

TRIBUNALE DI PALERMO - IV CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

S.G. DOTT. SSA MARIA CRISTINA LA BARBERA

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA

INPS NEI CONFRONTI DI [REDACTED] (R. ES. N°130/2022)

LOTTO UNICO

RINVIO UDIENZA 23.01.24

CUSTODE GIUDIZIARIO

AVV. MARZIA SIRACUSA

ESPERTO STIMATORE

ARCH.SILVIA CURATOLO

**TRIBUNALE DI PALERMO - IV CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA DI UFFICIO NELLA ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA [REDACTED] NEI
CONFRONTI DI [REDACTED] (R. ES. N°130/2022).**

La presente relazione si suddivide nei seguenti capitoli:

1. Premessa e mandato di consulenza
2. Svolgimento delle operazione peritali
3. Risposta ai quesiti

1 PREMESSA E MANDATO DI CONSULENZA

Con decreto di nomina del 03.04.2023 notificato telematicamente, il Giudice della Sezione VI Civile Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Palermo, Dott.ssa La Barbera, disponeva consulenza tecnica, invitando la sottoscritta per il conferimento dell'incarico a prestare giuramento in via telematica, mediante sottoscrizione del verbale di accettazione.

La sottoscritta esperta stimatrice dichiarava e sottoscriveva di accettare l'incarico in via telematica, trasmesso tramite PEC in data 05.04.2023.

Parte creditrice [REDACTED] è rappresentata dall'Avv. Adriana Giovanna Rizzo.

Il custode giudiziario nominato nella procedura in epigrafe è l' Avv. Marzia Siracusa.

Il bene oggetto di atto pignoramento del 09.03.2022 trascritto in data 01 04 2022, ai nn. Registro Generale 15613 Registro particolare n.12369 a favore di INPS contro [REDACTED], è la piena proprietà dell'immobile nel comune di Palermo, via San Martino n 148, ubicato al piano terra, iscritto nel NCEU di Palermo al foglio 141, particella 169, subalterno n. 5, zc 2, categ. A/4, cl.3, vani 3,5, R.C. Euro 75,92.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONE PERITALI

In data 18.09.2023, previa comunicazione del custode giudiziario Avv. Marzia Siracusa, la sottoscritta alle ore 10.30 iniziava le operazioni peritali recandosi, insieme al custode giudiziario sui luoghi, in via San Martino, n.148 a Palermo. La scrivente ivi incontrava il signore [REDACTED] occupante dell'immobile senza contratto di locazione, che dichiara di pagare Euro

100.00 al mese. Dopo avere visionato la unità immobiliare e verificato metricamente la corrispondenza con la planimetria catastale, faceva visionare il provvedimento di convocazione ex art. 569 c.p.c.. Dopo avere preso appunti in fogli separati, scattato alcune foto, alle ore 11.30 terminava le operazioni peritali redigendo il verbale di visita allegato alla presente relazione (v. all. n.1). La presente relazione è stata spedita alla debitrice all'indirizzo indicato telefonicamente in seguito al sopralluogo, ovvero via Rosario Assunto n.30 a Palermo, e al creditore procedente tramite PEC. Le ricevute si allegano in copia alla presente relazione (v. all. n. 2)

3 RISPOSTA AI QUESITI

Il mandato conferito alla scrivente, consiste nel rispondere ai quesiti indicati nel verbale di nomina, che si riportano nel proseguo della presente relazione.

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

I diritti sul bene oggetto di pignoramento sono, la piena proprietà della debitrice dell'immobile nel comune di Palermo, via San Martino n 148, ubicato al piano terra, iscritto nel NCEU di Palermo al foglio 141, particella 169, subalterno n. 5, zc 2, categ. A/4, cl.3, vani 3,5 , R.C. Euro 75,92.– denominato – **LOTTO UNICO.**

