

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO

SEZIONE SESTA CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.Es. n.235/2022

G.Es. Dott. Gianfranco Pignataro

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO NELLA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSA DA AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

CONTRO

LOTTO UNICO

CUSTODE GIUDIZIARIO

Avv. Flora D'Alia

ESPERTO ESTIMATORE

Geom. Massimo Vinciguerra

La presente relazione di consulenza si suddivide nei seguenti capitoli:

- *PREMESSA E MANDATO DI CONSULENZA*
- *ITER DELLE OPERAZIONI PERITALI*
- 1. *QUESITO N. 1: "IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO"*
- 2. *QUESITO N. 2: "ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO"*
- 3. *QUESITO N. 3: "PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO"*
- 4. *QUESITO N. 4: "PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO"*
- 5. *QUESITO N. 5 "PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO"*
- 6. *QUESITO N. 6: "VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO"*
- 7. *QUESITO N. 7: "INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE"*
- 8. *QUESITO N. 8 "SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE"*
- 9. *QUESITO N. 9: "VERIFICARE SE I BENI IMMOBILI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE"*
- 10. *QUESITO N. 10 "VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO"*
- 11. *QUESITO N. 11: "FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO"*
- 12. *QUESITO N. 12 "PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI"*
- 13. *QUESITO N. 13 "PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER*

GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA”

SCHEDA RIASSUNTIVA

PREMESSA E MANDATO DI CONSULENZA

Il sottoscritto Geom. Massimo Vinciguerra, a mezzo posta elettronica certificata del 16.03.2023 (**allegato n. 1**), riceveva dal Tribunale di Palermo, Sezione Sesta Civile – Esecuzioni Immobiliari, copia del decreto di nomina del 14.03.2023 (**allegato n. 2**), con il quale allo scrivente veniva conferito l’incarico di C.T.U. nella procedura esecutiva, promossa da AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. CONTRO [REDACTED]

In data 17.03.2023 il sottoscritto depositava il verbale di accettazione dell’incarico (**allegato n. 3**).

ITER DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 22/03/2023 si eseguivano le ricerche catastali telematiche, estraendo copia della planimetria, elaborato planimetrico, estratto di mappa e, visure catastali dalla certificazione notarile acquisita. (**allegato n. 4**).

In data 15.05.2023, previo avviso a mezzo raccomandata A/R inviata dal Custode Giudiziario Avv. Flora D’Alia, alla parte esecutata, lo scrivente si recava sui luoghi oggetto di consulenza, nel comune di Palermo, via Giuseppe Sergi n. 27 per visionare l’immobile pignorato e, con la presenza del Custode Giudiziario trovava sui luoghi la [REDACTED] che ha consentito l’accesso all’immobile.

Lo scrivente C.T.U. procedeva ad una ricognizione dell’immobile oggetto della procedura esecutiva, prendendo appunti in fogli separati e con l’ausilio della planimetria catastale in proprio possesso, effettuava un rilievo metrico e

fotografico (**allegato n. 5**) dell'immobile, constatato che lo stato dei luoghi risultava con una piccola difformità rispetto alla planimetria catastale.

Il Custode Giudiziario congiuntamente al C.T.U. ed in presenza della [REDACTED], redigeva verbale di primo accesso (**allegato n. 6**).

Dal certificato anagrafico di morte si riscontra che il [REDACTED] [REDACTED] coniuge della [REDACTED], è deceduto a Palermo in data 16.02.2023.

In data 24.05.2023, il sottoscritto procedeva al deposito telematico del modulo di controllo della documentazione agli atti inerente l'immobile oggetto della procedura esecutiva (**allegato n. 7**); dalla verifica eseguita unitamente al Custode Giudiziario, Avv. Flora D'Alia, la documentazione esaminata risultava essere completa.

In data 09.05.2023 con prot. 645707 si inviava richiesta di accesso agli atti, all'Ufficio Edilizia Privata Ufficio Condoni Edilizi del Comune di Palermo (**allegato n. 8**) con la quale si chiedeva di poter visionare ed estrarre copia degli atti relativi alla regolarità edilizia dell'immobile oggetto di pignoramento e, in data 11.05.2023 il sottoscritto veniva invitato tramite mail a visionare la pratica presso i locali del comune di Palermo.

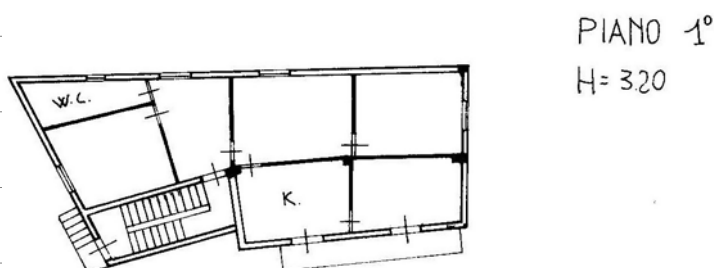
In data 10.05.2023 con prot. 647649 si inviava all'Ufficio Urbanistica del comune di Palermo, richiesta di rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica della particella 190 del foglio di mappa 73 (**allegato n. 9**) ove ricade il corpo di fabbrica oggetto di pignoramento e in data 05.06.2023 veniva rilasciato dall' Ufficio Urbanistica via PEC (**allegato n. 10**).

