

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.ES. DOTT.SSA ROSSANA GUZZO

* * * * *

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. ES. N. 764/13

PROMOSSA DA BANCA MEDIOLANUM S.P.A.

CONTRO (A)

* * * * *

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U. : ARCH. SALVATORE MANISCALCO

VIALE REGIONE SICILANA, 2551 – 90145 PALERMO – TEL./FAX +39 091309531 – E-MAIL: architettomaniscalco@libero.it

Tribunale di Palermo
Esecuzione Immobiliare n 764/13



TRIBUNALE DI PALERMO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 764/13 R.G. ES.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. - PARTE INTRODUTTIVA

1.1. - PREMESSA E MANDATO

Il sottoscritto architetto Salvatore Maniscalco, iscritto all'Albo degli architetti della Provincia di Palermo con il n. 2962, nominato C.T.U., con Decreto del 14.01.2016, dal G.D. Dott.ssa Vincenza Gagliardotto, con la presente relazione adempie all'incarico conferitogli, di accertare tutti gli elementi necessari per la vendita degli immobili colpiti dal procedimento in epigrafe, secondo i quesiti indicati nell'allegato Verbale di Giuramento dell'Esperto (**all.1**).

1.2. - OPERAZIONI PERITALI ESEGUITE

Al fine di dare evasione al mandato ricevuto, lo scrivente ha condotto le seguenti attività:

- esame degli atti del procedimento, depositati dal creditore procedente, dei quali si è accertata la completezza ed idoneità;
- comunicazione alle parti, a mezzo email pec e raccomandata A/R, dell'inizio delle operazioni peritali;
- verifica ed individuazione degli immobili oggetto del pignoramento;
- verifica ed identificazione catastale degli immobili;
- acquisizione delle planimetrie catastali;
- sopralluoghi sull'immobile costituente lotto di vendita, verifica di rispondenza dimensionale, distributiva e tipologica alla planimetria acquisita, nonché verifica dello stato di possesso dei beni;
- accertamento della regolarità edilizia dell'immobile;



- ricerche di mercato (fonti: agenzie immobiliari, internet, pubblicazioni specializzate, informazioni acquisite in loco, annunci aste e vendite giudiziarie, ecc.);
- predisposizione, stesura, copia, collazione e deposito della presente relazione unitamente a tutti gli allegati.

§ RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO 1

Provveda l'esperto, preliminarmente, a controllare la completezza della documentazione presentata dai creditori (ove necessari avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri e sequestranti, avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, con precisazione in ordine al buon esito di ciascuna notifica), nonché dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. (esplicitando se è stata esaminata la relazione notarile e verificando la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento), segnalando al giudice immediatamente quelli mancanti o inidonei, o comunque ogni altra omissione o discrasia rispetto agli elementi acquisiti;

2. - ESAME DEGLI ATTI

La documentazione depositata dal creditore precedente risulta completa.

In particolare, dall'esame degli atti, in merito agli adempimenti preliminari (avvisi ex artt. 498 e 599 c.p.c. e documento di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.) lo scrivente ha rilevato:

- l'assenza di atti di avviso, ex art. 498 c.p.c., non risultando altri creditori iscritti;
- l'assenza di notificazione di atti di avviso, ex art. 599 c.p.c., in mancanza di comproprietari del bene pignorato;
- la presenza, ai sensi dell'art. 567, secondo comma, c.p.c., della certificazione notarile del notaio Dott.ssa Matilde Patrizia Leotta, redatta in data 20.1.2014, che ricostruisce la storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento.

Individuazione dell'immobile colpito dalla procedura

Dall'esame dell'atto di pignoramento immobiliare, allegato alla produzione, il bene inserito nell'esecuzione n.764/13, risulta essere il seguente:



1. *Quota pari al 100% del diritto di piena proprietà del bene sito in Comune di Palermo, via S.81 n.16 e precisamente: - appartamento di secondo e terzo piano per complessivi otto vani catastali confinante con detta via, con proprietà e con proprietà ; annotato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 92, mappale 2592 sub 6, via S.81 16, z.c.2, piano 2-3, cat. A/3, cl.6, vani 8, R.C. Euro 458,48.*

Per l'immobile sopra descritto, i dati contenuti nell'atto di pignoramento sono stati sufficienti alla sua localizzazione e individuazione.

