

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione: Presidente Dott. Gianfranco Pignataro

Procedura R.G.Es. n.334/2023

da

contro

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
NELLA ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE**

**LOTTO UNICO: Immobile "A" cat. A3 (foglio 15, part. 1206)
sito in via Regina Margherita n. 45-47 piano P T, 1, 2 Cinisi (Pa)**



Palermo, 29/01/2025.

Il CTU

Arch. Calogero Butticè

1. PREMESSA ED OGGETTO DELLA PROCEDURA

Con provvedimento del 18/07/2024 il Presidente Dott. Gianfranco Pignataro nominava il sottoscritto Arch. Calogero Butticè, quale Esperto stimatore per l'Esecuzione Immobiliare promossa da [REDACTED] conferendo l'incarico specificato alle sezioni A, B, e C contenuto nel decreto di nomina, relativo all'immobile per l'intera proprietà, della presente procedura esecutiva, oggetto dell'Atto di pignoramento del 28/06/2023 e trascritte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 14/08/2023 ai numeri 42564/32974; ossia:

1) Immobile sito in Cinisi (Pa), via Regina Margherita n. 45, 47, piano T, 1, 2, riportato al catasto fabbricati del Comune di Cinisi (Pa) al foglio 15, particella 1206, cat. A/3, Classe 2, consistenza 5,5 vani, totale sup. catastale mq 120 (escluso aree scoperte mq 112), rendita € 147,71

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

19/07/2024 Accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c.

02/08/2024 Deposito Modulo di controllo documentazione

25/09/2024, alle ore 10,00 Inizio delle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di pignoramento, erano presenti il Custode Giudiziario Avv. Samuele Aru, il sottoscritto Esperto e nessuno della parte debitrice. Il sottoscritto procedeva al rilievo fotografico della parte esterna dell'immobile in oggetto, Si dà atto che l'immobile è interamente transennato e l'accesso è precluso dalle lamiere ondulate in metallo. Dall'esterno sembrerebbe che l'immobile non sia agibile e che abbia problemi statici.

25/09/2024 Invio richiesta presa visione atti (Concessione Edilizia o Pratiche di Sanatorie, e Certificato di Abitabilità ed Agibilità) all'Ufficio Edilizia Privata e Condono Edilizio del Comune di Cinisi (Pa)

3. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Dall'esame della documentazione depositata ex. art. 567 c.p.c. e con riferimento a quanto richiesto nell'incarico, è emerso che:

- il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.
- la certificazione risale ad atti derivativi trascritti in data antecedente ai venti anni decorrenti dalla trascrizione del pignoramento.

Gli ulteriori dati relativi al controllo preliminare della documentazione sono specificati nel modulo depositato il 02/08/2024. **in cui all'esito dei risconti effettuati, si afferma che la Documentazione è risultata COMPLETA.**

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

Il bene immobile oggetto di esecuzione risulta **individuati nell'atto di pignoramento:**

-Immobile sito in via Regina Margherita n. 45, 47, piano T, 1, 2, distinto al catasto fabbricati Comune di Cinisi foglio 15, p.lla 1206, cat. A/3, Classe 2, consistenza 5,5 vani, totale sup. catastale mq 120 (escluso aree scoperte mq 112), rendita € 147,71.

