

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE SESTA CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI
G. Es. Dott.ssa Grazia Giuffrida

Procedura esecutiva n. 212/2021 R.G. Es.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

LOTTO UNICO

Palermo, 29 aprile 2024

Il CTU
Arch. Gabriella Ammirata

Arch. Gabriella Ammirata Via G. Sciuti, 6
Cell. 329 4968981 - 90144 Palermo
pec gabriella.ammirata@archiworldpec.it



TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE SESTA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice Es. Dott.ssa Grazia Giuffrida

Esecuzione Immobiliare n. 212/2021 R.G. Es. promossa da [REDACTED] T
[REDACTED] A. contro "A".

Premessa

Con ordinanza del giorno 16 marzo 2022 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Valentina Imperiale nominava la sottoscritta Arch. Gabriella Ammirata C.T.U. nell'esecuzione immobiliare in epigrafe, disponendone il giuramento in via telematica entro 10 giorni dalla comunicazione.

In data 02 aprile 2022 la sottoscritta depositava telematicamente il verbale di accettazione dell'incarico e prestava il relativo giuramento secondo la formula di rito, ricevendo mandato di rispondere ai quesiti di cui al "*Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati e fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c.*". Il termine di deposito della perizia veniva stabilito entro 30 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c..

In data 30 giugno 2022 la scrivente ha provveduto al deposito telematico del Modulo di Controllo della documentazione, redatto congiuntamente al Custode giudiziario nominato.

CONTROLLO PRELIMINARE

Verificare la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c.

La sottoscritta CTU ha verificato la completezza della documentazione depositata ed ha provveduto, congiuntamente al Custode giudiziario Avv. Gabriella Paterniti, al deposito telematico del modulo di controllo della documentazione.

È stata verificata:

- ***Documentazione ex art. 567 c. 2° c.p.c.***



Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

La **certificazione notarile** redatta dal Dott. [REDACTED]

Maria Capua Vetere (CE), risale ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente ai venti anni decorrenti dalla trascrizione del pignoramento avvenuta il 21 giugno 2021;

- **Atto di avviso ex art. 498 c.p.c.:** non risultano creditori iscritti;
- **Documentazione richiesta dall'art. 599 c.p.c.:** in base alle risultanze dei registri immobiliari non risultano comproprietari oltre al debitore.

Sulla base dei riscontri effettuati e come indicato nel modulo di controllo, la documentazione risultava incompleta.

In data 06 settembre 2022 il creditore provvedeva ad integrare la documentazione integrativa mancante.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Dopo avere esaminato la documentazione contenuta nel fascicolo del procedimento, svolti i preliminari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Palermo – Servizi Catastali (acquisite le visure catastali, l'estratto di mappa, la planimetria catastale), la sottoscritta, con avvisi inviati dal Custode giudiziario tramite lettera raccomandata con a.r. al debitore e a mezzo p.e.c. al legale del creditore procedente, avviava il giorno **7 novembre 2022**, alle ore 15.00 le operazioni peritali recandosi in Palermo, via Brancaccio n. 74, piano terra per procedere all'esame del bene staggito.

Sui luoghi il debitore non era presente e veniva accertato che l'immobile era occupato da soggetti terzi senza alcun titolo. In quella sede veniva fissata una nuova data per il sopralluogo e l'immissione in possesso del bene da parte del Custode.



Il giorno **10 novembre 2022**, alle ore 12.00, dietro accordi telefonici e scritti con la Signora “B”, madre dell’attuale detentrica dell’immobile, la scrivente si recava presso l’immobile staggito per procedere al rilievo metrico e fotografico.

In data 19 dicembre 2022 la sottoscritta provvedeva al deposito della relazione relativa al calcolo dell’indennità di occupazione.

Lo svolgimento delle operazioni peritali è descritto nel verbale allegato.

QUESITO n.1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

DIRITTI REALI PIGNORATI

Piena proprietà

Il diritto reale indicato nell’atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell’esecutato, “A”, in forza dell’atto di acquisto del 07 agosto 2006, rep. n. 41809, racc. n. 6021, trascritto in Palermo il 23 agosto 2006 ai nn. 54265/29479 in suo favore.

Individuazione del bene oggetto di pignoramento

L’immobile oggetto di pignoramento e oggetto della presente relazione risulta così identificato:

P/P 1/1 appartamento di piano terra con accesso dal Cortile Termini n. 2 e con accesso anche dal corridoio condominiale prospettante su Via Brancaccio n. 74 del Comune di Palermo, composto di due vani e mezzo catastali, individuato come interno 2, confinante: con atrio condominiale prospettante su Cortile Termini, con Via Brancaccio e proprietà della società venditrice.

Riportato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Palermo nel foglio di mappa 64, mappale 472 sub 19, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, con la consistenza di vani 2,5, e con la R.C. di Euro 87,80.



Si conferma l'esatta corrispondenza tra i dati di identificazione catastale (foglio, particella, subalterno) indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nell'atto di acquisto e i dati agli atti del Catasto.

Individuazione nelle **foto satellitari** (fonte: Google earth) e nella **mappa catastale** del fabbricato in cui è inserito l'immobile in esame



Immagine satellitare dei luoghi (fonte Google earth) - All. 1



Individuazione zona e fabbricato – All.1





Individuazione fabbricato su stralcio mappa catastale – All.2

Formazione del lotto

Dopo avere provveduto all'esatta identificazione del bene, sulla base delle ricerche catastali, dei sopralluoghi effettuati e della documentazione acquisita, la sottoscritta procede ai fini della vendita, alla formazione di **un lotto unico**, come di seguito descritto:

LOTTO UNICO

Appartamento sito in Palermo, con accesso dal Cortile Termini n. 2 e da Via Brancaccio n. 74, composto di due vani e mezzo catastali, individuato come interno 2, posto al piano terra, distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 64 particella 472 sub 19, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, con la consistenza di vani 2,5, e con la R.C. di Euro 87,80.