QUESITO 2 – lett. a)

Provveda, previa comunicazione scritta alle parti esegutate, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, e previo altresì accesso all'immobile (che andrà documentato con apposito verbale; nel caso in cui allo stesso intervengano le parti esegutate, le si inviteranno a prendere visione del provvedimento di convocazione ex art. 569 c.p.c. dandone atto nel relativo verbale)

a) alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento, eventualmente evidenziando l'opportunità di procedere alla formazione di uno o più lotti per la vendita, purchè ciascuno dei lotti risulti autonomamente commerciabile e dotato di autonomi identificativi catastali; in caso contrario sottoporrà al Giudice l'eventuale opportunità (ad es nel caso di manifesta sproporzione fra crediti e valore dei beni) di un previo frazionamento – ove possibile – indicandone i relativi costi. Preciserà se la descrizione dell'immobile fornita nel pignoramento (con particolare riguardo agli identificativi catastali) sia esatta o comunque idonea all'inequivoca identificazione del bene;

3. - ACCESSO AI LUOGHI, INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI E FORMAZIONE DEI LOTTI PER LA VENDITA

3.1. - ACCESSO AI LUOGHI

Le operazioni di sopralluogo sono state effettuate in data 05.2.2016 (**all.2**).

L'edificio, di cui i beni pignorati fanno parte, è ubicato in via Giacomo Giardino n.16, ex via S81, traversa di Corso dei Mille.

Dopo avere perlustrato la zona e constatato lo stato di conservazione dell'edificio, lo scrivente, alla



presenza dell'esecutata sig.ra (A), ispezionava accuratamente i beni, effettuandone il rilievo planimetrico e fotografico, al fine di rilevare tutti i dati oggettivi necessari a dare una esatta descrizione e procedere alla successiva valutazione.

In fase di sopralluogo presso gli immobili pignorati, sono state riscontrate delle discordanze tra lo stato dei luoghi (v. planimetrie, redatte dal CTU, all. nelle Relazioni di stima dei lotti di vendita) e la planimetria catastale acquisita.

Tali difformità saranno estesamente descritte nei paragrafi successivi.

3.2. - INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI E FORMAZIONE DEI LOTTI PER LA VENDITA

In ragione di quanto riscontrato sui luoghi, della tipologia degli immobili oggetto di pignoramento, della loro articolazione, accessibilità e fruizione, il sottoscritto ha individuato un unico lotto per la vendita, identificato così come segue:

LOTTO UNICO

Piena proprietà di un appartamento, ad uso civile abitazione, e di una terrazza piana di copertura non praticabile e non accessibile, ubicati rispettivamente al secondo piano (unico appartamento al piano) e al terzo piano di un edificio, a tre elevazioni fuori terra, sito in Palermo, in via Giacomo Giardina n.16. L'appartamento risulta composto da salone, tre camere, cucina, w.c. bagno, w.c. doccia, corridoio di disimpegno e un ripostiglio.

L'immobile risulta identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 92, p.lla 2592 sub. 9, piano 2-3.

QUESITO 2 – lett. b) e c)

Provveda, ... omissis...

b) all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanti catastali, provvedendo nell'ipotesi in cui queste ultime siano inidonee all'esatta individuazione dei beni, ad effettuare il rilievo planimetrico.



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

4. - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE ED ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' CATASTALE ALLO STATO DI FATTO

4.1. - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

Preliminarmente alle operazioni di sopralluogo, si è proceduto all'identificazione catastale del bene pignorato inseriti nell'esecuzione immobiliare n.764/13, accertandone l'esatta rispondenza con i dati specificati nell'atto di pignoramento e nella certificazione notarile.

L'immobile è identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo (**all.3**), secondo i dati riportati nella tabella che segue:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
FG.	PART.LLA	SUB.	ZONA CENS.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CATAST.	RENDITA
92	2592	6	2	A/3	6	8 vani	Mq 177 Totale escluse aree scoperte: mq 161	€ 454,48
INDIRIZZO			VIA GIACOMO GIARDINA N.16 - PIANO 2-3					

Situazione degli intestati

DATI ANAGRAFICI	DIRITTI ED ONERI REALI
Sig.ra (A)	Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

La particella 2592 del foglio di mappa 92 è rappresentata graficamente nel relativo estratto di mappa catastale in scala 1:2000 (**all.4**).



4.2. - ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ DELLE PLANIMETRIE CATASTALI ALLO STATO DI FATTO

Durante l'accesso ai luoghi, sono state accertate alcune difformità tra lo stato di fatto e la rispettiva planimetria catastale degli immobili (**all.5**), per cui per l'esatta individuazione dei beni, lo scrivente ha provveduto ad effettuare il rilievo planimetrico (**all.6**).

