

Tribunale di Palermo
Sezione VI Civile - Esecuzioni Immobiliari
G. Es. Dott. Fabrizio Minutoli
Relazione di consulenza tecnica di ufficio
Esecuzione immobiliare R.G. Es. 391-2022

Esecuzione promossa da:

Parte A

Contro:

Parte B per la quota di 2/18

Parte B per la quota di 12/18

Parte B per la quota di 2/18

Parte B per la quota di 2/18

Data prossima Udienza 27.11.2024

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto Giorgio Agrifoglio, consulente tecnico d'ufficio nel procedimento in epigrafe, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Palermo e all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Palermo, convinto di aver



svolto il compito affidatogli nel migliore dei modi, si pregia di rassegnare alla S.V. Ill.ma la presente relazione tecnica d'ufficio in ordine al quesito formulatogli.

La presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio, in risposta ai quesiti formulati, risulta così articolata:

| | |
|--|----|
| <i>I - Premessa e mandato di consulenza</i> | 4 |
| <i>II - Operazioni preliminari alla consulenza</i> | 4 |
| <i>III - Svolgimento delle operazioni peritali</i> | 5 |
| <i>IV - Risposta ai quesiti</i> | 6 |
| <i>QUESITO 1 - Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento</i> | 6 |
| <i>V - Risposta ai quesiti</i> | 9 |
| <i>QUESITO 2 - Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto</i> | 9 |
| <i>V.a – Caratteristiche Geometriche</i> | 12 |
| <i>V.b – Rilievo fotografico</i> | 16 |
| <i>VI - Risposta ai quesiti</i> | 23 |
| <i>QUESITO 3 - Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato</i> | 23 |
| <i>VII - Risposta ai quesiti</i> | 26 |
| <i>QUESITO 4 - Procedere alla predisposizione di schema sintetico descrittivo del lotto</i> | 26 |
| <i>VIII - Risposta ai quesiti</i> | 28 |



| | |
|---|-----------|
| <i>QUESITO 5 - Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....</i> | <i>28</i> |
| <i>IX - Risposta ai quesiti.....</i> | <i>30</i> |
| <i>QUESITO 6 - Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....</i> | <i>30</i> |
| <i>X - Risposta ai quesiti.....</i> | <i>35</i> |
| <i>QUESITO 7 - Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile</i> | <i>35</i> |
| <i>XI - Risposta ai quesiti.....</i> | <i>36</i> |
| <i>QUESITO 8 - Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene</i> | <i>36</i> |
| <i>XII - Risposta ai quesiti</i> | <i>37</i> |
| <i>QUESITO 9 - Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale</i> | <i>37</i> |
| <i>XIII - Risposta ai quesiti.....</i> | <i>37</i> |
| <i>QUESITO 10 - Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo</i> | <i>37</i> |
| <i>XIV - Risposta ai quesiti.....</i> | <i>37</i> |
| <i>QUESITO 11 - Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....</i> | <i>37</i> |
| <i>XV - Risposta ai quesiti</i> | <i>38</i> |
| <i>QUESITO 12 - Procedere alla valutazione dei beni</i> | <i>38</i> |
| <i>XVI - Risposta ai quesiti.....</i> | <i>43</i> |
| <i>QUESITO 13. Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota</i> | <i>43</i> |
| <i>Elenco elaborati prodotti.....</i> | <i>44</i> |



I - Premessa e mandato di consulenza

Con provvedimento del 15.10.2023 il Giudice dell'Esecuzione Dott. Fabrizio Minutoli nominava il sottoscritto, Ing. Giorgio Agrifoglio, per rispondere ai chiarimenti chiesti nel medesimo provvedimento (v. all. n. 2.d).

In data 07.11.2023 il sottoscritto dichiarava di accettare l'incarico e prestava il giuramento di rito.

Il quesito posto al sottoscritto risulta così sinteticamente articolato:

- individuazione e verifica della correttezza della documentazione agli atti;
- individuazione e descrizione edilizio-urbanistica del bene;
- descrizione intrinseco-estrinseca del bene;
- individuazione del metodo di stima e conseguente valutazione del bene.

I quesiti saranno successivamente elencati e trattati così come distintamente formulati nel decreto di nomina

II - Operazioni preliminari alla consulenza

Dopo aver acquisito copia della documentazione, il sottoscritto ha proceduto ad una prima fase di esame della stessa.



Sulla scorta degli elementi acquisiti, il sottoscritto ha quindi effettuato delle ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palermo, l'Agenzia del Territorio di Palermo e presso il Notaio stipulante al fine di acquisire elementi e dati che, comparati anche con quanto contenuto nella documentazione agli atti ed a quanto rilevato durante le attività di sopralluogo, permettessero al sottoscritto di espletare in modo esauriente e completo il mandato ricevuto.

III - Svolgimento delle operazioni peritali

In data 10.02.2024 si definiva la verifica preliminare con la trasmissione del modulo di controllo con la dicitura "DOCUMENTAZIONE COMPLETA".

In data 25.07.2027 con l'ausilio dal custode nominato si eseguiva l'accesso presso l'immobile pignorato.

Il sopralluogo veniva quindi regolarmente svolto procedendo ad un attento rilievo dei luoghi sia sulle parti private che su quelle comuni, effettuando delle misurazioni, verifiche dello stato dei luoghi e riprese fotografiche al fine di ottenere una puntuale riproduzione dei luoghi (v. all. n. 1.c,1.c e 2h, 2i,2j) prendendo appunti su fogli separati.



IV - Risposta ai quesiti

QUESITO 1 - Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

Il diritto reale sul bene trasferito in capo a Parte Be Tagliavia Clelia, coniugati in matrimonio con regime patrimoniale di comunione legale dei beni (c. all. n. 2.g e 2.k), è la piena proprietà, in forza dell'atto di compravendita in Palermo del 04/02/1992 rep. 55447 notaio CATANIA FRANCESCO, trascritto il 28/12/1993 nn. 51096/38084 da potere di Istituto Autonomo Case Popolari Palermo (v. all. n. 2.g).

Risulta trascritta in data 16/03/2006 ai nn. 16686/8376 l'accettazione tacita dell'eredità in morte di PARTE B (per la quota di 9/18) Nata il 09/02/1941 a PALERMO Codice fiscale PARTE B , relativa all'immobile in Palermo Foglio 83 Particella I 051 Subalterno 7 da parte degli eredi sigg.ri Parte B(2/18), Parte B(3/18), Parte B (2/18), Parte B (2/18) nascente da atto Notaio Mairretta Vincenzo Sede PALERMO del 13/03/2006 la cui successione non risulta trascritta.

Il diritto reale pignorato agli esecutati in forza dell'atto di pignoramento trascritto in data 28.10.2022 ai nn. 51693 r. gen. 41135 pignoramento del 23.11.2021 rep. 6459 trascritto a Palermo il 21.12.2021 ai numeri Registro Generale 59317 Registro Particolare 46373 notificato ai sensi dell'art. 140 c.p.c. in data 25.11.2021 è la piena proprietà agli esecutati dei seguenti immobili:

- Palermo, NCEU Foglio 83 Particella 1051 Subalterno 7, A/4 - Abitazioni di tipo popolare.



Pertanto, **il diritto pignorato agli esecutati coincide con quello della sua titolarità**. A riguardo **si assume come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità dei soggetti esecutati** ovvero il bene in piena proprietà agli esecutati catastalmente identificato all’N.C.E.U. del comune di Palermo al Foglio 83 Particella 1051 Subalterno 7, Zona Censuaria 4, categoria A/4, Classe 5, Consistenza 5 vani, largo Pietro Macchiarella (ex Largo del Daino) n. 5 interno 7 piano 3, Rendita 147,19 €.