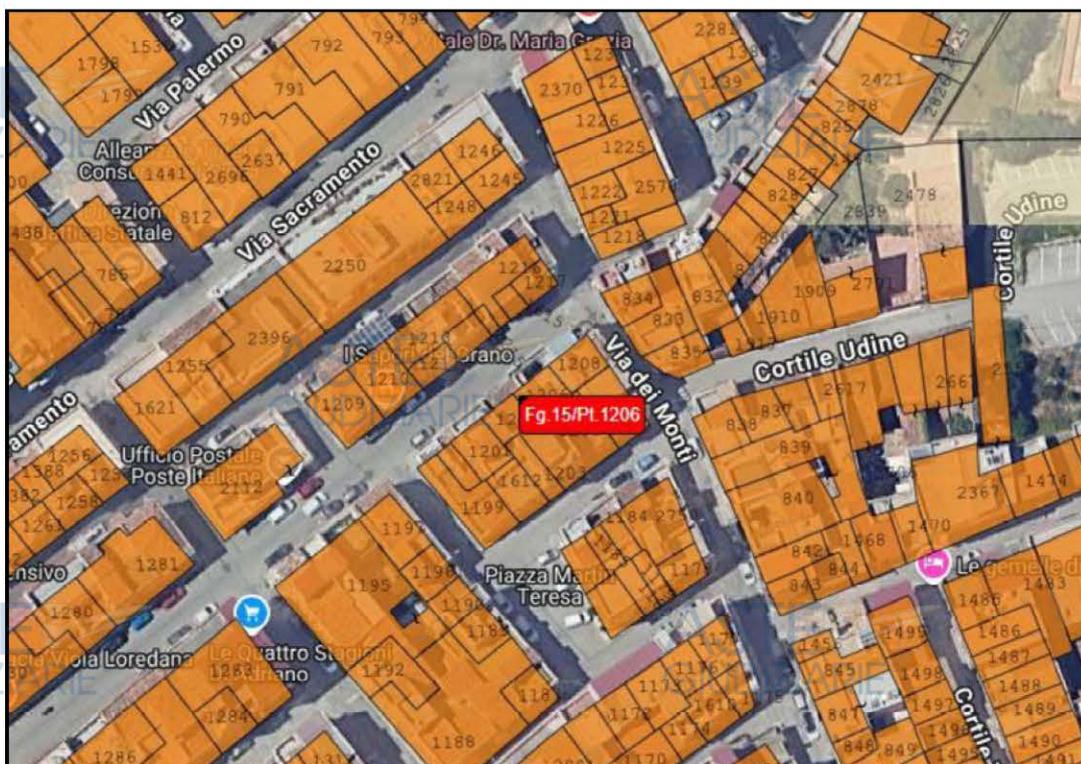
Diritto reale: Il diritto reale indicato nell'Atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità del debitore sig.r [REDACTED] nato a [REDACTED] (PA) il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) per l'intera quota della piena proprietà **in forza dell'Atto di Compravendita del 18/12/1991, rep. n. 27464, a rogito del Dott. Marcello Orlando, Notaio in Palermo, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo in data 14/01/1992 al n. 1641 di formalità.**

Dati catastali: A seguito del sopralluogo effettuato e dei dati acquisiti (visura storica catastale dell'immobile), gli identificativi catastali dell'immobile indicati nell'atto di pignoramento risultano individuati chiaramente e corretti rispetto alla situazione attuale.

Individuazione e ubicazione dell'immobile: Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto di pignoramento si è raffrontato una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale tramite il portale Stimatrix forMaps. Si è riscontrato la corrispondenza tra la particella 1206 foglio 15 relativo alla palazzina di via Regina Margherita n. 45, 47 dove ricade l'immobile oggetto di pignoramento e la situazione reale dei luoghi.

Individuazione Immobile:

Raffronto foto satellitare con estratto mappa tratto da Stimatrix forMaps:



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

Dopo avere provveduto all'esatta individuazione dell'immobile pignorato, sulla base delle ricerche catastali, del sopralluogo effettuato e della documentazione acquisita, si procederà, ai fini della vendita, alla formazione di un Lotto Unico, e l'immobile in oggetto sarà identificato tramite la lettera dell'alfabeto "A".

IL LOTTO UNICO è costituito dal seguente immobile:

IMMOBILE "A" Piena proprietà di un'abitazione sito in Cinisi (Pa), via Regina Margherita n.45, 47, piano T, 1, 2.

dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Cinisi (PA) Foglio 15, Particella 1206, categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, superficie Catastale totale 120 mq, escluso aree scoperte 112 mq, Rendita: € 147,71

confini: confina a Nord con la via Regina Margherita, a Est con la particella 1208, a Sud con particella 1205, a Ovest con particella 1204, tutti di proprietà aliena.

Descrizione della zona: La palazzina dov'è ubicato l'immobile "A" è ubicata in via Regina Margherita n.45, 47, in zona territoriale omogenea "A1" (tessuti urbani di valore storico e ambientale), risulta tra i manufatti già edificati al 1939.

