

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO

SEZIONE VI CIVILE

**ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA
MONTE DEI PASCHI DI SIENA LEASING & FACTORING
BANCA PER I SERVIZI FINANZIARI ALLE IMPRESE S.P.A.**

CONTRO

(A)

GIUDICE: Dr.ssa GRAZIA GIUFFRIDA

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
PERIZIA PER PUBBLICITA' – LOTTO 1**

**Appartamento sito in Palermo, Via Palmerino n. 42,
scala A, piano 2° (Quota pari ai 5/15 indivisi)
Al C.F. del Comune di Palermo foglio 66, p.lla 799, Sub 12**

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA

MONTE DEI PASCHI DI SIENA LEASING & FACTORING

BANCA PER I SERVIZI FINANZIARI ALLE IMPRESE

CONTRO

(A)

(R.G. Es. 39/2021)

1.	CONFERIMENTO INCARICO	3
2.	OPERAZIONI DI CONSULENZA	4
3.	CONTROLLI PRELIMINARI	5
4.1	QUESITO N. 1: IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEL BENE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	6
4.2	QUESITO N. 2: INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE MATERIALE DEL LOTTO 1	9
4.3	QUESITO N. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO	18
4.4	QUESITO N. 4: SCHEMA SINTETICO -DESCRITTIVO DEL LOTTO	21
4.5	QUESITO N. 5: RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' RIFERIBILI AL BENE PIGNORATO	22
4.6	QUESITO N. 6: VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO	22
4.7	QUESITO N. 7: INDICAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE	26
4.8	QUESITO N. 8: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	27
4.9	QUESITO N. 9: VERIFICA SULLA RICADENZA DEL BENE PIGNORATO SU SUOLO DEMANIALE	29
4.10	QUESITO N. 10: VERIFICA DELL'ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO	29
4.11	QUESITO N. 11: INFORMAZIONI SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	30
4.12	QUESITO N. 12: STIMA DELLA PIENA PROPRIETA' DEL LOTTO 1	31
4.13	QUESITO N. 13: EVENTUALE STIMA DELLA SOLA QUOTA	35
5.	CONCLUSIONI E RIEPILOGO SINTETICO PER LA VENDITA	36
	ELENCO ALLEGATI	37

1. CONFERIMENTO INCARICO

Con provvedimento del 17/04/2022 il G.Es., Dott.ssa Alessia Lupo, ha nominato lo scrivente, Ing. Maurizio Sulli, C.T.U. nell'esecuzione immobiliare promossa da **Monte dei Paschi di Siena Leasing & Factoring - Banca per i Servizi alle imprese S.p.A.** nei confronti del Sig. (A) avente ad oggetto i seguenti beni immobili:

- 1. Quota pari ai 5/15 indivisi** dell'intero dell'appartamento sito in **Palermo, Via Palmerino n. 42, piano 2°** (al C.F. al foglio 66, p.lla 799, sub 12) che costituirà il **Lotto 1** ed è oggetto del presente elaborato;
- 2. Quota pari ai 5/15 indivisi** dell'intero delle cantine / locali di deposito siti in **Palermo, Via Palmerino n. 42, piano S1** (al C.F. al foglio 66, p.lla 818, sub 90 e 91) che costituiranno il **Lotto 2**, trattandosi di unità immobiliari in parte (sub 90 e sub 91) rinvenute fuse;

conferendo all'esperto nominato, ex art. 569, comma 1 c.p.c. e 161 disp. att. c.p.c., l'incarico specificato alla **Sezione A** (*Contenuto dell'incarico dell'esperto*), alla **Sezione B** (*Autorizzazioni all'esperto stimatore*) ed alla **Sezione C** (*Prescrizioni operative per l'esperto stimatore*) del decreto di nomina. Il G.Es. ha disposto che l'Esperto presti giuramento in via telematica mediante sottoscrizione con firma digitale del verbale di accettazione riportato in Allegato 1 al richiamato Decreto di nomina.

In data 26/04/2022 il C.T.U. ha prestato giuramento in via telematica mediante sottoscrizione con firma digitale del verbale di accettazione dell'incarico e dopo avere verificato che il creditore procedente aveva provveduto al versamento dell'acconto disposto dal G.Es., in data 09/06/2023 ha, quindi, provveduto a depositare telematicamente il modulo relativo ai controlli preliminari effettuati (Allegato 2 al provvedimento del G.Es. compilato con la collaborazione del Custode Giudiziario e depositato agli atti della procedura).

* * *

2. OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le operazioni di sopralluogo, previa convocazione A.R. del 01/06/2023 inoltrata al debitore esecutato ed ai comproprietari dal Custode Giudiziario e comunicazione a mezzo p.e.c. 16/06/2023 inoltrata al creditore procedente dallo scrivente C.T.U. (v. Allegato 1.1 – Corrispondenza intercorsa), si sono svolte in data 23/06/2023 contestualmente all'attività di immissione in possesso curata dal delegato del Custode Giudiziario.

In particolare, in data 23/06/2023 il C.T.U. ha eseguito, per quel che rileva ai fini del presente elaborato, il sopralluogo presso l'immobile oggetto di procedura esecutiva sito nel Comune di Palermo, Via Palmerino n. 42, piano 2° (al C.F. del Comune di Palermo al foglio 66, p.lla 799, Sub 12) alla presenza del Custode Giudiziario, Avv. D'Avenia, e delle comproprietarie, signore (D) e (C), le quali hanno fatto presente di intervenire anche nell'interesse degli altri comproprietari e del padre, sig. (A), parte esecutata. Si dà atto che le comproprietarie hanno consentito l'ispezione dell'appartamento.

Nel corso del sopralluogo il C.T.U. ha eseguito il rilievo metrico e fotografico dell'immobile oggetto di esecuzione (v. Allegato 1.2 – Verbale delle operazioni peritali) ed ha acquisito copia del documento di riconoscimento dell'esecutato (v. documento allegato al verbale delle operazioni peritali).

In sede di redazione del verbale delle operazioni peritali le comproprietarie hanno, tra l'altro, fatto presente che:

- l'appartamento è stato acquistato dalla sig.ra (B) (madre dei comproprietari e moglie dell'esecutato) con atto di vendita del 24/02/1975, Notaio Marretta, da potere della Diana Costruzioni;
- la mail utilizzabile dal CTU e dal Custode Giudiziario per le comunicazioni relative alla procedura e per la trasmissione delle relazioni di stima è:

Si precisa che, successivamente, è stata consegnata al C.T.U. comunicazione dell'esecutato richiedente l'invio delle comunicazioni afferenti alla procedura esecutiva al prima richiamato indirizzo mail (v. Allegato 1.5);

- *le quote condominiali ordinarie e straordinarie sono pagate a meno di qualche quota arretrata di cui al momento non sono in grado di indicare l'esatto importo riservandosi di fare avere al CTU attestazione su oneri condominiali*

dell'amm.re. Non ci sono spese condominiali straordinarie deliberate e non vi sono contenziosi che riguardano i beni in oggetto.

ASTE GIUDIZIARIE® * * *
3. CONTROLLI PRELIMINARI

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

Dall'esame della documentazione versata in atti risulta che il creditore procedente ha optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**, depositando in data 24/03/2021 “*Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale*” redatta dalla Dott.ssa Giulia Vitrano Messina, Notaio in Palermo. In data 13/03/2023 il creditore procedente, visto il provvedimento del G.Es. del 26/01/2023, ha depositato certificazione notarile integrativa del 7/2/2023.

Si precisa che dette certificazioni notarili si riferiscono, tra l'altro, all'immobile pignorato oggetto del presente elaborato (appartamento sito in Palermo, Via Palmerino n. 42, piano 2°, al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 66, p.lla 799, sub 12) e recano informazioni sulla storia del dominio risalenti ad oltre il ventennio antecedente rispetto alla data di trascrizione del pignoramento (in data 26/02/2021 ai nn. 9081/7102).

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

Si dà atto che nelle certificazioni notarili espressamente richiamate al precedente **Punto 1** sono riportati i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato che sono i seguenti: foglio 66 del Comune di Palermo, p.lla 799, sub 12 del C.F.. Il Notaio ha precisato che l'unità immobiliare risulta così distinta al C.F. dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

Punto 3: Verifica in ordine allo stato civile dell'esecutato

Con p.e.c. del 23/05/2022 inoltrata al legale del creditore procedente lo scrivente C.T.U. ha richiesto la trasmissione dell'estratto per riassunto degli atti di matrimonio (v. All. 1.3). Detta richiesta è rimasta priva di riscontro.