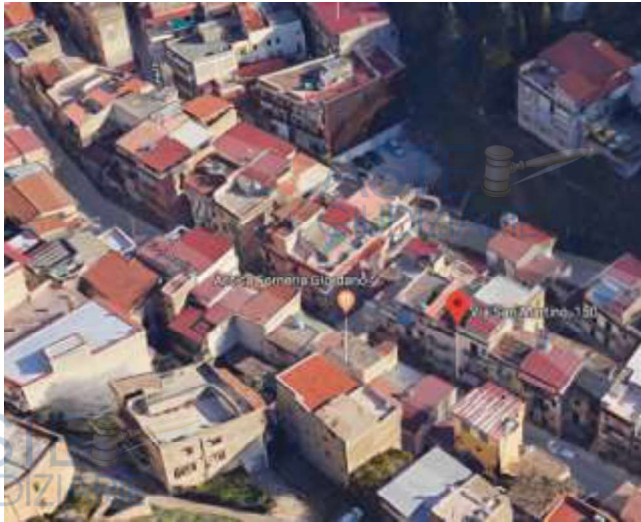
I dati indicati nel pignoramento del lotto corrispondono a quelli in titolarità della esecutata.

La indicazione dei diritti del bene (1/1 ciascuno) nell'atto di pignoramento è esatta.

Dal raffronto tra la foto satellitare e l'estratto di mappa non si rilevano incongruenze sostanziali dell'immobile oggetto di procedura.

Confini: l'edificio confina a Nord con altro edificio (p.lla 170); a Sud altro edificio (p.lla 166); ad Est con edificio (p.lla 174); ad Ovest con via San Martino.

Dati catastali: denunciato al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al Foglio 141, Particella 169, Sub. 5, Zona Cens. 2, Cat. A/4, Cl. 4, di 3.5 vani, Superficie catastale totale 47 m², rendita castale €.75.92.



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

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato di quattro elevazioni f.t. ubicato in via San Martino, in prossimità della borgata di Boccadifalco, nata intorno alla Riserva Reale borbonica tra il 1799 e il 1815, nella zona meridionale della città di Palermo .

Il quartiere comprende sia palazzine del secolo scorso che recenti interventi di edilizia popolare.

La zona in cui risiede l'edificio è mediamente servita da servizi e primari e secondari.

Il fabbricato, con tipologia a schiera è stato edificato ante 1942, ha una struttura in muratura portante.

Il prospetto è intonacato e rivestito in parte da piastrelle; è in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione. La copertura dell'immobile è piana.

L'unità immobiliare con destinazione per civile abitazione è ubicata al piano terra di un piccolo edificio di 4 elevazioni fuori terra, con ingresso da via San Martino 148/150 (v. "doc. fotografica" in all. n.3).