Il bene pignorato in piena proprietà agli esecutati è catastalmente identificato all’N.C.E.U. del comune di Palermo al Foglio 83 Particella 1051 Subalterno 7, Zona Censuaria 4, categoria A/4, Classe 5, Consistenza 5 vani, largo Pietro Macchiarella (ex Largo del Daino) n. 5 interno 7 piano 3, Rendita 147,19 €.

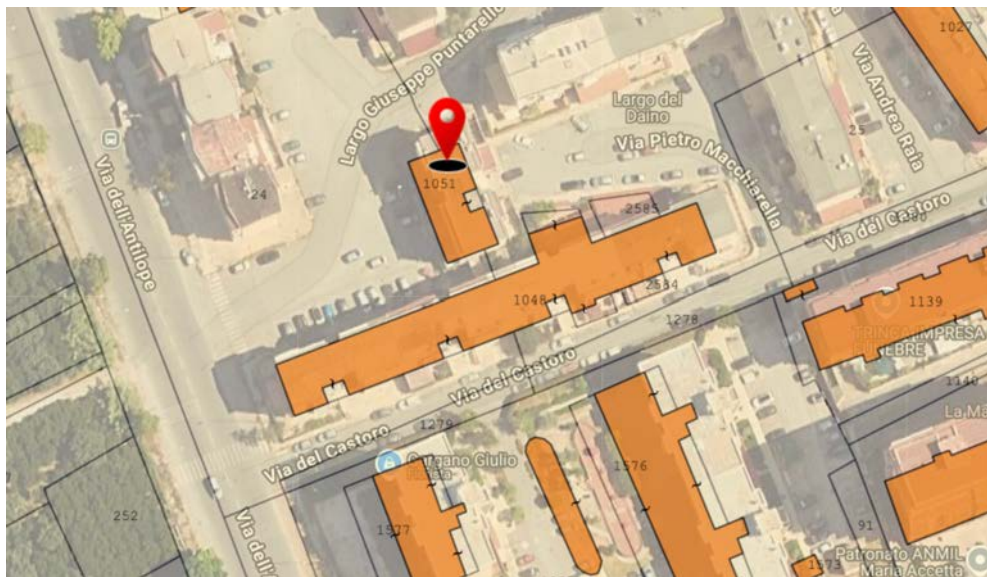
Pertanto, **vi è corrispondenza tra i dati catastali di cui al diritto di proprietà e quelli indicati nell’atto di pignoramento**. Inoltre, dalla data di acquisto, non sono intercorse variazioni catastali.

Si rileva che il bene è effettivamente sito in largo Pietro Macchiarella (ex Largo del Daino) n. 5 interno 7 piano 3.

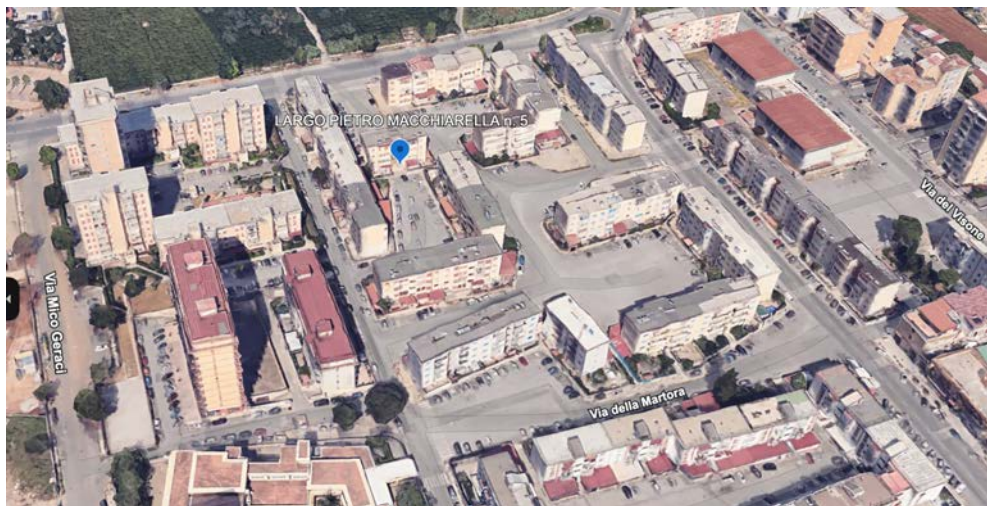
L’immobile è accessibile tramite ingresso condominiale con scalinata da largo Pietro Macchiarella (ex Largo del Daino).

Di seguito si riporta una sovrapposizione tra la fotografia satellitare (fonte Google Earth) e l’estratto della mappa catastale (foglio 20) corrispondente, con l’indicazione della particella su cui insiste il bene pignorato.





Si riporta altresì una fotografia satellitare (fonte Google Earth) con l'indicazione della posizione dell'immobile accessibile tramite ingresso condominiale con scalinata da largo Pietro Macchiarella (ex Largo del Daino).



Esaminato il piano regolatore vigente (Variante Generale al P.R.G. 2004) è emerso che lo stesso insiste su Parte di territorio urbanizzate sulla



base di piani di edilizia economica e popolare o sovvenzionata realizzate dopo gli anni 50. (Zonizzazione B4b); è inoltre assente un'eventuale trascrizione sul bene di vincoli, si può pertanto confermare che non vi è alcun procedimento di espropriazione per pubblica utilità.

Sulla base delle informazioni assunte, esaminata la documentazione agli atti, quella acquisita e gli elementi emersi dai sopralluoghi effettuati, il sottoscritto ritiene non sia emersa la possibilità di procedere alla formazione di più lotti separati per la vendita, si procederà pertanto alla formazione di un lotto unico dell'unico bene pignorato:

P.to 1) Appartamento di tipo civile, unico pignorato, catastalmente identificato all'N.C.E.U. del comune di Palermo al Foglio 83 Particella 1051 Subalterno 7, Zona Censuaria 4, categoria A/4, Classe 5, Consistenza 5 vani, largo Pietro Macchiarella (ex Largo del Daino) n. 5 interno 7 piano 3, Rendita 147,19 €, superficie catastale 114 m², 110 m² escluse aree scoperte. Confinante a sud ed a nord con altri sub della medesima particella, a est confina largo Giuseppe Puntarello, ad ovest con largo Pietro Macchiarella (ex Largo del Daino).

V - Risposta ai quesiti

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



Il bene pignorato ed oggetto del presente **Lotto unico** è composto da P.to 1)Appartamento di tipo civile, unico pignorato, catastalmente identificato all’N.C.E.U. del comune di Palermo al Foglio 83 Particella 1051 Subalterno 7, Zona Censuaria 4, categoria A/4, Classe 5, Consistenza 5 vani, largo Pietro Macchiarella (ex Largo del Daino) n. 5 interno 7 piano 3, Rendita 147,19 €, superficie catastale 114 m², 110 m² escluse aree scoperte. L’accesso all’unità immobiliare avviene tramite ingresso condominiale con scalinata da largo Pietro Macchiarella (ex Largo del Daino).

Esternamente il fabbricato si presenta per la maggior parte rifinito.

Non vi sono pertinenze condominiali esclusive riferite al bene pignorato.

L’immobile è inserito in contesto condominiale. Il fabbricato non ha particolari dotazioni condominiali ad eccezione di quelle ordinarie e necessarie per l’uso comune, gli impianti per l’uso ed il godimento comune.

