TRIBUNALE DI PALERMO

Sezione Sesta Civile – Esecuzioni Immobiliari

Giudice Es. : **Dr. G. PIGNATARO**
Procedim. : n. 236/2023 R.G. Es.
Custode G. : Avv. Fabio Tulone

ESECUZIONE IMMOBILIARE

YODA SPV S.r.l.
Avv. FulvioSinagra (*fulvio.sinagra@pec.it*)

Contro

XXXXXX XXXXXX

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

redatta dal

Geom. SALVATORE NASTA
V.le Croce Rossa n. 159 – PA
Tel./Fax 091 511355
n° 6392 Ruolo Nazionale Periti
n° 141 Albo Consulenti Tecnici
n° 3435 Albo Geometri Prov. PA

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

ORDINANZA AMMISSIVA DI CONSULENZA D'UFFICIO

In data 05.07.2024, il Sig.

Giudice Es.

Dr. GIANFRANCO PIGNATARO, letti gli atti di causa e ritenuta necessaria l'acquisizione di una consulenza tecnica d'ufficio per la valutazione del bene pignorato,

nominava

C.T.U. Esperto Stimatore il sottoscritto **Geom. SALVATORE NASTA** con studio in Palermo, via Croce Rossa n. 159, conferendogli il Mandato di verificare preliminarmente la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. e di rispondere poi con relazione scritta ai seguenti quesiti :

1° QUESITO: *Individuare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento, precisando se il diritto reale indicato nel pignoramento stesso corrisponde a quello vantato dall'esecutato in forza dell'atto d'acquisto; specificare se i dati di identificazione riportati nell'atto di pignoramento presentano difformità o non omogeneità rispetto agli atti catastali; effettuare un raffronto delle ortofoto reperibili sul web con le mappe catastali, inserendo l'esito grafico di tale comparazione anche nel testo della relazione; verificare se i beni oggetto della presente esecuzione siano interessati da procedure di espropriazione per pubblica utilità, acquisendo eventualmente la relativa documentazione presso gli uffici competenti; procedere alla eventuale formazione di lotti per la vendita, operando sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi.*

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

2° QUESITO : *Procedere alla descrizione materiale di ciascun immobile, indicandone la tipologia, l'ubicazione, gli accessi, le pertinenze, gli accessori e gli eventuali millesimi di parti comuni, allegando altresì foto e planimetria nel corpo della presente relazione; specificare il contesto in cui i beni si trovano e le caratteristiche della zona ospitante; verificare se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica.*

3° QUESITO: *Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato, acquisendo l'estratto catastale e la planimetria rispondente; ricostruire la storia catastale del bene indicando le variazioni intervenute nel tempo; precisare la rispondenza dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, indicando le eventuali difformità; precisare le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente, quantificando i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità da detrarre dal valore di stima.*

4° QUESITO : *Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto secondo precompilata traccia.*

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

5° QUESITO : *Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati, risalendo a ritroso al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.*

6° QUESITO : *Verificare la regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando l'epoca di realizzazione dell'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzativo e la relativa rispondenza della costruzione, evidenziando altresì se l'edificazione è stata antecedente all'entrata in vigore delle leggi n. 1150/1942 e n. 765/1967; nell'ipotesi di difformità precisare le differenze tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto, riferendo l'eventuale possibilità di sanatoria ed i costi della medesima, l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono precisando il soggetto istante, la normativa in forza della quale l'istanza di condono è stata presentata, lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti, i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi, nonché la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza; Ove l'abuso non sia insanabile, precisare se sia stato emesso ordine di demolizione, quantificando gli oneri economici per l'eliminazione dello stesso.*

7° QUESITO : *indicare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi, precisando in tale ultimo caso il titolo in forza del quale ha luogo l'occupazione; nel caso di*

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

immobile ceduto a terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura perché registrato in data antecedente al pignoramento, verificare se il canone di locazione è inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.; nel caso invece di immobile occupato da terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura, quantificare il presunto canone di locazione di un bene equivalente determinando l'indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante.

8° QUESITO : *Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, verificando la presenza di eventuali altre trascrizioni di pignoramenti, la presenza di altre procedure esecutive, la presenza di trascrizioni di domande giudiziali, nonché la pendenza di procedimenti giudiziali civili; acquisire eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale; acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici; verificare se sia stato costituito un condominio e se esiste un regolamento condominiale; acquisire copia di eventuali atti impositivi di servitù sul bene pignorato.*

9° QUESITO *:* *Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.*

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

10° QUESITO : *Verificare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.*

11° QUESITO : *Fornire informazioni sulle spese annuali fisse per la gestione e manutenzione ordinaria dell'immobile, nonché su eventuali spese straordinarie già deliberate; accertare l'esistenza di eventuali spese condominiali scadute non pagate e su eventuali procedimenti in corso.*

12° QUESITO : *Procedere alla valutazione dei beni, utilizzando i metodi del confronto di mercato, di capitalizzazione del reddito e del costo, proponendo al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione del 15% rispetto al valore di mercato come sopra individuato al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.*

13° QUESITO : *Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, procedere, previa stima del valore dell'intero, alla determinazione del valore della quota; precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura.*

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

Il Giudice dell'Esecuzione ha inoltre disposto che il CTU :

a) fornisca risposta separata a ciascun quesito formulato;
b) rediga e depositi (ad avvenuto pagamento dell'acconto) il predisposto modulo contenente le verifiche della documentazione agli atti
c) predisponga un file denominato "Perizia" contenente la relazione peritale integrale ed un file denominato "Perizia per pubblicità" contenente la relazione peritale epurata dai dati personali identificativi del debitore o degli occupanti e/o da dati sensibili;
d) avvisi i creditori e l'esecutato del giorno e dell'ora di inizio delle operazioni;
e) rediga la relazione di stima su fascicoli separati per ciascun lotto;
f) alleghi a ciascuna relazione di stima almeno quattro fotografie esterne del bene e almeno otto interne, nonché la planimetria dello stato reale dei luoghi, la planimetria catastale e la visura catastale attuale e storica, la copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria e la restante documentazione ritenuta necessaria, depositando altresì, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e del verbale delle dichiarazioni del terzo occupante.
g) provveda a depositare la perizia con i relativi allegati in via telematica e a trasmettere copia del file denominato "Perizia" al creditore procedente, a quelli intervenuti e alle parti esecutate a mezzo posta elettronica, fornendo prova dell'avvenuta consegna alle parti.
h) compaia all'udienza per fornire eventuali chiarimenti;
i) acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico;
j) riferisca ogni richiesta di sospensione delle operazioni, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice;
k) rediga analiticamente l'istanza di liquidazione del compenso, con indicazione di tutte le voci per spese vive sostenute e con allegati i relativi giustificativi.

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

CONFERIMENTO D'INCARICO

Assunto l'Incarico, il sottoscritto lo ha espletato in conformità a Legge.

All'uopo, ha inoltrato nei previsti termini il <verbale di accettazione incarico>, ha esaminato i documenti agli atti, ha visitato i luoghi controversi ove ha eseguito rilievi metrici e fotografici, ha visitato uffici della pubblica amministrazione per acquisire documentazione utile e pertinente, ha condotto indagini specifiche e di mercato ed alla fine di tanto, in possesso di quanto recepito, ha redatto il presente elaborato, che è articolato in parti diverse, così come preteso dal Mandato.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO E RISPOSTE AI QUESITI POSTI

Preliminarmente è stata verificata la completezza della documentazione agli atti ex art. 567 c.p.c. depositando telematicamente il previsto modulo di controllo con firma congiunta da parte dell'esperto e del custode, modulo con esito positivo, i cui contenuti si ritengono qui noti e riportati; si ritiene pertanto qui di fornire direttamente le dovute risposte ai restanti quesiti di Incarico.

