





## 1. CONFERIMENTO INCARICO

Con provvedimento del 3/3/2023 notificato a mezzo p.e.c. in data 08/03/2023 il G.Es., Dott.ssa Valentina Imperiale, ha nominato lo scrivente, Ing. Maurizio Sulli, C.T.U. nell'esecuzione immobiliare promossa da [REDACTED] [REDACTED] nei confronti dei signori (A) e (B) avente ad oggetto un appartamento sito in Palermo, Via Sirio n. 9, scala A, piano 7°, conferendo all'esperto nominato, ex art. 569, comma 1 c.p.c. e 161 disp. att. c.p.c., l'incarico specificato alla **Sezione A** (*Contenuto dell'incarico dell'esperto*), alla **Sezione B** (*Autorizzazioni all'esperto stimatore*) ed alla **Sezione C** (*Prescrizioni operative per l'esperto stimatore*) del decreto di nomina. Il G.Es. ha disposto che l'Esperto presti giuramento in via telematica mediante sottoscrizione con firma digitale del verbale di accettazione riportato in Allegato 1 al richiamato Decreto di nomina.

In data 13/03/2023 il C.T.U. ha prestato giuramento in via telematica mediante sottoscrizione con firma digitale del verbale di accettazione dell'incarico e dopo avere verificato che il creditore procedente aveva provveduto al versamento dell'acconto disposto dal G.Es., in data 28/03/2023 ha, quindi, provveduto a depositare telematicamente il modulo relativo ai controlli preliminari effettuati (Allegato 2 al provvedimento del G.Es. del 3-8/03/2023 compilato con la collaborazione del Custode Giudiziario e depositato agli atti della procedura).

\* \* \*

## 2. OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le operazioni peritali, previa convocazione A.R. del 19/04/2023 inoltrata ai debitori eseguiti da parte del Custode Giudiziario e comunicazione a mezzo p.e.c. del 3/5/2023 e del 10/05/2023 inoltrata al creditore procedente da parte dello scrivente C.T.U. (v. Allegato 1.1 – Corrispondenza intercorsa), si sono svolte in data 10/5/2023 contestualmente all'attività di immissione in possesso curata dal delegato del Custode Giudiziario.

In particolare, in data 10/5/2023 il C.T.U. ha eseguito il sopralluogo presso l'unico immobile oggetto di procedura esecutiva sito nel Comune di Palermo, Via Sirio n. 9, scala A, piano 7° (al C.F. del Comune di Palermo al foglio 72, p.lla 878, sub 32) alla



presenza del delegato del Custode Giudiziario, Dott. ██████████, e dell'esecutato signor (A) che ha consentito l'ispezione dell'unità immobiliare summenzionata.

Nel corso del sopralluogo il C.T.U. ha eseguito il rilievo metrico e fotografico dell'appartamento oggetto di esecuzione (v. Allegato 1.2 – Verbale di inizio delle operazioni peritali) ed ha acquisito copia del documento di riconoscimento dell'esecutato e copia dell'“*Obbligazione di compravendita*” (v. documenti allegati al verbale delle operazioni peritali).

In sede di redazione del verbale delle operazioni peritali l'esecutato ha dichiarato che:

- *le spese condominiali ordinarie e straordinarie sono pagate;*
- *trattasi di un immobile in condominio;*
- *l'immobile non è provvisto di posto auto. L'esecutato ha fatto presente di “avere comprato l'immobile nello stato in cui oggi si trova”.*

\* \* \*

### **3. CONTROLLI PRELIMINARI**

#### **Punto 1: Verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.**

Dall'esame della documentazione versata in atti risulta che il creditore procedente ha optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**, depositando in data 3/11/2022 “*Certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari*” redatta dal Dr. Francesco Casarini, Notaio in Anzola dell'Emilia.

Si precisa che detta certificazione notarile si riferisce all'unico immobile pignorato (appartamento sito in Palermo, Via Sirio n. 9 al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 72, p.lla 878, sub 32) e reca informazioni sulla storia del dominio risalenti ad oltre il ventennio antecedente rispetto alla data di trascrizione del pignoramento (in data 27/10/2022 ai nn. 51382/40880).



**Punto 2: Verifica sui dati catastali attuali e storici indicati della documentazione ipo-catastale versata in atti**

Si dà atto che nella certificazione notarile espressamente richiamata al precedente **Punto 1** sono riportati i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato che sono i seguenti: foglio 72 del Comune di Palermo, p.lla 878, sub 32 del C.F.. Il Notaio precisa che *“l'unità immobiliare risulta così distinta dall'impianto meccanografico del 30-06-1987”*.

**Punto 3: Verifica in ordine allo stato civile degli esegutati**

Dall'esame dell'estratto per riassunto degli atti di matrimonio trasmesso dal legale del creditore procedente con p.e.c. del 20/04/2023 risulta che gli esegutati hanno contratto matrimonio in Palermo in data 20/06/1983. Detto certificato non reca annotazioni (v. Allegato 1.3 – Corrispondenza con il legale del creditore procedente ed estratto per riassunto degli atti di matrimonio).

\* \* \*

Per ciò che attiene al preliminare *“controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.”* si rinvia alla consultazione dell'Allegato 2 – Modulo di controllo della documentazione depositato agli atti della presente procedura.

\* \* \*

**4.1 QUESITO N. 1: IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEL BENE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO**

Nel presente paragrafo si procede con l'identificazione dei diritti reali dell'unico bene oggetto della presente procedura esecutiva individuato in atti come **piena proprietà dell'appartamento sito in Palermo, Via Sirio n. 9, scala A, piano 7°, distinto al C.F. del predetto comune al foglio 72, p.lla 878, sub 32.**

Detto bene immobile costituirà il **LOTTO 1 (UNICO)**.

**Primo profilo (diritti reali pignorati)**: Dall'esame dell'atto di pignoramento immobiliare notificato il 13/07/2022 emerge che il creditore procedente ha chiesto di sottoporre *“a pignoramento immobiliare”* in danno dei debitori esegutati l'appartamento per civile abitazione sito in Palermo, Via Sirio n. 9, piano 7°, edificio denominato “Emilia”, in catasto al foglio 72, p.lla 878, sub 32, cat. A/3 *“il tutto con ogni singolo annesso e connesso, adiacenze, pertinenze, accessori e*



*quant'altro sia ritenuto immobile ai sensi di legge e vi sia in seguito trasportato con ogni conseguenza e senza pregiudizio di ogni altro diritto comunque competenze ...”.*

Si dà atto che i diritti reali pignorati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli nella titolarità dei soggetti esegutati in forza dell'atto di compravendita del 22/01/2007 (Rep. 18132, Racc. 9745), rogito in Palermo dal Notaio Li Pira Rosaria, trascritto a Palermo in data 24/01/2007 ai nn. 5599/3379.

Con il richiamato gli esegutati hanno acquistato la piena proprietà dell'appartamento oggi oggetto della presente procedura esecutiva in regime di comunione dei beni (v. Allegato 4, Nota di trascrizione del titolo di proprietà).

**Secondo profilo (bene pignorato):** Dall'esame dell'atto di pignoramento immobiliare versato agli atti della presente procedura esecutiva risulta che esso ha ad oggetto il seguente bene: *appartamento per civile abitazione, non avente caratteristiche di lusso, sito in Palermo, Via Sirio n. 9, edificio denominato “Emilia”, che si trova a destra guardando il prospetto, precisamente è l'appartamento al settimo piano, con ingresso sulla porta a destra del ballatoio salendo la scala “A”, composto da tre stanze, sala di ingresso, cucina, w.c. bagno, ripostiglio, disimpegno e terrazzino, Riportato nel catasto fabbricati del Comune di Palermo al foglio 72, part. 878/32 (cat. A/3). I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento coincidono con quelli riportati nella nota di trascrizione del titolo di proprietà (v. Allegato 4).*

Per ciò che attiene alle *difformità sostanziali* tra lo stato di fatto e la rappresentazione grafica di cui alla planimetria catastale (v. Allegato 3.4) si rinvia per l'indicazione delle difformità riscontrate e delle attività da porre in essere alla consultazione del **Par. 4.3** che le tratterà in risposta al **Quesito n. 3**.

\* \* \*

### **Esecuzione del confronto tra le foto satellitari e la mappa catastale**

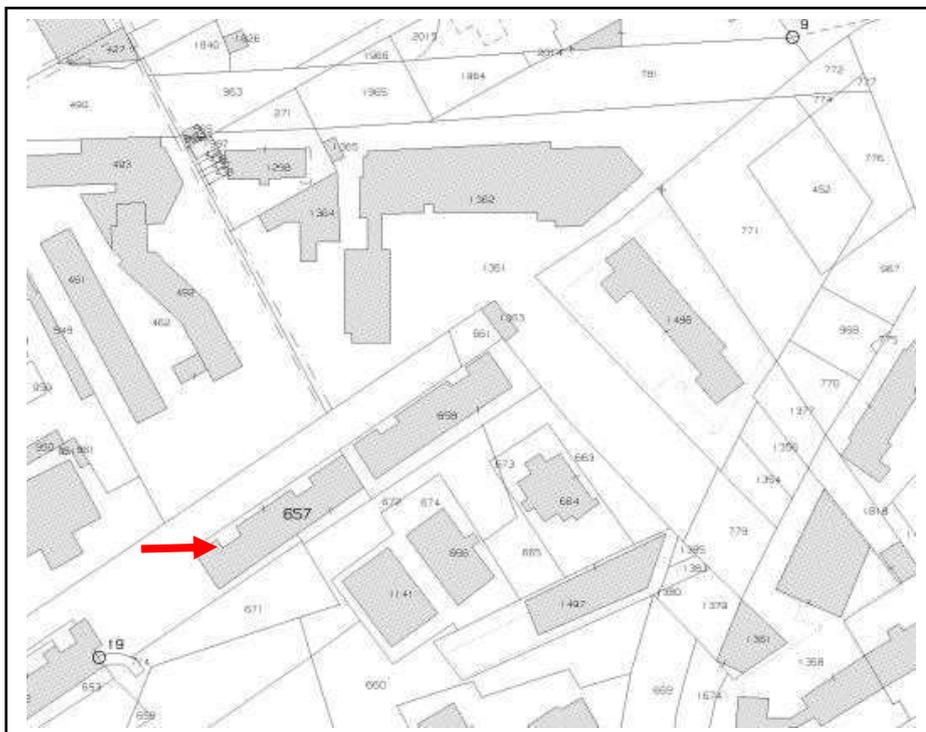
Il confronto tra la foto satellitare estratta da Google Earth (Fig. 1) e lo stralcio del foglio di mappa (v. Fig. 2, nonché Allegato 3.1) dà conferma – a meno delle variazioni tecnicamente correlate alle differenti modalità di acquisizione delle immagini e/o rappresentazione e/o disallineamento catastali - che il bene *de quo* (al C.F. al foglio



72, p.la 878, sub 32) fa parte del complesso condominiale distinto in Catasto al foglio 72, p.la 878.