In data 14.06.2023 il sottoscritto si è recato presso l'Ufficio Condoni del comune di Palermo per un colloquio tecnico con il personale dell'ufficio per

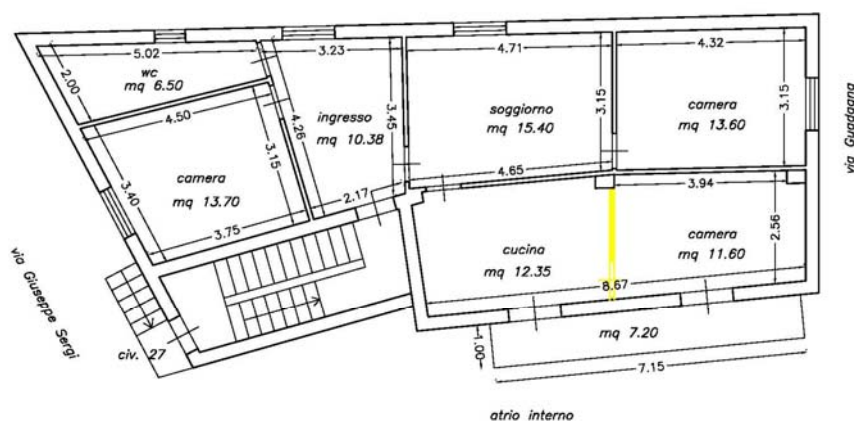
delle informazioni sulla pratica di sanatoria e successivamente un ulteriore colloquio con i tecnici dell'Ufficio delle Ferrovie di Palermo, per altrettante informazioni, di cui si relazionerà in appresso.

PRECISAZIONE

Durante il sopralluogo effettuato, lo scrivente ha rilevato delle piccole difformità tra la planimetria catastale in atti (**allegato n. 4**), rispetto a quanto rinvenuto sui luoghi (**allegato n. 11**) e che verranno descritte nei paragrafi successivi. Si riporta lo stralcio della planimetria catastale e, la planimetria dello stato reale dei luoghi.



- STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE sub. 5 -



- STRALCIO PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI -

1. QUESITO N. 1: "IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI

OGGETTO DEL PIGNORAMENTO"

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta essere pervenuta alla parte esecutata, [REDACTED] proprietari per ½ coniugi in regime di comunione legale dei beni, giusto atto di vendita del 03.08.2006 repertorio 200893 notaio Dario Fogazza, registrato all' Ufficio delle Entrate Palermo 1 il 05.08.2006 al n. 4997 Serie 1T (**allegato n. 12**).

Con atto di pignoramento immobiliare, notificato il 07.06.2022 e, trascritto il 18.07.2022 ai n.n. R. gen. 35332 R. part. 27976 a favore di Amco Asset Management Company s.p.a. con sede in Napoli contro [REDACTED], il creditore procedente dichiarava di sottoporre ad espropriazione immobiliare, piena proprietà di abitazione di tipo economico sito in Palermo via Giuseppe Sergi, piano primo, confinante con vano scala, atrio interno, via Giuseppe Sergi e via Guadagna, censito nel N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 73 particella 190 sub 5 (cat.A/3, vani 5,5 rendita catastale € 312,46).

Per quanto sopra rappresentato si evince che **il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza del titolo di proprietà trascritto in suo favore.**

1.1. Raffronto foto satellitare con la mappa catastale del fabbricato oggetto di pignoramento – confini

Il fabbricato oggetto della procedura esecutiva, ricadente nel territorio del comune di Palermo via Giuseppe Sergi, ricade nella particella 190 del foglio

di mappa 73 e confina:

a Nord: con la p.lla 31

a Ovest: con la via Giuseppe Sergi con sottostante ferrovia

a Est: con distacco con via Guadagna

a Sud: con atrio interno facente parte sempre della particella 190.

Dalla visione della documentazione catastale (**allegato n. 4**) si evince che l'immobile pignorato risulta iscritto al catasto dei fabbricati del Comune di Palermo al Foglio di mappa 73 particella 190, in particolare si precisa che il corpo di fabbrica non risulta inserito nella mappa di catasto terreni, ma risulta regolarmente censito al catasto fabbricati



- STRALCIO DI MAPPA CATASTALE FG.73 PART. 190 -

Attraverso la sovrapposizione grafica (**allegato n. 13**), di seguito riportata, della ripresa satellitare con l'estratto di mappa catastale, si evidenzia l'esatta individuazione del bene oggetto della procedura esecutiva.



- SOVRAPPOSIZIONE ESTRATTO DI MAPPA E RIPRESA SATELLITARE

1.2. Lotto di vendita

In considerazione della tipologia del bene pignorato, lo scrivente C.T.U. ha costituito un unico lotto per la vendita, identificato come segue:

- **LOTTO UNICO:**

piena proprietà di abitazione di tipo economico sito in Palermo via Giuseppe Sergi n.27, piano primo, confinante con vano scala, atrio interno, via Giuseppe Sergi e via Guadagna, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 73 particella 190 sub 5 (cat. A/3, classe 6 consistenza vani 5,5, rendita catastale € 312,46).

2. QUESITO N. 2: “ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO”

Trattasi di un unico lotto composto da una unità immobiliare censita al

Foglio di mappa 73 Particella 190 sub. 5 del catasto dei fabbricati del comune di Palermo, facente parte di una palazzina costituita da quattro piani fuori terra; sul numero dei piani si relazionerà in appresso.

