

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE IV CIVILE – ESEC. IMMOBILIARI

G. E. DOTT. VINCENZO LIOTTA

Procedura esecutiva n. 804/1998 R.G.E.

promossa da Lutezia SVP s.r.l. C/ (A) + 1

C.T.U. :dott. ing. Orazio Monastero

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. PREMESSA

Con atto di pignoramento immobiliare notificato il 17.08.1998 il Credito Fondiario e Industriale - FONSPA S.p.A., rappresentato e difeso dall'avv. Francesco Mormino, promuoveva procedura esecutiva contro i signori (A) e (C), relativamente al seguente bene immobile:

Villino unifamiliare composto da secondo e primo seminterrato, rialzato, piano primo e sottotetto, con annesso giardino. Sito nel Comune di Palermo, Viale Regione Siciliana n.9946, iscritto in catasto al foglio 6, particella n.470.

Con ricorso del 30.03.2001, i debitori esecutati proponevano opposizione all'esecuzione ai sensi dell'art.615 c.p.c., previa sospensione dell'esecuzione ai sensi dell'art. 624 c.p.c.

Il Giudice dell'esecuzione con provvedimento del 29 Maggio - 05 Giugno 2001 sospendeva la procedura esecutiva. Il Tribunale di Palermo con sentenza n.164/2007, pubblicata il 16.01.2007, rigettava l'opposizione all'esecuzione proposta dai debitori.

Gli esecutati hanno proposto appello avverso detta sentenza. La Corte d'Appello di Palermo, 2^a Sezione Civile, con sentenza n.1170/2013 del 14 Giugno - 16 Luglio 2013, ha dichiarato inammissibile l'appello proposto.

In data 14.04.2014, la SAGRANTINO Italy s.r.l., rappresentata e difesa dall'avv. Guido Contrada, subentrata nella procedura esecutiva al Credito Fondiario e Industriale - FONSPA S.p.A., ha chiesto la revoca del procedimento di sospensione della procedura esecutiva adottata dal Giudice esecutore con provvedimento del 29 Maggio - 05 Giugno



2001. Il Giudice dell'esecuzione, in data 11.04.2014, fissava nuova udienza per la prosecuzione della procedura esecutiva a norma dell'art.627 c.p.c.

La Lutezia S.V.P. s.r.l., con contratto del 23.12.2014, ha acquistato pro-soluto dalla Sagrantino Italy s.r.l. un portafoglio di crediti in sofferenza, divenendo titolare del credito vantato da questa nei confronti dei signori (A) e (B). Lutezia S.V.P. s.r.l., in data 20.05.2015, ha pertanto proposto ricorso per intervento ex art.111 c.p.c.

In data 24.11.2005 è intervenuta nella procedura esecutiva Montepaschi SERIT S.p.A., rappresentata e difesa dall'avv. Francesco Cipolla.

2. OGGETTO DELLA CONSULENZA

Con decreto depositato il 19.02.15, il Giudice delle Esecuzioni Dott. Vincenzo Liotta nominava C.T.U. il sottoscritto ing. Orazio Monastero. All'udienza del 02.04.2015 lo stesso prestava il giuramento di rito, ricevendo il seguente incarico:

1) *Provveda l'esperto, 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, secondo comma 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, previa comunicazione scritta alle parti esegutate, al creditore procedente 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 apposito verbale; nel caso in cui allo stesso intervengano le parti esegutate, le si inviteranno a prendere visione del provvedimento di convocazione ex art.569 c.p.c., dandone atto nel relativo verbale):*

- *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;*
- *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; laddove l'immobile sia abusivo e non sanabile, stante il*



disposto di cui all'art. 7 L. 47/85 (oggi art. 31 c. 3 e ss. DPR 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); 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 per la riduzione in pristino degli abusi non sanabili e comunque ogni costo per la regolarizzazione saranno indicati – anche in via approssimativa – e detratti al fine di determinare il valore di stima). 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 di credito siano anteriori all'entrata in vigore della legge: a tal proposito si raccomanda la puntuale verifica di tali condizioni;

- *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;*
- *ad accertare la conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto e, in caso negativo, a procedere ad ogni correzione necessaria (quantificando i relativi oneri, da detrarre dal valore di stima).*

3) Rediga quindi, in fascicoletti separati tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

- *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 di interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, di eventuali pertinenze e accessori; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo; 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 e abitabilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*
- *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;*
- *Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore ovvero da terzi ed a che titolo, facendo particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
- *L'esistenza di formalità, vincoli ed 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;*



- *L'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque resteranno non opponibili all'acquirente;*
- *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);*

4) *Provveda inoltre l'esperto:*

- *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);*
- *alla valutazione dei lotti, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima stessa;*
- *ad indicare, qualora si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota; precisi infine 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 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 risultino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza.*

3. DOCUMENTAZIONE PRESENTATA DAI CREDITORI: AVVISI EX ART. 498 e 599 C.P.C.

Dall'esame del fascicolo si è evidenziato atto di avviso ex art. 498 c.p.c., prodotto da Credito Fondiario e Industriale - FONSPA S.p.A. e depositato in Cancelleria in data 23.06.2000, ai creditori ipotecari:

- *Sicilcassa S.p.A., divenuta intanto Banco di Sicilia S.p.A., per l'iscrizione del 01.12.93 ai nn. 47357/6974 (notifica del 16.06.2000);*
- *Banco di Sicilia S.p.A. per l'iscrizione del 14.12.95 ai nn. 44724/5741 (notifica del 16.06.2000);*
- *Banca Monte dei Paschi di Siena per l'iscrizione del 09.12.96 ai nn. 41368/4833 (notifica a mezzo il servizio postale del 16.06.2000)*



- Banca Popolare di Sant'Angelo s.c.r.l. per l'iscrizione del 07.06.95 ai nn. 21083/2721 (notifica a mezzo il servizio postale del 16.06.2000);

tutti titolari di iscrizioni ipotecarie sul bene immobile oggetto del procedimento esecutivo.