Confini:

- Nord - atrio condominiale;
- Est - immobile particella 472 sub 21;
- Sud - via Brancaccio;
- Ovest - immobile particella 472 sub 18.

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



DESCRIZIONE DEL LOTTO

Contesto e caratteristiche della zona

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile staggito sorge nel vasto quartiere denominato "Brancaccio", ubicato nella periferia sud est della città di Palermo, in una zona caratterizzata da insediamenti residenziali di varia tipologia e da una zona industriale destinata ad attività produttiva e commerciale.

L'immobile insiste in un'area caratterizzata da un tessuto edilizio formato da modesti edifici residenziali di qualche piano fuori terra, in larga parte con struttura mista e/o in c.c.a., di linee architettoniche semplici e di discreto livello qualitativo, limitatamente ai materiali impiegati per le rifiniture.

Il quartiere è adeguatamente collegato alle diverse parti della Città, è prossimo a strade molto frequentate, allo svincolo autostradale e alla stazione ferroviaria, non manca di esercizi commerciali, scuole e di servizi.

Descrizione del fabbricato

L'unità immobiliare pignorata fa parte di un fabbricato a tre livelli fuori terra, ubicato in via Brancaccio n. 74 e con accesso anche da Cortile Termini n. 2 (foto 1-4), costruito presumibilmente nei primi anni del Novecento, in aderenza per un lato, ad altro edificio.

Il fabbricato in esame è stato oggetto, nel 2003, di interventi di ristrutturazione che hanno comportato opere edili all'interno delle unità immobiliari.

L'edificio è composto da piano terra, piano primo e piano secondo arretrato rispetto al prospetto; ha struttura in muratura portante e solai in legno, copertura a falde inclinate coperte da tegole; comprende 12 appartamenti, serviti da una scala e adibiti prevalentemente a residenza, e un magazzino a piano terra; non vi è ascensore né servizio di portierato.



Finiture del fabbricato

Prospetti trattati con intonaco tinteggiato, con fasce orizzontali a piano terra e riquadri di marmo nella parte basamentale del prospetto principale su via Brancaccio; infissi in legno, protetti da persiane dello stesso materiale, ad eccezione del magazzino con infissi in alluminio e vetro protetti da saracinesca, balconi con lastre di marmo sorretti da mensole metalliche, dotati di parapetto metallico verniciato, di semplice disegno geometrico.

Gli ingressi su via Brancaccio e Cortile Termini sono protetti da portoncini metallici verniciati, rispettivamente a una e a due ante, che immettono in una corte condominiale, a cui si perviene percorrendo rispettivamente due corridoi condominiali; le rampe della scala sono rivestite da lastre di marmo e dotate di ringhiera in ferro; le pareti del vano scala sono trattate con idropittura (foto 6).

Stato di conservazione e manutenzione del fabbricato

Non si riscontrano, per quel che può dedursi da un esame visivo esterno, segni di carenze strutturali macroscopiche, lo stato di manutenzione e conservazione degli intonaci esterni è **discreto**.



Foto 1- Immagine fabbricato





Foto 2 – Cortile Termini



Foto 3 – ingresso da via Brancaccio n. 74



Foto 4 – ingresso da Cortile Termini



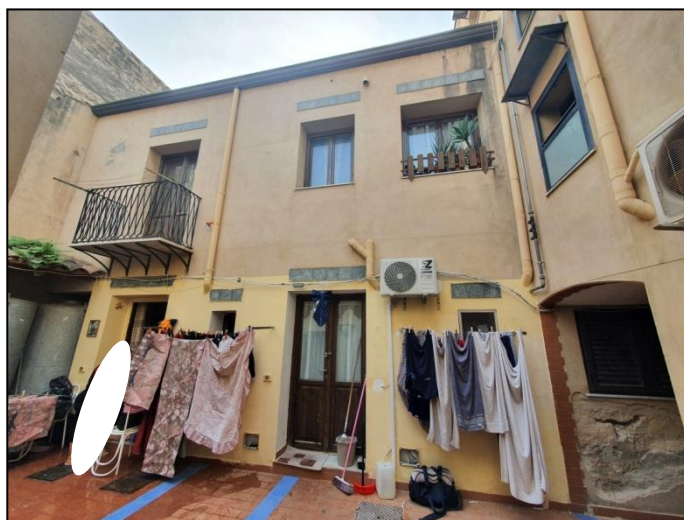


Foto 5 – corte interna

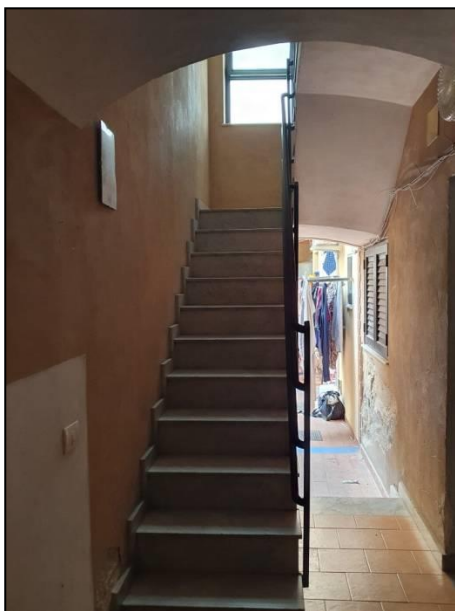


Foto 6 – scala condominiale



Foto 7 –ingresso all'unità immobiliare

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile in esame è ubicato al piano terra di un edificio costruito nei primi anni del Novecento, con accesso da via Brancaccio n. 74 e da Cortile Termini n. 2.