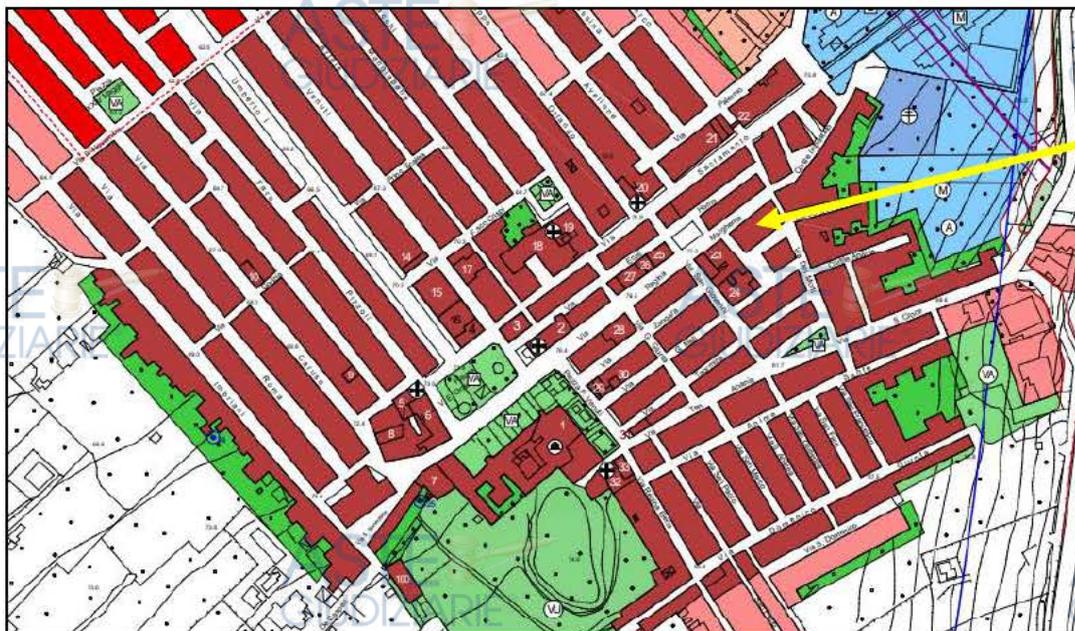
La zona è a carattere prevalentemente residenziale e commerciale, provvista di servizi pubblici

Estratto P.R.G. del Comune Cinisi (Pa)

tavola 7 d Scala 1:2000



A1 - Tessuti urbani di valore storico e ambientale



Accessi: L'immobile "A" è ubicato al civ. 45, 47 di via Regina Margherita al Comune di Cinisi (PA).

Descrizione della palazzina:

La palazzina dove è ubicato l'immobile A, è un di tipo "casa a schiera" di 3 elevazioni fuori terra destinazione abitativa. È dotato di una scala interna di collegamento fra i piani. Il fabbricato è realizzato con struttura in muratura. I prospetti esterni sono in pessima condizione rifiniti con intonaco dell'epoca. Lo stato di manutenzione generale del fabbricato è pessimo, con visibili problemi statici.

Descrizione dell'Immobilabile "A":

Considerato la impossibilità ad accedere nell'immobile lo scrivente si atterra alla planimetria catastale del 15/12/1939 per fare una descrizione sommaria dei luoghi. L'immobile "A" è un'abitazione di tipo terratetto composto al

piano terra di un accesso diretto su stanza, a seguire un'altra stanza senza finestra, poi una scala interna con accesso separato, al piano primo una stanza con porta finestra su balcone, una stanza senza finestre, un wc, e al terzo piano una stanza che dà su terrazzo.

Le finestre esterne sono di tipo a battenti in legno in pessimo stato.

Dall'esterno l'Immobile "A" sembra in pessimo stato generale di manutenzione

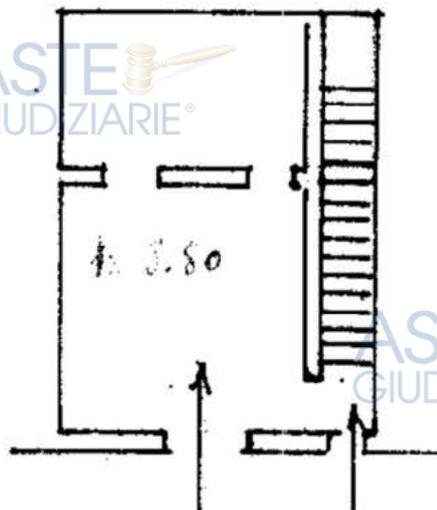
Rappresentazione fotografica Immobile "A"



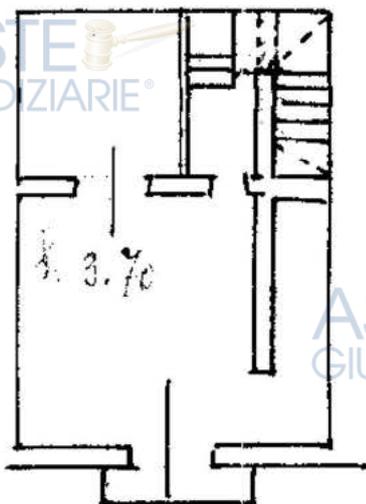
prospetto principale su via Regina Margherita