Essendo gli esecutati, signor (A) e signora (B), proprietari, con quote diverse, dell'intero immobile pignorato, non è presente agli atti alcun avviso ex art. 599.

4. DOCUMENTAZIONE PRESENTATA DAI CREDITORI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, C.P.C.

Si è proceduto al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c. Detta documentazione è stata sostituita dalla certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e ipotecarie, redatta in data 06.06.2000 dal notaio Dario Rizzo.

La certificazione risulta completa della visura catastale e delle iscrizioni e trascrizioni effettuate nei venti anni anteriori alla data di trascrizione del pignoramento dell'immobile oggetto della procedura.

5. OPERAZIONI PERITALI

Per dare inizio formale alle operazioni peritali ed effettuare un primo sopralluogo sul bene immobile oggetto del procedimento esecutivo, le parti sono state convocate presso i luoghi dove questo è ubicato per il giorno **09.06.2015** alle ore 15.30 (allegato 2). Nonostante tutte le parti siano state avvisate, ha risposto alla convocazione, consentendo l'accesso ai luoghi, soltanto il signor (A), debitore esecutato. È stata effettuata innanzitutto un'ispezione generale dei luoghi, l'esterno dell'intero fabbricato e le aree circostanti, quindi si è quindi proceduto ad un accurato rilievo metrico e fotografico del livello indicato in planimetria catastale come S2, costituito dal garage e da un locale di sgombero, e dei locali interni dell'appartamento posti ai livelli Piano Terra, 1° Piano e 2° Piano (mansarda). Alle ore 19,30 il CTU rinviava i lavori al giorno successivo. Il **10.06.2015**, alle ore 10.30 le operazioni peritali sono quindi proseguite con il rilievo metrico e fotografico dei locali interni dell'appartamento posti al livello



catastalmente indicato come S1. L'accesso ai luoghi è stato consentito dal signor (D) marito della signora (A), proprietaria dell'immobile.

In data **21.07.2015**, alle ore 9.30, previo avviso alle parti con raccomandata A.R., il CTU ha dato seguito alle operazioni peritali presso i luoghi dove è ubicato l'immobile oggetto del procedimento esecutivo. L'accesso ai luoghi è stato consentito dal signor (D). A dette operazioni ha partecipato anche il geom. Gianluca Sanfilippo, il quale, previa autorizzazione dal sig. Giudice Esecutore, ha effettuato un rilievo topografico volto a posizionare il fabbricato e la recinzione delle aree circostanti ad esso, rispetto alla particella catastale oggetto dell'esecuzione immobiliare. Il rilievo topografico è stato realizzato utilizzando un sistema GPS. Il CTU ha inoltre proceduto al rilievo metrico e fotografico del perimetro esterno del fabbricato e delle terrazze esterne ai livelli S2 ed S1. Alle ore 13.15 è intervenuto sui luoghi anche il signor (A), proprietario dell'immobile, trattenendosi fino alle ore 14,00 orario di chiusura del verbale del sopralluogo.

Il giorno **31.07.2015**, alle ore 16.00, previo avviso alle parti, il CTU ha compiuto un ultimo sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione effettuando rilievo metrico e fotografico del perimetro esterno del fabbricato e delle terrazze esterne ai livelli S1 e Piano Terra.

6. BENE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Il bene immobile sottoposto a procedura esecutiva consiste in:

Villino unifamiliare composto da secondo e primo seminterrato, rialzato, piano primo e sottotetto, con annesso giardino. Sito nel Comune di Palermo, Viale Regione Siciliana n.9946, iscritto in catasto al foglio 6, particella n.470.

I dati identificativi del bene immobile specificati nell'atto di pignoramento corrispondono con le risultanze catastali dell'epoca (allegato 7). Oggi a seguito di variazione della toponomastica, l'indirizzo dell'immobile è: *Palermo, Via Pietro Calandra n.6.*

Nella documentazione catastale l'indirizzo dell'immobile non è stato ancora aggiornato e risulta essere: *Palermo, Viale della Regione Siciliana Nord Ovest n.9946* (allegato 7).



Bisogna segnalare, inoltre, che non vi è piena conformità tra la planimetria catastale (allegato 9) e lo stato di fatto dell'immobile (allegato 3). Le differenze riguardano:

- al livello del secondo seminterrato, catastalmente indicato come S2, risulta una variazione della sagoma esterna rispetto a quella reale, consistente in un aumento della superficie del garage ed in una diminuzione di superficie in corrispondenza della chiusura di un corpo tecnico sovrastante la cisterna idrica.
- al livello del primo seminterrato, catastalmente indicato come S1, risulta diversa la suddivisione degli ambienti interni e non sono riportati: un locale caldaia, una intercapedine ed un locale di sgombero, ricavati sul fronte controterra.

