgono in corrispondenza delle strade più ampie.

I beni sono ubicati in un quartiere a Nord Ovest della Città, in prossimità del viale Michelangelo e del quartiere denominato “Cruillas”, una zona caratterizzata in parte da una viabilità carrabile poco agevole, con strade strette.

Il quartiere è collegato alle diverse parti della città, è prossimo a strade abbastanza frequentate.

La zona non manca di esercizi commerciali, di servizi e infrastrutture; sono presenti scuole di ogni ordine e grado.

Accessi

Si accede al compendio pignorato da un cancello carrabile a due ante metalliche e/o da un cancello pedonale posto su via Luigi Vanvitelli n. 4; il locale cantina ha accesso anche da un altro cancello metallico posto in via Monte Billiemi n. 2 (Foto 1 – 2).





Foto 1 – Cancelli di ingresso dalla via L. Vanvitelli n. 4



Foto 2 – Cancelli di ingresso al locale cantina da via Monte Billiemi n. 2





Foto 3 – veduta dell'area condominiale



Foto 4 – Accesso alla scala B - Palazzina C



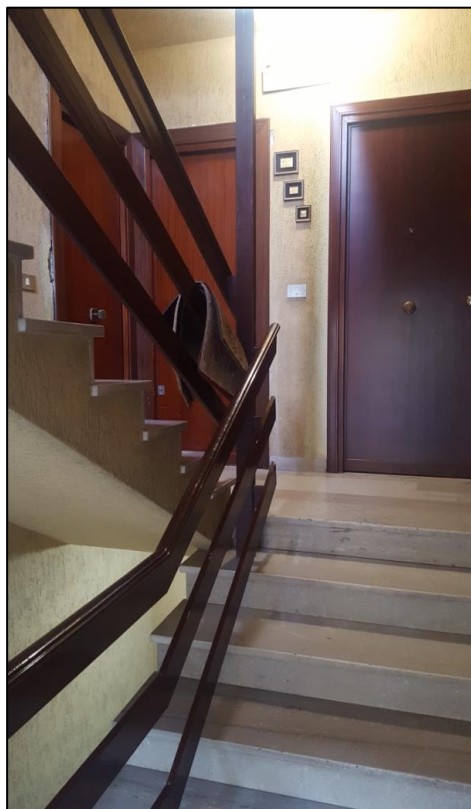


Foto 5 – Ingresso all'unità immobiliare pignorata

2.2 Descrizione del fabbricato

I beni staggiti fanno parte di un complesso immobiliare sociale (Foto 1-3), costruito dalla Cooperativa “Desio a r.l.”, composto da n. 9 palazzine, distinte in: palazzine “A-B” con ingresso unico dalla scala “A”; palazzine “C-D” con ingresso dalla scala “B”; palazzine “E - F” con ingresso dalla scala “C”; palazzine “G-H” con ingresso dalla scala “D” e palazzina “I” con ingresso dalla scala “E”.

Il complesso edilizio è stato realizzato agli inizi degli anni Ottanta del '900, su un lotto di terreno esteso circa m² 2900; si compone di un piano cantinato e di tre piani fuori terra.

L'appartamento in esame fa parte della palazzina “C”, con ingresso dalla scala “B” (foto 4).



Il locale cantina è posto al piano cantinato, sottostante l'intero complesso immobiliare, ed è raggiungibile scendendo la scala "B" e/o dallo scivolo di via Monte Billiemi n. 2.

Il piano cantinato comprende 27 cantine, una zona contigua destinata e vincolata a parcheggio auto, un vano in cui si trova l'impianto di autoclave centralizzato condominiale.

I fabbricati che compongono il complesso hanno struttura portante in c.c.a. e solai latero – cementizi; i prospetti sono trattati con intonaco tinteggiato, infissi in alluminio, protetti da avvolgibili in p.v.c..

L'ingresso alla scala "B" è protetto da una porta a tre ante in alluminio anodizzato e vetro (foto 4).

La copertura è piana, non praticabile.

La pavimentazione dell'androne è in marmo, le pareti sono trattate con idropittura, le rampe della scala sono in marmo, il corrimano è in metallo verniciato (foto 5). Il fabbricato non dispone di ascensore.

2.4 Stato di conservazione e manutenzione del fabbricato

Non si riscontrano, per quel che può dedursi da un esame visivo esterno, segni di carenze strutturali macroscopiche, lo stato di manutenzione e conservazione degli intonaci esterni è mediocre, sono necessari interventi di risanamento dei prospetti; segni evidenti di ossidazione dei ferri e danneggiamenti dell'intonaco si riscontrano in corrispondenza del solaio del piano cantinato.

DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO

L'unità abitativa è ubicata al piano rialzato della palazzina "C", con riferimento al rilievo metrico eseguito dalla sottoscritta (Allegato 3), occupa in pianta una superficie di



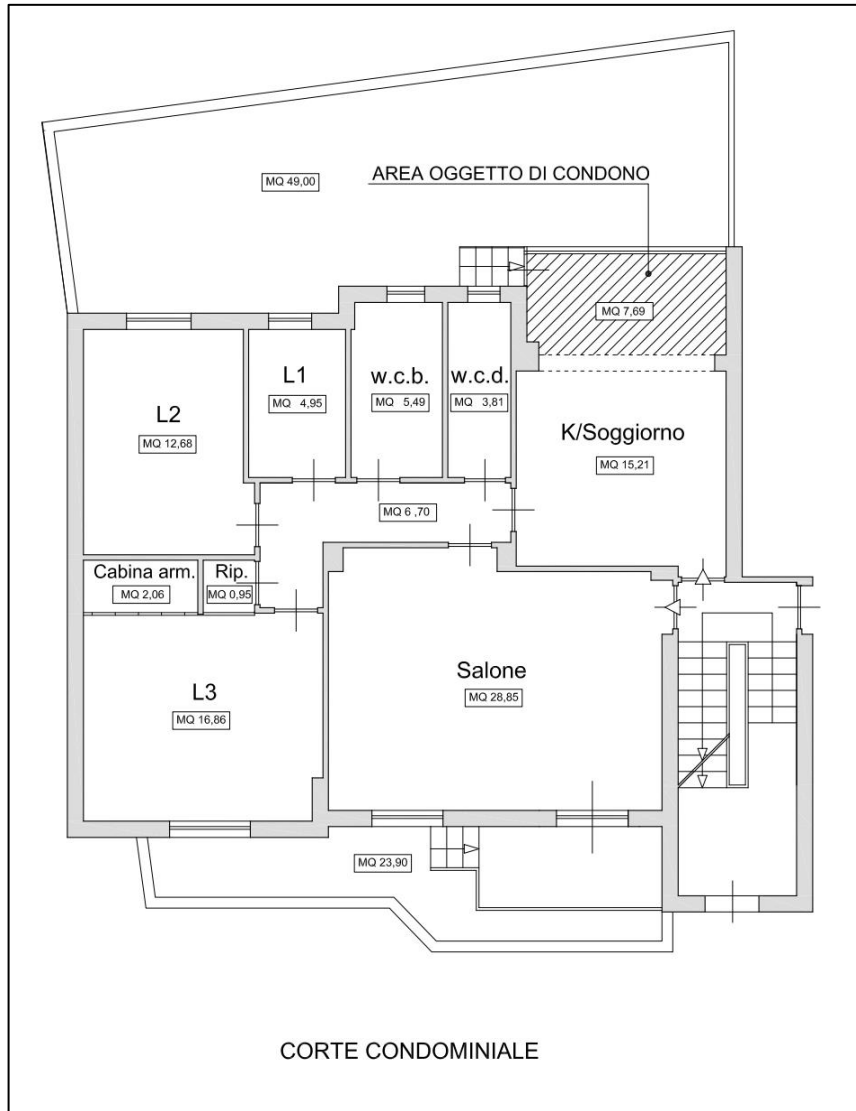
forma rettangolare, che determina due esposizioni, una su area condominiale (foto3) e l'altra su prospetto posteriore; dispone di due villette, una in corrispondenza del prospetto principale e l'altra su retrospetto, pavimentate con piastrelle di ceramica e protette da ringhiera metallica (foto 16, 17).