Si precisa, comunque, che l'informazione relativa allo stato civile dell'esecutato, salvo diverso parere del G.Es., si può ritenere non rilevante nel caso specifico in quanto il bene pignorato di cui l'esecutato è comproprietario dei 5/15 indivisi è di provenienza ereditaria essendogli pervenuto, come attestato nella Relazione notarile del 7/2/2023, in dipendenza della successione della moglie, sig.ra (B), deceduta il 29/10/2008 (dichiarazione del 10/06/2009 U.R. Palermo n. 14, vol. 435, trascritta ai nn. 2605/2129 il 18/01/2010 la cui accettazione è stata trascritta il 4/5/2012 ai nn. 21649/17574).

* * *

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

* * *

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

Nel presente paragrafo si procede con l'identificazione dei diritti reali del bene pignorato oggetto della presente relazione di stima che, si precisa, è costituito dalla **quota pari ai 5/15 indivisi della piena proprietà dell'appartamento sito in Palermo, Via Palmerino n. 42, piano 2°, distinto al C.F. del predetto comune al foglio 66, p.lla 799, sub 12.**

Detto bene immobile costituirà il **LOTTO 1**.

Primo profilo (diritti reali pignorati): Dall'esame dell'atto di pignoramento immobiliare notificato il 15/01/2021 emerge che il creditore procedente ha chiesto di sottoporre “*a pignoramento immobiliare*” in danno del debitore esecutato alcuni beni immobili e, tra essi, l'abitazione di tipo civile sita in Palermo, Via Palmerino n. 42, piano 2°, in catasto al foglio 66, p.lla 799, sub 12, cat. A/2 di proprietà dell'esecutato per la quota pari ai 5/15 dell'intero.

Si dà atto che i diritti reali pignorati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli nella titolarità del soggetto esecutato in forza della dichiarazione di successione del 10/06/2009, U.R. Palermo 14, vol. 435, trascritta il 18/01/2010 ai nn. 2605/2129 con la quale ha acquisito i 5/15 indivisi della piena proprietà dell'appartamento oggi oggetto della presente procedura esecutiva

(v. Allegato 4.1, Nota di trascrizione della dichiarazione di successione).

Secondo profilo (bene pignorato): Dall'esame dell'atto di pignoramento immobiliare versato agli atti della presente procedura esecutiva risulta che esso ha ad oggetto il seguente bene: *abitazione di tipo civile sita in Palermo, Via Palmerino n. 42, identificata al catasto urbano del predetto comune al foglio 66, particella 799, sub 12, categoria A/2, classe 6, consistenza 7,00 vani, piano 2 rendita euro 451,90, Base imponibile IMU Euro 75.919,20 di proprietà per 5/15.*

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento coincidono con quelli riportati nella nota di trascrizione della della dichiarazione di successione (v. Allegato 4.1 e 4.2).

Per ciò che attiene ad eventuali *differenze sostanziali* tra lo stato di fatto e la rappresentazione grafica di cui alla planimetria catastale (v. Allegato 3.4) si rinvia alla consultazione del **Par. 4.3** che le tratterà in risposta al **Quesito n. 3**.

* * *

Esecuzione del confronto tra le foto satellitari e la mappa catastale

Il confronto tra la foto satellitare estratta da Google Earth (Fig. 1) e lo stralcio del foglio di mappa (v. Fig. 2, nonché Allegato 3.1) dà conferma – a meno delle variazioni tecnicamente correlate alle differenti modalità di acquisizione delle immagini e/o rappresentazione e/o disallineamenti catastali - che il bene *de quo* (al C.F. al foglio 66, p.lla 799, sub 12) fa parte dell'edificio distinto in Catasto al foglio 66, p.lla 799.



Fig. 3: Mappa catastale sovrapposta all'immagine satellitare. Fonte: www.formaps.it. La freccia rossa individua l'edificio ove insiste l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare.

Formazione del Lotto 1:

In ossequio al **Quesito n. 1** formulato dal G.Es. si procede di seguito alla formazione del seguente **Lotto n. 1:**

Quota pari ai 5/15 indivisi della piena proprietà dell'appartamento sito in Palermo, Via Palmerino n. 42, piano 2°, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 66, particella 799, sub 12, categoria A/2, classe 6, consistenza catastale pari a 7 vani, confinante con Via Palmerino, cortile interno, con corpo scala, ascensore e con altro appartamento complanare.

* * *

4.2 QUESITO N. 2: INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE MATERIALE DEL

LOTTO 1

L'immobile di cui al **Lotto n. 1** è costituito da una abitazione sita in Palermo (PA), Via Palmerino n. 42, piano 2° facente parte del complesso condominiale avente accesso pedonale e carrabile dal civico n. 42 di Via Palmerino. Varcato il cancello di accesso e percorrendo un breve tratto del piazzale condominiale si incontra

subito a sinistra la prima scala dell'edificio A ove è ubicato l'appartamento *de quo*.

L'edificio di cui fa parte il bene pignorato è costituito da piano terra ove sono presenti alcune attività commerciali ed ulteriori 8 elevazioni fuori terra (v. Allegato 2.1, Foto nn. 1-4).

L'appartamento si trova in una fascia semicentrale residenziale del comune di Palermo dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria e dei pubblici servizi a rete (strade, fognature, condotte idriche, illuminazione pubblica, etc.).

Nei pressi della zona ove è ubicato l'immobile sono presenti diverse attività commerciali (bar, farmacia, macelleria, panificio, un negozio di ferramenta, un fioraio, etc.).

La zona ove ricade l'immobile è adeguatamente fornita da autobus le cui fermate più vicine si rinvengono, ad esempio, in Via Regione Siciliana.

In zona sono altresì presenti alcuni edifici scolastici, la chiesa di Santissima Maria Mediatrice, un ufficio postale, alcune banche, studi medici, laboratori di analisi ed il C.U.S. - Palermo.

A) Descrizione dell'appartamento

L'appartamento ha tripla esposizione (su Via Palmerino, su area soprastante a terrazzo lato cortile interno e su area soprastante al terrazzo di primo piano lato prospetto laterale) ed è così composto: ingresso, corridoio/disimpegno, soggiorno, salone, n. 3 stanze da letto, w.c.b. e w.c.d., n. 2 balconi di cui uno su Via Palmerino ed uno lato retrospetto con accesso dal soggiorno. In una porzione del balcone chiuso a veranda sono presenti un piano cottura con ripiano un marmo ed una pila (v. Allegato 2.1 – Foto nn. 6-18 ed Allegato 2.2 – Planimetria stato di fatto, nonché Fig. 5). L'altezza utile interna dei vani dell'appartamento è pari a 2,90 m circa.



Foto n. 1 – Vista da Via Palmerino dell'edificio di cui fa parte l'immobile sito in Palermo, Via Palmerino n. 42, piano 2°



Foto n. 2 – Vista da Via Palmerino dell'appartamento sito in Palermo, Via Palmerino n. 42, piano 2°



Foto n. 3 – Vista da Via Palmerino dell'accesso al complesso condominiale sito in Palermo, Via Palmerino n. 42.



Foto n. 8 – Appartamento sito in Palermo, Via Palmerino n. 42, scala A, 2° piano. Ingresso e corridoio - disimpegno



Foto n. 9 – Appartamento sito in Palermo, Via Palmerino n. 42, scala A, 2° piano. Soggiorno



Foto n. 11 – Appartamento sito in Palermo, Via Palmerino n. 42, scala A, 2° piano. W.c.b.



