

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO



SEZIONE VI CIVILE



**ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA
UNICREDIT S.P.A.**

CONTRO

(A) E (B)

GIUDICE: DOTT. VALENTINA IMPERIALE



**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
PERIZIA DI STIMA**



TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI



ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA
UNICREDIT S.P.A.



CONTRO
(A) E (B)
(R.G. Es. 62/2018)

1.	CONFERIMENTO INCARICO	3
2.	OPERAZIONI DI CONSULENZA	3
3.	CONTROLLI PRELIMINARI	4
4.1	QUESITO N. 1: IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEL BENE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	6
4.2	QUESITO N. 2: INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE MATERIALE DEL LOTTO 1 (LOTTO UNICO)	10
4.3	QUESITO N. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO	17
4.4	QUESITO N. 4: SCHEMA SINTETICO -DESCRITTIVO DEL LOTTO	20
4.5	QUESITO N. 5: RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA’ RIFERIBILI AL BENE PIGNORATO	21
4.6	QUESITO N. 6: VERIFICA DELLA REGOLARITA’ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO	21
4.7	QUESITO N. 7: INDICAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL’IMMOBILE	24
4.8	QUESITO N. 8: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	25
4.9	QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE	27
4.10	QUESITO N. 10: VERIFICARE L’ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO	27
4.11	QUESITO N. 11: INFORMAZIONI SULLE SPESE DI GESTIONE DELL’IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	28
4.12	QUESITO N. 12: STIMA DELLA PIENA PROPRIETA’ DEL LOTTO 1 (LOTTO UNICO)	28
4.13	QUESITO N. 13: EVENTUALE STIMA DELLA SOLA QUOTA	33
5.	CONCLUSIONI E RIEPILOGO SINTETICO PER LA VENDITA	33
	ELENCO ALLEGATI	35



1. CONFERIMENTO INCARICO

Con provvedimento del 19/06/2018 notificato a mezzo pec il 20/06/2018 il G.Es., Dott. Valentina Imperiale, ha nominato lo scrivente, Ing. Maurizio Sulli, C.T.U. nell'esecuzione immobiliare in epigrafe promossa da **Unicredit S.p.a.** confronti dei signori **(A)** e **(B)** avente ad oggetto un alloggio popolare sito in **Palermo, Via Altarello n. 95 (ex via Altarello di Baida), piano terra**, conferendo all'esperto nominato, ex art. 569, comma 1 c.p.c. e 161 disp. att. c.p.c., l'incarico specificato alla **Sezione A** (*Contenuto dell'incarico dell'esperto*), alla **Sezione B** (*Autorizzazioni all'esperto stimatore*) ed alla **Sezione C** (*Prescrizioni operative per l'esperto stimatore*) del decreto di nomina. Il G.Es. ha disposto che l'Esperto presti giuramento in via telematica mediante sottoscrizione con firma digitale del verbale di accettazione riportato in Allegato 1 al richiamato Decreto di nomina.

In data 25/06/2018 lo scrivente C.T.U. ha prestato giuramento in via telematica mediante sottoscrizione con firma digitale del verbale di accettazione dell'incarico e dopo avere verificato che in data 5/09/2018 il creditore procedente aveva provveduto al versamento dell'acconto disposto dal G.Es. entro il termine previsto nel richiamato decreto di nomina, il 06/09/2018 ha, quindi, provveduto a depositare telematicamente il modulo relativo ai controlli preliminari effettuati (Allegato 2 al provvedimento del G.Es. del 19/06/2018 depositato agli atti della procedura).

* * *

2. OPERAZIONI DI CONSULENZA

In data 03/05/2019, ore 09:30 il C.T.U. previa convocazione (a mezzo p.e.c. al creditore procedente e con raccomandata A.R. inoltrata ai debitori eseguiti dal Custode Giudiziario anche per conto del C.T.U. – v. Allegati 1.1, 1.2, 1.3 ed 1.4. Si precisa che il primo accesso fissato per la data del 29/04/2019 è stato posticipato al 3/5/2019 previo concordamento da parte del Custode Giudiziario con i debitori) ha dato inizio alle operazioni peritali congiuntamente al Custode Giudiziario che ha curato le preliminari operazioni di immissione in possesso. Il sopralluogo si è svolto presso l'unico immobile oggetto di procedura esecutiva sito in Palermo, Via Altarello n. 95 (ex Via Altarello di Baida), piano terra

alla presenza del Custode Giudiziario e degli esecutati, Signori (A) e (B) che hanno consentito l'ispezione dell'appartamento.

Nel corso del sopralluogo il C.T.U. ha eseguito il rilievo metrico dell'immobile oggetto di mandato ed ha documentato il suo stato attuale con specifico rilievo fotografico (v. Allegato 1.5 – Verbale di inizio delle operazioni peritali ed Allegato 2.1, Documentazione fotografica). Si dà, nel contempo, atto che sono stati acquisiti i documenti di identità ed i codici fiscali dei due esecutati (v. Allegato 1.5, Doc. 3).

Gli esecutati hanno dichiarato che nell'appartamento ove sono residenti “*vivono le tre figlie di cui una maggiorenne con il convivente ... e due figlie*” ed hanno poi esibito allo scrivente C.T.U. che ne ha acquisito copia digitale la seguente documentazione relativa all'appartamento *de quo*:

- Atto di compravendita del 05/05/2005 (v. Allegato 1.5, Doc. 1);
- certificazione di abitabilità prot. 269921 del 16/04/2008 dalla quale risultano, tra l'altro, gli estremi dell'atto di concessione edilizia in sanatoria n. 36 del 18/03/1998, rilasciata sull'istanza prot. n. 4129 del 16/11/1985 (v. Allegato 1.5, Doc. 2).

3. CONTROLLI PRELIMINARI

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

Dall'esame della documentazione versata in atti risulta che il creditore precedente ha optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**, depositando in data 30/04/2018 “*Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipocatastale ai sensi della legge n. 302/1998*” redatta dal Dr. Antonio Trotta, Notaio in Pavia.

Si precisa che detta certificazione si riferisce all'unico bene immobile pignorato (appartamento sito in Palermo, Via Altarello di Baida n. 95, piano terra al Catasto Fabbricati al foglio 54, p.lla 146, sub 1 e 3 graffati) e risale al ventennio antecedente rispetto alla data di trascrizione del pignoramento (trascrizione del pignoramento: in data 08/02/2018 ai nn.

4993/4020).

* * *



Punto 2: Verifica sui dati catastali attuali e storici indicati nella certificazione notarile

Si dà atto che nella certificazione notarile espressamente richiamata al precedente **Punto 1** sono stati riportati i dati catastali attuali e storici (**foglio 54, p.lla 146, sub 1, graffato al sub 3**) dell'immobile pignorato.

Punto 3: Verifica in ordine allo stato civile degli esecutati

Dall'esame dell'estratto per riassunto degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Palermo in data 24/09/2019 risulta che in data 26/04/2002 gli esecutati "*hanno contratto matrimonio in Palermo*". Detto certificato non reca alcuna annotazione (v. Allegato 1.6 – Estratto per riassunto degli atti di matrimonio).

