

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.ES. DOTT.SSA V. IMPERIALE

PROCEDURA ESECUTIVA N. 263/2016

RELAZIONE DI STIMA

APRILE 2017

IL C.T.U.
ING. CINZIA DESI

Dott. ing. Cinzia Desi via Torquato Tasso n. 4 - 90144 Palermo
tel. 091/307339 347/2562698 cinzia.desi@ordineingpa.it



TRIBUNALE DI PALERMO**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI G.ES. DOTT. V. IMPERIALE****PROCEDURA ESECUTIVA N. 263/2016 R.G.E.****RELAZIONE DI STIMA**

Il sottoscritto ing. Cinzia Desi, iscritto al n. 4979 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Palermo, sezione A - settori civile/ambientale, industriale ed informazione, è stato nominato dall'Illustrissimo Giudice dell'Esecuzione consulente tecnico d'ufficio nel procedimento in epigrafe con decreto di nomina del 04.11.2016 ed ha prestato il giuramento secondo la formula di rito in data 22.11.2016.

Creditore procedente nella presente procedura esecutiva è la Banca Nuova S.p.A., rappresentata e difesa dall'avv. Giuseppe Di Maria.

L'incarico conferito allo scrivente è stato così formulato nel decreto di nomina del 04.11.2016:

- 1) *Provveda, preliminarmente, a controllare la completezza della documentazione presentata dai creditori (ove necessari: avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri e sequestranti, avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, con precisazione in ordine al buon esito di ciascuna notifica), nonché dei documenti di cui all'art. 567, c. 2° c.p.c. (esplicitando se è stata esaminata la relazione notarile e verificando la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento), segnalando al giudice immediatamente quelli mancanti o inidonei, o comunque ogni altra omissione o discrasia rispetto agli elementi acquisiti;*
- 2) *Provveda, altresì, previa comunicazione scritta alle parti esegutate, al creditore*



precedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, e previo altresì accesso all'immobile (che andrà documentato con appostato verbale; nel caso in cui allo stesso intervengano le parti esecutate le si inviteranno a prendere visione del provvedimento di convocazione ex art. 569 c.p.c. dandone atto nel relativo verbale):

- a) alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento, eventualmente evidenziando l'opportunità di procedere alla formazione di uno o più lotti per la vendita, purché ciascuno dei lotti risulti autonomamente commerciabile e dotato di autonomi identificativi catastali; in caso contrario sottoporrà al Giudice l'eventuale opportunità (ad es. nel caso di manifesta sproporzione fra crediti e valore dei beni) di un previo frazionamento – ove possibile: indicandone i relativi costi. Preciserà se la descrizione dell'immobile fornita nel pignoramento (con particolare riguardo agli identificativi catastali) sia esatta o comunque idonea all'inequivoca individuazione del bene;*
- b) all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, provvedendo, nell'ipotesi in cui queste ultime siano inidonee all'esatta individuazione dei beni, ad effettuare il rilievo planimetrico;*
- c) ad accertare la conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto e, in caso negativo, a segnalare ogni correzione necessaria (quantificando i relativi oneri, da detrarre dal valore di stima);*
- d) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi*



delle leggi vigenti e dei relativi costi approssimativi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti. In particolare, in caso di opere abusive, procederà al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. n. 380/01 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificherà, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'articolo 46, comma 5 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. Si segnala a tal proposito che, ai sensi della normativa attualmente in vigore – lg. 326/03 – la sanatoria a cura dell'aggiudicatario è possibile a condizione che le ragioni del credito siano anteriori all'entrata in vigore della legge: si raccomanda la puntuale verifica di tali condizioni. Laddove l'immobile sia abusivo e non sanabile, stante il disposto di cui all'art. 7 L. 47/85 (oggi art. 31 c. 3 D.P.R. 380/01), verifichi se sia stato emesso da parte dell'autorità competente l'ordine di demolizione, in che data sia stato comunicato, se sia decorso il termine e accertata l'inottemperanza all'ordine di demolizione, costituente titolo per l'acquisto del bene al patrimonio del comune (evenienza che si dovrà adeguatamente segnalare al Giudice prima della stima); in caso di mancata emissione dell'ordine, proceda alla valutazione dell'area di sedime, calcolando i costi connessi all'abbattimento dell'opera abusiva (n.b. i costi



- la regolarizzazione saranno indicati – anche in via approssimativa- e detratti al fine di determinare il valore di stima);*
- e) alla verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- f) indicherà ogni utile informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*
- 3) Rediga, quindi, in fascioletti separati tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:*
- a) l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, di eventuali pertinenze e accessori (ove anch'esse pignorate); ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto; per ciascuno di essi occorrerà, inoltre, allegare copia della concessione o licenza edilizia ovvero indicare gli estremi di eventuali pratiche di sanatoria e verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*
- b) una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un*



condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni, ecc.), le caratteristiche e la destinazione della zona;

- c) lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore ovvero da terzi ed a che titolo, facendo particolare riferimento all'esistenza dei contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
- d) l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico;*
- e) l'esistenza di formalità vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- f) se l'immobile sia dotato di attestato di conformità energetica; in caso negativo (o di attestazione non conforme alla normativa), indicherà i costi presumibili per la regolarizzazione (detraendoli dal valore di stima);*

Si rammenta che, ai sensi di quanto disposto dall'art. 568 c.p.c., “nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel costo del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute”.