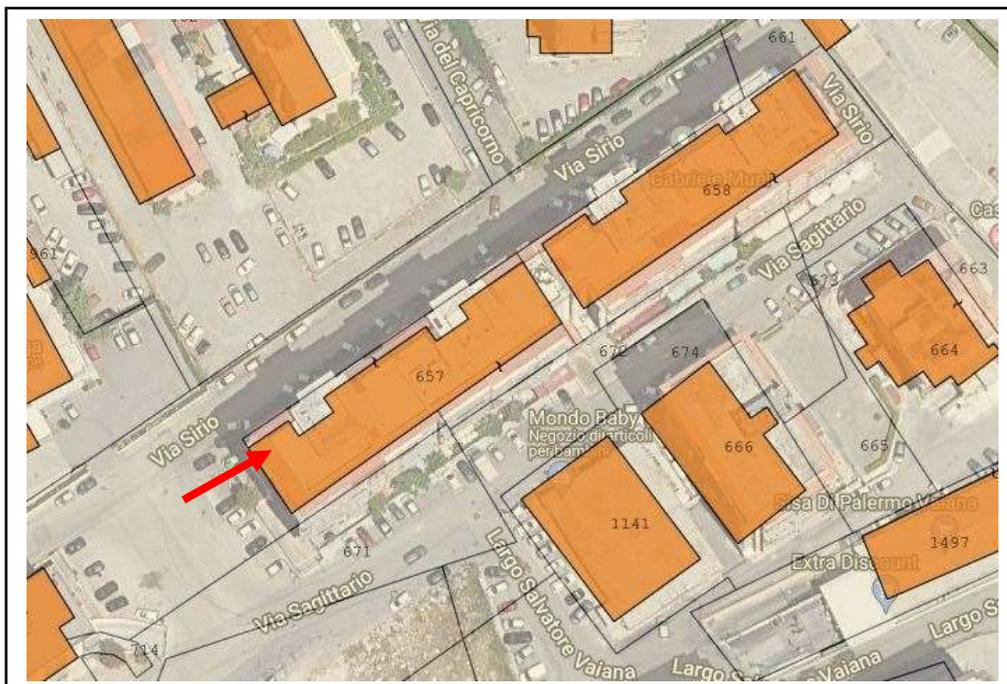


**Fig. 1:** Foto satellitare estratta da Google Earth. La freccia rossa individua il complesso condominiale di Via Sirio n. 9 ove è ubicato l'immobile



**Fig. 2:** Stralcio del foglio di mappa 72 del Comune di Palermo. La freccia rossa individua la **particella 657 del C.T.** ove insiste il complesso condominiale di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento.





**Fig. 3: Mappa catastale sovrapposta all'immagine satellitare.** Fonte: [www.formaps.it](http://www.formaps.it). La freccia rossa individua il complesso condominiale ove insiste l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare.

### **Formazione del Lotto 1 (Lotto unico):**

Considerato che oggetto di esecuzione immobiliare è un solo immobile di cui gli odierni esecutati sono comproprietari, ciascuno in regione di  $\frac{1}{2}$  in regime di comunione dei beni, si procede di seguito alla formazione del seguente **Lotto n. 1 (Lotto unico):**

**Piena proprietà dell'appartamento sito in Palermo, Via Sirio n. 9, scala A, piano 7°, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 72, particella 878, sub 32, categoria A/3, classe 5, consistenza catastale pari a 5 vani, confinante con Via Sirio, slargo tra via Sirio e Via Sagittario, con corpo scala, ascensore e con altro appartamento complanare.**

\* \* \*

### **4.2 QUESITO N. 2: INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE MATERIALE DEL LOTTO 1 (LOTTO UNICO)**

L'immobile costituente il **Lotto n. 1 (Lotto unico)** è costituito da una abitazione sita in Palermo (PA), Via Sirio n. 9, scala A, piano 7° ed ha accesso dalla pubblica via





per il tramite dell'androne posto in corrispondenza del civico n. 9 di detta via. L'edificio di cui fa parte il bene pignorato è costituito da piano cantinato, piano terra ove sono presenti degli appartamento provvisti di spazi pertinenziali esterni recintati ed ulteriori elevazioni fuori terra (v. Allegato 2.1, Foto nn. 1-4).

L'appartamento si trova in una fascia periferica residenziale del comune di Palermo dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria e dei pubblici servizi a rete (strade, fognature, condotte idriche, illuminazione pubblica, etc.). Nei pressi della zona ove è ubicato l'immobile sono presenti diverse attività commerciali (supermercati, negozi di calzature ed abbigliamento, cartolerie, panifici, bar, farmacie, negozi di detersivi, etc.).

La zona ove ricade l'immobile è adeguatamente fornita da autobus le cui fermate più vicine si rinvengono, ad esempio, in Via dell'Orsa Minore ed in Via dell'Orsa Maggiore.

Nei pressi di Via Sirio sono altresì presenti alcuni edifici scolastici privati e pubblici, la chiesa di Santa Caterina da Siena, la Banca Monte dei Paschi di Siena (Filiale di Via San Filippo), l'Ufficio Postale di Piazzale della Costellazione, studi medici e laboratori di analisi.

#### **A) Descrizione dell'appartamento**

L'appartamento ha doppia esposizione (su Via Sirio e su slargo compreso tra Via Sirio e Via Sagittario) ed è così composto: ingresso, corridoio/disimpegno, salone, n. 2 stanze da letto, cucina, w.c.d. ripostiglio e balcone perimetrale dello sviluppo ad L in parte chiuso a veranda con struttura in alluminio provvista di serrande. In una porzione del balcone chiuso a veranda sono presenti un piano cottura / zona lavello (v. Allegato 2.1 – Foto nn. 5-14 ed Allegato 2.2 – Planimetria stato di fatto, nonché Fig. 5). L'altezza utile interna dei vani dell'appartamento non provvisti di controsoffitto è pari a 2,90 m circa. Si segna che sono presenti ambienti interni provvisti di controsoffitto aventi altezza utile compresa tra 2,45 m (disimpegno) e 2,60 m circa (cameretta).





Foto n. 1 – Immobile sito Palermo, Via Sirio n. 9, piano 7°. Vista dell'edificio di cui fa parte l'immobile



Foto n. 3 – Immobile sito Palermo, Via Sirio n. 9, piano 7°. Vista del portone di accesso



Foto n. 4 – Immobile sito Palermo, Via Sirio n. 9, piano 7°. Vista della portineria



Foto n. 5 – Immobile sito Palermo, Via Sirio n. 9, scala A, piano 7°. Vista dal pianerottolo della zona di ingresso all'appartamento



