

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. ES. DOTT.SSA GRAZIA GIUFFRIDA

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

PROCEDIMENTO R.G. ES. N. 41/2019

PROMOSSO DA

Fino 2 Securitisation s.r.l.
(Avv. C. Mammona)

NEI CONFRONTI DI

A, B

Dott. Ing. MASSIMILIANO DI LIBERTO

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. ES. DOTT GRAZIA GIUFFRIDA

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

PROCEDIMENTO R.G. ES. N. 41/2019

PROMOSSO DA: *Fino 2 Securitisation s.r.l.*

NEI CONFRONTI DI: *A, B*

Indice

1)	<i>Premessa</i>	4
2)	<i>Operazioni peritali</i>	9
3)	<i>Risposta ai quesiti</i>	12
3.1.	“QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento”	12
3.2.	“QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto”	16
3.3.	“QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato”	33
3.4.	“QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto”	36
3.5.	“QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di	

	proprietà in relazione al bene pignorato”37	
3.6.	“QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico”39	
3.7.	“QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell’immobile”42	
3.8.	“QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene”42	
3.9.	“QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale”45	
3.10.	“QUESITO n. 10: verificare l’esistenza di pesi od oneri di altro tipo”45	
3.11.	“QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell’immobile e su eventuali procedimenti in corso”46	
3.12.	“QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni”47	
3.13.	“QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota”54	

Allegati

- | | | |
|----|--|--|
| 1) | <i>Estratto di mappa e visure storiche catastali aggiornate</i> | |
| 2) | <i>Documentazione ipocatastale aggiornata acquisita</i> | |
| 3) | <i>Planimetrie catastali</i> | |
| 4) | <i>Atti di provenienza</i> | |
| 5) | <i>Documentazione reperita presso lo Sportello Unico per l’Edilizia del Comune di Palermo, relativa all’edificio in cui sorge all’immobile pignorato</i> | |

- | | |
|-----|--|
| 6) | <i>Documentazione reperita presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Palermo, relativa all'immobile pignorato</i> |
| 7) | <i>Verbale di sopralluogo</i> |
| 8) | <i>Richiesta inviata dal CTU e risposta dell'Amministratore protempore del Condominio di via Ifigenia n. 18</i> |
| 9) | <i>Documentazione estratta dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Territorio</i> |
| 10) | <i>Documentazione acquisita dalle banche dati commerciali delle quotazioni immobiliari</i> |
| 11) | <i>Confronto tra ortofoto tratta dal servizio Google Earth™ Pro ed estratto di mappa catastale</i> |
| 12) | <i>Allegato fotografico</i> |
| 13) | <i>Rilievo planimetrico</i> |
| 14) | <i>Visura APE effettuata tramite il portale internet SIENERGIA</i> |
| 15) | <i>Planimetria dello stato di fatto dell'appartamento con indicazione delle difformità urbanistiche riscontrate</i> |

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Ill. sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Palermo – Sezione VI Civile – Esecuzioni Immobiliari, Dott.ssa G. Giuffrida

I) Premessa

Con provvedimento del 27/01/2020, il sottoscritto, ing. Massimiliano Di Liberto, con studio in Palermo, via dei Pescatori n. 37, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n. 7364, veniva nominato come esperto stimatore per la valutazione del compendio staggito nell'ambito del procedimento esecutivo immobiliare R.G. Es. n. 41/2019 promosso dalla società Fino 2 Securitisation s.r.l. nei confronti dei sigg. *A* e *B*, disponendone il giuramento in via telematica, mediante sottoscrizione con firma digitale del verbale di accettazione in calce al provvedimento di nomina.

Prestato giuramento in data 30/01/2020, tramite deposito nel fascicolo telematico del suddetto verbale di accettazione firmato, lo scrivente riceveva l'incarico di verificare preliminarmente la completezza della documentazione depositata dal creditore procedente *ex artt. 557 e 567 c.p.c.*, depositando apposito "modulo di controllo della documentazione", e di rispondere successivamente ai seguenti quesiti:

"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.

Dr. Ing. Di Liberto Massimiliano, Via dei Pescatori n. 37 – 90148 Palermo
Tel. 328 1051295, e-mail: ing.massimilianodiliberto@gmail.com
Fax 091 9783063, PEC: massimiliano.diliberto@ordineingpa.it

[...]

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla formazione – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di uno o più lotti per la vendita, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto:

- quali beni dell'atto di pignoramento lo costituiscono (con indicazione anche del numero o della lettera),*
- tre o più confini*
- gli attuali dati di identificazione catastale.*

[...]

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

[...]

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.

[...]

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:

- 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.*

[...]

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.

[...]

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.

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.

[...]

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.

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere, previa stima del valore dell'intero, alla determinazione dello specifico valore della quota.

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti commodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo altresì una bozza di PROGETTO DI DIVISIONE”.

La presente relazione riepiloga le attività svolte e le conclusioni alle quali il sottoscritto è pervenuto dopo avere ultimato lo studio dei documenti, gli accertamenti urbanistico-catastali e quelli di sopralluogo, nonché le indagini di mercato per la stima del prezzo a base d'asta degli immobili oggetto dell'incarico.

2) Operazioni peritali

A seguito dell'incarico ricevuto, preliminarmente il sottoscritto CTU, in collaborazione con il Custode Giudiziario, provvedeva a controllare la documentazione depositata dal creditore procedente *ex artt. 557 e 567 c.p.c.*, con particolare riferimento alla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 28/02/2019 che ricostruisce la storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento. Al fine quindi di procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati, lo scrivente acquisiva la documentazione catastale aggiornata relativa all'immobile oggetto di pignoramento (visure

storiche ed estratto di mappa – si veda l’Allegato n. 1 alla presente relazione) presso l’Agenzia delle Entrate – Territorio. Veniva inoltre effettuata un’ispezione ipotecaria mediante il servizio *online* dell’Agenzia delle Entrate (si veda in Allegato n. 2 la documentazione acquisita), allo scopo di ricostruire i passaggi di proprietà relativi al bene pignorato. Il sottoscritto, ancora, acquisiva dall’Agenzia delle Entrate – Territorio la planimetria catastale dell’immobile pignorato (riportata in Allegato n. 3).

Verificata la completezza della documentazione di cui sopra, veniva quindi compilato con esito positivo e depositato telematicamente, in data 05/05/2020, il modulo di verifica documentazione.

Successivamente, il sottoscritto effettuava ulteriori indagini catastali presso l’Ufficio Provinciale di Palermo dell’Agenzia dell’Entrate – Territorio, e richiedeva ed acquisiva, presso l’Archivio Notarile Distrettuale di Palermo, copia dell’atto di provenienza dell’immobile (atto di compravendita in Notaio Rosaria La Pira di Palermo, rep. n. 13914, racc. n. 6787 del 13/12/2001 – si veda l’Allegato n. 4).

Successivamente, con modalità e tempistiche inevitabilmente influenzate dall’emergenza sanitaria per COVID-19 in corso, allo scopo di verificare la regolarità dell’immobile pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico, lo scrivente faceva istanza allo Sportello Unico per l’Edilizia (SUE) e all’Ufficio Condono Edilizio dell’Area Tecnica della Riqualificazione Urbana e della Pianificazione Urbanistica del Comune di Palermo, al fine di prendere visione ed estrarre copia di tutte le autorizzazioni, concessioni o provvedimenti anche in sanatoria, richiesti o rilasciati in relazione alle unità immobiliari in oggetto. In tale istanza, si richiedeva formalmente copia dei provvedimenti autorizzativi

originari del fabbricato di via Ifigenia n. 18, in cui è ubicato l'appartamento pignorato, e della certificazione di abitabilità dello stesso (si veda l'Allegato n. 5).

Si riscontrava, inoltre, presso l'Ufficio Condono Edilizio, ricercando sia i dati toponomastici e catastali dell'immobile sia i dati anagrafici dei proprietari succedutisi nel tempo, l'esistenza di una istanza di condono – n. 7627 del 01/04/1986 – presentata per l'immobile in oggetto (si veda l'Allegato n. 6).

Sempre in ragione dall'emergenza sanitaria per COVID-19, infine, solo in data 04/10/2021, congiuntamente con l'immissione in possesso da parte del Custode Giudiziario, veniva eseguito il sopralluogo e il rilievo metrico e fotografico dell'immobile (si veda il verbale di accesso del Custode Giudiziario del 04/10/2021, riportato in Allegato n. 7).

Lo scrivente, ancora, per valutare la situazione condominiale dell'unità immobiliare oggetto di stima, con specifico riferimento all'importo annuo delle spese condominiali ordinarie, a eventuali spese non pagate negli ultimi due anni, a eventuali spese straordinarie già deliberate o a eventuali procedimenti giudiziari di recupero crediti in corso, contattava l'Amministratore *pro tempore* del Condominio di cui fa parte l'immobile, il quale, in data 10/01/2022, trasmetteva a mezzo *email* le informazioni richieste (si veda, in Allegato n. 8, l'*email* dell'amministrazione condominiale).

