

TRIBUNALE DI PALERMO

Sezione VI Civile – Esecuzioni Immobiliari

Giudice: Dott. **Francesco Gallegra**

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 168/2016

Perizia
immobile sito in Palermo, Via Messina Marine 405

Esperto per la stima: Ing. Marco La Placa

Palermo, 22/12/2018



SOMMARIO

PREMESSA E MANDATO DI CONSULENZA.....	3
ITER DELLE OPERAZIONI PERITALI	6
1. RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 1 DEL DECRETO DI NOMINA	8
2. RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 2 DEL DECRETO DI NOMINA	11
3. RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 3 DEL DECRETO DI NOMINA	18
4. RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 4 DEL DECRETO DI NOMINA	22
5. RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 5 DEL DECRETO DI NOMINA	23
6. RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 6 DEL DECRETO DI NOMINA	24
7. RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 7 DEL DECRETO DI NOMINA	27
8. RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 8 DEL DECRETO DI NOMINA	27
9. RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 9 DEL DECRETO DI NOMINA	28
10. RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 10 DEL DECRETO DI NOMINA	28
11. RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 11 DEL DECRETO DI NOMINA	29
12. RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 12 DEL DECRETO DI NOMINA	29
13. RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 13 DEL DECRETO DI NOMINA	34

Tribunale di Palermo Sezione VI Civile Esecuzioni Immobiliari R.G.Es. 168/2016	RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO <i>Immobile sito in Palermo via Messina Marine, 405</i>	pag. 3 di 34 data 22/12/2018
---	--	---------------------------------

PREMESSA E MANDATO DI CONSULENZA

In data 09/05/2018 è stato notificato al sottoscritto Ing. Marco La Placa il provvedimento del 03/05/2018 con il quale il Signor Giudice dell'Esecuzione Immobiliare disponeva la nomina di esperto per la stima (vedi *Allegato 1*) nella causa in epigrafe, disponendo che l'esperto nominato prestasse giuramento in via telematica mediante sottoscrizione con firma digitale del verbale di accettazione (vedi *Allegato 2*) e depositasse successivamente lo stesso nel fascicolo telematico entro 10 giorni dalla comunicazione del decreto (vedi *Allegato 3*).

Con la trasmissione telematica del verbale di accettazione, il sottoscritto prestava giuramento e dichiarava di accettare l'incarico conferito, avendo il S.G.Es. disposto il controllo preliminare sulla completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. e posto i seguenti quesiti (vedi *Allegato 1*):

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

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼, ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento.”

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

L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano eventuale numero d'interno), degli accessi, delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. [...]
In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di planimetria dello stato reale dei luoghi.”

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

L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto.

Al riguardo, l'esperto:



Tribunale di Palermo Sezione VI Civile Esecuzioni Immobiliari R.G.Es. 168/2016	RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO <i>Immobile sito in Palermo via Messina Marine, 405</i>	pag. 4 di 34 data 22/12/2018
---	--	---------------------------------

- deve acquisire estratto catastale anche storico per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente (procedendo sempre al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).[...]

- deve ricostruire la storia catastale del bene indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato. [...]

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente. [...]"

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

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente prospetto sintetico:

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in _____ alla via _____ n. __ , piano ____ int. ____ ; è composto da _____ , confina con _____ a sud, con ____ a nord, con ____ ad ovest, con ____ ad est; è riportato nel C.F. (o C.T.) del Comune di _____ al foglio _____ , p.lla ____ (ex p.lla _____ o già scheda _____) , sub _____; il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. __ del _____ , cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____ , oppure , l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);

PREZZO BASE euro _____;"

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

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento. [...]"

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

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando:



Tribunale di Palermo Sezione VI Civile Esecuzioni Immobiliari R.G.Es. 168/2016	RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO <i>Immobile sito in Palermo via Messina Marine, 405</i>	pag. 5 di 34 data 22/12/2018
---	--	---------------------------------

- l'epoca di realizzazione dell'immobile;

- gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. ____; concessione edilizia n. ____; eventuali varianti; permesso di costruire n. ____; DIA n. ____; ecc.);

- la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo. [...]

Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità ed acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica. [...]"

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

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi. [...]"

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

L'esperto, in collaborazione con il custode giudiziario, deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. [...]

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

In particolare, l'esperto indicherà:

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 1) Domande giudiziali;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

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

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 3) Diffformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
- 4) Diffformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura)."

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso."



Tribunale di Palermo Sezione VI Civile Esecuzioni Immobiliari R.G.Es. 168/2016	RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO <i>Immobile sito in Palermo via Messina Marine, 405</i>	pag. 6 di 34 data 22/12/2018
---	--	---------------------------------

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

L’esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

In particolare, l’esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato). [...]”

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

L’esperto deve fornire ogni informazione concernente:

- *l’importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
- *eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;*
- *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- *eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.”*

“QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

L’esperto deve indicare il valore di mercato dell’immobile utilizzando i metodi del confronto di mercato, di capitalizzazione del reddito e del costo, giustificando adeguatamente il ricorso all’uno od all’altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie. [...]”

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

ITER DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 06/08/2018, lo scrivente tramite proprie credenziali, ha effettuato una consultazione telematica nella banca dati dell’Agenzia delle Entrate sulla piattaforma SISTER, attraverso la quale ha acquisito copia della visura storica dell’immobile oggetto dell’esecuzione (vedi *Allegato 4*).

In data 30/08/2018, lo scrivente, dopo avere richiesto al creditore precedente tramite pec del 24/07/2018 (vedi *Allegato 5*) certificato di stato civile e di matrimonio degli esecutati (vedi *Allegato 6*) e ricevuto copia via pec dell’estratto degli atti di matrimonio con l’annotazione che il Tribunale di Palermo in data 09/03/2012 ha omologato la separazione consensuale, si è recato presso gli Uffici del Comune di Palermo (settore servizi demografici) e ha acquisito i certificati di residenza della parte esecutata (vedi *Allegato 7*). In pari data, lo scrivente ha richiesto, presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Palermo – Territorio servizi catastali, copia dell’estratto storico e attuale del



Tribunale di Palermo Sezione VI Civile Esecuzioni Immobiliari R.G.Es. 168/2016	RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO <i>Immobile sito in Palermo via Messina Marine, 405</i>	pag. 7 di 34 data 22/12/2018
---	--	---------------------------------

foglio di mappa n.77 (vedi *Allegato 8*)

In data 06/09/2018, lo scrivente inviava alle parti, tramite pec e raccomandata a/r, la nota (vedi *Allegato 9*) con la quale comunicava che il giorno 02/10/2018 alle ore 9,30 avrebbe iniziato le operazioni peritali recandosi presso l'immobile oggetto di pignoramento, sito in Palermo via Messina Marine n° 405, contraddistinto in Catasto Fabbricati al foglio 77 particella 1878 sub 7.

In data 25/09/2018, lo scrivente, tramite proprie credenziali, ha effettuato una consultazione telematica nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate sulla piattaforma SISTER, attraverso la quale ha acquisito copia della planimetria dell'immobile oggetto dell'esecuzione (vedi *Allegato 10*).

In data 02/10/2018, alle ore 9,30, lo scrivente si recava sui luoghi oggetto di pignoramento incontrandosi con solo il sig. **[REDACTED]** della parte eseguita, ed alla presenza del quale lo scrivente con l'ausilio di un collaboratore e del Custode Giudiziario Avv. Rosalia Barraja, accedeva agli ambienti costituenti l'immobile, effettuando le misurazioni di rito e il rilievo fotografico come riportato nel verbale di sopralluogo (vedi *Allegato 11*).

In data 03/10/2018, lo scrivente, richiedeva presso lo studio del **[REDACTED]** notaio in Palermo, l'atto di provenienza dell'immobile (vedi *Allegato 12*).

In data 05/10/2018, lo scrivente inoltrava le richieste (vedi *Allegato 13*) di visione/copia, al Settore Urbanistica e Edilizia del Comune di Palermo, di pratiche di condono/sanatoria e abitabilità relative all'immobile sito in via Messina Marine n° 405.

In data 25/10/2018, lo scrivente inoltrava con pec (vedi *Allegato 13.1*), all'amministratore di condominio dello stabile, richiesta di copie di: attestazione relativa allo stato dei pagamenti delle quote condominiali ordinarie e straordinarie; il rendiconto di gestione consuntivo ed indicazioni di eventuali spese già deliberate; regolamento condominiale ed eventuale trascrizione. In data 05/11/2018 lo scrivente tramite pec riceveva la documentazione sopra elencata (vedi *Allegato 13.2*) ad esclusione del regolamento condominiale.

In data 14/11/2018, lo scrivente ritirava (vedi *Allegati 14-15-16-17*) le copie della documentazione richiesta al Settore Urbanistica e Edilizia del Comune di Palermo.

In data 05/12/2018, lo scrivente, non avendo ricevuto alcuna comunicazione dall'Ufficio Condono relativa all'istanza presentata in data 05/10/2018 (vedi *Allegato 13*), si recava presso il polo tecnico per verificare lo stato della sua richiesta. In quella sede, da un controllo a terminale da parte di un addetto dell'ufficio, risultavano essere presenti: una pratica presentata a nome del Sig. **[REDACTED]** relativa ad un immobile sito in via Messina Marine 405 e tre pratiche a nome della sig.ra **[REDACTED]** di cui non si specificava l'indirizzo.