Foto n. 6 – Immobile sito Palermo, Via Sirio n. 9, scala A, piano 7°. Salone



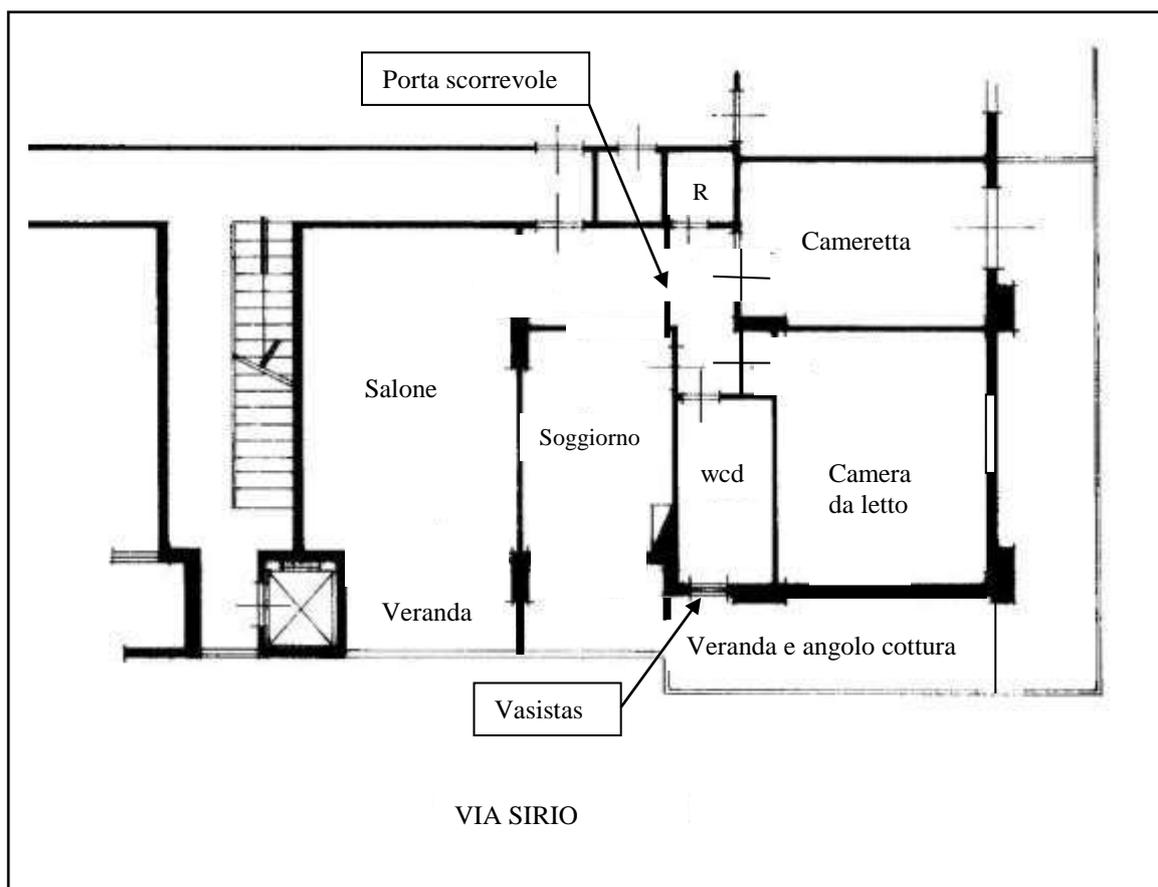
Foto n. 7 – Immobile sito Palermo, Via Sirio n. 9, scala A, piano 7°. Soggiorno





Fig. 4: Documentazione fotografica dell'immobile





**Fig. 5:** Planimetria schematica rappresentativa dello stato di fatto dell'appartamento

\* \* \*

### **B) Superficie commerciale**

La superficie commerciale ( $S_c$ ) dell'appartamento è stata determinata applicando la seguente relazione matematica:

$$S_c = S_L + x S_b$$

dove:

- $S_L$  è la superficie lorda dell'unità immobiliare, ossia quella superficie che si ottiene a partire dalla superficie utile interna dell'unità immobiliare tenendo anche conto dell'estensione in pianta dei tramezzi, dei pilastri, dei tompagni fino ad uno spessore massimo di 50 cm e della metà delle pareti comuni con altre proprietà o con parti condominiali. Detta superficie è determinabile incrementando del 13%<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Fonte: A. Prestenenza Puglisi, L. Prestenenza Puglisi, Guida alla stima delle abitazioni, seconda edizione – Dei Tipografia del Genio Civile



(coefficiente che si adotta nel caso di appartamenti facenti parte di edifici con struttura in c.a.) la superficie utile interna dell'appartamento;

- $S_b$  è la superficie complessiva dell'originario balcone scoperto;
- $x$  è pari a 0,25 ed è il coefficiente di ragguaglio utilizzato per passare dalla superficie effettiva dell'originario balcone (oggi in parte chiuso a veranda lato via Sirio) a quella commerciale (Fonte: *Consulente Immobiliare*);

\* \* \*

In applicazione della relazione matematica prima indicata il valore della superficie commerciale dell'immobile è pari a:

$$S_c = 62,10 \text{ mq} \times 1,13 + 0,25 \times 28,50 \text{ mq} = 77,30 \text{ mq ed in c.t. } \mathbf{77 \text{ mq}}$$

\* \* \*

### **C) Finiture interne e dotazioni impiantistiche attuali**

Sulla scorta del sopralluogo eseguito in data 10/05/2023 si dà atto che:

- la pavimentazione dell'intero appartamento è costituita da piastrelle in materiale ceramico. E' presente zocchetto battiscopa in ceramica (v. Allegato 2.1, Foto nn. 5-14);
- le pareti dei w.c.d. e della porzione del balcone chiuso a veranda ove sono presenti il lavello ed il piano cottura sono rivestite con piastrelle di ceramica (v. Allegato 2.1, Foto n. 9 e nn. 13.1-2);
- in corrispondenza del balcone di prospetto chiuso a veranda con struttura precaria e provvisto di copertura con pannelli coibentati per la parte che fuoriesce dal cornicione sono presenti un piano cottura / zona lavello. Si precisa detti manufatti rinvenuti nel balcone chiuso a veranda dovranno essere dismessi per ristabilire la conformità al progetto approvato e che la veranda provvista di copertura in pannelli coibentati dovrà essere smontata (v. Allegato 2.1 - Foto nn. 13.1-2);
- le pareti ed i soffitti degli ambienti interni sono intonacati e tinteggiati con pitture lavabili per interni (v. Allegato 2.1, Documentazione fotografica);
- gli infissi esterni sono in alluminio e vetri. Le serrande oscuranti sono in plastica (v. Allegato 2.1, Documentazione fotografica).
- gli infissi interni sono in legno o in legno e vetri. La porta di accesso al disimpegno che immette alle camere da letto è scorrevole e del tipo scorrevole ed



- a scomparsa (v. Allegato 2.1, Documentazione fotografica);
- è presente una veranda in alluminio munita di ante scorrevoli e di serrande;
  - la porta di ingresso all'appartamento è del tipo blindato con rivestimento in legno (v. Allegato 2.1 - Foto n. 5).
  - l'unità immobiliare in argomento è munita di impianto idrico, di scarico, citofonico, tv ed elettrico.

\* \* \*

Considerato che non risulta documentata l'esistenza delle certificazioni degli impianti installati attestanti la loro conformità alle regolamentazioni e/o normative vigenti (ad esempio D.M. 37/2008 e ss.mm.ii.), che esse non sono state consegnate al C.T.U. nella fase delle operazioni peritali, che in assenza di dette certificazioni non può escludersi aprioristicamente, specialmente, per le parti degli impianti non a vista e/o di non agevole o difficile ispezione l'eventualità di dover procedere ad un loro eventuale adeguamento (anche locale) alle vigenti normative (D.M. 37/2008 e ss.mm.ii.), si ritiene opportuno di tenere prudenzialmente conto di detta evenienza stimando presuntivamente i costi di rilascio delle certificazioni di conformità degli impianti e dei correlati adeguamenti che si rendessero necessari, operando una decurtazione dell'**2%** rispetto al più probabile valore di mercato stimato. Si rinvia alla consultazione del **Par. 4.12** per l'individuazione del costo detratto dalla stima.

\* \* \*

#### **D) Parti comuni, caratteristiche strutturali e finiture esterne**

Si accede complesso condominiale di cui fa parte l'appartamento pignorato dalla portineria presente in corrispondenza del civico n. 9 di Via Sirio (v. Allegato 2.1, Foto nn. 3-4). Per accedere all'appartamento occorre percorrere la portineria e procedere a destra in direzione del camminamento che immette alla scala A ed all'ascensore.

Il portone di accesso al complesso condominiale è in alluminio color grigio antracite e vetri (v. Allegato 2.1 – Foto n. 3).

La pavimentazione dell'androne è in marmo, le rampe della scala, i pianerottoli intermedi ed i pianerottoli di arrivo ai singoli piani sono rivestiti con elementi in marmo. Le pareti del corpo scala risultano intonacate e tinteggiate, quelle



dell'androne sono provviste di rivestimento ligneo (v. Allegato 2.1, Foto n. 4).

Si precisa inoltre che il fabbricato di cui fa parte l'immobile *de quo* presenta struttura portante in c.a. e solai in latero-cemento. La muratura di tompagnamento dei prospetti è rifinita con intonaco civile per esterni tinteggiato con pitture anch'esse da esterni. I balconi sono delimitati in parte da ringhiere metalliche di colore rosso (v. Allegato 2, Foto nn. 1-2).

\* \* \*

### **E) Pertinenze, accessori dell'immobile, parti e dotazioni comuni**

L'appartamento non è dotato di pertinenze esclusive quali ad esempio cantine, box, soffitte, *et cetera*. Non è presente servizio di portierato.

Per ciò che attiene alle pertinenze, agli accessori, alle parti comuni, alle accessioni, etc. si precisa, nel contempo, che dalla nota di trascrizione dell'atto di compravendita del 22/01/2007 (Rep. 18132, Racc. 9745) rogito in Palermo dal Notaio Rosaria Li Pira risulta che fanno parte *pro-quota* dell'immobile oggetto di compravendita “*il corrispondente diritto di comproprietà sull'androne, sulle scale, sulle tubazioni di carico e scarico, sugli impianti e servizi comuni e sui vani ove sono impiantati e, in una, su tutte le altre parti comuni o ritenute dalla legge di uso comune tra i condomini di uno stesso stabile; tutti gli altri diritti, pertinenze, attinenze, accessori, accessioni, servitù attive e delle passive solo quelle regolarmente costituite o trascritte*” (v. Allegato 4).

\* \* \*

### **F) Stato d'uso e manutenzione**

Dal sopralluogo effettuato in data 10/05/2023 è emerso che l'appartamento si trova nel suo complesso in normale stato d'uso e manutenzione (tenuto conto dell'epoca di realizzazione dell'edificio e del fatto che lo stesso è stato interessato in passato da lavori di ristrutturazione), ciò a meno del controsoffitto del w.c.d. ove sono presenti muffe e locali segni di infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dalla sovrastante copertura (v. a titolo esemplificativo Allegato 2.1, Foto n. 13.1);

\* \* \*



### **G) Millesimi dell'appartamento**

Con nota del 5/5/2023 e sollecito del 19/06/2023 il C.T.U. ha chiesto all'Amm.ne *pro tempore* di comunicare le carature millesimali dell'appartamento secondo le tabelle approvate ed in uso.