RELATIVAMENTE AL 1° QUESITO:

(*Individuare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento, precisando se il diritto reale indicato nel pignoramento stesso corrisponde a quello vantato dall'esecutato in forza dell'atto d'acquisto; specificare se i dati di identificazione riportati nell'atto di pignoramento presentano difformità o non omogeneità rispetto agli atti catastali; effettuare un raffronto delle ortofoto reperibili sul web con le mappe catastali, inserendo l'esito grafico di tale comparazione anche nel testo della relazione; verificare se i beni oggetto della presente esecuzione siano interessati da procedure di espropriazione per pubblica utilità, acquisendo eventualmente la relativa documentazione presso gli uffici competenti; procedere all'eventuale formazione di lotti per la vendita, operando sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi.)*

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

RISPOSTA

Nell'atto di pignoramento immobiliare dell'11.05.2023 risulta sottoposta a procedura esecutiva la piena proprietà dell'appartamento per civile abitazione (ma di tipo economico) sito a Palermo in Via Akragas n. 1, Scala A, piano 3° a sinistra, interno 5, catastalmente rappresentato dalla particella 925, sub 5 del foglio 72 del N.C.E.U., categoria A/3, classe 6, consistenza 7 vani e rendita catastale di € 397,67.

Come riportano le più recenti visure catastali sottoposte a riscontro, l'unità in questione (che si appartiene per intero all'esecutato xxxxxxxxxxxx) ha una superficie di 111 mq.

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Palermo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 13/04/2023
Ora: 18:13:13
Numero Pratica: T394437/2023
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/04/2023

Immobile di catasto fabbricati — Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 13/04/2023
Dati identificativi: Comune di **PALERMO (G273) (PA)**
Foglio **72** Particella **925** Subalterno **5**
Partita: **135515**
Busta mod.58: **135515**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **PALERMO (G273) (PA)**
Foglio **72** Particella **925**

Classamento:
Rendita: **Euro 397,67**
Rendita: **Lire 770.000**
Zona censuaria 2,
Categoria A/3[a], Classe **6**, Consistenza **7 vani**
Foglio **72** Particella **925** Subalterno **5**
Indirizzo: (SCALA) A (INTERNO) 5 n. 1; VIA AKRAGAS n. 1 Piano 3
Dati di superficie: Totale: 111 m² Totale escluse aree scoperte [b]: 109 m²

> **Intestati catastali**

[redacted]

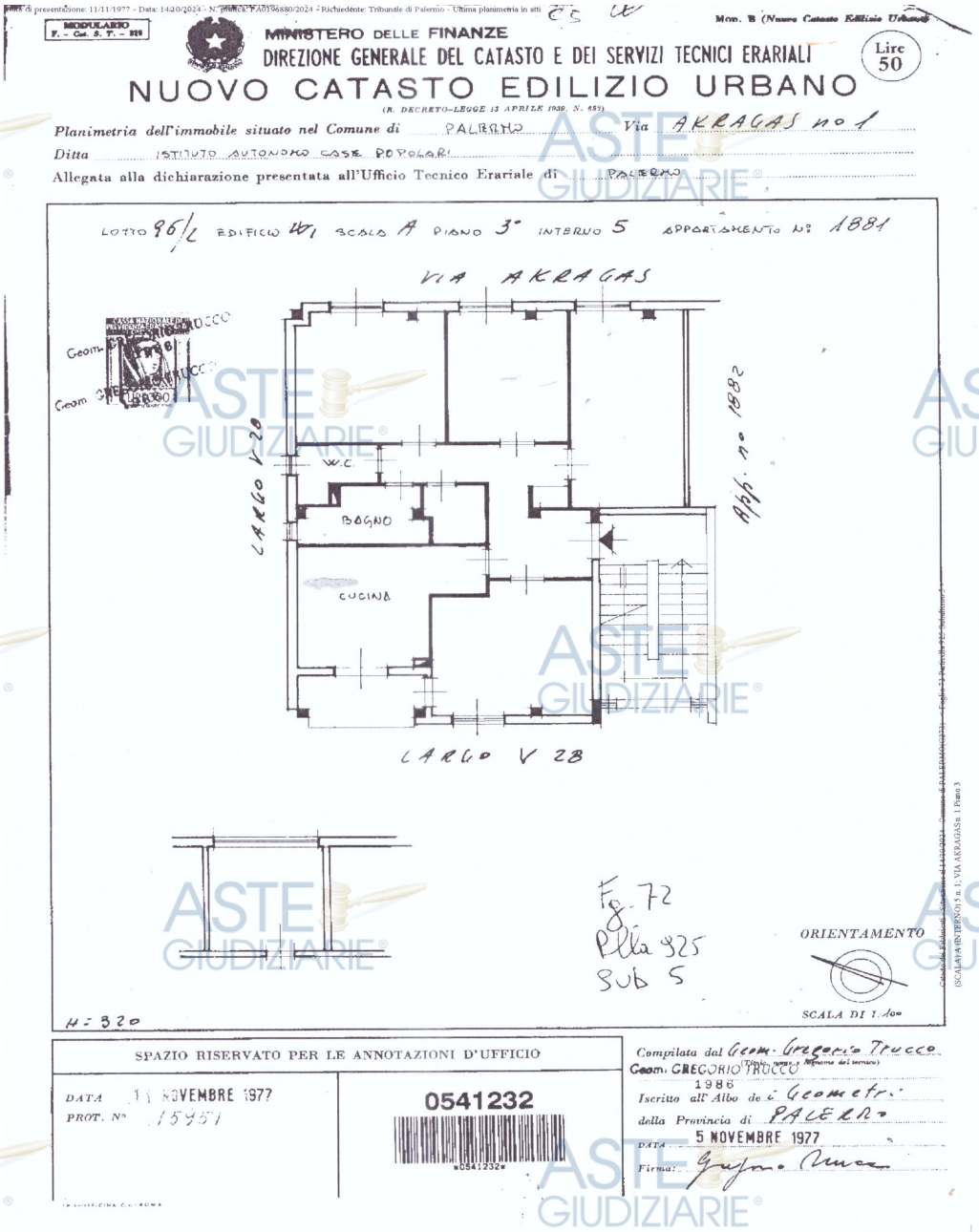
Diritto di: Proprieta' per 1/1

> **Dati identificativi**

dall'impianto — Impianto meccanografico del 30/06/1987
Immobile attuale
Comune di **PALERMO (G273) (PA)**
Foglio **72** Particella **925** Subalterno **5**

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

Catastalmente l'appartamento è composto da ingresso-disimpegno, corridoio, quattro stanze, cucina, wcb con antibagno e wcs, ed è altresì confinante con detta via Akragas, con Largo V28 da due lati, con vano scala e con appartamento complanare di terzi, e comprende anche un vano sgombra casa personale (posto alla soprastante elevazione sottotetto del fabbricato ospitante, cui si accede dalla scala condominiale).



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

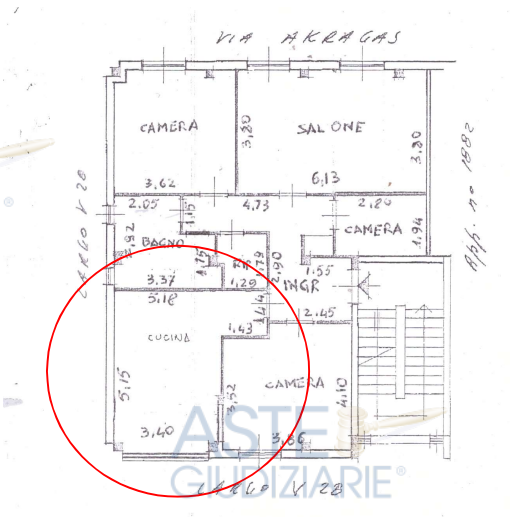
L'immobile, nello specifico, insiste all'ultimo piano "tipo" di un maggiore edificio condominiale per civile abitazione, ubicato tra le predette vie Akragas e Largo V28 di Palermo.

Il diritto reale pignorato corrisponde a quello in titolarità all'esecutato Xxxx Xxxxxx, in forza dell'atto di acquisto del 29.04.2015, trascritto in suo favore l'08.05.2015.