Come evidenziato nel verbale di accesso all’immobile, in tale sede l’esecutato riferisce di aver corrisposto all’amministratore pro-tempore (Dott. Fabbro) i pagamenti delle quote ordinarie che ammontano a 20/25 euro circa mensili nonché di essere a conoscenza del fatto che sono già state deliberate alcune spese straordinarie per il rifacimento della facciata, di cui però non riferisce gli importi.

Anche a seguito di ulteriori solleciti da parte del custode all’esecutato, l’esecutato ha dichiarato che non vi è più un amministratore di condominio né non sono stati forniti né rivenuti recapiti telefonici, indirizzo e-mail e/o di posta elettronica certificata del precedente amministratore Dott. Fabbro per consentire di poter accertare quanto sopra dichiarato.



L'immobile fa parte di un fabbricato in linea a quattro elevazioni fuori terra, con unità immobiliari distribuite tramite unica scala con accesso dal civico 5.

Il fabbricato di forma pressoché regolare è posto in adiacenza al largo Pietro Macchiarella (ex Largo del Daino) da cui è separata da un piccolo marciapiede da cui si accede poi percorrendo una scalinata al portone condominiale.

Dal punto di vista costruttivo il fabbricato è caratterizzato come segue:

- Struttura portante del tipo intelaiata in cemento armato.
- Copertura piana non praticabile.
- Prospetti realizzati con intonaco per esterni tipo Li Vigni.
- Infissi esterni realizzati in alluminio e protetti esternamente da serrande in materiale plastico.
- I balconi presentano ringhiere in ferro.

Il fabbricato è stato edificato e nell'attuale destinazione d'uso e da accertamenti effettuati presso i competenti uffici comunali nonché dall'esame dei documenti, realizzato antecedentemente al primo settembre 1967 (v. all 2.g)

Il bene si inserisce nella III Circoscrizione, all'interno del Quartiere villagrazia-falsomiele ed è accessibile tramite ingresso condominiale con scalinata da largo Pietro Macchiarella (ex Largo del Daino).

In merito alle caratteristiche estrinseche dell'immobile (quali ubicazione, servizi, infrastrutture ecc..), l'immobile è inserito in un contesto discretamente urbanizzato con fabbricati prevalentemente a tre o quattro



elevazioni fuori terra prevalentemente edificati da privati oltre a più recenti fabbricati multipiano.

Esso, inoltre, si trova a circa 0,5 km di distanza dalla più vicina fermata dei servizi di trasporto pubblico e a circa 1 km dall'accesso alla E90 di collegamento per le autostrade A19 ed A20.

Nelle immediate vicinanze sono presenti servizi come scuole, banche, servizi postali nonché attività commerciali ed industriali.

V.a – Caratteristiche Geometriche

L'immobile si sviluppa su un unico livello con veranda prospiciente sul retro-prospetto ed aperture su balconi a prospetto. L'accesso all'unità immobiliare avviene tramite ingresso condominiale con scalinata da largo Pietro Macchiarella (ex Largo del Daino).

L'immobile è forma pressoché regolare e si presenta per la maggior parte rifinito; presenta alcune non conformità rispetto a quanto rappresentato sulla planimetria catastale depositata al N.C.E.U. del comune di Palermo al Foglio 83 Particella 1051 Subalterno 7. La visura catastale e la relativa planimetria riportano 5 vani catastali. Durante l'accesso all'immobile sono stati rilevati i vani di seguito descritti:

Piano terzo:

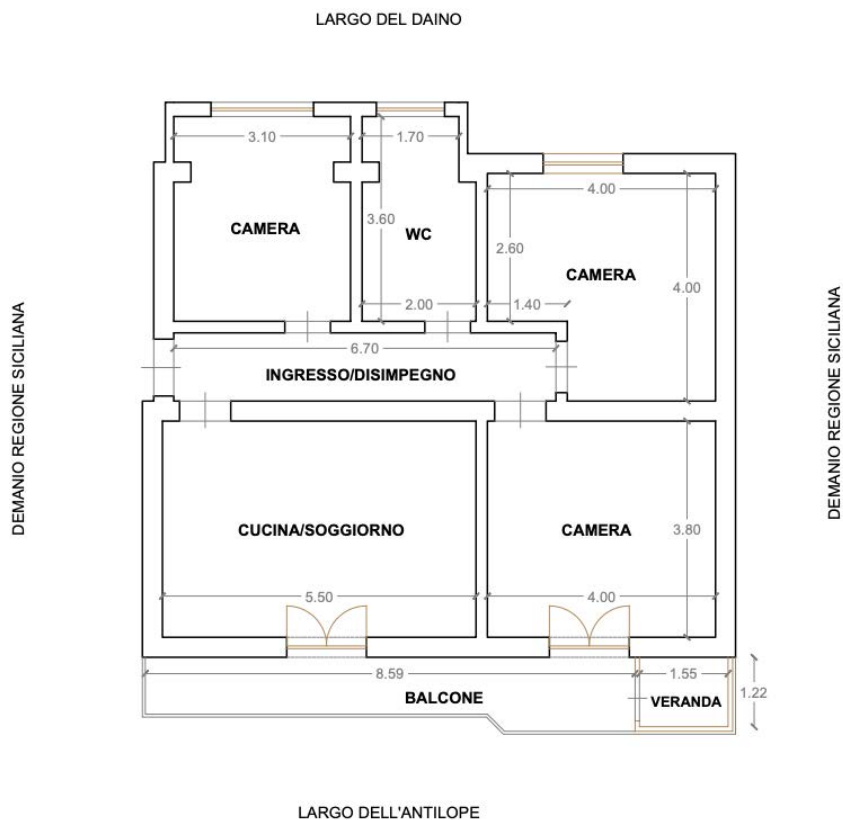
- Dal vano scala privo di ascensore si accede al portone interno che costituisce l'ingresso dell'abitazione;



- L'accesso all'immobile avviene su un vano adibito a ingresso-disimpegno di circa 7 mq il quale presenta le porte di accesso ai vani dell'appartamento
- Dal disimpegno sono presenti ulteriori 5 accessi:
 - Il primo a dx comunicante tramite apertura priva di infisso, conduce ad un vano di circa 19 mq adibito a soggiorno-cucina, dalla quale si accede ad un balcone di circa 10 mq a prospetto su cui insiste una piccola porzione verandata di circa 2 mq;
 - Il secondo a dx conduce ad un vano di circa 13 mq adibito a camera da letto dotata di un accesso al balcone prospiciente a prospetto.
 - Il primo a sx conduce ad un vano di circa 10 mq adibito a camera da letto dotata di finestra a retrospetto.
 - Il secondo a sx, tramite porta ad anta battente in legno, conduce ad un bagno di circa 7 mq dotato di servizi e di finestra a retrospetto;
 - Proseguendo sul disimpegno a sx, tramite porta ad anta battente in legno, conduce ad un un vano di circa 14 mq adibito a camera da letto dotata di finestra a retrospetto;

L'altezza utile dei vani interni è di circa 3 m.





Le porte interne sono in legno. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera e serrande realizzate in plastica.

I pavimenti sono realizzati con piastrelle di gres chiaro ad eccezione, il bagno è piastrellato con elementi di colore giallo al pavimento ed elementi di colore chiaro nelle porzioni verticali sino a 1,3 metri di altezza.

Nel vano cucina la zona di lavoro è dotata di elettrodomestici a incasso.

Complessivamente le finiture interne dell'immobile sono in discreto stato di conservazione coerente con una ristrutturazione rispetto alle finiture



originarie. Si riscontrano distaccamenti correlati a fenomeni umidiferi lungo tutte le pareti esterne lato prospetto.



V.b – Rilievo fotografico



Foto 02.01 – ingresso condominiale tramite scalinata da largo Pietro Macchiarella n°5 (ex Largo del Daino).