Si precisa, nel contempo, che in data 05/05/2005 gli odierni esecutati hanno acquistato l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva in regime di comunione legale (v. Allegato 1.5, doc. 1 – Titolo di proprietà ed Allegato 1.6).

* * *

Per ciò che attiene al preliminare "*controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.*" si rinvia alla consultazione dell'Allegato 2 – Modulo di controllo della documentazione – depositato telematicamente in data 6/9/2018 (entro 30 gg. rispetto al pagamento dell'acconto disposto dal G.Es.).

* * *



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

Si procede di seguito con la identificazione dei diritti reali dell'unico bene oggetto della presente procedura esecutiva che, si evidenzia, è costituito **da una abitazione di tipo popolare (cat. A/4) sita in Palermo, Via Altarello (ex Via Altarello di Baida) n. 95, piano terra, attualmente distinta in catasto al foglio 54, particella 146, sub 1-3 graffate.**

Detto bene immobile costituirà il LOTTO 1 (UNICO).

* * *

Primo profilo (diritti reali pignorati): Dall'esame dell'atto di pignoramento immobiliare notificato il 29/01/2018 (trascrizione del pignoramento: in data 08/02/2018 ai nn. 4993/4020) emerge che il creditore procedente ha chiesto di "*sottoporre ad esecuzione forzata per espropriazione immobiliare l'immobile, di seguito descritto, di proprietà, in ragione di ½ ciascuno, dei sigg. (A) ... e (B)*" sito in Palermo, Via Altarello di Baida n. 95 (n.d.r.: oggi via Altarello), piano terra, in catasto al foglio 54, p.lla 146, sub 1 e 3 graffati.

Si dà atto che i diritti reali pignorati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli nella titolarità dei due soggetti eseguiti in forza dell'atto di compravendita del 05/05/2005 (Rep. 40040, Racc. 9386), rogito in Palermo dal Notaio Nicola Criscuoli, trascritto il 18/05/2005 ai nn. 26039/15289 (v. Allegato 1.5, Doc. 1). Con detto atto entrambi gli eseguiti hanno acquistato l'appartamento oggi oggetto della presente procedura esecutiva nella misura di ½ ciascuno della piena proprietà ed "*in regime di comunione legale*" (v. Allegato 1.5, Doc. 1).

Secondo profilo (bene pignorato): Dall'esame dell'atto di pignoramento immobiliare notificato il 29/01/2018 risulta che esso ha ad oggetto il seguente bene immobile: ***appartamento in Palermo, Via Altarello di Baida n. 95, piano terra, di vani catastali 4; in catasto al F. 54, p.lle graffate 146, sub 1 e 3.***



Detti dati catastali consentono di individuare l'immobile oggetto di pignoramento e coincidono con quelli già agli atti del catasto alla data del pignoramento immobiliare che ha dato luogo alla presente procedura esecutiva.

Per ciò che attiene alle rinvenute *difformità sostanziali* tra lo stato di fatto e la rappresentazione grafica di cui alla planimetria catastale (v. Allegato 3.4) si rinvia per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate alla consultazione del **Par. 4.3** che avrà ad oggetto la risposta al **Quesito n. 3**.

* * *

Esecuzione del confronto tra le foto satellitari e la mappa catastale

Il confronto tra la foto satellitare estratta da Google Earth (Fig. 1) e lo stralcio del foglio di mappa (v. Fig. 2, nonché Allegato 3.1) dà conferma – a meno delle variazioni tecnicamente correlate alle differenti modalità di acquisizione delle immagini e/o rappresentazione - che l'appartamento *de quo* fa parte dell'edificio (v. freccia rossa) distinto in Catasto al foglio 54, p.lla 146.



Fig. 1.1: Foto satellitare estratta da Google Earth. La freccia rossa individua l'edificio

Di seguito si riportano lo stralcio del foglio di mappa 54 del Comune di Palermo (v. Allegato 3.1) e la sovrapposizione della mappa catastale con l'immagine satellitare con l'indicazione dell'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima.

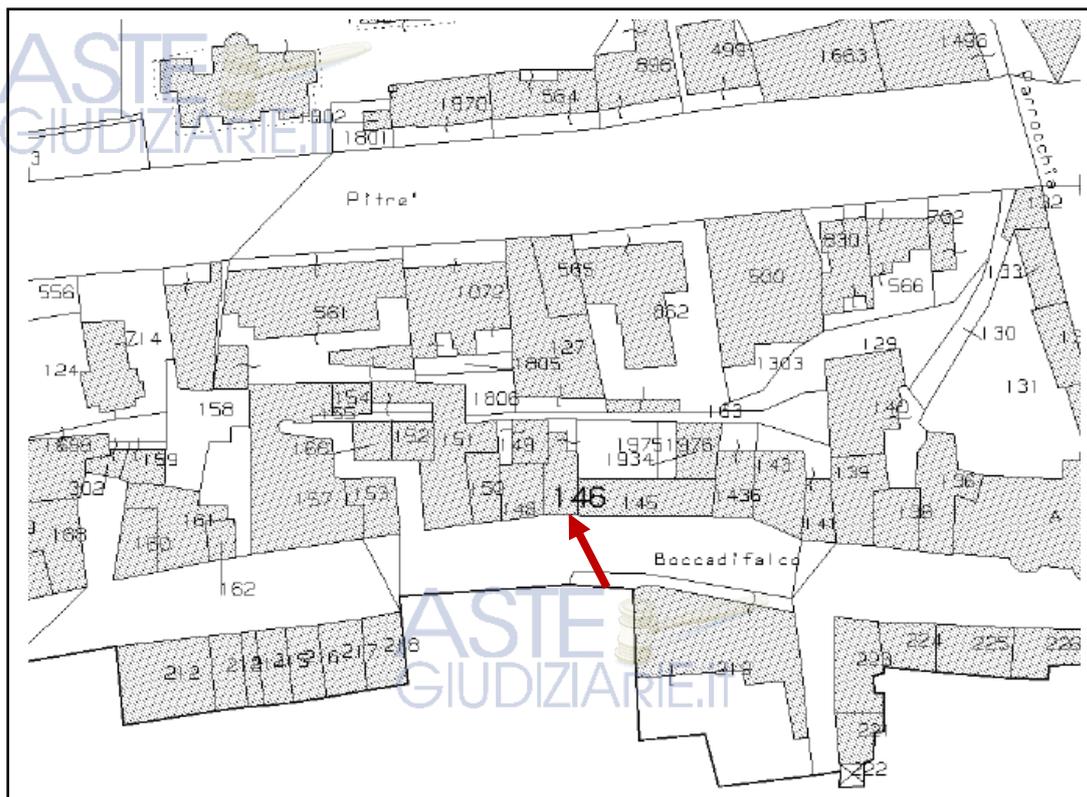


Fig. 2: Stralcio del foglio di mappa 54 del Comune di Palermo. La freccia rossa individua la **particella 146** ove insiste l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento.





Fig. 3: Mappa catastale sovrapposta all'immagine satellitare (Bings Maps). Fonte: www.geolive.org. La freccia rossa individua l'edificio ove insiste l'unità immobiliare pignorata.