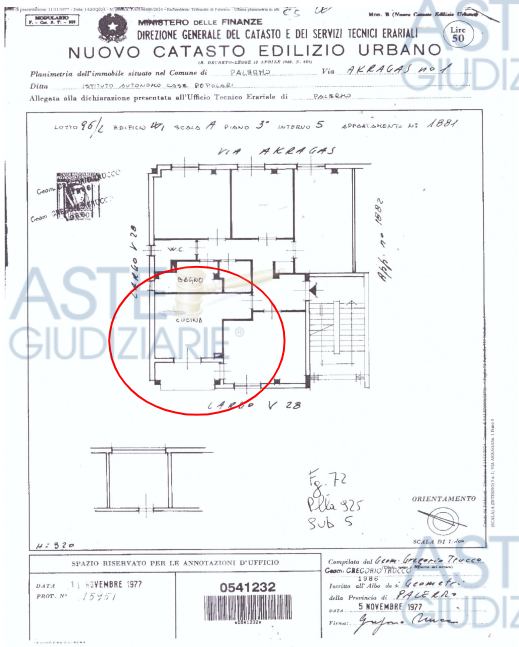
I citati dati di identificazione catastale contenuti nel pignoramento sono conformi a quelli riportati sul titolo di provenienza del bene e sugli atti depositati all'Agenzia del Territorio; va però evidenziato che nella cucina dell'appartamento periziato è stato abbattuto il tompagno che separava l'ambiente dall'attiguo terrazzino di 5,50 mq circa prospiciente su Largo V28, che è stato così annesso (abusivamente) alla cucina stessa, previa realizzazione di una finestratura di chiusura a sormontare il parapetto in muratura

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

del pre esistente balcone, per cui dopo tali interventi il servizio denota oggi un maggior volume abitabile coperto, non rappresentato nella planimetria catastale, ove è ancora riportato il terrazzino di un tempo .



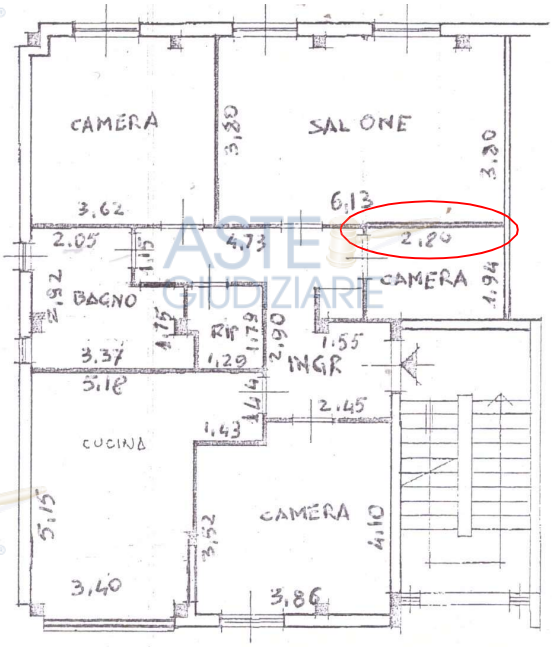
Situazione attuale



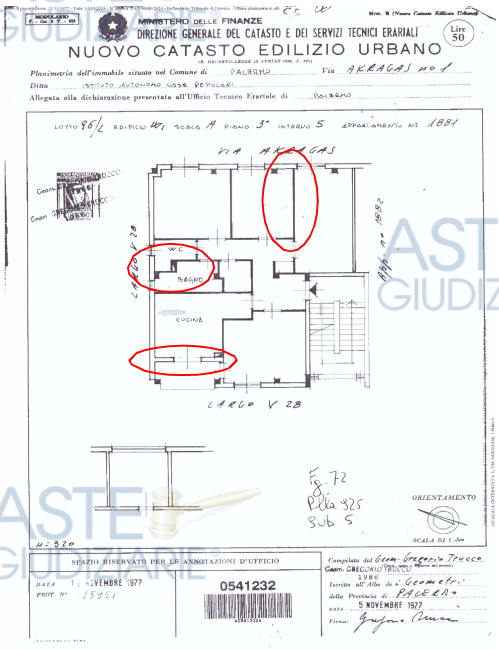
Situazione pregressa

Tranne tale discrasia, per altro di modesta quadratura e presente anche in tutti gli altri appartamenti del fabbricato ospitante, nell'unità immobiliare pignorata non esistono altre difformità "sostanziali" da evidenziare, atteso che rispetto alla predetta consistenza ufficiale (che sarebbe poi quella storica graficamente corrispondente a quanto riportato nella planimetria depositata all'ex Ufficio Tecnico Erariale), di fatto, la restante volumetria di casa non presenta altri ampliamenti ma solo semplici trasformazioni interne e precisamente : la realizzazione di un tramezzo nel salone per ricavare una stanzetta cieca a confine col vano scala condominiale, nonché gli abbattimenti di due tramezzi (il primo tra salone e attiguo vano utile su via Akragas e il secondo tra bagno e wcs su Largo V28), operazioni queste fatte per una più razionale distribuzione dei vani interni, divenuti così più fruibili senza che però sia stata alterata la loro originaria destinazione d'uso.

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



Tramezzo realizzato



Tramezzi e Tompagno eliminati

Escludendo quindi il citato ampliamento della cucina (comunque modesto perché pari a circa 5,50 mq), per tutte le restanti altre discrasie di casa siamo quindi in presenza di irrisorie difformità "formali" dal momento che la situazione planimetrica catastale storica ufficiale è quasi corrispondente all'attuale reale situazione dei luoghi, non essendo stata rinvenuta alcuna variazione di quadratura ma solo una piccola ridistribuzione di aree interne di un vano rispetto all'altro, il tutto però a fronte del mantenimento della medesima cubatura originaria desunta dall'iniziale situazione cartolare ufficiale.

Alla luce di quanto sopra, non esistono quindi dubbi sulla esatta individuazione del bene pignorato, praticamente "quasi" coincidente con l'appartamento in atto esistente, il cui mantenimento (salvo diverso avviso del Sig. Giudice) non è ostativo ai fini di questa procedura esecutiva.

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

Si dà atto che in assenza di ampliamenti rispetto alla sagoma perimetrale del fabbricato ospitante ed essendo l'appartamento periziato oltretutto ubicato in un piano intermedio di un maggiore edificio condominiale, nulla ci possono riferire le ortofoto storiche presenti su Google Earth in aggiunta a quanto già sappiamo sull'unità, per cui non è stato qui offerto il raffronto grafico (preteso dal quesito d'incarico) tra le più antiche situazioni dei luoghi riprese dall'alto e l'odierno stato di fatto.

Si riferisce infine che l'unità immobiliare pignorata non è interessata da procedure di espropriazione per pubblica utilità e che il medesimo bene non è comodamente divisibile per via della sua particolare conformazione interna, per cui per non alterare la sua ipotetica appetibilità sul mercato è stato riguardato dallo scrivente professionista nella sua interezza e considerato, ai fini della ipotetica vendita, come un lotto unico.

RELATIVAMENTE AL 2° QUESITO:

(*Procedere alla descrizione materiale dell'immobile, indicandone la tipologia, l'ubicazione, gli accessi, le pertinenze, gli accessori e gli eventuali millesimi di parti comuni, allegando altresì foto e planimetria nel corpo della presente relazione; specificare il contesto in cui i beni si trovano e le caratteristiche della zona ospitante; verificare se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica).*

RISPOSTA

È stata sottoposta a pignoramento un'unità abitativa di tipo civile economico, di categoria A/3, irrisoriamente modificata con l'annessione alla cucina dell'attiguo terrazzino di 5,50 mq circa e con la ridistribuzione degli spazi interni di bagno e salone, variazioni queste che hanno comunque mantenuto la medesima consistenza generale di prima, ancora oggi pari ai **111 mq** ufficiali risultanti nella visura catastale.

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

Trattasi di un appartamento autonomo ed indipendente, facente parte del maggiore edificio condominiale a cinque piani fuori terra sito tra le vie Akragas e Largo V28 ed avente accesso attraverso il corpo scala comune, che trae origine dal portone di ingresso al fabbricato, ubicato al civ. 1 (Scala A) di via Akragas.

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

L'unità in questione ricade in un comparto periferico di Palermo, in una zona prevalentemente residenziale della città, caratterizzata da consistenze immobiliari omogenee, qualitativamente di tipo popolare e senza pretese architettoniche di rilievo, per lo più costituite da edifici condominiali di media volumetria (prevalentemente a quattro o cinque piani fuori terra) che si affacciano su entrambi i lati delle vie, ormai saturate dall'espansione edilizia dell'ultimo cinquantennio e quindi ormai inglobate nel tessuto urbano cittadino.