Tribunale di Palermo Sezione VI Civile Esecuzioni Immobiliari R.G.Es. 168/2016	RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO <i>Immobile sito in Palermo via Messina Marine, 405</i>	pag. 8 di 34 data 22/12/2018
---	--	---------------------------------

Dall'atto di provenienza dell'immobile risulta che lo stesso veniva ceduto dalla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] che l'aveva ricevuto per successione dal padre [REDACTED]. Vista l'omonimia, poiché a terminale non è stato possibile verificare se la sig.ra [REDACTED] fosse la stessa persona indicata nell'atto di compravendita è stato necessario prendere un appuntamento on line per il 19/12/2018 (vedi *allegato 21*) prima data utile per la presa visione delle pratiche in archivio.

In data 19/12/2018, lo scrivente a seguito di presa visione della documentazione di cui è stata fatta richiesta, ha avuto modo di constatare che tale documentazione non ha nulla a che vedere con l'immobile di cui trattasi.

1. RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 1 DEL DECRETO DI NOMINA

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

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 1/4, ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento."

Nell'atto di pignoramento viene riportato:

"[...] sottoposto a pignoramento il seguente bene immobile di proprietà in ragione di 1/2 indiviso ciascuno dei Sigg.ri [REDACTED] gravato dalla ipoteca iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Palermo il 7/1/2006 ain.1004/333, per un montante di € 270.000,00; - appartamento in Palermo, in Catasto fg. 77 part. 1878 sub 7, ctg.A3; con ogni accessione, pertinenza miglioria e diritto sui corpi comuni tutto incluso e nulla escluso".

Nella relazione notarile in atti, redatta dalla Dott.ssa Maria Caterina Agosta, Notaio in Catania, in data 07/04/2016, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, è riportato: "[...] a nome di:

risulta la proprietà del seguente immobile:

- appartamento sito in Palermo via Messina Marine n.6, piano rialzato, censito in catasto al foglio 77, particella 1878 sub 7, ctg. A3 di vani 5,5.

Pervenuto per atto di compravendita del 14 dicembre 2005 ricevuto dal notaio A. Calì, trascritto il 7 gennaio 2006 ai nn.1003/588 da potere di:

[REDACTED]

Alle quali era pervenuto, per l'usufrutto a [REDACTED] e per la nuda proprietà a [REDACTED], in virtù di



Tribunale di Palermo Sezione VI Civile Esecuzioni Immobiliari R.G.Es. 168/2016	RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO <i>Immobile sito in Palermo via Messina Marine, 405</i>	pag. 9 di 34 data 22/12/2018
---	--	---------------------------------

successione den. N. 33, vol. 2780, Uff. Reg. di Palermo, trascritta il 17 maggio 1980 ai nn.18376/15099 in morte di ██████████, nato a Palermo il 18 ottobre 1908 e deceduto il 20 agosto 1978.”

Nell’atto di provenienza dell’immobile, redatto dal Dott. ██████████ Notaio in Palermo, redatto in data 14 dicembre 2005, viene riportato:

“[...] Art.1) La signora ██████████ vende e trasferisce in favore dei signori coniugi ██████████ e ██████████ che indivisamente in compra accettano il seguente bene immobile”;

“[...] L’usufrutto spettante al coniuge superstite signora ██████████ si è estinto in seguito alla di lei morte avvenuta a Palermo il 7 ottobre 2001”.

Pertanto, i diritti reali e i beni oggetto del pignoramento indicati rispettivamente nell’atto di pignoramento e nell’atto di provenienza dell’immobile corrispondono. Dall’analisi della documentazione è emersa una difformità relativa al numero civico indicato nella visura; nella stessa viene indicato come numero civico il n.6. L’immobile risulta al civico 405 della via Messina Marine così come indicato nell’atto di provenienza dell’immobile e correttamente riportato nell’atto di pignoramento. Risulta altresì una variazione catastale di carattere meramente nominale per: “G.A.F., CODIFICA PIANO INCOERENTE”.

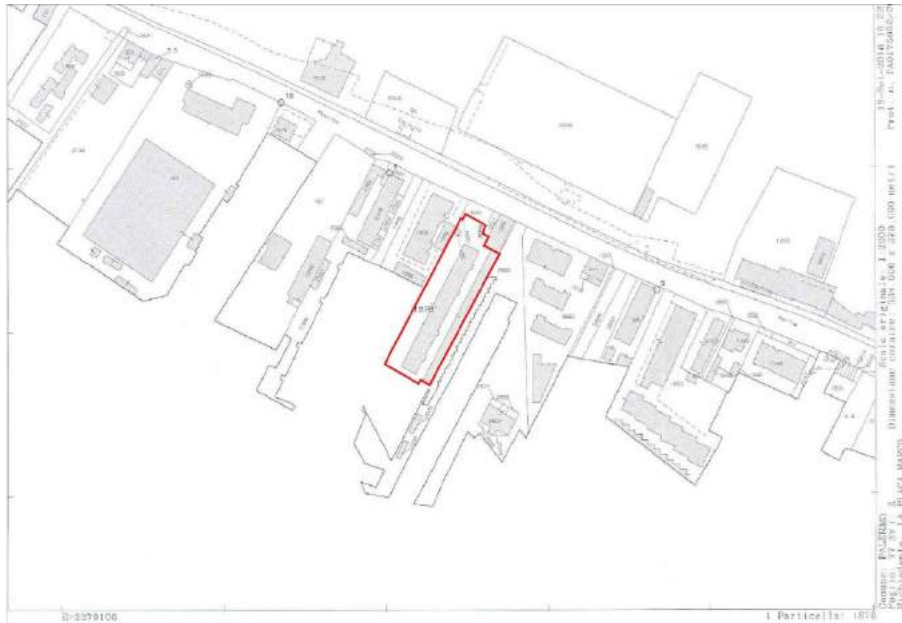
Trattandosi del pignoramento di un solo immobile il sottoscritto procede alla formazione di un unico fascicolo comprendente unLOTTO UNICO.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL’IMMOBILE

- N.C.E.U. di Palermo
- Intestati:
 - ██████████ nato a Palermo il 20/04/1959 – proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con ██████████
 - ██████████ nata a Palermo il 20/04/1963 – proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con ██████████
- Foglio: 77
- Particella: 1878
- Subalterno: 7
- Zona censuaria: 2
- Categoria: A/3
- Classe: 6



- **Consistenza:** n. 5,5 vani
- **Rendita:** € 312,46
- **Indirizzo:** VIA Messina Marine n. 6 piano: T; VEDI VISURA STORICA (CODIFICA PIANO INCOERENTE)



estratto mappa catastale (Fig.77 part. 1878 vedi *Allegato 8*)



ortofoto (fonte Google Earth vedi *Allegato 8.1*)

COERENZE

L'unità immobiliare in argomento, facente parte dell'edificio condominiale sito in Palermo, Via Messina Marine n. 405, confina a nord-est con vano scala C e pianerottolo condominiale; a sud-ovest

Tribunale di Palermo Sezione VI Civile Esecuzioni Immobiliari R.G.Es. 168/2016	RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO <i>Immobile sito in Palermo via Messina Marine, 405</i>	pag. 11 di 34 data 22/12/2018
---	--	----------------------------------

con appartamento di altra proprietà, rimanendo gli altri lati confinanti con spazi liberi, prospicienti aree condominiali. Dalla consultazione telematica nella banca dati dell’Agenzia delle Entrate sulla piattaforma SISTER, si è riscontrata l’assenza dell’elaborato planimetrico, pertanto non è stato possibile risalire al sub della proprietà adiacente.

2. RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 2 DEL DECRETO DI NOMINA

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

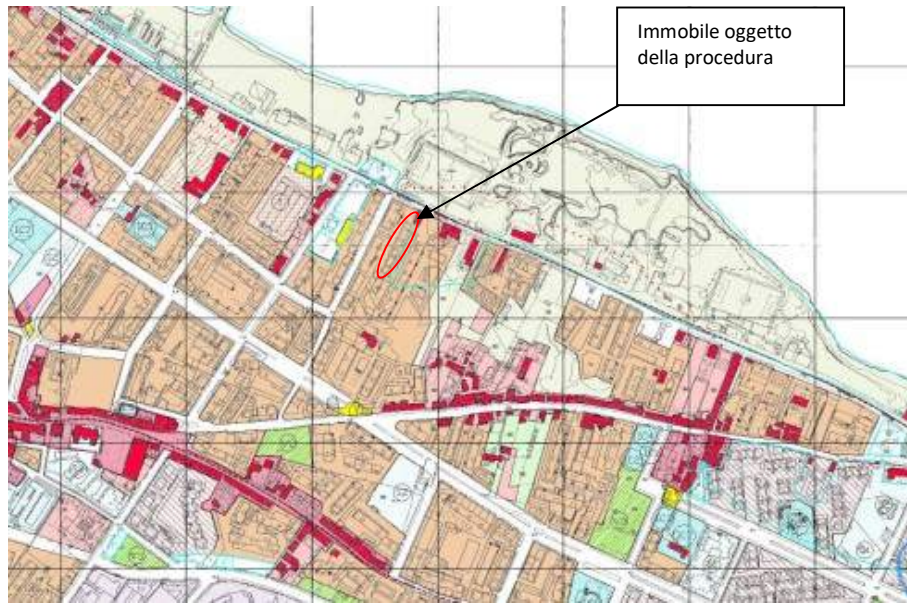
L’unità immobiliare in argomento, destinata e adibita a civile abitazione, è posta al piano rialzato a destra della scala “C” dell’edificio condominiale di Via Messina Marine n. 405 a Palermo.

Come riportato nell’atto di compravendita (vedi *Allegato 12*), lo stesso, ha il diritto esclusivo al posto auto n.34, ubicato nell’area condominiale antistante il prospetto principale dell’edificio.