* * *

Formazione del Lotto 1 (Lotto unico):

Considerato che oggetto di esecuzione immobiliare è un solo immobile di cui gli odierni esecutati sono comproprietari (in ragione di ½ ciascuno ed in regime di comunione legale) si procede di seguito alla formazione del seguente **Lotto n. 1 (Lotto unico):**

Abitazione di tipo popolare sita in Palermo, Via Altarello (ex via Altarello di Baida) n. 95, piano terra, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 54, particelle graffate 146, sub 1 e 3, categoria A/4, classe 6,

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



consistenza catastale pari a 4 vani, rendita catastale € 138,41, confinante ad est con proprietà aliene identificate al foglio 54, p.lla 1975 e p.lla 145, a sud con Via Altarello, ad ovest con altre unità immobiliari aliene identificate al foglio 54, p.lle 148 e 149.

* * *

4.2 QUESITO N. 2: INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE MATERIALE DEL LOTTO 1 (LOTTO UNICO)

L'immobile costituente il **Lotto n. 1 (Lotto unico)** è costituito da una abitazione di tipo popolare sita in Palermo (PA), Via Altarello (ex via Altarello di Baida) n. 95, piano terra, avente accesso diretto dalla predetta via.

L'abitazione popolare si trova in una fascia periferica, zona O.M.I. D14 (Di Blasi – R. Siciliana – Pitrè – Aeroporto Boccadifalco) del comune di Palermo dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria e dei pubblici servizi a rete (strade, fognature, condotte idriche, illuminazione, etc.). Il tratto di Via Altarello ove è ubicato il bene oggetto di stima è caratterizzato da edilizia intensiva costituita prevalentemente da abitazioni di tipo popolare aventi ordinariamente due-tre elevazioni ed è privo di attività commerciali. Alcune attività commerciali (negozi di generi alimentari, negozi di detersivi, negozi di frutta e verdura, bar, farmacie, etc.) si rinvencono invece nella parallela Via Pitrè che dista circa 200 m dall'immobile in argomento ed è raggiungibile proseguendo su Via Altarello e percorrendo via Madonna del Soccorso. La zona è adeguatamente fornita di mezzi pubblici (autobus che percorrono Via Pitrè e tram con fermata in Viale Regione Siciliana). Sono altresì presenti edifici scolastici pubblici e studi medici.

* * *

A) Descrizione dell'appartamento

L'immobile ha esposizione diretta su strada (su Via Altarello che al civico n. 95 funge anche da ingresso nell'abitazione) ed è così composto: cucina-soggiorno prospettante su Via Altarello, due camere da letto, disimpegno, w.c.b. e piccola chiostrina di retroprospetto (v. Allegato 2.1 – Foto nn. 1-13, Allegato 2.2 – Planimetria stato di fatto).