Ovviamente l'urbanizzazione dell'intorno (un tempo ricco di giardini oggi assorbiti dalla cementificazione) è stata supportata dal miglioramento del tessuto viario della zona, dalla creazione di scuole, di uffici pubblici e di strutture per la socialità, dall'ampliamento dei servizi per la cittadinanza e dall'implementazione dei sotto servizi che sono stati adeguati alle consistenze immobiliari sorte e all'aumento della popolazione cittadina che da altre aree è migrata verso quest'altro comparto, intorno

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

al quale naturalmente si sono sviluppate anche le iniziative commerciali dei privati che con le loro attività imprenditoriali (uffici, banche, bar, ristorazione, negozi, supermercati, officine, palestre, etc.) hanno dato al quartiere (pur sempre periferico e popolare) una ancora migliore immagine ed una certa appetibilità tra i suoi fruitori, favorita anche dalla facilità ed immediatezza dei collegamenti sia per chi da lì vuole raggiungere il centro storico di Palermo, sia per chi vuole raggiungere le aree più commerciali (e ricche di negozi) della città oppure le aree costiere lungomare o per chi invece vuole raggiungere facilmente l'autostrada e le altre grandi vie di collegamento, preferendo vivere in un'area residenziale più tranquilla (rispetto al più caotico centro città) ma al contempo vicina a tutto, status questo che ovviamente ha contribuito a rendere via Akragas una strada meno periferica di quel che sembrerebbe, nonché una via che sebbene inserita in un contesto di edilizia popolare rivolta ad un ceto sociale basso risulta pur sempre essere, nel suo genere, ugualmente ambita essendosi via via evoluta negli anni, tant'è che oggi si rivolge anche ad un ceto sociale medio, specialmente per la vocazione abitativa che questa offre, tant'è che chi vi risiede vi investe e tiene generalmente ben mantenuti i prospetti degli edifici che abita, ed immettendo in tal maniera i propri capitali denota interesse ad un più lungo mantenimento della proprietà facendo indirettamente in modo che nel medio – lungo termine resti costante l'attuale grado di appetibilità che pur sempre suscita il quartiere, specialmente tra chi già è abituato a viverlo e ne apprezza i suoi lati migliori.

In tale contesto oggi urbanisticamente saturo, nei primi degli anni '70 l'Istituto Autonomo Case Popolari di Palermo costruì l'edificio ospitante di via Akragas n° 1/A, stabile questo edificato dalla predetta pubblica amministrazione con progetto regolarmente approvato e dietro rilascio di concessione edilizia; al termine dei lavori realizzativi, il Comune di Palermo rilasciò il certificato di abitabilità come si evince anche dall'atto in notar Masi di Palermo del 23.09.1993 (rep 3860) reg. 04.10.1993 ai nr (28960 – 38414) con cui i coniugi xxxxxxx (originari danti causa dell'esecutato) acquistarono l'appartamento da potere del citato IACP.

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

Trattasi di fabbricato (interamente composto da alloggi abitativi) realizzato con strutture portanti in cemento armato, con solai intermedi e di copertura in latero cemento, nonché con tompagnature perimetrali e tramezzature interne di idoneo spessore.

Le sue finiture, che ben si inseriscono nel contesto cittadino di riferimento, sono di tipo civile medio e tra queste si evidenziano i prospetti esterni rifiniti con mattoni in cotto, i balconi con ringhiere in ferro, gli infissi esterni in alluminio e vetri dotati di serrande in plastica, la galleria di accesso al palazzo perimetralmente chiusa da ringhiera protettiva in ferro, l'androne di accesso alle parti comuni pavimentato in marmo con pareti intonacate e rifinite a ducotone come il corpo scala di accesso ai piani alti, i cui gradini sono con pedate ed alzate rivestite in marmo, l'impianto fognario centralizzato su cui convergono le colonne di scarico verticali in plastica che corrono entro cavedi posti all'interno delle varie unità immobiliari, gli impianti idrici personali per ogni unità dello stabile, etc.

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

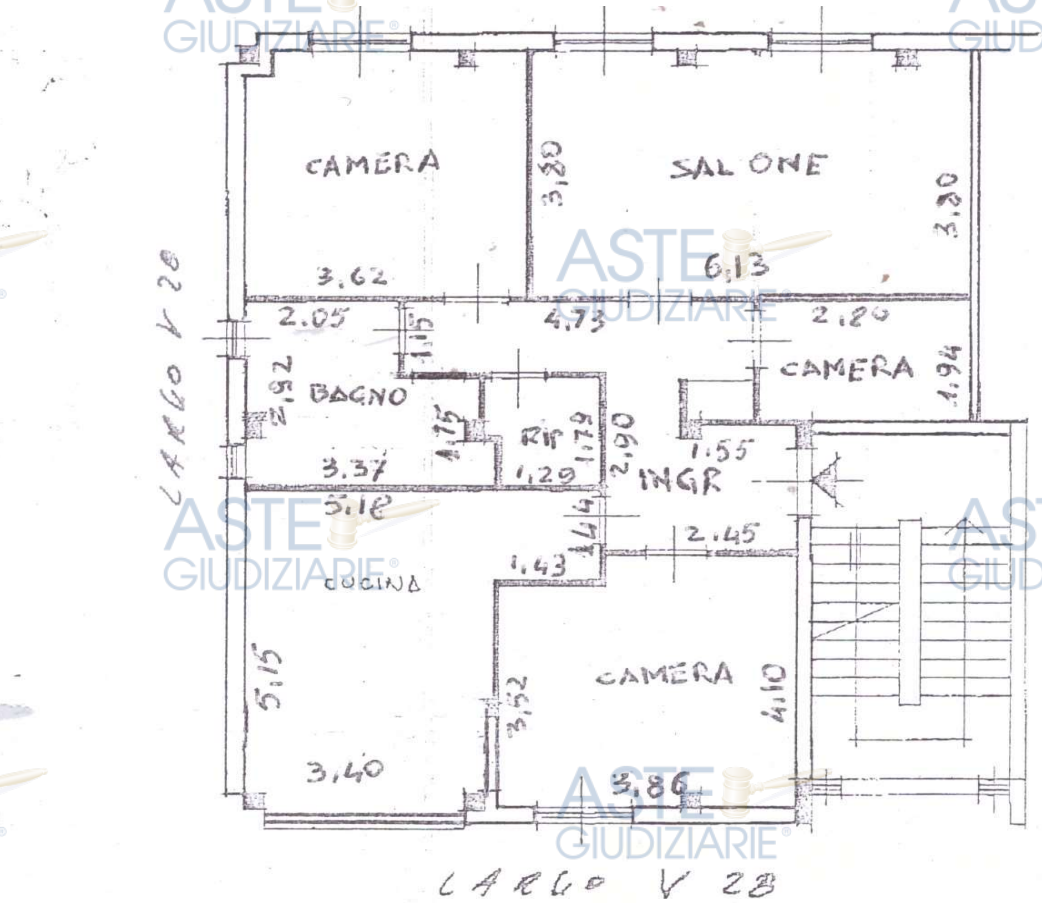
L'unità immobiliare qui descritta occupa parte del 3° piano della scala A del predetto edificio ospitante, ha planimetricamente forma vagamente rettangolare ed ha accesso attraverso il vano scala comune che proviene dai piani più bassi.

Salendo in particolare le rampe che provengono dalle sottostanti elevazioni del palazzo, giunti al ballatoio condominiale di 3° piano, superata la prima porta destra di caposcala non pertinente all'unità in riscontro, si perviene alla seconda porta a sinistra che invece è quella che consente l'ingresso al bene pignorato

Tale porta di caposcala immette in un disimpegno-corridoio centralmente posto (grande circa 12 mq) su cui afferiscono tutti gli ambienti di casa che in senso orario sono : la camera da letto matrimoniale di 15 mq circa con balcone a petto su Largo V28, l'attuale cucina di 19 mq circa (ampliata con l'annessione dell'ex terrazzino di 5,50 mq circa) finestrata su Largo V28, il ripostiglio cieco di 2 mq circa, il wcb di 9 mq circa doppiamente finestrato su Largo V28, la camera da letto figli di 14 mq circa balconata a petto su via Akragas, il salone doppio di 23 mq circa con due balconi a petto anch'essi su via Akragas, nonché il camerino cieco di 5 mq circa

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

confinante col ballatoio del corpo scala, per un totale utile netto di 99 mq cui vanno aggiunti i 12 mq del ripostiglio sgombra casa detto nel prosieguo, per una quadratura complessiva di **111 mq** (proprio come recita la visura catastale agli atti, per prassi utilizzata per le stime dei beni).