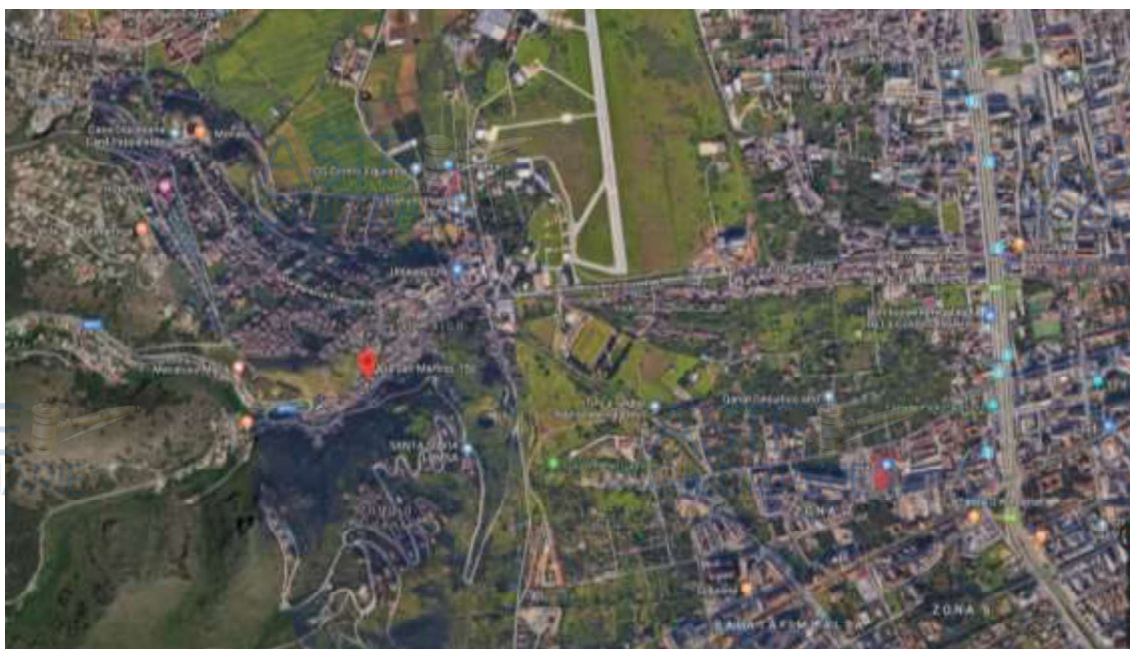


Foto satellitare

Estratto di mappa



L'accesso all'immobile è sottomesso rispetto al marciapiedi.

La corte coperta su strada di pertinenza dell'immobile è delimitata da un muretto basso (v. "Planimetria catastale" in all. n.5).

Le caratteristiche di finitura e quelle impiantistiche dell'immobile, sono descritte secondo le voci di seguito elencate.

Pavimenti: tutti gli ambienti presentano rivestimenti in piastrelle di ceramica e zocchetto perimetrale.

Rivestimenti interni: le pareti sono intonacate e tinte, così come i soffitti.

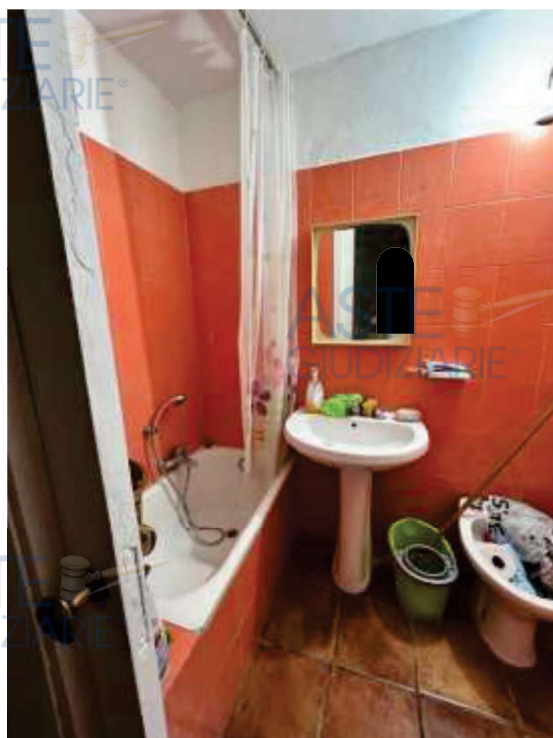
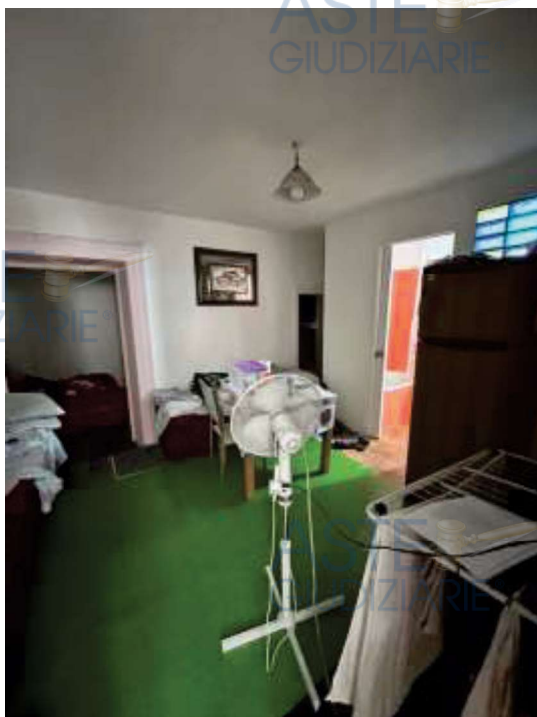
Bagno (w.c.d.): le pareti sono parzialmente ricoperte di piastrelle di ceramica. I sanitari sono di discreta qualità commerciale ed in buono stato di conservazione.

