

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE IV CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

*** * * * ***

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.776/2013

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. V. LIOTTA

*** * * * ***

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

- **RELAZIONE GENERALE DEL CTU**
- **RELAZIONE DI STIMA DEL LOTTO A**
- **RELAZIONE DI STIMA DEL LOTTO B**

Il C.T.U.

Ing. Paolo Caramazza

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE IV CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

*** * * * ***

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.776/2013

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. V. LIOTTA

*** * * * ***

**RELAZIONE GENERALE DEL CTU
RELATIVA AL "LOTTO A" ED AL "LOTTO B"**

Il C.T.U.

Ing. Paolo Caramazza

SOMMARIO

1. PREMESSA.....	1
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	5
2.1. Inizio effettivo delle operazioni peritali (1° sopralluogo).....	6
2.2. Sopralluogo n.2	7
2.3. Sopralluogo n.3	7
3. RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 1).....	7
3.1. Verifica della sussistenza di carenze nella documentazione presentata dai creditori.....	7
3.1.1. Avvisi ex art. 498 c.p.c.	7
3.1.2. Avvisi ex art. 599 del c.p.c.	11
3.2. Esame della relazione notarile.	11
4. RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 2).....	11
4.1. Individuazione dei beni oggetto del pignoramento.....	11
4.2. Regolarità del bene di cui al LOTTO “A” sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	13
4.3. Regolarità del bene di cui al LOTTO “B” sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	17
4.4. Identificazione catastale degli immobili	19
4.5. Conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto.	19
5. RISPOSTE AGLI ALTRI QUESITI POSTI AL CTU.....	20



TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE IV CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N.776/2013

* * * * *

RELAZIONE GENERALE DEL C.T.U.

* * * * *

1. PREMESSA

Con provvedimento del 12/05/2014 il Giudice dell'Esecuzione, dott. Vincenzo Liotta, nominava il sottoscritto ing. Paolo Caramazza, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n.4500, CTU nel procedimento di cui all'oggetto;

All'udienza del 03/06/2014, lo scrivente accettava l'incarico, pronunciava il giuramento di rito, prendendo conoscenza dei quesiti inerenti il mandato conferitogli che di seguito si riportano.

- 1) Provveda l'esperto, preliminarmente a controllare la completezza della documentazione presentata dai creditori (ove necessari: avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri e sequestranti, avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, con precisazione in ordine al buon esito di ciascuna notifica) nonché dei documenti di cui all'art. 567, c. 2°, c.p.c. (esplicitando se è stata esaminata la relazione notarile e verificando la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento) segnalando al giudice immediatamente quelli mancanti o inidonei, o comunque ogni altra omissione o discrasia rispetto agli elementi acquisiti;
- 2) Provveda, previa comunicazione scritta alle parti eseguite, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, e previo altresì

accesso all'immobile (che andrà documentato con apposito verbale); nel caso in cui allo stesso intervengano le parti esecutate le si inviteranno a prendere visione del provvedimento di convocazione ex art. 569 c.p.c.. dandone atto nel relativo verbale);

a) alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento, eventualmente evidenziando l'opportunità di procedere alla formazione di uno o più lotti per la vendita, previa identificazione dei nuovi confini; a tal fine preciserà se la descrizione dell'immobile fornita nel pignoramento (con particolare riguardo agli identificativi catastali) sia esatta o comunque idonea all'inequivoca individuazione del bene;

b) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi vigenti e dei relativi costi approssimativi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; laddove l'immobile sia abusivo e non sanabile, stante il disposto di cui all'art. 7 L. 47/85 (oggi art. 31 c. 3 DPR 380/01), verifichi se sia stato emesso da parte dell'autorità competente l'ordine di demolizione, in che data sia stato comunicato, se sia decorso il termine per l'acquisto del bene al patrimonio del comune (evenienza che si dovrà adeguatamente segnalare al Giudice); in caso di mancata emissione dell'ordine, proceda alla valutazione dell'area di sedime, calcolando i costi connessi all'abbattimento dell'opera abusiva; (n.b. i costi per la riduzione in pristino degli abusi non sanabili e comunque ogni costo per la regolarizzazione saranno indicati - anche in via approssimativa - e detratti al fine di determinare il valore di stima). Si segnala a tal proposito che, ai sensi della normativa attualmente in vigore - Ig. 326/03 - la sanatoria a cura dell'aggiudicatario è possibile a condizione che le ragioni di credito siano anteriori all'entrata in vigore della legge: a tal proposito si raccomanda la puntuale verifica di tali condizioni;

c) all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, provvedendo nell'ipotesi in cui queste ultime siano inidonee all'esatta individuazione dei beni, ad



effettuarne il rilievo planimetrico;

d) ad accertare la conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto e, in caso negativo, a segnalare ogni correzione (quantificando i relativi oneri, da detrarre anch'essi dal valore di stima).

3) Rediga quindi, in fascicoletti separati, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

a) l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, di eventuali pertinenze ed accessori (ove anch'esse pignorate); ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto; per ciascuno di essi occorrerà, inoltre, allegare copia della concessione o licenza edilizia ovvero indicare gli estremi di eventuali pratiche di sanatoria e verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

b) una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona;

c) lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore ovvero da terzi ed a che titolo, facendo particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

d) l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

e) l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno

cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

f) se l'immobile sia dotato di attestato di conformità energetica; in caso negativo (o di attestazione non conforme alla normativa), indicherà i costi presumibili per la regolarizzazione (detraendoli dal valore di stima);

4) Provveda inoltre l'esperto:

a) alla indicazione di eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.), prescindendo invece da eventuali beni pertinenziali dotati di identificativi catastali autonomi non menzionati nell'atto di pignoramento (e nella relativa nota di trascrizione);

b) alla valutazione dei lotti, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima;

c) ad indicare, qualora si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota; precisi infine se il bene risulti separabile in natura ovvero comodamente divisibile o ancora se ritenga probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa (es. per la presenza di comproprietari e/o familiari interessati all'acquisto, ecc.) . precisi infine alla luce della documentazione disponibile presso i pubblici uffici, l'identità dei comproprietari, segnalando in particolare se diversi da quelli avvisati dal creditore ex art. 599 c.p.c.;

5) Alleghi il perito a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene ed almeno quattro interne, un'adeguata documentazione fotografica relativa allo stato d'uso, nonché la planimetria del bene.

6) Acquisisca il perito direttamente presso i rispettivi uffici, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili all'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza.

* * * * *

Occorre precisare anzitutto quanto segue:

- l'esecuzione immobiliare in oggetto comprende tre beni immobili:

1. appartamento sito in Palermo, via Corradino di Svevia n.48, piano

terzo, scala F, edificio C (censito al N.C.E.U., fg. 51 part 2372 sub. 259 cat. A2);

2. prefabbricato ad una elevazione fuori terra con struttura portante in massello di legno e copertura a falde inclinate, sito nel comune di Altofonte, località Rebuttone, contrada Valle Leva, con terreno di pertinenza (censito al catasto fabbricati del Comune di Altofonte, fg. 26, p.lla 952, cat A/7);

3. appartamento sito a Palermo, via Diego D'Amico n.5, piano settimo, scala B (censito al N.C.E.U., fg. 61, p.lla 1244 sub. 56, cat. A3);

- il CTU, con comunicazione al G.E. del 22/07/2015, prospettava alcune problematiche inerenti l'immobile sito in Altofonte di cui al precedente punto 2.;
- con provvedimento del 04/08/2015, notificato allo scrivente CTU a mezzo pec in data 05/08/2015, il G.E., tra l'altro, autorizzava "... nelle more l'esperto a proseguire nelle operazioni di stima degli altri lotti".

Ciò premesso, lo scrivente CTU provvede a redigere la presente Relazione Generale e le Relazioni di Stima relativamente agli immobili indicati ai numeri 1. e 3., e precisamente:

1. appartamento sito a Palermo, via Corradino di Svevia n.48 (rif. catast. fg. 51 part. 2372 sub. 259);
3. appartamento sito a Palermo, via Diego D'Amico n.5 (rif. catast. fg. 61 part. 1244 sub. 56).

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Complessivamente sono stati effettuati n.5 sopralluoghi; di seguito si riporta una breve descrizione dei tre sopralluoghi inerenti solamente i due beni oggetto della presente relazione (gli ulteriori 2 sopralluoghi sono relativi all'altro

immobile oggetto del procedimento esecutivo).

2.1. Inizio effettivo delle operazioni peritali (1° sopralluogo)

Permesso che:

- in data 03/07/2014 il CTU comunicava alle parti esecutate che l'inizio delle operazioni peritali sarebbe avvenuto in data 14 luglio 2014 alle ore 15.30 presso l'immobile sito in Palermo, via Corradino di Svevia n.48;
- che con raccomandata anticipata via fax del 10/07/2014 l'esecutata sig.ra "A" informava il CTU che " *...trovandomi all'estero non si potrà accedere agli immobili in questione...*" comunicando altresì la sua " *...piena disponibilità a far data dal 22 settembre 2014*"
- il CTU informava tempestivamente il G.E. della situazione in essere;
- il G.E. autorizzava il CTU al differimento delle operazioni peritali;
- il CTU comunicava il nuovo inizio delle operazioni peritali per il giorno 01 ottobre 2014 alle ore 15.30 presso l'immobile sito in Palermo, via Corradino di Svevia n.48.

In data 01/10/2013 alle ore 15.30, il sottoscritto CTU si recava presso l'immobile sito a Palermo in viale Corradino di Svevia, n.48 scala F piano terzo ivi trovando l'esecutata sig.ra "A".