Si segnala inoltre che nella visura catastale la data di nascita del comproprietario (B) risulta errata, e di conseguenza è errato il relativo codice fiscale.

Conformemente a quanto disposto dal Signor Giudice, la descrizione e valutazione del bene immobile è prodotta in un fascicolo separato che costituisce parte integrante della presente relazione.

7. CRITERI DI STIMA E FONTI DI INFORMAZIONE

Per la determinazione del valore di mercato del bene oggetto di stima è stato adottato il **metodo sintetico-comparativo**. Tale metodo si basa sul reperimento di dati relativi a prezzi unitari di mercato di beni analoghi, rilevati in epoca prossima a quella della stima. Costruendo con tali dati una scala di prezzi, ciascuno relativo a beni tra loro omogenei, si può determinare il valore di mercato dell'immobile da stimare, attraverso il suo inserimento nel gradino relativo agli immobili che presentano maggiori analogie rispetto ad esso.

È stata quindi svolta un'analisi di mercato mirata su immobili simili per tipo, consistenza, ubicazione e stato conservativo.

Per eseguire la stima si è fatto riferimento a dati di mercato forniti da operatori commerciali del settore immobiliare operanti nella zona dove ricade l'immobile oggetto di esecuzione, ed ai dati tratti dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, relativi al Comune di Palermo, per la zona interessata, ed aggiornati al secondo semestre 2014.



8. ELENCO ALLEGATI

Alla presente relazione sono acclusi i seguenti allegati:

- 1) Verbali delle operazioni peritali
- 2) Comunicazioni con le parti
- 3) Rilievo planimetrico scala 1/200
- 4) Rilievo fotografico
- 5) Rilievo topografico
- 6) Certificato di destinazione urbanistica
- 7) Visura catastale storica
- 8) Estratto di mappa
- 9) Planimetria catastale
- 10) Ispezione ipotecaria telematica
- 11) Concessione edilizia
- 12) Risposta a richiesta atti
- 13) Domanda di condono L.47/85 mod A-B-R
- 14) Ricevute pagamenti oblazione
- 15) Ricevuta pagamento oneri concessori
- 16) Richiesta integraz. autorizzazione allaccio fognario
- 17) Atto di compravendita
- 18) Stato di famiglia
- 19) Sigle relative all'identità dei soggetti indicati nella relazione

Palermo, 25.09.2015

Il C.T.U.

Dott. ing. Orazio Monastero



TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE IV CIVILE – ESEC. IMMOBILIARI

G. E. DOTT. VINCENZO LIOTTA

Procedura esecutiva n. 804/1998 R.G.E.

promossa da Lutezia SVP s.r.l. C/ (A) + 1

C.T.U. :dott. ing. Orazio Monastero

RELAZIONE DI STIMA DELL'IMMOBILE

Villa unifamiliare con annesso giardino, sita nel Comune di Palermo, Via Pietro Calandra n.6, iscritta al N.C.E.U di Palermo al foglio n.6, particella n.470.

1. UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto del procedimento esecutivo è ubicato a Palermo in via Pietro Calandra n.6, contrada Luoghicelli. La zona è quella che fiancheggia l'autostrada Palermo - Trapani, sul lato direzione Palermo, nei pressi dello svincolo Mondello - Tommaso Natale. Si tratta di una villa costituita da un fabbricato che si sviluppa su diversi livelli (foto 1) immerso in un'area a discreta pendenza che comprende ampie zone verdi.

Si accede alla villa tramite un primo cancello (foto 2), superato il quale una stradella conduce ad un secondo cancello (foto 3) da dove una rampa carrabile delimitata da muretti in pietra (foto 4), porta al livello indicato catastalmente come S2.

Al **livello S2** si trova un garage munito di un'ampia apertura esposta ad Est (foto 1). Entrando, sulla parete destra si trova una porta a vetri (foto 5) dalla quale si ha accesso ad un locale di sgombero che comprende anche un sottoscala ed una nicchia dove è collocata la pompa di sollevamento dell'acqua contenuta nella sottostante cisterna idrica (foto 6-7). A sinistra si trova un piccolo servizio igienico (foto 8), nella parete di fronte una porta dalla quale si accede ad una scala esterna dalla quale si raggiunge il livello superiore (foto 9). All'interno del garage è



collocato il quadro elettrico dell'intera villa (foto10). Il livello S2 risulta parzialmente interrato in corrispondenza alla porzione occupata dal garage.

Il **livello superiore**, indicato catastalmente come **S1**, è raggiungibile proseguendo lungo la rampa carrabile (foto 11-12), oppure dalla scala esterna che fiancheggia il fronte Nord dello stabile (foto13), o, ancora, dalla scala che attraversa il livello S2 (foto14). Risalendo da quest'ultima si raggiunge il primo degli ingressi dell'ampio appartamento della villa (foto15). Davanti ad esso si estende una vasta terrazza (foto16) che costituisce la copertura del garage sottostante. Questo livello dell'appartamento ha il lato Ovest controterra. Il proprietario ha riferito che nel 1998 questo livello dell'appartamento è stato ristrutturato ed è stata modificata la distribuzione degli ambienti al suo interno.