Nel 2003, come sopra detto, è stato oggetto di interventi di ristrutturazione.

Si accede all'appartamento dalla corte interna, tramite una porta a due ante in legno e vetro (foto 5 e 7).



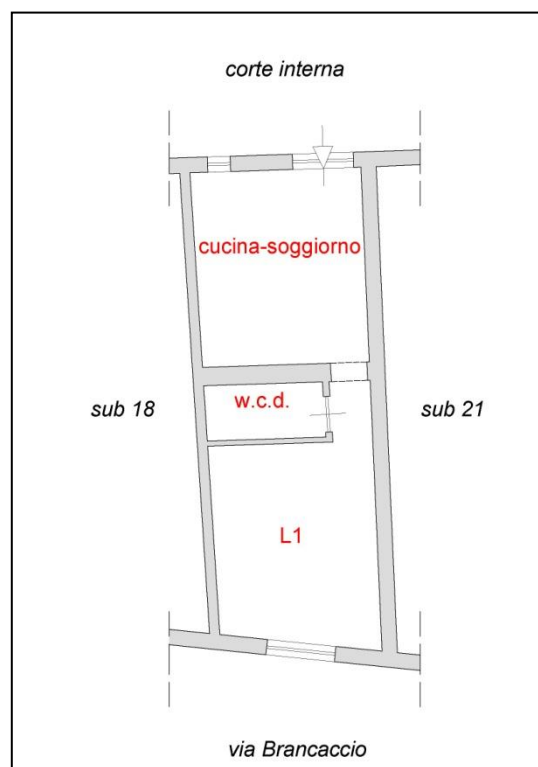
Trattasi di un'unità abitativa che occupa in pianta una superficie di forma pressoché rettangolare che determina due esposizioni, una sulla via Brancaccio e l'altra su corte interna condominiale.

La distribuzione interna, secondo la planimetria redatta dalla sottoscritta nel corso del sopralluogo del 10 novembre 2022, comprende: cucina-soggiorno, una camera e w.c. doccia (Allegato 3).

L'articolazione dei vani è funzionale, gli ambienti sono disimpegnati ed illuminati, ad eccezione del w.c. doccia.

La superficie commerciale è pari a circa m² 35,00.

L'altezza dei soffitti dal pavimento è di circa m 2,90.



Planimetria stato di fatto piano terra – All.3

Caratteristiche di finitura

- **Pavimenti:** tutti gli ambienti presentano pavimentazioni con piastrelle in gres.



- **Rivestimenti interni:** il w.c. doccia ha due pareti rivestite da piastrelle in ceramica smaltata, per un'altezza di circa m 2,00; le pareti della zona cottura della cucina sono rivestite da piastrelle di ceramica per un'altezza di m 2,00, le altre pareti della cucina e quelle degli altri ambienti sono trattate con idropittura (foto dalla n. 8 alla n. 13).
- **Servizio igienico:** provvisto di n. 4 pezzi sanitari (lavabo, bidet, vaso, doccia), dotati di rubinetteria moderna.
- **Infissi interni:** "a soffietto" in p.v.c. la porta del w.c. doccia.
- **Infissi esterni:** in legno e vetro sulla corte, in legno protetti da persiane dello stesso materiale su via Brancaccio.

Impianti

L'unità immobiliare dispone di:

- **Impianto elettrico:** eseguito sottotraccia, frutti di qualità commerciale. Non sono state esibite le certificazioni di legge secondo le prescrizioni della L. 46/90 e successive modifiche e integrazioni.
- **Impianto di adduzione idrica:** del tipo sottotraccia si compone di tubi per l'acqua calda e fredda. L'approvvigionamento avviene mediante allaccio alla rete idrica comunale.
- **Impianto gas per cucina:** alimentato con bombole portatili di GPL.

L'unità immobiliare dispone di pompe di calore per la climatizzazione estiva ed invernale.

Lo scarico dei reflui avviene attraverso la rete fognaria urbana.

Tutti gli impianti sono sprovvisti delle certificazioni di legge.

Stato di conservazione e manutenzione

Lo stato conservativo e manutentivo dell'unità immobiliare è **buono**, così come il livello di qualità delle rifiniture e dei materiali adoperati.