Infine, con ulteriori attività, lo scrivente conduceva le indagini di mercato necessarie ad acquisire i dati e i parametri per la corretta applicazione del procedimento di stima, che verrà esposto successivamente nell'ambito della risposta al Quesito n. 12. A tal fine venivano consultate le banche dati commerciali delle principali agenzie immobiliari disponibili sia su *internet* che sul territorio e le

banche dati delle aste giudiziarie, nonché la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Territorio, e venivano altresì richieste informazioni a professionisti che svolgono attività di custode giudiziario e/o delegato alle vendite forzate (si veda negli Allegati nn. 9 e 10 la documentazione acquisita).

Oggi, ultimata ogni indagine e acquisiti tutti gli elementi documentali necessari alla stima del bene, il sottoscritto rassegna la presente relazione.

3) *Risposta ai quesiti*

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

Nell'atto di pignoramento immobiliare da cui trae origine il procedimento esecutivo n. 41/2019 oggetto della presente relazione, notificato agli esecutati in data 27-28/12/2018 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Palermo – Territorio in data 06/02/2019 ai nn. 4613/3390, si dichiara di sottoporre “*ad esecuzione forzata in danno dei sigg. A e B il seguente immobile:*

- appartamento per civile abitazione non avente caratteristiche di lusso, facente parte del fabbricato denominato “C”, sito in Palermo, via Ifigenia n. 18 a Partanna Mondello, piano rialzato, con ingresso dalla porta a destra del pianerottolo, interno 1, composto da quattro vani, accessori e villetta antistante, al Catasto Urbano del Comune di Palermo al fg. 4, p.lle:

- 1553 sub 13, zona censuaria 5, cat. A/3, classe 7, vani 7,5, R.C. €. 333,11 -1554

Tutto con ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza, diritti o proprietà condominiali, diritti, frutti ed usufrutti, patti, servitù attive e di quelle passive solo quelle legalmente esistenti, e quant'altro possa competere in dipendenza dei titoli di acquisto, dalla situazione dei luoghi, dal possesso protratto nel tempo e dalla legge, e per qualunque titolo, ragione e causale, tutto incluso e nulla escluso, quant'anche non specificatamente indicato”.

Dall'esame della relazione notarile prodotta dal creditore procedente, della documentazione catastale e ipocatastale acquisita dallo scrivente (si vedano gli Allegati nn. 1 e 2), nonché degli atti di provenienza dell'immobile (si veda l'Allegato n. 4), si evince che il bene oggetto del pignoramento, come più nel dettaglio sarà chiarito in risposta al successivo Quesito n. 5, è pervenuto nella piena proprietà degli odierni esecutati, per la quota di ½ indiviso ciascuno in regime di comunione dei beni, in forza di atto di compravendita del 13/12/2001 in Notaio Rosaria Li Pira di Palermo (rep. n. 13914, racc. n. 6787) da potere del sig. Y.

Si può dunque concludere che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento (piena proprietà indivisa dell'immobile oggetto della procedura esecutiva) corrisponda a quello in titolarità degli esecutati in virtù degli atti d'acquisto.

In ordine al secondo profilo, si precisa che il bene pignorato, per il quale non si evidenziano “difformità formali” dei dati di identificazione catastale (tra quanto indicato nell'atto di pignoramento e quanto agli atti del Catasto alla data del pignoramento medesimo), è un:

- immobile ad uso abitativo, sito a Palermo, in via Ifigenia n. 18, piano terra rialzato, attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio di mappa n. 4, particella 1553 subalterno 13, graffato con la particella

1554, categoria catastale A/3 (abitazioni di tipo economico), classe 7, consistenza 7,5 vani catastali, superficie catastale 117 mq, rendita catastale € 333,11.

Allo stesso modo, non si evidenziano “difformità sostanziali” tra la situazione di fatto e la situazione rappresentata nella planimetria catastale attuale di cui ai dati di identificazione catastale.



Figura 1: Raffronto tra una ortofoto, tratta dal servizio Google Earth™, e l'estratto del foglio di mappa catastale n. 4 del Comune di Palermo, in corrispondenza all'edificio ricadente sulla p.lla 1553 in cui sorge l'immobile oggetto di pignoramento (oggi sub 13). Con il poligono rosso sono evidenziati i confini catastali della particella 1553.

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto di pignoramento, è

stato eseguito un raffronto tra una ortofoto, tratta dal servizio Google Earth™, del territorio urbano della città di Palermo ove è ubicato l'immobile (quartiere Partanna-Mondello), e l'estratto del foglio di mappa catastale n. 4 del Comune di Palermo, in corrispondenza all'edificio in cui sorge l'immobile oggetto di pignoramento. Il risultato grafico di tale raffronto, riportato anche in Allegato n. 11, è mostrato nella precedente Figura 1.

In Figura 2 è invece riportato un particolare del foglio di mappa catastale n. 4 del Comune di Palermo, in cui è evidenziata la particella su cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento (p.lla 1553 sub 13, graffata alla p.lla 1554).

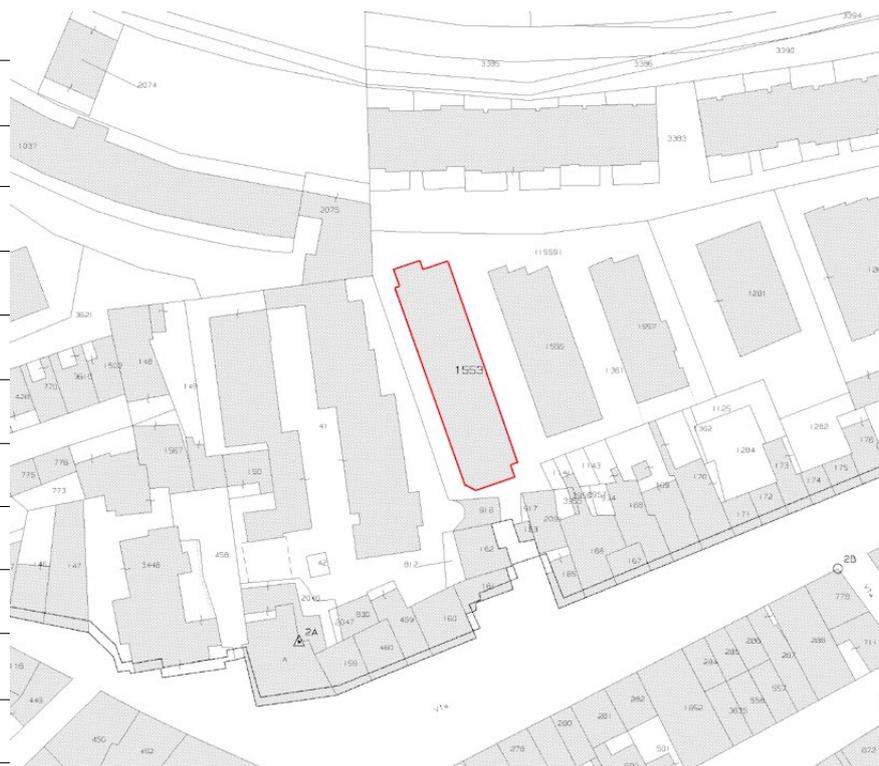


Figura 2: Particolare del foglio di mappa catastale n. 4 del Comune di Palermo, in corrispondenza della particella su cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento (p.lla 1553).

Per quanto attiene alla formazione di uno o più lotti per la vendita sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati, va osservato che nel caso in specie trattasi di un unico immobile, per cui si procederà evidentemente alla formazione di un unico lotto per la vendita. Tale lotto (si vedano le visure catastali e l'estratto del foglio di mappa n. 4 in Allegato n. 1) è dunque costituito dal seguente immobile.

- Appartamento sito in via Ifigenia n. 18 a Palermo, al piano terra rialzato, interno 1, a destra salendo dal vano scala, oggi identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo con il subalterno 13 della particella 1553 del foglio di mappa n. 4, graffato con la p.lla 1554. L'immobile confina: a est e a nord con la pubblica via Ifigenia; a sud con un appartamento al piano terra del medesimo edificio con ingresso dal civico 16 di via Ifigenia (identificato dal sub 7 della p.lla 1553); ad ovest con un'area condominiale interna.

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

Come sopra indicato si è proceduto alla formazione di un lotto unico per la vendita costituito dall'unico bene immobile oggetto di pignoramento:

- immobile oggi identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo con la p.lla 1553 sub 13, graffato la p.lla 1554, del foglio di mappa n. 4.