Considerato che alla data di redazione del presente elaborato la richiesta del C.T.U. non è stata riscontrata non risulta possibile relazionare su detto aspetto.

\* \* \*

### **H) Attestato di prestazione energetica (APE)**

Considerato che l'attestato di certificazione energetica in esame non è stato consegnato al CTU in occasione dell'inizio delle operazioni peritali e rilevato, nel contempo, che dalla consultazione del Catasto Energetico dei Fabbricati, CEFA, istituito dal Dipartimento Energia della Regione Siciliana è emerso che l'immobile in argomento "*non è presente nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati*" (Allegato 5) si indica in € **250,00** il più probabile costo da affrontare per la redazione e trasmissione telematica al C.E.F.A. dell'attestazione A.P.E.. Detto importo sarà detratto dal valore di stima.

\* \* \*

## **4.3 QUESITO N. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO**

Il bene pignorato **è attualmente distinto al Catasto Fabbricati al foglio 72, p.lla 878, sub 32** (v. Allegato 3.2, Visura storica per immobile)

\* \* \*

Sulla scorta di quanto risulta dall'esame dello stralcio del foglio di mappa (v. Allegato 3.1), delle visure storiche per immobile al C.T. ed al C.F. (v. Allegati 3.2 e 3.3), della planimetria catastale del 13/10/1978 (v. Allegato 3.4) si ricostruisce di seguito la **storia catastale** del bene *de quo* dando atto, nello specifico, che:

- l'immobile oggetto di stima è stato edificato su un lotto di terreno oggi distinto al C.T. del Comune di Palermo al foglio 72, particella 657 che è stato oggetto del tipo mappale del 09/10/1978, prat. 470366 in atti dal 22/08/2000 TM 276/78 (n. 276.1/1978) così assumendo la seguente qualità/classe: Ente Urbano





(v. Allegato 3.1 – Stralcio foglio di mappa ed Allegato 3.2 – Visura al C.T.). Dalle annotazioni della visura storica per immobile eseguita al C.T. risulta che alla p.lla 657 del C.T. corrispondono varie particelle del C.F. è tra esse la p.lla 878. A seguito dell'edificazione del complesso condominiale di cui fa parte l'immobile pignorato risulta che l'immobile oggetto di esecuzione ha, già a far data dall'impianto meccanografico del 30/06/1987, i seguenti identificativi catastali: foglio 72, p.lla 878, sub 32, zona censuraria 2, categ. A/3, classe 5, consistenza 5, indirizzo Via Sirio n. 9, scala A, int. dx, piano 7° (v. All. 3.3 – Visura al C.F.).

In data 13/10/1978, prot. 11419 risulta presentata la planimetria catastale che corrisponde all'ultima agli atti del C.F. estraibile su piattaforma Sister (v. Allegato 3.4).

L'identificazione catastale prima richiamata (Comune, foglio, p.lla e subalterno) costituisce l'**esatta rispondenza formale** con i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione nonché con quelli riportati nella nota di trascrizione dell'atto di compravendita del 22/01/2007, rep. 18132 (v. Allegati 3.3 e 4)

\* \* \*

Per mera completezza di trattazione si dà altresì atto che dalla visura storica per immobile (v. Allegato 3.3) risultano le seguenti ulteriori informazioni:

- in data 01/01/1992 a seguito di variazione del quadro tariffario i dati identificativi dell'immobile (foglio 72, p.lla 878, sub 32) risultano essere: zona censuraria 2, categoria A/3, classe 5, consistenza pari a vani 5, rendita catastale € 242,73.
- in data 9/11/2015 risulta annotata una variazione conseguente all'inserimento in visura dei dati di superficie catastale (Totale: mq 77 - Totale escluse aree scoperte: mq 69).

\* \* \*

In risposta al **Quesito n. 3** si segnala che lo stato attuale dei luoghi è difforme rispetto all'ultima planimetria agli atti del catasto (Cfr. Figg. 5 e 6 nonché Allegati 2.2 e 3.4) in quanto:



- 1) è presente una diversa distribuzione degli spazi interni che ha comportato l'abbattimento di alcune pareti, la realizzazione della parete di separazione tra l'ingresso ed il disimpegno che immette alle camere da letto, lo spostamento di alcuni vani porta;
- 2) l'intero balcone su Via Sirio è stato chiuso a veranda (elementi laterali e frontali in alluminio, stratificato e vetri e realizzazione di serrande) e coperto con pannelli coibentati limitatamente alla porzione scoperta di detto balcone di ultimo piano che si sviluppa tra l'attuale soggiorno e la camera da letto principale;
- 3) sono state abbattute le pareti / partizioni di prospetto su Via Sirio in corrispondenza degli attuali ambienti salone e soggiorno con il conseguente ampliamento della superficie utile di detti vani che hanno inglobato di fatto porzioni del contiguo balcone verandato;
- 4) è stato trasformato l'originario infisso del w.c.d. che oggi è del tipo a vasistas;
- 5) non si rinviene la porta-finestra della camera da letto principale lato Via Sirio e, sempre in detto ambiente, lato lato slargo compreso tra Via Sirio e Via Saggittario è presente una finestra non riportata nella planimetria catastale del 13/10/1978. Trattasi di variazioni di prospetto che si rinvengono in altri appartamenti facenti parte dell'edificio e ricadenti sulla verticale dell'appartamento in argomento (v. Allegato 2.1, Foto n. 2) che, ragionevolmente, protrebbero essere state realizzate all'epoca della costruzione e non oggetto della presentazione di una variante.



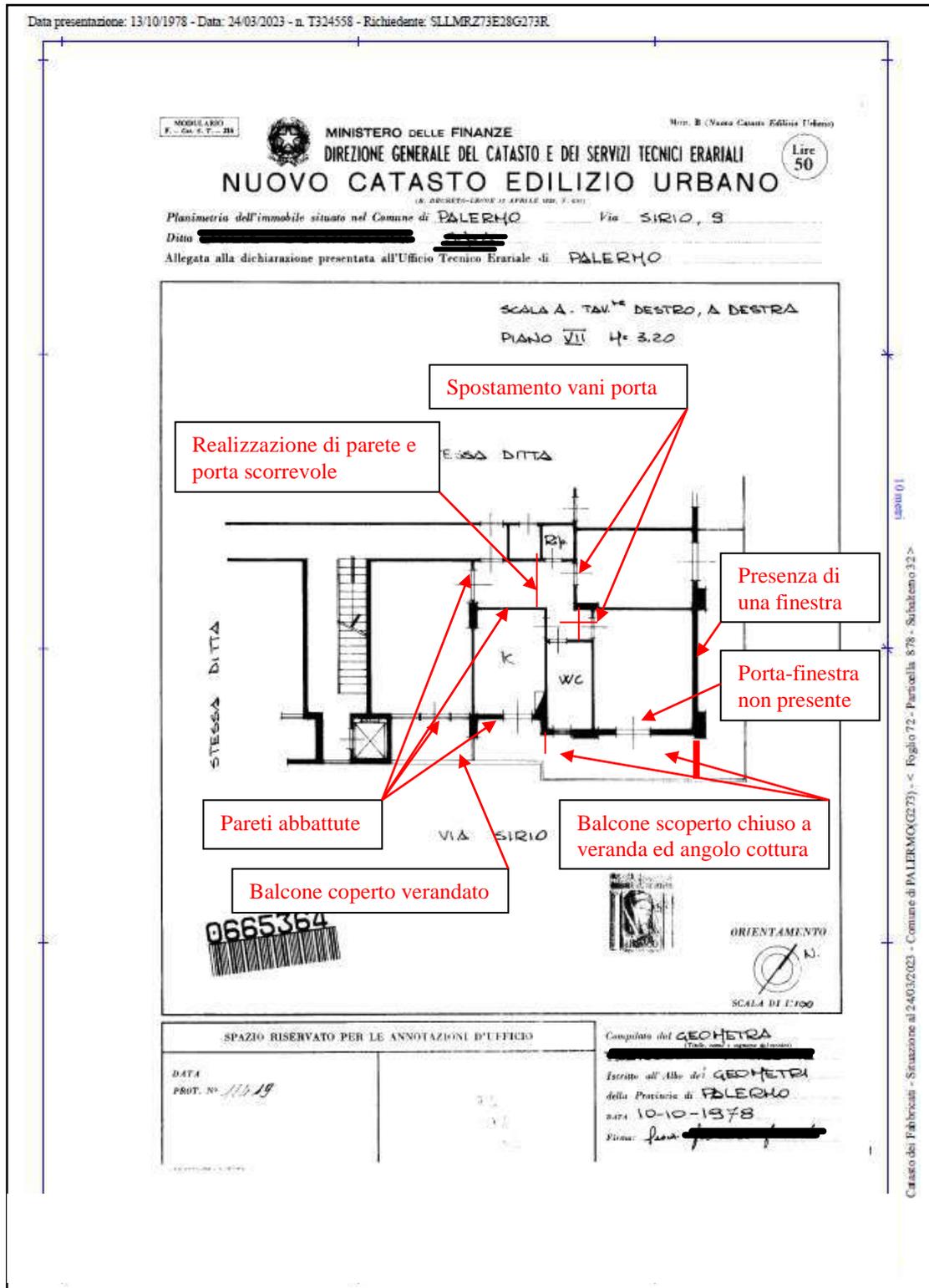


Fig. 6: Planimetria catastale dell'immobile con evidenziate in rosso le differenze riscontrate rispetto allo stato di fatto



Per le ragioni meglio precisate al **Par. 4.6**, cui espressamente si rinvia per approfondimenti, l'aggiornamento della planimetria catastale (presentazione del DOCFA) potrà riguardare le sole opere suscettibili di regolarizzazione dal punto di vista edilizio e, quindi, la variazione della distribuzione interna (dovranno pertanto essere realizzate le originarie pareti / partizioni di separazione del vano salone e del vano soggiorno dal balcone che sono state abbattute e ricollocati gli infissi esterni, dovrà prudenzialmente essere dismessa la veranda realizzata nel balcone scoperto di ultimo piano e la relativa copertura in pannelli coibentati e dovranno essere eliminati gli impianti ivi allocati, etc.) e la chiusura a veranda con struttura precaria della porzione del balcone coperto lato Via Sirio antistante al salone.