Le caratteristiche dell'immobile sono di seguito riportate:

- **Tipologia:** Abitazione
- **Ubicazione:** Palermo via Giuseppe Sergi n° 27 piano primo
- **Accesso:** Dal civ. 27 di via Giuseppe Sergi

E' localizzato in zona urbana della città di Palermo nel quartiere denominato "Guadagna"

L'unità immobiliare è così costituita:

- Abitazione di tipo economico di piano primo con accesso dalla scala comune dal civ. 27 di via Giuseppe Sergi, realizzato con struttura in c.a. costituito da ingresso, soggiorno, n° 2 camere, w.c., ampia cucina, balcone esterno con accesso dalla cucina (**allegato n. 11**).

Stato di manutenzione:

- I prospetti del corpo di fabbrica sono ancora allo stato grezzo.



- Si accede all'unità immobiliare di piano primo oggetto di

pignoramento, con una scala di accesso dal civico 27, anche essa che si trova allo stato grezzo; dalla stessa scala si accede all'unità sottostante di piano terra e a quelle sovrastanti di piano secondo e terzo, che non sono oggetto di pignoramento.



- Gli interni dell'appartamento sono allo stato originario degli anni 80; pavimenti in ceramica, porte in legno, impianti senza alcuna certificazione, infissi in alluminio con vetri singoli.





- Fa parte dell'unità immobiliare un balcone con accesso dal vano cucina.



- Il locale w.c. presenta delle micro infiltrazioni sul soffitto presumibilmente derivate dall' unità immobiliare sovrastante.



L'immobile è sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica (APE) come si evince dalla visura al catasto energetico fabbricati (**allegato n. 13**).

2.1. Superfici caratteristiche dell'immobile

Si riportano di seguito le superfici che caratterizzano l'immobile.

Le suddette superfici sono riportate arrotondate all'unità di mq e sono state determinate secondo quanto riportato all'interno delle *"Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare"* pubblicato dall'Agenzia del Territorio.

La **superficie utile netta (S_n)** (interna calpestabile) si misura al netto delle murature esterne ed al netto delle pareti divisorie interne.

La superficie utile netta dell'appartamento è pari a **S_n = 84.00 mq**;

La superficie del balcone è pari a **S_n = 7.00 mq**.

La **superficie lorda (S_l)** si misura al lordo delle pareti divisorie interne e al

loro delle murature esterne perimetrali, considerate fino alla mezzera con le parti di uso comune o con altre unità immobiliare.

La superficie lorda è pari a **S_l = 100.00 mq.**

La **superficie commerciale (S_c)**: si determina misurando la superficie lorda aggiungendo le superfici dei balconi che vanno considerate al 25%.

Nella tabella che segue si riportano le superfici lorde e la superficie commerciale.

Le superfici, riportate in tabella sono state arrotondate al metro quadro per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

Descrizione	S _l [mq]	C	S _c [mq]
Appartamento	100,00	1	100,00
Balcone	7,00	0,25	1,75
Totale superficie			101.75
SUP COMMERCIALE			102,00

3. QUESITO N. 3: "PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO"

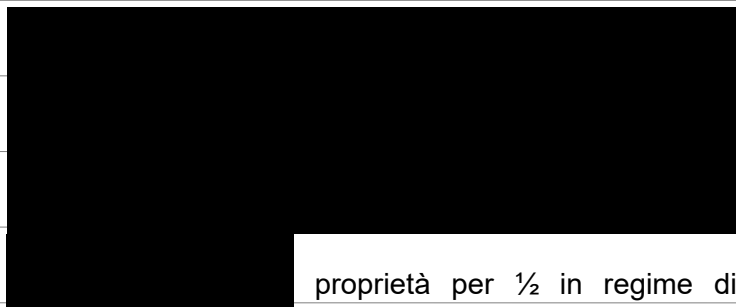
L'immobile pignorato risulta iscritto al catasto dei fabbricati del Comune di Palermo con i seguenti dati identificativi (**allegato n. 4**):

Foglio di mappa:	73
Particella:	190
Sub:	5
Zona Censuaria:	2
Categoria:	A/3
Classe:	6
Consistenza	5,5 vani

Rendita: € 312,46

Indirizzo: via Giuseppe Sergi piano primo

Intestatario:



proprietà per ½ in regime di

comunione legale dei beni.

Nel quadro generale delle categorie catastali la categoria A/3 è "Abitazione di tipo economico".

3.1. Storia catastale dell'immobile

Dall'esame della documentazione catastale (**allegato n.4**) e della relazione ventennale notarile (**allegato n.14**) si rilevano le variazioni catastali intervenute nel tempo, di seguito riportate, che hanno interessato l'immobile sito in Palermo via Giuseppe Sergi n. 27 piano primo identificato al catasto dei fabbricati del comune di Palermo al Foglio 73 particella 190 sub. 5:

SITUAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Si rileva che gli immobili sono riportati al catasto terreni e/o fabbricati con le seguenti consistenze:

- Palermo, catasto terreni fg. 73 p.lla 190, orto irriguo classe 4, a 6 ca 85 reddito dominicale £. 33.908 reddito agrario £. 12.330; frazionamento in atti del 21.03.1991 (n. 21685) fg. 73 p.lla 190, orto irriguo classe 4, a 6 ca 50 reddito dominicale £. 29.648 reddito agrario 10.890; frazionamento in atti del 21.03.1991 (n. 17587) fg. 73 p.lla 190, orto irriguo classe 4, a 40 ca 40 reddito dominicale € 11,25 reddito agrario € 4,09.