Foto 02.02 – soggiorno-cucina



Foto 02.03 – soggiorno-cucina





Foto 02.04 – camera da letto matrimoniale

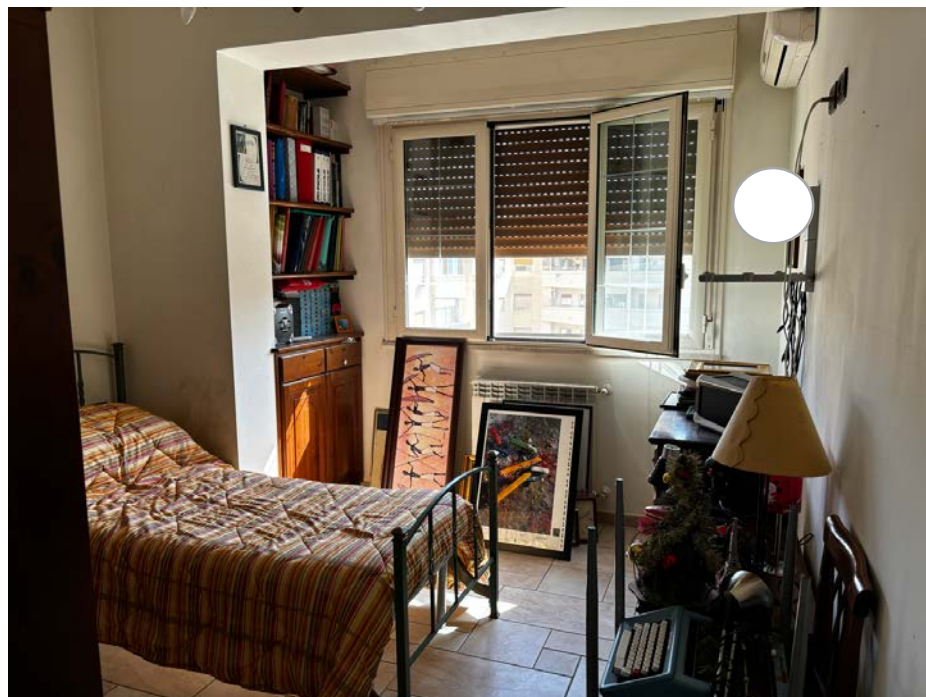


Foto 02.05 - camera da letto





Foto 02.06 - camera da letto



Foto 02.07 - disimpegno





Foto 02.08 – portone di ingresso

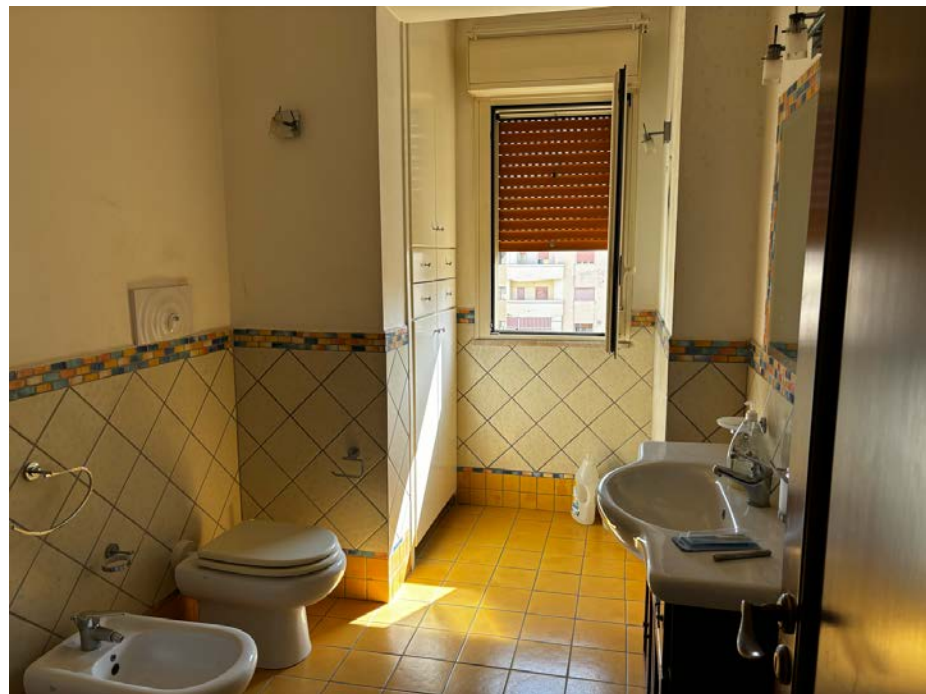


Foto 02.09 – bagno



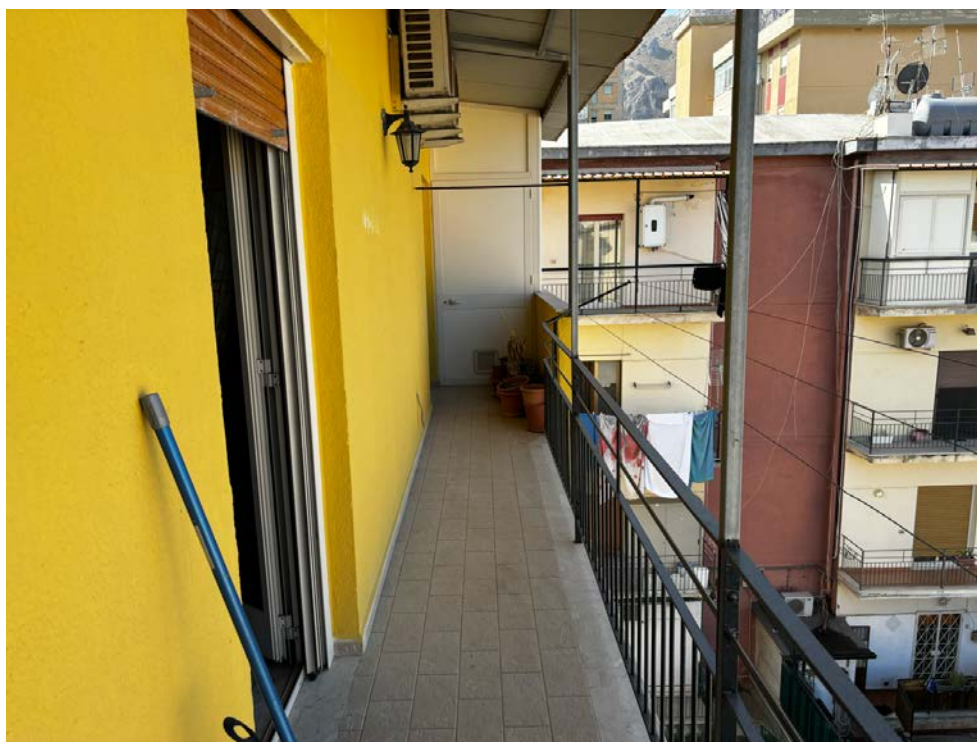


Foto 02.10 – balcone su prospetto

La superficie complessiva del bene è determinata con riferimento alle indicazioni di cui al DPR n. 138/98. Si procederà quindi omogeneizzando la superficie secondo le indicazioni della norma, precisando inoltre che le quote percentuali dei coefficienti di omogeneizzazione possono comunque variare tenendo conto di tutti quei fattori di incremento o decremento in relazione alla qualità delle superfici misurate, differenti per ogni singola unità immobiliare considerando anche il limite di altezza pari a 1,50 m per entrare nel computo delle superfici.

Si precisa che la superficie dell'unità immobiliare sarà misurata nella sua consistenza attuale comprensiva delle superfici sanabili escludendo



quelle che saranno successivamente individuate come non sanabili se presenti.