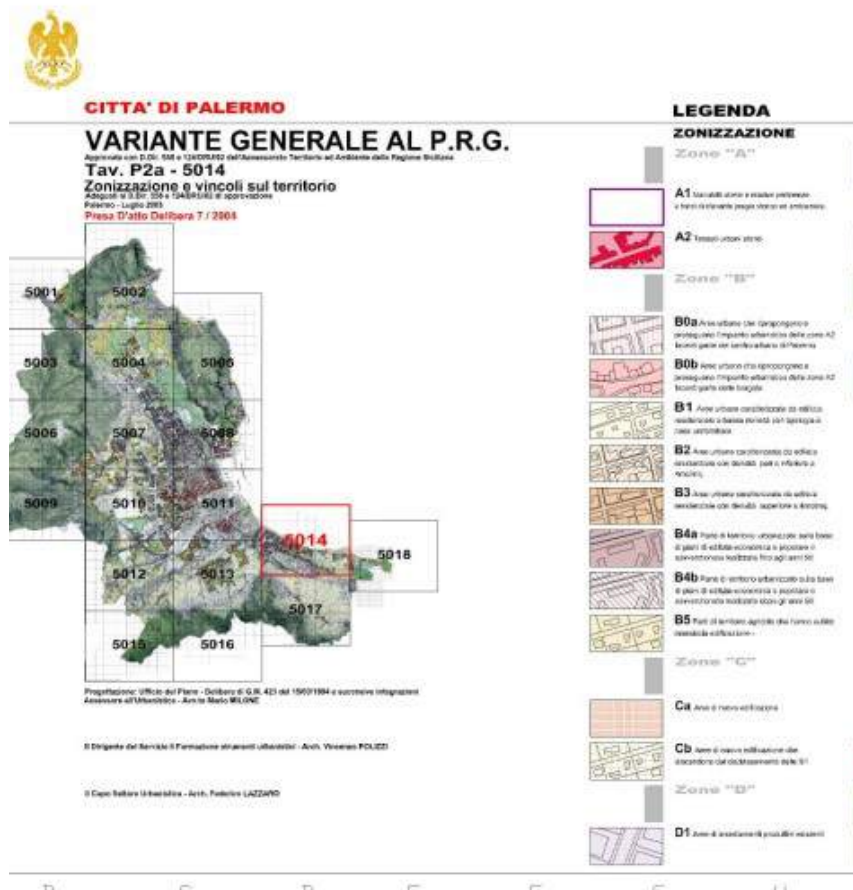


posto auto

Dal punto di vista urbanistico, l’immobile ricade in zona B3 *Aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità superiore a 4 mc/mq* della Variante Generale al P.R.G. del Comune di Palermo, Tavola P2a n° 5014, Zonizzazione e vincoli sul territorio (approvata con D.Dir. 558 e 124/DRU/02 dell’Assessorato Territorio ed Ambiente della Regione Siciliana – Presa d’Atto Delibera 7/2004) (vedi *Allegato 8.2*).



estratto tav. P2a n.5014 P.R.G. città di Palermo (vedi Allegato 8.2)



legenda tav. P2a n.5014 P.R.G. città di Palermo(vedi Allegato 8.2)

Tribunale di Palermo Sezione VI Civile Esecuzioni Immobiliari R.G.Es. 168/2016	RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO <i>Immobile sito in Palermo via Messina Marine, 405</i>	pag. 13 di 34 data 22/12/2018
---	--	----------------------------------

Descrizione del contesto di zona e dell'edificio.

Il bene immobiliare è ubicato in una zona periferica del Comune di Palermo, individuata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare come "D4/Periferica/S.ERASMO-ROMAGNOLO-SPERONE-SETTECANNOLI"; area a carattere prevalentemente residenziale, di non particolare pregio architettonico, caratterizzata dalla presenza del lungomare, dell'Ospedale "Buccheri La Ferla" e non molto distante dal Centro Commerciale "Forum". L'area urbana è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Buoni i collegamenti con i trasporti pubblici (bus, tram) raggiungibili in pochi minuti nel raggio di pochi metri

Il fabbricato, di cui l'appartamento in questione fa parte, è ubicato all'interno di un'area privata condominiale che circonda l'edificio su tutti e quattro i prospetti e lo separa su tre lati dai cortili di altri edifici di pari altezza posti ad una distanza variabile tra i 20 e i 5 metri.

Il fronte principale è esposto a Nord-Ovest e sull'area condominiale prospiciente sono stati riservati i posti macchina per i condomini; il retrospetto è esposto a Sud-Est e sull'area condominiale prospiciente sono stati ricavati dei locali chiusi da saracinesche (box) e un appartamento destinato all'alloggio del portiere, quest'ultimo, attualmente non utilizzato; i prospetti laterali sono esposti a Sud-Ovest e Nord-Est; da via Messina Marine (a Nord-Est), a mezzo cancello carrabile vi è l'accesso all'area privata condominiale.

La costruzione, realizzata tra il 1964 e il 1965, è caratterizzata da strutture portanti in cemento armato e balconi costituiti da mensole a sbalzo; si presenta in discreto stato di manutenzione.

L'edificio è costituito da piano rialzato, cinque piani elevati ed un piano d'attico, oltre la copertura. È suddiviso in quattro scale ciascuna con un suo accesso indipendente tramite portone a due battenti in vetro e alluminio che dà accesso al piccolo androne condominiale ed al corpo scala.

L'edificio è dotato di servizio di portineria ed ascensore ciascuno per ogni corpo scala.

È dotato di impianto di autoclave, è collegato alla rete idrica e fognaria comunale ed alla rete elettrica del Distributore.

Descrizione dell'appartamento

L'abitazione gode di una buona esposizione ed illuminazione, le rifiniture possono considerarsi di buona fattura, versanti in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

La superficie scoperta di pertinenza è costituita da un ampio balcone sul prospetto principale e da un balcone sul retrospetto chiuso a veranda.

L'immobile è dotato di un posto auto ubicato nell'area condominiale antistante il prospetto principale dell'edificio.



Tribunale di Palermo Sezione VI Civile Esecuzioni Immobiliari R.G.Es. 168/2016	RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO <i>Immobile sito in Palermo via Messina Marine, 405</i>	pag. 14 di 34 data 22/12/2018
---	--	----------------------------------

L'abitazione si compone dei seguenti ambienti: sala d'ingresso/disimpegno, cucina semiabitabile, camera matrimoniale, soggiorno, ripostiglio, camera e servizio igienico con doccia. Complessivamente la superficie utile degli ambienti interni, compresa la veranda, è pari a 79,40 mq mentre quella scoperta relativa al balcone sul prospetto principale è pari a 4,95 mq. L'altezza utile interna dell'appartamento è pari a ml 2,93.

DESCRIZIONE	SUPERFICIE
sala d'ingresso/disimpegno	mq 11,18
Cucina	mq 6,42
camera matrimoniale	mq 18,40
Soggiorno	mq 17,45
Ripostiglio	mq 2,84
Camera	mq 13,23
servizio igienico	mq 5,43
veranda	mq 4,45
balcone	mq 4,95
tramezzi interni	mq 2,88
murature portanti (interne ed esterne)	mq 8,73

L'accesso all'appartamento avviene a mezzo porta blindata; la sala d'ingresso ha anche funzione di disimpegno per gli altri ambienti; la camera da letto matrimoniale ed il soggiorno si affacciano sul prospetto principale mentre la seconda camera, il servizio igienico e la cucina con annessa veranda si affacciano sul retrospetto.

Per la pavimentazione dell'appartamento sono stati utilizzati mattoni in graniglia di marmo ad eccezione della cucina e del servizio igienico che sono stati pavimentati con mattoni in grès ceramico. Il balcone sul prospetto principale presenta pavimenti in grès ceramico con soglia perimetrale in marmo.

Tutte le pareti ed i soffitti delle stanze sono intonacate e tinteggiate. Il servizio igienico presenta rivestimenti parietali sino ad un'altezza di 2,40 m con mattoni in grès ceramico, così come è in grès ceramico il rivestimento della zona cottura e lavaggio della cucina.

Il servizio igienico risulta provvisto di lavabo, vaso, bidet e doccia.

Le porte dei vari ambienti sono in legno verniciato di colore noce e vetro satinato.

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con vetrocamera ed avvolgibili in pvc. Tutti gli infissi esterni ad esclusione della veranda e del servizio igienico sono dotati di cancelletti di sicurezza in ferro.



Tutte le rifiniture sono di buona qualità.

Impianti e relative certificazioni

L'unità immobiliare è dotata dei seguenti impianti:

Impianto citofonico sottotraccia.

Impianto antenna TV sottotraccia.

Impianto elettrico per uso civile, dotato di interruttore magnetotermico differenziale con frutti di tipo commerciale e cavidotti sotto traccia, privo di certificazione di conformità ai sensi del DM 37/2008 (ex L.46/90) ma in buone condizioni funzionali e di manutenzione.

Impianto idrico di adduzione e di scarico sottotraccia in buone condizioni di manutenzione.

Impianto a gas per produzione acqua calda sanitaria e alimentazione cucina sottotraccia.

Non è stata fornita alcuna certificazione.

N. 2 climatizzatoricostituiti ciascuno da unità interna ed esterna a servizio della camera da letto matrimoniale e del soggiorno.

L'unità immobiliare non è fornita di impianto di riscaldamento.