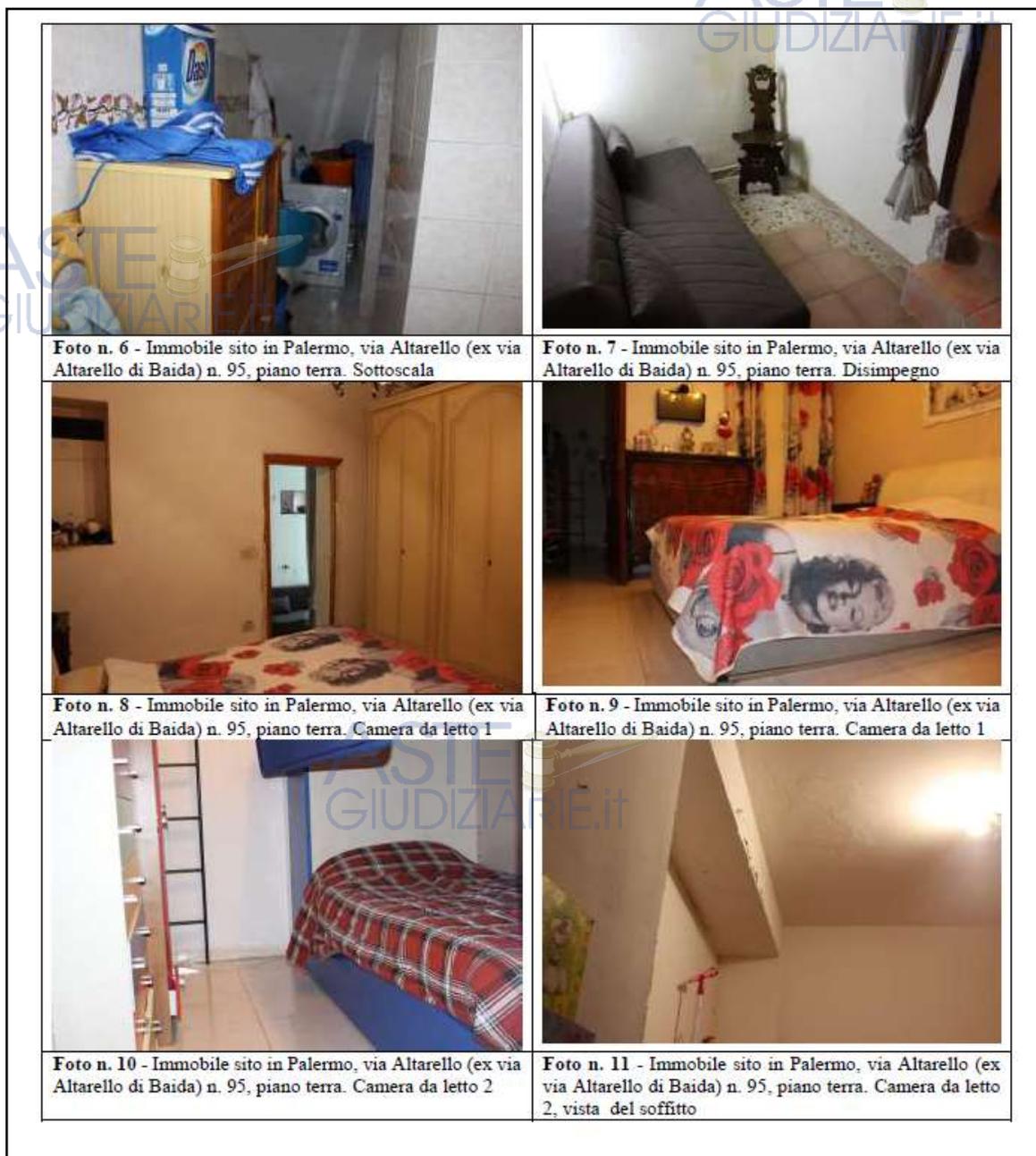




Fig. 4: Documentazione fotografica dell'immobile

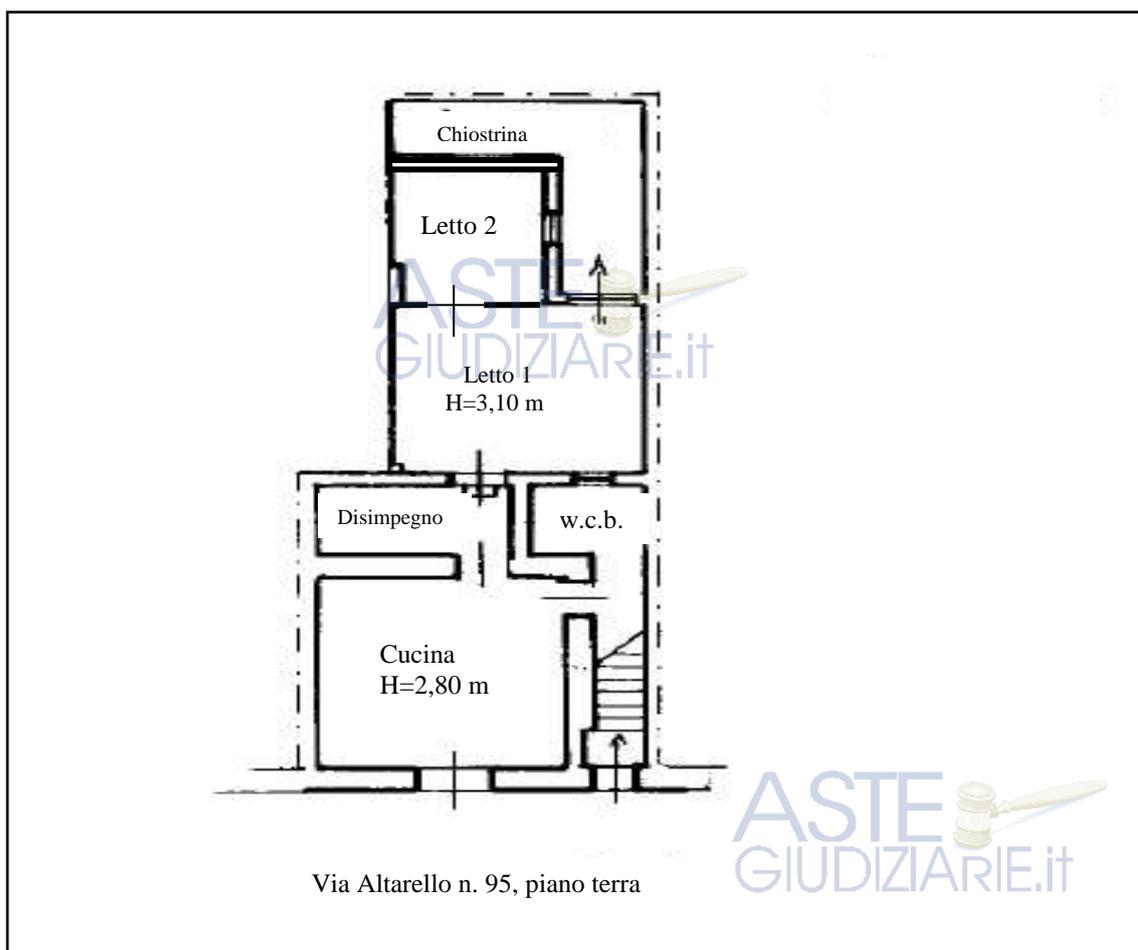


Fig. 5: Planimetria stato di fatto, immobile sito in Palermo, Via Altarello n. 95, piano terra



B) Superficie commerciale

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

$$S_c = S_L + x S_2$$

dove:

- S_L è la superficie lorda dell'unità immobiliare, ossia quella superficie che si ottiene a partire dalla superficie utile interna dell'unità immobiliare tenendo anche conto dell'estensione in pianta dei tramezzi, dei pilastri, dei tompagni fino ad uno spessore massimo di 50 cm e della metà delle pareti comuni con altre proprietà o con parti condominiali. Detta superficie è determinabile incrementando del 22%¹ (coefficiente che si adotta nel caso di appartamenti facenti parte di edifici con struttura in muratura e/o con spessori murari apprezzabili) la superficie utile interna dell'appartamento;
- S_2 è la superficie della chiostrina di retro-prospetto;
- x è pari a 0,25 ed è il coefficiente di ragguglio adottato per la chiostrina/terrazzino di retro-prospetto (pertinenza diretta) ed utilizzato per passare dalla superficie effettiva a quella commerciale (Fonte: *Consulente Immobiliare*);

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

$$S_c = 51,00 \text{ mq} \times 1,22 + 0,25 \times 12,00 \text{ mq} = 65,22 \text{ mq in c.t. } \mathbf{65 \text{ mq}}$$

* * *

C) Finiture interne e dotazioni impiantistiche

Sulla scorta del sopralluogo eseguito in data 03/05/2019 si dà atto che:

- la pavimentazione interna dell'intero appartamento è costituita da piastrelle in materiale ceramico di tipo ordinario che in parte sono state poste in opera non a regola d'arte sulle sottostanti marmette di graniglia di cemento e scaglie di marmo (v. All. 2.1, Foto n. 7). E' presente zocchetto battiscopa anch'esso in materiale ceramico (v. Allegato 2.1, Foto nn. 3-10).
- le pareti del w.c.b. sono rivestite con piastrelle di ceramica (v. Allegato 2.1, Foto nn.

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

5.1 e n. 5.2);

- la cucina/soggiorno è parzialmente rivestita con piastrelle (v. Allegato 2.1 - Foto n. 3);
- le pareti ed i soffitti degli ambienti interni sono intonacati e tinteggiati con pitture lavabili per interni di tipo ordinario (v. Allegato 2.1, Documentazione fotografica);
- l'infisso esterno che funge anche da porta di ingresso all'appartamento è costituito da una persiana in alluminio di colore verde e da infisso a due ante in alluminio di colore bianco panna. La porta finestra che separa la camera da letto 1 dalla chiostrina è anch'essa in alluminio. In detta zona è anche presente una grata protettiva in ferro. La finestra della camera da letto n. 2 che è prospiciente alla chiostrina interna è anch'essa in alluminio di colore bianco panna ed è provvista grata metallica. Nel w.c.b. è assente l'infisso (v. Allegato 2.1, Documentazione fotografica).
- gli infissi interni sono in legno tamburato o in legno e vetri con modeste finiture (v. Allegato 2.1, Documentazione fotografica);
- l'unità immobiliare in argomento è munita degli impianti essenziali (idrico, di scarico ed elettrico).

Considerato che non risulta documentata l'esistenza delle certificazioni degli impianti installati attestanti la loro conformità alle regolamentazioni e/o normative vigenti (ad esempio D.M. 37/2008 e ss.mm.ii.), che esse non sono state consegnate al C.T.U. nella fase delle operazioni peritali, che in assenza di dette certificazioni non può escludersi aprioristicamente, specialmente, per le parti degli impianti non a vista e/o di non agevole o difficile ispezione l'eventualità di dover procedere ad un loro eventuale adeguamento (anche locale) alle vigenti normative (D.M. 37/2008 e ss.mm.ii.), si ritiene opportuno di tenere prudenzialmente conto di detta evenienza stimando presuntivamente i costi di rilascio delle certificazioni di conformità degli impianti e dei correlati adeguamenti che si rendessero necessari, operando una decurtazione dell'**2%** rispetto al più probabile valore di mercato stimato. Si rinvia alla consultazione del **Par. 4.12** per l'individuazione del costo detratto dalla stima.