È composta da: salone, tre vani, wc bagno, wc doccia, ripostiglio, disimpegno, cucina e due villette (foto 6 - 15).

L'immobile ha subito qualche modifica nella distribuzione interna e nell'aumento della superficie utile della cucina dovuta alla demolizione del muro di tomagno con conseguente annessione della superficie del balcone e chiusura a veranda del detto balcone. Nell'attuale configurazione planimetrica, l'immobile non risulta aggiornato in catasto. L'articolazione dei vani è funzionale, gli ambienti sono disimpegnati ed illuminati ad eccezione del ripostiglio.

L'altezza interna utile è di circa m 2,70.





Planimetria dello stato attuale dell'abitazione – Allegato 3





Foto 6 – ingresso e salone

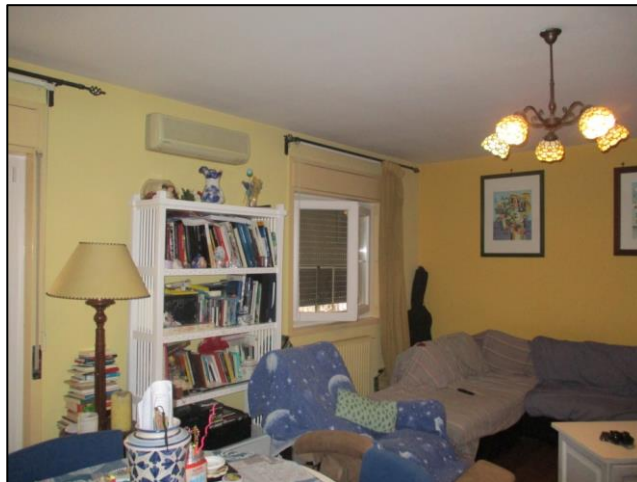


Foto 7 – salone



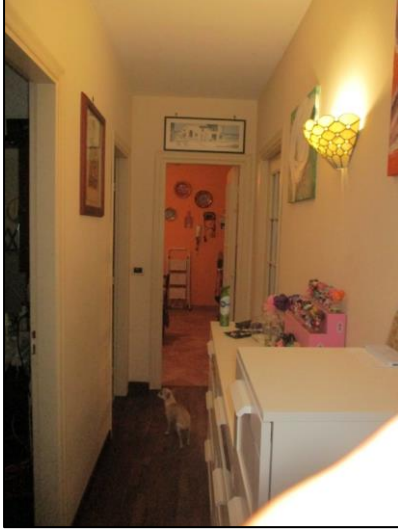


Foto 8- corridoio di disimpegno



Foto 9 - corridoio di disimpegno



Foto 10 – wc bagno



Foto 11 – wc doccia





Foto 12 – cucina soggiorno

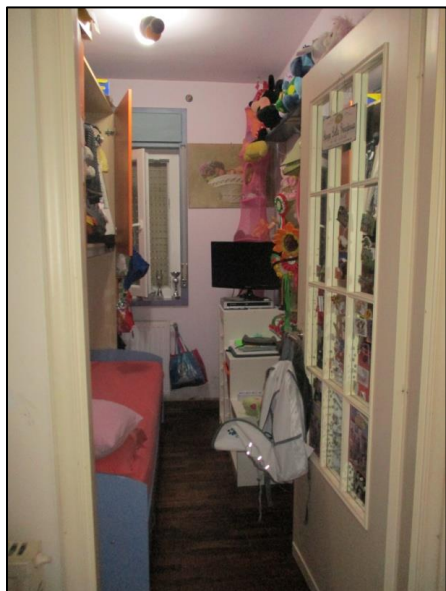


Foto 13 – stanza L1



Foto 14 – stanza L2





Foto 15 – stanza L3



Foto 16 – villetta su prospetto principale



Foto 17– villetta su prospetto posteriore

Pertinenze e accessori

Costituiscono pertinenze esclusive di ornamento dell'immobile, identificate dal sub 19 e oggetto di pignoramento, il balcone da cui si accede, tramite scale esterne in ferro, alla



villetta pavimentata sul prospetto principale, e la villetta, pavimentata, sul retrospetto, accessibile dalla cucina, per mezzo di scale in ferro (foto 16, 17).

Dotazioni condominiali

Come risulta dalla lettura del Regolamento di Condominio (Allegato 10) e come indicato negli atti di trasferimento di proprietà, costituisce dotazione condominiale la quota indivisa, pari a 1/27, dell'intera area di autorimessa, sita al piano cantinato, con accesso da via Monte Billiemi n. 2, per il parcheggio di n. 27 autovetture, per cui ogni condomino ha diritto ad un posto auto numerato.

Caratteristiche di finitura

- **Pavimenti:** tutti gli ambienti presentano pavimentazioni in parquet ad eccezione della cucina e dei bagni con piastrelle in gres porcellanato.
- **Rivestimenti interni:** il w.c. doccia e il w.c. bagno hanno le pareti rivestite da piastrelle in ceramica smaltata, per un'altezza di circa m 1,50 quelle del wc bagno; le pareti degli altri ambienti sono trattate con idropittura di diverso colore; l'angolo cottura, il piano di lavoro, i lavelli e il forno della cucina sono in muratura.
- **Servizi igienici:** provvisti rispettivamente di n. 4 pezzi sanitari (lavabo, bidet, vaso e doccia o vasca) di qualità commerciale, dotati di rubinetteria moderna.
- **Infissi interni:** porte in legno tamburato verniciato a battente, con riquadri a specchio o vetro.
- **Infissi esterni:** in alluminio verniciato, protetti da avvolgibili in pvc.
- **Impianto elettrico:** eseguito sottotraccia, i frutti di qualità commerciale. Non sono state esibite le certificazioni di legge secondo le prescrizioni della L 46/90 e successive modifiche e integrazioni.



- **Impianto di adduzione idrica:** del tipo sottotraccia si compone di tubi per l'acqua calda e fredda. L'approvvigionamento avviene mediante allaccio alla rete idrica comunale.
- **Impianto gas per cucina:** alimentato da gas metano.
- **L'impianto fognario** è allacciato alla fognatura dinamica comunale.

L'unità immobiliare dispone di riscaldamento autonomo con radiatori e di pompe di calore per la climatizzazione estiva e invernale.

Dichiarazioni di conformità

Tutti gli impianti sono sprovvisti delle dichiarazioni di conformità alle vigenti normative.

Per l'unità abitativa in analisi non è stato fornito attestato di prestazione energetica.

2.7 Stato di conservazione e manutenzione

Non si riscontrano, per quel che può dedursi da un esame visivo esterno, segni di carenze strutturali macroscopiche. Tracce di umidità si rilevano nella zona in basso della parete della camera da letto; nonché scrostamenti della tinteggiatura in alcune zone delle pareti e tracce di umidità da condensa nel solaio della cucina in corrispondenza della veranda (foto 18-19).

Lo stato conservativo e manutentivo dell'unità immobiliare nel complesso è **discreto**, così come il livello di qualità delle rifiniture e dei materiali adoperati.





Foto 18 – Scrostamenti della tinteggiatura



Foto 19 – tracce di umidità da condensa

DESCRIZIONE DEL LOCALE CANTINA

Il locale cantina, annotato al catasto fabbricati del Comune di Palermo al foglio 38 particella 900 sub 55, si trova al piano cantinato del fabbricato, è raggiungibile scendendo la scala “B” e da un altro accesso, scendendo lo scivolo di via Monte Billiemi n. 2 (Allegato 5). È contraddistinto dal n. 7 come indicato nell’atto di compravendita (con il n. 2 nell’atto di pignoramento) e confina con area condominiale a nord, con locale cantina sub 52 a sud, locale cantina sub 56 a ovest, locale cantina sub 50 ad est.

Si accede tramite una porta ad un’anta in legno tamburato.

Si estende su una superficie pari a mq 13,35.

Nel corso del sopralluogo del 16 luglio 2019 è stato accertato che il locale cantina utilizzato dai debitori non è quello assegnato, identificato dal sub 55, bensì quello limitrofo identificato dal sub 52 e di proprietà di terzi (foto 20). Pertanto non è stato possibile, in quella sede, accedere all’immobile per procedere al rilievo metrico e fotografico del locale pignorato.