Dopo avere fatto prendere visione all'esecutata del provvedimento di convocazione ex art.569 c.p.c., alla presenza della stessa il CTU ha iniziato il sopralluogo effettuando un primo rilievo fotografico ed un rilievo metrico dell'immobile. Alle ore 17.20 la sig.ra "A" si allontanava ivi lasciando sig. "D", intanto sopraggiunto intanto sui luoghi. Il sopralluogo terminava alle ore 18.00 circa.

In tale occasione il CTU faceva prendere visione alla parte esecutata del provvedimento di convocazione ex art. 569 c.p.c.. (cfr. verbale di sopralluogo).

2.2. Sopralluogo n.2

In data 04/10/2014 il sottoscritto CTU si recava presso l'immobile sito a Palermo in viale Corradino di Svevia n.48 scala F piano terzo, alle ore 09.40.

In tale occasione, alla presenza, per parte esecutata, del sig. "D", il CTU ha proceduto al completamento delle operazioni di rilievo fotografico e metrico dell'immobile.

2.3. Sopralluogo n.3

In data 20/10/2014 il sottoscritto CTU si recava presso l'immobile sito a Palermo in via Diego D'Amico n.5, scala B, piano settimo, alle ore 09.40.

In tale occasione, alla presenza, del sig. "D", rappresentante di parte esecutata, il CTU ha proceduto al sopralluogo sull'immobile oggetto di pignoramento ed al rilievo metrico.

I verbali relativi all'inizio delle operazioni peritali e ai due sopralluoghi sono allegati alla presente relazione.

3. RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 1)

3.1. Verifica della sussistenza di carenze nella documentazione presentata dai creditori.

Premessa

L'art. 498 del c.p.c. prevede che "debbono essere avvertiti dell'espropriazione i creditori che sui beni pignorati abbiano un diritto di prelazione risultante da pubblici registri".

L'art. 599 del c.p.c. prevede che "possono essere pignorati i beni indivisi anche quando non tutti i proprietari sono obbligati dal creditore"; in tal caso deve essere notificato avviso anche agli altri comproprietari a cura del creditore pignorante.

3.1.1. Avvisi ex art. 498 c.p.c.

Per verificare l'esistenza di creditori ai quali il creditore procedente doveva inviare gli avvisi ex art.498 c.p.c. si è esaminata la relazione notarile del 05/03/2014 a firma del dott. Maria Angela Messana, notaio in Palermo.

Nella suddetta relazione notarile gli immobili oggetto del pignoramento sono così individuati:

1.a) Appartamento sito in Palermo, via Corradino di Svevia n. 48, piano terzo a sinistra salendo la scala F dell'edificio C, composto da 2 stanze, salone cucina, w.c. bagno, w.c. doccia, disimpegno e terrazza. Censito al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 51, p.lla 2372/259 (cat. A2);

2.a) Prefabbricato ad una elevazione fuori terra, con struttura portante in massello di legno e copertura a falde inclinate, sito nel Comune di Altofonte, località Rebuttone contrada Valle Leva, composto da una stanza, cucina e w.c. bagno, ivi compreso il terreno di pertinenza pari a mq 1.800,00 circa ivi compresa l'area di sedime del prefabbricato stesso. Censito al catasto Fabbricati del Comune di Altofonte al foglio 26, p.lla 952 (cat. A7).

2.b) Appartamento sito a Palermo, via Diego D'Amico n. 5, piano settimo di fronte il tavoliere d'arrivo entrando dalla scala B a destra, composto da ingresso, 4 stanze, cucina, w.c. bagno, ripostiglio e disimpegno. Censito al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 61, p.11a 1244/56 (cat. A3).

Dall'esame della suddetta relazione notarile è emerso che gli immobili sono oggetto delle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli significative:

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Palermo in data 26.07.2002 ai nn.28987/3845 a favore di "I", contro "G", terzo datore di ipoteca, sopra il seguente immobile: abitazione di tipo civile (A2) in Palermo, via Corradino di Svevia n. 48, piano 3, vani 5,5, in catasto fabbricati al foglio 51, particella 2372 sub 259. Debitori non datori di ipoteca: "D" e "A". Annotazione in data 25.10.2002 ai nn. 41112/3999 per quietanza e



conferma.

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Palermo in data 30.10.2004 ai nn. 52896/14424 a favore di "I", contro "D", per la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà dell'unità negoziale n.2; "A", terzo datore di ipoteca, per la quota di 1/1 della piena proprietà dell'unità negoziale n.1; "B" e "C", terzi datori di ipoteca, per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di usufrutto dell'unità negoziale n.2, sopra i seguenti immobili:

Unità negoziale n.1: Abitazione di tipo civile (A2) in Palermo, via Corradino di Svevia n. 48, piano 3, int. SX, scala F, vani 5,5, in catasto fabbricati al foglio 51, particella 2372 sub 259.

Unità negoziale n.2: 1) Abitazione in villini (A7) in Altofonte, contrada Valle Leva, piano T, vani 2,5, in catasto fabbricati al foglio 26, particella 952. 2) Abitazione di tipo economico (A3) in Palermo, via Diego D'Amico n. 5, piano 7, vani 5,5, in catasto fabbricati al foglio 61, particella 1244 sub 56.

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Palermo in data 30.06.2007 ai nn. 50698/12505 a favore di "I" contro "D", per la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà dell'unità negoziale n.1; "A" per la quota di 1/1 della piena proprietà dell'unità negoziale n.2; "B" e "C", coniugi in regime di comunione legale, per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di usufrutto dell'unità negoziale n.1, sopra i seguenti immobili:

Unità negoziale n.1: Abitazione di tipo economico (A3) in Palermo, via Diego D'Amico n.5, piano 7, vani 5,5, in catasto fabbricati al foglio 61, particella 1244 sub 56.

Unità negoziale n.2: 1) Abitazione di tipo civile (A2) in Palermo, via Corradino di Svevia n. 48, piano 3, vani 5,5, in catasto fabbricati al foglio 51, particella 2372 sub 259. 2) Autorimessa in Palermo, via Corradino di Svevia n. 48, piano S1, mq. 25, in catasto fabbricati al foglio 51, particella

2372 sub 352.

- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto a Palermo in data 27.12.2013 ai nn. 8509/43864, derivante da provvedimento dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Palermo, rep. n. 5197, a favore di “E” contro “A”, per la quota di 1/1 della piena proprietà dell'unità negoziale n.1 e di 1/1 del diritto di nuda proprietà dell'unità negoziale n. 2; “B” e “C”, per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di usufrutto dell'unità negoziale n. 2, sopra i seguenti immobili:

Unità negoziale n.1: Abitazione di tipo civile (A2) in Palermo, via Corradino di Svevia n. 48, piano 3, interno SX, scala F, edificio C, in catasto fabbricati al foglio 51, particella 2372 sub 259.

Unità negoziale n.2: 1) Abitazione in villini (A7) in Altofonte, contrada Valle Leva-Località Rebuttone, in catasto fabbricati al foglio 26, particella 952.

2) Abitazione di tipo economico (A3) in Palermo, via Diego D'Amico n. 5, piano 7, scala B, in catasto fabbricati al foglio 61, particella 1244 sub 56.

Nel quadro D si legge tra l'altro: “ ... Gli immobili indicati nell'atto di pignoramento sono gli stessi oggetto dell'ipoteca accesa il 30.10.2004 ai nn. 52896/14424 e vengono pignorati con ogni accessorio, accessione, pertinenza, dipendenza, condomini, patti, servitù attive e passive solo quelle legalmente esistenti, tutto incluso e nulla escluso.”

Va infine precisato che con ATTO DI INTERVENTO del 30/10/2014, depositato in Cancelleria in data 31/10/2014, il creditore istante “E” chiedeva di intervenire nella procedura esecutiva immobiliare iscritta al n. 776/2013 R.G. Es. per ulteriori crediti vantati.

Alla luce di quanto sopra, dall'esame della documentazione presente agli atti si evince che è stato effettuato l'avviso ex art. 498 c.p.c. al creditore “E” da

parte del medesimo creditore istante “E”.

3.1.2. Avvisi ex art. 599 del c.p.c.

Per quanto concerne l'eventuale comproprietà dei beni oggetto della procedura di esecuzione, dall'esame della documentazione prodotta dal creditore procedente si evince che gli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare risultano di proprietà esclusiva degli esecutati; pertanto non vi sono ulteriori comproprietari a cui inviare gli avvisi ex art 599 del c.p.c. .

3.2. Esame della relazione notarile.

Il creditore pignorante “E”, (e per esso “F”) ha prodotto una CERTIFICAZIONE NOTARILE IPOCATASTALE (EX L.03/08/1998 N.302) redatta in data 05/03/2014 dal notaio Maria Angela Messana con studio in Palermo.

In tali relazioni vengono riportate:

- la descrizione degli immobili oggetto del pignoramento;
- la storia del dominio ventennale;
- le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli con riferimento al ventennio antecedente la data del pignoramento;
- la relazione catastale.

4. RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 2)

4.1. Individuazione dei beni oggetto del pignoramento.

Con atto di pignoramento del 04/12/2013 (trascritto in data 27/12/2013 n.58509/43864) il creditore pignorante “E”, chiedeva che venissero sottoposti a pignoramento i seguenti tre beni riconducibili ai sig.ri “A”, “B” e “C” con ogni relativa accessione, accessorio, pertinenza, dipendenza, condomini, patti, servitù attive e di quelle passive solo quelle legalmente esistenti, tutto incluso e nulla escluso:

- IMMOBILE 1: Appartamento sito in Palermo, via Corradino di Svevia n.48,

piano terzo a sinistra salendo la scala F dell'edificio C, composto da 2 stanze, salone, cucina, w.c. bagno, w.c. doccia, disimpegno e terrazza; censito al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 51, p.lla 2372/259 (cat.A2); per il quale "A" deteneva il DIRITTO DI PROPRIETÀ (1/1).