Si avverte l'esperto che eventuali incongruenze e/o sopravvalutazioni del compendio



pignorato verranno segnalate dal delegato al giudice (anche sulla scorta dei prezzi di stima dei beni in altre esecuzioni aventi ad oggetto immobili simili e /o della discrezione delle aste) e di ciò si terrà conto nel conferimento di successivi incarichi.

4) *Provveda inoltre l'esperto:*

- a) *alla indicazione di eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), prescindendo invece da eventuali beni pertinenziali dotati di identificativi catastali autonomi non menzionati nell'atto di pignoramento (e nella relativa nota di trascrizione);*
 - b) *alla valutazione dei lotti, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima;*
 - c) *ad indicare, qualora si tratta di quota indivisa, la valutazione della sola quota; precisi in tal caso se il bene risulti separabile in natura ovvero comodamente divisibile o, ancora, se ritenga probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa (es. per la presenza di comproprietari e/o familiari interessati all'acquisto, ecc.); precisi infine, alla luce della documentazione disponibile presso i pubblici uffici, l'identità dei comproprietari segnalando in particolare se diversi da quelli avvisati dal creditore ex art. 599 c.p.c.;*
- 5) *Alleggi il perito a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno quattro interne, un'adeguata documentazione fotografica relativa allo stato d'uso, nonché la planimetria del bene;*
- 6) *Acquisisca il perito direttamente presso i rispettivi uffici i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza.*



In ossequio all'incarico conferito, lo scrivente rassegna la presente relazione tecnico - estimativa suddivisa nei seguenti paragrafi:

1. PREMESSA

2. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI

2.a Verifica della completezza degli avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultanti da pubblici registri e sequestranti

2.b Verifica della completezza degli avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari del bene pignorato

2.c Verifica della completezza della documentazione di cui all'articolo 567 secondo comma c.p.c.

3. ATTIVITÀ DI CONSULENZA

4. INDIVIDUAZIONE E REGOLARITA' AMMINISTRATIVA DEL BENE PIGNORATO

4.a Individuazione del bene pignorato e formazione del lotto per la vendita

4.b Identificazione catastale e rispondenza ai dati riportati nel pignoramento

4.c Conformità dei dati catastali e della planimetria allo stato di fatto

4.d Verifica della regolarità urbanistica

4.e Eventuali pesi di censo, livello e usi civici gravanti sul bene

4.f Oneri condominiali

4.g Eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

5. INDIVIDUAZIONE, DESCRIZIONE E VINCOLI DEL LOTTO



- 5.a Individuazione del lotto
- 5.b Descrizione del lotto
- 5.c Stato di possesso
- 5.d Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene opponibili all'acquirente
- 5.e Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene non opponibili all'acquirente
- 5.f Certificazione energetica

6. VALUTAZIONE DEL LOTTO

- 6.a Determinazione della superficie commerciale
- 6.b Criterio di stima
- 6.c Individuazione delle fonti utilizzate per la stima e del valore unitario di mercato
- 6.d Stima del lotto nello stato di fatto in cui versa

7. SCHEDA RIEPILOGATIVA

Costituiscono parte integrante della presente relazione: la lettera di convocazione dello scrivente con la fissazione dell'inizio delle operazioni peritali, il verbale di sopralluogo, la visura e la planimetria catastale del bene, lo stralcio del foglio di mappa catastale, la planimetria raffigurante lo stato attuale dell'immobile, la fotografia satellitare con l'ubicazione dell'immobile, il titolo di proprietà, l'atto di enfiteusi del 12.01.1957 in notaio F. Mazzamuto, le istanze presentate allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Palermo in data 10.01.2017, le licenze edili n. 1708 del 18.11.1958, n. 708 del 25.06.1959 e n. 1019 del 04.06.1960, il rapporto tecnico per l'abitabilità del 20.06.1960, il certificato di abitabilità del 05.08.1960, protocollo n. 8706, il progetto in variante



allegato alla pratica di abitabilità, le lettere protocollo nn. 68296 e 68398 del 26.01.2017 dell'Ufficio Amministrativo dell'Area Amministrativa della Riqualificazione Urbana e delle Infrastrutture del Comune di Palermo, l'ispezione ipotecaria relativa al periodo 26.05.2016 - 19.04.2017, la visura effettuata presso il Portale Siciliano dell'Energia, le quotazioni del mercato immobiliare relative al secondo semestre 2016 estratte dalla Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, cinque annunci immobiliari e dieci fotografie del lotto.

Lo scrivente, inoltre, unitamente alla presente deposita in busta separata e chiusa l'atto informativo in ottemperanza al provvedimento del 07.02.2008 del Garante per la protezione dei dati personali, dove sono esplicitati i nominativi dei soggetti individuati nella presente relazione con una lettera dell'alfabeto.

1. PREMESSA

Con atto di precetto notificato il 29.03.2016, la Banca Nuova S.p.A. ha ingiunto alla sig.ra **A** il pagamento della somma di 120.802,66 euro, oltre interessi e spese successive, in virtù di quarantatrè rate di mutuo scadute non pagate, nascenti dal mutuo fondiario stipulato con atto del 05.12.2006 in notaio Maria Assunta Lo Piccolo. Poiché la debitrice non ha provveduto al pagamento della somma dovuta, la Banca Nuova S.p.A., rappresentata e difesa dall'avv. Giuseppe Di Maria, ha proceduto con atto di pignoramento notificato il 15.04.2016, sottoponendo ad esecuzione immobiliare l'appartamento sito in Palermo, via Giovanni Gentile n. 51 a piano secondo.