La planimetria catastale dell'appartamento coincide con lo stato dei luoghi, a meno di due divisori interni che hanno subito delle leggere modifiche. Tali difformità non comportando una variazione della consistenza non necessitano dell'aggiornamento dell'elaborato. Quanto alla veranda, realizzata nella terrazza di copertura, non rappresentata in catasto, per quanto si dirà nel paragrafo sulla regolarità urbanistica, andrà eliminata e pertanto non si ritiene elemento di difformità. Diversamente, sulla scorta di quanto accertato presso l'Edilizia Privata del Comune di Palermo, dovrà effettuarsi l'aggiornamento della planimetria catastale, per correggere la rappresentazione errata dell'accesso alla terrazza, dal vano scala condominiale, in quanto non previsto nel progetto e realizzato abusivamente.

Si stima in € 400,00 l'onorario del tecnico per il deposito della variazione tramite procedura Docfa presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo, Ufficio Territorio; tale importo sarà detratto, in fase di valutazione, dal valore finale del lotto di vendita.

QUESITO 2 – lett. d)

Provveda, ... omissis...

d) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi vigenti e dei relativi costi approssimativi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti. In particolare, in caso di opere abusive, procederà al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n.380/01 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificherà, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino



nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. Si segnala a tal proposito che, ai sensi della normativa attualmente in vigore – lg.326/03 – la sanatoria a cura dell'aggiudicatario è possibile a condizione che le ragioni di credito siano anteriori all'entrata in vigore della legge a tal proposito si raccomanda la puntuale verifica di tali condizioni. Laddove l'immobile sia abusivo e non sanabile, stante il disposto di cui all'art.7 L. 47/85 (oggi art. 31 c.3 e ss. DPR 380/01), verifichi se sia stato emesso da parte dell'autorità competente l'ordine di demolizione, in che data sia stato comunicato, se sia decorso il termine per l'acquisizione del bene al patrimonio del Comune (evenienza che si dovrà adeguatamente segnalare al Giudice); in caso di mancata emissione dell'ordine, proceda alla valutazione dell'area di sedime, calcolando i costi connessi all'abbattimento dell'opera abusiva (n.b. i costi per la riduzione in pristino degli abusi non sanabili e comunque ogni costo per la regolarizzazione saranno indicati - anche in via approssimativa – e detratti al fine di determinare il valore di stima).

5. - ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Dalle indagini svolte e dalla documentazione acquisita, lo scrivente C.T.U. ha accertato quanto segue.

Presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Palermo:

1. Per l'edificio, di cui i beni in esame fanno parte, realizzato abusivamente, il sig. (B), all'epoca proprietario, ha presentato al Sindaco del Comune di Palermo, un'istanza di Concessione Edilizia in Sanatoria, ai sensi della Legge 28.02.1985 n.47, assunta, in data 29.4.1987, al protocollo n. 8193 (**all.7**), per la quale gli uffici preposti non si sono ancora pronunciati.
2. La documentazione contenuta nel fascicolo risulta completa; allegati all'istanza presentata risultano infatti:
 - n.2 versamenti, a mezzo bollettino di C/C. Postale, rispettivamente di £ 254.000 e £ 829.000, effettuati in data 28.4.86, per il pagamento dell'acconto dell'oblazione dovuta (**all.8**);
 - a seguito di Nota, del 27.1.93, da parte dell'Ufficio dell'Edilizia Privata del Comune di Palermo, il sig. (B) ha provveduto, in data 28.1.2002, a depositare: titolo di proprietà, elaborati progettuali, relazione tecnica, documentazione fotografica, documentazione catastale, certificato di idoneità sismica, versamento, effettuato in data 04.11.96, a mezzo



bollettino di C/C. Postale, di L.2.150.000 quale pagamento degli oneri di concessione (all.9).

3. Successivamente, come risulta dall'atto di compravendita del 05.12.2008, rogato dal Notaio dott. Dario Fogazza, relativo al passaggio di proprietà dei beni pignorati alla sig.ra (A), è stato pagato, dal sig (B), il saldo delle oblazioni previste dalla legge, pari ad € 13.034,60, così corrisposto:

- € 6.517,30 in data 01.12.2008 con ricevuta n.41916 presso la Banca Nazionale del Lavoro s.p.a;
- € 6.517,30 in data 02.12.2008 con bollettino n.549 presso l'Ufficio Postale di Palermo – 43/060.