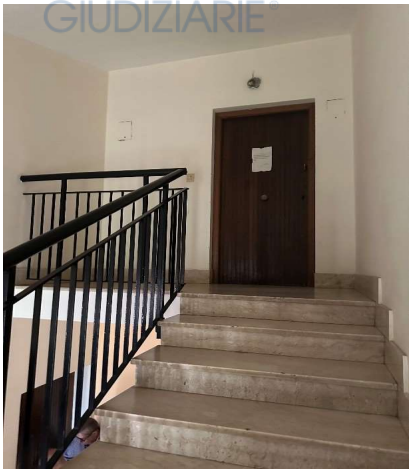


Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

Salendo infatti di un piano il predetto corpo scala condominiale, si perviene alla soprastante elevazione sottotetto del fabbricato ospitante, ove sono ubicati n° 6 locali sgombra casa autonomi ed indipendenti, compreso quello di 12 mq circa, asservito all'alloggio pignorato.

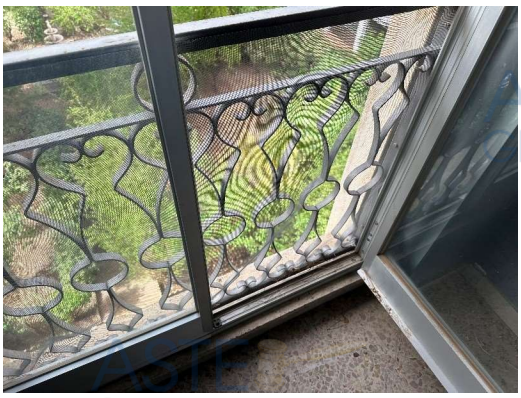


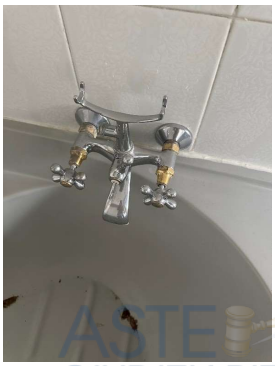
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Riguardando l'appartamento sulla base della sua attuale conformazione e distribuzione, appare consona ed adeguata la ripartizione degli ambienti in seno all'intera unità, tutti disimpegnati tra loro e facilmente accessibili.

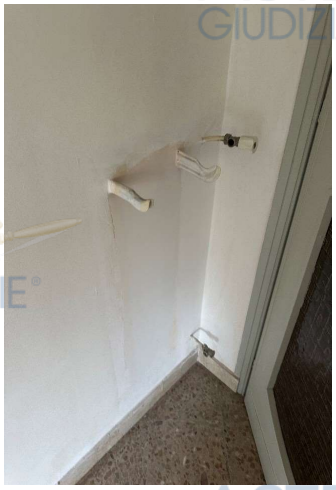
Le finiture interne sono di tipo civile presentando : porta di caposcala in legno; infissi esterni in alluminio e vetri dotati di avvolgibili in plastica; porte interne in legno tamburato con inserti in vetro; pavimentazioni dei vani utili con mattoni di cemento; pavimentazioni dei servizi con mattoni in ceramica smaltata; balconi esterni a petto con ringhiere in ferro; pareti delle stanze intonacate, dotate di zoccoletti battiscopa in marmo e rifinite a ducotone come i soffitti; impianto idrico autonomo con centralina a collettori; presenza nel bagno di controsoffitto in gesso con faretti ad incasso, nonché di mobile lavello con ripiano in marmo e sottostanti sportellature lignee; presenza nel medesimo servizio di rubinetterie cromate, di sanitari porcellanati e di pareti piastrellate con quadrati in ceramica smaltata; gli impianti idrici, elettrici e di scarico sono sottotraccia; l'impianto elettrico è verosimilmente a norma presentando un quadretto dotato di interruttore differenziale; presenza infine di sola "predisposizione" per l'eventuale futura posa di caldaia a gas per la produzione di acqua calda e per il parziale riscaldamento di casa che potrà avvenire tramite piastre radianti a parete in atto non collocate.

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





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



Sufficiente lo stato di conservazione e manutenzione generale dell'appartamento, che non denota apparentemente deficienze strutturali né condizioni di insalubrità ambientale, visto che sembra normale la sua condizione igienico sanitaria; va comunque segnalato che manca qualche piastrella da una parete del bagno e che le pitturazioni dei vani accusano qualche annerimento e ingiallimento da usura; in ogni caso, l'alloggio in riscontro svolge appieno le proprie funzioni ed è apparentemente idoneo all'uso che se ne fa.

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

Non risultano emesse certificazioni energetiche in quanto dopo l'entrata in vigore del D.L. 192/2005, modificato con la legge 90/2013 e col decreto linee guida Ape 2015 (che fissava direttive relative al rendimento energetico nell'edilizia) non sono stati effettuati dall'esecutato interventi atti ad una riqualificazione energetica dell'appartamento, per cui vista la sua consistenza, lo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la loro qualità, si ritiene che l'immobile abbia costi di gestione energetica alti, indice questo di scadente qualità energetica , per cui in definitiva si presuppone che lo stesso appartenga alla classe "F"

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

In ultimo si riferisce che nel fabbricato ospitante, per il ridotto numero di appartamenti componenti, i singoli inquilini non hanno mai costituito un condominio, per cui non vi sono millesimi di proprietà né tabelle per il riparto delle spese, sicchè mensilmente in assenza di costi fissi per servizio portierato, per onorari all'amministratore e per spese di autoclave, al bisogno, tutti provvedono eventualmente a tassarsi forfaittariamente in parti uguali per far fronte alle ipotetiche piccole spese straordinarie che potrebbero (se del caso) presentarsi;
Riguardo alla fornitura idrica, la medesima unità ha il proprio contatore a discarica ed è quindi autonoma rispetto alle altre dello stabile; parimenti personale è anche la fornitura Enel che alimenta l'immobile degli esecutati

RELATIVAMENTE AL 3° QUESITO:

(Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato, acquisendo l'estratto catastale e la planimetria rispondente; ricostruire la storia catastale del bene indicando le variazioni intervenute nel tempo; precisare la rispondenza dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, indicando le eventuali difformità; precisare le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente, quantificando i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità da detrarre dal valore di stima).

RISPOSTA

Effettuato un accesso presso l'Agenzia del Territorio sono state acquisite le visure catastali del bene pignorato, accertando apparente corrispondenza tra i dati desunti da tali documenti ed i dati indicati nell'atto di pignoramento; esiste però **qualche difformità** tra l'attuale stato dei luoghi e la planimetria catastale, che essendo rimasta ancora quella dell'impianto esplicita la situazione dell'epoca e non riporta

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

invece né l'ampliamento della cucina (cui è stato annesso l'attiguo ex piccolo terrazzino di circa 5,5 mq), nè le altre variazioni intervenute (consistite invece nella realizzazione di un tramezzo interno e nell'abbattimento di due altre pareti), eseguite per una più razionale ridistribuzione degli spazi dei vani salone e bagno (interventi questi ultimi che a differenza del citato accorpamento del terrazzino non hanno comunque apportato alcuna variazione d'uso né alcun aumento di cubatura, che è ancora oggi uguale a quella cartolare riportata nel negozio di acquisto e nel pignoramento), per cui in definitiva la sola difformità urbanistica qui da considerare ai fini della procedura esecutiva riguarda l'ampliamento di 5,5 mq della cucina a discapito dell'ex terrazzino attiguo, variazione questa che sebbene modesta ha pur sempre variato la pregressa consistenza volumetrica coperta dell'appartamento, che quindi nella realtà è oggi un po' maggiore di quella cartolare riportata nel negozio di acquisto e nel pignoramento.