Con provvedimento del 05.08.2016 il Giudice dell'esecuzione ha rilevato che



la relazione notarile ha certificato la titolarità in capo alla debitrice del diritto di enfiteusi invece della piena proprietà, oggetto del pignoramento, quindi ha concesso termine al creditore procedente per dedurre in merito, avvisando che in caso di inerzia la procedura sarebbe stata dichiarata parzialmente improseguibile e limitata al solo diritto di enfiteusi.

Con successivo provvedimento del 04.11.2016, quindi, il Giudice dell'Esecuzione ha nominato il sottoscritto c.t.u. al fine di effettuare la stima del diritto di enfiteusi sul bene pignorato.

Acquisita la documentazione catastale presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Palermo, la documentazione urbanistica presso il Settore Edilizia Privata del Comune di Palermo ed il titolo di proprietà, effettuato il sopralluogo in data 08.02.2017, effettuate verifiche sull'eventuale registrazione del contratto di comodato d'uso gratuito presso l'Agenzia delle Entrate e l'ispezione ipotecaria per verificare ulteriori trascrizioni successive alla redazione della certificazione notarile a carico dell'immobile, lo scrivente risponde di seguito ai quesiti posti nel decreto di nomina del 04.11.2016.

2. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI

2.a Verifica della completezza degli avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultanti da pubblici registri e sequestranti

Esaminata la certificazione notarile agli atti redatta dal Notaio Enrico Siracusano il 26.05.2016, si hanno le seguenti iscrizioni gravanti sull'appartamento sito in Palermo via Giovanni Gentile n. 51 piano secondo,



censito al Catasto Fabbricati di Palermo al foglio 73 particella 597 sub 4:

- iscrizione del 07.12.2006 ai nn. 76189/23015 a favore della Banca Nuova S.p.A. con sede in Palermo nascente da atto di mutuo in notaio Maria Assunta Lo Piccolo del 05.12.2006 per il montante di 125.000,00 euro contro la sig.ra **A**, gravante sul bene oggetto della presente procedura;
- trascrizione del 18.05.2016 ai nn. 19311/14942 nascente da atto di pignoramento n. 2137 dell'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Palermo a favore della Banca Nuova S.p.A. e contro la sig.ra **A**.

Alla luce della relazione notarile agli atti non vi sono creditori iscritti.

2.b Verifica della completezza degli avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari del bene pignorato

Esaminata la certificazione notarile agli atti redatta dal Notaio Enrico Siracusano il 26.05.2016, risulta che l'appartamento pignorato appartiene per il diritto dell'enfiteuta gravante sull'intero immobile alla sig.ra **A**, libera da vincoli matrimoniali, giusto atto di compravendita del 05.12.2006 in notaio Maria Assunta Lo Piccolo, trascritto il 07.12.2006 ai nn. 76187/43530.

Non vi sono, quindi, comproprietari del bene pignorato.

2.c Verifica della completezza della documentazione di cui all'articolo 567 secondo comma c.p.c.

Esaminata la certificazione notarile redatta dal Notaio Enrico Siracusano il 26.05.2016 agli atti, risulta che l'appartamento pignorato appartiene per il diritto dell'enfiteuta alla sig.ra **A**, libera da vincoli matrimoniali, giusto atto di compravendita del 05.12.2006 in notaio Maria Assunta Lo Piccolo da potere dei sigg.ri **B** e **C**, trascritto il 07.12.2006 ai nn. 76187/43530: nell'atto i venditori



hanno dichiarato che sul bene oggetto di compravendita gravava canone enfiteutico a favore dei sigg.ri **D** e **E**, nascente da atto di concessione enfiteutica in Notaio Mazzamuto del 12.01.1957 e la parte acquirente si obbligava a pagare ai concedenti, nei modi e termini fissati nell'atto di concessione enfiteutica, il canone enfiteutico già di lire 167.692 lire e la porzione annua residua di 10.485 lire, franco da arretri.

Ai sigg.ri **B** e **C** il bene era pervenuto:

- in parte per atto di compravendita del 31.01.1985 in notaio Renato Caruso da potere della sig.ra **F**, trascritto il 16.02.1985 ai nn. 6491/5037;
- in parte per successione testata in morte della sig.ra **G**, deceduta il 14.05.2005, giusta denuncia n. 30 volume 345/6 del 30.05.2006, trascritta il 09.12.2008 ai nn. 74963/50356. Alla sig.ra **G** la quota del bene era pervenuta per atto di compravendita del 31.01.1985 in notaio Renato Caruso da potere della sig.ra **F**, trascritto il 16.02.1985 ai nn. 6491/5037.

La relazione notarile, quindi, riporta la storia del dominio del bene pignorato nel ventennio antecedente il 18.05.2016, data di trascrizione del pignoramento: la documentazione di cui all'articolo 567 secondo comma c.p.c. è completa.