Il suddetto immobile è ubicato all'interno del territorio urbano del Comune di Palermo, nel quartiere Partanna-Mondello, in via Ifigenia (si vedano le Foto nn. 1 e 2 dell'Allegato fotografico n. 12). Tale strada è situata in una zona

periferica della città di Palermo (periferia nord), a breve distanza dalla borgata marinara di Mondello, in prossimità della via Atlante e della strada statale 113 Settentrionale Sicula (S.S. 113), nel tratto interno alla città di Palermo che conduce dallo svincolo di Tommaso Natale dell'autostrada A29 (Palermo-Mazara del Vallo) a Mondello. La zona è completamente inglobata nel tessuto cittadino e del tutto servita sia dalle utenze (acqua, energia elettrica, gas, scarichi fognari, etc.) sia anche dai mezzi pubblici (linee dell'autobus). Nella zona sono presenti attività commerciali e servizi pubblici di vario genere (negozi, supermercati, scuole, uffici pubblici, etc.).

Il cespite oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento al piano terra rialzato, situato all'interno di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra (si vedano le Foto nn. 3-5 in Allegato fotografico n. 12 e la seguente Figura 3).



Figura 3: Ripresa esterna, dalla via Ifigenia, dei prospetti nord ed est dell'edificio in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima.

In Figura n. 4 è riportata una ortofoto della zona, tratta da Google Earth™, in cui è indicato (nel cerchio rosso) il fabbricato ove insiste l'immobile pignorato.



Figura 4: Ortofoto, tratta da Google Earth™, che ritrae un particolare del quartiere in cui sorge l'edificio ove è ubicato l'immobile oggetto di stima (nel cerchio rosso).

Come si evince anche dalla Figura 4 e dalle Foto nn. 3 e 4 nell'Allegato fotografico, il fabbricato (ricadente sulla p.lla 1553) confina a nord, a est e a sud con la pubblica via Ifigenia; a ovest, invece, l'edificio confina con un'area condominiale interna.

Tutto il fabbricato è realizzato con struttura portante in cemento armato e solai piani in latero cemento, tompagnature in muratura intonacate. Le pareti esterne sono intonacate e in uno stato di conservazione globalmente sufficiente; allo stesso modo, anche i balconi appaiono in condizioni discrete.

Lo stabile ha accesso dai civici 14, 16 e 18 di via Ifigenia, tramite dei portoncini in metallo e vetri a quota strada. In particolare, all’immobile oggetto di pignoramento si giunge entrando dal portoncino sito al civico 18 (Foto nn. 5 (a)-(b)). Da questo si accede ad un piccolo androne condominiale da cui si diparte il vano scala, senza ascensore, che porta ai piani superiori del fabbricato (Foto nn. 6 (a)-(b)). Al piano terra rialzato, la scala condominiale conduce ad un piccolo pianerottolo su cui si apre, sulla destra, un’unica porta che consente di accedere all’immobile oggetto di stima (interno 1, sub 13 – Foto n. 7).

Nella tavola planimetrica n. 1 in Allegato n. 13, relativa allo stato di fatto attuale dell’appartamento (riprodotta non in scala in Figura 5), sono evidenziate le distribuzioni spaziali dell’unità immobiliare.

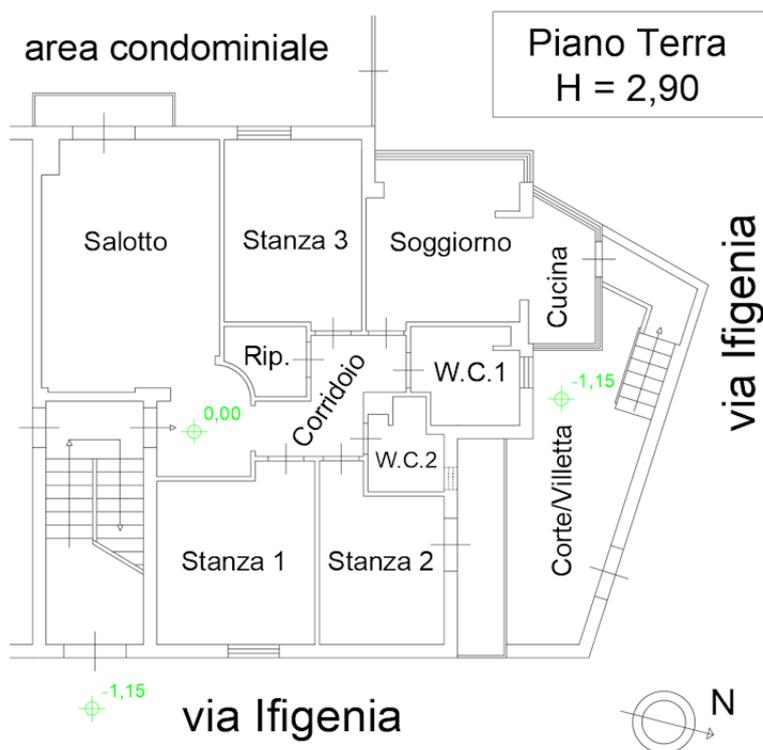


Figura 5: Planimetria (non in scala) relativa allo stato di fatto attuale dell’immobile pignorato.

Le suddette distribuzioni risultano coincidenti con quanto riportato nell'attuale planimetria catastale (si confronti con la planimetria catastale in Allegato n. 3, riprodotta non in scala in Figura 6).

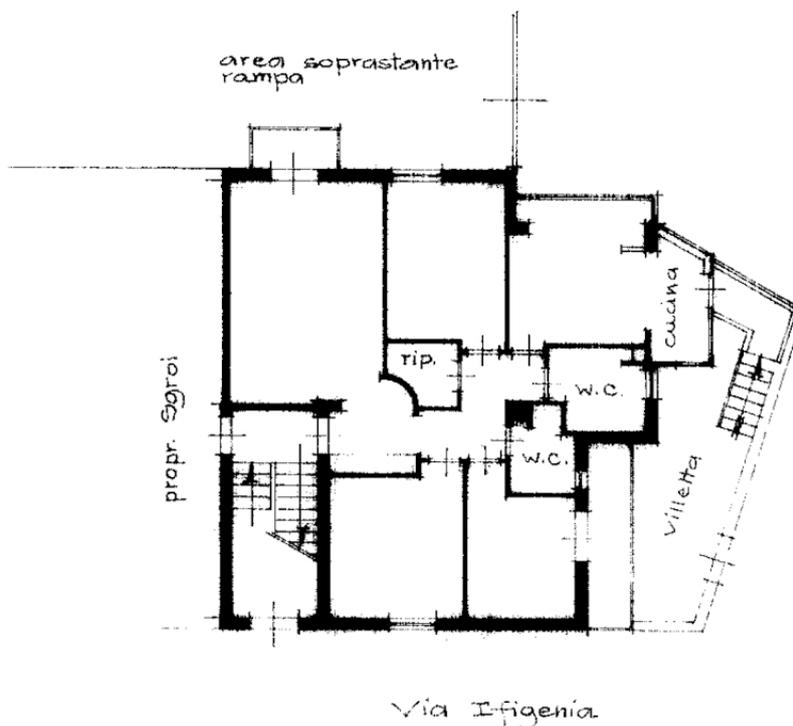


Figura 6: Planimetria catastale attuale (non in scala) dell'immobile pignorato.

L'appartamento pignorato presenta affaccio verso l'esterno in direzione nord ed est (su via Ifigenia) e ovest (su un'area condominiale), mentre in direzione sud confina con il vano scala e con un altro immobile del medesimo edificio (sub 7 della p.lla 1553) con accesso dal civico 16 di via Ifigenia. L'immobile pignorato è oggi internamente rifinito, è arredato e risulta abitato (si vedano le Foto nn. 8-21 nell'Allegato fotografico n. 12).

Più nello specifico, la porta esterna, dall'andito condominiale, immette in un piccolo disimpegno da cui, sulla sinistra, si accede al salotto dell'immobile (si

vedano le Foto nn. 8 (a)-(c) nell'Allegato fotografico n. 12), posto nell'angolo sud-ovest e dotato di un balcone (Foto nn. 9 (a)-(b)) che si affaccia sull'area condominiale insistente sul retrospetto ovest dell'edificio. Ancora dal disimpegno di cui sopra, proseguendo dritto, si passa al corridoio centrale a forma di S (Foto nn. 10 (a)-(c)), che distribuisce tutti gli altri ambienti dell'immobile. In particolare, dal corridoio, sulla destra si entra nella camera da letto principale (indicata come "Stanza 1" nella planimetria in Allegato n. 13 e in Figura 5 –Foto n. 11 (a)-(c)), posta nell'angolo sud-est, e nella camera indicata in planimetria come "Stanza 2" (Foto nn. 12 (a)-(b)), dalla quale si accede al balcone che si affaccia sulla corte/villetta dell'appartamento prospiciente il prospetto nord (Foto n. 13). Dal fondo del primo tratto del corridoio si accede poi al servizio igienico con doccia, indicato in planimetria come "W.C. 2" (Foto nn. 14 (a)-(b)). Sul secondo tratto del corridoio si aprono invece: il ripostiglio (Foto n. 15), la camera da letto indicata in planimetria come "Stanza 3" (Foto nn. 16 (a)-(b)), il bagno con vasca indicato in planimetria come "W.C. 1" (Foto nn. 17 (a)-(b)) e il soggiorno (Foto nn. 18 (a)-(c)), posto nell'angolo nord-est dell'appartamento e dotato di due verande, una sul retrospetto ovest e una sul prospetto nord adibita a zona cucina (Foto n. 19). Da quest'ultima veranda sul prospetto nord del fabbricato (Foto n. 20), si accede, scendendo alcuni gradini, alla corte/villetta di pertinenza dell'immobile (Foto nn. 21 (a)-(c)), identificata in Catasto dalla p.lla 1554 del foglio 4 e avente accesso diretto, tramite un cancello pedonale a quota strada, dalla via Ifigenia (si veda la Foto n. 4). Tutti gli ambienti dell'immobile, ad eccezione del ripostiglio, affacciano verso l'esterno. Alcuni fotogrammi dei sopraccitati locali, per agevolare la comprensione della descrizione fornita, sono riprodotti nelle seguenti Figure 7-18.