Relativamente alla finestra rinvenuta nella camera da letto lato slargo tra Via Sirio e Via Saggittario, presente in tutti i piani dell'edificio, alla porta-finestra non rinvenuta nella parete della camera da letto lato Via Sirio (porta-finestra che non si rinviene in altri appartamenti dello stesso stabile) ed alla sostituzione dell'originario infisso del w.c.d. con altro del tipo a vasistas che comportano una variazione dei prospetti, si fa presente che dette variazioni potranno essere riportate nella planimetria catastale aggiornata solamentente nel caso in cui esse risulteranno regolarizzabili dal punto di vista edilizio (v. **Par. 4.6** per approfondimenti).

Il costo per l'aggiornamento della planimetria catastale (comprensivo di spese tecniche, accessori e diritti di istruttoria) necessario ai fini della conformità catastale si indica presuntivamente in complessivi € **800,00**, salvo conguagli che resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Detto importo sarà detratto dal valore di stima.

\* \* \*

#### **4.4 QUESITO N. 4: SCHEMA SINTETICO -DESCRITTIVO DEL LOTTO**

Si riporta di seguito lo schema sintetico-descrittivo del lotto indicando informazioni sintetiche secondo i criteri della ordinaria pubblicità commerciale.

**LOTTO 1 (Lotto unico): – Piena ed intera proprietà di un appartamento** ubicato in **Palermo, via Sirio n. 9, scala A, piano 7°**, composto da ingresso, corridoio/disimpegno, salone, n. 2 stanze da letto, cucina, w.c.b, ripostiglio e



balcone perimetrale dello sviluppo al L solo in parte chiuso a veranda con struttura in alluminio provvista di serrande. Si precisa che la veranda (porzione insistente sul balcone scoperto provvista di copertura in pannelli coibentati) e gli impianti presenti nel balcone di ultimo piano dovranno essere dismessi.

L'immobile è riportato al **C.F. del Comune di Palermo al foglio 72, p.lla 878, sub 32.**

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla rappresentazione di cui all'ultima planimetria agli atti del catasto e, pertanto, si rende necessario l'aggiornamento della planimetria catastale come da indicazione riportata al precedente **Par. 4.3**, cui espressamente si rinvia.

Da un punto di vista urbanistico il complesso condominiale di cui fa parte l'immobile pignorato è stato edificato con L.E. n. 1114 del 20/12/1972 e variante n. 457 del 28/04/1975 ed è provvisto del certificato di abitabilità ed agibilità prot. n. 10670 del 26/07/1978.

Lo stato dei luoghi è difforme rispetto al progetto approvato e sono presenti le difformità dettagliatamente elencate al **Par. 4.6**, cui espressamente si rinvia anche per l'esame delle procedure, pratiche edilizie da porre in essere.

- **Valore stimato in regime di libero mercato: € 84.500,00;**
- **Prezzo base d'asta in sede di esecuzione forzata: € 80.000,00.**

\* \* \*

#### **4.5 QUESITO N. 5: RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' RIFERIBILI AL BENE PIGNORATO**

Sulla scorta dell'esame della nota di trascrizione del titolo di proprietà (v. Allegato 4), dell'ispezione ipotecaria eseguita per immobile (v. Allegato 6) e della relazione notarile in atti, si procede di seguito alla ricostruzione dei passaggi di proprietà relativi al bene *de quo* risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà antecedente di venti anni rispetto alla trascrizione del pignoramento (in data 27/10/2022 ai nn. 51382/40880) che ha dato luogo alla presente procedura esecutiva. Nello specifico si dà atto che:

- l'immobile è pervenuto agli esecutati, signori (A) e (B) (a ciascuno per la quota pari ad ½ indiviso in piena proprietà in regime di comunione legale) in virtù di atto di



- compravendita del 22/01/2007 rogito dal Notaio Rasaria Li Pira (rep. 18132/9745) trascritto il 24/01/2007 ai nn. 5599 del registro generale e al n. 3379 del registro particolare da potere della Sig.ra [REDACTED];
- alla sig.ra [REDACTED] l'immobile era pervenuto in virtù di donazione con atto rogito dal Notaio Renato Caruso di Palermo in data 11/09/2000, trascritta il 22/09/2000 ai nn. 35664/26528 da potere di [REDACTED], nato a Palermo il [REDACTED] e [REDACTED] nata a Palermo il [REDACTED]

\* \* \*

#### **4.6 QUESITO N. 6: VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO**

Sulla scorta dell'esame della documentazione rilasciata dal Comune di Palermo in data 26/04/2023 (v. Allegato 7.2-4) previa istanza di accesso agli atti del 24/03/2023 (v. Allegato 7.1), lo scrivente C.T.U. fa presente quanto segue:

- **Epoca di costruzione dell'immobile:** 1978 facendo riferimento all'anno del rilascio del certificato di abitabilità (v. Allegato 7.3);
- **Estremi dei provvedimenti autorizzativi:**  
L.E. n. 1114 del 20/12/1972 e L.E. n. 457 del 28/04/1975 (v. Allegati 7.2-3).  
Certificato di abitabilità ed agibilità rilasciato dal Municipio di Palermo – Ripartizione di Igiene e Sanità con prot. n. 10670 del 26/07/1978 (v. All. 7.3).
- **Rispondenza dell'immobile alle previsioni dei provvedimenti autorizzativi:**

Al fine di verificare la rispondenza o meno dell'immobile rispetto ai provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune di Palermo (L.E. n. 1114/1972 e L.E. n. 457 del 28/04/1975 ed autorizzazione di abitabilità / agibilità, prot. 10670 del 26/07/1978) si procede di seguito al confronto tra lo stato dei luoghi per come rinvenuti in occasione delle operazioni peritali del 10/05/2023 e quello risultante dalla certificazione di abitabilità nonché dagli elaborati progettuali in variante (v. Allegato 7.4 e Fig. 6).

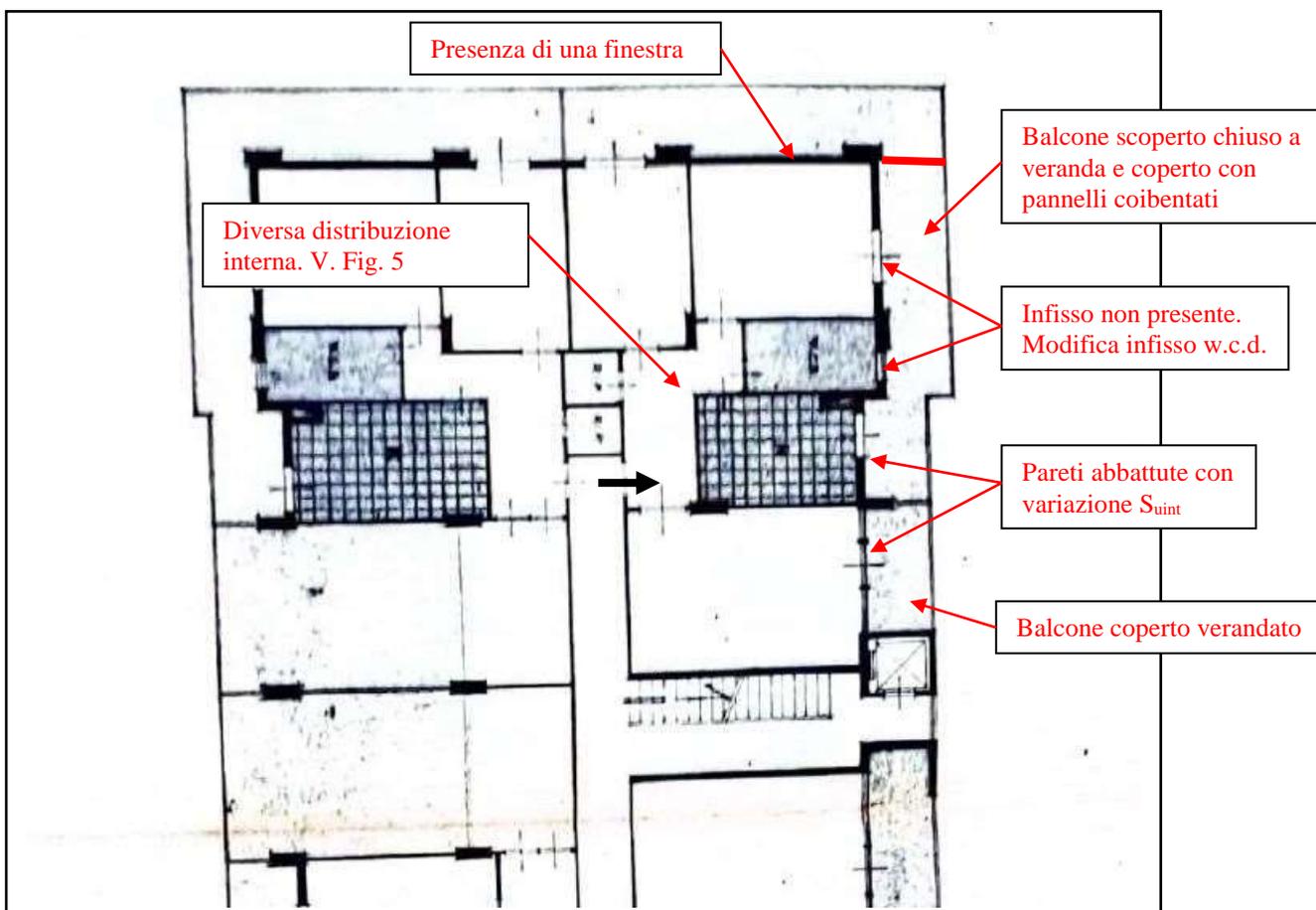
Dal confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati di progetto relativi all'unità immobiliare in argomento (cfr. figure 5 e 6), emerge la sussistenza delle



seguenti difformità rispetto al progetto approvato:

1. è presente una diversa distribuzione degli spazi interni che ha comportato l'abbattimento di alcuni tramezzi, la realizzazione della parete di separazione tra l'ingresso ed il disimpegno che immette alle camere da letto, lo spostamento di alcuni vani porta;
2. l'intero balcone su Via Sirio è stato chiuso a veranda (elementi laterali e frontali in alluminio, stratificato e vetri e realizzazione di serrande) e coperto con pannelli coibentati limitatamente alla porzione scoperta di detto balcone di ultimo piano che si sviluppa tra l'attuale soggiorno e la camera da letto principale. La porzione del balcone coperto antistante al salone è stato interessato dalla collocazione di una veranda provvista di serrande;
3. sono state abbattute le pareti / partizioni di prospetto su Via Sirio in corrispondenza degli attuali ambienti salone e soggiorno con il conseguente ampliamento della superficie utile di detti vani che hanno inglobato di fatto porzioni del contiguo balcone oggi verandato;
4. è stato trasformato l'originario infisso del w.c.d. che oggi è del tipo a vasistas;
5. non si rinviene la porta-finestra della camera da letto principale lato Via Sirio e, sempre in detto ambiente, lato lato slargo compreso tra Via Sirio e Via Saggittario è presente una finestra non riportata nella planimetria catastale. Trattasi di variazioni di prospetto che si rinvencono in altri sottostanti appartamenti facenti parte dell'edificio e che, ragionevolmente, protrebbero essere state realizzate all'epoca della costruzione e non oggetto della presentazione di una variante.





**Fig. 7:** Stralcio Variante al progetto approvato dalla C.E. il 25/09/1972 relativa al piano 7° sul quale la C.E. ha espresso parere favorevole nella seduta del 3/2/1975 con evidenziate in rosso le differenze rispetto allo stato di fatto

Ciò precisato e premesso si dà atto che:

- le difformità di cui al **punto 1** (diversa distribuzione degli spazi interni) dovrà essere regolarizzata ricorrendo alla comunicazione di inizio lavori asseverata (C.I.L.A.) tardiva. Il costo presuntivo da affrontare si indica in € **2.000,00** (per sanzione pecuniaria, diritti fissi e di istruttoria, spese tecniche), salvo eventuali conguagli che resteranno a carico dell'aggiudicatario. Detto costo verrà detratto dal valore di stima.
- la difformità di cui al **punto 2** (chiusura a veranda di una porzione del balcone originariamente scoperto di ultimo piano lato via Sirio e realizzazione di una copertura in pannelli coibentati che sborda dalla sagoma del cornicione d'attico) dà luogo a modifica della sagoma dell'edificio e non si ritiene, pertanto, regolarizzabile facendo





riferimento all'art. 20 della L.R. n. 4/2003<sup>2</sup> perché trattasi di intervento che ha riguardato un balcone scoperto non delimitato superiormente da una legittima e preesistente copertura.

Si aggiunge che gli impianti idrici e di scarico realizzati nella zona cottura / lavello del balcone verandato sono incompatibili con la destinazione d'uso di progetto perché la modificano e dovranno essere dismessi. La loro dismissione comporterà la realizzazione di impianti idrici e di scarico in corrispondenza dell'attuale soggiorno ove dovrà essere ripristinata una zona da destinare al lavello / piano cottura.

Per la regolarizzazione della veranda realizzata nella porzione di balcone coperto antistante rispetto all'attuale ambiente salone potrà applicarsi quanto disposto dall'art. 20 della L.R. n. 4/2003 sostenendo i relativi oneri tecnici ed effettuando un versamento in favore del Comune di Palermo pari ad € **25,00** per ogni mq di superficie chiusa<sup>2</sup>.

- la difformità di cui al **punto 3** non è regolarizzabile perché dà luogo a modifica del prospetto e ad un aumento della superficie utile interna.

Pertanto, andrà ripristinato lo stato dei luoghi conforme al grafico di progetto in variante sul quale la C.E. ha espresso parere favorevole il 3/2/1975 ripristinando i compagni di prospetto con i relativi infissi nell'esatta posizione e dimensione di progetto;

- relativamente alle difformità di cui ai precedenti punti **4** e **5** che si riferisce al mancato rinvenimento della porta finestra della camera da letto lato Via Sirio,

---

<sup>2</sup> **Art. 20, L.R. 4/2003, commi n. 1 n. 3:** *1. In deroga ad ogni altra disposizione di legge, non sono soggette a concessioni e/o autorizzazioni né sono considerate aumento di superficie utile o di volume né modifica della sagoma della costruzione la chiusura di terrazze di collegamento oppure di terrazze non superiori a metri quadrati 50 e/o la copertura di spazi interni con strutture precarie, ferma restando l'acquisizione preventiva del nulla osta da parte della Soprintendenza dei beni culturali ed ambientali nel caso di immobili soggetti a vincolo*

*3. Le disposizioni di cui ai commi 1 e 2 si applicano anche alla chiusura di verande o balconi con strutture precarie come previsto dall'articolo 9 della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37; per tali casi è dovuto l'importo di venticinque euro per ogni metro quadro di superficie chiusa.*

*5. Le disposizioni di cui ai commi 1 e 2 si applicano, altresì, per la regolarizzazione delle opere della stessa tipologia già realizzate.*



all'attuale presenza di una finestra nella stanza da letto dal lato dello slargo tra Via Sirio e Via Sagittario (difformità rispetto al progetto approvato che interessano altri sottostanti piani dell'edificio e che ragionevolmente potrebbe farsi risalire all'epoca della costruzione) ed alla sostituzione dell'originario infisso del w.c.d. con un infisso del tipo a vasistas che, complessivamente, comportano una modifica dei prospetti, l'aggiudicatario dovrà intraprendere un percorso di regolarizzazione presentando, ad esempio, al Comune di Palermo una richiesta di permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001. Ciò con l'avvertenza che nel caso di mancato rilascio del P.d.C. in sanatoria o di altro provvedimento autorizzativo equivalente dovrà necessariamente procedersi al ripristino degli infissi di prospetto conformemente al grafico di progetto in variante sul quale la C.E. ha espresso parere favorevole il 3/2/1975.

\* \* \*

Il costo presuntivamente stimato per la presentazione della CILA tardiva si indica presuntivamente in € **2.000,00**, quello per l'effettuazione degli interventi edili (inclusi i costi tecnici ed amministrativi) finalizzati ad eliminare le difformità di cui ai precedenti **punti 2, 3, 4 e 5** e, nel contempo, per la presentazione di pratiche edilizie ai fini di una eventuale regolarizzazione rimessa al parere che riterrà di esprimere il Comune di Palermo in sede di istruttoria, si indica forfettariamente nella percentuale del **10%** del valore di stima, salvo maggiori oneri e spese di qualsiasi genere che resteranno a totale carico dell'aggiudicatario. Detta percentuale tiene forfettariamente anche conto dell'eventuale alea di rischio insito nella compravendita e dell'assenza di garanzia per vizi.

A detti costi dovrà poi aggiungersi quello relativo alla presentazione della S.C.A. (Segnalazione Certificati di Agibilità) che si indica presuntivamente in € **2.000,00**, salvo conguagli di qualsiasi genere che resteranno a carico dell'acquirente.

\* \* \*



#### **4.7 QUESITO N. 7: INDICAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE**

Nel corso delle operazioni peritali del 10/05/2023 è emerso che gli esecutati sono residenti nell'appartamento oggetto del pignoramento unitamente al proprio nucleo familiare. Si aggiunge che dai certificati storici di residenza trasmessi dal Custode Giudiziario risulta che gli esecutati sono residenti presso l'immobile pignorato dal 31/12/1993 (v. Allegato 1.5).

\* \* \*

#### **4.8 QUESITO N. 8: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**

Al fine di rispondere al **Quesito n. 8** posto dal G.Es. lo scrivente C.T.U. ha eseguito specifica ispezione ipotecaria per immobile (v. Allegato 6) e, nel contempo, ha esaminato relazione notarile prodotta dal creditore procedente.

Dagli accertamenti complessivamente eseguiti è emerso che:

- a) non risultano trascrizioni di pignoramenti diversi rispetto a quello che ha dato origine alla presente procedura esecutiva;
- b) non risultano trascritte domande giudiziali aventi ad oggetto l'immobile colpito dal pignoramento;
- c) non risulta trascritto eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- d) non risultano trascritti provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici né di essi vi è alcun riferimento espresso nella nota di trascrizione del titolo di proprietà (v. Allegato 4);
- e) l'immobile fa parte di un complesso condominiale. Per completezza di trattazione si fa presente che con mail del 20/06/2023 l'Amm.re *pro tempore* ha comunicato che non vi è un regolamento condominiale contrattuale (v. Allegato 1.5);
- f) non risultano trascritti sui pubblici registri eventuali atti impositivi di servitù;



g) non risultano trascritti sui pubblici registri provvedimenti di sequestro penale.