Tali versamenti, di cui si allega copia (all.10) fornita allo scrivente dall'esecutata, non risultano però essere stati ancora depositati e protocollati presso l'Ufficio dell'Edilizia Privata del Comune di Palermo.

4. Nella relazione tecnica e negli elaborati grafici (all.11 - 12), si evince che le opere abusive, per le quali è stata presentata l'istanza di sanatoria, consistono nell'aver realizzato un immobile “... composto complessivamente da n.3 elevazioni fuori terra: il piano terra destinato a magazzini, i piani primo e secondo a civile abitazione...” ; si rileva, inoltre, che la copertura dell'edificio è costituita da una terrazza piana non praticabile, non accessibile dal vano scala condominiale (negli elaborati grafici la scala arriva al terzo piano ma non risulta alcuna apertura di accesso al lastrico solare).

Il bene pignorato risulterebbe, quindi, costituito da una unità immobiliare, ad uso civile abitazione, sita al secondo piano, e da un lastrico solare non accessibile, sito al terzo piano.

Dal sopralluogo effettuato in data 05.2.2016:

1. l'appartamento sito al secondo piano, a meno di alcune piccole variazioni realizzate in due pareti divisorie (all.13 – Foto 14 e 19), risulta conforme a quanto indicato negli elaborati



allegati all'istanza di sanatoria e alla planimetria catastale;

2. la copertura dell'edificio invece, risulta essere stata trasformata in terrazza praticabile, in quanto accessibile dal vano scala condominiale mediante una apertura dotata di porta di ingresso, e in più una parte della sua superficie risulta essere stata chiusa con una struttura precaria, benché permanente, realizzata con profilati in alluminio preverniciato e vetri e superiore copertura con pannelli termoisolanti del tipo “Isolpack”. All'interno è stato realizzato un ampio soggiorno con angolo cottura e un piccolo bagno, dotato di lavabo, w.c. e doccia (**all.13 – Foto 9-10-11-12-13**).

Ai fini del rilascio della Concessione edile in sanatoria sono d'uopo alcune considerazioni:

1. Le suddette modifiche realizzate nella terrazza non praticabile, che modificano la superficie utile e il volume dell'edificio, risultano essere degli abusi edilizi, in quanto realizzate in assenza delle indispensabili autorizzazioni da parte degli enti preposti: la trasformazione della copertura di un edificio da lastrico solare a terrazza richiede infatti, la concessione edilizia, in quanto variazione essenziale, ai sensi dell'art. 8 della l. 47/85, come sostituito in Sicilia dall'art. 4 della L.R. 37/85, poiché muta la funzione urbanistica della copertura medesima, da elemento prevalentemente di copertura ad elemento strutturale finalizzato alla fruizione umana. Parimenti anche la chiusura in veranda di parte della superficie della terrazza, circa mq xxx, non potendosi applicare il procedimento semplificato ex art. 20 L.R. 4/2003, che autorizza la realizzazione di verande e chiusure di terrazze di collegamento o terrazze di copertura di superficie compresa entro i 50 mq, necessita della richiesta di concessione edile.
2. Trattandosi di una procedura esecutiva immobiliare, come nel caso di specie, ai sensi del comma sesto dell'art.40 della legge 47/85, così come modificato dalla legge 13.3.88 n. 68, dall'art.39 della legge 23.12.94 n.724 e dall'art. 32 della legge 28.11.03 n.326, per gli abusi



rilevati, nell'ipotesi in cui rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della legge 47/85, potrebbe essere presentata domanda di sanatoria, entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile, purché le ragioni del credito per cui si interviene o si procede siano in data anteriore all'entrata in vigore della legge 24.11.2003 n.326, ossia al 24/11/2003 e che le opere abusive risultino ultimate entro il 31/03/2003.

Pertanto, poiché, come risulta dalla documentazione acquisita e quella presente agli atti, le ragioni del credito risultano essere successive all'entrata in vigore della legge 326/2003, chi acquista non può inoltrare la pratica di sanatoria

Da quanto sopra, il rilascio della Concessione Edile in sanatoria relativa all'Istanza presentata, ai sensi della Legge 28.02.1985 n. 47, assunta, in data 29.4.1987, al protocollo n. 8193, subordinata al rispetto dei limiti dimensionali indicati nei modelli ministeriali, non è possibile, a meno di eliminare le modifiche apportate alla terrazza di copertura.

Successivamente all'ottenimento della suddetta Concessione Edile in sanatoria, l'eventuale aggiudicatario, potrà adoperarsi per il conseguimento, presso gli uffici preposti, delle necessarie autorizzazioni atte alla trasformazione del lastrico solare in terrazza praticabile.