Entrando dalla porta d'ingresso si accede ad un disimpegno che a destra è aperto verso la zona giorno dell'appartamento. Questa è caratterizzata dalla presenza di numerose vetrate che rendono l'ambiente molto luminoso e da un elegante gioco di quote di pavimenti e controsoffitti. La zona giorno comprende un primo ambiente (foto 17) dal quale, superando un piccolo disimpegno, si accede ad un secondo e più ampio ambiente diviso in due parti da due gradini ed un muretto (foto 18) la parete in fondo è chiusa da una vetrata a nastro, su quella di sinistra si trova un camino (foto 19), una parte del soffitto è a forte pendenza la sua altezza varia da 2,40 a 4,30 m (foto 20). Nel disimpegno prima menzionato si trova una porta che conduce ad un piccolo servizio igienico (Foto 21).

Dall'ambiente giorno una porta consente l'ingresso alla cucina, dove è stata realizzata una struttura angolare in muratura, rivestita di piastrelle in ceramica, nella quale sono collocati gli elettrodomestici (foto 22). Nella parete di sinistra si trova una credenza a muro, in quella di destra una apertura dalla quale si esce su un terrazzino delimitato da un muretto (foto 23), sulla parete di fondo un'apertura consente l'accesso ad un locale di sgombero senza finestre, dotato



soltanto di una porta esterna attraverso la quale si raggiunge un angolo cottura in muratura coperto da una pensilina (foto24).

Dall'ingresso, entrando a sinistra, si accede alla zona notte. Un corridoio consente di raggiungere nell'ordine: due piccole camere da letto (foto 25-26), due bagni, uno con doccia (foto 27) ed uno con vasca ad idromassaggio (foto 28), ed una camera da letto matrimoniale (foto 29). Nella parete destra del corridoio è collocato un armadio a muro.

Dal primo ambiente giorno un corridoio, con armadio a muro sulla parete di destra, conduce alla scala interna che collega i vari livelli dell'appartamento (foto 30). Attualmente questo corridoio è però chiuso da un piccolo armadio a muro la cui parete di fondo è costituita da una porta in metallo dalla quale si accede alla scala. Si è quindi creata una separazione tra questa parte dell'appartamento e i livelli superiori, senza realizzare opere murarie .

Di fronte all'armadio a muro una porta conduce ad un'intercapedine (utilizzata come piccolo locale di sgombero) delimitata dal lato controterra da un corpo roccioso che occupa parte della superficie del locale.

I pavimenti del livello descritto sono in parquet nelle camere della zona notte ed in ceramica in tutte le altre stanze. I rivestimenti delle pareti dei bagni e della cucina sono in ceramica. Sia i pavimenti che i rivestimenti sono in buone condizioni. Le porte interne sono in legno massello e si trovano in buone condizioni, gli infissi esterni sono in legno e risultano in discrete condizioni.

Dal livello S1 appena descritto, si può raggiungere il livello superiore dell'appartamento, indicato catastalmente come **Piano Terra**, attraverso la scala a chiocciola interna (Foto 31). Esternamente il livello Piano Terra è raggiungibile da una scala (foto 32) o percorrendo la rampa carrabile (foto 33). Entrambe le vie conducono all'ampia terrazza che si sviluppa lungo la facciata principale del fabbricato (foto 34) e lungo il prospetto Sud. Su questa terrazza, si trova la porta esterna di accesso all'appartamento al livello Piano Terra (foto 35). Entrando da questa porta si accede ad un ingresso che fa parte di un unico esteso ambiente giorno caratterizzato dalla



presenza di ampie vetrate che lo rendono molto luminoso (foto 36). A sinistra si individuano due zone (foto 37) separate da elementi architettonici, due colonne ed un muretto, mentre entrando a destra è presente un salone (foto 38) dove un'apertura esterna conduce ad una veranda con tetto spiovente (foto 39). I pavimenti della zona giorno sono in marmo chiaro ed in ottimo stato di conservazione. In tutta la zona giorno sono presenti dei controsoffitti che inglobano un sistema di illuminazione a faretti. La pavimentazione della terrazza esterna è in lastre di porfido e marmo travertino.

Dalla zona giorno una porta conduce alla cucina che è stata realizzata in muratura con rivestimento in ceramica (foto 40) in epoca successiva alla costruzione originaria e si trova in buono stato. Da questa un'apertura consente di uscire sulla terrazza esterna lato Sud (foto 41). Dalla cucina, così come dalla zona giorno, si può accedere ad un corridoio da dove si può raggiungere un bagno con doccia (foto 42) e la scala interna. La terrazza esterna si estende anche lungo il fronte posteriore dell'immobile, quello lato monte (foto 43). A ridosso del prospetto Sud è stato realizzato un corpo indipendente destinato a lavanderia (foto 44-45). Anche a questo livello gli infissi esterni sono in legno e si trovano in discrete condizioni, le porte interne sono realizzate in legno massello e sono in ottime condizioni.

Salendo lungo la scala interna si arriva al livello superiore, indicato catastalmente come **1° Piano**. Qui una porta immette in un disimpegno, dal quale, andando a sinistra, si accede ad un corridoio, nel quale è collocato un armadio a muro, e sul quale si affacciano due bagni, uno con vasca (foto 46) l'altro con doccia, ed una camera da letto matrimoniale. Alla camera da letto si può arrivare anche dall'esterno grazie ad una scala (foto 47) dalla quale si raggiunge il terrazzino della camera stessa con esposizione sul prospetto principale (foto 48). La pavimentazione di questi ambienti è in parquet ed in buono stato di conservazione, lo stato dei rivestimenti e dei sanitari dei bagni è discreto.