* * *

ASTE
GIUDIZIARIE.it



D) Parti comuni, caratteristiche strutturali e finiture esterne

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile *de quo* è composto da piano terra e primo piano e presenta struttura portante in parte in muratura ed in parte in c.a. (zona ampliata). La muratura diOMPAGNAMENTO dei prospetti è rifinita solo in parte con intonaco civile per esterni colorato. Il prospetto necessita di interventi manutentivi

(v. Allegato 2, Foto nn. 1-2).

* * *

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

Dall'esame del titolo di proprietà risulta che l'abitazione non è dotata di pertinenze esclusive quali ad esempio cantine, box, soffitte, *et cetera*.

Si precisa, nel contempo, che dall'atto di compravendita del 05/05/2005 (Rep. 40040, Racc. 9386) rogito in Palermo dal Notaio Nicola Criscuoli (v. Allegato 1.5, doc. 1) risulta che l'immobile *de quo* è stato acquistato, nello specifico, "*con ogni diritto, azione e ragione, accessori, accessioni, pertinenze e dipendenze, diritti e comproprietà condominiali, ai sensi dell'articolo 1117 C.C. e servitù attive e delle passive solo quelle legalmente costituite*".

* * *

F) Stato d'uso e manutenzione

Dal sopralluogo effettuato in data 03/05/2019 è emerso che l'intero (prospetto, retro-prospetto ed ambienti interni) appartamento si trova in stato d'uso e manutenzione compreso tra mediocre e scadente (v. Allegato 2, Foto nn. 1-13).

* * *

G) Millesimi dell'appartamento

L'unità immobiliare *de quo* non fa parte di un condominio e costituisce una unità immobiliare indipendente alla luce di quanto emerso a seguito del sopralluogo eseguito. Non sono pertanto presenti tabelle millesimali.

* * *

H) Attestato di prestazione energetica (APE)

Dalla consultazione del Catasto Energetico dei Fabbricati, C.E.F.A., istituito dal Dipartimento Energia della Regione Siciliana, risulta che l'appartamento in

questione “non è presente nell’archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati” (v. Allegato 4).

Conseguentemente, il più probabile costo da affrontare per la redazione e trasmissione telematica al C.E.F.A. dell’attestazione A.P.E. si stima in € **250,00**. Detto importo sarà detratto dal valore di stima dell’appartamento *de quo*.

4.3 QUESITO N. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Il bene pignorato **è attualmente distinto al Catasto Fabbricati al foglio 54 del Comune di Palermo, p.lla 146, sub 1 e 3 graffati** (v. Allegato 3.3, Visura storica per immobile)

Sulla scorta di quanto risulta dall’esame della visura storica per immobile (v. Allegato 3.3), della planimetria catastale del 20/12/1988 (v. Allegato 3.4), della visura effettuata al catasto terreni e sulla scorta dell’esame dei dati catastali riportati anche nel titolo di proprietà (Allegato 1.5, Doc. 1) si ricostruisce di seguito la **storia catastale** del bene *de quo* dando atto, nello specifico, che:

- l’immobile oggetto di stima è stato edificato in un lotto di terreno originariamente distinto al catasto terreni al foglio 54, particella 146 (v. Allegato 3.2);
- la soppressione della particella 146 del C.T. ha generato al Catasto Fabbricati la **particella 146, sub 1**, categoria A/5, classe 4, vani 1,5 (dato riferito all’impianto meccanografico del 30/06/1987), partita 12705, ditta: Di Cara Maria nata a Palermo il 5/3/1915 (v. Allegato 3.3);
- in data 20/12/1988 risulta annotata la **vaziatura del 20/12/1988 in atti dal 9/10/1991 per ampliamento, altre var. (n. 3304/1988)**. L’immobile assume i seguenti identificativi catastali aggiornati: **foglio 54 del Comune di Palermo, particella 146, sub 1 e 3 graffati** (v. Allegato 3.3). Sempre in data 20/12/1988

viene presentata la planimetria catastale che tiene conto della richiamata variazione (v. Allegato 3.4).

- a seguito di atto di donazione rogito in data 20/07/1995 dal Notaio Enrica Lupo di Monreale, rep. 15100, l'immobile in argomento **distinto in catasto al foglio 54 del Comune di Palermo, p.lla 146, sub 1 e 3 graffati** perviene per la nuda proprietà ed in ragione di ½ ciascuno ai danti causa degli odierni esecutati. A seguito della morte (in data 12/03/2004) della donataria, sig.ra di Cara Maria, verrà poi annotato in catasto il ricongiungimento di usufrutto (v. Allegato 3.3).
- con classamento n. 3304.1/1988 in atti dal 4/6/1997 l'immobile assumerà categoria catastale A/4.
- a seguito di atto di compravendita rogito in data 5/5/2005 dal Notaio Nicola Criscuoli di Palermo, rep. 40040, l'immobile in argomento **distinto in catasto al foglio 54 del Comune di Palermo, p.lla 146, sub 1 e 3 graffati** perviene per il diritto di proprietà in ragione di ½ ciascuno agli odierni esecutati (v. Allegato 3.3). Tale identificazione catastale (Comune, foglio, p.lla e subalterni) costituisce l'**esatta rispondenza formale** con i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione;

* * *

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

- in data 1/1/1992 viene annotata variazione del quadro tariffario a seguito del quale l'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 54, particella 146, sub 1 e 3 graffati, categoria A/4, classe 6, consistenza catastale di 4 vani, rendita € 138,41 (£ 268.000);
- in data 18/02/2014 risulta annotata una variazione della toponomastica (da Via Altarello di Baida a Via Altarello), prot. n. PA0051006 (n. 17740.1/2014);
- in data 9/11/2015 risulta annotata una variazione conseguente all'inserimento in visura dei dati di superficie.

In risposta al **Quesito n. 3** si segnala che lo stato attuale dei luoghi è difforme rispetto all'ultima planimetria agli atti del catasto in quanto sono presenti le seguenti variazioni: **1)** spostamento della cucina in corrispondenza dell'ambiente prospiciente su Via Altarello, **2)** realizzazione di un tramezzo di separazione dell'ampio originario ambiente di retro-prospetto, **3)** chiusura di una finestra (Cfr. Fig. 6 nonché Allegato 2.2).

Considerato che ai fini della conformità catastale occorrerà procedere alla redazione e presentazione di un atto di aggiornamento della planimetria catastale (redazione del DOCFA), si indica in complessivi € **600,00** il costo tecnico di redazione e presentazione del DOCFA comprensivo dei diritti di istruttoria.