Da conteggi effettuati dallo scrivente su fogli separati, i costi necessari per la demolizione della veranda e il successivo ripristino dello stato dei luoghi (chiusura dell'accesso dal vano condominiale), compreso il trasporto e il conferimento degli sfabbricidi a discarica, oltre l'onorario del tecnico che dovrà seguire l'iter dei lavori presso gli uffici preposti, ammontano forfettariamente ad € 3.000,00 circa; tale importo sarà detratto, in fase di valutazione, dal valore finale del lotto di vendita.

QUESITO 2 – lett. e) ed f)

Provveda, ... omissis...

e) alla verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Tribunale di Palermo
Esecuzione Immobiliare n 764/13



f) indicherà ogni utile informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Da quanto accertato il bene pignorato, di proprietà dell'esecutata, non risulta gravato da censo, livello o usi civici; non risultano spese fisse di gestione o di manutenzione né eventuali spese straordinarie già deliberate.

QUESITO 3 – lett. a) e b)

Rediga quindi, in fascioletti separati tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni

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

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

4. - DESCRIZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

4.1. - TIPOLOGIA E UBICAZIONE

La presente relazione di stima interessa la piena proprietà di un appartamento, per civile abitazione, ubicato al secondo piano di un edificio, a tre elevazioni fuori terra, sito in Palermo in via Giacomo Giardina n.16.

4.2. - ACCESSI

Si accede all'immobile pignorato dal vano scala condominiale.

4.3.- CONFINI

L'unità immobiliare confina:

- a Nord: cortile interno di retrospetto;
- a Est: giardino di proprietà aliena;



- a Sud: via Giacomo Giardina;
- a Ovest: proprietà aliena.

4.4. - DATI CATASTALI AGGIORNATI

Come esposto precedentemente al punto 4.1, l'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo (**all.3**), con i dati riportati nella seguente tabella:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
FG.	PART.LLA	SUB.	ZONA CENS.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CATAST.	RENDITA
92	2592	6	2	A/3	6	8 vani	Mq 177 Totale escluse aree scoperte: mq 161	€ 454,48
INDIRIZZO			VIA GIACOMO GIARDINA N.16 - PIANO 2-3					

Situazione degli intestati

DATI ANAGRAFICI	DIRITTI ED ONERI REALI
Sig.ra (A)	Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

4.5. - PERTINENZE ED ACCESSORI

Dall'atto di pignoramento e dalle visure catastali, risultano pertinenze di servizio dell'appartamento in oggetto la terrazza di copertura non praticabile e la comproprietà, pro quota, delle parti comuni.

QUESITO 3 – lett. b)

Rediga ... omissis..., indicando, in ciascuna di tali relazioni

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

4.6. - DESCRIZIONE DELLA ZONA E DELL'EDIFICIO

L'edificio, di cui i beni pignorati fanno parte, si trova a Palermo in via Giacomo Giardina n.16,



quartiere Guarnaschelli, traversa di Corso dei Mille, in una area periferica della città (**all.13 – Foto 1**).

Questa zona comprende un'area industriale (zona industriale Brancaccio) ed una residenziale, caratterizzata da svariate tipologie edilizie, dai residence condominiali di recente costruzione, provvisti di aree attrezzate, alle piccole palazzine di tipo economico-popolare (**all.13 – Foto 5-6-7**).

L'area è servita dalle principali reti di distribuzione cittadine, come linea elettrica, rete idrica, fognaria e di distribuzione del gas, risulta provvista di servizi collettivi di base (scuole, attrezzature e attività commerciali, tra cui il vicino Centro Commerciale Forum, ecc.)

La zona è ben servita da mezzi di pubblico trasporto (da poco usufruisce della linea del Tram che porta alla Stazione Centrale e permette di raggiungere in poco tempo il centro città); facili i collegamenti con le cittadine limitrofe di Villabate, Ficarazzi, Bagheria tramite il vicino accesso all'autostrada.

L'edificio risulta costituito da n.3 elevazioni fuori terra: il piano terra destinato a magazzini, i piani primo e secondo destinati a civile abitazione.

Le caratteristiche costruttive sono di tipo standard con struttura in c.a. e solai in latero-cemento, copertura a terrazza piana non praticabile, intonaco esterno del tipo Li Vigni di colore bianco, infissi esterni in alluminio e vetro ed avvolgibili in plastica (**all.13 - Foto 2-3-4**).