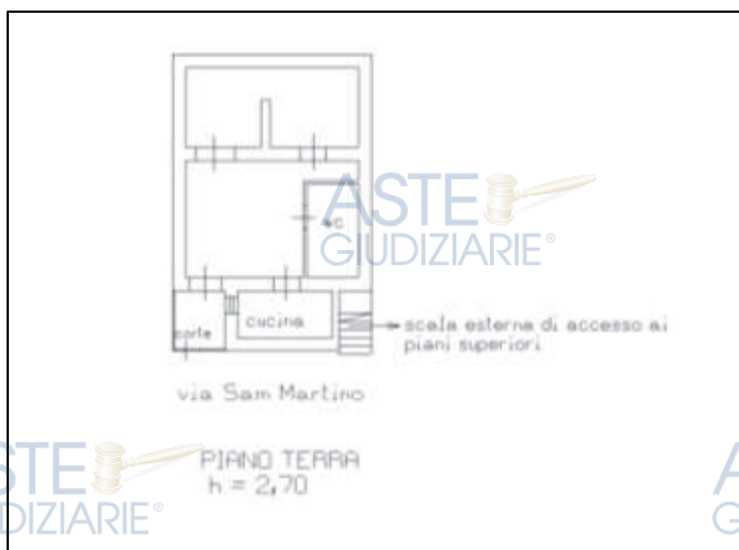
Infissi interni (porte): sono in legno tamburato.

Infissi esterni: la porta d'ingresso è una porta con riquadro in vetro, mentre la finestra è in legno e vetri, protetta esternamente da una grata di ferro.

Impianto elettrico: sembra essere adeguato alla L.46/90 e successive.

Impianto idrico: risulta sottotraccia





Planimetria catastale

Tutti gli impianti da un esame visivo sembrano essere conformi alla normativa vigente, anche se la scrivente non ha visionato le certificazioni di conformità degli stessi. Lo stato di manutenzione e di conservazione dell'unità immobiliare è discreto.

L'altezza utile interna pari a ml. 2,70. L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica. La superficie utile o netta dell'immobile è data dalla superficie calpestabile, al netto dei muri perimetrali e dei tramezzi interni.

AMBIENTE	SUP. NETTA (mq)	ESPOSIZIONE	H utile mt
Stanza ingresso	14.30	Nord-est	2.70
Servizio igienico	4.70		2.70
Cucina	4.15	Nord-est	2.70
Stanze comunicanti	12.18		2.70
TOTALE	35.30		

Superficie netta totale : mq 35.30 - H utile mt 2,70

Ai fini della valutazione commerciale dell'immobile, il parametro di riferimento è però la superficie commerciale. La superficie commerciale di un immobile risulta pari alla somma della superficie coperta e della superficie non residenziale ragguagliata o omogeneizzata.

La superficie coperta o lorda dell'immobile è la superficie dell'unità immobiliare comprensiva dei muri interni e dei muri perimetrali esterni computati al 100% e dei muri in comunione computati al 50%.

La superficie non residenziale è data dalla superficie delle pertinenze esclusive (balconi, terrazzi, verande) ragguagliata utilizzando appositi coefficienti. La superficie lorda è pari a mq 44,50. La superficie residenziale e non residenziale è specificata nella tabella seguente.