(a)



(b)

Figura 7: Inquadratura del salotto dell'immobile.



(a)

(b)

Figura 8: Particolari del corridoio centrale di distribuzione.



Figura 9: Balcone sul retrospetto ovest.



Figura 10: Ambiente indicato come "Stanza 1" nella planimetria in Figura 5.



Figura 11: Ambiente indicato come "Stanza 2" nella planimetria in Figura 5.



Figura 12: Balcone sul prospetto nord.



(a)



(b)

Figura 13: Particolare dei bagni dell'immobile: (a) W.C. 1; (b) W.C. 2.



Figura 14: Ripostiglio.



Figura 15: Ambiente indicato come "Stanza 3" nella planimetria in Figura 5.



Figura 16: Inquadratura del soggiorno dell'immobile.

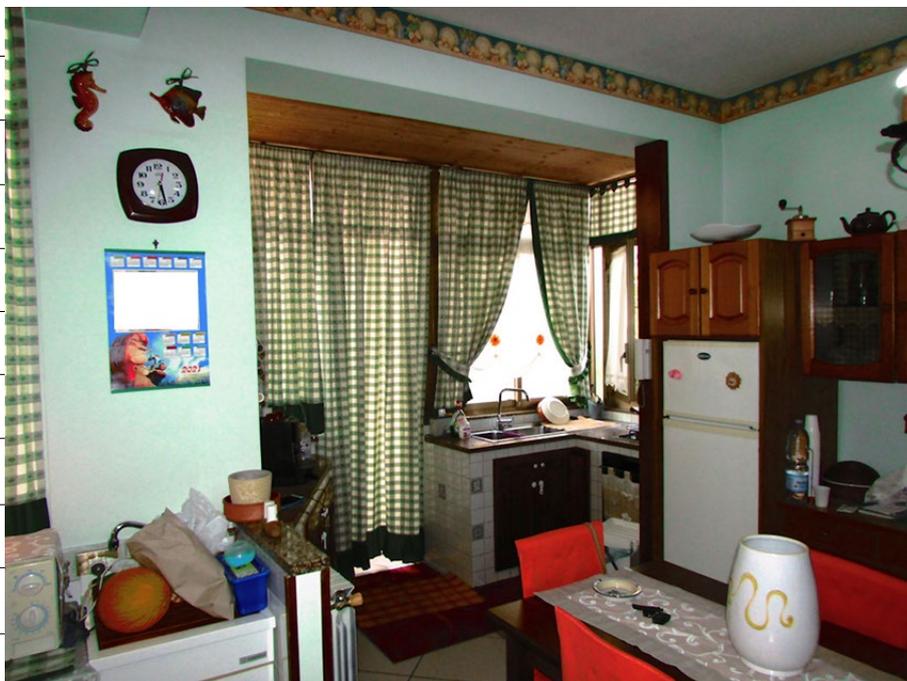


Figura 17: Ripresa della zona cucina dell'immobile.



(a)



(b)

Figura 18: Riprese della corte/villetta sul lato nord dell'immobile (p.lla 1554).

L'immobile presenta finiture interne di medio livello e da appartamento non di lusso, con porte interne tamburate in legno (tranne la porta dell'ambiente cucina/soggiorno che risulta corazzata) e infissi esterni, in generale, con telaio in alluminio e vetro camera, dotati di inferriate di sicurezza apribili. La zona veranda è invece realizzata con infissi in alluminio e vetro singolo.

I bagni e la zona adibita a cucina risultano rivestiti con piastrelle di ceramica. Gli impianti sono posti in massima parte sottotraccia e l'impianto elettrico, per il quale non sono state rinvenute le prescritte certificazioni, appare parzialmente da adeguare alle norme vigenti. È presente un impianto per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria con caldaia a metano. Sono inoltre presenti pompe di calore *split* installate nel soggiorno e nelle tre camere da letto.

Nel complesso l'intero immobile si presenta in stato di uso e di conservazione discreto, senza la necessità di interventi manutentivi urgenti.

Per quanto riguarda gli impianti, come detto, l'impianto elettrico appare solo parzialmente rispondente alla vigente normativa e i costi necessari al suo adeguamento e alla sua certificazione possono essere quantificati in € 1.500,00 circa, stimati sulla base dei prezzi vigenti alla data odierna.

Per quanto attiene alla consistenza dell'immobile, va qui osservato che, dall'esame della planimetria catastale (in Allegato n. 3), dei grafici di progetto dell'edificio (si veda l'Allegato n. 5), e della documentazione allegata all'istanza di condono edilizio n. 7627 del 01/04/1986 (in Allegato n. 6), si ricava che, rispetto alla configurazione dell'immobile originalmente assentita, risulta globalmente modificata la distribuzione degli ambienti interni, con suddivisione in due camere del vano posto sul fronte est dell'appartamento, spostamento del

secondo servizio igienico per creare l'accesso dal corridoio ad uno dei nuovi vani precedenti, ampliamento del vano nell'angolo sud-ovest a spese dei locali limitrofi e creazione di un ripostiglio centrale in una porzione dell'originario corridoio. Inoltre, sono stati verandati, con l'impiego di pannellature in alluminio e vetri, i due balconi presenti nell'angolo nord-ovest dell'appartamento, uno prospiciente l'area condominiale sul prospetto ovest e l'altro prospiciente la corte/villetta sul prospetto nord. Ancora, l'originario vano cucina che si affacciava su tali balconi è stato ampliato inglobando le due nuove verande realizzate, mediante rimozione degli infissi esterni e di una porzione della muratura di tompagno, ed è stata quindi incrementata la superficie abitabile creando l'attuale vano soggiorno, con una zona cucina sulla veranda lato nord. Infine, per effetto di queste ultime nuove realizzazioni, sono stati spostati i gradini di accesso all'immobile dalla corte/villetta di pertinenza. Si segnala, infine, che nel bagno indicato in planimetria come "W.C. 2" è stata creata una luce tramite apertura di una nuova finestrella alta sul prospetto nord dell'edificio. Come si dirà più diffusamente in risposta al Quesito n. 6, per tali interventi è stata presentata al Comune di Palermo, dal dante causa degli odierni esecutati, sig. Y, istanza di condono prot. n. 7627 del 01/04/1986, ai sensi della L. 47/85 e L.R. 37/85. Dall'esame della documentazione relativa a tale istanza agli atti del Comune, si ritiene che le suddette modifiche siano sanabili per via c.d. speciale, ma alla data attuale non ancora formalmente sanate (si veda anche l'atto di compravendita del 12/12/2001 in Allegato n. 4), mancando il provvedimento di concessione edilizia in sanatoria o una perizia giurata che certifichi la definizione della sanatoria stessa.

Con riferimento quindi alla configurazione dell'appartamento

urbanisticamente regolarizzabile, la superficie utile abitabile dell'immobile (calpestabile – al netto di murature, pilastri, tramezzi, etc., ed esclusi i balconi e la corte) è pari a 97,7 mq circa, mentre l'altezza interna utile è pari a circa 2,90 m.

Per quanto attiene alla superficie commerciale del bene oggetto di stima, per i fabbricati essa può essere calcolata secondo i dettami della norma UNI 10750:2005 la quale specificamente prevede che per *“il computo della superficie commerciale [...] si deve considerare: la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.). Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:*

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- b) 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre

lati);

c) 35% dei patii e porticati;

d) 60% delle verande;

e) 15% dei giardini di appartamento;

f) 10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale”.