Fig. 4: Stralcio documentazione fotografica dell'immobile

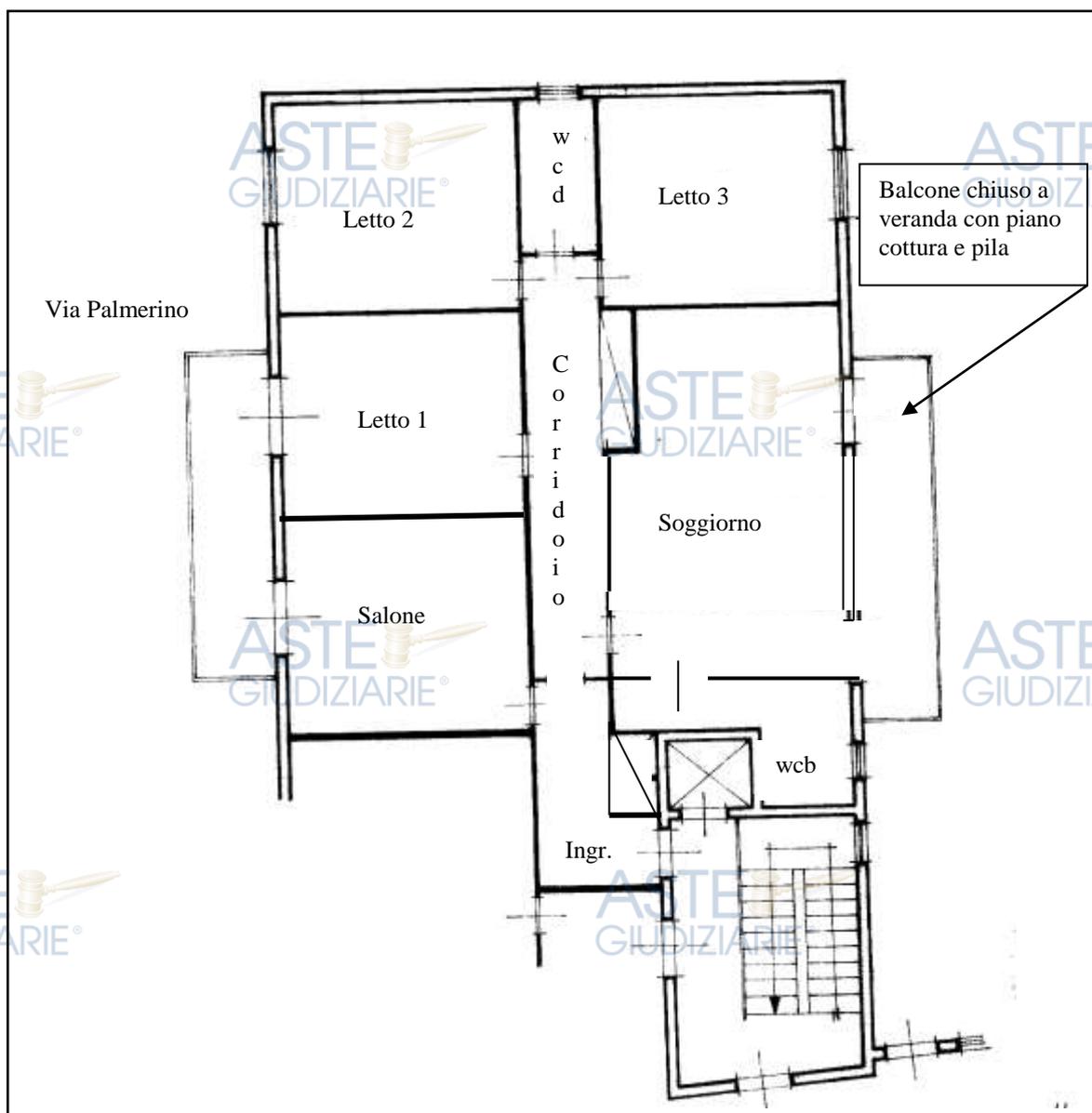


Fig. 5: Planimetria rappresentativa dello stato di fatto dell'appartamento

* * *

B) Superficie commerciale

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

$$S_c = S_L + x S_b$$

dove:

- S_L è la superficie lorda dell'unità immobiliare, ossia quella superficie che si ottiene a partire dalla superficie utile interna dell'unità immobiliare tenendo anche conto dell'estensione in pianta dei tramezzi, dei pilastri, dei tompagni fino ad uno spessore massimo di 50 cm e della metà delle pareti comuni con altre proprietà o con parti condominiali. Detta superficie è determinabile incrementando del 13%¹ (coefficiente che si adotta nel caso di appartamenti facenti parte di edifici con struttura in c.a.) la superficie utile interna dell'appartamento;
- S_b è la superficie del balcone lato Via Palmerino;
- S_{bv} è la superficie del balcone chiuso a veranda lato prospetto interno;
- x è pari a 0,25 ed è il coefficiente di ragguglio utilizzato per passare dalla superficie effettiva dei balconi (oggi in parte chiuso a veranda lato via Sirio) a quella commerciale (Fonte: *Consulente Immobiliare*);
- y è pari a 0,50 ed è il coefficiente di ragguglio utilizzato per passare dalla superficie effettiva del balcone chiuso a veranda a quella commerciale.

* * *

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

$$S_c = 130,52 \text{ mq} \times 1,13 + 0,25 \times 10,00 \text{ mq} + 0,50 \times 9,43 = 154,70 \text{ mq ed in c.t. } \mathbf{155 \text{ mq}}$$

* * *

C) Finiture interne e dotazioni impiantistiche attuali

Sulla scorta del sopralluogo eseguito in data 23/06/2023 si dà atto che:

- la pavimentazione dell'intero appartamento è costituita da piastrelle in materiale ceramico di varia tipologia, finitura, decoro e colore. E' presente zocchetto battiscopa in ceramica (v. Allegato 2.1, Foto nn. 6-18);
- le pareti del w.c.b., del w.c.d. e di una parte della parete del balcone chiuso a veranda ove sono presenti il piano cottura e la pila sono rivestite con piastrelle di ceramica (v. Allegato 2.1, Foto n. 11, n. 12 e n. 17);
- in corrispondenza del balcone di retro-prospetto è presente una veranda in alluminio elettro-colorato di colore bianco panna provvista di pannelli in

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

- stratificato, vetri ed oscuranti costituiti da serrande (v. Allegato 2.1 - Foto n. 12);
- le pareti ed i soffitti degli ambienti interni sono intonacati e tinteggiati con pitture lavabili per interni. Nel soffitto del salone e della camera da letto n. 1 sono presenti dei pannelli in sughero (v. Allegato 2.1, Documentazione fotografica);
 - gli infissi esterni sono in alluminio e vetri. Le serrande oscuranti sono in plastica (v. Allegato 2.1, Documentazione fotografica).
 - gli infissi interni sono in legno tamburato o in legno e vetri (v. Allegato 2.1, Documentazione fotografica);
 - la porta di ingresso all'appartamento è del tipo blindato con rivestimento in legno (v. Allegato 2.1 - Foto n. 5).
 - l'unità immobiliare in argomento è munita degli impianti tipici di una unità immobiliare di tipo abitativo (impianto idrico, di scarico, di riscaldamento, citofonico, tv ed elettrico).

* * *

Considerato che non risulta documentata l'esistenza delle certificazioni degli impianti installati attestanti la loro conformità alle regolamentazioni e/o normative vigenti (ad esempio D.M. 37/2008 e ss.mm.ii.), che esse non sono state consegnate al C.T.U. nella fase delle operazioni peritali, che in assenza di dette certificazioni non può escludersi aprioristicamente, specialmente, per le parti degli impianti non a vista e/o di non agevole o difficile ispezione l'eventualità di dover procedere ad un loro eventuale adeguamento (anche locale) alle vigenti normative (D.M. 37/2008 e ss.mm.ii.), si ritiene opportuno di tenere prudenzialmente conto di detta evenienza stimando presuntivamente i costi di rilascio delle certificazioni di conformità degli impianti e dei correlati adeguamenti che si rendessero necessari, operando una decurtazione dell'**1%** rispetto al più probabile valore di mercato stimato. Si rinvia alla consultazione del **Par. 4.12** per l'individuazione del costo detratto dalla stima.

* * *

D) Parti comuni, caratteristiche strutturali e finiture esterne

Si accede complesso condominiale di cui fa parte l'appartamento pignorato dai cancelli (pedonale e carrabile) posti in corrispondenza del civico n. 42 della Via Palmerino. Superati detti cancelli si accede all'atrio condominiale comune e

proseguendo verso sinistra si giunge in corrispondenza dell'edificio "A", prima scala, ove è ubicata l'unità immobiliare *de quo* (v. Allegato 2.1, Foto nn. 1-4). Per accedere all'appartamento occorre percorrere l'ampia portineria (v. Allegato 2.1, Foto n. 5) e procedere a sinistra in direzione del camminamento che immette al corpo scala ed all'ascensore.

La pavimentazione dell'androne è in marmo, le rampe della scala, i pianerottoli intermedi ed i pianerottoli di arrivo ai singoli piani sono rivestiti con elementi in marmo. Le pareti del corpo scala risultano intonacate e tinteggiate, quelle dell'androne sono intonacate, tinteggiate e localmente provviste di rivestimento in materiale ceramico e/o affine. In corrispondenza dell'androne sono presenti alcune fioriere ed una rampa per disabili (v. Allegato 2.1, Foto n. 5).

Si precisa inoltre che il fabbricato di cui fa parte l'immobile *de quo* presenta struttura portante in c.a. e solai verosimilmente in latero-cemento. La muratura diOMPAGNAMENTO dei prospetti è rifinita con intonaco civile per esterni tinteggiato con pitture anch'esse da esterni. I balconi sono delimitati da ringhiere metalliche e da pannellature in vetro (v. Allegato 2, Foto nn. 1-3).