Dall'esame degli atti e da informazioni assunte direttamente dal sig. [REDACTED], non risulta che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento sia dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE). Il costo per la redazione e il deposito al Catasto Energetico dell'APE, necessari e preliminari alla vendita, si stima in €. 200,00.



prospetto principale



retrospetto



soggiorno



servizio igienico



cucina



cucina-veranda



camera da letto matrimoniale



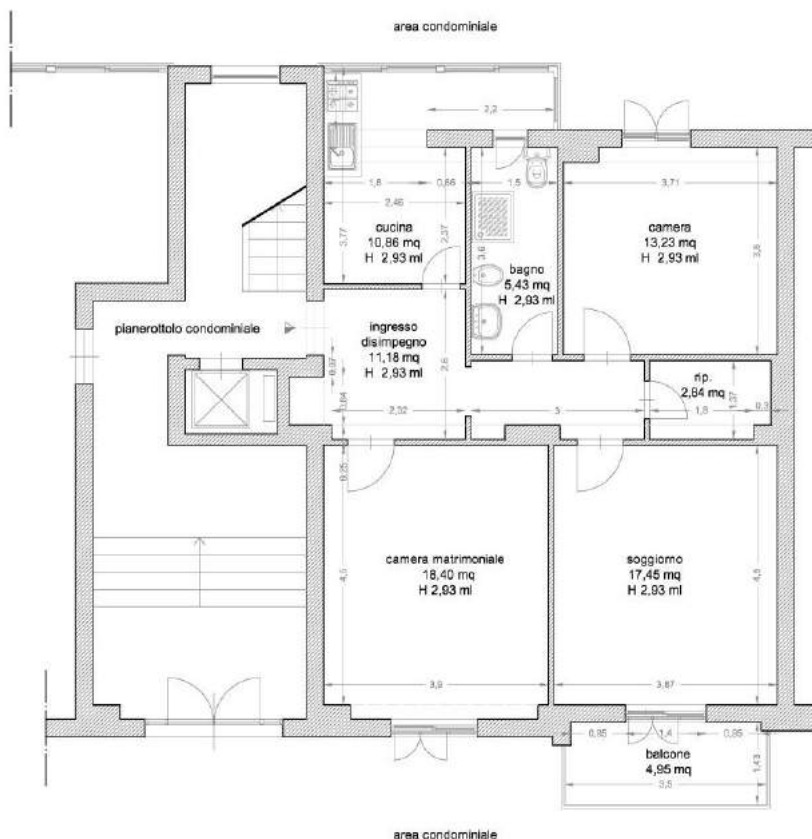
camera



disimpegno



ripostiglio



planimetria stato reale dei luoghi (vedi Allegato 22)

3. RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 3 DEL DECRETO DI NOMINA

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

L'edificio, di cui fa parte l'immobile oggetto del pignoramento è identificato catastalmente al fg.77 particella 1878 derivata dalla soppressione delle particelle 819, 1222, 1223 e 3645 (vedi Allegato 4).

La particella 819 come riportato nella visura storica per immobile “*Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico*” risulta qualità/classe - orto irriguo/2 (vedi Allegato 19).

Le particelle 1222 e 1223 come riportato nelle visure storiche per immobile “*Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico*” risultano qualità/classe U (vedi Allegato 19).

La particella 3645 deriva dalla soppressione della particella 821 che come riportato nella visura storica per immobile “*Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico*” risulta qualità/classe U (vedi Allegato 19).

Dall'esame della documentazione agli atti si è riscontrata l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nell'atto di compravendita (vedi Allegato 12).

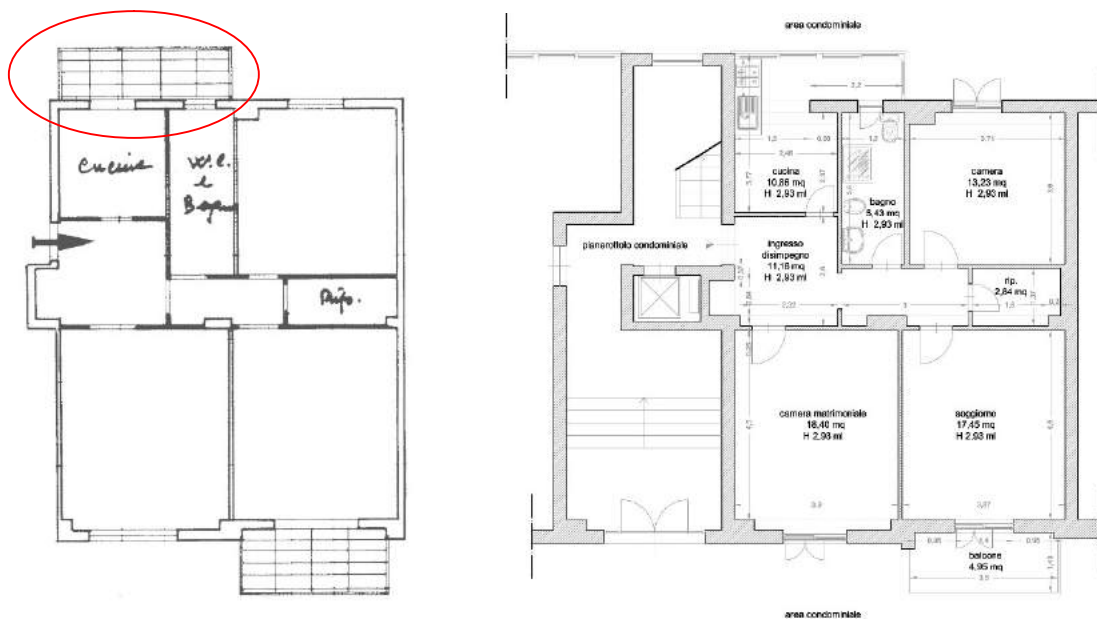
Tribunale di Palermo Sezione VI Civile Esecuzioni Immobiliari R.G.Es. 168/2016	RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO <i>Immobile sito in Palermo via Messina Marine, 405</i>	pag. 19 di 34 data 22/12/2018
---	--	----------------------------------

Non si sono riscontrate variazioni dei dati identificativi catastali.

Si è riscontrata una variazione disposta di ufficio, in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nell'atto di pignoramento del 17/02/2016, definita: "VARIAZIONE del 09/06/2016 protocollo n. PA0154500 in atti dal 09/06/2016 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 44349.1/2016)". Nello specifico il piano R (rialzato) è stato variato in piano T (terra). Tale variazione non corrisponde ad una modifica nella consistenza materiale dell'immobile.

Si è riscontrata un' "anomalia" nei valori relativi alla superficie catastale dichiarata. Dalla visura storica, aggiornata al 08/12/2018 (vedi *Allegato 4*), risulta: superficie catastale totale 139 mq; escluse aree scoperte 134 mq. Da un calcolo effettuato dallo scrivente risulta invece: superficie catastale totale 77 mq; escluse aree scoperte 74 mq.

La situazione reale dei luoghi rispetto la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente presenta alcune difformità.



raffronto planimetria catastale – planimetria stato reale dei luoghi

Il balcone sul retrospetto è stato chiuso a veranda con struttura precaria in alluminio anodizzato, vetrocamera ed avvolgibili in pvc; tale variazione ha comportato la mancata areazione diretta con ambiente esterno del bagno, essendo l'apertura finestrata prospiciente sul balcone; l'infisso della porta finestra della cucina, prospiciente detto balcone, è stata rimossa così come è stato demolito parzialmente il muro di tombagnamento esterno in corrispondenza della cucina; è stata realizzata una cucina in muratura e gli impianti relativi ad essa (idricoadduzione e scarico,



Tribunale di Palermo Sezione VI Civile Esecuzioni Immobiliari R.G.Es. 168/2016	RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO <i>Immobile sito in Palermo via Messina Marine, 405</i>	pag. 20 di 34 data 22/12/2018
---	--	----------------------------------

elettrico e gas)sonostati spostati nella veranda, con conseguente aumento di superficie utile evolume nonché modifica della sagoma dell'edificio.

La chiusura a veranda del balcone, pur se realizzata abusivamente, risulta conforme agli strumenti urbanistici vigenti, quindi regolarizzabile ai sensi dell'art. 20 della L.R. 04/2003, sempre che mantenga il requisito fondamentale di "struttura precaria" e che non comporti variazione di destinazione d'uso della superficie delimitata dalla stessa.

Secondo quanto previsto dal Regolamento Edilizio in materia di illuminazione e ventilazione degli ambienti interni, i locali di categoria S1 (i servizi igienici e bagni degli edifici di abitazione individuale o collettiva, dei complessi scolastici e di lavoro) devono essere forniti di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotati di impianto di aspirazione meccanica, pertanto, tale problematica, riscontrata nell'immobile in oggetto, è risolvibile attraverso l'inserimento di tubazione a vista e/o sottotraccia che canalizzi l'aria del servizio igienico al di fuori dell'ambiente veranda.

La demolizione del muro di compagnameo del retrospetto e l'eliminazione del vano porta finestra della cucina che si apriva sul balcone, nonché il cambio di destinazione d'uso del balcone a cucina (con tutti gli impianti, le finiture e le installazioni ivi contenute) sono, invece opere non conformi agli strumenti urbanistici vigenti, non sanabili ai sensi di legge, per le quali necessita una riconduzione in ripristino allo stato originario di progetto autorizzato.

Pertanto, ai fini della corretta stima del valore di vendita dell'unità immobiliare pignorata, sono appresso valutati sia gli oneri dovuti e le spese tecniche per la regolarizzazione del balcone verandato ai sensi dell'art. 20 L.R. 04/2003 sia i costi necessari ad eliminare le opere non regolarizzabili all'interno del medesimo balcone. Si puntualizza comunque che data la diversa configurazione dell'appartamento conseguente alle difformità summenzionate, si dovrà anche procedere, ai fini del perfezionamento della vendita all'asta, ad un aggiornamento del Catasto Fabbricati presso l'Agenzia delle Entrate mediante, una variazione catastale DOCFA per la realizzazione di una veranda.