Pertanto, i vani insistenti sulla chiusura del balcone a retro-prospetto sono ritenuti sanabili in quanto la veranda è realizzata a retro-prospetto su un immobile sul quale sono già definiti i provvedimenti concessori.

Pertanto, essa può essere sanata con ricorso all' dell'art. 20 della l.r. 4/2003, mentre il ripostiglio ricavato tramite veranda su balcone a prospetto non rientra fra le fattispecie sanabili e verrà considerato come superficie esterna.

L'altezza media interna è pari a circa 3 m.

La superficie omogeneizzata¹ complessiva è calcolata come segue:

- $Src = A$ “superficie dei vani principali ed accessori diretti” + B “Superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di: ornamento, servizio, verande e/o portici”

Con:

- $A = Scc$
- $B = 0,60 Sb$
- $C = 25mq*0,1 + 0,02 (Sc-25)$

Dove:

- $Src =$ Superficie residenziale complessiva;
- $Scc =$ Superficie calpestabile coperta (considerando il 50% dei muri di confine con altre proprietà);
- $Sb =$ Superficie balconi/terrazzi;

¹ La determinazione della superficie è stata ottenuta secondo quanto prescritto dal DPR 138/98



- Sc = Superfici di ornamento (Corti e cortili)

Ottenendo quindi:

- $Src = 110 + 0,60 \cdot 11,5 + 0,30 \cdot 0 = 116,9 \text{ m}^2$

Per una superficie omogeneizzata complessiva di circa 116,9 m².

Impianti

L'approvvigionamento di acqua avviene attraverso un allaccio alla rete idrica pubblica e la distribuzione avviene tramite impianto sottotraccia.

L'immobile è allacciato alla rete pubblica di distribuzione del gas e l'acqua calda sanitaria è garantita da una caldaia a gas.

L'immobile risulta allacciato alla rete elettrica pubblica, l'impianto è del tipo sottotraccia, presenta frutti di tipo economico e dovrà essere adeguato alla normativa vigente. La climatizzazione interna avviene attraverso climatizzatori installati nei 4 vani principali.

Non è stato possibile rinvenire alcun attestato di certificazione energetica o attestato di prestazione energetica in corso di validità.

Non è stato possibile rinvenire alcuna certificazione degli impianti.

VI - Risposta ai quesiti

QUESITO 3 - Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

Il bene pignorato è catastalmente individuato:

P.to 1) Appartamento di tipo civile, unico pignorato, catastalmente identificato all'N.C.E.U. del comune di Palermo al Foglio 83



Particella 1051 Subalterno 7, Zona Censuaria 4, categoria A/4, Classe 5, Consistenza 5 vani, largo Pietro Macchiarella (ex Largo del Daino) n. 5 interno 7 piano 3, Rendita 147,19 €, superficie catastale 114 m², 110 m² escluse aree scoperte. Confinante a sud ed a nord con altri sub della medesima particella, a est confina largo Giuseppe Puntarello, ad ovest con largo Pietro Macchiarella (ex Largo del Daino).

Per l'unità immobiliare si allega la visura storica (T37901/2024), l'ultima planimetria catastale in atti (prot. T38794 del 15.04.1987), l'estratto di mappa catastale e la particella catastale (V. all. n. 2.e).

La storia catastale del bene registra le seguenti variazioni.

Catasto fabbricati

✓ Diversa distribuzione degli spazi interni del 15/04/1987 in atti dal 18/05/1989 (n. 2501/1987)

✓ Variazione di toponomastica del 30/07/2018 Pratica n. PA0151807 in atti dal 30/07/2018 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ansc (n. 42363.1/2018) - Da “Largo del Daino n. 5” a “Largo Pietro Macchiarella n. 5”.

✓

Situazione degli Intestati:

✓ dall'impianto al 04/02/1992 intestato a DEMANIO REGIONE SICILIANA RAMO LAVORI PUBBLICI (CF 80012000826)
Diritto di: Proprietà per 1000/1000



- ✓ con Atto del 04/02/1992 Pubblico ufficiale CATANIA Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 55447 - UR Sede PALERMO (PA) Registrazione n. 16348 registrato in data 13/12/1993 - CESSIONE Voltura n. 13233.1/1994 - Pratica n. 490444 in atti dal 12/11/2001 intestato a
 - Parte B(CF PARTE B)) Diritto di Proprietà per 1/3
 - Parte B (CF PARTE B)
Diritto di Proprietà per 1/3
- ✓ Risulta trascritta in data 16/03/2006 ai nn. 16686/8376 l'accettazione tacita dell'eredità in morte di PARTE B {per la quota di 9/18) Nata il 09/02/1941 a PALERMO Codice fiscale PARTE B , relativa all'immobile in Palermo Foglio 83 Particella I 051 Subalterno 7 da parte degli eredi sigg.ri Parte B(2/18), Parte B(3/18), Parte B (2/18), Parte B (2/18) nascente da atto Notaio Mairetta Vincenzo Sede PALERMO del 13/03/2006 la cui successione non risulta trascritta.

Con tali ultimi passaggi venivano assegnati al bene i dati catastali attuali che formalmente corrispondono con quelli indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto.

Successivamente al pignoramento non sono intervenute variazioni dei dati catastali.

Dall'esame dei luoghi e dal confronto con la documentazione catastale esaminata, sono emerse sostanziali difformità di tipo catastale riferite alla rappresentazione planimetrica dell'immobile.



Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare il rilievo planimetrico del bene ed a restituirne le planimetrie che si allegano ai fascicoli della consulenza all'interno delle quali è compreso l'elaborato che rappresenta le difformità catastali (v. all. n. 1.b et all n 1.c).

VII - Risposta ai quesiti

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

Di seguito si ripropone il prospetto sintetico relativo al bene di cui al presente lotto unico.

LOTTO UNICO: proprietà piena

Parte B per la quota di 2/18

Parte B per la quota di 12/18

Parte B per la quota di 2/18

Parte B per la quota di 2/18

di:

P.to 1) Appartamento di tipo civile, unico pignorato, catastalmente identificato all'N.C.E.U. del comune di Palermo al Foglio 83 Particella 1051 Subalterno 7, Zona Censuaria 4, categoria A/4, Classe 5, Consistenza 5 vani, largo Pietro Macchiarella (ex Largo del Daino) n. 5 interno 7 piano 3, Rendita 147,19 €, superficie catastale 114 m², 110 m² escluse aree scoperte. Confinante a sud ed a nord con altri sub della medesima particella, a est



confina largo Giuseppe Puntarello, ad ovest con largo Pietro Macchiarella (ex Largo del Daino).

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde all'identificazione catastale in ordine a:

1. chiusura del balcone a retrospetto tramite realizzazione di veranda prospiciente il fronte est dell'appartamento;
2. diversa distribuzione degli spazi interni tramite spostamento tramezzo fra vano soggiorno e camera da letto sul fronte ovest dell'appartamento;
3. diversa distribuzione degli spazi interni tramite estensione del disimpegno realizzata con demolizione di infissi e parte di tramezzo afferenti alle camere da letto in poste in fondo al disimpegno e ricostruzione di tramezzatura ed infissi interni;
4. ripostiglio di circa 2 mq ricavato tramite struttura precaria su balcone a prospetto;
5. diversa distribuzione degli spazi interni tramite realizzazione di servizi ed allestimento del piano di lavoro della cucina all'interno del vano soggiorno.