Foto 8 – Ingresso all'appartamento



Foto 9 – Cucina - soggiorno





Foto 10 - Cucina –soggiorno



Foto 11 – Disimpegno

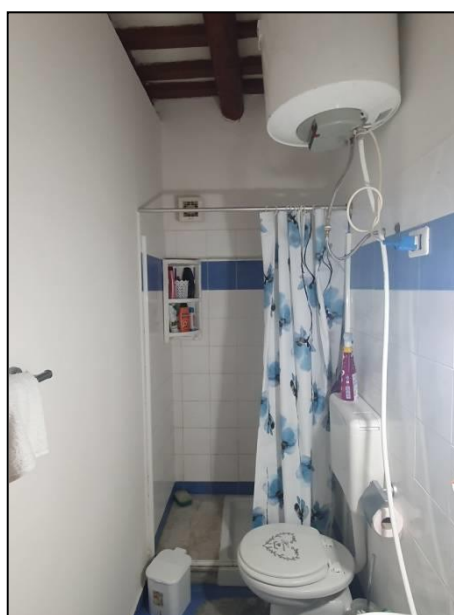


Foto 12 – wc doccia



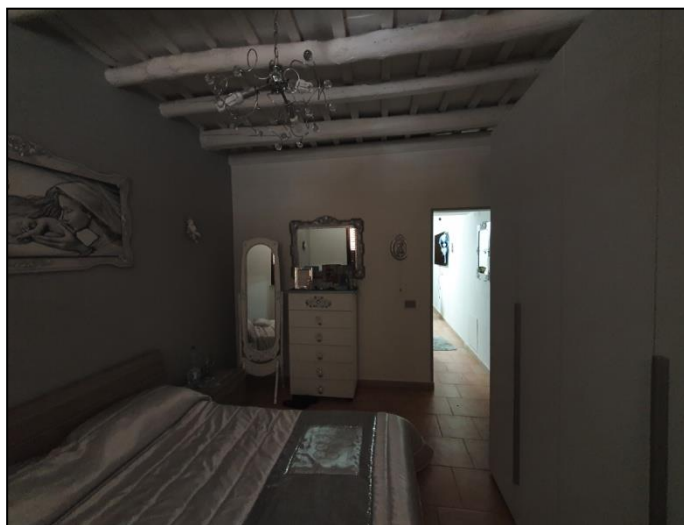


Foto 13 – Camera L1

Pertinenze

L'unità immobiliare non dispone di pertinenze esclusive.

Dotazioni condominiali

Costituiscono dotazioni comuni all'unità immobiliare del fabbricato di cui fa parte il bene pignorato, tutto quanto per legge è considerato di proprietà, uso o consuetudine fra i condomini di uno stesso edificio, ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti del Codice Civile.

Attestato di prestazione energetica

Dalla visura effettuata negli archivi telematici del Catasto Energetico dei Fabbricati consultabile sul sito internet www.cefa.catastoenergetico.regione.sicilia.it, l'unità abitativa non risulta dotata di Attestato di Prestazione Energetico.

Superficie commerciale

L'unità immobiliare possiede una superficie commerciale di circa m² 35,00 calcolata secondo i criteri e i coefficienti di omogeneizzazione delle superfici secondarie indicati nel DPR 138/98 e di seguito riportati:

Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza	Piano
Abitazione	34,64 m ²	1,00	34,64 m ²	m 2,90	terra



Superficie commerciale dell'appartamento m² 34,64 in c.t. m² 35,00

Tale consistenza sarà utilizzata per la determinazione del valore di mercato.

La Superficie netta è data dalla somma delle superfici interne dei singoli ambienti

calcolata al netto dei divisori interni e dei muri perimetrali, risulta:

PIANO TERRA	Superficie netta	Esposizione	Altezza interna utile
Cucina - soggiorno	12,70 m ²	Est	m 2,90
W.c.doccia	2,50 m ²	Nord	m 2,90
Camera L1	13,80 m ²	Ovest	m 2,90

Superficie netta totale: mq 29,00.

QUESITO n.3: Procedere alla identificazione catastale dei beni pignorati.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile pignorato, allo stato attuale, è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo, come segue:

Immobile

Dati identificativi			Dati di classamento				
Foglio	Part.	Sub	Zona censuaria	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie catastale
64	472	19	2	A/3	3	2,5 vani	Totale m ² 35,00

Indirizzo: Cortile Termini n. 2, piano terra, interno 2.

Intestato dal 07.08.2006:

“A”, proprietà per 1/1.

Storia catastale

Dagli atti dell'Agenzia del Territorio di Palermo – Servizi Catastali, si rileva che l'originaria particella del Catasto Terreni coincide con la stessa particella del Catasto fabbricati.

Rispondenza formale

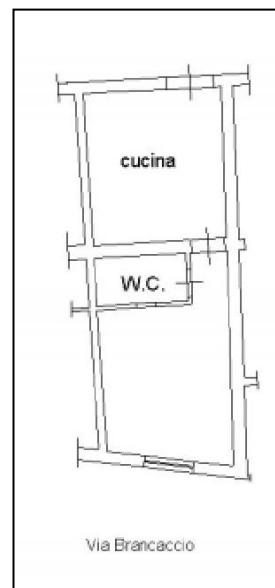
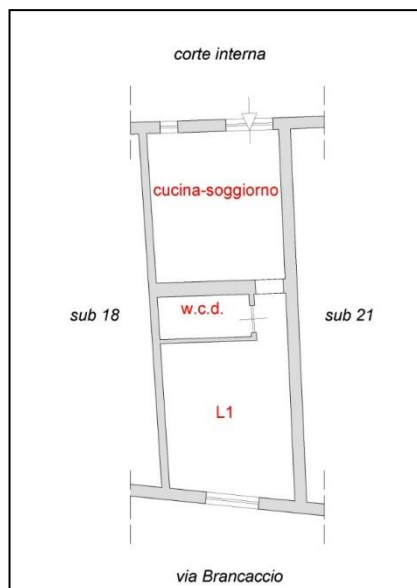
I dati di identificazione (con riferimento a foglio, particella e subalterno) risultano corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto.



Non risultano variazioni successive alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento.