Se dal disimpegno si va, invece, a destra, si percorre un altro corridoio (foto 49) lungo il quale si incontrano nell'ordine una camera da letto, un bagno ed un'altra camera (foto 50-51-52) tutte con aperture esterne su un ampio balcone esposto a Sud (foto 53). Da questa camera si accede ad un disimpegno da cui ci si può dirigere frontalmente ad un bagno munito di vasca angolare ad idromassaggio (foto 54), oppure a destra ad un'altra camera da letto con finestra aperta sul prospetto Ovest (foto 55). La pavimentazione di questi ambienti è in ceramica ed è in buono stato di conservazione, discreto invece lo stato della pavimentazione della terrazza esterna. Buono lo stato dei rivestimenti e dei sanitari dei bagni che sono stati ristrutturati in epoca successiva alla costruzione. Le porte sono in legno massello ed in buono stato di conservazione, gli infissi esterni sono in legno ed in discreto stato di conservazione.

Risalendo ancora la scala interna si giunge all'ultimo livello, indicato catastalmente come **2° Piano**, dove si trova la mansarda (foto 56). Si tratta di un unico ambiente, eccetto una zona laterale semiaperta destinata a locale di sgombero, illuminato da una finestra bassa e da un'apertura su un piccolo balcone che guarda a Sud. L'altezza è costante, e pari a 2,75 m, in una parte della mansarda, variabile tra 2,75 m e 1,50 m, nella restante parte. La pavimentazione è in ceramica ed è in buono stato di conservazione.

Le pareti ed i tetti di tutti gli ambienti interni sono rivestite con intonaco civile e tinteggiate con pittura tipo ducotone esse si presentano complessivamente in buono stato di conservazione. Gli intonaci esterni sono di tipo civile rifiniti con pittura silossanica. Essi presentano in diversi punti delle crepe, in particolare nell'intradosso della scala tra i livelli S1 e Piano Terra si osserva un lavoro di ripristino non definito. Nel complesso gli intonaci esterni sono in condizioni accettabili. Lo stato di conservazione dell'edificio si può ritenere nel suo complesso buono.

1.1 GLI IMPIANTI

L'**impianto elettrico** è del tipo sottotraccia. Sono state realizzate due distinte linee monofase. La prima alimenta il livello S1 dell'appartamento; la seconda alimenta il livello S2, i



livelli Piano Terra, 1°Piano e 2°Piano dell'appartamento e l'illuminazione esterna. Il quadro elettrico, unico per entrambe le linee, è ubicato all'interno del garage. Ciascuna linea è dotata di interruttori magnetotermici e protetta da interruttori differenziali. L'impianto non è munito di alcuna dichiarazione di conformità né ai sensi della legge 46/90 né ai sensi del D.M. 37/2008.

L'impianto termico è dotato di un generatore di calore che consiste in una caldaia di tipo convenzionale alimentata a GPL della potenza nominale di 30 KW. Il riscaldamento degli ambienti è realizzato con radiatori a parete. La distribuzione avviene su due linee principali, una a servizio del livello S1, l'altra per i livelli dell'appartamento superiori. L'acqua sanitaria è fornita all'intero appartamento da uno scaldacqua a gas di 13 KW di potenza termica con serbatoio d'accumulo di 185 litri. La caldaia e lo scaldacqua sono collocati all'interno di un locale caldaia (foto 57) al quale si accede dall'esterno a livello S1. L'impianto termico non è munito di alcuna dichiarazione di conformità.

L'impianto idrico di *distribuzione dell'acqua potabile* è del tipo "a collettori". L'acqua proveniente dalla condotta pubblica viene raccolta in una cisterna in cemento armato posta sotto al locale di sgombero del livello S2. Da qui l'acqua viene inviata a tutte le utenze dell'appartamento tramite una pompa elettrica monofase. L'impianto idrico di *scarico* delle acque nere è realizzato secondo un sistema di diramazioni e colonne di scarico poste all'interno di cavedi. L'impianto idrico non è munito di alcuna dichiarazione di conformità.

Lo smaltimento delle acque di scarico avviene tramite una fossa Imhoff, come dichiarato dal proprietario signor (A). Durante i sopralluoghi effettuati non è stato possibile localizzarla perché la botola di ispezione è stata coperta. Il signor (A) non è stato in grado di fornire informazioni precise sul posizionamento della stessa. Dalle indagini effettuate presso gli uffici competenti, risulta che nel 2007 è stata effettuata dal signor (A) una richiesta di autorizzazione allo scarico mediante fossa Imhoff al Comune di Palermo - Settore Urbanistica ed Edilizia – Unità Operativa Allacci Fognari, n° pratica 556/07, e che detta pratica non è stata definita poiché non sono state



inviare all'Area Dipartimentale Igiene e Sanità Pubblica – U.O. di Prevenzione n.12 di Palermo le integrazioni richieste (allegato 16).

L'impianto gas è dotato di un serbatoio per GPL fuoriterra della capacità di 1750 litri, anno di costruzione 1991 (Foto 58). Il GPL viene utilizzato dalla caldaia per il riscaldamento, dallo scaldacqua con accumulo e dai piani cottura delle cucine. L'impianto non è a norma ed è sprovvisto di dichiarazione di conformità, e quindi del certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei VVFF.