Il fabbricato in cui insiste l'immobile è stato costituito in atti al NCEU il prot. T38794 del 15/04/1987 e da ricerche effettuate è stato edificato nell'attuale destinazione d'uso dall'Istituto Autonomo Case popolari a totale carico della Regione Siciliana ai sensi della Legge Regionale n.33 del 19 maggio 1956. Da quanto dichiarato dall'Istituto Autonomo Case popolari, lo



stesso è stato realizzato antecedentemente al primo settembre 1967 (v. all. 2.g).

Rispetto alla planimetria di impianto l'immobile è conforme ad eccezione della chiusura del balcone a retrospetto, la diversa distribuzione interna ed alla rimodulata dimensione degli stessi tramite demolizione e ricostruzione delle tramezzature interne ed allo spostamento di infissi ed impianti interni. A parere dell'esperto stimatore la casistica non definisce l'immobile integralmente abusivo e le difformità sopra riportate rientrano fra quelle sanabili ai sensi del D.P.R. n. 380.2001 recepito in Sicilia dalla L.R. 16/2016; Non risulta ordine di demolizione del bene; ricade in un'area urbana che ripropone e prosegue l'impianto urbanistico delle zone di territorio urbanizzate sulla base di piani di edilizia economica e popolare o sovvenzionata realizzate dopo gli anni 50 (Zonizzazione B4b).

PREZZO BASE D'ASTA: 89.306,76 €

VIII - Risposta ai quesiti

QUESITO 5 - Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

Di seguito si ripropone la ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Agli odierni eseguiti



- ✓ Risulta trascritta in data 16/03/2006 ai nn. 16686/8376 l'accettazione tacita dell'eredità in morte di PARTE B {per la quota di 9/18) Nata il 09/02/1941 a PALERMO Codice fiscale PARTE B , relativa all'immobile in Palermo Foglio 83 Particella I 051 Subalterno 7 da parte degli eredi sigg.ri Parte B(2/18), Parte B (3/18), Parte B (2/18), Parte B (2/18) nascente da atto Notaio Mairetta Vincenzo Sede PALERMO del 13/03/2006 la cui successione non risulta trascritta.

- ✓ con Atto del 04/02/1992 Pubblico ufficiale CATANIA Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 55447 - UR Sede PALERMO (PA) Registrazione n. 16348 registrato in data 13/12/1993 - CESSIONE Voltura n. 13233.1/1994 - Pratica n. 490444 in atti dal 12/11/2001 intestato a
 - Parte B(CF PARTE B)) Diritto di Proprietà per 1/3
 - Parte B (CF PARTE B)
Diritto di Proprietà per 1/3

Ai dante causa degli esecutati

- ✓ dall'impianto al 04/02/1992 intestato a DEMANIO REGIONE SICILIANA RAMO LAVORI PUBBLICI (CF 80012000826) Diritto di: Proprietà per 1000/1000.



IX - Risposta ai quesiti

QUESITO 6 - Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Le verifiche condotte hanno portato alle seguenti conclusioni.

- Aspetti urbanistici

All'interno del P.R.G. del Comune di Palermo, l'immobile descritto al "**Lotto unico**" ricade in un'area urbana che ripropone e prosegue l'impianto urbanistico delle zone di territorio urbanizzate sulla base di piani di edilizia economica e popolare o sovvenzionata realizzate dopo gli anni 50 (Zonizzazione B4b).

Il fabbricato in cui insiste l'immobile è stato costituito in atti al NCEU il prot. T38794 del 15/04/1987 e da ricerche effettuate è stato edificato nell'attuale destinazione d'uso dall'Istituto Autonomo Case popolari a totale carico della Regione Siciliana ai sensi della Legge Regionale n.33 del 19 maggio 1956. Da quanto dichiarato dall'Istituto Autonomo Case popolari, lo stesso è stato realizzato antecedentemente al primo settembre 1967 (v. all. 2.g).

Rispetto alla planimetria di impianto l'immobile presenta sostanziali difformità che di seguito si riportano:

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde all'identificazione catastale in ordine a:

1. chiusura del balcone a retrospetto tramite realizzazione di veranda prospiciente il fronte est dell'appartamento;



2. diversa distribuzione degli spazi interni tramite spostamento tramezzo fra vano soggiorno e camera da letto sul fronte ovest dell'appartamento;
3. diversa distribuzione degli spazi interni tramite estensione del disimpegno realizzata con demolizione di infissi e parte di tramezzo afferenti alle camere da letto in poste in fondo al disimpegno e ricostruzione di tramezzatura ed infissi interni;
4. ripostiglio di circa 2 mq ricavato tramite struttura precaria su balcone a prospetto;
5. diversa distribuzione degli spazi interni tramite realizzazione di servizi ed allestimento del piano di lavoro della cucina all'interno del vano soggiorno.

A parere dell'esperto stimatore la casistica non definisce l'immobile integralmente abusivo e comunque, rientrano tra quelle sanabili ai sensi del D.P.R. n. 380.2001 recepito in Sicilia dalla L.R. 16/2016;

- Aspetti sulla regolarità urbanistica

Il bene è costituito da un appartamento che si sviluppa su un unico livello, da ricerche effettuate è stato edificato nell'attuale destinazione d'uso dall'Istituto Autonomo Case popolari a totale carico della Regione Siciliana ai sensi della Legge Regionale n.33 del 19 maggio 1956. Da quanto dichiarato dall'Istituto Autonomo Case popolari, lo stesso è stato realizzato antecedentemente al primo settembre 1967 (v. all. 2.g).



Il deposito della planimetria catastale d'impianto viene effettuato al NCEU con prot. T38794 del 15/04/1987 (v. all. 1.a.);

Successivamente a tale data non sono mai state rilasciate licenze, concessioni, autorizzazioni edilizie o atti abilitativi comunque denominati inerenti all'Immobile/Unità Immobiliare.

Il fabbricato è stato edificato nell'attuale destinazione d'uso e, dalla documentazione reperita dal comune di Palermo – Servizio Concessioni ed Autorizzazioni Edilizie, non risultano trascrizioni sul bene di vincoli, si può pertanto confermare che non vi è alcun procedimento di espropriazione per pubblica utilità.

L'esame della planimetria catastale d'impianto agli atti ha permesso di riscontrare la parziale coerenza della stessa con lo stato dei luoghi.

Il confronto tra il rilievo dei luoghi eseguito e la planimetria d'impianto ha consentito di riscontrare sostanziali difformità che di seguito si riportano:

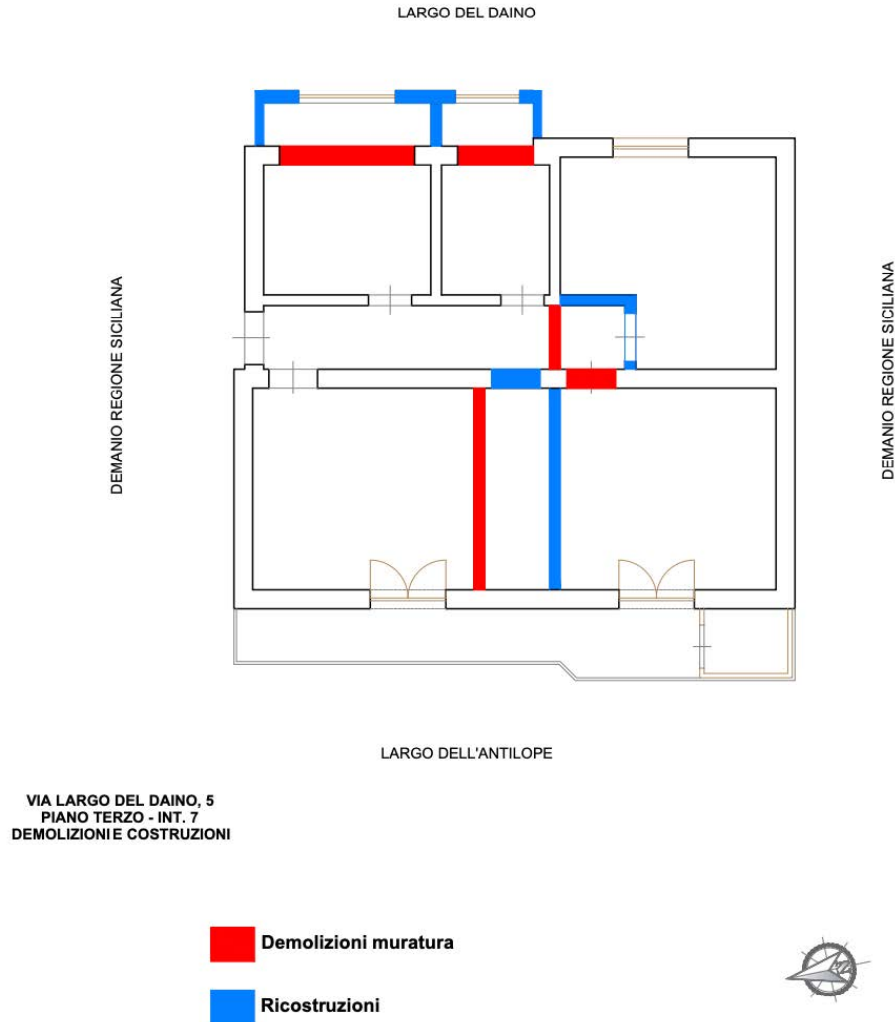
1. chiusura del balcone a retrospetto tramite realizzazione di veranda prospiciente il fronte est dell'appartamento;
2. diversa distribuzione degli spazi interni tramite spostamento tramezzo fra vano soggiorno e camera da letto sul fronte ovest dell'appartamento;
3. diversa distribuzione degli spazi interni tramite estensione del disimpegno realizzata con demolizione di infissi e parte di tramezzo afferenti alle camere da letto in poste in fondo al disimpegno e ricostruzione di tramezzatura ed infissi interni;



4. ripostiglio di circa 2 mq ricavato tramite struttura precaria su balcone a prospetto;
5. diversa distribuzione degli spazi interni tramite realizzazione di servizi ed allestimento del piano di lavoro della cucina all'interno del vano soggiorno.

Di seguito si riporta l'elaborato di confronto dello stato di fatto con la planimetria d'impianto (V.all. 1.b)





A parere dell'esperto stimatore la casistica non definisce l'immobile integralmente abusivo e comunque, rientrano tra quelle sanabili ai sensi del D.P.R. n. 380.2001 recepito in Sicilia dalla L.R. 16/2016 pertanto, ai fini della regolarizzazione dello stato dei luoghi dovrà prevedersi:

Per le difformità di cui ai precedenti punti 1,2,3,4,5



- ✓ Comunicazione di inizio lavori asseverata tardiva il cui costo è stimato in **800,00 € oltre IVA** e oneri di legge a cui vanno sommati **1000,00 € a titolo sanzione pecuniaria ai sensi dell'art.3 comma 5 della L.R.16/2016;**
- ✓ Demolizione e smaltimento ripostiglio di circa 2 mq ricavato tramite struttura precaria su balcone a prospetto **200 €** oltre IVA e oneri di legge;
- ✓ Certificazione Impianti (Elettrico, idrico, gas, etc.) il cui costo è stimato in **1000,00 € oltre IVA** e oneri di legge;
- ✓ Segnalazione Certificata di Agibilità tardiva il cui costo è stimato in **1000,00 € oltre IVA** e oneri di legge;
- ✓ Istanza ex art. 20 della l.r. 4/2003 per la chiusura del balcone a retrospetto di circa 4m²: **400,00 €** oltre IVA e oneri di legge;
- ✓ Comunicazione variazione catastale (DOCFA): **350,00 € oltre IVA** e oneri di legge.

Dalle ricerche effettuate è possibile precisare che per l'immobile in oggetto non è stato emesso alcun ordine di demolizione.

X - Risposta ai quesiti

QUESITO 7 - Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

Alla data del sopralluogo, momento nel quale il custode ha eseguito il primo accesso, l'immobile è risultato occupato dal debitore.



XI - Risposta ai quesiti

QUESITO 8 - Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

L'immobile risulta libero da ulteriori vincoli ed oneri giuridici ad eccezione di quelli già agli atti.

Le difformità urbanistico edilizie prevedono dei costi di adeguamento e regolarizzazione, stimati in € 4.750,00 oltre IVA e oneri di legge. Il costo che è stato detratto dal valore di stima è pertanto pari a € 4.750,00 oltre IVA e oneri di legge.

Come evidenziato nel verbale di accesso all'immobile, in tale sede l'esecutato riferisce di aver corrisposto all'amministratore pro-tempore (Dott. Fabbro) i pagamenti delle quote ordinarie che ammontano a 20/25 euro circa mensili nonché di essere a conoscenza del fatto che sono già state deliberate alcune spese straordinarie per il rifacimento della facciata, di cui però non riferisce gli importi.

Anche a seguito di ulteriori solleciti da parte del custode all'esecutato, l'esecutato ha dichiarato che non vi è più un amministratore di condominio né non sono stati forniti né rivenuti recapiti telefonici, indirizzo e-mail e/o di posta elettronica certificata del precedente amministratore Dott. Fabbro per consentire di poter accertare quanto sopra dichiarato.



Il fabbricato non ha dotazioni condominiali particolari ad eccezione di quelle ordinarie e necessarie per l'uso comune, gli impianti per l'uso ed il godimento comune.

XII - Risposta ai quesiti

QUESITO 9 - Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

L'immobile non risulta edificato su suolo demaniale.

XIII - Risposta ai quesiti

QUESITO 10 - Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

L'immobile risulta libero da pesi od oneri di altro tipo sia in favore di un soggetto pubblico che privato.

XIV - Risposta ai quesiti

QUESITO 11 - Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Non vi sono pertinenze condominiali esclusive riferite al bene pignorato.

Come evidenziato nel verbale di accesso all'immobile, in tale sede l'esecutato riferisce di aver corrisposto all'amministratore pro-tempore (Dott.



Fabbro) i pagamenti delle quote ordinarie che ammontano a 20/25 euro circa mensili nonché di essere a conoscenza del fatto che sono già state deliberate alcune spese straordinarie per il rifacimento della facciata, di cui però non riferisce gli importi.

Anche a seguito di ulteriori solleciti da parte del custode all'esecutato, l'esecutato ha dichiarato che non vi è più un amministratore di condominio né non sono stati forniti né rivenuti recapiti telefonici, indirizzo e-mail e/o di posta elettronica certificata del precedente amministratore Dott. Fabbro per consentire di poter accertare quanto sopra dichiarato.

Il fabbricato non ha dotazioni condominiali particolari ad eccezione di quelle ordinarie e necessarie per l'uso comune, gli impianti per l'uso ed il godimento comune.

XV - Risposta ai quesiti

QUESITO 12 - Procedere alla valutazione dei beni

Per la determinazione del valore dell'immobile, lo scrivente ha adottato il metodo sintetico comparativo prendendo come parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nell'estimo edilizio, il metro quadrato di superficie lorda determinato riferendosi alle indicazioni di cui al DPR n. 138/98, effettuando il classamento dell'immobile in oggetto ed il conseguente inserimento in classe di beni di analoghe caratteristiche estrinseche ed intrinseche. Questo permetterà di mettere in relazione



caratteristiche e valori ben noti con quelli individuati nell'immobile in oggetto utilizzando, come fonte, i valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio. Tale procedimento viene adottato per limitare la discrezionalità del perito, servendosi dei dati di un listino "ufficiale" che è frutto di numerose indagini di mercato condotte capillarmente dall'ex U.T.E. I dati sono rilevati con cadenza semestrale, sicché si farà riferimento agli ultimi disponibili, che nel caso specifico sono riferiti al I semestre del 2024.