Non è fornito di ascensore, un vano scala condominiale (**all.13 - Foto 8**) consente l'accesso agli appartamenti, dislocati uno per piano.

Lo stato di conservazione e manutenzione delle parti comuni nonché delle finiture esterne dello stabile, può essere definito in generale sufficiente.

4.7. - CONSISTENZA EFFETTIVA ED ATTUALE STATO DI FATTO DELL'IMMOBILE

Con riferimento alla planimetria dell'immobile, redatta dal sottoscritto C.T.U. (**all. 6**), e alla documentazione fotografica (**all. 13**), si riporta la seguente descrizione analitica.



L'appartamento ha un unico ingresso, dal pianerottolo del secondo piano salendo le scale a sinistra, e si compone di: un vano ingresso (**all.13 - Foto 14**), un ampio salone (**all.13 - Foto 15-16-17**), corridoio di disimpegno (**all.13 - Foto 18**), una ampia cucina abitabile (**all.13 - Foto 19-20**), un W.C. bagno (**all.13 - Foto 21-22**), un W.C. doccia (**all.13 - Foto 23**), tre ampie camere da letto (**all.13 - Foto 24-25-26**) e un ripostiglio (**all.13 - Foto 27**).

Come si evince dalla planimetria l'appartamento dispone di un balcone, su via Giacomo Giardina, accessibile rispettivamente dal salone, dalla cucina e da una delle camere.

Fa parte della consistenza del bene pignorato anche il lastrico solare non accessibile, della superficie complessiva di circa mq 160,80.

Calcolo della superficie

La **superficie utile (SU)** dell'appartamento, rilevata al netto delle murature, è pari a circa **mq 136,81**, mentre la superficie del balcone è pari a mq 16,80 circa (Superficie Utile – S.U.).

L'altezza netta è di ml. 2,90 per tutto l'appartamento.

La misurazione della **superficie commerciale (SC)**, pari a circa **mq 175,48**, indicata nella tabella che segue, è avvenuta considerando per intero la superficie utile, l'intero ingombro in pianta dei muri interni e dei muri perimetrali dell'edificio, nonché il 50% dei muri confinanti con il vano scala, e maggiorata:

- del 25% della superficie del balcone scoperto;
- del 10% della superficie del lastrico solare.



Tabella: Calcolo della superficie commerciale

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE				
	Descrizione	Superficie lorda mq	Coeff. ponderazione	Superficie commerciale mq
Piano Secondo	Vani e accessori diretti	155,20	1,00	155,20
	Balcone	16,80	0,25	4,20
Piano terzo	Lastrico solare	160,80	0,10	16,08
				175,48

I calcoli effettuati per la determinazione delle superfici sono stati conteggiati sulla planimetria redatta dallo scrivente, ai sensi della norma UNI 10750.

Finiture interne e dotazioni impiantistiche

Le caratteristiche di finitura e le dotazioni impiantistiche dell'immobile, sono descritte secondo le voci di seguito elencate:

- *Intonaci/finiture interne*: le pareti di tutti gli ambienti dell'immobile risultano intonacate e tinteggiate con la tecnica dello spatolato, ad eccezione dei soffitti tinteggiati a ducotone; la cucina presenta una parete parzialmente rivestita con piastrelle in ceramica; il W.C. bagno e il W.C. doccia hanno le pareti rivestite con piastrelle di ceramica fino all'altezza di mt. 2,70 circa;
- *Pavimenti*: tutti gli ambienti presentano pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato e relativo zocchetto battiscopa dell'altezza di cm 8;
- *Infissi esterni*: in alluminio e vetro, in buone condizioni di conservazione e manutenzione, dotati di avvolgibili in plastica;
- *Infissi interni*: in legno tamburato, in buone condizioni di conservazione e manutenzione;
- *W.C. bagno*: risulta provvisto di lavabo, vaso, bidet, e vasca da bagno, di buona qualità; tutti i pezzi sanitari sono funzionanti e in buono stato conservativo;
- *W.C. doccia*: risulta provvisto di lavabo, vaso, bidet, e piatto doccia, di buona qualità; tutti i pezzi sanitari sono funzionanti e in buono stato conservativo;



- *Impianto elettrico*: realizzato sottotraccia, è apparso essere a norma ai sensi della L. 46/90 e successive modifiche ed integrazioni, con frutti di qualità commerciale;
- *Impianto idrico-sanitario*: realizzato sottotraccia, l'approvvigionamento idrico avviene con allaccio alla rete Comunale;
- *Impianto di scarico*: allacciamento alla fognatura dinamica comunale;
- *Impianto di riscaldamento*: assente;
- *Impianto del gas*: assente;
- *Segni di dissesto e/o degrado*: nessuno;

Caratteristiche funzionali

Le caratteristiche funzionali possono essere così riassunte:

- l'illuminazione naturale e l'aerazione può essere giudicata sufficiente, in quanto tutti gli ambienti di cui è composto l'immobile risultano dotati di aperture verso l'esterno, ad eccezione del ripostiglio;
- l'unità immobiliare risulta ventilata in maniera sufficiente;
- la dimensione dei vani è ottima e permette una valida organizzazione degli spazi.