- IMMOBILE 2: Prefabbricato ad una elevazione fuori terra, con struttura portante in massello di legno e copertura a falde inclinate, sito nel Comune di Altofonte, località Rebuttone, contrada Valle Leva, composto da una stanza, cucina e w.c. bagno, ivi compreso il terreno di pertinenza pari à mq.1.800,00 circa ivi compresa l'area di sedime del prefabbricato stesso. Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Altofonte al foglio 26, p.lla 952 (cat.A7); per il quale "A" deteneva il DIRITTO DI NUDA PROPRIETÀ, mentre "C" e "B" detenevano ciascuno la quota di 1/2 del DIRITTO DI USUFRUTTO.
- IMMOBILE 3: Appartamento sito a Palermo, via Diego D'Amico n.5, piano settimo di fronte il tavoliere d'arrivo entrando dalla scala B a destra, composto da ingresso, 4 stanze, cucina, w.c. bagno, ripostiglio e disimpegno. Censito al N.C.E.U. del Comune di Palermo, al foglio 61, p.11a 1244/56 (cat.A3); per il quale "A" deteneva il DIRITTO DI NUDA PROPRIETÀ, mentre "C" e "B" detenevano ciascuno la quota di 1/2 del DIRITTO DI USUFRUTTO.

Alla luce di quanto sopra (ed alle precisazioni di pag. 4 e 5) si è proceduto alla formazione di due lotti per la vendita così individuati:

LOTTO "A": APPARTAMENTO sito in Palermo, via Corradino di Svevia n.48, piano terzo a sinistra salendo la scala F dell'edificio C (rif. catastali: foglio 51 del Comune di Palermo, p.lla 2372 sub. 259, cat. A2).

LOTTO "B": APPARTAMENTO sito in Palermo, via Diego D'Amico n.5, scala B, piano settimo, interno n.23 (rif. catastali: foglio 61 del Comune di Palermo,



p.lla 1244 sub. 56, cat. A3).

4.2. Regolarità del bene di cui al LOTTO “A” sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

Lo scrivente ha effettuato ricerche presso pubblici uffici acquisendo la seguente documentazione:

- AGENZIA DELLE ENTRATE - SERVIZI CATASTALI: visura attuale, visura storica, planimetria catastale dell'immobile.
- COMUNE DI PALERMO - SETTORE URBANISTICA ED EDILIZIA: a seguito dell'istanza prot. AREG-2014/0896584-A del 04/11/2014, il CTU reperiva la seguente documentazione:
 - CONCESSIONE EDILIZIA n. 483 del 27/12/1991.
 - CONCESSIONE EDILIZIA in variante n. 27 del 29/03/1993.
 - CONCESSIONE EDILIZIA n.27 del 23/05/1996.
 - CERTIFICATO DI ABITABILITÀ ED AGIBILITÀ rilasciato dal Municipio di Palermo - Ripartizione Edilizia Privata - in data 15/04/1999, protocollo di uscita n. 12702-3370/99 del 20/10/1999. In particolare, a pag.48 del certificato, l'immobile viene così descritto *“PIANO TERZO – appartamento porta a sinistra percorrendo il pianerottolo (in catasto sub 259) composto da salone con annesso ripostiglio, due stanze, cucina, due wc, spazio di disimpegno e terrazza coperta di collegamento”*.
- NOTAIO RUFFINO. ATTO DI COMPRAVENDITA del 09/09/2002 rep.31857 racc. 6124 a rogito del Notaio Anna Maria Ruffino di Palermo, trascritto in data 20/09/2002 ai numeri 35767/28098, con il quale il sig.ra “A” acquistava da “G” *un appartamento per civile abitazione sito nel comune di Palermo, via Corradino di Svevia n.48, piano terzo a sinistra salendo la scala “F”*

dell'edificio "C" composto da due stanze, salone cucina W.C. bagno, doccia , disimpegno, e terrazza... Censito al catasto fabbricati di Palermo al foglio 51, particella 2372 sub 259, zona censuaria 2°, categoria A/2, classe 8°, vani 5,5, superfice catastale metri quadrati 128, R.C. euro 511,29.

Nello stesso atto è inserita anche la comproprietà indivisa, in ragione di metri quadrati 10 (dieci) circa, della porzione di piano interrato a quota - 8.75, vincolato a parcheggio destinato ad autorimessa collettiva... ricadente sulla particella 2372 sub 403 del foglio 51 . Per quest'ultima il G.E., con provvedimento del 10/04/2015 autorizzava il CTU ad "escludere dalla stima il posto auto in questione" considerato che "la pertinenza è dotata di autonomi identificativi catastali (non inseriti nel pignoramento) e che, per sua natura, non è inscindibile rispetto al bene principale". Pertanto, il posto auto non è stato considerato nella presente ctu.

CONFORMITÀ TRA PLANIMETRIA CATASTALE E STATO DI FATTO

Per quanto concerne lo stato di fatto dell'immobile, il confronto della planimetria catastale presentata agli uffici dell'Agenzia dell'Entrate in data 16/03/1998 con la planimetria di rilievo redatta dal sottoscritto CTU a seguito di sopralluogo, ha evidenziato le seguenti difformità:

- chiusura a veranda del balcone sul retroprospetto;
- ampliamento del vano cucina con accorpamento di porzione di balcone di retroprospetto (chiuso a veranda);
- chiusura a veranda della terrazza di collegamento coperta e cambio di destinazione d'uso.

• CHIUSURA A VERANDA DEL BALCONE SUL RETROPROSPETTO

Trattasi della chiusura a veranda del balcone prospettante sul

retrospetto, realizzata con profilati metallici verniciati ed elementi di chiusura in vetro. All'interno della veranda è presente una parete (con struttura precaria in profilati metallici e vetro, con porta di medesime caratteristiche) che divide la zona adibita a cucina dal resto della veranda.

Le ricerche effettuate presso gli uffici dell'Edilizia Privata del Comune di Palermo non hanno dato riscontro in merito alla presenza ne di atti autorizzativi ne di pratiche edili (ad esempio di richiesta di regolarizzazione della chiusura del balcone a veranda ai sensi dell'art. 20 L.R. 04/2003); pertanto, allo stato attuale, tale intervento deve intendersi effettuato senza alcun titolo edilizio e dunque deve ritenersi abusivo.

- **AMPLIAMENTO DEL VANO CUCINA CON ACCORPAMENTO DI PORZIONE DI BALCONE DI RETROSPETTO (CHIUSO A VERANDA)**

Si è constatato l'avvenuto ampliamento del locale cucina con porzione dell'adiacente balcone chiuso a veranda mediante l'abbattimento del tompagno di separazione cucina/balcone e l'eliminazione del relativo infisso di comunicazione, compreso il controtelaio. In tale porzione di balcone è stata realizzata una cucina in muratura.

Anche in questo caso, dalle ricerche effettuate presso gli uffici dell'Edilizia Privata del Comune di Palermo non è stata riscontrata alcuna pratica edilizia in merito; pertanto il suddetto ampliamento deve considerarsi essere stato realizzato abusivamente.

Il suddetto ampliamento costituisce anche un cambiamento di destinazione di uso della porzione di balcone (da semplice balcone con veranda a ampliamento del locale cucina) non regolarizzabile ai sensi delle vigenti normative urbanistiche.

Pertanto occorrerà effettuare lavori edili per ripristinare la parete esterna



ed il relativo infisso di collegamento con il balcone, per dismettere la cucina in muratura e ripristinare gli impianti necessari nel locale cucina originario.

Inoltre, considerato che su tale veranda prospetta anche la finestra del locale wc, bisognerà prendere opportuni provvedimenti di ordine igienico sanitario (ad esempio: separazione, mediante parete leggera di profilati in alluminio e vetro, della porzione di veranda prospiciente la finestra del bagno dalla rimanente parte della veranda, etc.).

- **CHIUSURA A VERANDA DELLA TERRAZZA DI COLLEGAMENTO COPERTA E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO.**

Si tratta della chiusura con infissi in metallo e vetro dell'ampia terrazza di collegamento coperta (cfr. certificato di abitabilità pag.48); al suo interno sono stati realizzati un salone ed un cameretta da letto con conseguente cambio di destinazione d'uso della terrazza originaria (cfr. rilievo fotografico).

Anche in questo caso le ricerche effettuate presso gli uffici dell'Edilizia Privata del Comune di Palermo non hanno dato riscontro in merito alla presenza ne di atti autorizzativi ne di pratiche edili (ad esempio, istanza di regolarizzazione della chiusura della terrazza di collegamento a veranda ai sensi dell'art. 20 L.R. 04/2003); pertanto, allo stato attuale, tali modifiche devono intendersi effettuate senza alcun titolo edilizio e dunque sono da ritenersi abusive.

La chiusura della terrazza con infissi in metallo e vetro può essere regolarizzata ai sensi dell'art.20 della L.R. 4/2003 a condizione che venga ripristinata la destinazione d'uso originaria a terrazza coperta (mediante il ripristino dell'infisso esterno che dal corridoio immetteva alla terrazza, il ripristino della pavimentazione originaria al posto dell'attuale parquet, la demolizione delle tramezzature e della porta che suddividono attualmente la



superficie della terrazza in una camera da letto ed un salone, etc.).

PROCEDURE DA ATTUARE PER LA REGOLARIZZAZIONE DEL BENE

Di seguito si riportano le procedure da attuare per la regolarizzazione dell'immobile.