3. ATTIVITÀ DI CONSULENZA

Come ritualmente comunicato alle parti, lo scrivente ha dato inizio alle operazioni peritali il giorno 08.02.2016, recandosi alle ore 9.00 a Palermo, in via Giovanni Gentile n. 51, per prendere visione del bene pignorato: alla presenza



della debitrice, lo scrivente ha preso visione dell'appartamento pignorato, effettuandone i rilievi grafici e fotografici.

In tale occasione lo scrivente ha dato lettura alla debitrice del decreto di nomina dell'esperto e di fissazione di udienza ex art. 569 c.p.c. del 04.11.2016, consegnandone pure una copia. In merito all'uso dell'immobile, la sig.ra **A** ha dichiarato che è stato concesso in comodato d'uso gratuito al sig. **H**, riservandosi di dare una copia del contratto allo scrivente. Inoltre, relativamente alle spese condominiali, la sig.ra **A** ha dichiarato che non vi è un condominio costituito, ma di volta in volta vengono pagate le spese di pulizia delle scale condominiali e della fornitura elettrica, raccogliendo le somme tra i condomini.

Lo scrivente ha, quindi, completato le operazioni di consulenza, espletando tutti gli accertamenti previsti dal decreto di nomina: in particolare, ha effettuato le indagini sulla situazione amministrativa dell'immobile, giuste istanze inviate il 10.01.2017 allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Palermo, ha acquisito la documentazione catastale presso l'Agenzia dell'Entrate - Ufficio del Territorio di Palermo, il titolo di proprietà della debitrice e l'atto di enfiteusi del 12.01.1957 in notaio Francesco Mazzamuto, ha cercato di verificare presso l'Agenzia delle Entrate se sia stato registrato il contratto di comodato d'uso dell'immobile (dichiarato dal debitore), ha verificato l'esistenza di ulteriori trascrizioni successive alla redazione della certificazione notarile a carico dell'immobile ed ha verificato se l'immobile è dotato di certificazione energetica, effettuando la visura al Portale Siciliano dell'Energia.

4. INDIVIDUAZIONE E REGOLARITA' AMMINISTRATIVA DEL BENE



PIGNORATO

4.a Individuazione del bene pignorato e formazione del lotto per la vendita

Il bene pignorato è così descritto nell'atto di pignoramento notificato alla debitrice in data 15.04.2016:

“Appartamento sito in Palermo, nella via Giovanni Gentile n. 51, ubicato al piano secondo a destra salendo la scala, composto di tre stanze, sala, camerino, cucina, w.c., bagno e corridoio, confinante con Via Gentile, con proprietà Settecase e con proprietà Maniscalco, in Catasto Urbano al foglio 73, mappale 597 sub 4, zc. 2[^], ctg A/4, cl 5, vani 5,5, RC. Euro 161,91.”

La descrizione riportata nell'atto di pignoramento consente l'univoca ed esatta individuazione del bene.

Il bene costituisce l'unico lotto per la vendita.

4.b Identificazione catastale e rispondenza ai dati riportati nel pignoramento

Il lotto è attualmente censito al Catasto Fabbricati di Palermo al foglio 73 particella 597 sub 4, ubicazione via Giovanni Gentile n. 51, piano secondo, categoria A/4, classe 5°, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 95 m², escluse aree scoperte 95 m², rendita 161,91 euro, in testa ai sigg.ri **B** e **G**.

Nell'atto di pignoramento l'immobile è individuato con i dati corretti.

4.c Conformità dei dati catastali e della planimetria allo stato di fatto

I dati catastali non sono conformi allo stato di fatto perché l'immobile risulta intestato in qualità di proprietari ai sigg.ri **B** e **G**, precedenti titolari del diritto di enfiteusi e danti causa del debitore.

L'immobile nella conformazione attuale, inoltre, è difforme dalla planimetria



depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Palermo del Territorio, presentata in data 04.01.1961.

4.d Verifica della regolarità urbanistica

L'edificio in cui insiste l'appartamento è stato realizzato in forza delle licenze edili n. 1708 del 18.11.1958, n. 708 del 25.06.1959 e n. 1019 del 04.06.1960 ed è stato dichiarato agibile ed abitabile con certificato rilasciato il 05.08.1960, protocollo n. 8706.

L'appartamento è difforme dagli elaborati grafici allegati alla pratica di agibilità: oltre a modifiche alla distribuzione interna, sono presenti difformità nella sagoma, senza tuttavia apprezzabile aumento di superficie, nella struttura portante e nelle aperture sia nel prospetto posteriore (dove è stata realizzata anche una finestra non prevista) che nel prospetto afferente la chiostrina condominiale. Per le modifiche di distribuzione interna con modifiche alla struttura e l'apertura vano finestra non risulta siano stati rilasciati i necessari titoli abilitativi. Dette opere sono state realizzate tutte in epoca antecedente al 04.01.1961, quando è stata presentata la planimetria catastale; in particolare, la modifica alla struttura portante dell'edificio, per tipologia di intervento, è stata effettuata al momento di realizzazione dell'intero stabile.