Tale nuova abusiva conformazione della cucina sarebbe teoricamente sanabile, ma se si procedesse in tal senso, per regolarizzare un'eccedenza di quadratura di appena 5,5 mq i relativi costi da sostenere (€ 5.000 circa per le spese tecniche + € 2.000 circa per oblazioni ed oneri concessori) sarebbero antieconomici perché superiori al modesto incremento di valore ottenibile dalla ipotetica futura vendita di una unità immobiliare di 111 mq (con cucina sanata comprendente l'ex terrazzino) rispetto ad un alloggio che senza sanatoria verrebbe pur sempre valutato per i suoi 107 mq (incluso il terrazzino computato al 30%), per cui il minimo scarto di quadratura tra le due situazioni rende antieconomica la regolarizzazione urbanistica e auspicabile invece la rimessa in pristino della pregressa conformazione della cucina previa ricostituzione del terrazzino, dismissione dell'esistente finestratura filo retro prospetto e ricostruzione del tompagno un tempo esistente, lavori questi eseguibili con una spesa non superiore a 3.000 € da detrarre dal valore di stima che nel prosieguo verrà detto.

Indipendentemente da quanto sopra è stata ricostruita la seguente storia catastale del bene nell'ultimo ventennio:

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

1. All'esecutato Xxxx Xxxxxx l'immobile pignorato è pervenuto in piena ed esclusiva proprietà per 1/3 da potere dei fratelli **xxxxxxxxxxxxxx** (nata a xxxxxxxxxx il xxxxxxxxx), **xxxxxxxxxxx** (nato a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxxxx), **xxxxxxxxxxxx** (nato a xxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxx) e **xxxxxxxxx** (nato a xxxxxxx il xxxxxxxxxx), nonché per 2/3 da potere di **xxxxxxxxx** (nata a xxxxxxxx il xxxxxxxxx), e ciò giusto atto di compravendita del 29.04.2015 in Notar Artenisio Alessandro Carducci di Palermo, rep. n. 337/256, registrato l'08.05.2015 ai nn. 13478/17397).

2. Ai germani xxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxx la quota di appartamento ceduta all'esecutato (1/3) era pervenuta dalla madre **xxxxxxxxxxxx** (nata a xxxxxxxxx il xxxxxxxxx e deceduta il xxxxxxx) giusta denuncia di successione n. 50/440 del 25.07.2008 registrata il 22.02.2011 ai nr 6604/9298.

3. Alla sig.ra xxxxxxxx la piena proprietà della quota di appartamento ceduta all'esecutato (2/3) era pervenuta, quanto alla nuda proprietà, da potere di **xxxxxxxx** (nato a xxxxxxxxx il xxxxxxxx) giusto atto di cessione di diritti del 06.03.2012 in Notar Piscitello di Cefalù (rep 23702/8781) reg. il 29.03.2012 ai nr. 13335/16306, quanto all'usufrutto con la morte di xxxxxx, avvenuta il xxxxx.

4. Alla sig.ra xxxxxxxxxx la quota di immobile [ereditata dai figli xxxxxxxxx, xxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxx e xxxxxxxx (2/3 del 50% = 2/6) e dal marito xxxxxxxxx(1/3 del 50% = 1/6)] era pervenuta giusto l'atto d'acquisto rogato dal marito in notar Masi di Palermo del 23.09.1993 (rep 3860) reg. 04.10.1993 ai nr (28960 – 38414), da potere dell'**Istituto Autonomo Case Popolari** della provincia di Palermo.

5. Al sig. xxxxxxx la quota di immobile ceduta alla sig.ra xxxxxxxx (2/3 dell'intero) era pervenuta per ½ giusto atto d'acquisto in notar Masi di Palermo del 23.09.1993 (rep 3860) reg. 04.10.1993 ai nr (28960 – 38414), da potere dell'**Istituto Autonomo Case Popolari** della provincia di Palermo e per 1/6 per successione della moglie xxxxx giusta denuncia n. 50/440 del 25.07.2008 registrata il 22.02.2011 ai nr 6604/9298 .

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

RELATIVAMENTE AL 4° QUESITO:

(*Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto secondo precompilata traccia).*

RISPOSTA

Alla luce di quanto è stato oggetto dell'attività professionale svolta per giungere alle considerazioni esplicitate con la presente consulenza, sulla base di quanto acquisito, si riferisce :

LOTTO UNICO : Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione (ubicato al 3° piano a sinistra, interno 5, del maggiore edificio di tipo economico sito a Palermo in Via Akragas n. 1) oggi composto (**dopo l'ampliamento di cucina abusivamente addotto e dopo la ridistribuzione di qualche altro piccolo spazio interno**) da ingresso-disimpegno, da corridoio, da una stanze con balcone a petto su Largo V28, da una stanze con balcone a petto su via Akragas, da un salone doppio con due balconi a petto su via Akragas, da un camerino cieco, da cucina con finestra su Largo V28, da un ripostiglio cieco e da un bagno unificato al pre esistente wc con due finestre su Largo V28, il tutto con soprastante vano sgombra casa personale (avente accesso dalla scala condominiale), confinante con detta via, con Largo V28 da due lati, con vano scala e con appartamento complanare di terzi; l'unità in questione è quella catastalmente rappresentata dalla particella 925, sub 5 del foglio 72 del N.C.E.U., categoria A/3, classe 6, superficie 111 mq, consistenza 7 vani e rendita catastale di € 397,67

L'unità immobiliare così composta confina quindi per due lati con le predette pubbliche vie e per gli altri lati con il corpo scala condominiale e con l'unità immobiliare complanare posta in aderenza, di proprietà di terzi estranei all'odierna procedura esecutiva.

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

Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale ufficiale ma non alla relativa planimetria depositata all'Agenzia del Territorio, che non riporta né l'ampliamento della cucina a scapito dell'attiguo terrazzino (che è stato di fatto annesso alla superficie coperta del servizio), nè qualche piccolo spostamento di tramezzi interni che comunque non hanno variato la cubatura di partenza né hanno mutato le destinazioni d'uso.

PREZZO BASE : €. 80.000

RELATIVAMENTE AL 5° QUESITO:

(Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati, risalendo a ritroso al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento).

RISPOSTA

Al presente quesito si è già data risposta in occasione del precedente 3° punto; non resta pertanto che ribadire anche qui la ricostruzione dei passaggi di proprietà relativi al bene pignorato, sempre citato in tutti gli atti intercorsi con l'identificativo catastale di particella 925 sub 5 del fg. 72 di Palermo

1. All'esecutato Xxxx Xxxxxx l'immobile pignorato è pervenuto in piena ed esclusiva proprietà per 1/3 da potere dei fratelli **xxxxxxxx** (nata a xxxxxxx il xxxxxxxx), **xxxxxxxxxxx** (nato a xxxxxxx il xxxxxxxxxxx), **xxxxxxxxxxx** (nato a xxxxxxxx il xxxxxxxxxx) e **xxxxxxxxxxx** (nato a xxxxxx il xxxxxxxxx), nonché per 2/3 da potere di **xxxxxxxxx (**nata a xxxxxxxxxx il xxxxxxxx), e ciò giusto atto di compravendita del 29.04.2015 in Notar Artenisio Alessandro Carducci di Palermo, rep. n. 337/256, registrato l'08.05.2015 ai nn. 13478/17397**).**

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

2. Ai germani xxxxxxx, xxxxxxxx, xxxxxx e xxxxxxx la quota di appartamento ceduta all'esecutato (1/3) era pervenuta dalla madre **xxxxxxxxx** (nata a xxxxxx il xxxxxxx e deceduta il xxxxxx) giusta denuncia di successione n. 50/440 del 25.07.2008 registrata il 22.02.2011 ai nr 6604/9298**.**

3. Alla sig.ra xxxxxxxxxx la piena proprietà della quota di appartamento ceduta all'esecutato (2/3) era pervenuta, quanto alla nuda proprietà, da potere di **xxxxxxxx** (nato a xxxxxxx il xxxxxxxx) giusto atto di cessione di diritti del 06.03.2012 in Notar Piscitello di Cefalù (rep 23702/8781) reg. il 29.03.2012 ai nr. 13335/16306, quanto all'usufrutto con la morte di xxxxxxx, avvenuta il xxxxxxxx.