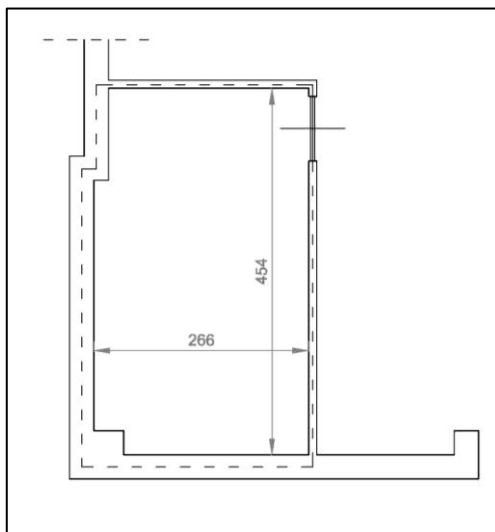


Effettuati i necessari accertamenti, il giorno 16 giugno 2023, dietro accordi telefonici con il Custode giudiziario, contattati i detentori del locale cantina staggitto, è stato possibile accedere all'immobile per effettuare il rilievo metrico (Allegato 9) e fotografico (foto 20-22).

Il locale si compone di un unico ambiente, con le pareti tinteggiate; dispone di una finestra a vasistas nella parete est.

Non sono state rilevate difformità rispetto alla planimetria catastale.

Riguardo lo stato di manutenzione, si riscontrano tracce di infiltrazioni umide sul pilastro della parete opposta all'ingresso (foto 23).



Planimetria stato di fatto - All. 9





Foto 20 – a sinistra locale cantina staggito



Foto 21– Interno cantina.



Fotoo 22– Interno cantina





Foto 23– Tracce di infiltrazioni sul pilastro

2.8 Calcolo delle superfici

L'appartamento presenta, come risulta dal confronto tra il rilievo metrico eseguito dalla sottoscritta CTU nel corso del sopralluogo (Allegato 3), la planimetria catastale (Allegato 5), e la planimetria di progetto allegata alla C.E. n. 137 del 11/06/1986, (Allegato 6), qualche difformità distributiva, di cui si dirà nel prosieguo. Nel calcolo della superficie si terrà conto dell'ampliamento del vano cucina, essendo la detta modifica oggetto di condono. Per gli immobili in analisi è stata calcolata la seguente superficie commerciale.

Abitazione

Superficie commerciale

Secondo quanto riportato nel D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, è data dalla somma della superficie residenziale, al lordo delle murature interne e perimetrali, queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con parti di uso comune o con altre unità immobiliari, e delle superfici delle pertinenze esclusive di ornamento (balcone, villette) computata nella misura del 30%, risulta:

- Superficie coperta lorda m² 118,51



- Superficie delle pertinenze esclusive di ornamento:

villette m² 69,26

Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza	Piano
Abitazione	118,51 m ²	1,00	118,51 m ²	2,70	Rialzato
Villetta prospetto principale	23,90 m ²	0,30	7,17 m ²	-	Terra
Villetta retrospetto	49,00 m ²	0,30	14,70 m ²	-	Terra

Superficie commerciale dell'appartamento m² 140,38

Superficie netta

È data dalla somma delle superfici interne al netto delle pareti divisorie interne e delle murature esterne, risulta:

- Superficie netta m² 100,82

La superficie netta deriva dal seguente conteggio:

Destinazione	Superficie netta	Esposizione	Altezza interna utile
Camera L1	mq 4,95	Sud	m 2,70
Camera L2	mq 12,68	Sud	m 2,70
Camera L3	mq 16,86	Nord	m 2,70
Cabina armadio	mq 2,06	Nord	m 2,70
W.C.B.	mq 5,49	Sud	m 2,70
W.C.D.	mq 3,81	Sud	m 2,70
Cucina/Soggiorno	mq 22,90	Sud	m 2,70
Corridoio	mq 6,70	Ovest	m 2,70
Salone	mq 28,85	Nord	m 2,70
Ripostiglio	mq 0,95	Ovest	m 2,70



Superficie netta totale: mq 105,25

Locale cantina

Superficie commerciale

Si misura al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune ovvero di altra destinazione o proprietà, quindi risulta:

- Superficie complessiva..... m² 13,35

Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza	Piano
Locale cantina	13,35 m ²	1	13,35 m ²		Cantinato

Superficie commerciale locale cantina m² 13,35

Superficie netta m² 11,80

La Superficie commerciale dei singoli immobili è stata calcolata facendo riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

Tale consistenza sarà utilizzata per la determinazione del valore di mercato.

QUESITO n. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Abitazione

L'appartamento risulta identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo come di seguito indicato:

Dati identificativi			Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub	Zona Cens.	Cat.	Cl.	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
38	900	7 19	2	A/2	6	6 vani	Totale: 116 m ² totale escluse aree scoperte: 112 m ²	€ 387,34



Indirizzo: via Luigi Vanvitelli n.4, piano terra, int. 1, scala B

Intestati dal 21/01/2003:

“B”, nata a Menfi il 08/10/1965 proprietà per ½ in regime di separazione dei beni;

“A”, nato a Palermo il 04/03/1964 proprietà per ½ in regime di separazione dei beni.

Storia catastale

Dagli atti consultati presso l’Agenzia del Territorio di Palermo – Servizi Catastali, si rileva che l’attuale particella del Catasto Fabbricati identifica anche l’attuale particella del Catasto Terreni; più precisamente il complesso edilizio risulta costruito sulle particelle 900 - 901 -899 e 2969 del foglio di mappa 38 del Catasto Terreni.

Cronistoria dati catastali - Appartamento

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Dati derivanti da
Dal 06/10/1987 all’impianto meccanografico	Desio Società cooperativa a r.l. con sede in Palermo	Fg 38, part.lla 900, sub 7 – 19, zona cens. 2, categoria A/3, classe 6, consistenza 7 vani, rendita £ 2.254	Classamento automatico del 06/10/1987 in atti dal 10/02/1992
Dall’11/12/1987	“C” proprietà per 1/1”	Fg 38, part.lla 900, sub 7 – 19	Assegnazione d’Alloggio del 11/12/1987 in Notaio L. Crescimanno, rep. 15722
Dall’impianto meccanografico al 15/01/1991	“C” proprietà per 1/1”	Fg 38, part.lla 900, sub 7 – 19, zona cens. 2, categoria A/2, classe 6, consistenza 6 vani, rendita £ 2.136	Variazione del 15/01/1991 in atti dal 05/11/1992 Rev. Class. Autom.
Dal 15/01/1991 al 01/01/1992	“C” proprietà per 1/1”	Fg 38, part.lla 900, sub 7 – 19, zona cens. 2, categoria A/2, classe 6, consistenza 6 vani, rendita £ 750.000	Variazione del 01/01/1992 del quadro tariffario
Dall’11/12/1987 al 21/01/2003	“C” proprietà per 1/1”	Fg 38, part.lla 900, sub 7 – 19,	
Dal 21/01/2003 ad oggi	“B” proprietà per ½” “A” proprietà per ½”	Fg 38, part.lla 900, sub 7 – 19, zona cens. 2, categoria A/2, classe 6, consistenza 6 vani, rendita € 374,34	Compravendita del 21/01/2003 in Notaio Sergio Tripodo, rep.35049
Dal 09/02/2016	“B” proprietà per ½” “A” proprietà per ½”	Fg 38, part.lla 900, sub 7 – 19	Variazione del 09/02/2016 prot. n. PA0032903 - Aggiornamento planimetrico



Locale cantina

Risulta identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo come di seguito indicato:

Dati identificativi			Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub	Zona Cens.	Cat.	Cl.	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
38	900	55	2	C/2	6	12 m ²	Totale: 14 m ²	€ 14,87

Indirizzo: via Luigi Vanvitelli n.4, piano S1, int. 2, scala B

Intestati dal 21/01/2003:

“B”, nata a Menfi il 08/10/1965 proprietà per ½ in regime di separazione dei beni;

“A”, nato a Palermo il 04/03/1964 proprietà per ½ in regime di separazione dei beni.