Stato di conservazione ed uso

All'atto del sopralluogo l'immobile risultava in ottime condizioni di conservazione e manutenzione.

QUESITO PUNTO 3 – lett. c)

Rediga ...omissis ... indicando in ciascuna di tali relazioni

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

4.8. - STATO DI POSSESSO

L'immobile, alla data del sopralluogo effettuato, risultava occupato dall'esecutata e dalla sua famiglia.



Atto di provenienza

Dall'esame della documentazione acquisita, lo scrivente ha rilevato che l'immobile è pervenuto all'esecutata, in regime di separazione dei beni, per atto di compravendita ai rogiti del notaio dott. Dario Fogazza del 05.12.2008, Rep. n.205194, Racc. n.3966, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Palermo in data 09.12.2008 ai n.10546-1T (**all.14**).

QUESITO PUNTO 3 – lett. d) e e)

Rediga ...omissis ... indicando in ciascuna di tali relazioni

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

e) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque non resteranno opponibili all'acquirente.

4.9. - ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE

La regolarizzazione edilizia dell'immobile, mediante la definizione dell'istanza di sanatoria n. 8193 del 29.4.1987.

4.10. - ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI CHE SARANNO CANCELLATI

Sul bene in esame, gravano le formalità pregiudizievoli indicate nella certificazione notarile, che saranno cancellate a cura e spese della procedura (v. certificazione notarile, redatta dal notaio Dott. Dario Fogazza, presente agli atti).

QUESITO PUNTO 3 – lett. f)

Rediga ...omissis ... indicando in ciascuna di tali relazioni

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

L'immobile non risulta dotato di attestato di conformità energetica (APE). Si stima, in via approssimativa, l'importo di € 250,00 per spese tecniche per la redazione del suddetto certificato.

Tale importo sarà detratto, in fase di valutazione, dal valore finale dell'immobile.



QUESITO PUNTO 4 – lett. a)

Provveda inoltre l'esperto

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

4.11. - DOTAZIONI CONDOMINIALI

Non è stata accertata alcuna dotazione condominiale ad eccezione di quanto per legge di uso comune.

QUESITO PUNTO 4 – lett. b) e c)

Provveda inoltre l'esperto

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

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

5.- VALUTAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

5.1. - CRITERIO E METODO DI STIMA ADOTTATI

La finalità della presente valutazione è quella di conoscere il più probabile valore venale dell'immobile oggetto di stima, cioè il valore che esso può assumere in una libera contrattazione di compravendita, in normali condizioni di acquisto e di pagamento, in base alla legge della domanda e dell'offerta. Si intende cioè ricercare il più probabile valore attribuito al bene immobile da ordinari compratori ed ordinari venditori.

Nel caso in oggetto si è ritenuto opportuno, vista la tipologia del bene in esame, procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato tramite l'applicazione del metodo sintetico-comparativo per confronto diretto, attraverso cioè la comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni di caratteristiche similari esistenti nella medesima zona e per i quali siano noti i valori



di mercato alla data cui è riferita la stima. L'analogia dei beni immobili con quello da stimare viene accertata attraverso l'esame delle relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Tra le caratteristiche intrinseche, ai fini della successiva stima, sono state prese in esame e valutate le seguenti:

- stato di manutenzione dell'edificio (*mediocre*);
- l'assenza dell'ascensore;
- la superficie utile dell'appartamento (*ottima*);
- la distribuzione e la dimensione degli ambienti (*ottima*);
- il tipo e lo stato di conservazione dei serramenti sia interni che esterni (*discreto*);
- la qualità e lo stato di conservazione degli apparecchi sanitari dei servizi igienici (*discreto*);
- la dotazione degli impianti (*sufficiente*);
- la tipologia e lo stato dei pavimenti e delle pareti (*discreto*).