- Palermo, catasto fabbricati fg. 73 p.lla 190 sub. 5 zona censuaria 2 categoria A/3 classe 6 consistenza 5,5 rendita catastale € 312,46

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI:

- [redacted] proprietà per ½ e [redacted] proprietà per ½, coniugi in regime di comunione legale dei beni.

PROVENIENZE:

- La ditta di cui alla procedura è pervenuta con atto pubblico notarile di compravendita notaio Dario Fogazza del 03.08.2006 repertorio n. 200893/2760 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità immobiliare di Palermo del 07.08.2006 al numero di registro generale 51695 e numero di registro particolare 27769 da [redacted] per i diritti pari a ½ di piena proprietà e [redacted] per i diritti pari a ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

- A [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà il terreno riportato al NCT al foglio 73 p.lla 190 su cui è stato costituito l'immobile di cui alla procedura è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita notaio G. Bruno del 02.09.1977 repertorio n. 61174 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 22.09.1977 al numero di registro generale 304492 e numero di registro particolare 25260 da [redacted] per i diritti pari a 1/1 di

piena proprietà.

3.2. Rispondenza dei dati indicati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali

Con atto di pignoramento immobiliare, notificato il 07.06.2022 e, trascritto il 18.07.2022 ai n.n. R. gen. 35332 R. part. 27976 a favore di Amco Asset Management Company s.p.a. con sede in Napoli contro [REDACTED] [REDACTED] il creditore procedente dichiarava di sottoporre ad espropriazione immobiliare, piena proprietà di abitazione di tipo economico sito in Palermo via Giuseppe Sergi n.27, piano primo, confinante con vano scala, atrio interno, via Giuseppe Sergi e via Guadagna, censito nel N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 73 particella 190 sub 5 (cat.A/3, vani 5,5, rendita catastale € 312,46).

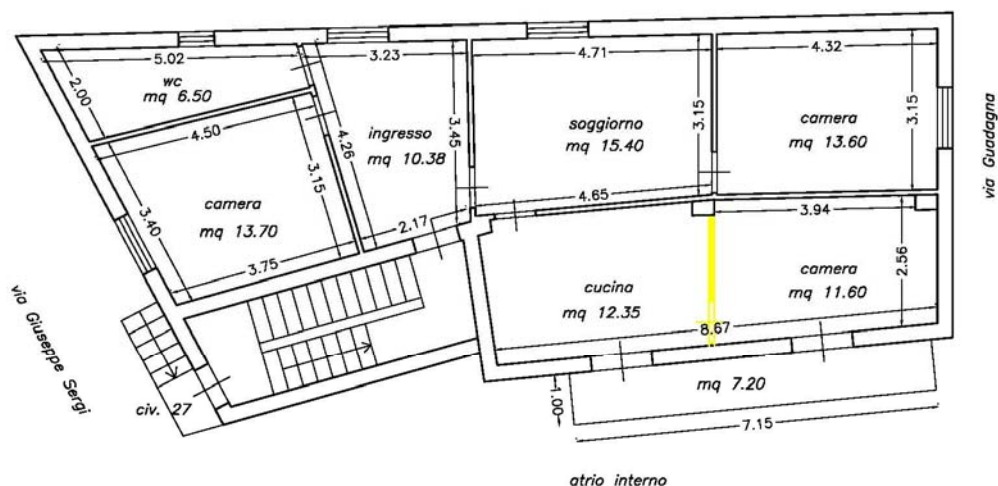
Per quanto sopra rappresentato si evince che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza del titolo di proprietà trascritto in suo favore.

3.3. Difformità tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale

Nel corso del sopraluogo effettuato in data 15.05.2023, lo scrivente ha riscontrato delle piccole difformità tra lo stato odierno dei luoghi e lo stato rappresentato nella planimetria catastale, pertanto si è proceduto al rilievo metrico dell'immobile e al raffronto elencando le difformità riscontrate:

- Il tramezzo con porta tra il locale cucina e la stanza limitrofa è stato rimosso unificando pertanto i due vani;

Nell'elaborato grafico (**allegato n. 11**) tale tramezzo demolito è stato rappresentato in giallo.



DEMOLIZIONI

Per tale piccola difformità lo scrivente ha previsto il ripristino dello stato dei luoghi originario ricostruendo il tramezzo rimosso al fine di avere la conformità con la planimetria catastale e non inficiare la domanda di condono edilizio in sanatoria che risulta ancora in corso di definizione di cui si relazionerà in appresso.

4. QUESITO N. 4: “PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO”

LOTTO UNICO: piena proprietà di appartamento di piano primo con accesso dalla scala comune dal civ. 27 di via Giuseppe Sergi, realizzato con struttura in c.a. costituito da ingresso, soggiorno, n° 2 camere, w.c., ampia cucina, balcone esterno con accesso dalla cucina.

Riportato nel catasto fabbricati del Comune di Palermo al foglio 73, particella 190 sub. 5.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla situazione riportata nella planimetria catastale.

Come già detto in precedenza per tale piccola difformità lo scrivente ha previsto il ripristino dello stato dei luoghi originario ricostruendo il tramezzo rimosso al fine di avere la conformità con la planimetria catastale e non inficiare la domanda di sanatoria che risulta ancora in corso di definizione.

PREZZO BASE: € 57.000/00 che verrà determinato ed esplicitato analiticamente nel paragrafo 12.