Planimetria catastale del 15/12/1939:

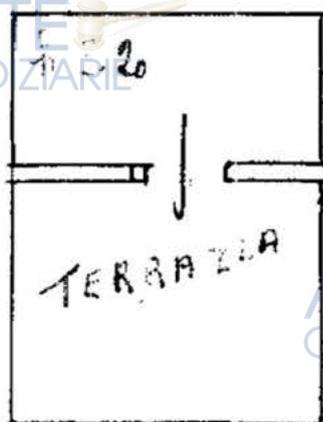
piano terra



piano primo



piano secondo



Consistenza dell'Immobile "A"

La stima delle consistenze è basata sui criteri stabiliti dal D.P.R. n. 138/98; le superficie considerate sono la superficie lorda, la superficie utile e la superficie commerciale di seguito definite e calcolate sulla base dei rilievi metrici.

Superficie utile o netta dell'Immobile "A": Area all'interno di un'unità immobiliare determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono

l'unità medesima misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle divisorie, sono incluse gli spessori delle zoccolature, le superficie delle sotto finestre, le superficie di passaggio relative a porte e/o varchi, lo spazio interno di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni e analoghi), e verticale (scale, ascensori, impianti di sollevamento e analoghi). Non sono inclusi lo spessore dei muri sia perimetrali che interni, lo spazio occupato dalle colonne e dei pilastri.

Superficie netta Immobile "A": (riferito alla planimetria catastale)

Immobile "A"	Sup. netta (mq)	Altezza utile (mt)
piano terra		
stanza 1	20,00	3,80
stanza 2	12,54	3,80
piano primo		
stanza 3	20,00	3,70
stanza 4	8,26	3,70
wc	4,55	3,70
corridoio	2,47	3,70
piano secondo		
stanza 5	16,24	3,20
scala	9,47	
totale	93,53	

superficie netta totale immobile "A" mq 93,53

Superficie coperta o lorda Immobile "A":

è determinata dalla somma della superficie misurata al filo esterno dei muri perimetrali del fabbricato, alla mezzeria delle murature confinanti con altri unità immobiliari o parti comuni per tutte le tipologie di superficie comuni e non.

Superficie Commerciale Immobile "A":

è rappresentata nel caso che si tratti d'Immobile avente destinazione residenziale, dalla somma:

- delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
- delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini.
- delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, porti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box)

Immobile "A"	superficie lorda (mq)	coefficiente di ragguaglio	superficie commerciale (mq)
piano terra			
vani principali e accessori diretti	48,90	1,00	48,90
piano primo			
vani principali e accessori diretti	48,90	1,00	48,90
piano secondo			
vani principali e accessori diretti	20,29	1,00	20,29
balcone	1,88	30 % fino a 25 mq	0,56
terrazzo	29,83	30 % fino 25 mq 10 % quota eccedente 25 mq	7,98
totale			126,63

Superficie Commerciale Immobile "A"

Totale 126,63 mq

Stato di manutenzione dell'Immobile "A": L'Immobile presenta pessime condizioni d'uso e di manutenzione pessime con problemi di agibilità.

Attestazione di prestazione energetica: L'Immobile "A" non è dotato di A.P.E.

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

Dati catastali attuali: L'immobile "A" censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cinisi (PA) al foglio 15, p.lla 1206, cat. A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, totale sup. catastale mq 120 (escluso aree scoperte mq 112), rendita € 147,71, risulta intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] (PA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] per 1/1 di piena proprietà del bene.

Storia catastale: Si riscontrano le seguenti variazioni catastali intervenute nel tempo riguardanti il bene:

30/06/1987 - Impianto meccanografico

dal 01/01/1992 - Variazione del quadro tariffario

dal 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie

Altri intestatari catastali nel ventennio:

dal 18/12/1991 al 11/05/1981

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

dal 11/05/1981 all'impianto meccanografico

[REDACTED]

Verifica della rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, con le risultanze catastali: I dati indicati nell'Atto di pignoramento, nella **Nota di trascrizione e nell'Atto di acquisto** (con riferimento al foglio, particella e subalterno) sono conformi ai dati catastali.