Accertamento della conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale

Dal confronto tra il rilievo dello stato di fatto, eseguito dalla sottoscritta in data 10 novembre 2022, e la planimetria catastale del 03/12/2004, non emergono significative difformità riguardo la distribuzione interna ad eccezione dell'apertura di una finestrella prospiciente la corte interna, realizzata senza alcuna comunicazione e/o autorizzazione e per la quale, si prevede, per la sua regolarizzazione, tramite la presentazione di Permesso di Costruire in Sanatoria (P.D.C.S.).



Planimetria stato di fatto dell'immobile – All.3

Planimetria catastale del 03/12/2004 - All. 4

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



LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di appartamento ubicato in Palermo, con accesso dal Cortile Termini n. 2 e da Via Brancaccio n. 74; l'immobile è composto da cucina-soggiorno, wc doccia, una camera; confina a nord con atrio condominiale, ad Est con immobile particella 472 sub 21, a Sud con via Brancaccio, ad Ovest con immobile particella 472 sub 18; è riportato al **Catasto fabbricati del Comune di Palermo al foglio 64, particella 472, sub 19, categoria A/3**; il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale.

Per l'immobile è stata presentata comunicazione di opere interne al Comune di Palermo ai sensi dell'ex art. 9 ed art. 6 L.R. 37/85.

L'immobile è stato costruito in data antecedente al 1939, in assenza di licenza o concessione edilizia e non risulta rilasciata abitabilità.

Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale presentata il 03/12/2004 ad eccezione della finestrella prospiciente la corte interna per la quale si prevede la presentazione di un Permesso di Costruire in Sanatoria (P.D.C.S.).

PREZZO A BASE D'ASTA:

Valore immobile pignorato da porre a base d'asta: **€ 23.170,00**

(Euro ventitremilacentosettanta/00).

QUESITO n.5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Come si evince dalla relazione notarile redatta dal Dott. [REDACTED] Notaio in Santa Maria Capua Vetere (Ce), l'immobile è pervenuto al debitore in forza di atto di compravendita del 07 agosto 2006, rep. nn. 41809/6021, trascritto ai nn. 54265/29479, in [REDACTED] di Palermo, da potere di Baida Center S.r.l..



Alla suddetta società, gli immobili riportati al Foglio 64 Particella 472, Subalterni 2, 3, 9, 4, 5, 6, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 (soppressi a seguito di fusione, ristrutturazione e frazionamento) sono pervenuti in forza di atto di compravendita del 05/09/2003, rep. 38348, in Notaio [REDACTED], da potere di "C", "D", "E", per i diritti di 2/24, "F", "G", "H", per i diritti di 6/24 di piena proprietà.

Ai signori "C", "D", "E", gli immobili erano pervenuti per atto di successione del 25/06/1998 rep. 42/4725, trascritto il 27/04/2009 ai nn. 18262/13055, da potere di "I" per i diritti pari a 1/4; l'accettazione di eredità è stata trascritta il 30/08/2022 ai nn. 42163/33592.

Ai signori "I", "G", "F" e "H" gli immobili erano pervenuti per successione del 06/10/1994 rep. n. 21/3857, trascritta il 10/03/1997 ai nn. 8626/7891 da potere di "L", per i diritti pari ad 1/3 di proprietà; accettazione di eredità trascritta il 05/09/2022 ai nn. 42631/33916.

A "L" per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà, ai signori "I", "G", "F" e "H" ciascuno per i diritti pari a 2/12 di piena proprietà, gli immobili sono pervenuti per atto di successione del 6 ottobre 1994 repertorio n. 4/3936, trascritto in Palermo il 10 marzo 1997 ai nn. 8624/6889, da potere di "M" per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà; accettazione di eredità trascritta il 02/09/2022 ai nn. 42490/33821.

QUESITO n. 6: Verifica della regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Dall'esame dell'atto di compravendita del 07 agosto 2006 repertorio n. 41809/6021 in Notaio [REDACTED] il fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è stato costruito in data antecedente al 1 settembre 1967.

Si tratta di un edificio realizzato presumibilmente agli inizi del Novecento, come si



evince dalla Carta tecnica OMIRA del 1935.

Ancora dalla lettura dell'atto di compravendita risulta che il fabbricato, con accesso da via Brancaccio n. 74-76-78-80 e dal Cortile Termini n. 2, è stato acquistato dalla Soc [REDACTED] con atto del 05/09/2003, alle minute del Notaio M. [REDACTED], ed è stato oggetto di opere interne, per cui, in data 13/11/2003, la detta Società ha presentato presso il Settore Edilizia Privata del Comune di Palermo comunicazione, prot. 027373, ai sensi dell'art. 9 della L.R. 37/85 (Allegato 8).

Vincoli territoriali

Dalla consultazione del certificato di destinazione urbanistica (Allegato 6), rilasciato in data 04/03/2024, dall'Area Urbanistica e della rigenerazione urbana, della mobilità e del Centro Storico del Comune di Palermo, prot. AREG/230200/2024, risulta che:

- la particella 472 del foglio di mappa 64, su cui sorge l'immobile, *ricade*, nel P.R.G. vigente, *in zona territoriale omogenea "A2" (Tessuti urbani storici)* e sulla stessa insiste un manufatto classificato Netto storico con tipologia "edilizia a schiera di borgata e rurale";
- la particella 472 del foglio di mappa 64 ricade per la maggior parte all'interno della Fascia di rispetto della ferrovia D.P. n°753 del 11/07/80 art. 49;
- in prossimità della particella n. 472 del foglio di mappa 64 si snoda la Regia Trazzera n° 255 di cui alla nota n. 1473 del 26/03/2002 del Servizio Demanio Trazzerale della Regione Siciliana.