Queste opere possono essere solo in parte regolarizzate, in particolare:

- la modifica di sagoma e di distribuzione interna, con modifiche alla struttura portante e delle aperture che si affacciano nella chiostrina, sono opere soggette a Segnalazione Certificata Inizio Attività ai sensi dell'articolo 10 comma 2 della Legge Regionale 16/2016, previa acquisizione di Nulla Osta dell'Ufficio del Genio Civile ai sensi



dell'articolo 21 della Legge 64/74 (la certificazione di idoneità statica deve essere relativa all'intero edificio). Trattandosi di opere conformi urbanisticamente, possono essere regolarizzate mediante Segnalazione Certificata Inizio Attività postuma, previo pagamento della sanzione;

- la modifica delle aperture che si affacciano sul prospetto posteriore sono opere soggette a Permesso di Costruire ai sensi dell'articolo 5 comma 1 lettera c) della Legge Regionale 16/2016. Esse non possono essere regolarizzate poiché l'immobile ricade in zona *“area interdetta all'uso edificatorio e/o urbanistico per presenza: fenomeni di frana per crollo, scivolamento e ribaltamento di masse lapidee carbonatiche; con alluvionali e di detrito, colate di fango e detriti, aree interessate da inondazioni e alluvionamenti di particolare gravità”*, dove è consentita solo la manutenzione ordinaria e straordinaria sugli edifici esistenti. Occorrerà, quindi, ripristinare le aperture così come previste nel progetto di variante autorizzato.

Successivamente alla regolarizzazione amministrativa, secondo la circolare n. 4 del 02.02.2017 del Capo Area dell'Area Tecnica della Riquilificazione Urbana e delle Infrastrutture del Comune di Palermo, occorrerà presentare Segnalazione Certificata di Agibilità ai sensi del comma 2 punto c) dell'articolo 24 del Testo Unico per l'Edilizia.

I costi per la regolarizzazione urbanistico - amministrativa dell'immobile, secondo le modalità sopra descritte, si stimano forfettariamente pari a 8.000,00 euro, costituiti da oneri tecnici, oneri comunali e regionali, sanzioni, lavori di ripristino e spese varie.

4.e Eventuali pesi di censo, livello e usi civici gravanti sul bene



L'immobile non è gravato da censo, livello o usi civici.

4.f Oneri condominiali

L'immobile non insiste in un edificio in cui vi è un condominio costituito.

4.g Eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

Dalla certificazione notarile agli atti redatta dal Notaio Enrico Siracusano il 26.05.2016 e dall'ulteriore ispezione fatta dallo scrivente per il periodo dal 26.05.2016 al 18.04.2017 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo, non risultano procedimenti giudiziari gravanti sui beni pignorati.

5. INDIVIDUAZIONE, DESCRIZIONE E VINCOLI DEL LOTTO

5.a Individuazione del lotto

Lotto unico: Diritto di enfiteusi sull'appartamento sito a Palermo, via Giovanni Gentile n. 51 piano secondo, a destra salendo le scale.

Confina ad ovest con via Giovanni Gentile, a nord con vano scala e proprietà aliena, a est con distacco con altri fabbricati ed a sud con proprietà aliena.

Censito al Catasto Fabbricati di Palermo al foglio 73 particella 597 sub 4.

5.b Descrizione del lotto

L'appartamento insiste in un edificio condominiale adibito a civile abitazione, sito in via Giovanni Gentile, nel quartiere della Guadagna, zona semiperiferica di edilizia economico – popolare, in prossimità del fiume Oreto.

L'edificio, realizzato negli anni sessanta, ha struttura in muratura portante a cinque elevazioni fuori terra e copertura piana ed è composto da un'unica scala con due appartamenti per piano, sprovvista di ascensore.

L'appartamento consta di ingresso, soggiorno, due camere, cucina, w.c.



doccia, ripostiglio e corridoio, per una superficie utile pari a 78,20 m² circa.

L'immobile è caratterizzato da finiture di tipo economico: tutti gli ambienti principali hanno pavimentazione in scaglie di marmo e pareti intonacate e tinteggiate, mentre la cucina ed il servizio igienico, corredati dei sanitari di rito e di doccia, sono rivestiti sia nel pavimento, che nelle pareti con piastrelle in ceramica colorata.

Gli infissi esterni sono costituiti da telaio in alluminio pre-verniciato di colore bianco, corredati da analoghe persiane di colore verde; gli infissi interni sono costituiti da porte in legno tamburato.

L'immobile, corredato degli impianti di rito (elettrico, idrico – fognario e citofonico), versa in uno stato di manutenzione ed uso discreto.

5.c Stato di possesso

Alla data del sopralluogo il bene era abitato dal sig. **H**, in virtù di un comodato d'uso gratuito secondo quanto dichiarato dalla parte debitrice, di cui non ha prodotto copia, né è stato possibile reperirlo presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo.

5.d Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene opponibili all'acquirente

Secondo la Variante Generale al Piano Regolatore Generale del Comune di Palermo, approvata con D. Dir. 558 E 124/DRU/02 dell'Assessorato Territorio ed Ambiente della Regione Siciliana, l'intero edificio condominiale ricade in *“area interdotta all'uso edificatorio e/o urbanistico per presenza: fenomeni di frana per crollo, scivolamento e ribaltamento di masse lapidee carbonatiche; con alluvionali e di detrito, colate di fango e detriti, aree interessate da inondazioni e alluvionamenti di particolare gravità”*. In conseguenza a detto vincolo di piano regolatore, imposto dall'Ufficio del Genio



Civile con parere del 22.09.2000 l'area è stralciata: essa è disciplinata ai sensi dell'art.1 comma 1° della Legge Regionale n. 65/81, con l'obbligo di pianificazione non appena perfezionata la revisione e la eventuale riclassificazione dei rischi. La pianificazione delle aree così stralciate dovrà partire dalle previsioni urbanistiche adottate dal Consiglio Comunale con delibera n. 45/97 adeguate alle prescrizioni dei Determina Dirigenziali nn. 558/02 e 124/DRU/02 e di approvazione del piano. Attualmente in detta area è consentita solo la manutenzione ordinaria e straordinaria sugli edifici esistenti.