Storia catastale

Dagli atti consultati presso l’Agenzia del Territorio di Palermo – Servizi Catastali, si rileva che l’attuale particella del Catasto Fabbricati identifica anche l’attuale particella del Catasto Terreni; più precisamente il complesso edilizio risulta costruito sulle particelle 900 - 901 -899 e 2969 del foglio di mappa 38 del Catasto Terreni.

Cronistoria dati catastali - Locale cantina

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Dati derivanti da
Dall’impianto meccanografico	Desio Società cooperativa a r.l. con sede in Palermo	Fg 38, part.lla 900, sub 55,	
Dall’11/12/1987	“C” proprietà per 1/1”	Fg 38, part.lla 900, sub 55, Categoria C/2	Assegnazione d’Alloggio del 11/12/1987 in Notaio L. Crescimanno, rep. 15722
Dall’11/12/1987 al 15/01/1991	“C” proprietà per 1/1”	Fg 38, part.lla 900, sub 55, Categoria C/2	Classamento del 15/01/1991 in atti dal 05/11/1992
Dal 15/01/1991 al 01/01/1992	“C” proprietà per 1/1”	Fg 38, part.lla 900, sub 55, Categoria C/2	Variazione del 01/01/1992 del quadro tariffario
Dall’11/12/1987 al 21/01/2003	“C” proprietà per 1/1”	Fg 38, part.lla 900, sub 55, Categoria C/2	



Dal 21/01/2003 ad oggi	“B” proprietà per ½” “A” proprietà per ½”	Fg 38, part.lla 900, sub 55, Categoria C/2	Compravendita del 21/01/2003 in Notaio Sergio Tripodo, rep.35049
Dal 09/11/2015	“B” proprietà per ½” “A” proprietà per ½”	Fg 38, part.lla 900, sub 55, Categoria C/2	Variazione del 09/11/2015 Incremento in visura dei dati di superficie

Rispondenza formale

Si rileva che i dati indicati nell’atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel titolo di acquisto corrispondono esattamente alle risultanze catastali.

Successivamente alla trascrizione dell’atto di pignoramento la sottoscritta non ha rilevato alcuna variazione dei dati identificativi catastali.

3.1 Accertamento della conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale

Dal confronto tra il rilievo metrico eseguito dalla sottoscritta CTU nel corso del sopralluogo (Allegato 3), la planimetria catastale presentata il 06 ottobre 1987 (Allegato 5) e il progetto allegato alla concessione edilizia n. 137 dell’11.06.1986 (Allegato 6) risulta evidente che l’appartamento è stato oggetto di alcune modifiche che hanno riguardato l’ampliamento della superficie utile e una diversa distribuzione interna (Allegato 8), in particolare sono emerse le seguenti difformità:

- Demolizione del muro di tomagno della cucina e conseguente aumento della superficie utile della cucina tramite l’annessione del balcone, chiuso a veranda;
- Realizzazione di un piccolo ripostiglio e di una cabina armadio.

Per quanto riguarda l’aumento della superficie utile e della volumetria dell’immobile, mediante la demolizione del muro di tomagno della cucina, in data 01 giugno 1995, è stata presentata istanza di condono, prot.n. 6981/s, sebbene non sia ancora stato rilasciato alcun titolo abilitativo; per l’altra modifica, relativa alla realizzazione della

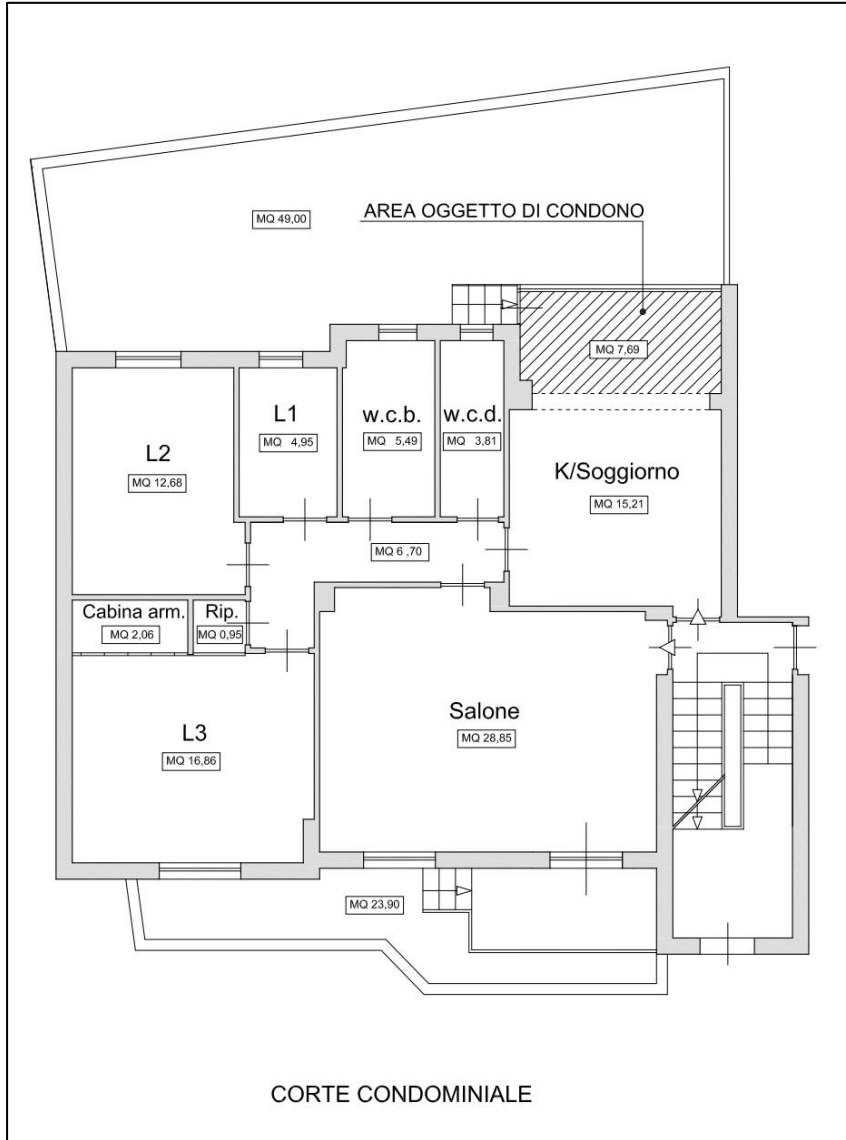


cabina armadio, essendo ancora in corso di definizione la pratica di condono, occorre prevedere il ripristino dello stato dei luoghi, come risulta dai grafici allegati all'istanza di condono (Allegato 7).

Risulta necessario precisare che nella planimetria allegata all'istanza di condono, presumibilmente per un'errata rappresentazione grafica, non è stato disegnato il tramezzo relativo al ripostiglio, adiacente alla camera da letto, mentre è evidente nella planimetria di progetto (Allegato 6). Tale tramezzo inoltre non risulta indicato nemmeno nella planimetria catastale (Allegato 5).

Si ritiene opportuno, tenendo conto dei grafici allegati all'istanza di condono, e per quanto sopra detto, ripristinare l'intero tramezzo indicato nella planimetria di progetto, eliminando la cabina armadio (Allegato 8 – planimetria con indicate le difformità).





Planimetria dello stato attuale dell'abitazione – Allegato 3



Data presentazione: 06/10/1987 - Data: 08/07/2019 - n. PA0109293 - Richiedente AMMIRATA GABRIELLA AU872702852 CTU REG 711/17 - Ultima Planimetria in atti.