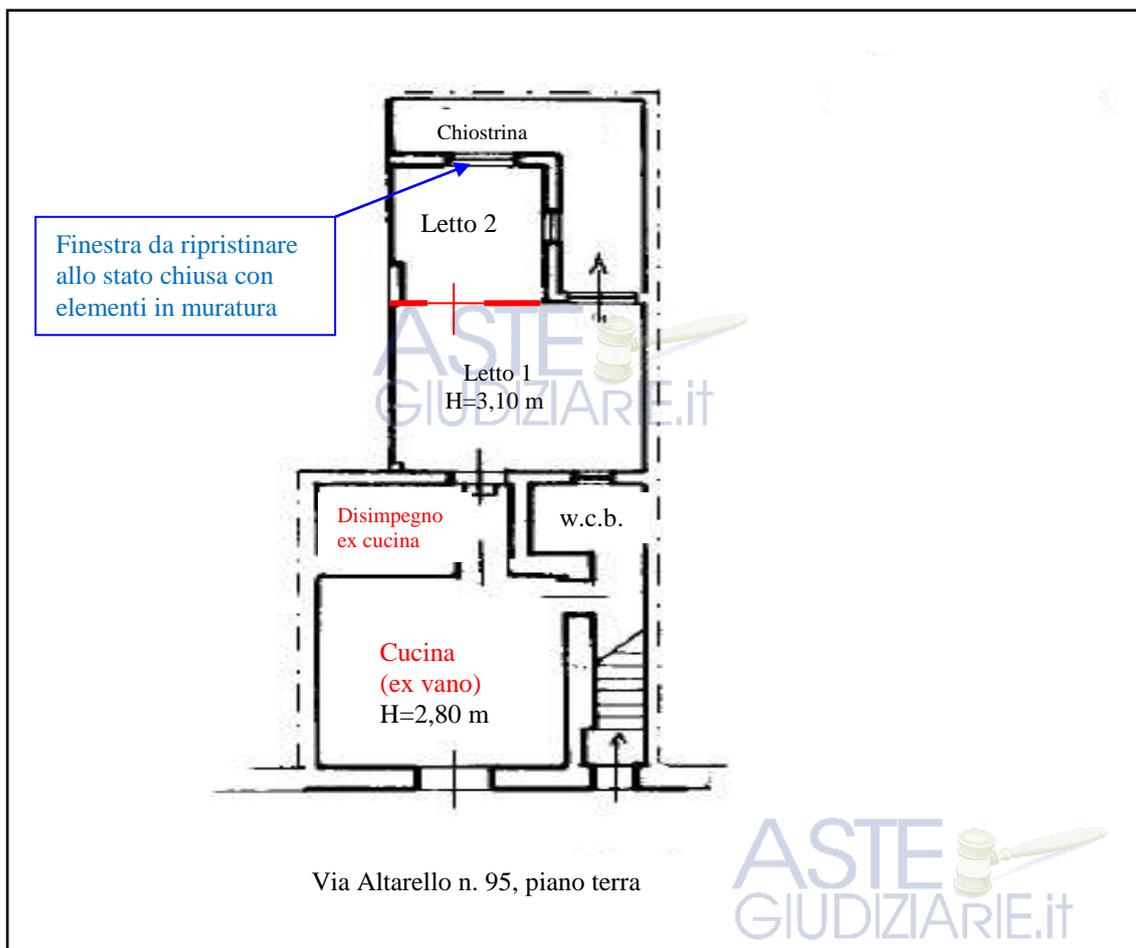


Fig. 6: Planimetria catastale dell'immobile sito in Palermo, Via Altarello n. 95, piano terra con evidenziazione in rosso delle differenze riscontrate sui luoghi che dovranno essere oggetto di DOCFA ed in blu degli interventi che invece comporteranno solamente lavori edili finalizzati al ripristino dello *status quo ante*.

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

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

LOTTO 1 (Lotto unico): – Piena ed intera proprietà di una **abitazione di tipo popolare** ubicata in **Palermo**, via **Altarello n. 95, piano terra**, composta da cucina-soggiorno direttamente prospettante su Via Altarello, due camere da letto, disimpegno, w.c.b. e piccola chiostrina di retro-prospetto, confinante ad est con proprietà aliene identificate al foglio 54, p.lla 1975 e p.lla 145, a sud con Via Altarello, ad ovest con altre unità immobiliari aliene identificate al foglio 54, p.lle 148 e 149, riportato al **C.F. del Comune di Palermo al foglio 54, p.lla 146, sub 1 e 3 graffate.**

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla rappresentazione di cui alla planimetria catastale in quanto sono presenti le seguenti variazioni: **1)** spostamento della cucina in corrispondenza dell'ambiente prospiciente su Via Altarello, **2)** realizzazione di un tramezzo di separazione dell'ampio originario vano di retro-prospetto; **3)** chiusura di una finestra lato retro-prospetto. Le variazioni n. 1 n. 2 comportano presentazione del DOCFA. Per la variazione n. 3 si prevede invece il ripristino dell'apertura lato retro-prospetto.

L'immobile è munito delle C.E. edilizia in sanatoria n. 36 del 18/03/1998 rilasciata a seguito della presentazione di istanza di sanatoria prot. 4129 del 16/11/1985 per ampliamento delle unità immobiliari di piano terra e piano primo e di certificato di abitabilità prot. 269921 del 16/04/2008.

In relazione alle riscontrate difformità emergenti dalla constatazione dello stato attuale dei luoghi (spostamento della cucina in corrispondenza dell'ambiente prospiciente su Via Altarello, realizzazione di un tramezzo di separazione dell'ampio originario vano di retro-prospetto e chiusura di un vano finestra di retro-prospetto di cui va prevista la riapertura demolendo la muratura posta in opera) per le quali non risultano specifici atti / provvedimenti autorizzativi si precisa che si potrà procedere alla regolarizzazione presentando una CILA tardiva.

PREZZO BASE euro 30.200,00.

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

Sulla scorta dell'esame del titolo di proprietà acquisito (v. Allegato 1.5, doc. 1) e dell'ispezione ipotecaria eseguita su entrambi i soggetti sottoposti ad esecuzione immobiliare (v. Allegato 5.1 e Allegato 5.2) si procede di seguito alla ricostruzione dei passaggi di proprietà relativi al bene *de quo* risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà antecedente di venti anni rispetto alla trascrizione del pignoramento. Nello specifico si dà atto che:

- con **atto di compravendita del 5/5/2005** (Rep. n. 40040, Racc. n. 9386) rogito in Palermo dal Notaio Dott. Nicola Criscuoli, trascritto in Palermo il 18/05/2005 ai nn. 26039/15289, l'immobile *de quo* (al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 54, particella 146, sub 1 e 3) è stato acquistato per la quota di ½ ciascuno della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni dagli eseguiti da potere dei sig.ri Adragna Vincenzo ed Adragna Daniela (v. Allegato 1.5, doc. 1);
- con **atto donazione** (Rep. n. 15100) rogito in Monreale dal Notaio Enrica Lupo, trascritto in Palermo il 25/07/1995 ai nn. 27509/20705, l'immobile *de quo* (foglio 54, particella 146, sub 1-3 – v. Allegato 3.3) è pervenuto ai signori Adragna Vincenzo ed Adragna Daniela per la quota di ½ ciascuno della nuda proprietà da potere di Di Cara Maria. Successivamente a seguito del decesso della sig.ra Di Cara Maria intervenuto in data 12/03/2004 i signori Adragna Vincenzo ed Adragna Daniela, a seguito della riunione di usufrutto, sono divenuti titolari per la quota di ½ ciascuno del diritto di piena proprietà.