Sono a carico dell'acquirente:

- la regolarizzazione delle difformità riscontrate presentando allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Palermo Segnalazione Certificata Inizio Attività postuma, previa rimozione degli abusi non sanabili ed acquisizione di parere di idoneità statica e sismica dell'edificio, e successiva Segnalazione Certificata di Agibilità, i cui costi sono stati stimati forfettariamente pari a 8.000,00 euro circa;
- la presentazione di una nuova planimetria catastale e l'istanza di correzione dell'intestazione catastale presso l'Agenzia dell'Entrate – Dipartimento del Territorio, il cui costo si stima pari a 400,00 euro;
- la redazione dell'attestato di prestazione energetica, il cui costo si stima pari a 250,00 euro circa
- le ultime cinque annualità scadute del canone enfiteutico aggiornato frazionato, pari a 1.124,78 euro;
- il pagamento del canone enfiteutico aggiornato frazionato per tutti gli anni successivi al decreto di trasferimento, stimato alla data odierna pari a



224,96 euro.

5.e Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene non opponibili all'acquirente

La certificazione notarile agli atti redatta dal Notaio Enrico Siracusano il 26.05.2016 riporta le seguenti annotazioni:

Iscrizioni:

- nn. 76189/23015 del 07.12.2006a favore della Banca Nuova S.p.A. con sede in Palermo nascente da atto di mutuo in notaio Maria Assunta Lo Piccolo del 05.12.2006 per il montante di 125.000,00 euro contro la sig.ra **A**, gravante sul bene oggetto della presente procedura.

Trascrizioni:

- nn. 19311/14942 del 18.05.2016, nascente da atto di pignoramento n. 2137 dell'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Palermo a favore della Banca Nuova S.p.A. e contro la sig.ra **A**.

5.f Certificazione energetica

L'immobile è sfornito dell'attestato di certificazione energetica, come risulta dalla visura effettuata dallo scrivente presso il Portale Siciliano dell'Energia.

I costi per l'ottenimento dell'attestato, rilasciato da tecnico abilitato, si stimano alla data odierna pari a 250,00 euro.

6. VALUTAZIONE DEL LOTTO

6.a Determinazione della superficie commerciale

Per individuare la superficie commerciale dell'immobile, lo scrivente ha utilizzato i criteri individuati nelle *“Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”*, in allegato C al D.P.R.



138/98, e nella norma UNI EN 15733/2011 “*Servizi erogati da agenti immobiliari - Requisiti per l'erogazione dei servizi da parte degli agenti immobiliari*”.

Trattandosi di un immobile in un edificio plurifamiliare, lo scrivente ha computato le superfici dell'immobile nel seguente modo:

- la superficie dei vani principali ed accessori comunicanti con i vani principali, al 100% della superficie calpestabile, al lordo dei muri interni ed al 50% dei muri perimetrali;
- la superficie del balcone al 25% della superficie utile.

Dal rilievo dell'immobile si ha:

- Superficie dei vani, computata al lordo dei muri interni e al 50% dei muri perimetrali 91,70 m²
- Superficie del balcone 2,70 m²

per una superficie commerciale complessiva, arrotondata al metro quadro, pari a 92,00 m²

6.b Criterio di stima

Il diritto di enfiteusi su un bene, secondo i dettami dell'estimo, si determina detraendo al valore di mercato della piena proprietà del bene il prezzo per l'affrancazione e le relative spese. Nel caso in oggetto, si tratta di determinare il diritto di enfiteusi di uno degli appartamenti realizzato su un fondo gravato da enfiteusi. Pertanto, come sarà meglio motivato nel proseguo, sebbene non sia possibile affrancare pro-quota il terreno, ai soli fini della determinazione del valore del diritto di enfiteusi sull'appartamento, sarà calcolata la quota del prezzo di affrancazione a carico dell'immobile,

Individuazione del valore di mercato della piena proprietà dell'appartamento



Nell'individuare il valore di mercato della piena proprietà dell'appartamento il sottoscritto si è prefissato di determinare il più probabile valore di mercato del bene, ossia il valore che, presumibilmente, assumerebbero le contrattazioni relative al bene in oggetto, qualora lo stesso fosse immesso nel mercato immobiliare. I criteri comunemente utilizzati in tali circostanze consistono essenzialmente in due: il criterio analitico, che determina il valore del bene dalla capitalizzazione del reddito che esso può produrre, ed il criterio sintetico, che determina il valore di stima in base a dati noti, relativi a contrattazioni già avvenute di beni equivalenti per ubicazione e caratteristiche. Il sottoscritto in questa sede ha ritenuto opportuno utilizzare il criterio sintetico: una volta individuato il valore di mercato della piena proprietà dell'appartamento in condizioni di ordinarietà, ha detratto i costi a carico dell'acquirente, quali gli oneri per la regolarizzazione urbanistico – amministrativa dell'immobile e per la redazione dell'attestato di certificazione energetica, già descritti ed individuati nei paragrafi precedenti.