* * *

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

Dalla nota di trascrizione dell'atto di compravendita del 24/02/1975 risulta che fanno parte della vendita, quale accessorio dell'appartamento, alcuni locali di sgombero o cantinole ubicate nell'edificio "B", scala E (v. Allegato 4.2). Si precisa che i locali di sgombero prima richiamati ed oggetto di pignoramento limitatamente ai sub 90, 91 e 92 non faranno parte del presente Lotto 1 e costituiranno il distinto Lotto n. 2. Conseguentemente nel decreto di trasferimento del Lotto 1 dovrà essere espressamente indicato che la vendita non ricomprende i locali di sgombero / cantine di cui ai sub 90-91 e 92.

Si segnala che l'immobile fruisce della possibilità di parcheggio nello spazio condominiale comune destinato a parcheggio e che, avuto riguardo alla prima richiamata nota di trascrizione della compravendita del 24/02/1975 detta vendita ha ricompreso *"la proporzionale quota di comproprietà dell'entrata, dell'alloggio del portiere, e della guardiola in comune con l'intero complesso, degli ascensori,*

delle condutture di carico e scarico, e di quanto altro è ritenuto comune tra i condomini di uno stesso edificio ai sensi dell'art. 1117 c.c.. I locali caldaia ed autocalve, con i relativi impianti e serbatoi, dichiarati regolarmente al N.C.E.U. sono rimasti in comune tra tutti i condomini dei vari corpi dello intero complesso edilizio, così come il palchetto destinato al progetto ai giuochi dei ragazzi e lo spiazzo destinato a parcheggio auto condominiale”.

E' presente servizio di portierato.

* * *

F) Stato d'uso e manutenzione

Dal sopralluogo effettuato in data 23/06/2023 è emerso che l'appartamento si trova nel suo complesso in normale stato d'uso e manutenzione tenuto conto dell'epoca di sua edificazione (anni settanta).

* * *

G) Millesimi dell'appartamento

Con nota del 23/06/2023 e sollecito del 28/08/2023 il C.T.U. ha chiesto ai comproprietari di trasmettere un'attestazione dell'Amm.ne riportante, tra l'altro, le carature millesimali dell'appartamento secondo le tabelle approvate ed in uso.

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

* * *

H) Attestato di prestazione energetica (APE)

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

* * *

4.3 QUESITO N. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

PIGNORATO

Il bene pignorato **è attualmente distinto al Catasto Fabbricati al foglio 66, p.lla 799, sub 12** (v. Allegato 3.2, Visura storica per immobile)

* * *

Sulla scorta di quanto risulta dall'esame dello stralcio del foglio di mappa (v. Allegato 3.1), delle visure storiche per immobile al C.T. ed al C.F. (v. Allegati 3.2 e 3.3), della planimetria catastale del 21/09/1973 (v. Allegato 3.4) si ricostruisce di seguito la **storia catastale** del bene *de quo* dando atto, nello specifico, che:

- l'immobile oggetto di stima è stato edificato su un lotto di terreno (oggi distinto al C.T. del Comune di Palermo al foglio 66, particella 799) che è stato oggetto del tipo mappale 1015/1973 in atti dal 11/10/2000 V.P. 1979 TM 1015/1973 – 1155/73 (n. 903112.77/1979), così assumendo la seguente qualità/classe: Ente Urbano (v. Allegato 3.1 – Stralcio foglio di mappa ed Allegato 3.2 – Visura al C.T.).

A seguito dell'edificazione del complesso condominiale di cui fa parte l'immobile pignorato risulta che l'immobile oggetto di esecuzione, già a far data dall'impianto meccanografico del 30/06/1987, ha assunto i seguenti identificativi catastali: foglio 66, p.lla 799, sub 12, zona censuraria 2, categ. A/2, classe 6, consistenza 7 vani, indirizzo Via Palmerino n. 42, piano 2° (v. All. 3.3 – Visura al C.F.).

In data 21/09/1973, prot. 7289 risulta presentata la planimetria catastale che corrisponde all'ultima agli atti del C.F. estraibile su piattaforma Sister (v. Allegato 3.4).

L'identificazione catastale prima richiamata (Comune, foglio, p.lla e subalterno) costituisce l'**esatta rispondenza formale** con i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione nonché con quelli riportati nella nota di trascrizione della dichiarazione di successione (v. Allegati 3.3 e 4.1)

* * *

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

- in data 01/01/1992 a seguito di variazione del quadro tariffario i dati

identificativi dell'immobile (foglio 66, p.lla 799, sub 12) risultano essere: zona censuaria 2, categoria A/2, classe 6, consistenza pari a vani 7, rendita catastale € 451,90.

- in data 9/11/2015 risulta annotata una variazione conseguente all'inserimento in visura dei dati di superficie catastale (Totale: mq 153 - Totale escluse aree scoperte: mq 147).

* * *

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

- 1) è presente una diversa distribuzione degli spazi interni che, in sintesi, ha comportato l'abbattimento delle pareti che delimitavano l'originario w.c.b. lato retro-prospetto e la conseguente eliminazione dell'originario w.c.b. ed il suo spostamento in porzione dell'ex cucina (ambiente interno eliminato) nonché la realizzazione di un ampio soggiorno. Sono stati chiusi alcuni vani porta interni, è stata eliminata la porta di separazione tra l'ingresso ed il corridoio ove è presente un'arco, è stato ampliato un vano armadio a muro ed è stato realizzato un tramezzo in cartongesso che ha diviso l'originario salone pari a due vani in due ambienti (attuali salone e camera da letto 1).
- 2) il balcone di retro-prospetto è stato chiuso a veranda (elementi laterali e frontali in alluminio preverniciato di colore bianco perla, stratificato e vetri e sistema oscurante costituito da serrande);
- 3) sono stati realizzati impianti idrico-sanitari e di scarico nel balcone di retro-prospetto ove sono presenti una pila ed un piano cottura con pareti in muratura e ripiano in marmo;
- 4) l'infisso dell'originario w.c.b. di retro-prospetto è stato chiuso ed eliminato. Una porta finestra (quella più prossima alla camera da letto 3) è stata trasformata in vano finestra, si precisa, privo di infisso e l'ulteriore porta finestra che dall'originaria cucina immetteva nel balcone è stato dismesso e sostituito da un'apertura ad arco priva di infisso.

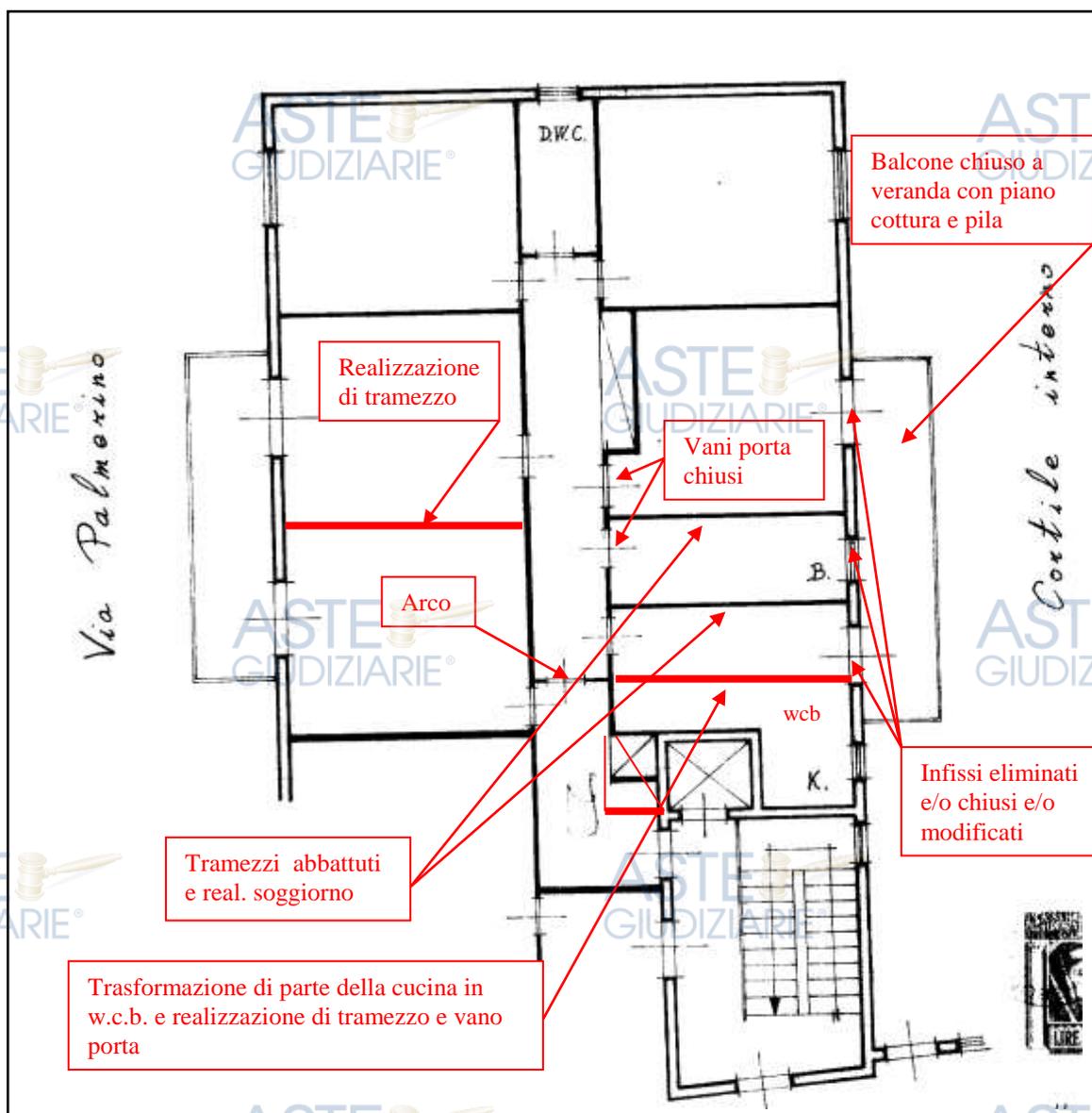


Fig. 6: Planimetria catastale dell'immobile con evidenziate in rosso le differenze riscontrate rispetto allo stato di fatto