2. SITUAZIONE URBANISTICA

I signori (A) e (C) hanno ottenuto dal Comune di Palermo in data 28.04.1977 la Concessione edilizia n.222 per la realizzazione di una casa unifamiliare composta da: piano cantinato, piano terra rialzato e primo piano (allegato 11) per un volume complessivo di 599,66 mc. Di fatto i signori (A) e (C) hanno costruito un edificio di dimensioni maggiori che si sviluppa su cinque livelli, realizzando un'opera in difformità rispetto alla concessione edilizia a loro rilasciata. Nonostante sia stata effettuata formale richiesta non è stato possibile visionare il progetto approvato, poiché, come comunicato dal Servizio Amministrativo del Settore Edilizia Privata del Comune di Palermo, il fascicolo relativo alla concessione edilizia n.222 del 1977 non risulta reperibile (allegato 12).

Il signor (A) ha dichiarato che l'ultimazione dei lavori della villa risale al Giugno 1979. I rilievi aerofotogrammetrici della SAS confermano l'esistenza dell'immobile completo e corrispondente all'attuale stato nel Febbraio del 1984.

In data 13.11.1985, è stata presentata presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Palermo pratica di catastazione dell'immobile. La planimetria catastale (allegato 9). rappresenta un immobile comprendente un seminterrato, indicato con S2, un seminterrato indicato con S1, un piano terra, un primo piano, e un secondo piano consistente in un sottotetto parzialmente abitabile.



In data 21.02.1987 il signor (A) ha presentato domanda di condono edilizio ai sensi della legge n. 47 del 28.02.1985 (allegato 13) presso il Comune di Palermo ripartizione Edilizia Privata, con prot. n.1366/87. Il signor (A) ha anche eseguito il pagamento dell'oblazione e degli oneri concessori (allegati 14-15). Nella documentazione disponibile presso l'archivio del Settore Edilizia Privata sono state reperite due distinte perizie giurate. Dall'esame di detta documentazione è emerso quanto segue. Dopo la presentazione della prima perizia in data 30.12.2003, prot. n.32428, l'Ufficio Edilizia Privata – Servizio Condono Edilizio, con lettera del 29.09.2004, prot. n.37564, notificava al signor (A) la sospensione del procedimento. Successivamente trascorsi i termini utili per riattivare il procedimento, l'Ufficio annullava la concessione tacitamente assentita perché non risultavano asseverate tutte le condizioni previste dalla legge per l'ottenimento della concessione in sanatoria. Veniva quindi presentata una nuova perizia giurata in data 29.12.2005, prot. n.323387. L'Ufficio Condono Edilizio, con lettera del 02.10.2006, prot. n.494796, notificava al signor (A) una richiesta di integrazione della perizia giurata. Anche in quest'occasione non veniva presentata alcuna perizia integrativa e pertanto l'Ufficio annullava nuovamente la concessione tacitamente assentita. Da allora la pratica di condono non è stata più riattivata dagli interessati.

Dopo aver esaminata la documentazione agli atti ed effettuati gli opportuni rilievi tecnici, si è pervenuto alla conclusione che l'abuso commesso sull'immobile è **sanabile** da parte di un eventuale aggiudicatario, detto convincimento ha trovato conferma da parte dell'Ufficio Condono Edilizio interpellato in tal senso. L'aggiudicatario dovrà riattivare la pratica di sanatoria ed integrare la documentazione, procedendo inoltre al pagamento dell'oblazione e degli oneri concessori effettivamente dovuti ad integrazione di quelli finora versati.

2.1 COSTI DELLA SANATORIA

I costi per la definizione della sanatoria che l'aggiudicatario dovrà sostenere sono riportati nella tabella seguente.



RIEPILOGO COSTI SANATORIA

OBLAZIONE	oblazione dovuta	€	12.495,02
	oblazione già pagata	€	3.618,13
	oblazione da pagare	€	8.876,89
ONERI CONCESSORI	costo costruzione	€	3.795,96
	oneri di urbanizzazione	€	1.824,58
	oneri concessori	€	<u>5.620,54</u>
	oneri concessori pagati	€	3.488,09
	oneri concessori da pagare	€	2.132,45
COSTI SANATORIA	oblazione da pagare	€	8.876,89
	oneri concessori da pagare		2.132,45
	Totale da pagare	€	<u>11.009,34</u>
	Arrondato a	€	11.009,00

3. ATTO DI PROVENIENZA

L'immobile in oggetto è pervenuto ad (A), per la quota di 1/2 a seguito dell'atto di vendita del 02.08.1976, redatto dal notaio Giuseppe Maniscalco, repertorio 8168, trascritto ai nn.25860/21887 il 18.06.1976, da potere di (E) (allegato 17) e per la quota di 1/4, per successione in morte di (C) del 05.06.2002, dichiarazione di successione in Palermo n.49 vol. 108 del 03.12.2002 (allegato 10), trascritta ai nn. 53868/31772 il 08.10.2005.

L'immobile in oggetto è pervenuto a (B), per la quota di 1/4, per successione in morte di (C) del 05.06.2002; dichiarazione di successione in Palermo n.49 vol. 108 del 03.12.2002 (allegato 10), trascritta ai nn. 53868/31772 in data 08.10.2005.



4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 6, particella n.470, zona cens. 5, cat. A/8, classe 7, vani 23; rendita: € 3.266,59 (allegato 7).

Risultano intestatari dell'immobile: (A) per una quota pari ad 3/4; (B) per una quota pari ad 1/4.

La data di nascita e il codice fiscale di (B) riportati nella visura catastale risultano essere errati. La data di nascita corretta è quella risultante dal certificato di stato di famiglia reperito agli atti del procedimento (allegato 18).