Individuazione del prezzo per l'affrancazione del terreno

Prima di entrare nel merito del criterio adottato per la determinazione del prezzo di affrancazione, occorre fare una breve premessa sulla tipologia di enfiteusi oggetto di stima e sulla normativa che la regola.

L'edificio in cui insiste l'immobile, unitamente all'edificio attiguo con ingresso dal civico 53 della stessa via, è stato realizzato su un lotto di terreno edificabile concesso in enfiteusi perpetua, giusto atto del 12.01.1957 in notaio Francesco Mazzamuto, trascritto il 30.01.1957 ai nn. 2578/2271, per un canone annuo convenuto pari a 167.692 lire: all'articolo 7 del citato atto gli enfiteuti si



obbligavano a migliorare il fondo ricevuto in concessione mediante la costruzione di fabbricati. Il caso in specie è, quindi, un'enfiteusi edificatoria, trattandosi di un'enfiteusi costituita su un terreno edificabile.

La normativa che regola l'enfiteusi è alquanto complessa e differente a seconda della tipologia di enfiteusi e della data di sua costituzione: sia gli specifici articoli del codice civile (Libro III, titolo IV, articoli 957 -977), che le due principali leggi speciali che normano l'enfiteusi, la legge del 22.07.1966 n. 607 e la legge 18.12.1970 n. 1138, hanno subito importanti modifiche a seguito di sentenze della Corte Costituzionale, creando così un vuoto normativo che ancora non è stato colmato dal legislatore.

Ai sensi dell'articolo 9 della Legge 1138/1970, come modificata dalla Legge 270/1974, il prezzo per l'affrancazione del terreno, sia nel caso di enfiteusi agrarie che di enfiteusi urbane, è pari a quindici volte il canone annuo enfiteutico.

Il canone enfiteutico da utilizzare per la determinazione del prezzo di affrancazione del terreno non è quello originariamente previsto nell'atto di costituzione di enfiteusi del 12.01.1957 in notaio Francesco Mazzamuto (riportato anche nel titolo di proprietà della debitrice), ma il canone deve essere aggiornato periodicamente al fine di garantire una maggiore corrispondenza dei capitali di affranco con la realtà economica, così come previsto dalle leggi speciali, la legge n. 607/66 e la legge n. 1138/1970 come modificata dalla Legge 270/1974, e della sentenze nn. 406/1988, 143/1997 e 160/2008 della Corte Costituzionale, nonché della Circolare n. 118/1999 del Ministero dell'Interno.

Relativamente alle aree edificabili, in particolare, con parere n. 661 del 09.06.1998 il Consiglio di Stato ha stabilito che il valore del canone enfiteutico



deve essere determinato applicando al valore dell'area un equo saggio di rendimento, individuato nel valore venale ai fini ICI dal Ministero delle Finanze, nella nota protocollo n. E2/1527 del 26.10.2000. Secondo gli orientamenti più recenti, il canone annuo aggiornato di aree edificate si determina sulla base della proporzione esistente tra la rendita catastale degli immobili urbani ivi realizzati ed il relativo valore fiscale, determinabile dalla normativa istitutiva dell'imposta municipale urbana, ossia come la media aritmetica tra la rendita catastale ed il valore I.M.U. dei fabbricati realizzati sul terreno, quest'ultimo determinato secondo le modalità di cui all'articolo 13 comma 4 del Decreto Ministeriale 201/2011 convertito in Legge 214/2011.

Seppur non sia possibile affrancare il terreno gravato da enfiteusi pro-quota, nel particolare tipo di enfiteusi in questione, non vi è obbligo di solidarietà di tutti gli enfiteuti nel pagamento del canone enfiteutico: ai sensi dell'articolo 961 secondo comma del codice civile, trattandosi di un'enfiteusi urbana costituita nel 1957 e successivamente frazionata, il coenfiteuta è obbligato soltanto al pagamento del canone proporzionalmente al valore della sua porzione.

Ai soli fini della determinazione del valore del diritto di enfiteusi, quindi, si calcherà la quota del prezzo di affrancazione a carico dell'immobile oggetto di stima, sulla scorta del canone enfiteutico aggiornato, frazionato proporzionalmente all'immobile in questione, in quanto il singolo proprietario di un appartamento potrà verosimilmente affrancare il proprio immobile, congiuntamente a tutti gli altri coenfiteuti, ripartendo il prezzo di affrancazione del terreno proporzionalmente alla consistenza delle diverse unità immobiliari.

Secondo quanto prima scritto, il canone frazionato verrà determinato dalla



media tra la rendita catastale dell'immobile pignorato ed il valore I.M.U. dello stesso immobile, determinato moltiplicando la rendita catastale rivalutata (applicando il coefficiente del 5%) per il coefficiente 160 ed applicando l'aliquota del 10,6%, vigente nel comune di Palermo per i fabbricati di categoria catastale A differenti dall'abitazione principale.

Ulteriori spese

Al valore della piena proprietà vanno detratte, oltre al prezzo di affrancazione, anche le spese notarili per la stipula dell'atto di affrancazione (spettanti all'enfiteuta) sempre proporzionalmente alla consistenza dell'immobile, e cinque annualità scadute del canone annuo enfiteutico frazionato aggiornato (non soggetti a prescrizione), atteso che non si ha alcuna informazione sul pagamento del canone enfiteutico dovuto.