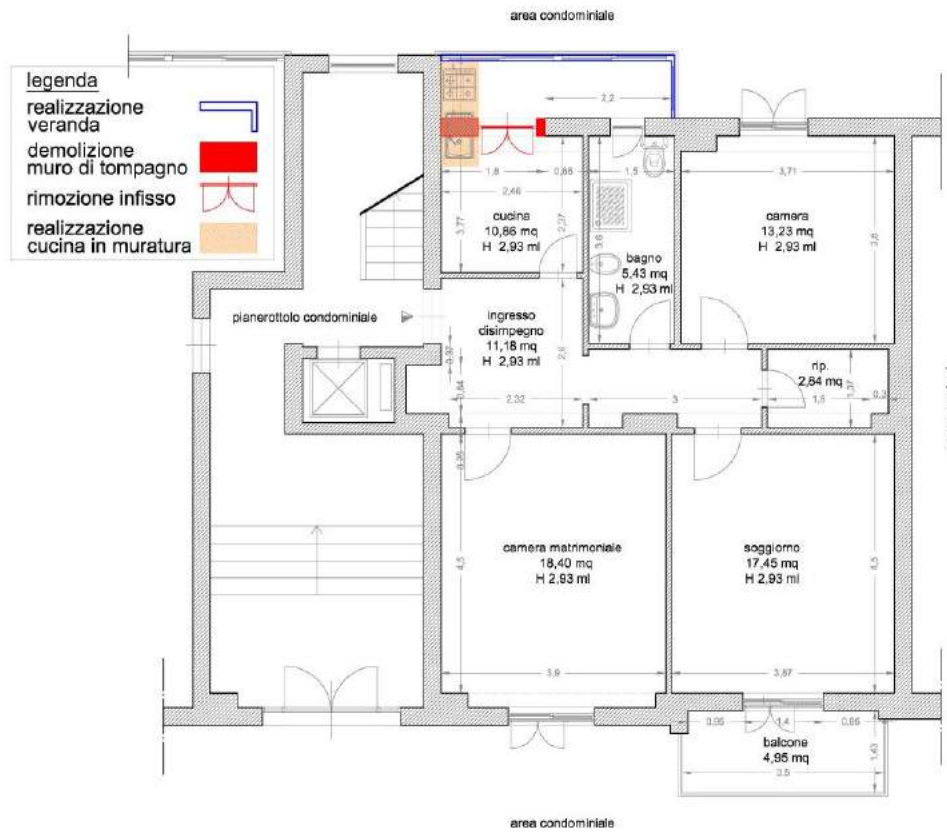
- | | | |
|----|---|----------|
| 1. | Oneri per regolarizzazione del balcone verandato ex art. 20 L.R. 04/2003: | |
| | mq 4,45x €/mq 25,00 | € 111,25 |
| | Spese tecniche per deposito comunicazione ex art. 20 L.R. 04/2003: | |
| | a corpo | € 500,00 |
| | - Costi opere murarie per areazione forzata | € 80,00 |
| | - Costi aspiratore elettrico e tubazione | €80,00 |
| | Spese tecniche per denuncia al N.C.E.U. di Palermo (DOCFA): | |
| | a corpo | € 500,00 |
| 2. | Costi con riconduzione in ripristino opere abusive balcone: | |



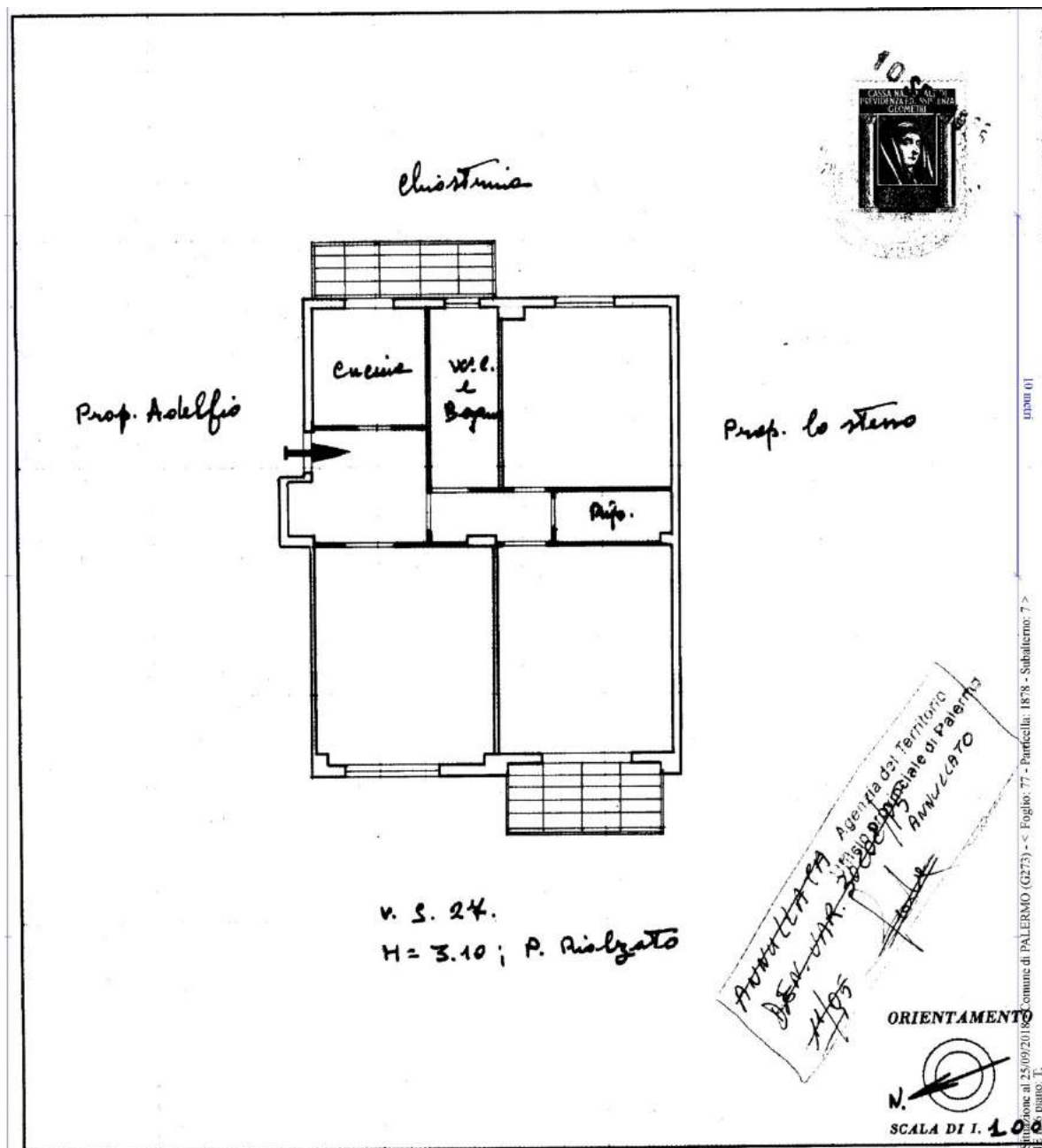
- demolizione cucina in muratura e spostamento impianti	€ 500,00
- ripristino muro di tompagnamento	€ 220,00
- ripristino finiture interne ed esterne cucina e balcone	€ 230,00
- fornitura e montaggio porta finestra	€ 900,00
3. Spese tecniche per redazione e deposito al Catasto Energetico dell'APE: a corpo	€ 200,00
Totale stimato costi per la regolarizzazione dell'immobile:	€ 3.321,25

Per l'eliminazione delle difformità e il ripristino dei luoghi in conformità alla planimetria catastale (vedi Allegato 10) si stima complessivi euro 3.320,00 circa.

Tale costo verrà decurtato dal valore dell'immobile, di cui ai paragrafi che seguono.



planimetria stato reale dei luoghi con indicate le difformità (vedi Allegato 23)



planimetria catastale (vedi Allegato 10)

4. RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 4 DEL DECRETO DI NOMINA

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

LOTTO UNICO: piena e intera proprietà di appartamento ubicato in Palermo alla via Messina Marine n.405, piano rialzato entrando a destra; è composto da ingresso/disimpegno, tre stanze, ripostiglio, servizio igienico e cucina per un totale di 5,5 vani, confina con vano scala C e pianerottolo

Tribunale di Palermo Sezione VI Civile Esecuzioni Immobiliari R.G.Es. 168/2016	RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO <i>Immobile sito in Palermo via Messina Marine, 405</i>	pag. 23 di 34 data 22/12/2018
---	--	----------------------------------

condominiale a nord-est, con appartamento di altra proprietà a sud-ovest, rimanendo gli altri lati confinanti con spazi liberi, prospicienti aree condominiali; è riportato nel C.F. del Comune di Palermo al foglio 77, p.lla1878, sub 7; il descritto stato dei luoghi non corrisponde all'identificazione catastale in ordine alla cucina e al balcone di retrospetto attualmente chiuso da veranda e annesso al vano cucina; vi è licenza di costruzione n. 194 del 2 marzo 1964, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine alla cucina e al balcone di retrospetto; a parere dell'esperto stimatore la chiusura a veranda del balcone può essere regolarizzata ai sensi dell'art. 20 della L.R. n.4 del 16/04/2003, mentre, il cambio di destinazione d'uso e le relative opere, non essendo conformi agli strumenti urbanistici vigenti, non sono sanabili ai sensi di legge, per le quali necessita una riconduzione in ripristino allo stato originario di progetto autorizzato.