Secondo le Norme tecniche di attuazione del P.R.G., per la tipologia "edilizia a schiera di borgata e rurale" le modalità d'intervento previste sono "*la ristrutturazione semplice e con aumento di volume, il ripristino e la ricostruzione, purché siano mantenuti gli elementi della tradizione storica e/o di pregio*



architettonico presenti (coperture a falda, cornicioni, paraste, balconi, infissi, volte in gesso, pavimentazioni di pregio, ringhiere etc.). È prevista anche l'aggregazione di più unità per ottenere alloggi moderni di varia grandezza, sempre che venga mantenuta la diversificazione dei prospetti e dei volumi edilizi correlati alle diverse unità edilizie di appartenenza. Le scale di accesso possono essere conservate o distribuite in maniera diversa; le coperture possono essere riorganizzate”.

Legittimazione del suolo Trazzerale

Al fine di accertare l'esistenza di demanialità e gli eventuali costi di affrancazione per la legittimazione del suolo trazzerale, la scrivente in data 04/03/2024 ha inoltrato all'Ufficio Demanio Trazzerale apposita istanza, assunta al protocollo n. 21666 del 04/03/2024, e si è recata presso l'Ufficio Demanio Trazzerale e Usi Civici in data 03/04/2024.

Con pec del 09/04/2024, lettera prot. n. 33466, l'Ufficio ha risposto che la particella 472 del foglio di mappa 64 del Comune di Palermo risulta interessata per mq 210,00 circa dalla Regia Trazzerale n. 255 denominata “Palermo - Misilmeri - Piano S. Ciro per Ventimiglia” (Allegato 7).

Per quanto riguarda i costi di affrancazione da computare per ottenere la legittimazione del suolo trazzerale bisognerà considerare la superficie dell'intera particella 472, pari a 210,00 mq.

Sulla base di quanto previsto dal comma 3, lettera b) dell'art. 13 L.R n. 4/2003 del 16.04.2003, l'Ufficio ha quantificato i costi per la cessione dell'area interessata dal vincolo di demanialità facendo riferimento ai Valori Agricoli Medi della Provincia di Palermo.

Nel caso in esame i costi di cessione, determinati con calcolo forfettario, ammontano a € 1.871,00, computati secondo il prospetto sotto indicato:

Costi di cessione = Valore del suolo + Quota di risarcimento danni + Tassa di



registrazione.

Valore del suolo. Si calcola moltiplicando la superficie interessata dal suolo trazzerale per il valore agricolo più redditizio per Palermo pari a 7,13 €/mq. Pertanto, considerando che la superficie della particella interessata dal suolo trazzerale è di 210,00 mq, si ha:

Valore del suolo = 210,00 mq x 7,13 €/mq = € 1.497,30.

Quota di risarcimento danni. La quota di risarcimento danni è pari ad un ventesimo del valore del suolo, come sopra determinato, moltiplicato per 5 anni:

Risarcimento danni = € 1.497,30/20 x 5 anni = € 374,32.

Tassa di registrazione pari a € 1.100,00

Spese di Istruttoria pari a € 130,00

Totale costo di cessione del suolo = € 1.497,30 + € 374,32 + 1.100,00 + 130,00 = € 3.101,62 in c.t. € **3.102,00**, salvo ulteriori verifiche da parte dell'ufficio preposto.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 13 c. 5 della L.R. n. 4 del 16 aprile 2003, l'istanza per la legittimazione del suolo trazzerale può essere presentata anche da un singolo proprietario, sebbene il decreto di legittimazione ha effetto in favore di tutti i cointestatori. In ogni caso deve essere versata l'intera somma, che è stata calcolata facendo riferimento alla superficie della particella interessata dalla Regia Trazzera.

Regolarizzazione degli abusi

Dal confronto tra lo stato dei luoghi (Allegato 3) e la planimetria catastale, presentata il 03/12/2004 (Allegato 4), non si rilevano modifiche nella distribuzione interna ad eccezione dell'apertura di un piccolo vano finestra prospiciente la corte interna.

Per la regolarizzazione di tale apertura occorre presentare presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Palermo, la richiesta di un Permesso di Costruire in Sanatoria (P.D.C.S.) ai sensi dell'Art. 36 del DPR 380/2001, corrispondere agli Uffici competenti la somma di € 800,00 per diritti di istruttoria, e provvedere, ai sensi del



succitato D.P.R., al versamento, a titolo di oblazione, in misura doppia del costo di costruzione dell'opera realizzata (finestra sulla corte interna), determinato quindi nella misura del 20% del costo dell'intervento.

Si stima, per la realizzazione del vano finestra (demolizione muratura, fornitura telaio fisso, infisso esterno, opere di finitura e di tinteggiatura) sulla base degli ordinari prezzi dell'edilizia, un importo pari a € 1.000,00, comprensivo delle opere di finitura e di trasporto a rifiuto del materiale.

Pertanto il costo di costruzione sarà pari a:

$$€ 1.000,00 \times 20\% = € 200,00.$$

Sono da considerare infine le spese che attengono all'onorario del professionista incaricato che si stimano pari a € 1.000,00, nonché il costo per la redazione della relazione geologica e del Parere di sussistenza ai sensi dell'art. 21 L.64/74.

Nel caso in esame, l'importo complessivo delle spese occorrenti per la regolarizzazione urbanistico-edilizia, da detrarre al valore di stima dell'immobile pignorato, risultano le seguenti:

- Diritti di istruttoria	€ 800,00
- Costo di costruzione (20% del costo di realizzazione)	€ 200,00
- Competenze tecniche (P.D.C.S.)	€ 1.000,00
- Relazione geologica	€ 500,00
- Parere di sussistenza del Genio Civile (art.21 L.64/74)	€ <u>800,00</u>

Per un importo complessivo di € **3.300,00**

Salvo congruagli e verifiche da parte degli Uffici tecnici comunali e/o diversa richiesta dei professionisti incaricati.