Nel caso dell'immobile pignorato, sempre con riferimento alla configurazione urbanisticamente regolarizzabile per come sopra specificato, tenendo conto pertanto degli ambienti sanabili, si ha che la superficie interna S_i (compresi anche i tramezzi) è pari a circa 101,4 mq, la superficie effettiva occupata da strutture perimetrali e portanti S_s è pari a circa 14,4 mq, la superficie dei balconi S_b è pari a circa 5,1 mq e la superficie della corte/villetta lato nord (p.lla 1554) S_c è pari a circa 20,7 mq. Dunque, secondo quanto previsto dalla citata norma UNI 10750 (le pareti perimetrali e le strutture portanti verranno computate con una superficie reale pari al 50% della loro estensione, essendo nella fattispecie il 50% della loro superficie inferiore al 10% della superficie interna), si ottiene una superficie commerciale arrotondata pari a:

$$S_c = S_i + S_s \times 50\% + S_b \times 25\% + S_c \times 15\% \approx 113,5 \text{ mq.}$$

Per quanto concerne l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'immobile, da una Visura APE effettuata tramite il portale internet SIENERGIA (<http://cefa.catastoenergetico.regione.sicilia.it/>) del Dipartimento dell'Energia della Regione Siciliana (si veda la visura in Allegato n. 14), si evince che il cespite oggetto di pignoramento non risulta iscritto al Catasto Energetico dei Fabbricati, né pertanto appare dotato di certificazione energetica conforme alla normativa. I costi necessari per la redazione di un APE aggiornato sono stimabili in € 250,00 (IVA e cassa professionale compresi) come compenso per il professionista abilitato.

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

Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio (si vedano, in Allegato n. 1, l'estratto catastale storico aggiornato per il bene pignorato, nonché l'estratto del foglio di mappa relativo alla particella su cui esso ricade) è emerso che l'unità immobiliare oggetto della presente procedura (lotto unico per la vendita) risulta attualmente censita in Catasto come segue.

- Immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al **foglio di mappa n. 4, particella 1553 subalterno 13, graffato con la particella 1554**. Tali dati identificano un appartamento con indirizzo “via Ifigenia n. 18 piano: T interno: I” a Palermo, classato in categoria A/3 (abitazioni di tipo economico), classe 7, con la consistenza di 7,5 vani catastali, una superficie catastale totale pari a 117 mq (escluse aree scoperte pari a 114 mq) e una rendita pari a € 333,11, ad oggi catastalmente in

testa a *B*, nata a [Omissis], e *A*, nato a [Omissis], ciascuno con la “*proprietà per ½ in regime di comunione dei beni*”.

Al fine di ricostruire la storia catastale del bene pignorato si è effettuato l'esame congiunto della documentazione catastale (si vedano in particolare l'estratto del foglio di mappa n. 4, le visure storiche al Catasto Fabbricati e al Catasto Terreni e l'Elenco immobili in Allegato n. 1, e la planimetria catastale in Allegato n. 3), degli atti di provenienza (in Allegato n. 4) e della documentazione reperita presso l'Ufficio SUE e l'Ufficio Condonò del Comune di Palermo, riguardante concessioni edilizie e abitabilità relative all'edificio in cui è ubicato l'immobile pignorato (in Allegato n. 5) e istanza di condono prot. n. 7627 del 01/04/1986, presentata al Comune di Palermo per quest'ultimo immobile (si veda l'Allegati n. 6).

Dalla suddetta documentazione si evince che il complesso immobiliare composto da tre edifici, di cui fa parte l'edificio (denominato “C”) in cui insiste l'immobile in oggetto, è stato edificato dai sigg. *V*, *U* e *T* nel 1978, sulla base delle concessioni edilizie n. 156 del 30/01/1978, n. 493 del 06/03/1978 e n. 2628 del 06/11/1978 rilasciate dal Municipio di Palermo – Ripartizione Urbanistica, su un lotto di terreno sito in località Partanna-Mondello e in precedenza acquistato dai sigg. *T*, *U* e *V*, giusta atto di compravendita in Notaio Gaetano Lunetta di Palermo del 22/11/1976, rep. n. 87871, da potere di *S* e *R*. Tale lotto ricadeva all'epoca, al Catasto Terreni, sulle particelle del foglio 4 del Comune di Palermo identificate dai numeri 1439 (*ex* 9/b di estensione pari a 929 mq) e 1361 (*ex* 9/d di estensione pari a 2100 mq) e derivava dal frazionamento dell'originaria p.lla 9 del foglio di mappa n. 4, di estensione pari a 22278 mq, eseguito con atto di

aggiornamento al Catasto Terreni “FRAZIONAMENTO” n. 636.1/1976, in atti dal 08/05/1996.

Successivamente, con atto di aggiornamento “TIPO MAPPALE” prot. n. 266715 del 12/01/1979, in atti dal 19/06/2002 (TM 14/1979), al Catasto Terreni la particella 1439 veniva soppressa, mentre la p.lla 1361 veniva frazionata e individuata con qualità “ENTE URBANO”; venivano inoltre create le attuali p.lle 1553, 1555 e 1557, tutte identificate come “ENTE URBANO” e rappresentate nel relativo foglio di mappa n. 4. Dette particelle venivano quindi trasferite al Catasto Fabbricati e andavano a identificare i diversi immobili dei tre edifici costituenti il complesso immobiliare edificato dai sigg. *T, U e V*.

In particolare, le unità immobiliari facenti parte dell’edificio “C” di cui sopra, tra le quali anche l’immobile pignorato, venivano identificate al Catasto Fabbricati con i vari subalterni della p.lla 1553 (si veda l’Elenco immobili della p.lla 1553 in Allegato n. 1).

Per quanto attiene all’appartamento pignorato, questo è stato denunciato all’U.T.E. di Palermo con scheda n. 870 del 17/01/1979 e poi identificato al Catasto Fabbricati dal subalterno 13 della p.lla 1553, graffato con la p.lla 1554 (che al Catasto Fabbricati individua la corte/villetta dell’immobile). Successivamente, per l’immobile in questione sono intervenuti diversi atti di aggiornamento al Catasto Fabbricati che ne hanno variato la consistenza catastale e la rendita, ma gli identificativi catastali essenziali dello stesso sono rimasti immutati sino ad oggi.

Come accennato in precedenza in risposta al Quesito n. 1, non si evidenziano “difformità formali” dei dati di identificazione catastale essenziali del bene pignorato tra quanto indicato nell’atto di pignoramento e nella relativa nota di

trascrizione, nonché nel titolo di provenienza (atto di compravendita in Notaio Rosaria Li Pira di Palermo del 13/12/2001, come meglio si dirà in risposta al Quesito n. 5), e quanto agli atti del Catasto. Non si evidenziano altresì, come rilevabile dalle visure catastali aggiornate in Allegato n. 1, variazioni riguardanti i dati identificativi essenziali del bene intervenute successivamente alla trascrizione del pignoramento.

Allo stesso modo, non si rilevano “difformità sostanziali” tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.

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

Per i beni oggetto di pignoramento individuati e descritti in risposta ai precedenti quesiti, inclusi in un lotto unico per la vendita, si propone il seguente **prospetto sintetico**.

LOTTO UNICO: – piena ed intera proprietà di un **appartamento** in un edificio a quattro elevazioni f.t., ubicato a Palermo, in via Ifigenia n. 18, piano terra rialzato, interno 1; l’appartamento attualmente è composto da un soggiorno con zona cucina, quattro vani, un corridoio, due servizi igienici, un ripostiglio, due balconi e una corte/villetta di proprietà esclusiva, e confina con il vano scala e con un altro appartamento a sud, con via Ifigenia a est e a nord, con area condominiale a ovest. L’immobile è riportato nel C.F. del Comune di Palermo al **foglio di mappa n. 4, p.lla 1553 sub 13, graffato con la p.lla 1554**. Il descritto stato

dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale attuale. Il fabbricato nel suo complesso è stato edificato in forza delle concessioni edilizie n. 156 del 30/01/1978, n. 493 del 06/03/1978 e n. 2628 del 06/11/1978 rilasciate dal Comune di Palermo, ed è stato dichiarato abitabile con certificato prot. n. 19975 del 15/12/1978. Si evidenzia che risulta presentata al Comune di Palermo una istanza di condono, prot. n. 7627 del 01/04/1986, ai sensi della L. 47/85 e L.R. 37/85, per la sanatoria di alcune modifiche in ordine alla diversa distribuzione degli ambienti interni e all'ampliamento della superficie abitabile mediante la realizzazione di due verande, che sono state inglobate nell'attuale vano soggiorno con zona cucina. Tale richiesta di sanatoria non risulta, tuttavia, definitivamente perfezionata o oggetto di rilascio di concessione edilizia. Pertanto, lo stato dei luoghi per l'appartamento non si ritiene attualmente urbanisticamente conforme, pur essendo sanabile per via c.d. speciale.

PREZZO BASE euro 80.000,00.

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

Dall'esame del fascicolo in atti della procedura esecutiva (in particolare, della certificazione notarile ex art 567, II comma c.p.c., depositata dal creditore precedente in data 04/03/2019), dall'analisi della documentazione catastale e ipocatastale acquisita dallo scrivente (si vedano gli Allegati nn. 1 e 2), nonché dall'esame degli atti di provenienza dell'immobile (in Allegato n. 4) e dalle indagini compiute presso il SUE e l'Ufficio Condono del Comune di Palermo (si veda la documentazione estratta negli Allegati nn. 5 e 6), in ordine alla

ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi al bene oggetto di pignoramento (oggi identificato con il sub 13 della p.lla 1553, graffato con la p.lla 1554, del foglio di mappa n. 4 del Comune di Palermo), a partire dal primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento, si può concludere quanto segue.