CHIUSURA A VERANDA DEL BALCONE DI RETROPROSPETTO

Bisognerà presentare, agli uffici dell'Edilizia Privata del Comune di Palermo, istanza ai sensi dell'art. 20 L.R. 04/2003 relativa all'avvenuta chiusura a veranda del balcone di retroprospetto, a condizione che venga ripristinata la destinazione d'uso originaria e nel rispetto delle norme igienico sanitarie, salvo ulteriori prescrizioni degli uffici competenti.

CHIUSURA A VERANDA DELLA TERRAZZA DI COLLEGAMENTO

Bisognerà presentare, agli uffici dell'Edilizia Privata del Comune di Palermo, istanza ai sensi dell'art. 20 L.R. 04/2003 relativa all'avvenuta chiusura a veranda della terrazza coperta di collegamento, a condizione che venga ripristinata la destinazione d'uso originaria.

AGGIORNAMENTO DELLA SITUAZIONE CATASTALE

Bisognerà procedere alla presentazione della nuova planimetria dell'immobile con le due verande.

I principali costi presunti per la regolarizzazione dell'immobile sono riportati al paragrafo 3.4.2 denominato "Detrazioni e Valore Reale V_R dell'immobile" della relazione di stima del Lotto.

4.3. Regolarità del bene di cui al LOTTO "B" sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

Lo scrivente ha effettuato ricerche presso pubblici uffici acquisendo la seguente documentazione:

- AGENZIA DELLE ENTRATE – SERVIZI CATASTALI: visura attuale, visura storica, planimetria catastale dell'immobile.
- COMUNE DI PALERMO – SETTORE URBANISTICA ED EDILIZIA: a seguito dell'istanza prot. AREG-2014/0896561-A del 04/11/2014, il CTU reperiva la seguente documentazione:

- LICENZA DI COSTRUZIONE n. 191 del 02/03/1966.
- LICENZA DI COSTRUZIONE (VARIANTE) n.801 del 07/10/1967.
- CERTIFICATO DI ABITABILITÀ ED AGIBILITÀ rilasciato dall'Ufficio di Igiene del Municipio di Palermo in data 27/01/1968, relativo allo stabile sito in Palermo via C/57 n.5 (denominato all'epoca Lotto 3).

- ARCHIVIO NOTARILE DI PALERMO: copia dell'atto di compravendita del 27/08/1968, rep. n. 122845 racc. n. 15058, a rogito del Notaio Michele Castellini di Palermo, trascritto il 05/09/1968 ai numeri 27846/22888, con il quale il sig. "B" acquistava l'immobile dal sig. "H".

- DAL SIG. "D": copia dell'ATTO DI COMPRAVENDITA del 15/07/2007 rep.35153/7388 a rogito del NOTAIO ANNA RUFFINO di Palermo, trascritto a Palermo il 27/07/2004 ai nn. 37296/23478 con il quale "B" *"...riservandosi il diritto di usufrutto vita natural durante per la quota di un mezzo ed il diritto di abitazione per tutta la vita sull'intero..."* vendeva, alla moglie "C" *"...per il diritto di usufrutto vitalizio per la rimanente quota di un mezzo (1/2) e per il diritto di abitazione per tutta la vita per l'intero"* e a "D" *"... il DIRITTO DI NUDA PROPRIETÀ sull'intero"* dell'immobile costituente il lotto in questione.

- NOTAIO ANNA MARIA RUFFINO: copia DELL'ATTO DI CESSIONE DI BENE IN CAMBIO DI SERVIZI del 24/12/2009 rep. n. 43006 racc. n.11661, a rogito del Notaio Anna Maria Ruffino di Palermo, trascritto il 29/12/2009 ai numeri 96937/71860, con il quale il sig. "D" trasferiva a "A" il DIRITTO DI NUDA

PROPRIETÀ di due beni, uno dei quali è quello costituente il lotto in esame.

CONFORMITÀ TRA PLANIMETRIA CATASTALE E STATO DI FATTO

Per quanto concerne lo stato di fatto dell'immobile, il confronto della planimetria catastale presentata agli uffici dell'Agenzia delle Entrate in data 18/06/1968 con la planimetria di rilievo redatta dal sottoscritto CTU, non ha evidenziato particolari difformità.

4.4. Identificazione catastale degli immobili

Dal punto di vista catastale gli immobili oggetto del procedimento esecutivo sono così identificati:

- LOTTO A: Unità immobiliare sita in Palermo, via Corradino di Svevia n.48, edificio C, scala F, piano 3, interno SX, il tutto identificato al Catasto Fabbricati di Palermo al foglio, 51, particella n. 2372, sub 259 zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8, consistenza 5,5 vani mq, rendita € 511,29.
- LOTTO B: Unità immobiliare sita in Palermo, via Diego D'Amico n.5, piano 7, identificato al Catasto Fabbricati di Palermo al foglio, 61, particella n. 1244, sub 56, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita € 227,24.

4.5. Conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto.

Alla luce di quanto riportato ai paragrafi 4.2, e 4.3, nonché dall'esame della documentazione agli atti, si evince che:

LOTTO A:

- i dati catastali dell'immobile in oggetto risultano conformi allo stato di fatto;
- la planimetria catastale differisce da quella dello stato di fatto attuale per la chiusura a veranda del balcone coperto sul retroprospetto (e per la

utilizzazione di porzione di tale balcone come cucina) e per la chiusura a veranda della terrazza di collegamento coperta (con realizzazione di due vani al suo interno).

LOTTO B:

- i dati catastali dell'immobile in oggetto risultano conformi allo stato di fatto;
- la planimetria catastale dell'unità immobiliare risulta sostanzialmente conforme allo stato di fatto attuale.

5. RISPOSTE AGLI ALTRI QUESITI POSTI AL CTU

Come precisato in precedenza, i principali costi presunti per la regolarizzazione degli immobili del LOTTO A e del LOTTO B, sono riportati nelle rispettive Relazioni di Stima al paragrafo denominato "Detrazioni e Valore Reale V_R dell'immobile".

Per quanto riguarda la risposta ai quesiti n.3 e n.4 si rimanda ai fascicoletti denominati "RELAZIONE DI STIMA DEL CTU" di ciascun lotto.

Palermo, li 03/09/2015

IL C.T.U.

(ing. Paolo Caramazza)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE IV CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

*** * * * ***

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.776/2013

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. V. LIOTTA

*** * * * ***

LOTTO “ A ”

OGGETTO DELL'ESECUZIONE:

APPARTAMENTO SITO IN PALERMO, VIA CORRADINO DI SVEVIA N.48, PIANO TERZO A SINISTRA SALENDOLA LA SCALA F DELL'EDIFICIO (RIF. CATASTALI: FOGLIO 51 DEL COMUNE DI PALERMO, P.LLA 2372 SUB. 259, CAT. A2).

RELAZIONE DI STIMA DEL CTU

Il C.T.U.

Ing. Paolo Caramazza

SOMMARIO

1. PREMESSA.....	1
2. RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 3).....	1
2.1. Individuazione del bene componente il lotto (tipologia, ubicazione, accessi, confini, dati catastali, pertinenze ed accessori).....	1
2.2. Descrizione complessiva e sintetica del bene (contesto, caratteristiche e destinazione della zona).....	2
2.3. Stato di possesso dell'immobile.	10
2.4. Esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.	10
2.5. Esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.	10
2.6. Attestato di conformità (certificazione) energetica.	11
3. RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 4).....	11
3.1. Dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.).....	11
3.2. Valutazione del bene (criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima).....	11
3.3. Divisibilità del bene.....	12
3.4. Valore di mercato dell'immobile.	12
3.4.1. Stima con il Metodo di confronto.	12
3.4.2. Detrazioni e Valore Reale V_R dell'immobile.	13
4. SCHEDA RIASSUNTIVA.	14



TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE IV CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 776/2013

* * * * *

RELAZIONE DI STIMA DEL CTU RELATIVA A:

LOTTO "A": APPARTAMENTO SITO IN PALERMO, VIA CORRADINO DI SVEVIA N.48, PIANO TERZO A SINISTRA SALENDOLA SCALA F DELL'EDIFICIO (RIF. CATASTALI: FOGLIO 51 DEL COMUNE DI PALERMO, P.LLA 2372 SUB. 259, CAT. A2).

* * * * *

1. PREMESSA.

Con riferimento al quesito posto dal Giudice al sottoscritto in occasione dell'udienza del 03/06/2014, di seguito si risponde ai punti 3) e 4), avendo già risposto ai punti 1) e 2) nella "relazione generale".

2. RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 3).

La descrizione dell'immobile è stata riferita allo stato di fatto al momento del sopralluogo, avendo cura di rilevare l'effettiva consistenza del bene, gli attuali identificativi catastali, il suo stato di conservazione, le caratteristiche della zona, insieme allo stato di possesso attuale, alla regolarità urbanistica, alle eventuali difformità catastali, agli eventuali oneri o vincoli che gravano sul bene.

2.1. Individuazione del bene componente il lotto (tipologia, ubicazione, accessi, confini, dati catastali, pertinenze ed accessori).

Trattasi di un IMMOBILE AD USO ABITATIVO, facente parte di un complesso residenziale costituito da tre edifici principali denominati A, B, C sito a Palermo con accesso principale da via Corradino di Svevia n.48.

L'appartamento in oggetto è ubicato al terzo piano scala F dell'edificio

denominato C dal costruttore; l'immobile confina con appartamento avente accesso dalla stessa scala, con pianerottolo condominiale ed ascensori, con spazi condominiali e con altro edificio dello stesso complesso edilizio.