Per le ragioni meglio precisate al **Par. 4.6**, cui espressamente si rinvia per approfondimenti, l'aggiornamento della planimetria catastale (presentazione del DOcFA) potrà riguardare le sole opere interne suscettibili di regolarizzazione dal punto di vista edilizio a mezzo di CILA tardiva e, quindi, la variazione della distribuzione interna (dovranno pertanto essere ricollocati gli infissi esterni, ripristinate le murature e dovranno essere eliminati gli impianti allocati nel balcone di retro-prospetto unitamente al piano cottura in muratura, etc.) e la chiusura a veranda con struttura precaria del balcone di retro-prospetto.

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

Detto importo sarà detratto dal valore di stima.

* * *

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

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

LOTTO 1: – **Quota pari ai 5/15 della piena proprietà di un appartamento** ubicato in **Palermo, Via Palmerino n. 42, piano 2°**, composto da ingresso, corridoio/disimpegno, soggiorno, salone, n. 3 stanze da letto, w.c.b. e w.c.d., n. 2 balconi di cui uno su Via Palmerino ed uno lato retro-prospetto con accesso dal soggiorno e chiuso a veranda con struttura precaria.

L'immobile è riportato al **C.F. del Comune di Palermo al foglio 66, p.lla 799, sub 12.**

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

Da un punto di vista urbanistico il complesso condominiale di cui fa parte l'immobile pignorato è stato edificato con L.E. n. 530 del 4/7/1970 e successive varianti n. 1437 del 28/12/1971, n. 389 del 5/5/1973 e n. 438 del 13/05/1974 ed è provvisto del certificato di abitabilità ed agibilità prot. n. 3300 del 7/5/1974 e prot. 6959 del 29/05/1974.

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

- **Valore della piena proprietà stimato in regime di libero mercato: € 153.000,00;**

- **Prezzo base d’asta della piena proprietà in sede di esecuzione forzata: € 145.500,00;**
- **Prezzo base d’asta dei 5/15 indivisi della piena proprietà in sede di esecuzione forzata: € 46.000,00.**

* * *

4.5 QUESITO N. 5: RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA’ RIFERIBILI AL BENE PIGNORATO

Sulla scorta dell’esame della nota di trascrizione della dichiarazione di successione (v. Allegato 4.1), della nota di trascrizione del titolo di proprietà (v. Allegato 4.2), dell’ispezione ipotecaria eseguita per immobile (v. Allegato 6) e delle due relazioni notarili in atti, si procede di seguito alla ricostruzione dei passaggi di proprietà relativi al bene *de quo* risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà antecedente di venti anni rispetto alla trascrizione del pignoramento (in data 26/02/2021 ai nn. 9081/7102) che ha dato luogo alla presente procedura esecutiva. Nello specifico si dà atto che:

- l’immobile è pervenuto all’esecutato (per la quota pari 5/15 indivisi della piena proprietà) per successione in morte della moglie, sig.ra (B), nata a Palermo il 5/10/1937 e deceduta il 29/10/2008. La dichiarazione di successione del 10/06/2009 U.R. Palermo n. 14, vol. 435 è stata trascritta a Palermo il 18/01/2010 ai nn. 2605/2129. L’accettazione dell’eredità è stata trascritta il 4/5/2012 ai nn. 21649/17574.
- alla sig.ra (B) l’immobile era pervenuto per atto di vendita in Notaio Domenico Marretta del 24/02/1975, rep. n. 43693, trascritto il 10/03/1975 ai nn. 8209/6665 da potere di Diana Costruzioni S.p.A. con sede in Palermo (v. Allegato 4.2, Nota di trascrizione dell’atto di vendita).

* * *

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

Sulla scorta dell’esame della documentazione rilasciata dal Comune di Palermo in data 17/11/2022 (v. Allegato 7.2-4) previa istanza di accesso agli atti del 26/05/2022

(v. Allegato 7.1), lo scrivente C.T.U. fa presente quanto segue:

- **Epoca di costruzione dell'immobile:** 1974 facendo riferimento all'anno del rilascio dell'abitabilità / agibilità (v. Allegato 7.2 e 7.3);
- **Estremi dei provvedimenti autorizzativi relativi all'edificio di cui fa parte l'appartamento:**

L.E. n. 530 del 4/7/1970 e successive varianti n. 1437 del 28/12/1971, n. 389 del 5/5/1973 e n. 438 del 13/05/1974 (v. Allegati 7.4 e 7.5).

Certificato di abitabilità ed agibilità rilasciato dal Municipio di Palermo – Ripartizione di Igiene e Sanità con prot. n. 3300 del 7/3/1974 e certificato di agibilità in rettifica, prot. n. 6959 del 29/05/1974 (v. All. 7.2 e 7.3).

- **Rispondenza dell'immobile alle previsioni dei provvedimenti autorizzativi:**

Al fine di verificare la rispondenza o meno dell'immobile rispetto ai provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune di Palermo si procede di seguito al confronto tra lo stato dei luoghi per come rinvenuti in occasione delle operazioni peritali del 23/06/2023 e quello risultante dalla certificazione di abitabilità nonché dagli elaborati progettuali in variante (v. Allegato 7.6 e Fig. 7).

Dal confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati di progetto in variante relativi all'unità immobiliare in argomento (cfr. figure 5 e 7), emerge la sussistenza delle seguenti difformità rispetto al progetto approvato:

1. è presente una diversa distribuzione degli spazi interni che, in sintesi, ha comportato l'abbattimento delle pareti che delimitavano l'originario w.c.b. con la sua conseguente eliminazione, il suo spostamento in porzione dell'ex cucina (ambiente interno eliminato) e la realizzazione di un ampio soggiorno. Inoltre sono stati chiusi alcuni vani porta interni, è stata eliminata la porta di separazione tra l'ingresso ed il corridoio realizzando un arco, è stato ampliato un vano armadio a muro ed è stato realizzato un tramezzo in cartongesso che ha diviso l'originario salone pari a due vani in due ambienti (attuali salone e camera da letto 1).
2. il balcone di retro-prospetto è stato chiuso a veranda (elementi laterali e frontali in alluminio preverniciato di colore bianco perla, stratificato e vetri e sistema

oscurante costituito da serrande). Sono stati realizzati impianti idrico-sanitari e di scarico nel balcone di retro-prospetto ove sono presenti una pila ed un piano cottura con pareti in muratura e ripiano in marmo;

3. l'infisso dell'originario w.c.b. di retro-prospetto è stato chiuso ed eliminato. Una porta finestra (quella più prossima alla camera da letto 3) è stata trasformata in vano finestra, si precisa, privo di infisso e l'ulteriore porta finestra che dall'originaria cucina immetteva nel balcone è stato dismesso e sostituito da un'apertura ad arco priva di infisso.