5. STATO DI POSSESSO

L'appartamento è abitato dalla famiglia di (A) ai livelli Piano Terra, Primo Piano e Secondo Piano (mansarda); e dalla famiglia di (B), figlia di (A), al livello seminterrato S1. Il livello seminterrato S2 (garage e locale di sgombero) è utilizzato sia dalla famiglia di (A) che da quella di (B).

6. FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI CHE SARANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Dalla relazione ipocatastale redatta in data 06.06.2000 dal Notaio Dario Rizzo e si rileva che a carico dell'acquirente rimarrà:

Il vincolo a parcheggio trascritto in data 25.03.1977 ai nn. 10824/8882 a favore del Comune di Palermo e contro (A) e (C) giusto atto ricevuto dal Notaio Giuseppe Maniscalco in data 08/03/1977 e registrato in data 10.03.1977.

- Come meglio descritto in precedenza l'immobile è sanabile, pertanto all'ag-giudicatario rimarrà:

L'onere della regolarizzazione urbanistica dell'immobile, e quindi di presentare domanda di sanatoria entro 120 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento,



così come previsto dal D.L. n. 146/1985, ottemperando a tutte le attività necessarie allo scopo, compreso il conseguimento dell'autorizzazione allo scarico mediante fossa Imhoff.

- Dall'analisi della documentazione catastale sono emerse alcune difformità tra i dati e le planimetrie catastali e lo stato di fatto, come dettagliatamente specificato nella relazione generale. Pertanto sull'aggiudicatario ricadrà:

L'onere della regolarizzazione catastale dell'immobile, operando le necessarie variazioni dei dati e della planimetria.

- Dal rilievo topografico effettuato dall'ausiliario topografo geom. Gianluca Sanfilippo, è emerso che vari tratti della recinzione dell'immobile ricadono al di fuori della particella n. 470 del foglio 6, includendo alcune porzioni di particelle limitrofe (allegato 5). Risultano infatti occupati: 9 mq della part. n. 471; 39 mq della part. n. 805; 1267 mq della part. n.1693; 55 mq della part. n. 854; 61 mq della part. n.1696. In particolare il primo cancello (foto 2) ed il tratto di recinzione adiacente al secondo cancello (foto 59) ricadono interamente sulla particella n.1693. All'aggiudicatario rimarrà:

L'onere di eliminare tutti i tratti di recinzione realizzati oltre i confini catastali della part. n. 470 del foglio n.6, ed in particolare il primo cancello e il tratto di recinzione adiacente al secondo cancello.

- L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica (APE) pertanto all'acquirente rimarrà:

L'onere di dotare l'immobile dell'attestato di prestazione energetica.

- L'impianto di distribuzione e stoccaggio del GPL non possiede né la dichiarazione di conformità né il certificato di prevenzione incendi. All'aggiudicatario rimarrà:

L'onere di mettere a norma l'impianto di stoccaggio e distribuzione del GPL e di dotarlo della dichiarazione di conformità, e del certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei VVFF.



7. FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RESTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Dalla relazione ipocatastale del 06.06.2000, redatta dal Notaio Dario Rizzo, dalle note di iscrizione e trascrizione agli atti, e dall'ispezione ipotecaria telematica del 21.09.2015 (allegato 10) si rileva l'esistenza delle seguenti formalità gravanti sull'immobile oggetto del procedimento esecutivo che saranno cancellate o che comunque resteranno non opponibili all'acquirente:

ISCRIZIONI

- 1) Ipoteca in rinnovazione iscritta in data 11.02.2010 ai nn. 8579/1858 derivante da ipoteca volontaria a garanzia del mutuo fondiario concesso ai signori (A) e (C), iscritta il 17.02.1990 ai nn. 7250/910, giusto atto ricevuto dal Notaio Siciliano il 16.02.1990.
- 2) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, iscritta in data 07.06.1995 ai nn. 21083/2721 sull'immobile oggetto del procedimento esecutivo; contro: i signori (A) e (C); a favore di: Banca Popolare di Sant'Angelo.

TRASCRIZIONI

- 1) Trascrizione del 29.10.1999 ai nn. 40594/29407, dell'atto di pignoramento del 14.04.1998 dell'immobile in questione; contro: i signori (A) e (C); a favore di: Credito Fondiario ed Industriale FONSPA S.p.A., con sede in Milano.

7.1 OSSERVAZIONE

Dall'ispezione ipotecaria telematica del 21.09.2015, è emerso che alcune delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile alla data di redazione della relazione ipocatastale da parte del Notaio Dario Rizzo, risultano adesso cancellate. Si riporta di seguito il loro elenco:



1) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, iscritta in data 14.12.1995 ai nn. 44724/5741 sull'immobile oggetto del procedimento esecutivo; contro: i signori (A) e (C); a favore di: Banco di Sicilia S.p.A. Cancellazione totale, annotazione n.8181 del 01.12.2010.

2) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, iscritta in data 01.12.1993 ai nn. 47357/6974 sull'immobile oggetto del procedimento esecutivo; contro: i signori (A) e (C); a favore di: Sicilcassa S.p.A. Cancellazione totale, annotazione n.8180 del 01.12.2010.

3) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, iscritta in data 09.12.1996 ai nn. 41358/4833 sull'immobile oggetto del procedimento esecutivo; contro: i signori (A) e (C); a favore di: Banca Monte Paschi di Siena S.p.A. Cancellazione totale, annotazione n.6241 del 24.10.2001.