4. Alla sig.ra xxxxxxx la quota di immobile [ereditata dai figli xxxxxxxxx, xxxxxxxxx, xxxxxxxx e xxxxxxxxx (2/3 del 50% = 2/6) e dal marito xxxxxxxx(1/3 del 50% = 1/6)] era pervenuta giusto l'atto d'acquisto rogato dal marito in notar Masi di Palermo del 23.09.1993 (rep 3860) reg. 04.10.1993 ai nr (28960 – 38414), da potere dell'**Istituto Autonomo Case Popolari** della provincia di Palermo.

5. Al sig. xxxxxxxxxx la quota di immobile ceduta alla sig.ra xxxxxxxxx (2/3 dell'intero) era pervenuta per ½ giusto atto d'acquisto in notar Masi di Palermo del 23.09.1993 (rep 3860) reg. 04.10.1993 ai nr (28960 – 38414), da potere dell'**Istituto Autonomo Case Popolari** della provincia di Palermo e per 1/6 per successione della moglie xxxxxxx giusta denuncia n. 50/440 del 25.07.2008 registrata il 22.02.2011 ai nr 6604/9298 .

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

RELATIVAMENTE AL 6° QUESITO:

(*Verificare la regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando l'epoca di realizzazione dell'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzativo e la relativa rispondenza della costruzione, evidenziando altresì se l'edificazione è stata antecedente all'entrata in vigore delle leggi n. 1150/1942 e n. 765/1967; nell'ipotesi di difformità precisare le differenze tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto, riferendo l'eventuale possibilità di sanatoria ed i costi della medesima, l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono precisando il soggetto istante, la normativa in forza della quale l'istanza di condono è stata presentata, lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti, i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi, nonché la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza; Ove l'abuso non sia insanabile, precisare se sia stato emesso ordine di demolizione, quantificando gli oneri economici per l'eliminazione dello stesso).*

RISPOSTA

Al presente quesito si è già data risposta in occasione dei precedenti punti; non resta pertanto che ribadire anche qui che l'appartamento pignorato insiste in un edificio pluripiano e plurifamiliare per civile abitazione di tipo popolare, realizzato dall'IACP di Palermo nei primi degli anni '70 (dietro il rilascio di regolare concessione edilizia) e dichiarato abitabile con certificato comunale;

Raffrontando la planimetria catastale del bene (depositata all'Agenzia del Territorio l'11.11.1977) e l'odierna situazione dei luoghi, sono emerse difformità urbanistiche degne di nota solo in corrispondenza della cucina dell'unità immobiliare, che è stata abusivamente ampliata previa annessione dell'attiguo terrazzino di 5,5 mq circa; oltre tale discrasia, in sede comparativa, non sono state accertate altre sostanziali irregolarità dal momento che risulta essere irrilevante l'avvenuto spostamento e/o abbattimento di qualche piccolo tramezzo interno nel salone e tra i due wc, fatto (senza aumento di cubatura e senza variare le destinazioni d'uso degli ambienti) al solo scopo di razionalizzare meglio la distribuzione degli spazi di casa senza

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

diversificare l'originario utilizzo; deriva da tanto che tranne il modesto ampliamento di 5,5 mq rilevato in cucina a scapito del terrazzino, non vi sono altre differenze da dovere sanare, né sono stati attuati interventi edili che possono avere variato l'originaria abitabilità.

E' stato altresì esplicitato che per la modesta quadratura dell'abusivismo perpetrato e per il contestuale modesto apprezzamento di valore che l'appartamento avrebbe se venisse regolarizzata l'accertata difformità urbanistica, risulta essere antieconomico procedere ad una lunga e costosa sanatoria della cucina (non inferiore ad € 7.000), essendo più conveniente ed immediato ripristinare la situazione quo ante, eventualmente detraendone il preventivato costo di € 3.000 dalla stima oggi proposta.

RELATIVAMENTE AL 7° QUESITO:

(*Indicare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi, precisando in tale ultimo caso il titolo in forza del quale ha luogo l'occupazione; nel caso di immobile ceduto a terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura perché registrato in data antecedente al pignoramento, verificare se il canone di locazione è inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.; nel caso invece di immobile occupato da terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura, quantificare il presunto canone di locazione di un bene equivalente determinando l'indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante).*

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

RISPOSTA

L'appartamento pignorato è stato liberato dall'esecutato Xxxx Xxxxxx che non lo occupa più e che non lo ha quindi neanche ceduto in locazione a terzi.

RELATIVAMENTE ALL'8° QUESITO:

(*Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, verificando la presenza di eventuali altre trascrizioni di pignoramenti, la presenza di altre procedure esecutive, la presenza di trascrizioni di domande giudiziali, nonché la pendenza di procedimenti giudiziali civili; acquisire eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale; acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici; verificare se sia stato costituito un condominio e se esiste un regolamento condominiale; acquisire copia di eventuali atti impositivi di servitù sul bene pignorato).*

RISPOSTA

La certificazione notarile allegata agli atti esplicita che oltre al vincolo del 08.03.2024 (registrato ai nr. 11966/9437) originante la presente procedura a favore di YODA SPV srl, sull'immobile dell'esecutato non risultano altre trascrizioni, nè esistono altri vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, nè pendenze di altre procedure esecutive, né pendenze di procedimenti giudiziari civili, provvedimenti giudiziali di assegnazione al coniuge della casa, provvedimenti per vincoli storico artistici, atti impositivi di servitù, etc

RELATIVAMENTE AL 9° QUESITO:

(*Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale).*

RISPOSTA

L'appartamento pignorato non ricade su suolo demaniale

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

RELATIVAMENTE AL 10° QUESITO:

(*Verificare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati).*

RISPOSTA

L'appartamento pignorato non è gravato da pesi o oneri

RELATIVAMENTE ALL'11° QUESITO:

(*Fornire informazioni sulle spese annuali fisse per la gestione e manutenzione ordinaria dell'immobile, nonché su eventuali spese straordinarie già deliberate; accertare l'esistenza di eventuali spese condominiali scadute non pagate e su eventuali procedimenti in corso).*

RISPOSTA

Pe la gestione ordinaria dell'appartamento l'esecutato non sostiene spese condominiali mensili fisse; non è stato costituito un condominio e per la palazzina ospitante non c'è un amministratore; non vi sono in atto spese condominiali già deliberate né spese scadute e non pagate dal sig Xxxx Xxxxxx

RELATIVAMENTE AL 12° QUESITO:

(*Procedere alla valutazione dei beni, utilizzando i metodi del confronto di mercato, di capitalizzazione del reddito e del costo, proponendo al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione del 5% rispetto al valore di mercato come sopra individuato al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato).*

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

RISPOSTA

Si riferisce qui quanto è stato oggetto di specifica attività professionale per giungere alle considerazioni tecniche valutative esplicitate nella presente consulenza.

Si accennano quindi i principi informatori che hanno motivato il sottoscritto nelle determinazioni estimative perseguite.

A tal fine, si precisano brevi argomentazioni di estimo immobiliare propedeutiche per la quantificazione da proporre, relativa al valore di mercato di un appartamento per civile abitazione di tipo economico, ubicato al 3° piano sx della scala A del maggiore edificio di tipo popolare, sito a Palermo in via Akragas n° 1.

È tema specifico del presente paragrafo ricercare "il valore economico o venale" di un bene in una data epoca di riferimento, ossia ricercarne, oggi per allora, in un certo e dato mercato, le modalità con cui quell'immobile, nelle condizioni intrinseche accertate, risponde spontaneamente alle leggi economiche della domanda e dell'offerta.

È da supporto a tanto l'esistenza di un <libero mercato>, ove convergono gli interessi non condizionati dei venditori e dei compratori, reali e/o potenziali, interessati ai beni, nel quale si attua la formazione dei prezzi in genere e dove il chiesto valore è il "giusto prezzo" che i beni in riscontro hanno in un dato mercato, in un dato istante, in una libera contrattazione, nella quale si è avuto modo di valutare tutte le condizioni favorevoli e sfavorevoli adducenti ai beni.

A tali canoni di estimo devono sottostare tutti i beni economici dei quali se ne voglia conoscere il valore di comune commercio e specificatamente anche l'immobile oggetto di esame, per il quale il "valore venale" sarà qui determinato con il "metodo comparativo", dopo che il tecnico estimatore, vagliate tutte le condizioni e situazioni influenzanti, avrà accertato come nello stesso periodo di riferimento la gente in genere abbia guardato economicamente e valutato beni "analoghi", posti nel circondario di apprezzamento e condotto per quelli i dovuti rapporti di comparazione.