L'unità immobiliare è censita al Catasto Urbano di Palermo al foglio 51, particella 2372, sub 259, categoria A/2, Cl.8, vani catastali 5,5, rendita catastale € 511,29.

L'immobile fa parte del complesso edilizio costruito in forza delle concessioni n. 483 del 27/12/1991, n. 27 del 29/03/1993, n.27 del 23/05/1996; il complesso edilizio infine è stato dichiarato abitabile/agibile giusto certificato di abitabilità/agibilità del 15/04/1999, protocollo di uscita n. 12702-3370/99 del 20/10/1999.

2.2. Descrizione complessiva e sintetica del bene (contesto, caratteristiche e destinazione della zona).

CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA.

L'immobile è sito in una fascia definita dall'OMI come "semicentrale" del Comune di Palermo, (Codice di zona: C7, Microzona catastale n.5) nel quartiere denominato "Zisa".

Si tratta di una zona la cui destinazione d'uso prevalente degli immobili è quella residenziale con abitazioni, in generale, di tipo economico.

Le attività commerciali di maggiore interesse (supermercati, scuole, agenzie di istituti bancari, farmacie, fermate di mezzi di trasporto pubblico, etc.) si attestano nella vicina via Eugenio l'Emiro.

IL COMPLESSO EDILIZIO.

Come di legge a pag. 1 e 2 del certificato di abitabilità/agibilità del 15/04/1999 (allegato alla ctu), l'immobile fa parte di un COMPLESSO EDILIZIO costituito "... da tre edifici, denominati A-B-C, di cui i primi due costituenti unico

corpo di fabbrica ed il terzo collegato a terrazza con l'edificio A, composti da piano cantinato a quota -2.40 destinato a studi professionali e commerciali, piani cantinati a quota -5.55 e -8.75, destinati a cantinole, da quattordici piani fuori terra, destinati a civile abitazione tranne una parte del piano terra, dell'edificio B, che sarà destinato ad usi agibili; nella realizzazione, all'esterno del perimetro degli edifici di due piani cantinati destinati il primo a box privati ed in parte cantinato del magazzino del piano terra, ed il secondo a parcheggio, e locali tecnologici ed inoltre nella costruzione di corpi accessori" (si rimanda al documento dell'abitabilità per alcune successive variazioni tecniche intervenute ed ivi descritte).

Le strutture sono state realizzate in c.a. e le coperture sono di tipo piano.

Gli edifici principali si possono considerare in generale di "tipologia civile", con buone finiture.

L'accesso principale al complesso avviene da via Corradino di Svevia n.48 per mezzo di un cancello pedonale ed un cancello carrabile.

In prossimità di tale accesso è posta la guardiola del portiere (servizio di portierato attivo).

Gli edifici sorgono all'interno di un'area recintata, dotata di viali pedonali e carrabili; sul retro si trova un'area condominiale adibita a parco giochi.

Il condominio è suddiviso in "scale"; ciascuna Scala è dotata di un androne che conduce al corpo scala ed a due ascensori.

La scala e gli ascensori conducono anche ai piani interrati.

In generale, il complesso edilizio risulta in buono stato di manutenzione.

L'IMMOBILE OGGETTO DEL PROCEDIMENTO.

L'immobile oggetto del procedimento si trova al terzo piano della "Scala F", salendo le scale a sinistra, ed è attualmente composto da:

- un ampio salone che funge anche da ingresso (sup. netta pari a 28,4 mq

circa);

- un piccolo ripostiglio (sup. netta pari a 1,9 mq circa);
- un corridoio (sup. netta pari a 10,4 mq circa);
- un ulteriore piccolo ripostiglio (sup. netta pari a 0,4 mq circa);
- una camera L1 (sup. netta pari a 17,3 mq circa);
- una camera L2 (sup. netta pari a 14,6 mq circa);
- un wc con bagno (sup. netta pari a 6,0 mq circa);
- un wc con doccia (sup. netta pari a 5,4 mq circa);
- un vano cucina (sup. netta pari a 15,9 mq circa, al netto della porzione di cucina ricavata nel balcone verandato, di cui si scriverà in seguito);
- una terrazza coperta di collegamento chiusa con infissi, dove sono stati ricavati altri due vani (di superficie netta pari a 34,9 e 10,8 mq circa).

Sono altresì presenti un balcone sul prospetto principale (di superficie netta pari a 8,7 mq circa) con accesso dal salone e, sul retrospetto, un ampio balcone chiuso a veranda, con accesso dal vano cucina (superficie netta pari a 15,4 mq circa, compreso la porzione utilizzata come cucina).

In definitiva, la superficie coperta al netto dei muri perimetrali e dei tramezzi e soglie, ammonta a circa 100 mq. (escluso balconi e terrazza di collegamento).

L'appartamento risulta ben distribuito e disimpegnato.

L'appartamento, che può considerarsi di tipo civile con buone finiture interne, è dotato di impianto citofonico, idrico, elettrico, gas, televisivo e di condizionamento estate/inverno (centralizzato per l'intero immobile).

La produzione di acqua calda sanitaria avviene con una caldaia posta nel balcone di retropropetto.

La porta di ingresso è blindata e rivestita in legno; le porte interne sono in legno. Gli infissi esterni (finestre e porte finestre) sono in legno e vetro camera,

e muniti di tapparelle in plastica.

La pavimentazione è realizzata con mattoni in ceramica, diversi per forma e decorazione, nei locali wc, cucina e balconi, mentre nei vani principali e nel corridoio è stato posato il parquet. Le pareti ed i soffitti sono rifiniti con idropittura (le pareti dei locali wc sono parzialmente piastrellate).

Tutto l'immobile, attualmente non abitato, si presenta in buono stato di manutenzione, con riserva sulle parti impiantistiche in quanto non erano attive all'atto del sopralluogo.

REGOLARITÀ DEL BENE SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

Lo scrivente ha effettuato ricerche presso pubblici uffici acquisendo la seguente documentazione:

- AGENZIA DELLE ENTRATE - SERVIZI CATASTALI: visura attuale, visura storica, planimetria catastale dell'immobile.
- COMUNE DI PALERMO - SETTORE URBANISTICA ED EDILIZIA: a seguito dell'istanza prot. AREG-2014/0896584-A del 04/11/2014, il CTU reperiva la seguente documentazione:
 - CONCESSIONE EDILIZIA n. 483 del 27/12/1991.
 - CONCESSIONE EDILIZIA in variante n. 27 del 29/03/1993.
 - CONCESSIONE EDILIZIA n.27 del 23/05/1996.
 - CERTIFICATO DI ABITABILITÀ ED AGIBILITÀ rilasciato dal Municipio di Palermo - Ripartizione Edilizia Privata - in data 15/04/1999, protocollo di uscita n. 12702-3370/99 del 20/10/1999. In particolare, a pag.48 del certificato l'immobile viene così descritto *"PIANO TERZO – appartamento porta a sinistra percorrendo il pianerottolo (in catasto sub 259) composto da salone con annesso ripostiglio, due stanze, cucina,*

due wc, spazio di disimpegno e terrazza coperta di collegamento".

- NOTAIO RUFFINO. ATTO DI COMPRAVENDITA del 09/09/2002 rep.31857 racc. 6124 a rogito del Notaio Anna Maria Ruffino di Palermo, trascritto in data 20/09/2002 ai numeri 35767/28098, con il quale il sig.ra "A" acquistava da "G" *un appartamento per civile abitazione sito nel comune di Palermo, via Corradino di Svevia n.48, piano terzo a sinistra salendo la scala "F" dell'edificio "C" composto da due stanze, salone cucina W.C. bagno, doccia , disimpegno, e terrazza... Censito al catasto fabbricati di Palermo al foglio 51, particella 2372 sub 259, zona censuaria 2°, categoria A/2, classe 8°, vani 5,5, superfice catastale metri quadrati 128, R.C. euro 511,29.*

Nello stesso atto è inserita anche la comproprietà indivisa, in ragione di metri quadrati 10 (dieci) circa, della porzione di piano interrato a quota - 8.75, vincolato a parcheggio destinato ad autorimessa collettiva... ricadente sulla particella 2372 sub 403 del foglio 51 . Per quest'ultima il G.E., con provvedimento del 10/04/2015 autorizzava il CTU ad "escludere dalla stima il posto auto in questione" considerato che "la pertinenza è dotata di autonomi identificativi catastali (non inseriti nel pignoramento) e che, per sua natura, non è inscindibile rispetto al bene principale". Pertanto, il posto auto non è stato considerato nella presente ctu.

CONFORMITÀ TRA PLANIMETRIA CATASTALE E STATO DI FATTO

Per quanto concerne lo stato di fatto dell'immobile, il confronto della planimetria catastale presentata agli uffici dell'Agenzia dell'Entrate in data 16/03/1998 con la planimetria di rilievo redatta dal sottoscritto CTU a seguito di sopralluogo, ha evidenziato la seguente difformità:

- chiusura a veranda del balcone sul retroprospetto;

- ampliamento del vano cucina con accorpamento di porzione di balcone di retrospetto (chiuso a veranda);
- chiusura a veranda della terrazza di collegamento coperta e cambio di destinazione d'uso.

- **CHIUSURA A VERANDA DEL BALCONE SUL RETROSPETTO**

Trattasi della chiusura a veranda del balcone prospettante sul retrospetto, realizzata con profilati metallici verniciati ed elementi di chiusura in vetro. All'interno della veranda è presente una parete (con struttura precaria in profilati metallici e vetro, con porta di medesime caratteristiche) che divide la zona adibita a cucina dal resto della veranda.