8. SUPERFICI

L'immobile in questione consta di 15 vani più servizi distribuiti su 4 livelli. Esso comprende inoltre una lavanderia esterna, un garage, un piccolo locale caldaia e 2 locali di sgombero. Per il calcolo della superficie commerciale si è fatto riferimento alla Norma UNI 10750/2005 ed all'allegato C del D.P.R. n.138/98.

La superficie coperta lorda è pari a 464,20 mq; la superficie complessiva delle terrazze è pari a 458,07 mq, la superficie complessiva dei balconi è 43,94 mq, la superficie del garage è 58,46. La **superficie totale commerciale** calcolata come da tabella sotto riportata è pari a **828,00 mq**.

Descrizione	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di differenziazione	Superficie commerciale (mq)
Seminterrato S2			
garage	56,46	0,50	28,23
locale tecnico	14,86	0,15	2,23
locale di sgombero	42,63	0,50	21,32



Seminterrato S1			
superficie utile lorda	196,84	1,00	196,84
scala interna	10,18	1,00	10,18
locale tecnico	5,80	0,15	0,87
intercapedini	28,75	0,20	5,75
locale di sgombero	31,46	0,50	15,73
terrazzo scoperto	106,03	0,25	26,51
aiuola	50,54	0,10	5,05
Piano terra			
superficie utile lorda	128,86	1,00	128,86
terrazze scoperte	332,74	0,25	83,19
lavanderia	11,19	0,50	5,60
Piano primo			
superficie utile lorda	128,32	1,00	128,32
terrazzo scoperto	19,30	0,25	4,83
balconi	40,24	0,25	10,06
Piano secondo			
<i>Mansarda</i>	71,66	0,75	53,75
balcone	3,70	0,25	0,93
Giardino			
	1000	0,10	100,00
TOTALE			828,00

9. STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Bisogna premettere che non è possibile la formazione di più lotti per la vendita, dato che l'immobile è stato realizzato in difformità rispetto alla concessione edilizia rilasciata a suo tempo e quindi è sprovvisto del certificato di abitabilità.

L'immobile oggetto di esecuzione ricade all'interno della fascia suburbana corrispondente alla borgata di Tommaso Natale, ed identificata dal codice E4. In particolare l'immobile ricade nella zona collinare che fiancheggia l'autostrada A19 Palermo-Trapani nei pressi dello svincolo Mondello-Tommaso Natale. Al limite tra Tommaso Natale e Sferracavallo.



Si tratta di una zona caratterizzata originariamente da vegetazione spontanea, che negli ultimi decenni ha subito un processo di antropizzazione con la costruzione di numerosi edifici in assenza di una pianificazione attuativa, e di conseguenza priva delle necessarie opere di urbanizzazione. La zona nelle immediate vicinanze dell'immobile è pertanto priva di servizi essenziali e di attività commerciali, per raggiungere le quali è necessario spostarsi in automobile e con mezzi propri. La vicinanza con l'autostrada e con Viale della Regione Siciliana offre il vantaggio di un raggiungimento in tempi relativamente brevi di altre zone della città e dell'aeroporto.

Attraverso i sopralluoghi effettuati si sono valutate le caratteristiche intrinseche dell'immobile, in particolare: il suo pregio architettonico, lo stato di conservazione e manutenzione, le sue caratteristiche posizionali e strutturali.

Alla luce delle osservazioni sopra riportate, dell'indagine di mercato eseguita e del criterio di stima adottato (sintetico-comparativo), si ritiene che il **prezzo unitario** di mercato dell'immobile possa essere assunto pari a: **2.000 €/mq**.

Il valore di mercato dell'immobile è quindi pari a:

$$828,00 \text{ mq} \times 2.000 \text{ €/mq} = \mathbf{1.656.000,00 \text{ €}}$$

Al valore di mercato dell'immobile vanno sottratti:

- I costi per l'integrazione e definizione della sanatoria ai sensi della legge 47/85 così calcolati:

Integrazione Oblazione:	8.877,00 €
Integrazione Oneri concessori	2.132,00 €
Spese competenze tecniche (appross.)	12.000,00 €
- I costi di regolarizzazione catastale (appross.) 1.500,00 €



- I costi tecnici per il rilascio
dell'attestato di prestazione energetica (appross.) 1.000,00 €
 - I costi per la dismissione della recinzione al
di fuori dei confini catastali (appross.) 1.500,00 €
 - I costi tecnico-amministrativi per la messa a norma
dell'impianto di stoccaggio e distribuzione del GPL
e per il rilascio del certificato di prevenzione incendi 2.500,00 €
- Totale da sottrarre 29.509,00 €**

Il **valore venale dell'immobile** è pertanto stimato in: **1.626.491,00 €**

10. DESCRIZIONE SINTETICA E IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE PER LA VENDITA

Villa unifamiliare con ampio giardino, sito nel Comune di Palermo, Via Pietro Calandra n.6, composto da 15 vani più servizi e garage distribuiti su 5 livelli, iscritto al N.C.E.U di Palermo al foglio n.6, particella n.470, zona cens. 5, cat. A/8, classe 7.

SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA: 828,00 mq

VALORE A BASE D'ASTA: 1.626.491,00 €

Palermo, 25.09.2015

Il C.T.U.

Dott. ing. Orazio Monastero