MOD. 490/87
E. 22-10/87 496

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(D. DECRETO LEGGE 11 APRILE 1976, N. 637)

Mon. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)
Lire 300

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di *Palermo* Via *Vanvitellina (scala B)*
Ditta *Coop. Cooperativa Edilizia "Destro" S.R.L. - C.E. - 00575020824, per l'edificazione*
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di *Palermo*

0906948

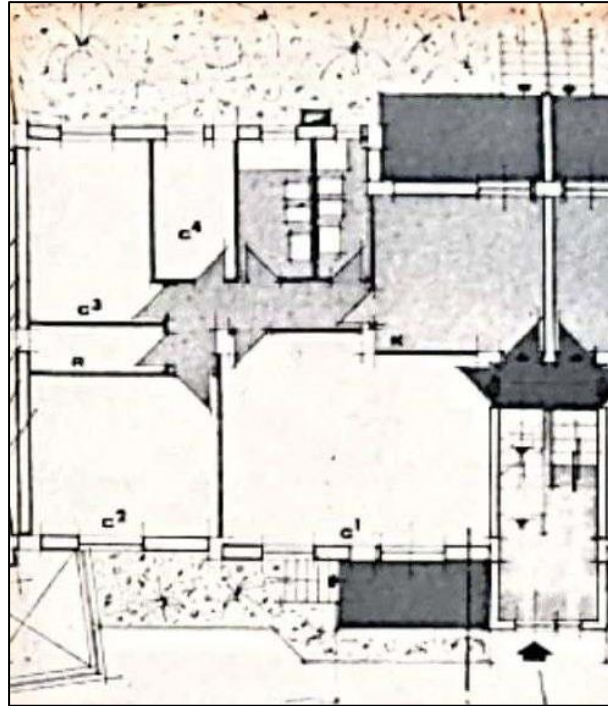
ORIENTAMENTO
N
SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO		Compilata dall'Arch. <i>Giuseppe De Rosa</i> <small>(Libero professionista iscritto al n. 241/1987)</small>
DATA	<i>Foglio 38/B P. 14 Sub 3</i>	Iscritto all'Albo degli Arch. n. 241/1987 della Provincia di <i>Palermo</i>
PROF. N°		DATA <i>30.5.1987</i> Firma: <i>G. De Rosa</i>

Data presentazione: 06/10/1987 - Data: 08/07/2019 - n. PA0109293 - Richiedente AMMIRATA GABRIELLA AU872702852 CTU REG 711/17 - Ultima Planimetria in atti
Tot. schede: 1 - Formato di seq.: A3(297x420) - Formato di scala: 1:1

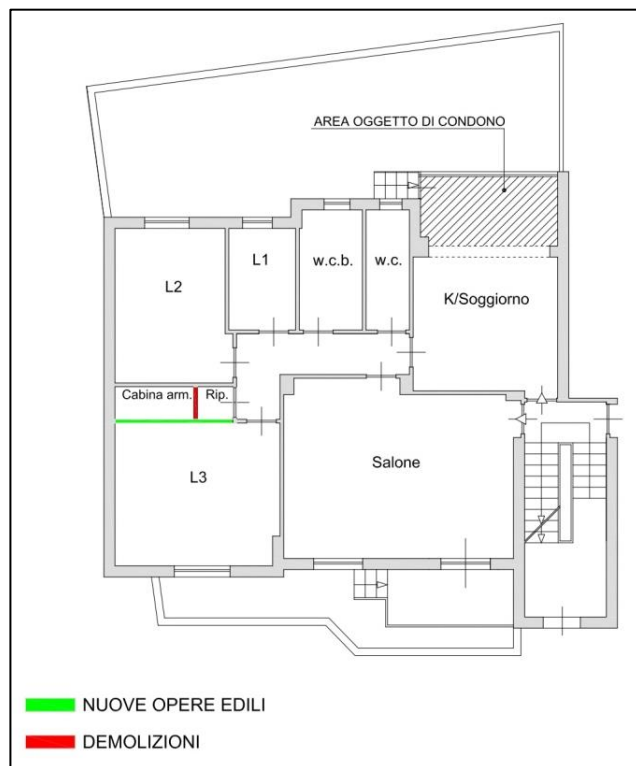
Planimetria catastale presentata il 06/10/1987 – Allegato 5





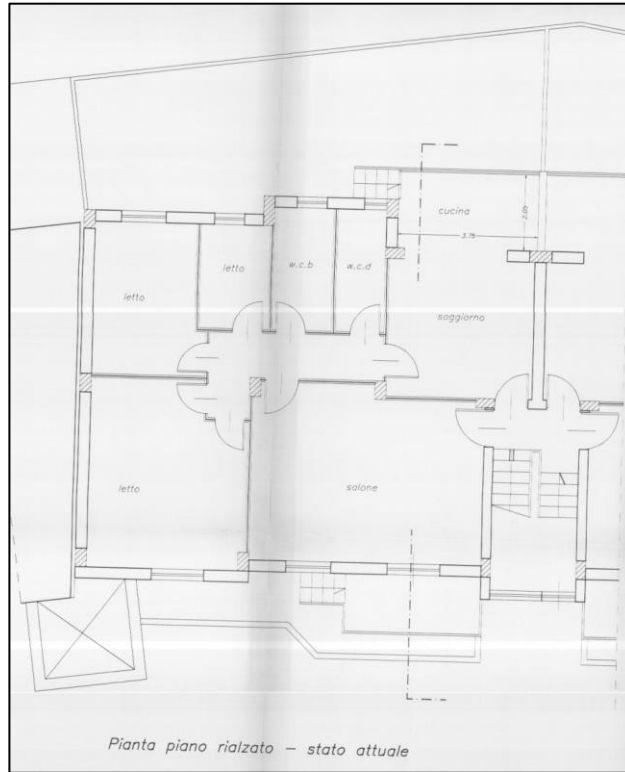
Stralcio planimetria di progetto allegata alla C.E. n. 137 dell'11/06/1986 – All.6





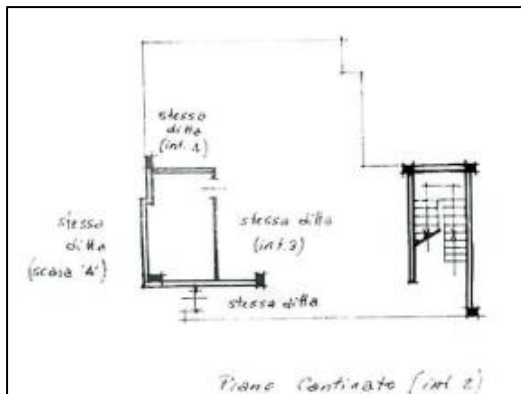
Planimetria dello stato attuale dei luoghi con indicate le difformità – All. 8



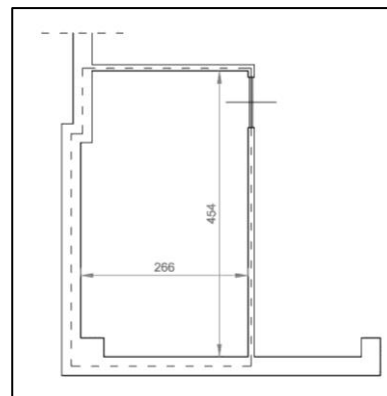


Planimetria dell'immobile allegata all'istanza di condono del 01/06/1995 - All. 7

Per quanto riguarda il locale cantina, dal confronto tra la planimetria catastale (Allegato 5), il progetto e il rilievo eseguito dalla sottoscritta (Allegato 9), risulta che l'immobile non ha subito alcuna modifica.

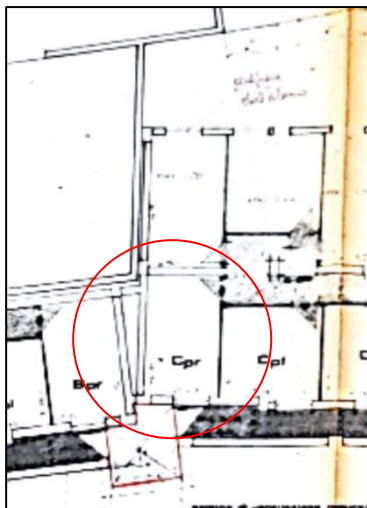


Planimetria catastale locale cantina - Allegato 5



Planimetria stato di fatto locale cantina - Allegato 9





Stralcio planimetria di progetto allegata alla C.E. n. 137 dell'11/06/1986 – All.6

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

LOTTO UNICO

- 1) Piena ed intera proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno, in regime di separazione legale dei beni, di **appartamento** ubicato in Palermo alla via Luigi Vanvitelli n. 4, piano rialzato a sinistra, scala “B”, int.1; è composto da salone, tre vani, wc bagno, wc doccia, ripostiglio, disimpegno, cucina e due villette; confina a nord con area condominiale, a sud con particella 2693 del foglio 38, a est con particella 900 sub 5 del foglio 38, a ovest con corpo scala e particella 900 sub 8 del foglio 38. L'unità immobiliare è riportata al **Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 38, particella 900, sub 7 graffato con particella 900 sub 19.**

Lo stato attuale dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale e si rilevano alcune difformità rispetto alla planimetria catastale, per le quali è previsto il ripristino dello stato dei luoghi conformemente a quanto indicato nella planimetria



allegata all'istanza di condono n. 6981/s presentata il 01/06/1995 (tenendo conto dell'omessa rappresentazione del tramezzo che delimita il ripostiglio).