Le ricerche effettuate presso gli uffici dell'Edilizia Privata del Comune di Palermo non hanno dato riscontro in merito alla presenza ne di atti autorizzativi ne di pratiche edili (ad esempio di richiesta di regolarizzazione della chiusura del balcone a veranda ai sensi dell'art. 20 L.R. 04/2003); pertanto, allo stato attuale, tale intervento deve intendersi effettuato senza alcun titolo edilizio e dunque deve ritenersi abusivo.

- **AMPLIAMENTO DEL VANO CUCINA CON ACCORPAMENTO DI PORZIONE DI BALCONE DI RETROSPETTO (CHIUSO A VERANDA)**

Si è constatato l'avvenuto ampliamento del locale cucina con porzione dell'adiacente balcone chiuso a veranda mediante l'abbattimento del tomagno di separazione cucina/balcone e l'eliminazione del relativo infisso di comunicazione, compreso il controtelaio. In tale porzione di balcone è stata realizzata una cucina in muratura.

Anche in questo caso, dalle ricerche effettuate presso gli uffici dell'Edilizia Privata del Comune di Palermo non è stata riscontrata alcuna pratica edilizia in merito; pertanto, il suddetto ampliamento deve considerarsi essere stato

realizzato abusivamente.

Il suddetto ampliamento costituisce anche un cambiamento di destinazione d'uso della porzione di balcone (da semplice balcone con veranda a ampliamento del locale cucina) non regolarizzabile ai sensi delle vigenti normative urbanistiche.

Pertanto occorrerà effettuare lavori edili per ripristinare la parete esterna ed il relativo infisso di collegamento con il balcone, per dismettere la cucina in muratura e ripristinare gli impianti necessari nel locale cucina originario.

Inoltre, considerato che su tale veranda prospetta anche la finestra del locale wc, bisognerà prendere opportuni provvedimenti di ordine igienico sanitario (ad esempio: separazione, mediante parete leggera di profilati in alluminio e vetro, della porzione di veranda prospiciente la finestra del bagno dalla rimanente parte della veranda, etc.).

- **CHIUSURA A VERANDA DELLA TERRAZZA DI COLLEGAMENTO COPERTA E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO.**

Si tratta della chiusura con infissi in metallo e vetro dell'ampia terrazza di collegamento coperta (cfr. certificato di abitabilità pag.48); al suo interno sono stati realizzati un salone ed un cameretta da letto con conseguente cambio di destinazione d'uso della terrazza originaria (cfr. rilievo fotografico).

Anche in questo caso le ricerche effettuate presso gli uffici dell'Edilizia Privata del Comune di Palermo non hanno dato riscontro in merito alla presenza ne di atti autorizzativi ne di pratiche edili (ad esempio, istanza di regolarizzazione della chiusura della terrazza di collegamento a veranda ai sensi dell'art. 20 L.R. 04/2003); pertanto, allo stato attuale, tali modifiche devono intendersi effettuate senza alcun titolo edilizio e dunque sono da ritenersi abusive.

La chiusura della terrazza con infissi in metallo e vetro può essere regolarizzata ai sensi dell'art.20 della L.R. 4/2003 a condizione che venga ripristinata la destinazione d'uso originaria a terrazza coperta (mediante il ripristino dell'infisso esterno che dal corridoio immetteva alla terrazza, il ripristino della pavimentazione originaria al posto dell'attuale parquet, la demolizione delle tramezzature e della porta che suddividono attualmente la superficie della terrazza in una camera da letto ed un salone, etc.).

PROCEDURE DA ATTUARE PER LA REGOLARIZZAZIONE DEL BENE

Di seguito si riportano le procedure da attuare per la regolarizzazione dell'immobile.

CHIUSURA A VERANDA DEL BALCONE DI RETROPROSPETTO

Bisognerà presentare, agli uffici dell'Edilizia Privata del Comune di Palermo, istanza ai sensi dell'art. 20 L.R. 04/2003 relativa all'avvenuta chiusura a veranda del balcone di retroprospetto, a condizione che venga ripristinata la destinazione d'uso originaria e nel rispetto delle norme igienico sanitarie, salvo ulteriori prescrizioni degli uffici competenti.

CHIUSURA A VERANDA DELLA TERRAZZA DI COLLEGAMENTO

Bisognerà presentare, agli uffici dell'Edilizia Privata del Comune di Palermo, istanza ai sensi dell'art. 20 L.R. 04/2003 relativa all'avvenuta chiusura a veranda della terrazza coperta di collegamento, a condizione che venga ripristinata la destinazione d'uso originaria.

AGGIORNAMENTO DELLA SITUAZIONE CATASTALE

Bisognerà procedere alla presentazione della nuova planimetria dell'immobile con le due verande.

I principali costi presunti per la regolarizzazione dell'immobile sono riportati al paragrafo 3.4.2 denominato "Detrazioni e Valore Reale V_R dell'immobile".

2.3. Stato di possesso dell'immobile.

Dalla relazione notarile agli atti del creditore procedente emerge che l'immobile in oggetto è pervenuto alla sig.ra "A" in forza dell'atto di compravendita rogato il 09/09/2002 dal notaio Anna Maria Ruffino rep.31857, trascritto in Palermo in data 20/09/2002 ai nn. 35767/28098.

Per quanto concerne la presenza di eventuali occupanti, al momento del sopralluogo l'immobile risultava NON ABITATO, ma comunque nella disponibilità dell'esecutata "A".

2.4. Esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

Per quanto è stato possibile appurare si ritiene che non siano presenti formalità, vincoli od oneri di carattere generale gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, se non quanto previsto dall'atto di compravendita e quanto riportato nella relazione notarile, nonché gli oneri di regolarizzazione descritti al punto 2.2 e quantizzati al punto 3.4.2 della presente relazione.

In merito alla presenza di formalità, vincoli od ONERI DI NATURA CONDOMINIALE, a seguito della richiesta del CTU, l'amministratore del condominio sig. "L" consegnava al CTU un prospetto riepilogativo, aggiornato al 25/08/2015, degli oneri condominiali non corrisposti. Tali somme ammontano a complessivi € 1.983,00.

2.5. Esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Per quanto è stato possibile appurare, si ritiene che non siano presenti

formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (cfr. relazione notarile).

2.6. Attestato di conformità (certificazione) energetica.

Da informazioni assunte durante il sopralluogo effettuato, risulta che l'immobile non è dotato di attestato di certificazione energetica (ACE), né di attestato di prestazione energetica (APE).

I costi presunti per la redazione del suddetto attestato sono riportati al paragrafo 3.4.2 denominato "Detrazioni e Valore Reale V_R dell'immobile".

3. RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 4).

3.1. Dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.).

Il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile oggetto del procedimento è dotato di un'ampia area scoperta adibita a parco giochi, oltre che di piazzali, aiuole etc.

Al 3° piano interrato si trova l'autorimessa collettiva ricadente sulla particella 2372 sub 403 del foglio 51. Nell'atto di compravendita prima citato era anche compresa la comproprietà indivisa di tale parcheggio ed assegnato il posto auto identificato in pianta dal n.159.

Si ribadisce che, considerato che la quota parte dell'autorimessa collettiva identificata dal sub 403 della particella 2372 del foglio 51 non è stata oggetto di pignoramento, il posto auto non è stato inserito nella relazione di stima.

3.2. Valutazione del bene (criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima).

Per determinare il più probabile valore di mercato attribuibile in regime di libera contrattazione di compravendita e con riferimento all'attualità, si è ritenuto opportuno operare col METODO DI CONFRONTO, mediante l'individuazione dei

prezzi di mercato di beni analoghi, e l'attribuzione del giusto prezzo dell'immobile oggetto di stima in funzione delle sue proprie caratteristiche.

Per l'acquisizione di dati inerenti i valori assunti in libero mercato da immobili simili a quello in esame si è tenuto conto di fonti specialistiche quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (dell'Agenzia delle Entrate), ed agenzie immobiliari operanti nel territorio (interviste e/o annunci immobiliari).

3.3. Divisibilità del bene.

Non si ritiene di non dover procedere alla divisione del bene.

3.4. Valore di mercato dell'immobile.

3.4.1. Stima con il Metodo di confronto.

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile V_M si è proceduto alla determinazione della superficie convenzionale S_C dell'immobile moltiplicandola per il valore unitario V_U determinato da apposito studio.

SUPERFICIE CONVENZIONALE (S_C).

La superficie convenzionale S_C dell'immobile è stata determinata con riferimento al D.P.R. n. 138 del 23/03/1998, e cioè come somma:

a) delle superfici coperte (ove i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri);

b) delle superfici (lorde) di terrazze e balconi ad uso esclusivo computate nella misura del 30% fino a mq 25 e del 10% per la quota eccedente (il 15% ed il 5% qualora non comunicanti direttamente).

Nel caso di verande derivate dalla chiusura con elementi precari di terrazze coperte e balconi coperti ad uso esclusivo, si è considerato un coefficiente pari al 50% (considerando, anche in questo caso, le superfici lorde).

Il calcolo della superficie convenzionale inoltre è stato effettuato tenendo

conto della situazione dell'immobile a seguito della sua regolarizzazione (veranda in balcone e terrazza di collegamento verandata).

Pertanto, a seguito dei rilievi metrici effettuati sull'immobile durante il sopralluogo ed applicando la metodologia di calcolo sopra descritta, si sono ricavate le seguenti superfici:

Superfici	Mq	Coeff. di omogeneizzaz.	Superf. omogeneizzate Mq
Superficie coperta	117,76	100%	117,76
Superficie di balconi aperti	9,39	30%	2,82
Superficie di verande	68,54	50%	34,27
Superficie convenzionale S_C			154,85

Arrotondando al mq, la superficie convenzionale dell'immobile risulta:

$$S_C = 155 \text{ mq}$$

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO V_U DELL'IMMOBILE.