\* \* \*

Inoltre ed in risposta al **Quesito n. 8** si riportano di seguito le presenti precisazioni con riferimento sia ai vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente (v. successiva **lettera A**)) sia a quelli che saranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura o di cui sono stati detratti i costi presuntivi di regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie, per lavori e/o catastali ai fini della determinazione del prezzo a base d'asta (v. successiva **lettera B**):

\* \* \*

#### **A. Oneri e vincoli a carico dell'acquirente**

Con espresso riferimento all'ispezione ipotecaria eseguita (v. Allegato 6), a quanto risulta dall'esame della relazione notarile agli atti della procedura, il C.T.U. fa presente e/o ribadisce che nel periodo ispezionato eccedente il ventennio antecedente rispetto alla data della trascrizione del pignoramento non risultano con riferimento all'immobile per cui è esecuzione trascrizioni in merito a:

1. Domande giudiziali;
2. Atti di asservimento urbanistico o cessione di cubatura;
3. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
4. Altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.);
5. Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e/o affini.

\* \* \*

#### **B. Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura**

Con espresso riferimento all'ispezione ipotecaria eseguita per immobile (v. Allegato 6) letta anche alla luce delle risultanze della relazione notarile agli atti della procedura, il C.T.U. fa presente e/o ribadisce che nel periodo informatizzato che



copre il ventennio antecedente rispetto alla data della trascrizione del pignoramento risultano con riferimento all'immobile per cui è esecuzione le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Iscrizione n. 5600/1738 del 24/01/2007 – CC.RR.II. di Palermo** nascente da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo in Notar Li Pira Rosaria del 22/01/2007, rep. n. 18133/9746 a favore della Banca UCB S.p.A. con sede in Milano e contro gli odierni esecutati. Sorte capitale: € 150.000,00. Durata: 25 anni.
- **Verbale di pignoramento immobili trascritto in data 27/10/2022 ai nn. 51382/40880 – CC.RR.II. di Palermo** emesso dalla Corte di Appello di Palermo, rep. 4113 del 27/07/2022 nei confronti degli odierni esecutati.  
Detto pignoramento immobiliare è quello che ha dato luogo alla presente procedura esecutiva e grava sulla piena proprietà.

\* \* \*

Infine e per quanto attiene alle:

- Difformità catastali si rinvia alla trattazione già svolta al precedente **Par. 4.3** dando atto che, alla luce di tutto quanto espressamente precisato in detto paragrafo, il costo presuntivo da detrarre dal prezzo a base d'asta in conseguenza di *difformità catastali* è stato presuntivamente apprezzato in € **800,00**, salvo conguagli di spesa di ogni genere che resteranno a totale carico dell'aggiudicatario.
- Difformità urbanistico-edilizie si rinvia alla trattazione già svolta al precedente **Par. 4.6** dando atto che, alla luce di tutto quanto espressamente precisato in detto paragrafo, che il costo presuntivo da detrarre dal prezzo a base d'asta in conseguenza di *difformità urbanistico-edilizie* è stato individuato in € **2.000,00** per la presentazione della CILA, nella percentuale del **10%** del valore di stima per l'effettuazione degli interventi edili finalizzati ad eliminare le difformità di cui **punti 2, 3, 4 e 5** elencati al **Par. 4.6** e/o per la presentazione di pratiche edilizie finalizzate alla loro eventuale regolarizzazione ed, infine, in € **2.000,00** per la presentazione della S.C.A.. Il tutto salvo conguagli di spesa di ogni genere che resteranno a totale carico dell'aggiudicatario.



#### **4.9 QUESITO N. 9: VERIFICA SULLA RICADENZA DEL BENE PIGNORATO SU SUOLO DEMANIALE**

Dall'esame della nota di trascrizione del titolo di proprietà (v. Allegato 4) e della relazione notarile non sono emersi elementi che possano far ritenere che il bene pignorato ricada su suolo demaniale.

\* \* \*

#### **4.10 QUESITO N. 10: VERIFICA DELL'ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO**

Dall'esame della nota di trascrizione del titolo di proprietà (v. Allegato 4), dall'ispezione ipotecaria eseguita (v. Allegato 6) e dall'esame della relazione notarile (uniche fonti utilizzabili ai fini della chiesta verifica) non risultano indicazioni che possano portare a ritenere che il bene pignorato sia gravato da pesi (censo, livello, uso civico, et cetera) o oneri di altro tipo.

\* \* \*

#### **4.11 QUESITO N. 11: INFORMAZIONI SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO**

Dalla nota trasmessa a mezzo mail in data 20/06/2023 dall'Amm.re *pro tempore* del condominio di Via Sirio n. 9 (complesso condominiale di cui fa parte l'immobile pignorato) in parziale riscontro alla richiesta del C.T.U. del 5/5/2023 e del sollecito del 19/06/2023 risulta quanto segue:

- *il condominio viene gestito a consuntivo, quindi non abbiamo importo fisso di spese condominiali e di manutenzione le quote oscillano (escluso acqua) dai 30,00 ai 50.00 euro mensili;*
- *esiste un regolamento interno di natura condominiale e non contrattuale.*
- *in merito alle spese straordinarie sono state deliberate il rifacimento della scala, dei pilastri condominiali*
- *abbiamo un procedimento in atto con il proprietario delle terrazze per i lavori*



*di rifacimento delle stesse.*

\* \* \*

Si precisa che l'Amm.re *pro tempore* non ha trasmesso il Regolamento condominiale in uso, le tabelle millesimali ed il rendiconto con l'evidenziazione dei millesimi dell'appartamento pignorato ne l'estratto conto delle quote condominiali scadute.

\* \* \*

#### **4.12 QUESITO N. 12: STIMA DELLA PIENA PROPRIETA' DEL LOTTO 1** **(LOTTO UNICO)**

##### **1. Criterio di stima**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato **V<sub>m</sub>** dell'immobile in esame, vista l'esistenza di volumi di compravendita statisticamente significativi, è stato adottato il procedimento sintetico-comparativo basato sul confronto del bene oggetto di stima con altri beni simili (per tipologia, caratteristiche posizionali, funzionali, ecc.) e di cui è conosciuto il valore di mercato medio unitario (Euro/mq) in regime di libero mercato<sup>3</sup>, cioè il costo di una unità di superficie commerciale nella zona urbana entro la quale è ubicato l'immobile.

Il valore medio di mercato “**V<sub>mu</sub>**” per immobili simili a quello oggetto di stima è stato desunto dalle quotazioni immobiliari relative al 2° semestre 2022 (ultimo dato noto) pubblicate dall'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate nonché dai dati estratti online dal sito [www.Immobiliare.it](http://www.Immobiliare.it) (dati riferiti al 2023) che riportano con riferimento al segmento immobiliare abitativo in esame ed alla zona urbana (Periferica) in cui ricade l'appartamento *de quo* i seguenti *range* di variazione dei valori unitari (**V<sub>u</sub>**):

<sup>3</sup> **Il più probabile valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il codice di Tecnoborsa (IV Edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue: “Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.



Osservatori del Mercato Immobiliare assunti come riferimento	Valore Minimo	Valore Massimo	Valore Medio
1. O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate	900,00	1.300,00	1.100,00
2. Immobiliare.it	950,00	1.400,00	1.175,00
<b>Valori medi banche dati 1-2</b>	<b>925,00</b>	<b>1.350,00</b>	<b>1.137,50</b>

Tale valore medio, pari in c.t. ad €/mq **1.150,00**, che, si precisa, tiene già conto delle specifiche caratteristiche estrinseche (zona, ubicazione, viabilità, presenza o meno di attività commerciali e di pubblici servizi, livello di fruibilità della viabilità comunale, dei servizi e dei mezzi pubblici, etc.) del bene *de quo*, opportunamente “*particolarizzato*” mediante l'applicazione di coefficienti di differenziazione **Kn** (ricavati da pubblicazioni specialistiche ed applicati al caso in esame secondo il giudizio critico del perito) che permettono di tener conto anche delle specifiche caratteristiche intrinseche (caratteristiche qualitative e stato manutentivo del fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di stima, distribuzione degli spazi interni e superficie dell'immobile, livello di piano, esposizione, livello di illuminamento, stato di uso e manutenzione e tipologia degli impianti e delle rifiniture, etc.) dell'appartamento oggetto di stima, verrà, quindi, moltiplicato per la superficie commerciale (Sc) dell'unità immobiliare già determinata al precedente **Par. 4.2**, ottenendo così il più probabile valore di mercato specifico **Vm** del bene *de quo*, applicando la seguente relazione analitica:

$$\mathbf{Vm} = \mathbf{Vmu} \times \mathbf{Kt} \times \mathbf{Sc}$$

dove:

- **Vm** è il più probabile valore di mercato ottenuto applicando il metodo sintetico-comparativo;
- **Vmu** è il più probabile valore di mercato medio unitario per immobili simili e/o affini (espresso in Euro/mq) ricadenti nella medesima zona;
- **Kt** è il coefficiente di differenziazione globale ottenuto dal prodotto dei coefficienti Kn;
- **Sc** è la superficie commerciale dell'unità immobiliare già determinata al precedente **Par. 4.2**, cui espressamente si rinvia. Essa è pari a **mq 77**.