Accertamento della conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale: Durante il sopralluogo del 25/09/2024, l'esperto stimatore non ha potuto riscontrato delle difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, per via che **l'immobile è interamente transennato e l'accesso è precluso dalle lamiere ondulate in metallo dovuto probabilmente a problemi stati su tutto il fabbricato.**

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

LOTTO UNICO: Piena ed intera **proprietà dell'Immobile "A"** ubicato in Carini (Pa), via Regina Margherita n.45, 47, piano T, 1, 2. È **un'abitazione terratetto di tipo "casa a schiera" di tre elevazioni fuori terra** destinazione abitativa. Visto **che l'accesso è precluso da lamiere ondulate in metallo** dovuto probabilmente a problemi stati su tutto il fabbricato, lo scrivente **descriverà l'immobile "A" sulla base della planimetria catastale.**

L'immobile "A" è composto al piano terra di un accesso diretto su stanza, a seguire **un'altra stanza senza finestra**, un altro accesso su scala interna, al piano primo una stanza con porta finestra su balcone, una stanza senza finestre, un wc, e al piano secondo una stanza che dà su terrazzo.

confini: confina a Nord con la via Regina Margherita, a Est con la particella 1208, a Sud con particella 1205, a Ovest con particella 1204, tutti di proprietà aliena.

L'**immobile** è stato costruito prima del 1939 senza nessuna licenza, è da considerarsi legittimo.

Lo stato dei luoghi non può essere confrontato con la planimetria catastale: in quanto lo scrivente non ha potuto accedere nei luoghi per via dell'**accesso** precluso.

PREZZO BASE ASTA DELL'IMMOBILE "A": € 36.100,00

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

Secondo quanto indicato nel Certificato Notarile Sostitutivo depositato il 29/08/2023, dal Notaio Niccolò Tiecco in Perugia.

- L'**immobile "A"** è pervenuto alla debitrice esecutata [REDACTED] nato a [REDACTED] (PA) il [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà, con atto di Compravendita del 18/12/1991 in Notaio Dott. Marcello Orlando in Palermo, rep. 27464, trascritto a Palermo il 14/01/1992 ai nn. 1641 di formalità da potere dei sig.ri [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED].

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

Sulla base di quanto verificato attraverso le indagini svolte all'**ufficio tecnico** del Comune di Cinisi (Pa) è emerso che:

L'immobile è stato costruito prima del 31/10/1942 dove non necessitava nessuna licenza.

Lo stato di fatto dell'Immobile "A" non può essere confrontato con la planimetria catastale di impianto in quanto non è stato possibile accedere ai luoghi per via delle dell'accesso precluso.

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

Il bene pignorata, risultava libero alla data del sopralluogo del 25/09/2024,

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

-Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

Non ci sono presenti formalità pregiudiziali che rimangono a carico dell'acquirente.

- Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

Nel ventennio l'Immobile "A" sulla scorta della documentazione in atti (certificato notarile sostitutivo redatto dal Notaio Niccolò Tiecco in Perugia) si riportano, in ordine cronologico le formalità pregiudiziale gravanti sul bene pignorato:

- Iscrizione del 30/12/2004 ai nn. r.p. 18623 r.g. 65861

Ipoteca volontaria in favore del Banco di Sicilia Società per azioni con sede in Palermo, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] (Pa) il [REDACTED], per € 96.000,00 di cui € 48.000,00 per capitale, derivanti da concessione a garanzia di un mutuo con atto a rogito del notaio Sangiorgi Giuseppe in Palermo, in data 21/12/2004 rep. n. 31842/6600.

- **Iscrizione del 17/08/2010 ai nn. r.p. 10028 r.g. 47377**

Ipoteca legale in favore della Serit Sicilia S.p.a. con sede in Palermo, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] (Pa) il [REDACTED], per € 470.772,48 di cui € 235.386,24 per capitale, Pubblico Ufficiale Serit Sicilia S.p.a. di Palermo, in data 16/07/2010 rep. 226039/2009.

- **Trascrizione del 14/08/2023 a nn. r.p. 32974 r.g. 42564**

Pignoramento Immobiliare in favore di APORTI S.r.l. con sede in Milano contro [REDACTED] nato a [REDACTED] (PA) il [REDACTED], Pubblico Ufficiale U.n.e.p. c/o Corte di Appello di Palermo in data 28/06/2023 rep. 3368

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

L'Immobile "A" in esame non ricade su suolo demaniale

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

Dalla documentazione acquisita e da quanto risultante in atti, non si rileva l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo sull'Immobile "A" esaminato.