* * *

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

Sulla scorta dell'esame della Tav. P.2a – 5010 e della Tav. P.2b - 5010 della variante generale al P.R.G. approvata con D.Dir. 558 e 124/DRU/02 dell'ARTA della Regione Siciliana, della documentazione urbanistica acquisita in sede di operazioni peritali e delle informazioni assunte presso il comune di Palermo

previa presentazione di richiesta di accesso agli atti in data 22/09/2019 e 23/09/2019 (v. Allegati 6.1 e 6.2), lo scrivente C.T.U. fa presente quanto segue:

- **Epoca di realizzazione dell'immobile:**

Dall'esame della Tav. P.2a – 5011 e della Tav. P.2b - 5010 della variante generale al P.R.G. approvata con D.Dir. 558 e 124/DRU/02 dell'ARTA della Regione Siciliana risulta che l'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato ricade in Z.T.O. A2 – *Netto Storico* che, si precisa, individua i manufatti già edificati al 1939 e, pertanto, rappresentati nel rilievo O.M.I.R.A. del 1939. L'edificio è classificato nella Tav. P.2b – 5010 con la seguente dizione “Edilizia rurale e a schiera di borgata”. L'epoca di realizzazione del primo impianto dell'edificio di cui fa parte il bene pignorato nella sua originaria conformazione planimetrica può ragionevolmente assumersi come antecedente al 1939.

Va però precisato che l'immobile nella sua conformazione planimetrica attuale si è originato a seguito di ampliamento dell'originario piano terra e primo piano ed è stato oggetto di istanza di sanatoria, prot. 4129 del 16/11/1985. L'ultima planimetria agli atti del catasto che tiene conto delle variazioni intervenute reca la seguente data: 20/12/1988 (v. Allegato 3.4);

- **Estremi dei provvedimenti autorizzativi/concessori:** Concessione Edilizia in sanatoria n. 36 del 18/03/1998 rilasciata a seguito della presentazione di istanza di sanatoria prot. 4129/1985 per ampliamento delle unità immobiliari di piano terra e piano primo. Detti dati sono espressamente riportati nel certificato di abitabilità prot. 269921 del 16/04/2008 acquisito in sede di operazioni peritali (v. All. 1.5, Doc. 2).

L'immobile in argomento è munito del Certificato di abitabilità (prat. 4-91/07, prog. 60), prot. 269921 del 16/04/2008 (v. Allegato 1.5, Doc. 2) rilasciato dal Comune di Palermo, Settore Urbanistica - Edilizia.



- **Rispondenza dell'immobile alle previsioni del provvedimento autorizzativo:** L'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato è stato dichiarato abitabile dal Comune di Palermo, Settore Urbanistica – Edilizia in data 16/04/2008 con certificato prot. n. 269921 (v. All. 1.5, Doc. 2).

In relazione alle riscontrate difformità (spostamento della cucina in corrispondenza dell'ambiente prospiciente su Via Altarello, realizzazione di un tramezzo di separazione dell'ampio originario vano di retro-prospetto e chiusura di un vano finestra di retro-prospetto di cui va prevista la riapertura demolendo la muratura posta in opera – v. Fig. 5) che rendono necessario un atto di aggiornamento in catasto (presentazione del DOCFA) e per le quali, per ciò che qui rileva, non sono emersi specifici atti / provvedimenti autorizzativi si precisa che si potrà procedere alla relativa regolarizzazione presentando una CILA tardiva.

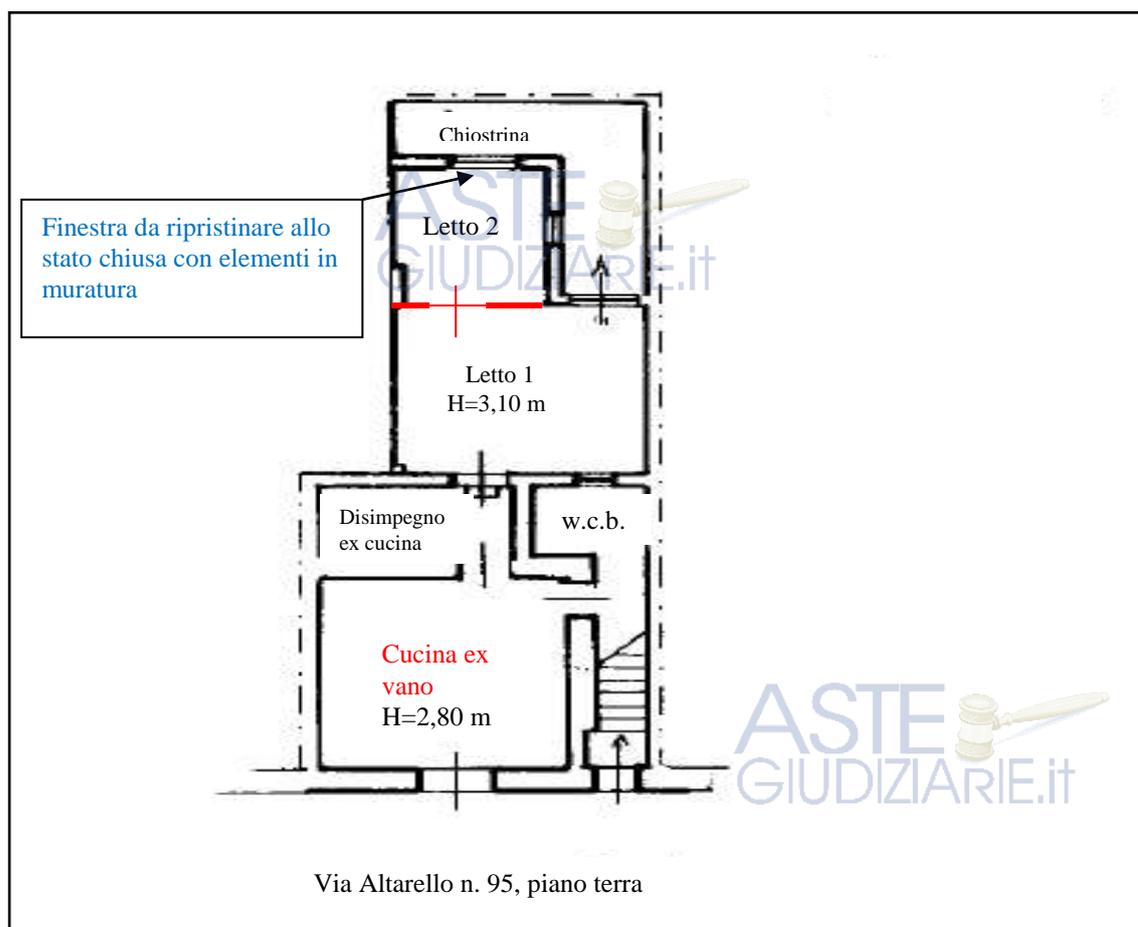


Fig. 5 (Si riporta per comodità di lettura): Planimetria stato di fatto con evidenziazione in rosso e blu degli interventi da regolarizzare/attuare

Il costo presuntivo da affrontare è pari a complessivi € **1.600,00** di cui: € 1.000,00 a titolo di sanzione pecuniaria, € 100,00 per diritti fissi e di istruttoria ed € 500,00 per spese tecniche.