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento in oggetto è stato costruito con concessione edilizia n. 660 del 04/12/1982 e concessione edilizia n. 137 dell'11/06/1986. Lo stato attuale dei luoghi non corrisponde agli elaborati grafici approvati; per tali modifiche è stata presentata in data 01/06/1995 istanza di condono n. 6981/s, che occorre definire tramite Perizia Giurata ai sensi dell'art. 28 L.R. 16/2016.

2) Piena ed intera proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno, in regime di separazione legale dei beni, di **locale cantina** ubicato in Palermo alla via Monte Billiemi n. 2, piano cantinato, int. 2, scala "B". Confina con area condominiale a nord, con locale cantina sub 52 a sud, locale cantina sub 56 a ovest, locale cantina sub 50 ad est. Il locale cantina è riportato al **Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 38 particella 900, sub 55**, categoria C/2., superficie catastale m² 14.

Lo stato attuale dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale; il fabbricato in cui è ubicato l'immobile è stato costruito con concessione edilizia n. 660 del 04/12/1982 e concessione edilizia n. 137 dell'11/06/1986. Lo stato dei luoghi è conforme agli elaborati grafici di progetto e alla planimetria catastale.

PREZZO BASE: € 154.900,00

(Euro centocinquantaquattromilanovecento/00).



QUESITO n.5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Gli immobili sono pervenuti ai debitori in ragione di ½ ciascuno, in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita del 21 gennaio 2003, rep. n. 35049, in Notaio Sergio Tripodo, registrato in data 10 febbraio 2003 al n. 548/IV e trascritto il 30 gennaio 2003 ai nn.3938/2920, da potere di “C” (Allegato 4).

Alla Signora “C” gli immobili erano pervenuti per atto di Assegnazione formale di Alloggio Sociale del 11/12/1987 da potere di Desio Società Cooperativa a r.l., ai rogiti del Notaio Ermanno Virga, rep. n. 15722, registrato il 31/12/1987 al n. IV/7602 e trascritto il 11/01/1988 ai nn. 1180/979.

Con atto del 08/11/1982, ai rogiti del Notaio Ermanno Virga, registrato al n. 2448 e trascritto il 13/11/1982 ai nn. 42147/35065, la detta cooperativa acquistò un’area di terreno di complessivi mq 2937, distinta al Catasto Terreni al foglio 38 particelle 900 – 901 – 899 e 2969.

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

I beni oggetto della presente procedura esecutiva, secondo il P.R.G. vigente - Variante Generale al P.R.G. - Zonizzazione e vincoli sul territorio adeguati ai D. Dir 558 e 124/DRU/02 di approvazione – ricadono, come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato il 07 giugno 2023 prot. n. AREG/715481/2023 (Allegato 11), per la maggior parte in Zona territoriale omogenea B3 e in minima parte in sede stradale; la zona B3 comprende le parti di territorio caratterizzate da edilizia residenziale con una densità fondiaria superiore a 4 mc/mq nell'ambito di un isolato.



Il fabbricato in cui sono ubicati gli immobili sorge sulla particella 900 ed è stato costruito con concessione edilizia n. 660 del 04.12.1982 e concessione edilizia n. 137 del 11.06.1986 rilasciate dal Sindaco di Palermo a seguito dei relativi progetti approvati dalla Commissione Edilizia rispettivamente in data 04.05.1982 e 08.10.1985.

Per l'unità immobiliare in oggetto non è stato rilasciato certificato di abitabilità.

In merito alle difformità riscontrate dal confronto tra lo stato dei luoghi, i grafici allegati alle concessioni edilizie e la planimetria catastale, relative alla chiusura a veranda del balcone della cucina e conseguente aumento della superficie utile dello stesso vano, risulta che per tali modifiche, in data 01 giugno 1995, è stata presentata istanza di condono edilizio ai sensi della Legge 724/1994. Tuttavia non risulta ancora rilasciata la concessione edilizia in sanatoria.

Da informazioni direttamente assunte dalla sottoscritta presso gli Uffici preposti risulta che l'oblazione autodeterminata, per un importo pari £ 842.500, è stata interamente pagata. Non risulta versato il contributo degli oneri concessori.

Per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione l'importo viene determinato moltiplicando il volume realizzato per € 13,86 (oneri relativi all'anno 2003); nel caso in esame risulta pari a:

$$\text{m}^2 7,69 \times \text{m} 2,70 = \text{m}^3 20,76$$

$$\text{€} / \text{m}^3 13,86 \times \text{m}^3 20,76 = \text{€} 287,73$$

Il contributo sul costo di costruzione è determinato nella misura del 10% in relazione al costo delle opere per le quali è stata presentata istanza di condono edilizio.

Tale costo viene calcolato applicando i prezzi indicati nel "Prezzario unico regionale per i lavori pubblici anno 2003".



Per le modifiche effettuate si stima sia stata sostenuta una spesa pari a € 2.784,00.

Pertanto il costo di costruzione sarà pari al 10% delle opere realizzate:

$$€ 2.784,00 \times 0,10 = € 278,40$$

L'importo complessivo degli oneri concessori risulta pari a:

$$€ 287,73 + € 278,40 = € \mathbf{566,13}$$

6.2 Definizione sanatoria

Come in precedenza esposto, per quanto riguarda la chiusura a veranda del balcone della cucina e il conseguente aumento della superficie utile, mediante la demolizione del muro di compagno, in data 01 giugno 1995 è stata presentata istanza di condono edilizio, prot. n. 6981/s. Come detto in precedenza, risulta interamente pagata l'oblazione autodeterminata mentre sono da versare gli oneri concessori, pari, come sopra quantificati, a € **566,13**.

Inoltre, per la definizione della pratica di condono, ai sensi dell'art. 28 della L.R. n. 16 del 10 agosto 2016, "*i titolari degli immobili, che hanno presentato istanza di condono edilizio, possono depositare una perizia giurata*", redatta da un tecnico abilitato, attestante il pagamento delle somme versate per l'oblazione e per gli oneri concessori, nonché il rispetto dei requisiti necessari all'ottenimento della concessione in sanatoria. Ai sensi della L. R. n. 2/2022 e dell'art. 28 L.R. n. 16/2016, trascorsi 90 giorni dalla data di deposito, in assenza di provvedimento di assenso o diniego del condono, la domanda di condono si potrà considerare accolta e, su richiesta del proprietario, l'amministrazione dovrà rilasciare un'attestazione dell'intervenuto accoglimento della domanda di condono. Trascorsi 10 giorni dalla richiesta dell'attestazione senza che questa sia stata rilasciata, si potrà autocertificare l'efficacia del titolo abilitativo.