5. QUESITO N. 5 "PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO"

Dalla consultazione della relazione notarile redatta dal Notaio Vincenzo Calderini l'immobile è pervenuto ai [REDACTED] sulla scorta dei seguenti atti:

- atto pubblico notarile di compravendita notaio Dario Fogazza del 03.08.2006 repertorio n. 200893/2760 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità immobiliare di Palermo del 07.08.2006 al numero di registro generale 51695 e numero di registro particolare 27769 da [REDACTED] per i diritti pari a ½ di piena proprietà e [REDACTED] per i diritti pari a ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.
- A [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà il terreno riportato al NCT al foglio 73 p.la 190 su cui è stato costituito l'immobile di cui alla procedura è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita notaio G.

Bruno del 02.09.1977 repertorio n. 61174 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 22.09.1977 al numero di registro generale 304492 e numero di registro particolare 25260 da [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

Sulla scorta dei titoli di proprietà sopra menzionati, si ricostruisce la titolarità del bene nel ventennio antecedente alla data del pignoramento.

Si riporta l'estratto di mappa catastale con indicata la particella di terreno 190 del foglio di mappa 73 del Comune di Palermo, sulla quale insiste il fabbricato dove ricade il summenzionato immobile; come già detto in precedenza il corpo di fabbrica non risulta inserito nell'estratto di mappa del catasto terreni, ma risulta censito regolarmente al catasto dei fabbricati.



6. QUESITO N. 6: "VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO"

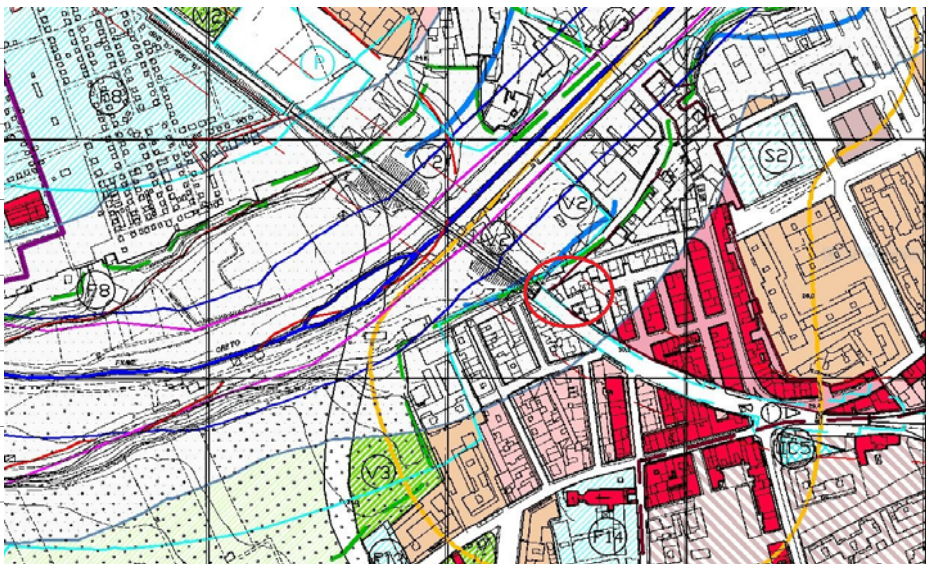
Dalla consultazione della documentazione prelevata (**allegato n. 15**)

dall'archivio tecnico del Comune di Palermo Ufficio Condono si evince quanto segue:

- L'unità immobiliare è oggetto di domanda di sanatoria edilizia Legge 47/85 protocollo 19561 del 30.12.1986, con la quale veniva richiesto di regolarizzare congiuntamente le opere di piano terra e primo, dove a piano terra veniva realizzato un magazzino (non oggetto di pignoramento) e a piano primo l'unità immobiliare oggetto di pignoramento;
- Il calcolo delle oblazioni, pertanto, è stato calcolato nella domanda di sanatoria sulle superfici sia del piano terra che del piano primo;
- La domanda di condono risulta ancora in corso di definizione, ed è corredata esclusivamente dalla domanda, da n° 3 bollettini postali di pagamento di oblazione, dalla dichiarazione sostitutiva del proprietario [REDACTED] che recita: *"per gli effetti di cui alla legge nazionale n° 47 del 28.02.1985 e della legge regionale n°37 del 02.08.1985, dichiaro sotto la mia responsabilità di avere costruito nel 1982 un fabbricato a due elevazioni fuori terra dove la prima è adibita a locale accessorio e la seconda ad abitazione. Il fabbricato è stato costruito su terreno di proprietà di mia madre [REDACTED] corrispondente al N.C.T. al foglio 73 particella 190. Dichiaro altresì di avere avviato le procedure di accatastamento"*.
- L'istanza è manchevole di elaborati grafici con stralci, planimetrie,

prospetti, sezioni, documentazione fotografica, certificato di idoneità sismica, relazione geologica, copia dell'avvenuto accatastamento, autorizzazione allo scarico e tutto quanto occorre per la definizione della pratica di condono;

- Dal Certificato di Destinazione Urbanistica (**allegato n. 10**) si riscontra che *la particella 190 del foglio 73, ricade all'interno delle Aree interdette all'uso edificatorio e/o urbanistico per presenza di frane, per crollo, scivolamenti e ribaltamento di masse lapidee carbonatiche, con alluvionali e di detrito, colate di fango e detriti, aree interessate da inondazioni e alluvionamenti (art. 3 delle N.T. di A.); rientra all'interno della fascia di rispetto della ferrovia D.P. n. 753 del 11.07.1980 art. 49. Il rilascio della concessione in sanatoria, pertanto, sarà **SUBORDINATO AL RILASCIO DEL NULLA OSTA DA PARTE DELL'ENTE FERROVIE R.F.I.***



- STRALCIO DI P.R.G. -

- Il sottoscritto si è recato presso l'ente ferrovie ad informarsi con il reparto tecnico e, per avere il nulla osta deve essere presentata

domanda all'Ufficio corredata di progetto, relazione tecnica, relazione geologica e tutto quanto necessario al fine di accertare la fattibilità delle opere e soprattutto verificare le distanze del fabbricato rispetto la linea ferrata.