I valori individuati saranno applicati all'immobile in oggetto attraverso l'utilizzo di coefficienti correttivi legati alle caratteristiche dimensionali, alle finiture, all'ubicazione e ad eventuali ulteriori caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Tali parametri, seppur discrezionali, permetteranno di ottenere quindi dei valori di riferimento e dei parametri "pesati" al fine di individuare il più probabile valore medio di mercato del singolo immobile. La formula utilizzata nella presente è la seguente:

$$VI = Vm * Cf * Sup$$

Dove:

- ✓ **VI** è pari al valore del bene;
- ✓ **Vm** è il valore medio €/m² applicato;
- ✓ **Cf** sono i coefficienti di differenziazione applicati;
- ✓ **Sup** è la superficie commerciale complessiva del bene.

I parametri ed i coefficienti applicati saranno i seguenti:

- 1.) Finitura dell'immobile - coeff. 1,00/1,15;
 - Il coefficiente valuterà le finiture generali dell'immobile.
- 2.) Stato di conservazione dell'immobile - coeff. 0,90/1,05;



- Il coefficiente valuterà le condizioni generali dell'immobile.
- 3.) Dimensioni - coeff. 1,00/1,10;
- Il coefficiente, in ragione della destinazione del bene, ha lo scopo di aumentare il valore di immobili di taglia più commerciale e ridurre quelli meno commerciabili.
- 4.) Distributivo - coeff. 1,00/1,10;
- Il coefficiente ha lo scopo di modulare il valore in considerazione del possibile sfruttamento dell'area in relazione alla sua destinazione (distribuzione, forma, pendenza).
- 5.) Inserimento urbanistico - coeff. 0,90/1,10;
- Il coefficiente ha lo scopo di valutare la destinazione del bene in considerazione del contesto urbanistico in cui è inserito (servizi, assi viari, punti di interesse).
- 6.) Vista/affacci/accessibilità - coeff. 0,90/1,10;
- Il coefficiente ha lo scopo di valutare l'accessibilità del bene ovvero della sua luminosità.
- 7.) Piano - coeff. 0,90/1,00;
- Il coefficiente tiene in considerazione il piano dell'immobile in funzione della sua destinazione.
- 8.) Dotazioni condominiali del fabbricato - coeff. 1,00/1,10;
- Il coefficiente tiene in considerazione l'esistenza o meno di un condominio per la gestione dello stesso e l'eventuale presenza di dotazioni condominiali particolari.
- 9.) Regolarità urbanistica - coeff. 0,9/1,00;



- Coefficiente che deprezza il valore considerata la presenza di un immobile con difformità urbanistiche/edilizie.

10.) Stato di possesso - coeff. 1,00/1,00;

- Coefficiente che deprezza il valore considerata la presenza di occupanti dell'immobile.

La zona O.M.I. ove è ubicato l'immobile è la seguente:

✓ Comune di Palermo, Zona "D12/ Periferica/BONAGIA".

Di seguito i valori O.M.I. presenti *nella zona D12 riferiti a Abitazioni*

di tipo economicoutilizzati per la definizione del parametro di stima:

| Periodo | Zona O.M.I. | U.M. | Valore minimo | Valore Massimo | Valore medio |
|---------|-------------|----------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| I° 2024 | D12 | m ² | 770 €/m ² | 990 €/m ² | 880 €/m ² |

Considerato che saranno applicati coefficienti correttivi, il sottoscritto ritiene corretto utilizzare come valore base il valore medio come sopra determinato.

La tabella seguente, con riferimento ai parametri sopra descritti, riporta il risultato dell'elaborazione riferita al valore base:

| | I° 2024 | Motivazione |
|--------------------|----------------------|---|
| Valore base | 880 €/m ² | |
| Coeff. 1 | 1 | <i>L'immobile presenta finiture ordinarie</i> |
| Coeff. 2 | 0,9 | <i>L'immobile è in discreto stato di manutenzione</i> |
| Coeff. 3 | 1 | <i>La superficie commerciale risulta ordinaria</i> |
| Coeff. 4 | 1 | <i>Distribuzione coerente con la tipologia</i> |
| Coeff. 5 | 0,9 | <i>La zona è inserita in un contesto urbano; l'immobile</i> |



| | | |
|-------------------------------|-------------------------|--|
| | | <i>si trova in zona periferica ma a breve distanza da Punti di Accesso a mezzi di trasporto e snodi di collegamento urbani</i> |
| Coeff. 6 | 0,9 | <i>I fabbricati limitrofi non limitano la luminosità e l'immobile gode di una visuale sulle vie limitrofe</i> |
| Coeff. 7 | 1 | <i>L'immobile è a al piano terzo</i> |
| Coeff. 8 | 1 | <i>Presenza di condominio e dotazioni ordinarie</i> |
| Coeff. 9 | 0,9 | <i>Immobile con difformità ed abusi da regolarizzare</i> |
| Coeff. 10 | 1 | <i>L'immobile è occupato ma in custodia al delegato</i> |
| Valore €/m² | 884,80 €/m ² | |

Il valore individuato risulta congruo e pertanto sarà utilizzato senza ulteriori coefficienti o modifiche per la definizione della stima.

Il valore *VI* del bene è pertanto pari al prodotto tra il valore medio e €/m² come sopra determinato, pari a *Vm***Cf*, pari a 884,80 €/m², e la superficie commerciale calcolata, *Sup*, pari a 116,9 m²:

$$\checkmark \quad VI = 884,80 \text{ €/m}^2 \times 116,9 \text{ m}^2 = 98.757,12 \text{ €}$$

A tale valore vanno detratti i costi di regolarizzazione come sopra stimati e complessivamente determinati (urbanizzazione e catastale) in complessivi € **4.750,00** oltre IVA e oneri di legge.

Il valore a base d'asta è pertanto determinato dalla differenza tra il valore di stima ed i costi di regolarizzazione, a questo il sottoscritto ritiene



equo applicare una ulteriore riduzione, in ragione della vendita attraverso procedura esecutiva, pari al 5%.

$$\checkmark (98.757,12 \text{ €} - 4.750,00 \text{ €}) * 0,95 = 89.306,76 \text{ €}$$

XVI - Risposta ai quesiti

QUESITO 13. Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

Il pignoramento ha per oggetto la piena proprietà dell'immobile, non risulta pertanto necessario valutare la quota indivisa.

Palermo, li 10.11.2024

Il Consulente Tecnico D'Ufficio

Ing. Giorgio Agrifoglio



Elenco elaborati prodotti

Relazione generale

Relazione generale;

Elaborato 1 - Planimetrie Lotto Unico

- a) *Planimetria di impianto al 11.10.1969*
- b) *rappresentazione delle difformità catastali*
- c) *stato di fatto alla data del sopralluogo*

Elaborato 2 - Allegati

- d) *Provvedimento di nomina*
- e) *Visure, planimetrie ed estratto di mappa catastale*
- f) *Verbale di Primo Accesso*
- g) *Atto di compravendita in Palermo del 04/02/1992 rep. 55447 notaio CATANIA FRANCESCO*
- h) *Pianta come da planimetria catastale*
- i) *Pianta delle demolizioni*
- j) *Pianta delle ricostruzioni*