L'immobile pignorato è pervenuto agli odierni esecutati, sigg. *B* e *A*, giusta atto di compravendita in Notaio Rosaria Li Pira, rogato a Palermo il 13/12/2001, registrato ai nn. 13914 rep., 6787 racc. e trascritto a Palermo il 15/12/2001 ai nn. 49957 R.gen., 36542 R.part., da potere del sig. *Y*, nato a [Omissis], proprietario per la quota di 1/1 del cespite, nella qualità di bene personale.

Come riferito in risposta al Quesito n. 3, dall'esame della documentazione catastale e degli atti di provenienza si evince che il bene pignorato è stato denunciato all'U.T.E. di Palermo con scheda n. 870 del 17/01/1979 e ha poi assunto al Catasto Fabbricati gli attuali identificativi (p.lla 1553 sub 13, graffato con la p.lla 1554).

Il bene pignorato (all'epoca scheda n. 870 del 17/01/1979) era pervenuto al sig. *Y* giusta atto di compravendita in Notaio Gaetano Lunetta, rogato a Palermo il giorno **21/02/1980**, registrato ai nn. 89724 rep., 6565 racc. e trascritto il 27/02/1980 ai nn. 8021 R.gen., 6624 R.part., da potere dei sigg. *X*, nato a [Omissis], e *W*, nata a [Omissis], coniugi in regime di comunione legale.

Per completezza, si evidenzia che, a loro volta, ai sigg. *X* e *W* il bene in oggetto era pervenuto giusta atto di compravendita in Notaio Gaetano Lunetta, rogato a Palermo il 17/05/1979, rep. n. 89294, da potere dei sigg. *V*, nato a [Omissis], *U*, nato a [Omissis], e *T*, nato a [Omissis], costruttori dell'edificio e ciascuno proprietario per 1/3 dell'immobile in oggetto.

Come esposto al precedente § 3.3, il cespite fa parte di un complesso edilizio realizzato nel 1978 sulla base delle concessioni edilizie n. 156 del 30/01/1978, n. 493 del 06/03/1978 e n. 2628 del 06/11/1978 rilasciate dal Municipio di Palermo – Ripartizione Urbanistica (in Allegato n. 5), su un lotto di terreno sito in località Partanna-Mondello di proprietà dai sigg. *T, U e V*, giusta atto di compravendita in Notaio Gaetano Lunetta di Palermo del 22/11/1976, rep. n. 87871, da potere di *S e R*. Tale lotto ricadeva all'epoca, al Catasto Terreni, sulle particelle del foglio 4 del Comune di Palermo identificate dai numeri 1439 e 1361, e derivava dal frazionamento dell'originaria p.lla 9 del foglio di mappa n. 4. Successivamente, il suddetto lotto veniva frazionato al Catasto Terreni, originando varie particelle rappresentate nell'odierno foglio di mappa n. 4, tra cui l'attuale particella 1553 in cui ricade l'immobile pignorato (si veda l'estratto del foglio di mappa in Allegato n. 1).

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

Da una analisi della documentazione già citata in precedenza, risulta, come detto, che il cespite fa parte di un complesso edilizio realizzato nel 1978, su un lotto di terreno ricadente all'epoca, al Catasto Terreni, sulle particelle del foglio 4 del Comune di Palermo identificate dai numeri 1439 e 1361, sulla base delle concessioni edilizie n. 156 del 30/01/1978, n. 493 del 06/03/1978 e n. 2628 del 06/11/1978 rilasciate dal Municipio di Palermo – Ripartizione Urbanistica (in Allegato n. 5). Successivamente, il fabbricato veniva dichiarato abitabile con

certificato prot. n. 1995 del 15/12/1978 rilasciato dalla Ripartizione di Igiene e Sanità del Comune di Palermo.

Il bene risulta pertanto originariamente regolarmente edificato sotto il profilo edilizio e urbanistico in forza delle concessioni edilizie e del successivo certificato di abitabilità.

Allo stato attuale, l'immobile non si trova nello stato originariamente autorizzato, in considerazione delle modifiche apportate citate in precedenza, e relative alla diversa distribuzione degli ambienti interni e all'ampliamento della superficie abitabile mediante la realizzazione di due verande, che sono state inglobate nell'attuale vano soggiorno con zona cucina. Per tali modifiche risulta presentata al Comune di Palermo una istanza di condono prot. n. 7627 del 01/04/1986, ai sensi della L. 47/85 e L.R. 37/85. Dette modifiche, comunque oggetto di sanatoria, per la natura delle stesse, per i materiali utilizzati e per le modalità realizzative, si possono ricondurre temporalmente ai primi anni '80, anche alla luce della documentazione allegata all'istanza di condono, sopra citata. Considerato che trattasi di opere interne o comunque non facilmente visibili dall'alto non è possibile effettuare datazioni più precise.

Tali modifiche, oggetto di sanatoria, si possono facilmente riscontrare nella tavola planimetrica n. 2 in Allegato n. 15 (riportata non in scala nella seguente Figura 19 – si confronti anche con la precedente Figura 5), nella quale vengono evidenziati gli elementi di difformità tra la situazione autorizzata originaria e quanto esistente.

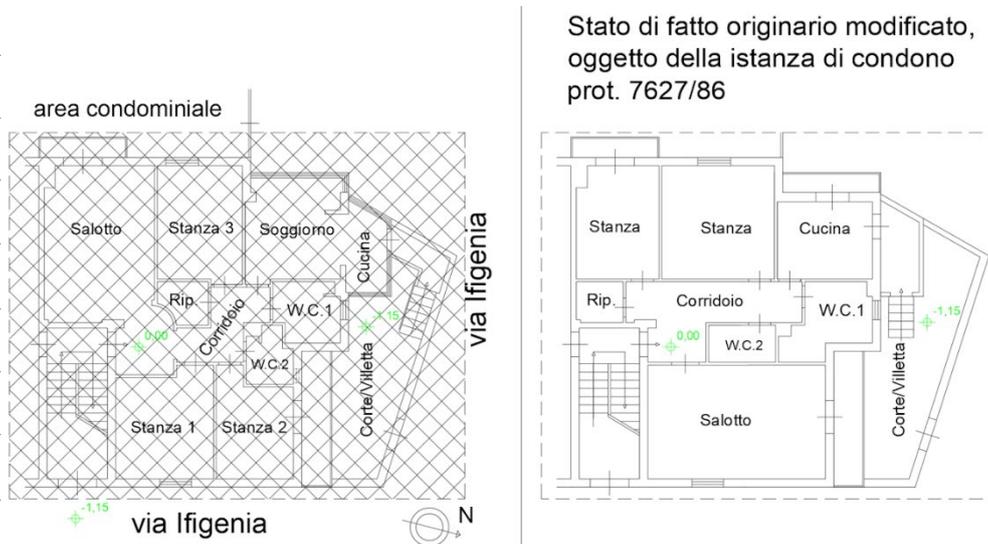


Figura 19: Planimetria (non in scala) della situazione reale dei luoghi relativa all'appartamento, con evidenziate le difformità urbanistiche riscontrate.

Sul punto si ritiene che gli elementi di difformità siano sanabili per via c.d. speciale, essendo stata presentata regolare istanza di condono prot. n. 7627 del 01/04/1986, ai sensi della L. 47/85 e L.R. 37/85. Dal momento che tale sanatoria non risulta perfezionata, è necessario completare l'iter del condono, prevedendo la definizione dello stesso tramite perizia giurata redatta da un tecnico abilitato.

Non risulta invece necessario il pagamento di costi per oblazione e/o concessori in quanto già pagati dal dante causa dell'attuale proprietario, come anche dichiarato nell'atto di compravendita (Allegato n. 4) e documentato nella documentazione allegata alla richiesta di condono (Allegato n. 6).

Per la regolarizzazione delle opere realizzate è dunque possibile stimare un costo di € 2.500,00 (IVA e cassa professionale compresi), quale onorario dovuto ad un tecnico per la presentazione della perizia giurata e per la definizione della pratica edilizia. Tale somma rappresenta il costo totale della regolarizzazione.

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

In base a quanto appurato in occasione del sopralluogo effettuato in data 04/10/2021, il bene pignorato appare nel possesso degli esecutati, sigg. *B* e *A*, che lo occupano attualmente insieme al proprio nucleo familiare, utilizzandolo come propria abitazione (si vedano anche il verbale di accesso del Custode Giudiziario del 04/10/2021, in Allegato n. 7, la descrizione dell’immobile in risposta al Quesito n. 2 e le Foto nell’Allegato Fotografico n. 12, nelle quali l’appartamento appare totalmente arredato e abitato).