- La domanda di sanatoria è corredata da n° 3 bollettini postali di pagamento:

- £. 194.200 del 27.12.1986 bollettino n. 999 presso l'Ufficio Postale di Palermo – succ. 32

- £. 199.100 del 28.03.1987 bollettino n. 870 presso l'Ufficio Postale di Palermo – succ. 32

- £. 203.900 del 20.07.1987 bollettino n. 351 presso l'Ufficio Postale di Palermo – succ. 32

Solo questi tre bollettini sono presenti all'interno della pratica di sanatoria; nell'atto di vendita del notaio Dario Fogazza repertorio 200893 del 03.08.2006 (**allegato n.12**), invece oltre i già elencati tre bollettini, viene elencato un quarto bollettino n. 54 di € 6.480,23 del 27.07.2006 presso l'Ufficio Postale di Palermo – succ. 43/046.

Nell'atto notarile viene dichiarato che *“sono state pagate interamente le oblazioni previste dalla legge, ad oggi conguagliate con gli interessi a complessivi € 6.860,66”*.

- A giudizio dello scrivente il giorno 27.07.2006 pochi giorni prima di stipulare l'atto di vendita del 03.08.2006, è stato pagato a conguaglio il quarto bollettino che non è stato trasmesso all'ufficio condono come integrazione della pratica e, di cui sia il notaio e sia la ditta esecutata ad oggi non ne posseggono copia.

- Si fa notare che sovrastante l'unità immobiliare di piano primo oggetto di pignoramento e di domanda di sanatoria protocollo 19561 del 30.12.1986, sono presenti ulteriori due piani che compongono altre u.i.u. e, da ricerche eseguite non sono censite al catasto dei fabbricati e non risulta nessuna pratica urbanistica di regolarizzazione, pertanto si ritiene che sono irregolari ma non sono oggetto del presente pignoramento (vedi foto che segue)



- Da quanto detto sopra appare evidente che l'immobile è sprovvisto di certificato di abitabilità

6.1. Difformità riscontrate sui luoghi

Alla luce di quanto precedentemente esposto e sulla scorta del sopralluogo effettuato lo scrivente ha rilevato le seguenti difformità:

Il tramezzo rappresentato nell'elaborato grafico in giallo, è stato demolito e pertanto si è previsto il ripristino per uniformarsi alla planimetria catastale e per non inficiare la domanda di sanatoria prot. 19561/86, che risulta ancora in

corso di definizione e come già descritto sopra alquanto “complessa”.

I costi per il ripristino del tramezzo e della porta sono stati stimati a corpo in € 500,00.

I costi per la presentazione all’Ufficio Ferrovie per il nulla osta in quanto il fabbricato rientra all’interno della fascia di rispetto della ferrovia D.P. n° 753 del 11.07.1980 art. 49 sono stimati quali onorari tecnici, per presentazione pratica, relazione geologica, rilievi, progettazione, in circa € 3.000,00.

COME GIA’ DETTO IN PRECEDENZA TALE NULLA OSTA E’ ESSENZIALE IN QUANTO IL BUON FINE DELLA PRATICA DI CONDONO EDILIZIO E’ SUBORDINATO ALL’ACQUISIZIONE DEL PARERE FAVOREVOLE DA PARTE DELL’UFFICIO FERROVIE.

I costi per completare la pratica di sanatoria edilizia, dopo aver acquisito il nulla osta da parte dell’Ufficio Ferrovie, sono stimati fra onorari tecnici, progetto, certificato idoneità sismica, eventuali oneri di urbanizzazione, perizia giurata, diritti di istruttoria comunali, ecc. in circa € 8.000,00.

Il costo per la redazione dell’Attestato di Prestazione Energetica è stimato in circa € 200,00.

7. QUESITO N. 7: “INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL’IMMOBILE”

L’immobile pignorato risulta attualmente abitazione principale della parte eseguita [REDACTED], mentre il marito [REDACTED] risulta deceduto in data 16.02.2023.

8. QUESITO N. 8 “SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE”

Dall’esame della certificazione notarile prodotta dal creditore precedente

(allegato n. 14), per l'immobile oggetto di pignoramento non emergono altre procedure esecutive e procedimenti giudiziari civili.

8.1. Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

Dalla documentazione agli atti e da quella acquisita dallo scrivente nel corso delle operazioni peritali non è emersa esistenza di cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso relativi ad oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione.