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

Non vi sono spese condominiali scadute ne delibere assembleari per interventi straordinari.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni:

Per la determinazione del valore di mercato dell'Immobile "A" in oggetto è stato utilizzato il metodo Sintetico-Comparativo, basate sulla comparazione

dei prezzi di mercato di fabbricati analoghi, desunti dall'attuale mercato immobiliare e riferiti ad un preciso parametro unitario: il metro quadrato.

Metodo Sintetico-Comparativo: Nei paragrafi precedenti si sono illustrate le caratteristiche dell'immobile "A" e dell'area in cui è contestualizzato. Si è pertanto esaminato il mercato immobiliare relativo alla zona in cui esso ricade, individuando valori al metro quadrato differenziati in base alle caratteristiche intrinseche del bene quale **stato d'uso e di manutenzione, livello di piano, configurazione planimetrica, grado di finitura, stato d'uso.**

Dall'analisi del mercato immobiliare, attraverso le quotazioni pubblicate dall'Agenzia del Territorio e dai siti web specialistici (Borsino Immobiliare, Osservatorio Immobiliare, Immobiliare.it), nonché da informazioni assunte presso gli operatori del settore, risulta che i prezzi per immobili analoghi a quello in oggetto, con pessimo stato di conservazione e della stessa tipologia, ricadenti nella stessa zona, prendendo come riferimento gli ultimi valori disponibili:

- Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio per il Comune di Palermo, "Zone B1 Centrale/centro storico". per tipologia con stato di conservazione normale abitazione di tipo economico, sono compresi tra minimo di **€/mq 530** ed un massimo di **€/mq 670**.

- Il Borsino Immobiliare di Palermo fornisce per la stessa zona "Centro Urbano", valori di mercato compresi tra un minimo **€/mq 474**, un medio **€/mq 515** e un massimo di **€/mq 557**.

Infine Immobiliare.it indica per immobili con analoghe caratteristiche nella stessa zona dei valori compresi tra **€/mq 344** e **€/mq 500**

In relazione alle specifiche caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene da stimare, con riferimento all'ubicazione, all'anno di costruzione, alla

consistenza, alla configurazione planimetrica, al grado di finitura, agli spazi esterni di pertinenza, allo stato di conservazione, sono stati inoltre considerati quegli elementi riduttivi e/o migliorativi che potrebbero determinare un'eventuale variazione, in positivo o negativo, del valore unitario rispetto al prezzo di mercato.

L'immobile "A" complessivamente si presenta in pessimo stato di conservazione con problemi statici, necessitando opere di ristrutturazione.

Per quanto sopra detto, si ritiene che il valore unitario a mq che si possa attribuire all'Immobilabile "A" sia pari ad **€/mq 300,00**

Il valore di mercato dell'Immobilabile "A" oggetto di stima sarà dato dal prodotto del valore unitario per la superficie commerciale determinato:

$$\text{€/mq } 300,00 \times \text{mq } 126,63 = \text{€ } 37.989,00$$

Adeguamenti e correzioni della stima:

Al valore d'uso sopra determinato, si applica una ulteriore decurtazione pari al 5% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato (tenuto conto dell'assenza della garanzia per vizi e più in generale delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile).

Pertanto si avrà: € 37.989,00 - € 1.899,45 = **€ 36.089,55**

Il prezzo base d'Asta dell'Immobilabile "A" che si propone sarà pari, in cifra tonda, ad € 36.100,00.

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

Trattasi di immobile di piena proprietà dell'esecutato [REDACTED] per l'intera quota.

Infine l'immobile "A" non risulta comodamente divisibile in porzioni.

Con quanto sopra ritengo di aver assolto al mandato conferitomi e rassegno tutto quanto alla S.V. Ill.mo Presidente Dott. Gianfranco Pignataro, rimanendo a disposizione per tutti gli eventuali chiarimenti che dovessero rendersi necessari.

Palermo, 29/01/2025

Il C.T.U.

Arch. Calogero Butticè

ELENCO ALLEGATI:

1. Visura storica **Immobile "A"**
2. Estratto di mappa
3. Planimetria catastale **Immobile "A"**
4. Planimetria restituzione grafica Immobile "A"
5. Ispezione Ipotecaria: **elenco formalità immobile "A"**
6. nota iscrizione del 19/10/2009 nn. 79411/57986
7. nota iscrizione del 30/10/2023 nn. 52878/40919
8. domanda di annotazione del 03/10/2024 nn. 40144/5262
9. nota trascrizione del 14/01/1992 nn. 1892/1641
10. Atto di Compravendita del 18/12/1991 rep. 27464