Ulteriori modifiche



Sulla base degli accertamenti effettuati e di quanto riferito al C.T.U. dai funzionari preposti presso gli Uffici comunali, in merito alla difformità rilevata, relativa alla demolizione di parte del tramezzo del ripostiglio per la realizzazione della cabina armadio, si può procedere alla sua regolarizzazione solo dopo avere ottenuto il titolo abilitativo. Si rende quindi necessario ripristinare lo stato dei luoghi così come risulta dai grafici allegati all'istanza di condono, tenendo conto del tramezzo che, per mero errore grafico, non è stato rappresentato nella detta planimetria (All. 8)

I costi necessari per il ripristino dello stato dei luoghi mediante la demolizione di un piccolo tramezzo delimitante la cabina armadio e la ricostruzione dell'intero tramezzo del ripostiglio, stimati a corpo sulla base degli ordinari prezzi dell'edilizia, ammontano a circa € 1.000,00;

Per la definizione della pratica di condono occorre prevedere l'importo delle spese tecniche, che si stimano pari a € 2.000,00, nonché i diritti di istruttoria da versare al Comune, pari a € 170,00;

In relazione a quanto sopra evidenziato, l'importo complessivo delle spese occorrenti per la regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile risultano le seguenti:

➤ Diritti di istruttoria	Euro	170,00
➤ Competenze tecniche (per perizia giurata)	Euro	2.000,00
➤ Ripristino tramezzo a corpo	<u>Euro</u>	<u>1.000,00</u>

Per un importo complessivo di **Euro 3.170,00**

Alle spese sopra indicate vanno aggiunti anche i costi relativi all'aggiornamento della planimetria catastale tramite presentazione, presso l'Agenzia del Territorio, del documento di variazione catastale DOCFA. Il costo della pratica è pari a € 50,00, le competenze tecniche ed imposte catastali ammonterebbero a circa Euro 600,00



Riepilogando, l'importo complessivo delle spese occorrenti per la regolarizzazione urbanistico - edilizia e catastale, da detrarre dal valore di stima dell'immobile pignorato, come in precedenza calcolate, risultano pari a circa:

€ 566,13 + € 3.170,00 + € 650,00 = **Euro 4.386,13**

Salvo congruagli e verifiche da parte degli Uffici tecnici comunali e ulteriori richieste da parte del tecnico incaricato.

6.3 Attestato di prestazione energetica

L'immobile, come in precedenza riferito, non è dotato di attestato di prestazione energetica. Per la redazione della certificazione energetica, obbligatoria in caso di passaggio di proprietà, il CTU ritiene di potere ipotizzare per le competenze del professionista incaricato un costo di € 150,00, oltre IVA e contributi professionali come per legge.

6.4 Agibilità

Ottenuto il titolo abilitativo, occorre presentare entro 15 giorni dalla data di ultimazione dei lavori, la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA).

Il certificato di agibilità è redatto ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001, modificato dall'art.3 del D.lgs. 222/2016, da un tecnico abilitato che svolge un'ampia e accurata indagine sulla costruzione in relazione alla sicurezza, alle prerogative igienico-sanitarie, al risparmio energetico.

Il professionista, tramite la “*Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA)*” attesta la conformità delle opere al progetto e alla sua agibilità, l'idoneità statica e/o sismica delle strutture, la sussistenza delle condizioni di sicurezza degli impianti sia quelli



dell'appartamento che quelli condominiali (compreso ascensore), certifica gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale dell'immobile.

È previsto il versamento al Comune di Palermo di € 150,00 per diritti di istruttoria.

Tra le spese da quantificare vi saranno quelle che attengono all'onorario del professionista incaricato per l'espletamento delle pratiche, comprensive dei costi per le certificazioni degli impianti realizzati, pari a circa € 1.500,00 oltre IVA e contributi come per legge.

Spesa totale per la regolarizzazione edilizia e urbanistica

L'importo complessivo delle spese occorrenti per la regolarizzazione edilizia-urbanistica dell'unità immobiliare (costi di ripristino + definizione sanatoria + diritti di segreteria + spese accessorie + compensi professionali), al netto di IVA ed oneri professionali da detrarre al valore di stima dell'immobile pignorato, risulta pari a:

€ (4.386,13 + 150,00 + 150,00 + 1.500,00) = **Euro 6.186,13**

Salvo conguagli e verifiche da parte degli Uffici tecnici comunali e/o diversa richiesta da parte del professionista incaricato.

QUESITO n.7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'appartamento all'epoca del sopralluogo era occupato dai debitori e dalla loro famiglia.

Il locale cantina risultava occupato da terzi, mentre i debitori occupavano il locale cantina confinante, identificato catastalmente al fg 38, particella 900, sub 52, di proprietà di terzi.



QUESITO n. 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Dall'esame della certificazione notarile redatta in data 18 novembre 2017 dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Palermo, ai sensi dell'art. 567 c.2 c.p.c., risulta quanto segue:

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- 1) non risultano domande giudiziali;
- 2) non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) per gli immobili ubicati in Via Luigi Vanvitelli n. 4 risulta costituita Amministrazione condominiale e risulta redatto un Regolamento di condominio in cui viene esposto, in relazione all'autorimessa, che:

“ogni condomino ha diritto a un posto auto Per comodità di esercizio si è suddivisa l'Autorimessa in spazi numerati e attraverso sorteggio sono stati assegnati altrettanti posti auto”.

A seguito di richiesta informativa inviata all'Amministratore del Condominio di via Luigi Vanvitelli n. 4 risulta che per i detti immobili sussistono oneri condominiali non pagati.

In particolare, alla data del 07 giugno 2023, i Signori “B” e “A” sono debitori nei confronti del Condominio di via L. Vanvitelli n. 4 di quote condominiali ordinarie e a consumo, a partire da marzo 2021, pari a € **1.368,10**.

- 5) non risultano provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

- 1) iscrizioni ipotecarie: ipoteca volontaria a garanzia di mutuo iscritta il 30 gennaio 2003 ai nn. 3939/444 a favore di Sanpaolo Imi S.p.A. contro “B” e “A”; ipoteca volontaria



a garanzia di mutuo iscritta il 30 marzo 2007 ai nn. 24370/5867 a favore di Banca Intesa Sanpaolo S.p.A. contro “A” e “B”.

- 2) pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli: pignoramento del 06/10/2017, trascritto il 26 ottobre 2017 ai numeri 42379//32836 a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. contro “A” e “B”.
- 3) Difformità urbanistico – edilizie: l’importo complessivo delle spese occorrenti per la regolarizzazione degli immobili, che verrà detratto nella determinazione del prezzo a base d’asta del compendio pignorato, risulta pari a Euro 5.536,13
- 4) Difformità catastali: per l’aggiornamento catastale della planimetria dell’appartamento si stima, un importo, comprensivo delle spese tecniche, pari a Euro 650,00, da detrarre dal prezzo a base d’asta.

QUESITO n.9: Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.

Dalla certificazione urbanistica acquisita ed esaminata e dal riscontro dei luoghi risulta che i beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

QUESITO n.10: Verificare l’esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Dalla documentazione acquisita non risultano pesi né oneri di altro tipo gravanti sul bene.

QUESITO n.11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell’immobile e su eventuali procedimenti in corso

Sulla base delle informazioni assunte dall’Amministrazione condominiale di via Luigi Vanvitelli n. 4, ne consegue:

Importo delle spese condominiali per immobili di proprietà “A” - “B”:



- l'importo annuo delle spese condominiali ordinarie ammonta a € 750,00 circa.

Le spese condominiali per quote ordinarie e a consumo ancora non pagate, da marzo 2021, risultano pari a € 1.368,10.

Ad oggi non risultano spese straordinarie deliberate. In seguito dovranno essere effettuati interventi di risanamento dei prospetti.

Non risultano dalla documentazione in atti altri procedimenti giudiziari in corso riguardo il compendio pignorato.

QUESITO n. 12: Procedere alla valutazione dei beni

Lotto unico, composto da:

- o Appartamento di civile abitazione piano rialzato;
- o Locale cantina.

STIMA DEGLI IMMOBILI

Si effettua la stima degli immobili con il metodo del confronto stabilendo una comparazione tra il valore venale dei beni da stimare e quello di altri beni, di valore noto e con caratteristiche intrinseche simili, che siano stati oggetto di compravendita negli ultimi periodi antecedenti alla data di deposito della presente consulenza.

Il raffronto è stato realizzato con specifiche indagini di mercato, direttamente eseguite dalla sottoscritta, sull'andamento del mercato fondiario locale, accuratamente raffrontate con le quotazioni riportate dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e quelle del sito web (Borsino immobiliare.it)

I valori di stima sono riferiti all'unità di consistenza che è il metro quadrato di superficie commerciale.



La valutazione tiene conto dell'attuale quadro di mutamento del mercato immobiliare, caratterizzato da una certa flessione dei volumi di compravendita riscontrabile per gli immobili del tipo in analisi, pertanto, effettuate le adeguate indagini, tenuto conto del criterio di stima adottato, delle fonti di informazione utilizzate, dello stato di manutenzione e conservazione delle unità immobiliari, delle caratteristiche intrinseche, del contesto urbano e territoriale nel quale insiste l'edificio, si attribuisce alle unità immobiliari il valore venale di seguito indicato.