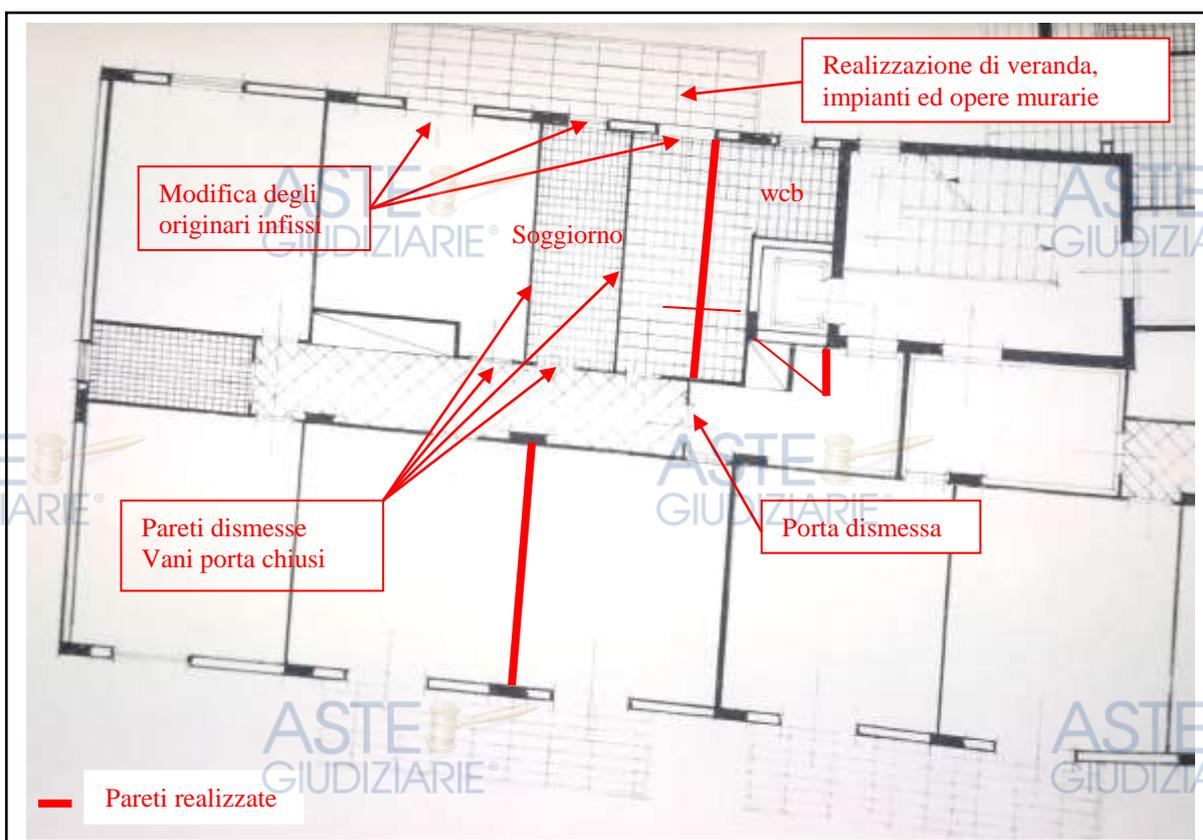


Fig. 7: Stralcio Variante al progetto sul quale la C.E. ha espresso parere favorevole nella seduta del 2/5/1974 con evidenziate in rosso le differenze rispetto allo stato di fatto

Ciò precisato e premesso si dà atto che:

1. le difformità di cui al **punto 1** (diversa distribuzione degli spazi interni) dovranno essere oggetto di regolarizzazione ricorrendo alla comunicazione di inizio lavori asseverata (C.I.L.A.) tardiva. Il costo presuntivo da affrontare si indica

in € **2.000,00** (per sanzione pecuniaria, diritti fissi e di istruttoria, spese tecniche), salvo eventuali conguagli che resteranno a carico dell'aggiudicatario. Detto costo verrà detratto dal valore di stima.

- la difformità di cui al **punto 2**, si precisa limitatamente alla chiusura a veranda del balcone di retro-prospetto, è suscettibile di regolarizzazione ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 4/2003² sempre che questa mantenga il requisito fondamentale di “*struttura precaria*” e che non comporti variazione di destinazione d'uso della superficie delimitata dalla stessa, corrispondendo in favore del comune un importo pari a 25 euro per ogni metro quadrato di superficie chiusa. Tenuto conto che la superficie chiusa a veranda arrotondata per eccesso è pari a 10 mq, il versamento da eseguire risulta pari ad € **250,00** (€mq 25,00 x 10,00), oltre diritti fissi e di istruttoria e spese tecniche presuntive (salvo conguagli a carico dell'aggiudicatario) che si indicano in € **350,00** il tutto per complessivi € **600,00** (€ 250,00 + € 350,00).

Si puntualizza che gli impianti idrici e di scarico presenti nel balcone verandato e la realizzazione di opere in muratura (zona piano cottura) sono incompatibili con la destinazione d'uso di progetto perché la modificano e

² Si segnala che a seguito della emanazione della Legge Regionale 10 agosto 2016, n. 16 “*Recepimento del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380*” sono emerse delle criticità interpretative sulla applicabilità o meno dell'art. 20 della L.R. n. 4/2003. Sul punto non si può che rinviare allo stato all'orientamento generale sulla corretta applicazione delle nuove disposizioni di legge fornito ai professionisti riportato nella Circolare A.R.T.A. n. 1/2016 pubblicata sulla GURS n. 50 del 18/11/2016 cui espressamente rimanda la successiva Circolare del Comune di Palermo n. 3 del 23/01/2017 che depone per l'applicabilità dell'art. 20 della L.R. n. 4/2003 anche a seguito dell'emanazione della L.R. n. 16/2016.

Si richiamano di seguito i commi n. 1, n. 3 e n. 5 della L.R. 4/2003, art. 20:

1. *In deroga ad ogni altra disposizione di legge, non sono soggette a concessioni e/o autorizzazioni né sono considerate aumento di superficie utile o di volume né modifica della sagoma della costruzione la chiusura di terrazze di collegamento oppure di terrazze non superiori a metri quadrati 50 e/o la copertura di spazi interni con strutture precarie, ferma restando l'acquisizione preventiva del nulla osta da parte della Soprintendenza dei beni culturali ed ambientali nel caso di immobili soggetti a vincolo*
3. *Le disposizioni di cui ai commi 1 e 2 si applicano anche alla chiusura di verande o balconi con strutture precarie come previsto dall'articolo 9 della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37; per tali casi è dovuto l'importo di venticinque euro per ogni metro quadro di superficie chiusa.*
5. *Le disposizioni di cui ai commi 1 e 2 si applicano, altresì, per la regolarizzazione delle opere della stessa tipologia già realizzate.*

dovranno essere dismessi. La loro dismissione comporterà la realizzazione di impianti idrici e di scarico in corrispondenza dell'attuale soggiorno ove dovrà essere ripristinata una zona da destinare al lavello / piano cottura.

- le difformità di cui al **punto 3** non sono regolarizzabili perché danno luogo a modifica del prospetto.

Pertanto, andrà prudenzialmente ripristinato lo stato dei luoghi conforme al grafico di progetto in variante sul quale la C.E. ha espresso parere favorevole il 2/5/1974 ripristinando tutti gli infissi ed i relativi vani come da progetto approvato.

* * *

Il costo presuntivamente stimato per la presentazione della CILA tardiva e per la regolarizzazione della veranda di retro-prospetto si indica presuntivamente in € **2.600,00**, quello per l'effettuazione degli interventi edili (inclusi i costi tecnici ed amministrativi) finalizzati ad eliminare le difformità di cui al precedente **punto 3** si indica forfettariamente nella percentuale del **5%** del valore di stima, salvo maggiori oneri e spese di qualsiasi genere che resteranno a totale carico dell'aggiudicatario.

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

* * *

4.7 QUESITO N. 7: INDICAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO

ATTUALE DELL'IMMOBILE

Nel corso delle operazioni peritali del 23/06/2023 è emerso che l'immobile oggetto di procedura esecutiva costituisce la residenza anagrafica dell'esecutato che ivi risiede.

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

BENE

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

Dagli accertamenti complessivamente eseguiti è emerso che:

- a) non risultano trascrizioni di pignoramenti in essere diversi rispetto a quello che ha dato origine alla presente procedura esecutiva;
- b) non risultano trascritte domande giudiziali aventi ad oggetto l'immobile colpito dal pignoramento;
- c) non risulta trascritto eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge (si precisa soggetto deceduto) della casa coniugale;
- d) non risultano trascritti provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici né di essi vi è alcun riferimento espresso nella nota di trascrizione del titolo di proprietà (v. Allegato 4.2);
- e) l'immobile fa parte di un complesso condominiale. Si precisa che la richiesta del CTU del 23/06/2023 ed il successivo sollecito del 28/08/2023 (v. Allegato 1.4) sono rimasti privi di riscontro e, pertanto, non è possibile esprimersi sulla sussistenza o meno di un Regolamento condominiale trascritto;
- f) non risultano trascritti sui pubblici registri eventuali atti impositivi di servitù;
- g) non risultano trascritti sui pubblici registri provvedimenti di sequestro penale.