Purtroppo, le indagini personalmente condotte finalizzate all'individuazione dei modelli di comparazione hanno permesso di rilevare immobili e/o beni diversamente estesi, compravenduti in tempi diversi, qualificati da una diversa

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

incidenza ora del costo dell'area, ora del suo sfruttamento; inoltre si è constatata l'esistenza nell'intorno di una certa e non esaltante pluralità di immobili confrontabili con quello in riscontro, rilevando che tali locali nella quasi totalità sono utilizzati dagli stessi proprietari che, non perseguendo intenti speculativi, difficilmente li pongono in vendita; tra l'altro, la stessa tipologia residenziale dello intorno ospitante e la totale assenza di vocazione commerciale della via Akragas non favoriscono lì il proliferare delle compravendite di unità abitative, sicché in definitiva i valori rilevati ed assunti per la determinazione della scala parametrica, pur non costituendo "termini assoluti di comparazione", sono stati scelti fra quelli più attendibili, più conducenti, più approssimati al modello per cui è causa, con l'impegno di un più oculato raffronto fra i dati esperiti.

Si riferisce altresì che in occasione delle indagini di mercato condotte si è rilevato che gli atti notarili esaminati, relativi alle compravendite degli immobili assunti come termini di paragone, sono risultati inattendibili non riportando i prezzi reali di vendita, corrisposti dagli acquirenti, bensì i prezzi minimi di legge desunti dalle (spesso obsolete) rendite catastali e quindi ben lontani dalle maggiori realtà economiche di mercato.

Né le parti in causa hanno saputo fornire al sottoscritto riferimenti di atti pubblici attendibili, atteso che in occasione dei sopralluoghi sono stati riferiti o elementi aleatori (proposte di vendita informali), o dati generici che non è stato possibile verificare sul posto o notizie su rogiti notarili tra parti non reperite; per tale motivo lo scrivente CTU ha ritenuto di non tenere conto di quanto riferivano gli atti di compravendita esaminati e di basare le proprie stime sulle più aderenti realtà di mercato assunte anche dalla vox populi.

Nel contesto operativo così perseguito, la determinazione del chiesto "valore venale" è risultata certamente più difficile, molto è rimasto addebitato alla sensibilità ed alla capacità professionale del tecnico estimatore, per cui le sue conoscenze estimative hanno costituito, ci si scusi per l'immodestia, un polo prioritario nell'indagine perseguita.

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

In esplicitazione di tanto, il sottoscritto CTU, dopo avere definito l'appartamento da stimare nei suoi molteplici aspetti tecnici e qualitativi, ha rilevato che molte delle qualificazioni proprie del bene in riscontro sono presenti anche in quei beni assunti come <modelli> di riferimento, per i quali sono state espresse quotazioni verbali di mercato; ha tenuto conto sia delle distanze dei termini di paragone considerati sia della distanza dei beni in riscontro da specifiche ubicazioni di riferimento, raffrontando poi i risultati ottenuti; ha appurato la situazione immobiliare del quartiere ospitante ed ha verificato a mezzo della voce dei più come il mercato locale ha risposto ai condizionamenti positivi e negativi che caratterizzano i locali abitativi e non ubicati sulla via Akragas di Palermo.

Al termine dei predetti riscontri, riguardati i modelli di comparazione esaminati, rilevate le caratteristiche che il contraddistinguono, rapportate le stesse all'unità immobiliare da stimare, considerate le quotazioni di valore verbalmente apprese nel mercato cittadino delle compravendite (ritenute adducenti), il sottoscritto CTU ha dedotto che oggi sulla via Akragas di Palermo, in regime di libero mercato, i passaggi di proprietà di immobili ubicati in quella zona della città, avvengono sulla base di un prezzo unitario medio di €/mq 900 per le unità abitative A/3, sicché l'appartamento pignorato, nello stato di fatto e nelle condizioni in cui versa, computando il 100% della superficie catastale coperta (mq 111,00 – terrazzino di 5,5 mq = mq 105,50) e il 30% della superficie esterna occupata dal terrazzino di cucina da ripristinare (30% di mq 5,5 = mq 1,50 circa), ha una valutazione di mercato così precisabile :
mq 107 x €/mq 900 = € 96.000 in c.t., cui vanno detratti sia la percentuale indicata nel mandato di incarico per rendere competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato (5% di € 96.000 = € 5.000 in c.t.), sia il costo da sostenere per ripristinare il terrazzino riportando la cucina all'originaria quadratura (€ 3.000), per un totale netto di **€ 88.000** in c.t., basato sull'appena descritto <*metodo comparativo*>.

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

Detto valore trova avallo pure nella valutazione immobiliare desunta dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate, che per appartamenti abitativi di tipo economico forniti di regolare certificato di abitabilità ed in normale stato conservativo, ubicati nella zona periferiche di Palermo e ricadenti nel comparto Villagrazia-Falsomiele-Aloi-Belmonte Chiavelli-Brasca, offre una quotazione unitaria "media" di mercato di €/mq 750 ÷ 1.100 in linea con quella rilevata dal sottoscritto CTU ascoltando la vox populi ed i dati "medi" comunicati dai mediatori immobiliari che operano nel territorio.

Volendo altresì procedere alla stima analitica del bene per <*capitalizzazione dei presunti redditi netti*> si è preliminarmente rilevato l'ipotetico reddito lordo medio annuo ordinario realizzabile dall'appartamento in riscontro; sono state quindi determinate le spese annue effettivamente da sostenere per la conduzione dei locali ed è stato poi scelto il più opportuno saggio di capitalizzazione; in particolare, accertato che la Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate offre per le abitazioni di tipo economico ricadenti nel medesimo comprensorio periferico di Palermo valori locativi "mediamente" pari a circa €/mq 3,00 mensili, ne deriva che per il bene sottoposto a procedura il valore locativo annuale resta quantificato in mq 107 x €/mq 3,00 x 12 mesi = € 3.852 cui va detratto il 40% circa per tenere mediamente conto di tasse, tributi locali, spese condominiali, spese di manutenzione, sfitti ed insoluti, per un totale netto di € 2.311 in c.t.; orbene, assumendo un saggio di capitalizzazione medio del 3%, ne deriva che il valore di mercato in base a questa tipologia di stima sarà pari a 2.311 / 0,03 = € 77.000 in c.t. cui va sempre detratto il 5% indicato nel mandato di incarico per rendere competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, per un totale netto di **€ 73.000** in c.t.

Mediando le risultanze delle due predette stime ne deriva che il valore di mercato medio da proporre per la vendita forzata del cespite è pari ad :

€ (88.000 + 73.000) / 2 = **€ 80.000 in c.t.**

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

A conferma della congruità dei suddetti valori commerciali emersi dalle ricerche effettuate dal sottoscritto CTU, valga anche la circostanza che l'atto di mutuo contratto il 29.04.2015 dall'odierno esecutato per avere finanziato da Banca Intesa l'acquisto dell'unità immobiliare oggi pignorata, riporta la concessione di una erogazione pari a € 116.000, cifra questa in linea con le valutazioni di mercato di quel determinato periodo storico, trascorso il quale, cessati i noti aumenti speculativi correlati al cambio lira-euro, le più recenti stime unitarie hanno subito cospicue contrazioni anche per via della altrettanto nota crisi economica che nel contempo ha maggiormente investito il meridione d'Italia, trascinando al ribasso gli investimenti sul "mattone" e conseguentemente le richieste di immobili, che a parità di offerte hanno perso appetibilità e quindi valore, assestandosi oggi alle più miti quotazioni unitarie desunte in perizia dallo scrivente esperto stimatore.

RELATIVAMENTE AL 13° QUESITO:

(*Se il pignoramento ha ad oggetto una quota indivisa, procedere, previa stima del valore dell'intero, alla determinazione del valore della quota; precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura).*

RISPOSTA

Il pignoramento non ha per oggetto una quota indivisa

Si ritiene espletato il Mandato che si rimette per le Superiori Decisioni.

Palermo, Gennaio 2025.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Geom. Salvatore Nasta)

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