Planimetria catastale

A seguito della regolarizzazione del vano finestra occorre aggiornare la planimetria catastale tramite presentazione di un Documento di Aggiornamento del Catasto Fabbricati (DOCFA) in cui sia riportata la modifica effettuata.



Il costo di presentazione del DOCFA è di € 50,00, oltre le spese relative al compenso del tecnico incaricato per la redazione del DOCFA, pari a € 300,00.

Il totale dei costi per la regolarizzazione catastale ammonta a:

€ 50,00 + € 300,00 = € 350,00.

Attestato di prestazione energetica

L'immobile, secondo quanto già riferito non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica, come desunto dal Catasto Energetico dei Fabbricati consultabile dal sito internet www.cefa.catastoenergetico.regione.sicilia.it. Per la redazione dell'APE, a firma di un tecnico abilitato, obbligatoria in caso di passaggio di proprietà o locazione, si stima una spesa di € 150,00, oltre IVA, salvo ulteriori richieste del professionista. Tale costo andrà detratto dal valore commerciale del bene.

Agibilità

Per l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva occorre presentare la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA). Il certificato di agibilità è redatto ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001, modificato dall'art.3 del D.lgs. 222/2016, da un tecnico abilitato che svolge un'ampia e accurata indagine sulla costruzione in relazione alla sicurezza, alle prerogative igienico-sanitarie, al risparmio energetico.

Il professionista, tramite la "*Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA)*" attesta la conformità delle opere al progetto e alla sua agibilità, l'idoneità statica e/o sismica delle strutture, la sussistenza delle condizioni di sicurezza degli impianti, certifica gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale dell'immobile. È previsto il versamento al Comune di Palermo di € 150,00 per diritti di istruttoria.

Tra le spese da quantificare vi saranno quelle che attengono all'onorario del professionista incaricato per l'espletamento delle pratiche, comprensive dei costi per le certificazioni degli impianti realizzati, pari a circa € 850,00 oltre IVA e contributi come per legge.



Riepilogando, l'importo complessivo delle spese occorrenti per la regolarizzazione urbanistico-edilizia, compresi dei costi di ripristino della finestra sul cortile, al netto dell'IVA, da detrarre dal valore di stima del bene pignorato, risultano pari a:

€ (3.300,00 + 350,00 + 150,00 + 850,00 + 150,00) = **Euro 4.800,00.**

Salvo conguagli e verifiche da parte degli Uffici tecnici comunali o diversa richiesta da parte dei tecnici incaricati.

QUESITO n.7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

Come potuto constatare nel corso del sopralluogo, l'immobile risulta occupato da soggetti terzi senza alcun titolo.

QUESITO n. 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Dall'esame della certificazione notarile redatta in data 21 giugno 2021 dal Dott. [REDACTED]
[REDACTED], ai sensi dell'art. 567 c.2 c.p.c., risulta quanto segue:

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- 1) non risultano domande giudiziali;
- 2) non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) non risultano altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale; non risulta costituita alcuna Amministrazione condominiale.
- 5) non risultano provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

- 1) Iscrizioni ipotecarie: ipoteca legale iscritta il giorno 23 agosto 2006 ai nn.



54266/18002 in favore di Banca Nuova S.p.A. contro “A”.

2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli: pignoramento del 19 maggio 2021, trascritto il 21 giugno 2021 ai nn. 28752/22221 a favore [REDACTED] - [REDACTED] any S.p.A., contro “A”.

L'importo complessivo delle spese occorrenti per la regolarizzazione delle difformità urbanistico – edilizie sono stati detratti nella determinazione del valore di stima.

QUESITO n. 9: Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.

Dalla certificazione urbanistica acquisita risulta che in prossimità del terreno su cui sorge l'immobile pignorato si snoda la Regia Trazzerà n. 255, di cui alla nota 1473 del 26/03/2002 del Servizio Demanio Trazzerale della Regione Sicilia, per cui è necessario procedere, come già specificato al *Quesito 6* della presente relazione, alla legittimazione del suolo trazzerale.

QUESITO n.10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Dalla documentazione acquisita il bene pignorato non è gravato da censo, livello e uso civico.

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Non risulta costituita alcuna Amministrazione condominiale; dall'atto di compravendita del 07/08/2006, in Notaio [REDACTED] rep. 41809/6021, si rileva che la quota fissa mensile per spese condominiali è pari a € 22,00 circa.



QUESITO n. 12: Procedere alla valutazione dei beni

STIMA DELL'IMMOBILE

Si effettua la stima dell'immobile con il metodo del confronto stabilendo una comparazione tra il valore venale del bene da stimare e quello di altri beni, di valore noto e con caratteristiche intrinseche simili, che siano stati oggetto di compravendita negli ultimi periodi antecedenti alla data di deposito della presente consulenza.

Il raffronto è stato realizzato con specifiche indagini di mercato, direttamente eseguite dalla sottoscritta, sull'andamento del mercato fondiario locale, accuratamente raffrontate con le quotazioni riportate dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e quelle del sito web (Borsino immobiliare.it).

I valori di stima sono riferiti all'unità di consistenza che è il metro quadrato di superficie commerciale.