Risultano altresì inesistenti provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

8.2. Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura

La certificazione notarile ipocatastale (allegato n. 14), attesta le seguenti formalità:

■ Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo atto notaio Fogazza Dario del 03.08.2006 repertorio 200894/2761 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 07.08.2006 al numero generale 51696 e al numero particolare 17372 a favore di Banca Nuova s.p.a. con sede in Palermo C.F. 00058890815, per capitale di € 90.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 180.000,00, durata 15 anni, a carico ■

■ per i diritti pari a ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, ■

■ per i diritti pari a ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni. Debitore non datore di ipoteca ■

[REDACTED]

- Verbale di pignoramento immobili atto Tribunale di Palermo del 22.02.2008 repertorio 640/2008 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 14.03.2008 al numero generale 14616 e al numero particolare 9576 a favore di Banca Nuova s.p.a. con sede in Palermo C.F. 00058890815, a carico di [REDACTED] per i diritti pari a ½ di piena proprietà, [REDACTED] per i diritti pari a ½ di piena proprietà.

- Verbale di pignoramento immobili atto Unep Corte di Appello di Palermo del 24.09.2020 repertorio n. 2315 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 22.10.2020 al numero generale 42980 e al numero particolare 30659 a favore di Ambra spv s.r.l. con sede in Roma C.F. 13984791007, a carico di [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di comunione dei beni, [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

- Verbale di pignoramento immobili atto Uff. Giud. Unep presso Corte D'Appello di Palermo del 04.06.2022 repertorio n. 3278 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 18.07.2022 al numero generale 35332 e al numero particolare 27976 a favore di Amco-asset Management Company s.p.a. con sede in Napoli C.F. 05828330638, a carico [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di comunione dei



per i diritti pari a

1/1 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

**9. QUESITO N. 9: “VERIFICARE SE I BENI IMMOBILI RICADONO SU
SUOLO DEMANIALE”**

Dall’esame del Certificato di Destinazione Urbanistica (**allegato n. 10**),
rilasciato dal Comune di Palermo Ufficio Urbanistica, in data 24.05.2023, si
evince che l’immobile pignorato non ricade su suolo demaniale.

**10. QUESITO N. 10 “VERIFICARE L’ESISTENZA DI PESI OD ONERI
DI ALTRO TIPO”**

Dall’esame del Certificato di Destinazione Urbanistica e Vincoli (**allegato
n. 10**), rilasciato dal Comune di Palermo Ufficio Urbanistica, in data
24.05.2023, si evince che l’immobile pignorato *ricade all’interno delle Aree
interdette all’uso edificatorio e/o urbanistico per presenza di frane, per crollo,
scivolamenti e ribaltamento di masse lapidee carbonatiche, con alluvionali e
di detrito, colate di fango e detriti, aree interessate da inondazioni e
alluvionamenti (art. 3 delle N.T. di A.); rientra all’interno della fascia di rispetto
della ferrovia D.P. n. 753 del 11.07.1980 art. 49.*

Non risulta invece che l’immobile sia gravato da censo, livello e uso civico.

**11. QUESITO N. 11: “FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE
SPESE DI GESTIONE DELL’IMMOBILE E SU EVENTUALI
PROCEDIMENTI IN CORSO**

L’appartamento di piano primo censito al catasto fabbricati del comune di
Palermo nel foglio 73 particella 190 sub.5 facente parte della palazzina con
accesso dal civico 27 di via Giuseppe Sergi, non ha oneri condominiali non
essendoci un condominio costituito e alla luce di ciò le risposte ai quesiti sono

le seguenti:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (spese condominiali ecc.).

Nessuno importo annuo

- eventuali spese straordinarie già deliberate, ma ancora non scadute

Nessuno importo

- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia

Nessuno importo

- eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato

Nessun procedimento

12. QUESITO N. 12 "PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI"

12.1. Metodo di stima

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

La comparazione rende possibile l'inserimento del bene oggetto di stima nella classe dei beni di analoghe caratteristiche estrinseche ed intrinseche, quindi l'immobile da stimare assumerà, quale più probabile valore venale, quello dato dal prezzo medio rappresentativo della classe in cui è stato inserito. Occorre precisare che per caratteristiche intrinseche, in genere si intendono la consistenza del bene, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e manutenzione, i servizi igienici e le comodità presenti ed

insite nel bene stesso, la dimensione dei vani, l'età della costruzione, la stabilità etc.; mentre per condizioni estrinseche di un immobile in genere si intendono tutte quelle condizioni esterne che possono rendere più o meno appetibile il bene come ad esempio il collegamento viario (servizi pubblici), la vicinanza a mercati, uffici pubblici, locali, banche, locali di attrazione e di cultura, etc. ossia il suo inserimento nel tessuto urbano limitrofo.

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

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

Per la ricerca il sottoscritto si è basato sia sulla personale conoscenza del mercato immobiliare che su dati e valori tratti e desunti da pubblicazioni e da riviste specializzate nel settore immobiliari, dai valori dell' Osservatorio Immobiliare OMI, dal Borsino Immobiliare e su ricerche di immobili simili al momento oggetto di trattative immobiliari (**allegato n. 16**).

12.2. Consistenza dell'immobile

La consistenza commerciale dell'immobile, oggetto della procedura esecutiva, così come determinata nel par. 2.1 della presente relazione, risulta essere pari a 102,00 mq. Il calcolo è stato eseguito secondo quanto dettato dalle *"Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare"* pubblicato dall'Agenzia del Territorio (ai sensi del D.P.R. 138/98), misurando la superficie al lordo delle murature interne e perimetrali.

La superficie del balcone dell'immobile è stata computata nella misura del 25% al fine di omogeneizzare tale superficie a quella principale.

12.3. Valore dell'immobile

Al fine di determinare il valore di mercato dell'immobile, lo scrivente ha analizzato i dati forniti dalle ricerche di mercato di immobili comparabili e ai dati riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate e, del Borsino Immobiliare (**allegato n. 16**), aggiornati al secondo semestre del 2022.