Ricade in zona B3 (per il terreno);

Prezzo Base euro 92.000,00.

5. RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 5 DEL DECRETO DI NOMINA

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

Dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale, redatta in data 07/04/2016 dalla Dott.ssa [REDACTED], notaio in Catania, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, si evince, in riferimento alla provenienza dell'immobile, che lo stesso è pervenuto ai Sigg. [REDACTED] da potere delle Sigg.re [REDACTED] per atto di compravendita redatto dal notaio [REDACTED] di Palermo, trascritto il 7 gennaio 2006 ai nn.1003/588 (vedi *Allegato 12*).

A sua volta il bene era pervenuto al venditore per successione del padre [REDACTED] giusta legato contenuto nel testamento pubblico del 18 marzo 1978 notar [REDACTED] a Bagheria, attivato con verbale dello stesso notaro del 16 novembre 1978, registrato a Bagheria il 4 dicembre 1978 al n. 1091, trascritto a Palermo il 6 dicembre 1978 ai nn.40428/34032 (Den. Succ.n.33, vol.2780, registrata il 16/01/1980 al n.145 Uff. Succ. di Palermo).

Essendo stato trascritto il pignoramento in data 07/04/2016 reg. gen. 12200 reg. part. 9274 e avendo verificato che il passaggio di proprietà antecedente di venti anni al pignoramento risulta essere la denuncia di successione n.33 vol. 2780 registrata il 16/01/2018 l'esperto ha ricostruito tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati per un periodo antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.



Tribunale di Palermo Sezione VI Civile Esecuzioni Immobiliari R.G.Es. 168/2016	RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO <i>Immobile sito in Palermo via Messina Marine, 405</i>	pag. 24 di 34 data 22/12/2018
---	--	----------------------------------

6. RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 6 DEL DECRETO DI NOMINA

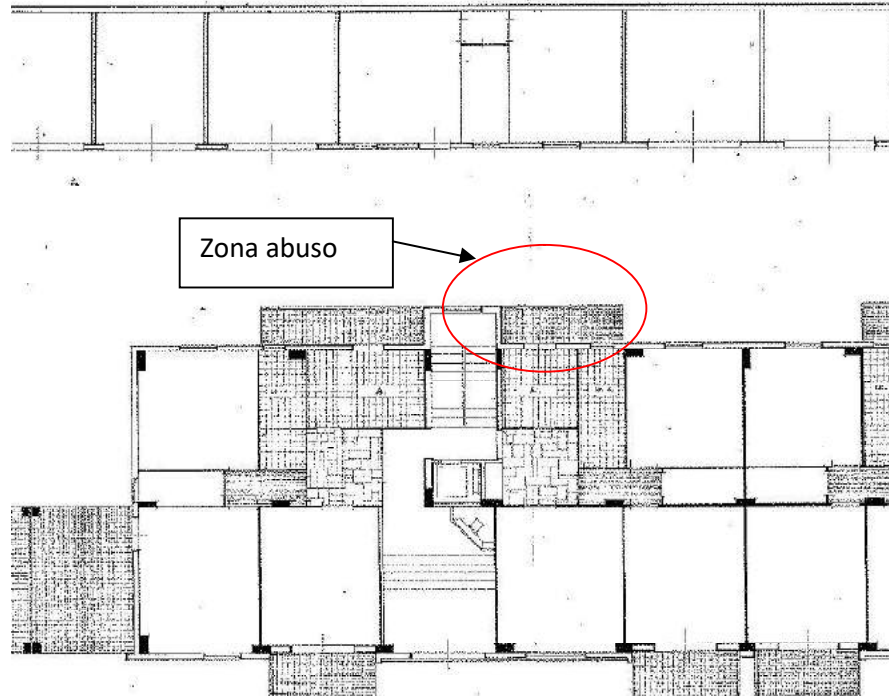
“QUESITO n.6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio e urbanistico.”

Per verificare la regolarità del bene sotto il profilo urbanistico, l'esperto stimatore ha proceduto a eseguire le opportune indagini inoltrando le necessarie istanze presso gli Uffici della Ripartizione Edilizia Privata e Condono Edilizio del Comune di Palermo (vedi *Allegato 13*). In base a tali ricerche è stato possibile reperire presso gli uffici comunali competenti: la Licenza Edilizia n. 194 del 2 marzo 1964 e gli estratti dei grafici di progetto approvati dalla C.E. nella seduta del 31/10/1963; il Certificato d'Uso delle Strutture in C.A. rilasciato dalla Prefettura in data 2 luglio 1965 DIV. IV. N.80008; il Certificato di Abitabilità degli appartamenti rilasciato in data 13 luglio 1965 prot. 8747; il Certificato di Agibilità e Abitabilità dello stabile rilasciato in data 19 luglio 1965 DIV. 3 prot. 7690 (vedi *Allegati 14, 15, 16 e 17*).

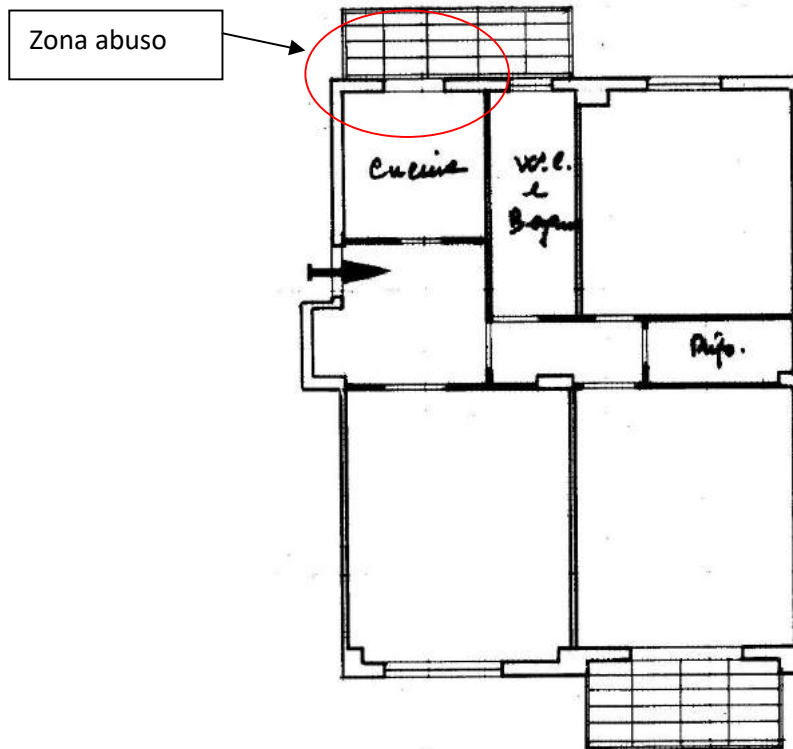
Dalle indagini svolte e dalla documentazione reperita si evince che l'immobile è stato realizzato tra il 1964 e il 1965 con regolare Licenza di Costruzione ed è stato realizzato conformemente agli elaborati di progetto e alla planimetria catastale (vedi *Allegati 10 e 17*).

Dal raffronto della planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria di progetto e la planimetria catastale sono emerse delle difformità rispetto al provvedimento autorizzativo. Il balcone sul retrospetto è stato chiuso a veranda con struttura precaria in alluminio anodizzato, vetrocamera ed avvolgibili in pvc; tale variazione ha comportato la mancata areazione diretta con ambiente esterno del bagno, essendo l'apertura finestrata prospiciente sul balcone; l'infisso della porta finestra prospiciente su detto balcone è stato rimosso e l'originaria muratura perimetrale demolita parzialmente, è stata realizzata una cucina in muratura e gli impianti relativi ad essa (idrico adduzione e scarico, elettrico e gas) sono stati spostati nella veranda, con conseguente aumento di superficie utile e volume nonché modifica della sagoma dell'edificio.



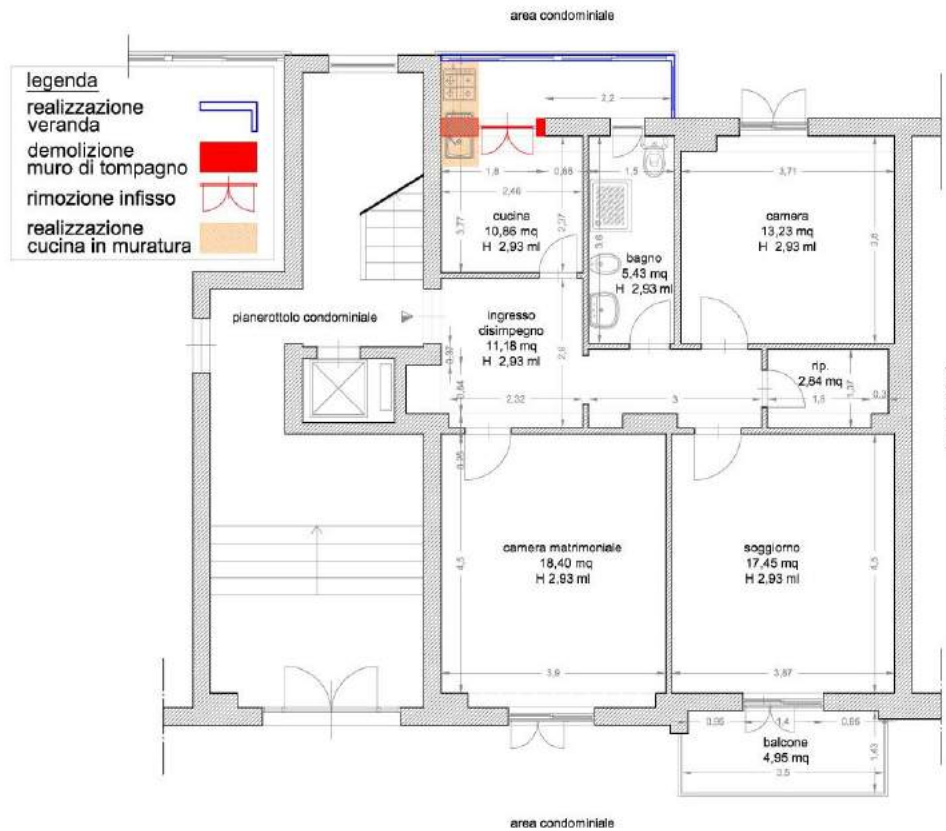


estratto planimetria di progetto Tav.2 piano rialzato



planimetria catastale





planimetria stato reale dei luoghi con indicate le difformità (vedi *Allegato 23*)

Ledifformità riscontrate non permettono la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001.