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

A. Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

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

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

* * *

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

Con espresso riferimento all'ispezione ipotecaria eseguita per immobile (v. Allegato 6 per approfondimenti anche in ordine a formalità pregiudizievoli di cui risulta annotata la cancellazione totale) letta anche alla luce delle risultanze delle relazioni notarili agli atti della procedura, il C.T.U. fa presente e/o ribadisce che nel periodo informatizzato che copre il ventennio antecedente rispetto alla data della trascrizione del pignoramento risultano con riferimento all'immobile per cui è esecuzione le seguenti formalità pregiudizievoli non oggetto di cancellazione totale o estinzione totale di obbligazioni:

- **Verbale di pignoramento immobili trascritto in data 26/02/2021 ai nn. 7102/9081 – CC.RR.II. di Palermo** emesso dalla Corte di Appello di Palermo, rep. 4 del 15/01/2021 nei confronti dell'odierno esecutato.

Detto pignoramento immobiliare è quello che ha dato luogo alla presente procedura esecutiva e grava sui 5/15 indivisi della piena proprietà (quota dell'esecutato).

Infine e per quanto attiene alle:

- Difformità catastali si rinvia alla trattazione già svolta al precedente **Par. 4.3** dando atto che, alla luce di tutto quanto espressamente precisato in detto paragrafo, il costo presuntivo da detrarre dal prezzo a base d'asta in conseguenza di *difformità catastali* è stato presuntivamente apprezzato in € **800,00**, salvo conguagli di spesa di ogni genere che resteranno a totale carico dell'aggiudicatario.
- Difformità urbanistico-edilizie si rinvia alla trattazione già svolta al precedente **Par. 4.6** dando atto che, alla luce di tutto quanto espressamente precisato in detto paragrafo, che il costo presuntivo da detrarre dal prezzo a base d'asta in conseguenza di *difformità urbanistico-edilizie* è stato individuato in € **2.600,00** per la presentazione della CILA tardiva e per la regolarizzazione della veranda di retro-prospetto, nella percentuale del **5%** del valore di stima per l'effettuazione degli interventi edili e correlate pratiche edili finalizzati ad eliminare le difformità di cui **al punto 3** elencate al **Par. 4.6** nonché per il ripristino nel soggiorno di una zona da destinare al lavello / piano cottura ed, infine, in € **2.000,00** per la presentazione della S.C.A.. Il tutto salvo conguagli di spesa di ogni genere che resteranno a totale carico dell'aggiudicatario.

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

Dall'esame della nota di trascrizione del titolo di proprietà (v. Allegato 4.2) e delle due relazioni notarili non sono emersi elementi che possano far ritenere che il bene pignorato ricada su suolo demaniale.

* * *

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

Dall'esame della nota di trascrizione del titolo di proprietà (v. Allegato 4.2), dall'ispezione ipotecaria eseguita (v. Allegato 6) e dall'esame delle due relazioni notarili (uniche fonti utilizzabili ai fini della chiesta verifica) non risultano indicazioni che possano portare a ritenere che il bene pignorato sia gravato da pesi (censo, livello,

uso civico, et cetera) o oneri di altro tipo.

* * *

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

Dal verbale delle operazioni peritali del 23/06/2023 risulta che le comproprietarie, sig.re (D) e (C) intervenute nell'interesse degli altri comproprietari e del padre, soggetto esecutato, hanno dichiarato che *“le quote condominiali ordinarie e straordinarie sono pagate a meno di qualche quota arretrata di cui al momento non sono in grado di indicare l'esatto importo riservandosi di fare avere al CTU attestazione su oneri condominiali dell'amm.re. Non ci sono spese condominiali straordinarie deliberate e non vi sono contenziosi che riguardano i beni in oggetto”*.

Con mail del 23/06/2023 e sollecito del 28/08/2023 (v. Allegato 1.4) inviata all'indirizzo di posta elettronica espressamente indicato a verbale ai fini dell'inoltro di tutte le comunicazioni inerenti la presente procedura esecutiva il C.T.U. ha richiesto, ad integrazione e/o miglior precisazione di quanto risulta dal verbale delle operazioni peritali, l'invio di una attestazione sottoscritta dall'Amm.re *pro tempore* contenente le seguenti informazioni:

- importo medio annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (ad spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie deliberate ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali ordinarie e straordinarie non pagate negli ultimi due anni antecedenti alla presenterichiesta;
- eventuali procedimenti giudiziari di natura condominiale in corso relativi al cespite pignorato;
- indicazione dei millesimi dell'immobile secondo le tabelle approvate ed in uso;
- indicazione sulla sussistenza o meno di un regolamento condominiale di

natura contrattuale e trascritto presso ipubblici registri ed, in caso positivo, il relativo invio.

Alla data di redazione del presente elaborato le richieste del CTU sono risultate prive di riscontro e, pertanto, non è possibile relazionare su detti aspetti.

* * *

4.12 QUESITO N. 12: STIMA DELLA PIENA PROPRIETA' DEL LOTTO 1

1. Criterio di stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato **V_m** dell'immobile in esame, vista l'esistenza di volumi di compravendita statisticamente significativi, è stato adottato il procedimento sintetico-comparativo basato sul confronto del bene oggetto di stima con altri beni simili (per tipologia, caratteristiche posizionali, funzionali, ecc.) e di cui è conosciuto il valore di mercato medio unitario (Euro/mq) in regime di libero mercato³, cioè il costo di una unità di superficie commerciale nella zona urbana entro la quale è ubicato l'immobile.

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

Osservatori del Mercato Immobiliare assunti come riferimento	Valore Minimo	Valore Massimo	Valore Medio
1. O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate	1.000,00	1.350,00	1.175,00
2. Immobiliare.it	1.065,00	1.500,00	1.282,50
Valori medi banche dati 1-2	1.032,50	1.425,00	1.228,75

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

Tale valore medio, pari in c.t. ad **€/mq 1.230,00**, che, si precisa, tiene già conto delle specifiche caratteristiche estrinseche (zona, ubicazione, viabilità, presenza o meno di attività commerciali e di pubblici servizi, livello di fruibilità della viabilità comunale, dei servizi e dei mezzi pubblici, etc.) del bene *de quo*, opportunamente “*particolarizzato*” mediante l’applicazione di coefficienti di differenziazione **Kn** (ricavati da pubblicazioni specialistiche ed applicati al caso in esame secondo il giudizio critico del perito) che permettono di tener conto anche delle specifiche caratteristiche intrinseche (caratteristiche qualitative e stato manutentivo del fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di stima, distribuzione degli spazi interni e superficie dell’immobile, livello di piano, esposizione, livello di illuminamento, stato di uso e manutenzione e tipologia degli impianti e delle rifiniture, dotazioni, etc.) dell’appartamento oggetto di stima, verrà, quindi, moltiplicato per la superficie commerciale (**Sc**) dell’unità immobiliare già determinata al precedente **Par. 4.2**, ottenendo così il più probabile valore di mercato specifico **Vm** del bene *de quo*, applicando la seguente relazione analitica:

$$V_m = V_{mu} \times K_t \times S_c$$

dove:

- **Vm** è il più probabile valore di mercato ottenuto applicando il metodo sintetico-comparativo;
- **Vmu** è il più probabile valore di mercato medio unitario per immobili simili e/o affini (espresso in Euro/mq) ricadenti nella medesima zona;
- **Kt** è il coefficiente di differenziazione globale ottenuto dal prodotto dei coefficienti **Kn**;
- **Sc** è la superficie commerciale dell’unità immobiliare già determinata al precedente **Par. 4.2**, cui espressamente si rinvia. Essa è pari a **mq 155**.

* * *

Si riportano di seguito i coefficienti di differenziazione utilizzati:

- **Coefficiente relativo allo standard di manutenzione dei prospetti e delle parti comuni (K1)**: Detto coefficiente permette di tenere conto del

deprezzamento correlato a spese di manutenzione straordinarie non escludibili con riferimento a parti comuni (prospetti, corpo scala, etc.). Il coefficiente adottato è pari a 0,95 poiché per i prospetti e per le parti comuni non si possono escludere interventi manutentivi anche in relazione all'epoca dell'edificio;