SUPERFICI RESIDENZIALI E NON	SUP.LORDA (mq)	COEFFICIENTE RAGGUAGLIO %	DI SUP. COMMERCIALE (mq)
Appartamento	44.50	1	44.5
Corte (compresa cucina abusiva)	9.40	25 %	2.35
Totale superficie Commerciale			46.85

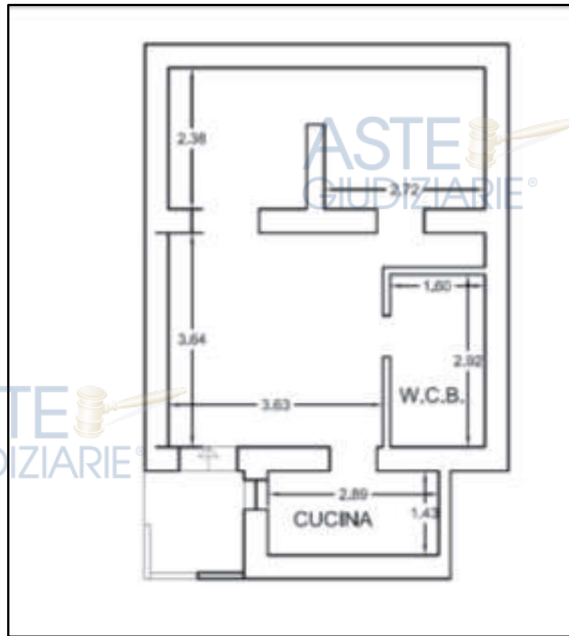
Superficie commerciale Totale = sup. coperta + sup. non residenziale ragguagliata= **Mq 46.85 in c.t. Mq 47,00.**

Si rileva che non è stata considerata la cucina come superficie commerciale, poiché la stessa deriva da un ampliamento abusivo, pertanto è stata ragguagliata come la corte coperta (v. all n. 4).

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Identificazione catastale: l'immobile è denunciato al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al 141, Particella 169, Sub. 5, Zona Cens. 2, Cat. A/4, Cl. 4, di 3.5 vani, Superficie catastale totale 47 m², rendita castale €.75.92 (v. all. n.5).

Non vi sono difformità in merito agli identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali effettuate.



Planimetria rilievo

Dal sopralluogo effettuato non sono emerse difformità rispetto alla planimetria catastale attuale, mentre la planimetria storica ex sub. 1, presenta delle discordanze già descritte.

QUESITO n. 4: schema sintetico-descrittivo del lotto.

La piena proprietà di [REDACTED] di un appartamento sito in Palermo nella Via San Martino n.148, al piano terra in Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al Fg. 141, Particella 169, Sub. 5, Zona Cens. 2, Cat. A/4, Cl. 4, di 3.5 vani, Superficie catastale totale 47 m², rendita catastale €.75.92, confina a Nord ovest con via San Martino; a Nord-Est con altra proprietà; ad Sud-Est con altra proprietà.

L'immobile è stato realizzato ante 1942, la scrivente ha verificato la carta tecnica Omira relativa all'anno 1935 dove l'immobile era già esistente, pertanto è anteriore all'entrata in vigore della prima legge urbanistica L.1150/42 che ha introdotto l'obbligatorietà della licenza edilizia.

La superficie commerciale dell'immobile totale è in questo caso : **Mq 47,00**

Dalle ricerche effettuate non ci sono tracce di tale variazione/ampliamento della vano cucina e la corte, in origine non esistevano, pertanto si ritiene che l'ampliamento non è conforme allo strumento urbanistico vigente.

Si ritiene che l'abuso riscontrato è da eliminare con una spesa per la demolizione della chiusura del vano quantificabile in € 2000,00.

Valore commerciale €28.200 - €2.000 - €150 = €26.050* 0.95 = di € 24.747,50 in c.t.

PREZZO BASE 25.000,00

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

L'immobile è stato trasferito con atto del notaio Salvatore Li Puma di Palermo il 25 maggio 2009, repertorio 195471, trascritto il 26 maggio 2009 ai n.ri. 45200/31928, da potere di [REDACTED], nato a Palermo il 13 aprile 1987, a [REDACTED], ovvero la piena proprietà di casa in Palermo in via San Martino n.148 piano terra, in catasto al foglio 141, p.lla 169 sub 5, (ex p.la 169 sub.1, giusta variazione in catasto per ampliamento e diversa distribuzione del 23.4.2009) via San Martino n.148 piano T, l'immobile non è provvisto di dotazioni condominiali (v.all.n.6).