Da ricerche di mercato inerenti immobili ricadenti nella medesima zona e della stessa tipologia, e tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto della stima, si è giunti a determinare il valore unitario V_U che è pari a 1.900,00 €/mq.

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE V_M .

Nota la superficie commerciale dell'immobile S_C , e desunto il valore unitario V_U , si perviene al più probabile valore di mercato complessivo V_M pari a:

$$V_M = S_C \times V_U = 155 \text{ mq} \times 1.900,00 \text{ €/mq}$$

e cioè:

$$V_M = \text{€ } 294.500,00$$

3.4.2. Detrazioni e Valore Reale V_R dell'immobile.

Le detrazioni da apportare al più probabile valore dell'immobile sopra

determinato sono dovute a:

- spese necessarie per "regolarizzare" l'immobile dal punto di vista edilizio e catastale;
- spese per la redazione dell'attestato di prestazione energetica.

Tali spese sono stimate nella seguente tabella.

Stima delle SPESE AMMINISTRATIVE (oneri, imposte, bolli, sanzioni, etc.) E SPESE TECNICHE (onorari e spese, compreso IVA e cassa prev.) per la pratica edilizia ex art. 20 L.R. 4/03 per regolarizzare la terrazza di collegamento ed il balcone chiusi a veranda	€ 2.800,00
Spese per i lavori di ripristino della terrazza di collegamento e del balcone chiusi a veranda, con IVA:	€ 9.000,00
Spese tecniche per la presentazione della pratica di aggiornamento della situazione catastale (onorari e spese, compreso IVA e cassa prev.):	€ 750,00
Spese tecniche per la redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE) dell'appartamento (compreso IVA e cassa previdenza) (*):	€ 350,00

(*) considerata l'estrema variabilità dei prezzi di mercato per tale prestazione professionale, si ritiene equo stimare un costo di € 350,00 euro, al lordo di iva e cassa previdenza.

In definitiva, l'entità complessiva delle detrazioni stimate ammonta a:

$$D = € 12.900,00$$

Alla luce di quanto sopra, il VALORE REALE dell'immobile risulta:

$$V_R = V_M - D = € 294.500,00 - € 12.900,00$$

e quindi: **$V_R = € 281.600,00$**

(Euro duecentottantaunomilaseicento/00).

4. SCHEDA RIASSUNTIVA.

Si riportano in sintesi i dati caratteristici dell'immobile oggetto di stima.

DESCRIZIONE: appartamento in complesso edilizio sito in Palermo, via Corradino di Svevia n.48, piano terzo a sinistra salendo la scala F dell'edificio C, composto da: due stanze, salone, cucina, w.c. bagno, w.c. doccia, disimpegno, terrazza di collegamento coperta chiusa a veranda, due balconi di cui uno chiuso a veranda. Censito al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 51, p.lla 2372 sub. 259 (cat. A/2). Valore stimato del bene € 281.600,00.
Palermo, li 03/09/2015

IL C.T.U.

Ing. Paolo Caramazza

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE IV CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

*** * * * ***

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.776/2013

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. V. LIOTTA

*** * * * ***

LOTTO “ B ”

OGGETTO DELL'ESECUZIONE:

**APPARTAMENTO SITO IN PALERMO, VIA DIEGO D'AMICO N.5,
SCALA B, PIANO SETTIMO, INTERNO 23 (RIF. CATASTALI:
FOGLIO 61 DEL COMUNE DI PALERMO, P.LLA 1244 SUB. 56,
CAT. A3).**

RELAZIONE DI STIMA DEL CTU

Il C.T.U.

Ing. Paolo Caramazza

SOMMARIO

1. PREMESSA.....	1
2. RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 3).....	1
2.1. Individuazione del bene componente il lotto (tipologia, ubicazione, accessi, confini, dati catastali, pertinenze ed accessori).....	1
2.2. Descrizione complessiva e sintetica del bene (contesto, caratteristiche e destinazione della zona).....	2
2.3. Stato di possesso dell'immobile.....	5
2.4. Esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.....	6
2.5. Esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.....	6
2.6. Attestato di conformità (certificazione) energetica.....	6
3. RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 4).....	7
3.1. Dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, etc.).....	7
3.2. Valutazione del bene (criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima).....	7
3.3. Divisibilità del bene.....	7
3.4. Valore di mercato dell'immobile.....	7
3.4.1. Stima con il Metodo di confronto.....	7
3.4.2. Detrazioni e Valore Reale V_R dell'immobile.....	9
4. SCHEDA RIASSUNTIVA.....	9



TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE IV CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 776/2013

* * * * *

RELAZIONE DI STIMA DEL CTU RELATIVA A:

**LOTTO "B": APPARTAMENTO SITO IN PALERMO, VIA DIEGO D'AMICO N.5,
SCALA B, PIANO SETTIMO, INTERNO 23 (RIF. CATASTALI: FOGLIO 61 DEL
COMUNE DI PALERMO, P.LLA 1244 SUB. 56, CAT. A3).**

* * * * *

1. PREMESSA.

Con riferimento al quesito posto dal Giudice al sottoscritto in occasione dell'udienza del 03/06/2014, di seguito si risponde ai punti 3) e 4), avendo già risposto ai punti 1) e 2) nella "relazione generale".

2. RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 3).

La descrizione dell'immobile è stata riferita allo stato di fatto al momento del sopralluogo, avendo cura di rilevare l'effettiva consistenza del bene, gli attuali identificativi catastali, il suo stato di conservazione, le caratteristiche della zona, insieme allo stato di possesso attuale, alla regolarità urbanistica, alle eventuali difformità catastali, agli eventuali oneri o vincoli che gravano sul bene.

2.1. Individuazione del bene componente il lotto (tipologia, ubicazione, accessi, confini, dati catastali, pertinenze ed accessori).

Trattasi di un IMMOBILE AD USO ABITATIVO, facente parte di un edificio sito a Palermo con accesso principale da via Diego D'Amico n.5, realizzato con licenze edilizie n.191 del 2/3/1966 e n. 801 del 7/10/1967.

L'appartamento in oggetto è ubicato al settimo piano della scala B del condominio; l'immobile confina altri due appartamenti avente accesso dalla

stessa scala, con il pianerottolo condominiale, e con spazi ineditati condominiali.

L'unità immobiliare è censita al Catasto Urbano di Palermo al foglio 61, particella 1244, sub 56, categoria A/3, Cl.4, vani catastali 5,5, rendita catastale € 227,24.

2.2. Descrizione complessiva e sintetica del bene (contesto, caratteristiche e destinazione della zona).

CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA.

L'immobile è sito in una fascia definita dall'OMI come "semicentrale" del Comune di Palermo, (Codice di zona: C4, Microzona catastale n.2) nel quartiere denominato "Santa Rosalia Montegrappa".

Si tratta di una zona la cui destinazione d'uso prevalente degli immobili è quella residenziale con abitazioni, in generale, di tipo economico.

Le attività di maggiore interesse (supermercati, scuole, agenzie di istituti bancari, farmacie, etc.) si attestano nella via Ughetti, nella via Roccella, etc. In zona si trova l'Ospedale Civico; le fermate dell'autobus più prossime sono nella vicina via Madonia ed in via Ughetti.

L'EDIFICIO DI CUI L'IMMOBILE FA PARTE.

L'immobile fa parte di un edificio realizzato con strutture portanti in c.a. e copertura di tipo piano, la cui ultimazione risale al 1968 (cfr. certificato di abitabilità), costituito da undici piani fuori terra (compreso il piano rialzato) ed un piano cantinato.

L'edificio si può considerare in generale di "tipologia economico", con finiture ordinarie.

L'accesso principale al condominio avviene da via Diego D'Amico n.5 per mezzo di un cancello, superato il quale si trova la guardiola del portiere;

attraverso vialetti scoperti si perviene agli androni delle singole scale.

Il condominio è suddiviso in "scale"; ciascuna Scala è dotata di un androne che conduce al corpo scala ed all'ascensore.

In generale, il fabbricato risulta in buono stato di manutenzione.

L'IMMOBILE OGGETTO DEL PROCEDIMENTO.

L'immobile oggetto del procedimento si trova al settimo piano della "Scala B" (interno n.23), ed è attualmente composto da:

- un ingresso (sup. netta pari a 5,5 mq circa);
- un ampio salone (sup. netta pari a 24,2 mq circa);
- un corridoio (sup. netta pari a 18,0 mq circa);
- un vano adibito a soggiorno (sup. netta pari a 11,9 mq circa);
- un ripostiglio (sup. netta pari a 3,7 mq circa);
- una cucina (sup. netta pari a 8,8 mq circa);
- un locale wc con vasca da bagno (sup. netta pari a 5,8 mq circa);
- una camera (sup. netta pari a 18,3 mq circa).

Sono altresì presenti due balconi sul prospetto principale, il primo con accesso dal salone (superficie netta 9,4 mq circa), e il secondo con accesso dalla cucina (superficie netta 9,6 mq circa).

In definitiva, la superficie coperta, al netto dei muri perimetrali e dei tramezzi e delle soglie, ammonta a circa 96 mq (balconi esclusi).

L'appartamento risulta ben distribuito e disimpegnato; risulta esposto solamente sulla via D. D'Amico.

L'appartamento, che può considerarsi di tipo economico, con finiture interne ordinarie, è dotato di impianto citofonico, idrico, elettrico, televisivo; manca l'impianto di riscaldamento; sono presenti attualmente due split per il condizionamento.