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

Dall’esame degli atti della procedura esecutiva, della documentazione ipocatastale estratta dalla Agenzia delle Entrate – Territorio e di tutta la documentazione acquisita, in ordine all’esistenza di vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati, si rileva quanto segue.

In primo luogo, si specifica che non si è riscontrata l’esistenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa (trascritto in data 06/02/2019 ai nn. 4613 R.gen., 3390 R.part., a favore di Fino 2 Securitisation S.r.l. contro *A* e *B*).

3.8.1) Vincoli e oneri giuridici a carico dell’acquirente

Con riferimento a eventuali oneri e vincoli che resteranno a carico dell'acquirente si evidenzia che:

- 1) non risulta che sussistano domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile pignorato;
- 2) non risulta l'esistenza di diritti demaniali o di usi civici, né di atti di asservimento urbanistico o di cessione di cubatura;
- 3) non risulta che sussistano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) non risulta che sussistano altri pesi o limitazioni d'uso, anche di natura condominiale;
- 5) non risulta l'esistenza di vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità.

3.8.2) Vincoli e oneri giuridici cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

L'immobile in oggetto è ad oggi gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli che saranno cancellate dalla procedura o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

- 1) *Iscrizioni ipotecarie:*
 - Ipoteca Volontaria derivante da atto di mutuo fondiario del 14/11/2005 in Notaio Rosaria Li Pira di Palermo (rep. n. 17168/8990), iscritta a Palermo in data 16/11/2005 ai nn. 62785/20255 per un montante di € 225.000,00 (a garanzia di un capitale di € 150.000,00), a favore di Banco di Sicilia S.p.A., con sede in Palermo, e contro *A* e *B* (debitore non datore di ipoteca

“Z”, con sede in Palermo, [Omissis]), gravante sull’immobile pignorato.

2) *Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- Pignoramento Immobiliare del 28/12/2018 dell’U.N.E.P. della Corte d’Appello di Palermo (rep. n. 7548/2018), trascritto in data 06/02/2019 ai nn. 4613 R.gen., 3390 R.part., a favore di Fino 2 Securitisation S.r.l., con sede in Milano, contro A e B, gravante sull’immobile pignorato.

3) *Difformità urbanistico-edilizie:*

Come indicato in risposta al Quesito n. 6, si sono riscontrate delle difformità urbanistico-edilizie tra lo stato di fatto dell’appartamento pignorato e la configurazione urbanisticamente regolare dello stesso, così come realizzata dai sigg. V, U e T, costruttori dell’edificio. Una prima difformità riguarda in particolare la diversa distribuzione degli ambienti interni all’immobile. Una seconda difformità riguarda l’incremento della superficie abitabile dell’immobile, ottenuto tramite la realizzazione di due verande sui balconi posti nell’angolo nord-ovest dello stesso e successivo inglobamento dei nuovi volumi nel precedente vano cucina, in modo da creare l’attuale vano soggiorno con zona cucina. Un’ultima difformità riguarda la creazione di una luce tramite realizzazione di una finestrella alta nel secondo servizio igienico, prospiciente il prospetto nord dell’edificio. Per tali interventi è stata presentata al Comune di Palermo istanza di condono prot. n. 7627 del 01/04/1986. Dall’esame della documentazione relativa a tale istanza agli atti del Comune, si ritiene che le suddette modifiche siano sanabili per via c.d. speciale. Il costo per la definizione del condono è stato

determinato in € 2.500,00 (IVA e cassa professionale compresa). Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

4) *Difformità catastali:*

Come indicato in risposta al Quesito n. 3, non si sono riscontrate difformità catastali tra lo stato di fatto dell'appartamento pignorato e la situazione raffigurata nell'attuale planimetria catastale.

Non si rilevano ulteriori formalità, vincoli od oneri che saranno cancellati o comunque non opponibili all'acquirente.

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

Dall'analisi degli atti di provenienza dell'immobile pignorato e della documentazione catastale e ipocatastale estratta dalla Agenzia delle Entrate – Territorio, nonché dall'esame dei documenti del fascicolo agli atti della presente procedura, non risulta che il bene pignorato ricada su suolo demaniale.

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

Come indicato al § 3.8.1 in risposta al Quesito n. 8, dall'analisi degli atti di provenienza del bene oggetto di pignoramento, della documentazione catastale e ipocatastale estratta dalla Agenzia delle Entrate – Territorio e della documentazione urbanistica acquisita dal SUE e dall'Ufficio Condono del Comune di

Palermo, dall'esame dei documenti del fascicolo agli atti della presente procedura, nonché dal confronto con le cartografie consultabili anche in rete, l'immobile pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico, né il diritto del debitore esecutato sul bene deriva da alcuno dei suddetti titoli.

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

Le spese fisse di gestione dell'immobile in oggetto sono relative a quanto dovuto per le varie tassazioni ordinarie, quali I.M.U. e T.A.S.I. se dovute, T.A.R.I., nonché alle spese riguardanti servizi di prima necessità quali erogazione di energia elettrica, gas, etc.

Come sopra anticipato, inoltre, il bene pignorato fa parte del Condominio di via Ifigenia nn. 14-21. Al fine di valutare la situazione condominiale dell'unità immobiliare oggetto di stima, lo scrivente ha preso contatto con l'Amministratore *pro tempore* del Condominio, sig. Ivano Ruisi. Dalla nota trasmessa da quest'ultimo in data 10/01/2021 in risposta alla richiesta di informazioni del sottoscritto (si veda, in Allegato n. 8, l'*email* inviata dallo scrivente e la risposta dell'Amministratore condominiale), si ricava quanto segue.

- L'importo delle spese condominiali ordinarie (riguardanti amministrazione condominiale, energia elettrica scala e pulizia aree comuni) ammonta a circa € 16,00 al mese per singola u.i.
- L'assemblea condominiale, ad oggi, non ha deliberato spese straordinarie, ad eccezione di quella relativa al terrazzo di copertura della scala in cui ricade l'immobile pignorato (civ. 18), lavori già eseguiti

per il quale sono state già corrisposte n. 7 rate (da € 345,69) su un totale di 12.

- Per quanto attiene a spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni, l'immobile pignorato risulta ad oggi in regola nei confronti del Condominio.
- Nessun procedimento giudiziario è stato intrapreso, da parte del Condominio, a carico dell'immobile in questione.

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

Nel seguito sarà eseguita la determinazione del valore economico del bene immobile oggetto di stima, previa definizione del criterio e del procedimento di stima adottati.

3.12.1) Criterio e procedimento di stima

Per determinare il valore dell'immobile, conformemente agli scopi del presente giudizio di stima, l'aspetto economico più idoneo da prendere in considerazione è senza dubbio quello del “più probabile valore di mercato”, cioè di quel valore che il bene tende ad assumere in un mercato ordinario, in quanto rappresenta l'equivalenza tra il suo grado di utilità e una determinata quantità di denaro ed è funzione delle curve di domanda e offerta [cfr. Forte C. e De Rossi B., *Principi di economia ed estimo*, Etas Libri, Milano, 1974].

La stima dovrà quindi condurre alla determinazione del valore “più probabile”, cioè di quel valore che si realizzerebbe con maggiore probabilità

allorquando l'immobile venisse posto in vendita in regime di libero mercato e scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) entrambi bene informati, interessati alla transazione e non vincolati da particolari rapporti [cfr. IVSC – *International Valuation Standard Committee, International Valuation Standard Sixth Edition, 2003*].

Secondo quanto previsto dalla dottrina dell'estimo, il bene considerato deve avere un mercato, almeno potenziale, e il giudizio di stima, per essere valido e oggettivo, deve essere formulato in regime di "ordinarietà", ossia facendo riferimento a condizioni ritenute normali e continuative, ed escludendo condizioni eccezionali transitorie, delle quali si dovrà tenere conto tramite aggiunte o detrazioni al valore stimato [cfr. Michieli I. e Michieli M., *Trattato di estimo*, Edagricole-New Business Media, Milano, 2010].

Per quanto attiene ai fabbricati, tra i diversi procedimenti dettati dalla tecnica estimativa, il più idoneo, nella fattispecie, a determinare il valore di mercato degli immobili è senza dubbio il metodo di stima sintetico-comparativa per confronto con i valori di mercato [cfr. Castello G., *Stima degli Immobili*, Flaccovio, Palermo, 2001]. Infatti, in tale metodo di stima del valore di un immobile, oltre all'ubicazione e all'estensione dell'immobile stesso si può avere specifico riguardo per il contesto nel quale l'immobile si trova.