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L'immobile è stato realizzato ante 1967, dalla planimetria storica d'impianto ex sub.1, si evince che è stato edificato nel 1939, prima entrata in vigore della prima legge urbanistica L.1150/42, che ha introdotto l'obbligo di licenza edilizia.

Dalle ricerche effettuate nulla è emerso in merito alla documentazione edilizia dell'immobile oggetto di tale procedimento. La scrivente rileva che l'immobile ricade nel PRG in zona A2, che comprende i tessuti urbani storici, individuati tenendo conto anche delle Perimetrazioni dei centri storici di cui alla Delibera di C.C. 223/80, ed i manufatti già edificati al 1939, nel piano classificati come "netto storico", qualora non inclusi all'interno di altre zone territoriali omogenee. Inoltre ricade in area interdetta all'uso edificatorio per la presenza di fenomeni di frana per crollo, scivolamento e ribaltamento di masse lapidee etc.

L'unità immobiliare è stata soggetta a variazione per ampliamento e diversa distribuzione interna del 23.4.2009 denunciato solo al catasto. Dal confronto con la planimetria catastale del 1939 dell'originale sub.1, oggi soppresso, a favore del sub. 5, si rileva che l'attuale vano cucina e la corte non esistevano; probabilmente erano un area porticata coperta sottostante al balcone di piano primo.

Dalle ricerche effettuate non ci sono tracce di tale variazione/ampliamento così come nell'atto di provenienza, pertanto si ritiene che l'ampliamento non è conforme allo strumento urbanistico vigente. Si ritiene che l'abuso riscontrato è da eliminare con una spesa per la demolizione della chiusura del vano quantificabile in € 2000,00.

Alla luce di quanto sopra esposto, anche se l'immobile non è dotato di titolo abitativo, si ritiene che nulla osta in merito alla commerciabilità del bene, effettuando la rimozione del vano abusivo.

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'immobile è occupato da [REDACTED], occupante dell'immobile senza contratto di locazione che dichiara di pagare Euro 100.00 al mese. Si ritiene congruo il canone di locazione .

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

Dalla certificazione notarile sostitutiva del 22.04.2022 esaminata e dall'aggiornamento ipocatastale a partire dalla data del 19.12.2023 non risultano altri vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene (v. all.n.7).

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

Tra questi si segnalano:

- Ipoteca volontaria del 26/05/2009 ai nn.45201/9789 di €. 104.500,00 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] .

- Atto di pignoramento trascritto il 01.04.2022 ai n.15613R. gen./R. part. 12396 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

Potrà essere richiesta la cancellazione di tali formalità, in seguito all'emissione da parte del Sig. Giudice dell'Esecuzione del decreto di trasferimento dell'immobile in seguito all'aggiudicazione.

QUESITO n. 9:

I beni pignorati non ricadano su suolo demaniale.

QUESITO n. 10:

Sul bene pignorato non vi sono pesi od oneri di altro tipo.

QUESITO n. 11:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per quanto riguarda le spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso, il bene pignorato non fa parte di un condominio costituito.

QUESITO n. 12: Valutazione del bene

La sottoscritta è pervenuta alla determinazione del valore venale dell'immobile, adottando il metodo comunemente detto "sintetico-comparativo" che consiste nel determinare direttamente l'entità del valore, tramite una comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto della stima con le analoghe caratteristiche di altri beni esistenti in loco e di cui si è a conoscenza del valore di mercato. La comparazione rende possibile l'inserimento del bene oggetto di stima nella classe dei beni di consimili caratteristiche estrinseche, quindi l'immobile da stimare assumerà, quale più probabile valore venale, quello dato dal prezzo medio rappresentativo della classe in cui è stato inserito.

Al fine dell'applicazione del succitato metodo sintetico, bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nell'estimo edilizio; nel caso in esame si è ritenuto opportuno scegliere il metro quadrato di superficie lorda commerciale.