La porta di ingresso è blindata e rivestita in legno; le porte interne sono in

legno.

Gli infissi esterni (finestre e porte finestre) sono in metallo e vetro, e muniti di tapparelle in plastica.

La pavimentazione è realizzata con mattoni in graniglia di marmo nei vani principali e nel corridoio, in ceramica nei locali wc, cucina e balconi.

Le pareti ed i soffitti sono rifiniti con idropittura (le pareti dei locali wc e cucina sono parzialmente piastrellate); è anche presente carta da parati.

Tutto l'immobile, abitato attualmente dagli esecutati "B" e "C, si presenta in discreto stato di manutenzione.

Le finiture, compreso i pezzi sanitari, appaiono datate.

REGOLARITÀ DEL BENE SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

Lo scrivente ha effettuato ricerche presso pubblici uffici acquisendo la seguente documentazione:

- AGENZIA DELLE ENTRATE – SERVIZI CATASTALI: visura attuale, visura storica, planimetria catastale dell'immobile.
- COMUNE DI PALERMO – SETTORE URBANISTICA ED EDILIZIA: a seguito dell'istanza prot. AREG-2014/0896561-A del 04/11/2014, il CTU reperiva la seguente documentazione:
 - LICENZA DI COSTRUZIONE n. 191 del 02/03/1966.
 - LICENZA DI COSTRUZIONE (VARIANTE) n.801 del 07/10/1967.
 - CERTIFICATO DI ABITABILITÀ ED AGIBILITÀ rilasciato dal Ufficio di Igiene del Municipio di Palermo in data 27/01/1968, relativo allo stabile sito in Palermo via C/57 n.5 (denominato all'epoca Lotto 3).
- ARCHIVIO NOTARILE DI PALERMO: copia dell'atto di compravendita del 27/08/1968, rep. n. 122845 racc. n. 15058, a rogito del Notaio Michele

Castellini di Palermo, trascritto il 05/09/1968 ai numeri 27846/22888, con il quale il sig. "B" acquistava l'immobile dal sig. "H".

- DAL SIG. "D": copia dell'ATTO DI COMPRAVENDITA del 15/07/2007 rep.35153/7388 a rogito del NOTAIO ANNA RUFFINO di Palermo, trascritto a Palermo il 27/07/2004 ai nn. 37296/23478 con il quale "B" *"...riservandosi il diritto di usufrutto vita natural durante per la quota di un mezzo ed il diritto di abitazione per tutta la vita sull'intero..."* vendeva, alla moglie "C" *"...per il diritto di usufrutto vitalizio per la rimanente quota di un mezzo (1/2) e per il diritto di abitazione per tutta la vita per l'intero"* e a "D" *"... il DIRITTO DI NUDA PROPRIETÀ sull'intero"* dell'immobile costituente il lotto in questione.
- NOTAIO ANNA MARIA RUFFINO: copia DELL'ATTO DI CESSIONE DI BENE IN CAMBIO DI SERVIZI del 24/12/2009 rep. n. 43006 racc. n.11661, a rogito del Notaio Anna Maria Ruffino di Palermo, trascritto il 29/12/2009 ai numeri 96937/71860, con il quale il sig. "D" trasferiva a "A" il DIRITTO DI NUDA PROPRIETÀ di due beni, uno dei quali è quello oggetto di questa stima.

CONFORMITÀ TRA PLANIMETRIA CATASTALE E STATO DI FATTO

Per quanto concerne lo stato di fatto dell'immobile, il confronto della planimetria catastale presentata agli uffici dell'Agenzia delle Entrate in data 18/06/1968 con la planimetria di rilievo redatta dal sottoscritto CTU, non ha evidenziato particolari difformità.

2.3. Stato di possesso dell'immobile.

Dalla relazione notarile agli atti del creditore precedente emerge che:

- La sig.ra "A", esecutata, detiene la NUDA PROPRIETÀ dell'immobile giusto ATTO DI CESSIONE DI BENE IN CAMBIO DI SERVIZI contro "D" del 24/12/2009 rep. n. 43006 racc. n.11661, a rogito del Notaio Anna Maria Ruffino di

Palermo.

- Il sig. "B" e la sig.ra "C" risultano invece USUFRUTTUARI del suddetto immobile (cfr. atto di compravendita del 15/07/2007 rep. 35153/7388 del notaio Anna Ruffino di Palermo).

L'immobile è attualmente abitato dal sig. "B" e dalla sig.ra "C".

2.4. Esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

Per quanto è stato possibile appurare si ritiene che non siano presenti formalità, vincoli od oneri di carattere generale gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, se non quanto previsto dal contratto di compravendita e quanto riportato nella relazione notarile.

In merito alla presenza di formalità, vincoli od ONERI DI NATURA CONDOMINIALE, il sig. "D" consegnava al CTU nota dell'amministratore del condominio sig.ra "M" nella quale la stessa dichiarava che alla data del 01/09/2015 non risultava nessuna morosità.

2.5. Esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Per quanto è stato possibile appurare, si ritiene che non siano presenti formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

2.6. Attestato di conformità (certificazione) energetica.

Da informazioni assunte durante il sopralluogo effettuato, risulta che l'immobile non è dotato di attestato di certificazione energetica (ACE), ne di

attestato di prestazione energetica (APE).

I costi presunti per la redazione del suddetto attestato sono riportati al paragrafo 3.4.2 denominato "Detrazioni e Valore Reale V_R dell'immobile".

3. RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 4).

3.1. Dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, etc.).

Non risultano particolari dotazioni condominiali.

3.2. Valutazione del bene (criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima).

Per determinare il più probabile valore di mercato attribuibile in regime di libera contrattazione di compravendita e con riferimento all'attualità, si è ritenuto opportuno operare col METODO DI CONFRONTO mediante l'individuazione dei prezzi di mercato di beni analoghi, e l'attribuzione del giusto prezzo dell'immobile oggetto di stima in funzione delle sue proprie caratteristiche.

Per l'acquisizione di dati inerenti i valori assunti in libero mercato da immobili simili a quello in esame si è tenuto conto di fonti specialistiche quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (dell'Agenzia delle Entrate), ed agenzie immobiliari operanti nel territorio (interviste e/o annunci immobiliari).

3.3. Divisibilità del bene.

Si ritiene di non dover procedere alla divisione del bene.

3.4. Valore di mercato dell'immobile.

3.4.1. Stima con il Metodo di confronto.

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile V_M si è proceduto alla determinazione della superficie convenzionale S_C dell'immobile moltiplicandola per il valore unitario V_U determinato da apposito studio.

SUPERFICIE CONVENZIONALE (S_C).

La superficie convenzionale S_C dell'immobile è stata determinata con

riferimento al D.P.R. n. 138 del 23/03/1998, e cioè come somma:

a) delle superfici coperte (ove i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri);

b) delle superfici di terrazze e balconi ad uso esclusivo computate nella misura del 30% fino a mq 25 e del 10% per la quota eccedente (il 15% ed il 5% qualora non comunicanti direttamente).

Pertanto, a seguito dei rilievi metrici effettuati sull'immobile durante il sopralluogo (e ipotizzando gli spessori delle murature di tompagno non direttamente rilevabili), applicando la metodologia di calcolo sopra descritta si sono ricavate le seguenti superfici:

Superfici	Mq	Coeff. di omogeneizzaz.	Superf. omogeneizzate Mq
Superficie coperta	110,15	100%	110,15
Superficie dei balconi fino a 25 mq	20,08	30%	6,02
Superficie convenzionale S_C			116,17

Arrotondando al mq la superficie convenzionale dell'immobile si ottiene:

$$S_C = 116,00 \text{ mq}$$

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO V_U DELL'IMMOBILE.

Da ricerche di mercato inerenti immobili ricadenti nella medesima zona e della stessa tipologia, e tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto della stima, si è giunti a determinare il valore unitario V_U che è pari a 1.350,00 €/mq.

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE V_M .

Nota la superficie commerciale dell'immobile S_C , e desunto il valore unitario V_U , si perviene al più probabile valore di mercato complessivo V_M pari a:

$$V_M = S_C \times V_U = 116,00 \text{ mq} \times 1.350,00 \text{ €/mq}$$

e cioè:

$$V_M = \text{€ } 156.600,00$$

3.4.2. Detrazioni e Valore Reale V_R dell'immobile.

La detrazione D da apportare al più probabile valore dell'immobile sopra determinato è dovuta alla spesa per la redazione DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

Considerata l'estrema variabilità dei prezzi di mercato per tale prestazione professionale, si ritiene equo stimare un costo di € 350,00 euro, al lordo di iva e cassa previdenza.

Alla luce di quanto sopra, il VALORE REALE dell'immobile risulta:

$$V_R = V_M - D = \text{€ } 156.600,00 - \text{€ } 350,00$$

e quindi:

$$V_R = \text{€ } 156.250,00$$

(Euro centocinquantaseimiladuecentocinquanta/00)

4. SCHEDA RIASSUNTIVA.

Si riportano in sintesi i dati caratteristici dell'immobile oggetto di stima.

DESCRIZIONE: Appartamento sito a Palermo, via Diego D'Amico n. 5, scala B, piano settimo, interno n.23, composto da: ingresso, salone doppio, soggiorno, camera da letto, cucina, w.c. bagno, ripostiglio, disimpegno e due balconi. Riferimenti catastali: Comune di Palermo foglio 61, p.lla 1244 sub. 56 (cat. A/3). Valore stimato del bene € 156.250,00.

Palermo, li 03/09/2015

IL C.T.U.

(ing. Paolo Caramazza)