- **Coefficiente di superficie (K₂):** Detto coefficiente esprime un apprezzamento per gli appartamenti di piccola quadratura (sino a 40 mq + 30%, da 40 mq a 60 mq + 20% e da 60 mq ad 80 mq + 10%) ed un deprezzamento per gli appartamenti di grande quadratura (superficie commerciale compresa tra 120 mq e 150 mq – 5%, da 150 mq a 180 mq – 7,5%, oltre 180 mq – 10%) rispetto a quelli di taglio medio (da 80 mq a 120 mq) per il quali il coefficiente è pari ad 1. Il coefficiente adottato è pari a 0,925 nel caso in esame atteso che la superficie commerciale dell'appartamento è compresa tra 150 mq e 180 mq;
- **Coefficiente di piano (K₃):** Il coefficiente adottato per l'appartamento in argomento che è ubicato al secondo piano in edificio con ascensore si assume pari a 0,96 (Fonte: *Consulente Immobiliare*);
- **Coefficiente di esposizione (K₄):** Detto coefficiente tiene conto dell'esposizione prevalente dei vani principali. Il coefficiente adottato per l'appartamento in argomento è pari ad 1,0 atteso gli ambienti principali hanno esposizione su pubblica via;
- **Coefficiente di illuminazione (K₅):** Detto coefficiente tiene conto della luminosità dell'appartamento (poco luminoso: 0,95, ordinariamente luminoso: 1,00; luminoso: 1,05). Il coefficiente adottato per l'appartamento in argomento è pari ad 1,05 atteso che l'appartamento è luminoso per effetto del livello di piano e della tripla esposizione;
- **Coefficiente di manutenzione / conservazione (κ₆):** Detto coefficiente permette di tenere conto (in termini di apprezzamento o deprezzamento) delle caratteristiche intrinseche dell'appartamento e del suo stato di manutenzione / conservazione (da ristrutturare totalmente / inabitabile / scadente stato d'uso: 0,80; stato

d'uso normale ed ordinario in relazione all'epoca di costruzione: 1,00; buono / ristrutturato e/o nuova costruzione: 1,10). Nel caso specifico tenuto conto del complessivo stato d'uso e manutenzione interna dell'immobile il coefficiente adottato è pari a 1,00 (normale ed ordinario in relazione all'epoca della costruzione).

* * *

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

Descrizione	Caratteristiche specifiche	Coefficiente adottato
K1: Standard di manutenzione dei prospetti	Non si possono escludere interventi manutentivi ai prospetti ed alle parti comuni	0,95000
K2: Coefficiente di superficie	Da 150 mq a 180 mq	0,92500
K3: Coefficiente di piano	2° piano con ascensore	0,96000
K4: Coefficiente di esposizione e vista	Su pubblica via	1,00000
K5: Coefficiente di illuminazione	Luminoso	1,05000
K6: Coefficiente di manutenzione / conservazione	Normale ed ordinario in relazione all'epoca di costruzione	1,00000
KT: Coefficiente di differenziazione globale		0,88578

* * *

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

mq 155,00 x €/mq 1.230,00 x 0,88578 = € **168.873,96** ed in c.t. € **169.000,00**

A detto valore di stima andranno dettati i seguenti importi:

- ✓ € **250,00** per la redazione dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.);
- ✓ € **800,00** per l'aggiornamento della planimetria catastale, salvo conguagli che resteranno a totale carico dell'aggiudicatario (v. **Par. 4.3**);
- ✓ € **2.600,00** per la presentazione della CILA tardiva e per la regolarizzazione della veranda di retro-prospetto, salvo conguagli a carico dell'aggiudicatario;
- ✓ il **5%** del valore di stima per l'effettuazione degli interventi edili finalizzati ad eliminare le difformità di cui **al punto 3** elencate al **Par. 4.6**, nonché per il

ripristino nel soggiorno di una zona da destinare al lavello / piano cottura e per la presentazione di pratiche edilizie correlate. Detta decurtazione si stima presuntivamente in € **8.450,00** (5% del valore di stima), salvo conguagli di qualsiasi genere a totale carico dell'aggiudicatario;

✓ € **2.000,00** per la presentazione della S.C.A., salvo conguagli a carico dell'aggiudicatario;

✓ l'**1,0%** del valore di stima per tenere presuntivamente conto della mancata produzione o assenza delle certificazioni di conformità degli impianti nonché di eventuali adeguamenti che si rendessero necessari su parti impiantistiche non agevolmente ispezionabili o di difficile ispezione anche ai fini del conseguimento della SCA. Detta decurtazione si stima presuntivamente in € **1.690,00** (1% del valore di stima), salvo conguagli a carico dell'aggiudicatario;

così pervenendo al seguente valore di stima finale:

169.000,00 – € 250,00 - € 800,00 - € 2.600,00 - € 8.450,00 - € 2.000,00 - € 1.690,00
= € **153.210,00** ed in c.t. in € **153.000,00**

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

€ 153.000,00 – 5% x € 153.000,00 = € **145.350,00** ed in c.t. € **145.500,00**

* * *

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

In risposta al **Quesito n. 13** si dà atto che il bene *de quo* è stato pignorato per la quota

di proprietà dell'esecutato pari ai **5/15 indivisi dell'intero**, essendo le quote residue di proprietà di altri soggetti.

In ossequio al quesito posto dal Giudice si precisa che la quota pignorata nella titolarità dell'esecutato (pari ai 5/15 dell'intero) non si ritiene comodamente divisibile - nei limiti e nel rispetto dell'art. 720 c.c. - atteso che, tenuto conto della specifica situazione di fatto del bene *de quo* ed alle sue caratteristiche planimetriche si ritiene non possibile separare dal cespite una quota (di valore esattamente pari alla quota di proprietà dell'esecutato) garantendo, nel contempo, un autonomo godimento e/o fruizione dello stesso da parte di ciascun condividente, senza incidere sull'originaria destinazione del bene, creare servitù e senza comportare un suo sensibile deprezzamento.

Dalla ipotetica separazione in natura del bene deriverebbe, peraltro, uno smembramento significativo del cespite che non renderebbe possibile la fruizione dello stesso e determinerebbe una sensibile ed ingiustificata riduzione dell'appetibilità commerciale dell'appartamento se considerato nel suo intero arrecando, quindi, pregiudizio.

Tenuto conto di quanto prima esposto si procede, pertanto, alla indicazione del valore del più probabile valore di mercato della quota indivisa pari ai 5/15 dell'intero dell'immobile in argomento operando anche una prudenziale decurtazione del 5% per tenere conto della maggiore difficoltà di vendita di una quota indivisa di una proprietà rispetto alla piena proprietà:

$$5/15 \times 0,95 \times \text{€ } 145.500,00 = \text{€ } 46.075,00 \text{ ed in c.t. € } 46.000,00$$

* * *

5. CONCLUSIONI E RIEPILOGO SINTETICO PER LA VENDITA

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

- **Ubicazione:** Comune di Palermo, Via Palmerino n. 42, edificio A (prima scala), piano 2°.
- **Superficie commerciale:** mq 155.
- **Dati catastali:** Al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo (PA) al foglio 66, p.lla 799, sub 12, categoria A/2, classe 6, vani 7.
- **Confini:** con Via Palmerino, cortile interno, con corpo scala, ascensore e con altro appartamento complanare.
- **Valore della piena proprietà stimato in regime di libero mercato:** € 153.000,00;
- **Prezzo base d'asta della piena proprietà in sede di esecuzione forzata:** € 145.500,00;
- **Prezzo base d'asta dei 5/15 indivisi della piena proprietà in sede di esecuzione forzata:** € 46.000,00.

* * *

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

Palermo li, 1 Settembre 2023

Il C.T.U.

Ing. Maurizio Sulli

ELENCO ALLEGATI

- Allegato n. 1.1 Comunicazione a mezzo p.e.c. del CTU inoltrata al creditore precedente
- Allegato n. 1.2 Verbale delle operazioni peritali del 23/06/2023
- Allegato n. 1.3 Richiesta trasmissione estratto per riassunto degli atti di matrimonio
- Allegato n. 1.4 Mail del 23/06/2023 e del 28/08/2023 in relazione ad oneri condominiali ed informazioni di carattere condominiale
- Allegato n. 1.5 Richiesta dell'esecutato in ordine alla ricezione delle comunicazioni
- Allegato n. 1.6 Comunicazioni in merito al deposito della Perizia
- Allegato n. 2.1 Documentazione fotografica
- Allegato n. 2.2 Planimetria stato di fatto
- Allegato n. 3.1 Stralcio foglio di mappa
- Allegato n. 3.2 Visura storica per immobile al C.T.
- Allegato n. 3.3 Visura storica per immobile al C.F.
- Allegato n. 3.4 Planimetria catastale (ultima in atti)
- Allegato n. 4.1 Nota di trascrizione della dichiarazione di successione
- Allegato n. 4.2 Nota di trascrizione del titolo di proprietà
- Allegato n. 5 Visura al Catasto Energetico Fabbricati (C.E.FA)
- Allegati n. 6 Ispezione ipotecaria per immobile
- Allegato n. 7.1 Istanza di accesso agli atti inoltrata al Comune di Palermo
- Allegato n. 7.2-6 Documentazione acquisita presso il Comune di Palermo (Certificati di abitabilità/agibilità (All. 7.2 e 7.3), Licenze edilizie (All. 7.4 e 7.5), stralcio grafici di progetto (All. 7.6)
- Allegati n. 8.1-2 Valori di mercato: Dati O.M.I. – Agenzia delle Entrate ed Immobiliare.it