12.1 SUPERFICIE COMMERCIALE, VALORE VENALE UNITARIO E VALORE VENALE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE

Superficie commerciale

Si fa riferimento al rilievo metrico dell'appartamento e del locale cantina eseguiti dalla sottoscritta CTU nel corso dei sopralluoghi, dopo comparazione con la planimetria allegata al progetto di sanatoria (Allegato 7) e con la planimetria catastale.

Il calcolo della superficie commerciale delle unità immobiliari oggetto di pignoramento viene effettuato in base ai criteri di misurazione ed ai coefficienti di omogeneizzazione indicati per gli immobili a destinazione residenziale nel manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, denominato *"Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare"*, che fa riferimento al D.P.R.23 marzo 1998 n. 138/98, di cui si è detto al sotto-paragrafo 2.8 della presente consulenza.

La superficie commerciale comprende la superficie coperta calcolata sino al filo esterno dei muri perimetrali, sino a un massimo di 50 cm, include i divisori interni e il 50% dei



muri di confine con altre proprietà, comprende il 30% della superficie delle pertinenze esclusive (villetta antistante e villetta retrostante).

La superficie commerciale dell'appartamento oggetto di stima risulta determinata come segue:

$$\begin{aligned} S_{\text{comm}} &= S_{\text{scoperta}} + (0,30 \times S_{\text{villetta antistante}} + S_{\text{villetta retrostante}}) = \\ &= \text{m}^2 118,51 + (0,30 \times \text{m}^2 23,90) + (0,30 \times 49,00) = \text{m}^2 140,38 \end{aligned}$$

Si assume quindi la seguente superficie commerciale:

$$S_{\text{comm}} = \text{m}^2 \mathbf{140,00}$$

Locale cantina

$$\begin{aligned} S_{\text{comm}} &= S_{\text{scoperta}} \\ &= \text{m}^2 13,35 \end{aligned}$$

Si assume quindi la seguente superficie commerciale:

$$S_{\text{comm}} = \text{m}^2 \mathbf{13,35}$$

Valutazione

La valutazione tiene conto dell'attuale quadro di mutamento del mercato immobiliare caratterizzato da una generale flessione dei volumi di compravendita riscontrabile per gli immobili in esame pertanto, effettuate le adeguate indagini, tenuto conto del criterio di stima adottato, delle fonti di informazione utilizzate, dello stato di manutenzione e conservazione delle unità immobiliari, delle caratteristiche intrinseche connesse alla dotazione di impianti, delle condizioni statiche, del contesto urbano e territoriale nel quale insiste la costruzione, preso atto delle previsioni urbanistiche si attribuisce alle unità immobiliari in esame il valore di mercato, come di seguito indicato.

L'attribuzione del valore unitario comprende, secondo i risultati ottenuti dall'analisi di mercato, l'incidenza dell'area del lotto su cui insistono gli immobili.



Valore Venale Unitario

L'appartamento è classificato al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo con la categoria A/2 (abitazioni di tipo civile), come risulta dalla visura catastale in atti (Allegato 5).

In base alle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio, aggiornate al secondo semestre dell'anno 2022 e relative alla zona "Suburbana/Cruillas – Brunelleschi – Trabucco – Cep - Borgo Nuovo - Mango (Codice di zona E19, Microzona catastale 0) Tipologia Prevalente: Abitazioni di tipo economico; Destinazione: Residenziale, Comune di Palermo, il valore venale unitario delle *abitazioni civili*, varia da un minimo di €/m² 950,00 a un massimo di €/m² 1.300,00 (Allegato 12).

Con riferimento all'immobile oggetto di stima si è ritenuto di assumere come valore base di riferimento per la determinazione del valore unitario medio di riferimento il più alto dei valori anzidetti, pari a €/m² 1.300,00 per tenere conto del posto auto assegnato.

A tale valore sono stati applicati gli opportuni coefficienti correttivi e precisamente:

- per tenere conto che l'immobile è privo del titolo abilitativo per l'abuso commesso e del certificato di abitabilità, si è operato un abbattimento del 5%.

In definitiva, il valore venale unitario (Vu) è stato così determinato:

$$Vu = €/m^2 1.300,00 \times 0,95 = €/m^2 1.235,00.$$

Stima del locale cantina

L'immobile come risulta dalla visura catastale (Allegato 5), è classificato al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo con la categoria C/2 (magazzini e locali di deposito).

In base alle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio, aggiornate al secondo semestre dell'anno 2022 e relative alla



zona “Periferica/ Suburbana/Cruillas – Brunelleschi – Trabucco – Cep - Borgo Nuovo - Mango (Codice di zona E19, Microzona catastale 0) Tipologia Prevalente: Abitazioni di tipo economico; Destinazione: commerciale, Comune di Palermo, il valore venale unitario dei magazzini, varia da un minimo di €/m² 280,00 a un massimo di €/m² 400,00 (Allegato 12).

Con riferimento all’immobile oggetto di stima, si è ritenuto di assumere come valore base di riferimento per la determinazione del valore unitario medio di riferimento il più alto dei valori anzidetti, pari a €/m² 400,00.

$$V_u = \text{€/m}^2 400,00$$

VALORE DI STIMA DEL COMPENDIO PIGNORATO

- 1) Appartamento sito in Palermo, via Luigi Vanvitelli n.4 piano rialzato

(Fg 38 particella 900 sub. 7 e sub. 19 cat. A/2).

Superficie commerciale - Valore unitario (comprensivo del posto auto)- Valore di mercato
m² 140,00 x €/m² 1.235,00 = **€ 172.900,00** (Eurocentosettantaduemilanovecento/00).

- 2) Locale cantina sito in Palermo, via Luigi Vanvitelli n.4 piano cantinato

(Fg 38 particella 900 sub. 55 cat. C/2).

Superficie commerciale - Valore unitario - Valore di mercato
m² 13,35 x €/m² 400,00 = **€ 5.340,00** (Eurocinquemilatrecentoquaranta/00).

Valore complessivo

$$\text{€ } 172.900,00 + \text{€ } 5.340,00 = \text{€ } \mathbf{178.240,00}$$

(Eurocentosettantaottomiladuecentoquaranta/00).

Adeguamenti e correzione della stima

Al valore sopra indicato vanno detratti i costi precedentemente calcolati per la regolarizzazione dell’immobile:



€ (178.240,00 – 6.186,13) = Euro 172.053,87.

Al valore di mercato sopra determinato si applicherà una decurtazione del 10% per tenere conto delle variabili e delle peculiarità legate ad una vendita forzata rispetto ad una vendita su libero mercato:

€ 172.053,87 x 0,90 = € 154.848,48.

Si assume pertanto il valore pari, in cifra tonda, a:

€ **154.900,00** (Euro centocinquantaquattromilanovecento/00).

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

Gli immobili, per il diritto di proprietà, sono stati pignorati per la quota di ½ ciascuno.

Pertanto si è proceduto alla stima del valore dell'intera proprietà.

La sottoscritta rassegna la presente relazione e rimane a disposizione della S.V. Ill.ma per ogni eventuale chiarimento.

Palermo, 26 giugno 2023

Il CTU

Arch. Gabriella Ammirata

Elenco Allegati:

verbale di sopralluogo;

1 - immagini satellitari dei luoghi;

2 - stralcio mappa catastale fg 38 particella 900;



- 3 - planimetria dello stato reale dei luoghi;
- 4 - atto di compravendita del 13/04/2006, Notaio Dott. S. Tripodo;
- 5 - planimetrie e visure catastali;
- 6 - planimetrie di progetto allegate alla C.E. n. 137 del 11/06/1986;
- 7 - planimetria allegata al progetto di sanatoria;
- 8 - planimetria stato reale dei luoghi con indicazione delle difformità;
- 9 - planimetria stato di fatto locale cantina;
- 10 - regolamento condominiale;
- 11 - certificato di destinazione urbanistica;
- 12 - valori tabelle OMI;
- documentazione fotografica.