Al fine di verificare l'eventuale esistenza di pratiche di condono lo scrivente esperto ha effettuato la richiesta di visione/copia, al Settore Urbanistica e Edilizia del Comune di Palermo in data 05/10/2018 (vedi *Allegato 13*); il 19/12/2018 prima data utile per la presa visione delle pratiche in archivio lo scrivente ha appreso che la documentazione in archivio che risultava avere nominativi e indirizzo che potevano far credere ad una relazione con il caso in questione, in realtà non avevano nulla a che vedere con l'immobile di cui trattasi.

A parere dell'esperto stimatore ai sensi dell'art. 20 della L.R. 4/2003 è possibile la chiusura con strutture precarie (quali le verande che rientrano nel concetto di opere interne, a condizione che non risultino prospicienti su spazi pubblici, ma appartenenti a prospetti prospicienti su spazi condominiali) del balcone di retrospetto e il riscontrato problema della mancata areazione diretta del servizio igienico è risolvibile attraverso l'inserimento di tubazione a vista e/o sottotraccia che canalizzi meccanicamente l'aria del servizio igienico al di fuori dell'ambiente veranda. Il cambio di

Tribunale di Palermo Sezione VI Civile Esecuzioni Immobiliari R.G.Es. 168/2016	RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO <i>Immobile sito in Palermo via Messina Marine, 405</i>	pag. 27 di 34 data 22/12/2018
---	--	----------------------------------

destinazione d'uso e le relative opere (demolizione del muro di compagnameo del retroprospetto; eliminazione del vano porta finestra della cucina; realizzazione di porzione di cucina in muratura nel balcone chiuso a veranda), non essendo conformi agli strumenti urbanistici vigenti, non sono sanabili ai sensi di legge, per le quali necessita una riconduzione in ripristino allo stato originario di progetto autorizzato.

Per la regolarizzazione delle difformità e il ripristino dei luoghi, in conformità al provvedimento autorizzativo, consistenti nell'eliminazione della veranda e il ripristino della muratura con relativo infisso si stima in euro 3.320,00 €.

7. RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 7 DEL DECRETO DI NOMINA

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

L'immobile, oggetto della presente relazione di perizia, secondo quanto riportato dalla documentazione allegata agli atti e atto di provenienza dell'immobile (vedi *Allegato 12*), risulta interamente di proprietà dei debitori esecutati, Sigg. [REDACTED] [REDACTED], ciascuno per una quota pari a $\frac{1}{2}$ e costituisce il luogo di residenza del Sig. [REDACTED] [REDACTED]. Mentre la Sig. R. [REDACTED] risulta residente in altro domicilio (vedi *Allegato 7*). Si segnala che i Sigg. [REDACTED] [REDACTED] hanno acquistato il bene in regime di comunione di beni e che in data 09/03/2012 il Tribunale di Palermo ha omologato la separazione consensuale tra i coniugi e con convenzione di negoziazione assistita in data 03/06/2015 annotata il 24/07/2017 è stato concluso l'accordo di cessazione degli effetti civili del matrimonio (vedi *Allegato 18*).

8. RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 8 DEL DECRETO DI NOMINA

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

Dall'esame della documentazione: relazione notarile sostitutiva, ispezione ipotecaria, certificato di matrimonio non risultano vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. In riferimento alla specifica verifica dell'esistenza di regolamento condominiale si segnala che alla richiesta effettuata tramite pec dallo scrivente all'amministratore di condominio non è stato dato riscontro da quest'ultimo facendo presumere allo scrivente l'assenza.

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

Non risultano

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura



Tribunale di Palermo Sezione VI Civile Esecuzioni Immobiliari R.G.Es. 168/2016	RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO <i>Immobile sito in Palermo via Messina Marine, 405</i>	pag. 28 di 34 data 22/12/2018
---	--	----------------------------------

TRASCRIZIONE del 07/01/2006 - Registro Particolare 588 Registro Generale 1003

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 15613/9106 del 14/12/2005

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

(vedi Allegato 20)

ISCRIZIONE del 07/01/2006 - Registro Particolare 333 Registro Generale 1004

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 15614/9107 del 14/12/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

(vedi Allegato 20)

TRASCRIZIONE del 07/04/2016 - Registro Particolare 9274 Registro Generale 12200

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PALERMO Repertorio 943/2016 del 18/02/2016

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

(vedi Allegato 20)

Difformità urbanistico edilizie

Le difformità riscontrate, descritte nella risposta al quesito 6 comportano un costo per la regolarizzazione pari ad €1.850,00 circa e tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.

Difformità catastali

Le difformità riscontrate, descritte nella risposta al quesito 3 comportano un costo per la regolarizzazione paria ad € 1.270,00 circa e tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta.

9. RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 9 DEL DECRETO DI NOMINA

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

L'immobile oggetto di pignoramento, facente parte di un più ampio fabbricato realizzato con regolare Licenza di Costruzione n. 194 del 2 marzo 1964 (vedi *Allegato 14*), non ricade su suolo demaniale.

10. RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 10 DEL DECRETO DI NOMINA

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

Dalle visure catastali (vedi *allegato 4*) e dalla storia dei passaggi catastali (vedi *Allegato 19*) non risulta che il bene pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico, eventuale affrancazione, quindi libero da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà dei debitori non è di natura concessoria, ma di



Tribunale di Palermo Sezione VI Civile Esecuzioni Immobiliari R.G.Es. 168/2016	RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO <i>Immobile sito in Palermo via Messina Marine, 405</i>	pag. 29 di 34 data 22/12/2018
---	--	----------------------------------

esclusiva proprietà.

11. RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 11 DEL DECRETO DI NOMINA

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

Relativamente alle quote condominiali ordinarie e/o straordinarie la D.ssa **[REDACTED]**, amministratrice pro/tempore del Condominio di via Messina Marine 405, ha comunicato al custode giudiziario, a mezzo pec dell’8/10/2018, che le spese ordinarie annue di gestione dell’immobile ammontano ad €=36,00=circa; la stessa attesta che il Sig. **[REDACTED]** alla data del 27 settembre 2018 le ha pagate tutte (vedi *Allegato 13.2*).

Null’altro ha riferito l’amm.trice pro tempore.

Le altre spese fisse dell’unità in questione, sono relative a quanto dovuto alle varie tassazioni ordinarie, quali I.M.U. se dovuta, T.A.R.I. e T.A.S.I. e spese relative a servizi di prima necessità quali erogazione di energia elettrica, erogazione di acqua corrente et..

12. RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 12 DEL DECRETO DI NOMINA

“QUESITO n.12: procedere alla valutazione dei beni.”

Per la stima del valore commerciale dell’immobile oggetto del mandato conferito dal S.G.Es., si procederà utilizzando il metodo del confronto (stima sintetico - comparativa) e di capitalizzazione del reddito (stima analitica).

Al fine dell’applicazione di tali metodi, bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell’estimo edilizio; nel caso in esame si è ritenuto opportuno scegliere il metro quadrato di superficie lorda commerciale quale unità di misura della consistenza dell’immobile.

La superficie commerciale si determina misurando al lordo i muri interni e quelli perimetrali esterni (questi ultimi vanno considerati fino alla mezzera nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliari). I muri interni e quelli perimetrali esterni, che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di cm 50, mentre i muri in comunione con parti comuni o con altre unità immobiliari vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm 25 (riferimento “Istruzioni per la



Tribunale di Palermo Sezione VI Civile Esecuzioni Immobiliari R.G.Es. 168/2016	RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO <i>Immobile sito in Palermo via Messina Marine, 405</i>	pag. 30 di 34 data 22/12/2018
---	--	----------------------------------

determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare").

Alla superficie, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive (balcone e veranda), opportunamente omogeneizzate, ottenendo così la superficie commerciale complessiva. Al tal fine si sono seguite le indicazioni in materia fornite dalla norma UNI 10750, che per il computo delle superfici scoperte considera i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 60% delle verande.

La stima sintetico-comparativa consiste nell'effettuare un'indagine di mercato, volta ad individuare il valore unitario di beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili all'immobile oggetto di stima. Occorre precisare che per caratteristiche intrinseche, in genere si intendono la consistenza del fabbricato stesso, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e manutenzione, le comodità presenti, la dimensione dei vani, l'età della costruzione, la stabilità etc.; mentre per condizioni estrinseche di un immobile in genere si intendono tutte quelle condizioni esterne che possono rendere più o meno appetibile il bene, come ad esempio il collegamento viario (servizi pubblici), la vicinanza a mercati, uffici, pubblici locali, banche, locali di attrazione e di cultura, etc.