SUPERFICIE COMMERCIALE, VALORE VENALE UNITARIO E VALORE VENALE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE

Superficie Commerciale

Si fa riferimento al rilievo metrico dell'immobile eseguito dalla sottoscritta CTU nel corso del sopralluogo dopo un confronto con la planimetria catastale.

Il calcolo della superficie commerciale dell'unità immobiliare viene effettuato in base ai criteri di misurazione ed ai coefficienti di omogeneizzazione indicati per gli immobili a destinazione residenziale nel manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, denominato *"Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare"*, che fa riferimento al D.P.R.23 marzo 1998 n. 138/98: *"La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne"*. I muri perimetrali esterni vengono computati, sino a uno spessore massimo di 50 cm. La superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima risulta determinata come segue:



$$S_{\text{comm}} = S_{\text{coperta}}$$

$$= \text{m}^2 34,64$$

Si assume quindi la seguente superficie commerciale:

$$S_{\text{comm}} = \text{m}^2 \mathbf{35,00}$$

Valutazione

La valutazione tiene conto dell'attuale quadro di mutamento del mercato immobiliare caratterizzato da una generale flessione dei volumi di compravendita riscontrabile per gli immobili in esame pertanto, effettuate le adeguate indagini, tenuto conto del criterio di stima adottato, delle fonti di informazione utilizzate, dello stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare, delle caratteristiche intrinseche connesse alla dotazione di impianti, delle condizioni statiche, del contesto urbano e territoriale nel quale insiste la costruzione, preso atto delle previsioni urbanistiche si attribuisce all'unità immobiliare in esame il valore di mercato, come di seguito indicato.

Valore Venale Unitario

L'immobile è classificato al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo come fabbricato residenziale A/3 (Abitazioni di tipo economico), come risulta dalla visura catastale (Allegato 4).

Si è pertanto esaminato il mercato immobiliare attraverso le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), del Borsino Immobiliare, nonché tramite la consultazione di annunci di vendita di immobili analoghi, su siti internet di operatori del settore immobiliare, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle dei beni da confrontare.

Dalle ricerche effettuate attraverso la consultazione dei valori indicati negli annunci immobiliari risulta che il prezzo medio di immobili analoghi a quello in esame, con stato di conservazione normale e ricadenti nei pressi della zona in cui è ubicato



l'immobile in oggetto, varia da un minimo di €/m² 290,00 a un massimo di €/m² 400,00.

In base alle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio, aggiornate al secondo semestre 2023 e relative alla zona - *Periferica/Stazione Brancaccio – Torrelunga - Giafar - Conte Federico - Pecoraino* (Codice di zona: D8 - Microzona catastale n. 9), Tipologia Prevalente: Abitazioni di tipo economico; Destinazione: Residenziale, Comune di Palermo, il valore venale unitario delle abitazioni civili di tipo economico in stato conservativo normale varia da un minimo di €/m² 710,00 a un massimo di €/m² 920,00 (Allegato 9).

Il Borsino immobiliare fornisce per il Comune di Palermo, per la zona “semicentrali”, tipologia prevalente: Abitazioni di tipo civile, valori di mercato (per le abitazioni in stabili di Fascia media) compresi tra €/m² 814,00 e €/m² 1.182,00 (Allegato 9).

Con riferimento all'immobile oggetto di stima, all'ubicazione, allo stato di manutenzione e conservazione, al grado di finitura, si è ritenuto di assumere come valore base di riferimento per la determinazione del valore unitario la media dei valori più alti anzidetti, pari a €/m² **834,00**.

VALORE DI STIMA

Immobile sito nel Comune di Palermo, via Brancaccio n. 74 (*Foglio 64, particella 472, sub 19, categoria A3, classe 3*)

Superficie commerciale - Valore unitario - Valore di mercato

m² 35,00 x €/m² 834,00 = € **29.190,00** (Euro ventinovemilacentonovanta/00)

Adeguamenti e correzione della stima

Al valore sopra indicato vanno detratti i costi precedentemente calcolati per la regolarizzazione dell'immobile, pari a € 4.800,00:



€ 29.190,00 - € 4.800,00 = € **24.390,00** (Euro ventiquattromilatrecentonovanta/00).

Infine, al valore di mercato sopra determinato si applicherà una decurtazione del 5% per tenere conto dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e delle differenze esistenti al momento della stima tra un bene negoziato nel libero mercato e una vendita forzata.

€ 24.390,00 x 0,95 = € 23.170,50

Si assume pertanto il valore a base d'asta pari, in cifra tonda, a:

€ **23.170,00** (Euro ventitremilacentosettanta/00).

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Trattasi di immobile pignorato per l'intera proprietà.

La sottoscritta rassegna la presente relazione e rimane a disposizione della S.V. Ill.ma per ogni eventuale chiarimento.

Palermo, 29 aprile 2024

Il CTU

Arch. Gabriella Ammirata

Elenco Allegati:

- verbale di sopralluogo;
- 1 - immagini satellitari dei luoghi;
- 2 - estratto di mappa catastale fg 64 part.lla 472;
- 3 - planimetria dello stato reale dei luoghi;
- 4 - visura storica e planimetria catastale presentata il 03/12/2004;
- 5 - planimetria dello stato reale dei luoghi con indicazione delle difformità;
- 6 - certificato di destinazione urbanistica;
- 7 - Comunicazione da parte dell'Ufficio del Demanio Trazzerale;
- 8 - comunicazione opere interne (art. 9 L.R. 37/85), prot. 2597 del 13/11/2003;



- 9 - valori tabelle OMI e Borsino immobiliare;
- documentazione fotografica.