Valori OMI

Comune: Palermo

Fascia/zona: Periferica

Tipologia prevalente: Abitazione di tipo economico

Destinazione: Abitazione

Stato: Normale

Valore Mercato (€/mq) : Minimo 690/mq

Massimo 890/mq

Valori Borsino Immobiliare

Comune: Palermo

Fascia/zona: Periferica

Tipologia prevalente: Abitazione di tipo economico

Destinazione: Abitazione

Stato: Normale

Valore Mercato (€/mq) : Minimo 637/mq

Medio 745/mq

Massimo 854/mq

I suddetti valori fotografano le condizioni semestrali di mercato nell'ipotesi che gli immobili si trovino in condizioni conservative e manutentive di tipo "normale".

L'immobile si presenta in discrete condizioni di manutenzione e conservazione ma occorrerebbe di alcune opere di manutenzione e anche di completamento perché ancora allo stato grezzo.

Alla luce di quanto esposto, tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche (superficie commerciale, volumetria, rifiniture, stato d'uso, piano, esposizione, ubicazione nell'ambito cittadino, non idonee condizioni di manutenzione e conservazione ecc.) dell'immobile oggetto di stima, nonché dei margini di oscillazione delle quotazioni in Euro/mq relative ad immobili aventi destinazioni consimili a quello in esame, sulla base dei dati sopra riportati, si ritiene equo applicare il valore unitario pari a **700,00 €/mq**.

Pertanto, considerando che la consistenza totale dell'immobile è pari a **102,00 mq**, si avrà che il valore di mercato dell'immobile è pari a:

$$V = 102,00 \text{ mq} \times 700,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 71.400,00$$

12.4. Costi da detrarre al valore di mercato

Al valore di mercato del bene occorre detrarre:

- i costi per il ripristino del tramezzo e della porta nell'elaborato grafico segnato in giallo pari a € 500,00
- i costi per onorari tecnici per la richiesta di nulla osta all'Ufficio Ferrovie pari a € 3.000,00
- i costi per il completamento della pratica di sanatoria legge 47/85 protocollo 15961 del 30.12.1986 pari a € 8.000,00
- i costi per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica

APE pari a € 200,00.

Pertanto detraendo dal valore di mercato determinato i summenzionati costi da sostenere, si ha:

Valore di mercato:	€ 71.400,00
Costi per ripristino tramezzo	- € 500,00
Costi per pratica Ufficio Ferrovie	-€ 3.000,00
Costi per completamento sanatoria edilizia	-€ 8.000,00
Costi per Attestato Prestazione Energetica APE	- € 200,00
Sommano	€ 59.700,00

Al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, al valore di mercato come sopra individuato si applica una riduzione nella misura del 5%

$$V = € 59.700,00 * (1 - 0.5) = € 56.715,00$$

in cifra tonda 57.000/00 (diconsi euro cinquantasettemila e zero centesimi).

13. QUESITO N. 13 "PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA"

Il bene staggito non rientra nella casistica prevista dal presente quesito.

SCHEDA RIASSUNTIVA

LOTTO UNICO: piena proprietà di abitazione di tipo economico di piano primo con accesso dalla scala comune dal civ. 27 di via Giuseppe Sergi, realizzato con struttura in c.a. riportato al catasto dei fabbricati del comune di Palermo nel foglio 73 particella 190 sub. 5 zona censuaria 2 categoria A/3 classe 6, consistenza 5,5 vani, rendita € 312,46 e così composto:

- ingresso, soggiorno, n° 2 camere, w.c., ampia cucina, balcone esterno

con accesso dalla cucina;

Fa parte di una palazzina ancora allo stato grezzo con a piano terra una unità con destinazione magazzino e nei piani sovrastanti al piano primo, delle u.i.u. che non risultano censite al catasto fabbricati e che non risultano regolarizzate dal punto di vista urbanistico.

Il corpo di fabbrica confina a Nord con la p.lla 31, a Ovest: con la via Giuseppe Sergi con sottostante ferrovia, a Est con distacco con via Guadagna, a Sud con atrio interno facente parte sempre della particella 190.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla situazione riportata nella planimetria catastale per una piccola difformità.

Per questa irregolarità lo scrivente ha previsto il ripristino del tramezzo con la porta al di conformarsi alla planimetria catastale e non inficiare la domanda di sanatoria 19561 del 30.12.1986.

Si dovrà inoltre presentare pratica all'Ufficio Ferrovia perché l'immobile rientra nella fascia di rispetto della ferrovia D.P. n° 753 del 11.07.1980 art. 49.

Successivamente si dovrà completare la pratica di sanatoria ancora in corso di definizione.

PREZZO BASE: € 57.000/00

Palermo 28/06/2023

Geom. Massimo Vinciguerra



Elenco allegati:

1. P.E.C. del 16.03.2023 incarico

2. Decreto di nomina

3. Verbale di accettazione dell'incarico

4. Documentazione catastale

5. Documentazione fotografica

6. Verbale primo accesso

7. Modulo controllo documentazione

8. Richiesta accesso agli atti Ufficio Condono

9. Richiesta Certificato Destinazione Urbanistica

10. Certificato di destinazione Urbanistica

11. Planimetria stato dei luoghi

12. Titolo di proprietà

13. Visura APE

14. Relazione notarile

15. Documentazione domanda di sanatoria

16. OMI e Borsino Immobiliare