Partendo dalla determinazione del valore di mercato medio al metro quadro di un immobile, situato in zona cittadina analoga a quella dell'immobile oggetto di stima, si risale al valore di mercato del bene da stimare.

Moltiplicando il risultato precedente per l'estensione dell'immobile, si ottiene il valore di mercato del bene. Il calcolo dell'estensione dell'immobile viene effettuato in base alla superficie commerciale.

La stima analitica o a redditocomporta, invece, un'elaborazione dei rilevamenti di mercato più scientifica. Si articolasecondo due fasi: la ricerca e la determinazione del reddito netto medio annuo da capitalizzare e la ricerca del saggio di capitalizzazione da applicare all'immobile in comparazione a beni simili ed al loro potenziale rendimento nel tempo. Il valore di mercato del bene oggetto di stima è dato dal rapporto tra il reddito netto e il saggio di capitalizzazione:

$$V_m = R_n / r$$

Il reddito netto è determinato dal reddito lordo decurtato dalle spese a carico del proprietario.

Per quanto sopra esposto, tenuto conto:

- delle informazioni assunte presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Quotazioni immobiliari (OMI) anno 2018 primo semestre (vedi *Allegato 25*);



Tribunale di Palermo Sezione VI Civile Esecuzioni Immobiliari R.G.Es. 168/2016	RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO <i>Immobile sito in Palermo via Messina Marine, 405</i>	pag. 31 di 34 data 22/12/2018
---	--	----------------------------------

- dei valori di mercato acquisiti presso le agenzie immobiliari operanti nel territorio palermitano (vedi *Allegato 26*);
- delle stime su immobili simili (fonte Aste Giudiziarie – Tribunale di Palermo – Sezione IV Civile – Esecuzioni immobiliari: R.Es. n.332/2016; R.Es n. 438/2015; R.Es n.18/2008);
- delle condizioni specifiche in cui versano l'immobile oggetto di stima e l'edificio in cui lo stesso ricade.

Il valore dell'intero bene scaturirà, dunque, dalla media delle due stime svolte con i differenti criteri summenzionati calcolati rispettivamente con metodo sintetico e analitico, come di seguito riportato.

STIMA SINTETICO-COMPARATIVA

L'immobile catastalmente si trova inserito nella tipologia A/3 (abitazioni di tipo economico).

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (fonte OMI), redatto dall'Agenzia del Territorio del Ministero delle Finanze indica, banca dati delle quotazioni immobiliari, nel 1° Semestre 2018, per la zona in oggetto, per la tipologia "abitazioni di tipo economico", in stato di conservazione normale, fornisce un valore minimo di € 750,00/mq ed un massimo di € 1.000,00/mq, riferito alle superfici lorde; pari ad un valore medio di € 875,00 (vedi *Allegato 25*).

I dati acquisiti presso le agenzie immobiliari SCEGLI CASA (con sede a Palermo, via Principe di Palagonia 8/e), UNICARETE IMMOBILIARE (via Leonardo da Vinci 74) e DESIDERIO DI CASA (con sede a Palermo, via Paolo Paternostro 5), nel dicembre 2018, indicano richieste per immobili ad uso residenziale, in zona con caratteristiche similari, nella stessa area urbana e in buono stato di conservazione, pari a un valore medio di € 1.285,00/mq $[(1.320,00+1.117,00+1.417,00)/3]$ (vedi *Allegato 26*).

I documenti reperiti presso il sito Aste giudiziarie Tribunale di Palermo – Sezione IV Civile – Esecuzioni immobiliari, per immobili ad uso residenziale, in zona con caratteristiche similari, nella stessa area urbana e in buono stato di conservazione, forniscono un valore medio di € 1.455,00/mq $[(1.200,00+1.800,00+1.364,00)/3]$.

Mediando e attualizzando i valori sopra citati si è pervenuti al più probabile valore medio unitario per la presente stima pari ad € 1.094,83/mq

$$V_m = \text{€}/\text{mq} \frac{875,00+1.285,00+1.455,00}{3} = 1.205,00 \text{ €}/\text{mq}.$$

3



CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	
DESCRIZIONE	SUPERFICIE
100% superfici calpestabili	mq 74,40
100% superfici pareti divisorie interne	mq 2,88
100% superfici pareti portanti interne e perimetrali	mq 5,26
50% superfici pareti portanti condivise	mq 3,47
25% balconi e terrazze scoperte	mq 1,24
60% veranda	mq 2,67
TOTALE	mq 89,92

Ai fini della valutazione, tenuto conto della superficie commerciale come calcolata in tabella; incifra tonda si assume la superficie lorda commerciale dell'appartamento pari a mq 90, tenuto conto che: l'immobile oggetto di stima non è di recente costruzione; la struttura ha caratteristiche costruttive, tipologiche e finiture di tipo medio, l'immobile si trova in buono stato di manutenzione ordinaria, l'appartamento si trova al piano rialzato con ascensore ed è attualmente l'abitazione di residenza soltanto del Sig. [REDACTED] parte eseguita in qualità di proprietaria, lo scrivente ritiene equo fissare il prezzo unitario di stima in 1.150,00 €/mq e pertanto un valore di mercato pari a:

$$€ 1.150,00 / \text{mq} \times 90 \text{ mq} = € 103.500,00$$

VALORE DI MERCATO (STIMA SINTETICA) = € 103.500,00
(centotremilacinquecento/00)

STIMA ANALITICA O A REDDITO

Il reddito unitario lordo mensile, relativo ad un presunto contratto di locazione di analoghi appartamenti per civile abitazione ricadenti in zona secondo quanto riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (fonte OMI) nel 1° Semestre 2018, considera un valore minimo di € 2,70/mq ed un massimo di € 3,60/mq, riferito alle superfici lorde; pari ad un valore medio di € 3,15 (vedi *Allegato 25*).

I dati acquisiti presso le agenzie immobiliari UNICASARE (con sede a Palermo, via Via Vittorio



Tribunale di Palermo Sezione VI Civile Esecuzioni Immobiliari R.G.Es. 168/2016	RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO <i>Immobile sito in Palermo via Messina Marine, 405</i>	pag. 33 di 34 data 22/12/2018
---	--	----------------------------------

Emanuele 254) HOME ITALIA (con sede a Palermo, via Alfonso Borrelli 50) e STUDIO GIAFAR S.a.S. affiliato TECNOCASA (con sede a Palermo, via Emiro Giafar) nel dicembre 2018, indicano richieste per immobili ad uso residenziale, in zona con caratteristiche simili, nella stessa area urbana e in buono stato di conservazione, pari a un valore medio di € 5,28/mq $[(5,20+5,00+5,65)/3]$ (vedi *Allegato 26*). Mediando e attualizzando i valori sopra citati si è pervenuti al più probabile valore medio unitario per la presente stima pari ad € 4,21/mq

$$Vm = \frac{\text{€}/\text{mq } 3,15 + 5,28}{2} = 4,21 \text{ €}/\text{mq}.$$

Avuto riguardo al parametro unitario medio di riferimento, pari a €/mqxmese4,21 e calcolata una detrazione forfettaria del 20% per spese, ammortamento tasse ed imposte, inesigibilità, ecc., ne consegue un reddito netto annuo (Rn) pari a:

$$Rn = \text{€}/\text{mqxmese}4,21 \times \text{mq } 90,00 \times 12 \times 0,80 = \text{€}/\text{anno } 3.637,44.$$

Dai dati desunti dalla bibliografia specializzata, aggiornati al primo semestre del 2018, il saggio di rendimento i per immobili in simili condizioni nella zona considerata, risulta pari al 3%.

Il valore per capitalizzazione del reddito si individua, pertanto, applicando al valore capitale il saggio di rendimento individuato:

$$Vm = Rn / i = \text{€ } 3.637,44 / 3\% = \text{€ } 121.248,00$$

VALORE DI MERCATO (STIMA ANALITICA) in cifra tonda = € 121.250,00
(centoventunoduecentocinquanta/00)

DETERMINAZIONE DEL VALORE FINALE DELL'IMMOBILE

Il più probabile valore dell'appartamento per civile abitazione oggetto della presente relazione di stima scaturisce, pertanto, dalla media dei valori sopradeterminati, rispettivamente per via sintetica e per via analitica:

$$V = (\text{€ } 103.500,00 + \text{€ } 121.250,00) / 2 = \text{€ } 112.375,00$$

Valore finale = Valore commerciale – oneri per regolarizzazione opere interne:

$$V = \text{€ } 112.375,00 - 3.320,00 = \text{€ } 109.055,00$$

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 15% ($\text{€ } 109.055,00 \times 0,85 = \text{€ } 92.696,75$) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, si propone a base d'asta:

in c.t. pari a € 92.000,00 (in lettere Euro novantaduemila/00).



Tribunale di Palermo Sezione VI Civile Esecuzioni Immobiliari R.G.Es. 168/2016	RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO <i>Immobile sito in Palermo via Messina Marine, 405</i>	pag. 34 di 34 data 22/12/2018
---	--	----------------------------------

13. RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 13 DEL DECRETO DI NOMINA

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

Il pignoramento non ha in oggetto una quota indivisa.

Ritenendo di aver assolto al mandato ricevuto rassegno la presente relazione di valutazione del compendio pignorato costituita da n° 34 pagine dattiloscritte e n° 26 allegati.

Palermo li 22/12/2018

L'esperto stimatore
Ing. Marco la Placa