Infine al valore determinato del diritto di enfiteusi si applicherà un'ulteriore riduzione del 10 % per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

6.c Individuazione delle fonti utilizzate per la stima e del valore unitario di mercato

Per effettuare la stima sintetica lo scrivente ha utilizzato le seguenti fonti:

- banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio secondo semestre 2016 (ultime pubblicate) che riporta nella zona OMI D3 "Periferica/ Falsomiele – Oreto – Guadagna–Brancaccio – Fondo Bagnasco", ove ricade l'immobile, per abitazioni di tipo economico un valore minimo pari a 770,00 euro/m² e valore massimo pari a 1.100,00 euro/m²;
- annunci immobiliari pubblicati su siti specifici, relativi ad immobili



analoghi per sito e caratteristiche al bene oggetto di stima, in base al quale si rileva un valore unitario medio pari a 740,00 euro/m².

Considerato che le contrattazioni immobiliari in media si chiudono ad un valore inferiore rispetto alle richieste del 10%, viste le finiture, le caratteristiche e gli accessori dell'immobile, l'ubicazione al secondo piano in edificio sprovvisto di ascensore, lo scrivente ha individuato un valore venale unitario per l'immobile in oggetto pari a 800,00 euro/m².

6.d Stima del lotto nello stato di fatto in cui versa

Sulla scorta del valore unitario già individuato, il più probabile valore di mercato del bene, la cui superficie commerciale è pari a 92 m² circa, si stima, in condizioni standard, pari a:

$$800,00 \text{ euro/m}^2 \times 92 \text{ m}^2 = 73.600,00 \text{ euro}$$

A detto valore si detraggono:

- i costi per la regolarizzazione urbanistica ed amministrativa già stimati pari a 8.000,00 euro;
- i costi per la presentazione di una nuova planimetria catastale e la presentazione dell'istanza di correzione dell'intestazione catastale presso l'Agenzia dell'Entrate – Dipartimento del Territorio, già stimati pari a 400,00 euro;
- i costi per la redazione dell'attestato di prestazione energetica, già stimati pari a 250,00 euro.

Il valore della piena proprietà dell'appartamento nello stato di fatto in cui versa è, quindi, pari a:

$$73.600,00 \text{ euro} - (8.000,00 + 400,00 + 250,00) \text{ euro} = 64.950,00 \text{ euro}$$



Ai fini della determinazione del prezzo di affrancazione del bene si determina il canone enfiteutico aggiornato frazionato, quale media aritmetica tra rendita catastale ed il valore IMU dell'immobile, quest'ultimo determinato moltiplicando la rendita catastale rivalutata applicando il coefficiente del 5%, per il coefficiente 160 ed applicando l'aliquota del 10,6%. In cifre il canone enfiteutico aggiornato frazionato è pari a:

$$(161,91 + 161,91 \times 1,05 \times 160 \times 0,0106) \text{ euro} / 2 = 224,96 \text{ euro}$$

Il prezzo di affrancazione è pari a 15 volte il canone enfiteutico aggiornato: la quota a carico dell'immobile, ai fini della determinazione del valore del diritto di enfiteusi, è pari a

$$224,96 \text{ euro} \times 15 = 3.374,33 \text{ euro}$$

Al valore della piena proprietà dell'immobile, occorre detrarre anche le spese per l'affrancazione pro quota, stimate forfettariamente pari a 500,00 euro, e cinque annualità del canone enfiteutico aggiornato frazionato (che rimangono a carico dell'acquirente), pari a 1.124,78 euro.

Infine, al valore di stima dell'immobile, al netto delle riduzioni sopra individuate, si applica un ulteriore deprezzamento del 10% per l'assenza di garanzia del bene venduto.

Il più probabile valore del diritto di enfiteusi sul bene, nello stato di fatto in cui lo stesso versa, si stima pari a:

$$(64.950,00 - (3.374,33 + 500,00 + 1.124,78)) \times 0,90 \text{ euro} = 53.955,90 \text{ euro}$$

Che si arrotonda a **54.000,00 euro.**

7. SCHEDA RIEPILOGATIVA

Appartamento sito a Palermo, via Giovanni Gentile n. 51, piano secondo,



composto da ingresso, soggiorno, due camere, cucina, w.c. doccia, ripostiglio e corridoio, per una superficie utile pari a 78,20 m² circa e superficie commerciale pari a 92 m² circa.

Confina ad ovest con via Giovanni Gentile, a nord con vano scala e proprietà aliena, a est con distacco con altri fabbricati ed a sud con proprietà aliena.

Censito al Catasto Fabbricati di Palermo al foglio 73 particella 597 sub 4.

L'edificio in cui insiste l'appartamento è stato realizzato in forza delle licenze edili n. 1708 del 18.11.1958, n. 708 del 25.06.1959 e n. 1019 del 04.06.1960 ed è stato dichiarato agibile ed abitabile con certificato rilasciato il 05.08.1960, protocollo n. 8706.

Sono presenti difformità di varia natura: alcune non sanabili ed altre regolarizzabili mediante SCIA postuma.

Il valore di stima del diritto di enfiteusi sull'appartamento, nello stato di fatto in cui versa, si stima pari a 54.000,00 euro.

Palermo, 19.04.2016

Il C.T.U.

Dott. Ing. Cinzia Desi