In base a detto procedimento, il valore venale (V) di un immobile può essere stimato mediante la formula:

$$V = V_{um} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times S_c \quad (1)$$

dove:

- V_{um} è il valore *unitario* (ossia per unità di superficie, valutato in € al metro quadro) *medio* di riferimento di un immobile per immobili simili a quello in questione, della stessa tipologia e nella stessa zona del territorio comunale;

- k_1 , k_2 e k_3 sono dei coefficienti correttivi al suddetto valore di riferimento (ottenuti quali prodotto di altri sub-coefficienti), che tengono conto degli aspetti peculiari dell'immobile oggetto di stima rispetto alla media degli immobili simili della zona; essi prendono in considerazione rispettivamente:

k_1 le caratteristiche *posizionali* (o *estrinseche*), *funzionali* (in termini di dotazione di strutture), *estetiche* e *sociali* della zona, all'interno del quartiere, immediatamente circostante l'edificio ove è situata l'unità immobiliare;

k_2 le caratteristiche *funzionali* (in termini di dotazione di impianti), *estetiche*, *sociali* e *di conservazione* dell'edificio nel suo complesso;

k_3 le caratteristiche *funzionali* (in termini di vivibilità degli ambienti), *estetiche*, *dimensionali*, *posizionali* (all'interno dell'edificio) e *di conservazione* dell'unità immobiliare considerata;

- S_c , infine, è la superficie commerciale dell'immobile, calcolata secondo i dettami della norma UNI 10750:2005 (già enunciata alla fine del precedente § 3.2, nella risposta al Quesito n. 2).

Come si può ben comprendere, il metodo appare utile allo scopo in quanto consente di tenere conto, tramite i suddetti coefficienti correttivi, a parità di

superficie commerciale, di tutta una serie di fattori legati sia allo stato nel quale l'immobile si trova sia al contesto nel quale è ubicato.

Allo scopo di identificare il valore unitario medio (V_{um}) dell'immobile oggetto di analisi, è stata esperita un'approfondita indagine del mercato immobiliare locale del territorio comunale dove insiste il bene immobile, con riferimento alla tipologia del cespite interessato nella valutazione e alla zona dove lo stesso è ubicato.

Tale ricerca è stata condotta, da una parte, esaminando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Territorio per l'anno 2021 primo semestre (le ultime quotazioni disponibili – si veda il risultato di tale consultazione per l'immobile pignorato in Allegato n. 9).

Dall'altro lato, si sono consultate le banche dati commerciali delle principali agenzie immobiliari (Tecnocasa, Gabetti, Fiaip, Immobiliare.it, Idealista.it, etc.) e le banche dati delle aste giudiziarie, nonché si è ricorso all'esame diretto delle offerte di compravendita per immobili simili nella stessa zona (si vedano alcuni risultati di tali indagini in Allegato n. 10). Nell'ambito di tali ricerche di mercato, si sono anche acquisite informazioni presso operatori professionali operanti sul territorio, che hanno indicato, per immobili della stessa tipologia di quello oggetto di stima e ubicati nella stessa zona, dei valori minimi e massimi in linea con quelli ricavati dalle banche dati *online*.

Sono stati altresì interpellati alcuni professionisti che svolgono attività di custode giudiziario o delegato alle vendite forzate, ma non è stato possibile ricavare informazioni relative a decreti di trasferimenti aventi per oggetto immobili simili a quello pignorato, e pertanto utili ai fini della presente stima.

3.12.2) *Determinazione del valore di mercato del bene immobile*

Con riferimento alla descrizione dell'immobile eseguita al § 3.2 in risposta al Quesito n. 2, in relazione al suo valore unitario medio (V_{um}), la tabella seguente riassume i risultati dell'indagine compiuta, riportando, per ciascuna delle due tipologie di fonti esaminate, i valori minimo e massimo rilevati e il valore medio di acquisto calcolato per unità di superficie (in €/mq), per immobili ubicati in aree limitrofe, analoghi a quello in oggetto come ubicazione rispetto all'abitato e come tipologia di immobile residenziale (comune di Palermo, zona OMI: E4 - Suburbana/PARTANNA MONDELLO-TOMMASO NATALE, tipologia: abitazioni di tipo economico, inserita da P.R.G. in Zona Territoriale Omogena "B2" (Aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità pari o inferiore a 4mc/mq).

Fonte	Min	Max	Valore Medio
Banche dati commerciali (II sem. 2021)	€ 766,00	€ 1.127,00	€ 946,50
Osservatorio – Ag. Terri- torio (I sem. 2021)	€700,00	€ 1.000,00	€ 850,00

Come base di partenza per la stima del prezzo di mercato dell'immobile in oggetto, si può quindi utilizzare, alla data odierna, un valore unitario di riferimento pari alla media aritmetica dei valori medi desunti dalle due tipologie di fonti esaminate, e precisamente si può assumere $V_{um} \approx 898,25$ €/mq.

Come detto sopra, i valori più opportuni da adottare per i coefficienti correttivi – k_1 , k_2 e k_3 – possono essere stimati sulla base dell’effettivo stato dei luoghi, anche con l’ausilio di apposite tabelle, fornite dalle principali pubblicazioni specializzate nel settore, o di *software* specifici.

Ripetendo nella fattispecie quanto discusso in precedenza, con riferimento allo stato dell’immobile, si possono effettuare le seguenti valutazioni.

- Il coefficiente k_1 , considerando che le caratteristiche posizionali, funzionali, estetiche e sociali dell’area dove si trova l’immobile sono nella media della zona, si può stimare pari a 1,00.
- Il coefficiente k_2 (relativo alle caratteristiche estetiche, funzionali, sociali e di conservazione dell’edificio) si può considerare anch’esso pari a 1,00, dal momento che il fabbricato si presenta in uno stato di manutenzione sufficiente e presentata caratteristiche estetiche e dotazioni nella media della zona.
- Il coefficiente k_3 (relativo alle caratteristiche estetiche, funzionali, dimensionali e di conservazione dell’unità immobiliare) si deve stimare leggermente inferiore all’unità, in quanto l’unità immobiliare è al piano terra e necessità di qualche intervento di manutenzione, l’impianto elettrico non è a norma, etc. Il valore realisticamente più corretto per il coefficiente k_2 appare allo scrivente essere pari a 0,95.

Relativamente al calcolo della superficie commerciale (S_c), come indicato al § 3.2, si ha che la superficie interna S_i (compresi anche i tramezzi) è pari a circa 101,4 mq, la superficie effettiva occupata da strutture perimetrali e portanti S_s è pari a circa 14,4 mq, la superficie dei balconi S_b è pari a circa 5,1 mq e la

superficie della corte/villetta lato nord (p.lla 1554) S_c è pari a circa 20,7 mq.

Dunque, secondo quanto previsto dalla citata norma UNI 10750 (le pareti perimetrali e le strutture portanti verranno computate con una superficie reale pari al 50% della loro estensione, essendo nella fattispecie il 50% della loro superficie inferiore al 10% della superficie interna), si ottiene una superficie commerciale arrotondata pari a:

$$S_c = S_i + S_s \times 50\% + S_b \times 25\% + S_c \times 15\% \approx 113,5 \text{ mq.}$$

Sostituendo i valori individuati per V_{um} , S_c e per i coefficienti correttivi nella formula (1) di cui sopra, si ottiene, pertanto, il seguente valore venale (arrotondato) per l'immobile.

Valore venale dell'immobile, V , riferito al 2021, nel caso in oggetto:

$$V = V_{um} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times S_c = 898,25 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,95 \times 113,5 \approx \text{€ } 97.000,00$$

3.12.3) *Adeguamenti e correzioni della stima*

Partendo dal sopra indicato valore venale del bene pignorato, al fine di stimare il prezzo da porre a base d'asta per la vendita del lotto unico individuato vanno considerati, sulla scorta di quanto discusso ai precedenti paragrafi, gli adeguamenti e le correzioni della stima riassunti nel seguente elenco (le cifre indicate sono da intendersi comprensive di IVA):

- Spese per la regolarizzazione urbanistica: ~ € 2.500,00
- Spese per la regolarizzazione catastale: € 0,00
- Decurtazioni per lo stato d'uso e manutenzione: € 0,00 (già tenute in conto mediante i coefficienti correttivi k nella formazione del valore venale)

- Decurtazioni per lo stato di possesso: € 0,00

- Decurtazioni per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:
€ 0,00

- Spese condominiali insolute: € 0,00

- Spese per redazione APE: € 250,00

Detraendo dal valore stimato il totale di questi adeguamenti ($V_{ad} \approx € 2.750,00$) si ottiene il seguente valore di mercato, corretto, per il bene pignorato (lotto unico):

$$V_{lotto} = V - V_{ad} = 97.000,00 - 2.750,00 \approx € 94.000,00$$

Applicando quindi una riduzione rispetto al valore di mercato sopra individuato nella misura del 15%, al fine di tenere conto della vendita a seguito di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, si ottiene il seguente prezzo base d'asta del lotto complessivo:

$$\text{Prezzo base d'asta} = 94.000,00 \times 0,85 = € 79.900,00 \text{ arrotondabile a } € 80.000,00.$$

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

Come chiarito in risposta al Quesito n. 1, il compendio staggito risulta pignorato per la piena proprietà. Non si procederà pertanto alla valutazione di alcuna quota indivisa.

Palermo, 21 – 01 – 2022

Il C.T.U. Dr. Ing. Massimiliano Di Liberto