Tra le caratteristiche estrinseche, sono state prese in esame e valutate le seguenti:

- la presenza ed il livello qualitativo delle attività commerciali a servizio della zona (*ottima*);
- la presenza ed il livello qualitativo dei servizi pubblici (*ottima*);
- le caratteristiche generali della zona (*periferica - buona*).

Per l'indagine di mercato si è adottato quale parametro tecnico il metro quadrato di superficie commerciale.

In base al suddetto parametro si è determinata per l'immobile una quotazione unitaria di mercato, cioè la quotazione di mercato per metro quadrato di superficie commerciale.

In definitiva, in base al metodo sopra descritto, il valore venale di un immobile è dato dal prodotto della superficie commerciale per la quotazione unitaria di mercato.

5.2. - FONTI DELLE INFORMAZIONI

Tutte le informazioni, relative ai costi al mq, utilizzate per il calcolo del valore dell'immobile, sono state desunte da una indagine di mercato, effettuata presso le principali agenzie immobiliari di



Palermo, dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, aggiornata al secondo semestre dell'anno 2015, dalle quotazioni pubblicate sull'Osservatorio Immobiliare Tecnocasa (edizione 2015) e da Internet, per immobili aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche similari a quelle del bene oggetto di stima.

5.3. - STIMA

In base ai parametri commerciali attualmente presenti sul mercato immobiliare relativi alla zona in cui insiste l'immobile, che vanno da un minimo di €/mq 750,00 ad un massimo di €/mq 1.150,00, in considerazione del generale andamento del mercato immobiliare, fortemente compromesso dall'attuale momento di crisi, della consistenza e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene precedentemente indicate, appare congruo adottare un parametro di valutazione economica pari ad €/mq 850,00.

Valore venale

Per quanto sopra, in funzione della superficie commerciale dell'immobile in trattazione pari a mq 175,48 si otterrà un **valore di mercato** di:

$$V^* = \text{mq } 175,48 \times \text{€/mq } 850,00 = \text{€ } 149.158,00$$

A detrarre i costi, che dovrà sostenere l'acquirente, per:

- regolarizzare l'immobile sotto l'aspetto urbanistico: € 3.000,00
- variazione Docfa: € 400,00
- attestato di conformità energetica (APE): € 250,00

Il valore venale dell'appartamento è:

$$\text{€ } 149.148,00 - \text{€ } 3.650,00 = \text{€ } 145.508,00$$

Importo arrotondato per difetto ad **€ 145.000,00 (centoquarantacinquemila/00)**



QUESITO PUNTO 5

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

QUESITO PUNTO 6

Acquisisca il perito direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza.

Si rimanda alla visione degli allegati.

6. - SCHEDE RIEPILOGATIVE

- LOTTO UNICO

Piena proprietà di un appartamento, ad uso civile abitazione, e di una terrazza piana di copertura non praticabile e non accessibile, ubicati rispettivamente al secondo piano (unico appartamento al piano) e al terzo piano di un edificio, a tre elevazioni fuori terra, sito in Palermo, in via Giacomo Giardina n.16. L'appartamento risulta composto da salone, tre camere, cucina, w.c. bagno, w.c. doccia, corridoio di disimpegno e un ripostiglio.

L'immobile risulta identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 92, p.lla 2592 sub. 9, piano 2-3.

Valore commerciale dell'immobile: € 145.000,00.

7. - ELENCO DEGLI ALLEGATI

- Verbale di giuramento dell'esperto (all.1)
- Verbale di sopralluogo (all.2)
- Visura catastale (all.3)
- Estratto di mappa catastale (all.4)
- Planimetria catastale (all.5)
- Rilievo planimetrico dell'immobile (all.6)



- Istanza di sanatoria (all.7)
- Pagamento acconto oblazioni sanatoria (all.8)
- Pagamento oneri di concessione sanatoria (all.9)
- Pagamento saldo oblazioni (all.10)
- Relazione tecnica sanatoria (all.11)
- Stralcio elaborati grafici sanatoria (all.12)
- Documentazione fotografica (all.13)
- Atto di compravendita (all.14)

8. - NOTA INFORMATIVA

Così come previsto dall'art. 173 bis delle disposizioni di attuazione del Codice di Procedura Civile, il sottoscritto ha provveduto a trasmettere, a mezzo e-mail, una copia completa della relazione di stima al creditore procedente ed al debitore, con invito a far pervenire eventuali note entro il 15° giorno antecedente la data fissata per l'udienza di determinazione delle modalità della vendita.

Il C.T.U.

Arch. Salvatore Maniscalco