L'adozione del metodo sintetico, in relazione al caso in esame, ha richiesto l'analisi del mercato di immobili consimili per ubicazione e tipologia; per la ricerca la sottoscritta si è basata sui dati a sua disposizione, verificando tali dati con le indagini raccolte nelle pubblicazioni a cura degli operatori del settore.

I dati utilizzati per la stima si riferiscono alle quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relativi al 1 semestre del 2023 (ultimo aggiornamento), alle quotazioni del Borsino Immobiliare riferito all'anno 2023 nella zona in cui si trova l'immobile, ovvero in Zona Periferica/DELIMITAZIONE: DI BLASI- R. SICILIANA-PITRE- AEREOPORTO BOCCADIFALCO.

La scrivente si è avvalsa altresì degli operatori professionali dei siti e di portali ove le agenzie immobiliari, inseriscono gli annunci (Immobiliare.it) effettuando le opportune ricerche di mercato nella zona, inoltre si sono utilizzate altre fonti di acquisizione, il portale delle aste giudiziarie, individuando altri immobili riconducibili al simile segmento di mercato del cespite pignorato (v. all.n. 8).

E' d'obbligo sottolineare che la posizione del bene in esame è elemento predominante nella formazione del prezzo unitario, ma non è la sola componente. La tipologia costruttiva, la destinazione e lo stato d'uso, l'età, le condizioni degli impianti ed il grado di finitura, l'esposizione, sono tutte caratteristiche estrinseche ed intrinseche, elementi specifici di stima. Tali elementi possono influire positivamente o negativamente sul prezzo unitario della stima.

Si ritiene importante sottolineare dalle ricerche di mercato effettuate, la mediocre offerta di immobili con la stessa tipologia, infatti sono stati rinvenuti pochi annunci immobiliari, quindi sono stati individuati pochi comparabili.

Si è accertato che i margini di variazione delle quotazioni in €/mq. relative ad unità immobiliari consimili a quella in esame, in zone confrontabili a quella in cui ricade il bene in oggetto possono così essere riassunti, le quotazioni oscillano tra i €500,00/mq per immobili versanti in medie condizioni di conservazione e manutenzione e €900,00/mq. Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, le condizioni, la piccola quadratura, si ritiene equo assumere, nello stato di fatto e di diritto in cui oggi si trova l'immobile, un valore unitario pari **€/mq. 600,00**.

La superficie commerciale dell'immobile totale è in questo caso : **Mq 47,00** in c.t. .

Pertanto il valore commerciale dell'immobile su libero mercato è:

$$\text{mq. } 47 \times \text{€ } 600,00 = \text{€ } 28.200,00.$$

Dal valore commerciale individuato ci sono da detrarre spese per la regolarizzazione –urbanistica – edilizia e catastale di €2000,00. Sulla scorta del valore di mercato individuato sopra, per determinare un prezzo base d'asta del cespite, non tralasciando le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, si ritiene opportuno applicare una riduzione, del 5%, rispetto al valore di mercato individuato, al fine di rendere competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata, rispetto all'acquisto nel libero mercato, pertanto il valore di vendita finale dell'immobile:

$$\text{€ } 28.200 - \text{€ } 2000 - \text{€ } 150 = \text{€ } 26.050 \times 0.95 = \text{di € } 24.747,50 \text{ in c.t. } 25.000,00$$

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

L'immobile è stato pignorato per intero. Si ritiene opportuno considerare il bene non comodamente divisibile ovvero come lotto unico, quindi il valore del suo prezzo base d'asta è per intero.

Ritenendo di avere espletato il mandato conferitomi, rassegno la presente relazione, ringraziando la S.V. per la fiducia accordatami e restando inoltre a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Palermo 20.12.2023

Allegati:

1. Verbale di sopralluogo
2. Avvisi di trasmissione;
3. Documentazione fotografica;
4. Planimetria di rilievo;
5. Documentazione catastale
6. Atto di compravendita;
7. Aggiornamento ipo-catastale;
8. Tabelle comparabili

Arch. Silvia Curatolo