\* \* \*





Si riportano di seguito i coefficienti di differenziazione utilizzati:

- **Coefficiente relativo allo standard di manutenzione dei prospetti e delle parti comuni (K<sub>1</sub>):** Detto coefficiente permette di tenere conto del deprezzamento correlato a spese di manutenzione straordinarie da affrontare con riferimento a parti comuni (prospetti, corpo scala, etc.). Il coefficiente adottato è pari a 0,95 poiché per i prospetti e per le parti comuni non si possono escludere interventi manutentivi anche in relazione all'epoca dell'edificio;
- **Coefficiente di superficie (K<sub>2</sub>):** Detto coefficiente esprime un apprezzamento per gli appartamenti di piccola quadratura (sino a 40 mq + 30%, da 40 mq a 60 mq + 20% e da 60 mq ad 80 mq + 10%) ed un deprezzamento per gli appartamenti di grande quadratura (superficie commerciale compresa tra 120 mq e 150 mq – 5%, da 150 mq a 180 mq – 7,5%, oltre 180 mq – 10%) rispetto a quelli di taglio medio (da 80 mq a 120 mq) per il quali il coefficiente è pari ad 1. Il coefficiente adottato è pari a 1,10 nel caso in esame atteso che la superficie commerciale dell'appartamento è compresa tra 60 mq ed 80 mq;
- **Coefficiente di piano (K<sub>3</sub>):** Il coefficiente adottato per l'appartamento in argomento che è ubicato al settimo piano in edificio con ascensore si assume pari a 1,00 (Fonte: *Consulente Immobiliare*);
- **Coefficiente di esposizione (K<sub>4</sub>):** Detto coefficiente tiene conto dell'esposizione prevalente dei vani principali. Il coefficiente adottato per l'appartamento in argomento è pari ad 1,0 atteso gli ambienti principali hanno esposizione su pubblica via;
- **Coefficiente di illuminazione (K<sub>5</sub>):** Detto coefficiente tiene conto della luminosità dell'appartamento (poco luminoso: 0,95, ordinariamente luminoso: 1,00; luminoso: 1,05). Il coefficiente adottato per l'appartamento in argomento è pari ad 1,05 atteso che l'appartamento è luminoso per effetto del livello di piano e della doppia esposizione;
- **Coefficiente di manutenzione / conservazione (K<sub>6</sub>):** Detto coefficiente



permette di tenere conto (in termini di apprezzamento o deprezzamento) delle caratteristiche intrinseche dell'appartamento e del suo stato di manutenzione / conservazione (da ristrutturare totalmente / inabitabile / scadente stato d'uso: 0,80; stato d'uso normale ed ordinario in relazione all'epoca di costruzione: 1,00; buono / ristrutturato e/o nuova costruzione: 1,05). Nel caso specifico tenuto conto del complessivo stato d'uso e manutenzione interna dell'immobile, considerato che esso in passato è stato oggetto di un rilevante intervento di ristrutturazione il coefficiente adottato è pari a 1,05 (immobile interessato da ristrutturazione).

\* \* \*

Si riporta si seguito una tabella di sintesi dei coefficienti di differenziazione **Kn** utilizzati nonché il coefficiente di differenziazione globale **Kt** dato dal prodotto dei coefficienti Kn ( $K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6$ ):

Descrizione	Caratteristiche specifiche	Coefficiente adottato
<b>K1:</b> Standard di manutenzione dei prospetti	Sono necessari interventi manutentivi ai prospetti ed alle parti comuni	0,950000
<b>K2:</b> Coefficiente di superficie	Da 60 mq a 80 mq	1,100000
<b>K3:</b> Coefficiente di piano	Settimo piano con ascensore	1,000000
<b>K4:</b> Coefficiente di esposizione e vista	Su pubblica via	1,000000
<b>K5:</b> Coefficiente di illuminazione	Luminoso	1,050000
<b>K6:</b> Coefficiente di manutenzione / conservazione	Ristrutturato	1,050000
<b>KT: Coefficiente di differenziazione globale</b>		1,1521125

\* \* \*

Tenuto conto delle valutazioni su esposte, il più probabile valore di mercato dell'immobile *de quo* si apprezza in:

mq 77,00 x €/mq 1.150,00 x 1,1521125 = € 102.019,56 ed in c.t. € 102.000,00

A detto valore di stima andranno dettati i seguenti importi:

- ✓ € 250,00 per la redazione dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.);
- ✓ € 800,00 per l'aggiornamento della planimetria catastale, salvo conguagli che resteranno a totale carico dell'aggiudicatario (v. Par. 4.3);



- ✓ € **2.000,00** per la presentazione della CILA, salvo conguagli a carico dell'aggiudicatario;
- ✓ il **10** del valore di stima per l'effettuazione degli interventi edili finalizzati ad eliminare le difformità di cui **punti 2, 3, 4 e 5** elencati al **Par. 4.6** e/o per la presentazione di pratiche edilizie finalizzate alla loro eventuale regolarizzazione. Detta decurtazione si stima presuntivamente in € **10.200,00** (2% del valore di stima);
- ✓ € **2.000,00** per la presentazione della S.C.A., salvo conguagli a carico dell'aggiudicatario;
- ✓ il **2,0%** del valore di stima per tenere presuntivamente conto della mancata produzione o assenza delle certificazioni di conformità degli impianti nonché di eventuali adeguamenti che si rendessero necessari su parti impiantistiche non agevolmente ispezionabili o di difficile ispezione anche ai fini del conseguimento della SCA. Detta decurtazione si stima presuntivamente in € **2.040,00** (2% del valore di stima);

così pervenendo al seguente valore di stima finale:

$$102.000,00 - € 250,00 - € 800,00 - € 2.000,00 - € 10.200,00 - € 2.000,00 - € 2.040,00 \\ = € \mathbf{84.710,00} \text{ ed in c.t. } € \mathbf{84.500,00}$$

In ossequio al contenuto del **Quesito n. 12** e, quindi, dopo avere individuato il più probabile valore di mercato specifico dell'appartamento *de quo*, per tenere conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita in regime di libero mercato e la vendita forzata dell'immobile si applicherà di seguito una decurtazione del 5% che corrisponde alla percentuale espressamente indicata nel mandato posto al C.T.U. che permette di rendere “*comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato*”, così proponendo il seguente **prezzo base d'asta**:

$$€ 84.500,00 - 5\% \times € 84.500,00 = € \mathbf{80.275,00} \text{ ed in c.t. } € \mathbf{80.000,00}$$

\* \* \*



#### **4.13 QUESITO N. 13: EVENTUALE STIMA DELLA SOLA QUOTA INDIVISA**

In risposta al **Quesito n. 13** si dà atto che il pignoramento immobiliare è stato promosso nei confronti di entrambi i proprietari a ciascuno per la quota pari ad  $\frac{1}{2}$  indiviso della piena proprietà e che, pertanto, poiché esso ha ad oggetto l'intera proprietà, non si ritiene, salvo diversa determinazione del G.Es., che occorra procedere con la stima della quota indivisa.

\* \* \*

#### **5. CONCLUSIONI E RIEPILOGO SINTETICO PER LA VENDITA**

Con riferimento a quanto esposto nell'ambito della presente relazione si sintetizzano di seguito le caratteristiche specifiche ed identificative dell'immobile *de quo* unitamente al valore finale stimato (in regime di libero mercato ed in sede di esecuzione forzata):

- **Ubicazione:** Comune di Palermo, Via Sirio n. 9, scala A, piano 7°.
- **Superficie commerciale:** mq 77.
- **Dati catastali:** Al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo (PA) al **foglio 72, p.lla 878, sub 32**, categoria A/3, classe 5
- **Confini:** con Via Sirio, slargo tra via Sirio e Via Sagittario, con corpo scala, ascensore e con altro appartamento complanare.
- **Valore stimato in regime di libero mercato:** € 84.500,00;
- **Prezzo base d'asta in sede di esecuzione forzata:** € 80.000,00.

\* \* \*

Ritenendo di avere assolto il mandato conferitogli, il sottoscritto C.T.U., Ing. Maurizio Sulli, rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione dell'Ill.mo Sig. G.Es. per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Palermo li, 22 Giugno 2023

Il C.T.U.

Ing. Maurizio Sulli



### ELENCO ALLEGATI

Allegato n. 1.1	Comunicazione a mezzo raccomandata A.R. inviata al debitore dal custode giudiziario e comunicazioni a mezzo p.e.c. del CTU inoltrate al creditore procedente
Allegato n. 1.2	Verbale delle operazioni peritali del 10/05/2023
Allegato n. 1.3	Richiesta trasmissione certificazione attestante lo stato civile degli esecutati, riscontro del legale del creditore procedente (trasmissione estratto per riassunto degli atti di matrimonio)
Allegato n. 1.4	Mail inoltrate all'Amm.re <i>pro tempore</i> in relazione ad oneri / aspetti condominiali e mail di riscontro del 20/06/2023
Allegato n. 1.5	Certificati storici di residenza degli esecutati
Allegato n. 1.6	Comunicazioni in merito al deposito della Perizia
Allegato n. 2.1	Documentazione fotografica
Allegato n. 2.2	Planimetria stato di fatto
Allegato n. 3.1	Stralcio foglio di mappa
Allegato n. 3.2	Visura storica per immobile al C.T.
Allegato n. 3.3	Visura storica per immobile al C.F.
Allegato n. 3.4	Planimetria catastale (ultima in atti)
Allegato n. 4	Nota di trascrizione del titolo di proprietà
Allegato n. 5	Visura al Catasto Energetico Fabbricati (C.E.FA)
Allegati n. 6	Ispezione ipotecaria per immobile
Allegato n. 7.1-4	Documentazione acquisita presso il Comune di Palermo (Concessioni edilizie (All. 7.2), certificato di abitabilità e rapporto tecnico di abitabilità (All. 7.3), stralcio grafici di progetto (All. 7.4)) previo istanza di accesso agli atti (All. 7.1)
Allegati n. 8.1-2	Valori di mercato: Dati O.M.I. – Agenzia delle Entrate ed Immobiliare.it