Il costo stimato per la riapertura della finestra di retro-prospetto (v. Fig. 5) in atto chiusa da elementi in muratura si stima presuntivamente in € **1.000,00**, iva inclusa, salvo ulteriori spese imprevedute emergenti in corso d'opera che resteranno a carico dell'acquirente. Detto costo comprende la riapertura del vano finestra (demolizione della muratura posta a chiusura del vano finestra), la fornitura e posa in opera di finestra in alluminio elettrocolorato di tipo ordinario di colore bianco panna, lavori di intonacatura e tinteggiatura interna della parete della camera da letto 2 ove è allocata il vano finestra da riaprire, il trasporto a discarica del materiale proveniente dalle demolizioni e gli oneri di conferimento a discarica e quant'altro occorrente per eseguire il lavoro a regola d'arte.

* * *

Complessivamente i costi da affrontare si quantificano presuntivamente in complessivi € **2.600,00** (€ 1.600,00 + € 1.000,00).

4.7 QUESITO N. 7: INDICAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

Sulla scorta delle espresse risultanze del verbale delle operazioni peritali del 3/5/2019 (v. Allegato 1.5) si dà atto che i debitori eseguiti sono residenti nell'appartamento oggetto del pignoramento, unitamente alle proprie figlie, al compagno convivente di una delle tre figlie ed alle loro due figlie. Si riportano in allegato 1.5, doc. 3 le carte di identità dei due soggetti eseguiti che documentano la seguente residenza attuale: Palermo, Via Altarello n. 95.

* * *



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

Al fine di rispondere al **Quesito n. 8** posto dal G.Es. lo scrivente C.T.U. ha eseguito ispezione ipotecaria sui soggetti sottoposti alla presente procedura esecutiva (v. Allegato 5.1 ed Allegato 5.2) ed ha esaminato la relazione notarile versata in atti.

Dalle verifiche complessivamente svolte è emerso che:

- a) non risultano trascrizioni di pignoramenti diversi rispetto a quello che ha dato origine alle presente procedura esecutiva;
- b) non risultano trascritte domande di giudiziali aventi ad oggetto l'immobile colpito dal pignoramento;
- c) non risulta trascritto eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- d) non risultano trascritti provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici né di essi vi è alcun riferimento espresso nel titolo di proprietà (v. Allegato 1.5, doc. 1);
- e) l'immobile non fa parte di un complesso condominiale e, quindi, non vi può essere un regolamento condominiale eventualmente trascritto;
- f) non risultano trascritti sui pubblici registri eventuali atti impositivi di servitù;
- g) non risultano trascritti sui pubblici registri provvedimenti di sequestro penale.

* * *

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

* * *

A. Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

Con espresso riferimento alle ispezioni ipotecarie svolte, alle risultanze della

relazione notarile agli atti della procedura, il C.T.U. fa presente e/o ribadisce che nel periodo ispezionato eccedente il ventennio antecedente rispetto alla data della trascrizione del pignoramento non risultano con riferimento all'immobile per cui è esecuzione ed agli esegutati trascrizioni in merito a:

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

* * *

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

Con espresso riferimento alle ispezioni ipotecarie svolte, alle risultanze della relazione notarile agli atti della procedura, il C.T.U. fa presente e/o ribadisce che nel periodo ispezionato eccedente il ventennio antecedente rispetto alla data della trascrizione del pignoramento risultano con riferimento all'immobile per cui è esecuzione ed agli esegutati le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** iscritta il 18/05/2005 ai nn. 26040/8060 derivante da concessione a garanzia di mutuo in Notaio Nicola Criscuoli da Palermo, repertorio n. 40041/9387 del 05/05/2005, per euro 120.000,00 di cui euro 60.000,00 per sorte capitale, a favore di Unicredit Banca per la Casa S.p.A., per la quota di ½ cadauno della piena proprietà, contro gli odierni esegutati;
- **Trascrizione n. 4993/4020 dell'08/02/2018 nascente da pignoramento immobiliare** del 29/01/2018, rep. 638 favore di Unicredit S.p.A. con sede in Milano contro gli odierni esegutati per i rispetti diritti.

* * *

Infine e per quanto attiene alle:

- Difformità catastali si rinvia alla trattazione già svolta al precedente **Par. 4.3** dando atto, alla luce di tutto quanto espressamente precisato in detto paragrafo, che il costo presuntivo da detrarre dal prezzo a base d'asta in conseguenza di *difformità catastali* è stato presuntivamente apprezzato in € **600,00**.
- Difformità urbanistico-edilizie si rinvia alla trattazione già svolta al precedente **Par. 4.6** dando atto che, alla luce di tutto quanto espressamente precisato in detto paragrafo, che il costo presuntivo da detrarre dal prezzo a base d'asta in conseguenza di *difformità urbanistico-edilizie* è stato presuntivamente apprezzato in € **2.600,00**.

* * *

4.9 QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

Dall'esame del titolo di proprietà acquisito (v. Allegato 1.5, doc. 1), dalle ispezioni ipotecarie svolte (v. Allegati 5.1 e 5.2), dall'esame della relazione notarile in atti e del P.R.G. vigente non sono emersi elementi che possano far ritenere che il bene pignorato ricada su suolo demaniale.

* * *

4.10 QUESITO N. 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

Dall'esame del titolo di proprietà acquisito (v. Allegato 1.5, doc. 1), dalle ispezioni ipotecarie svolte sui pubblici registri immobiliari (v. Allegati 5.1 e 5.2) e dall'esame della relazione notarile in atti (uniche fonti utilizzabili ai fini della chiesta verifica) non risultano indicazioni che possano portare a ritenere che il bene pignorato sia gravato da pesi (censo, livello, uso civico, et cetera) o oneri di altro tipo.

Dall'atto di compravendita del 5/5/2005 risulta, peraltro, che la parte venditrice ha espressamente dichiarato che l'immobile "è libero da ... canoni enfiteutici, pesi, vincoli, privilegi" e che esso non è stato "ad altri trasferito, ceduto o in qualsiasi modo vincolato o asservito" (v. Allegato 1.5, doc. 1).

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

L'immobile non fa parte di un condominio legalmente costituito e, conseguentemente, non vi possono essere:

- spese fisse di gestione o manutenzione (ad esempio spese condominiali ordinarie);
- deliberazioni di spese straordinarie non ancora scadute;
- spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori rispetto alla perizia;

Si dà altresì atto che dalle ispezioni ipotecarie eseguite è emerso che non risultano trascrizioni di procedimenti giudiziari relativi all'immobile pignorato.

* * *

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

1. Criterio di stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato **V_m** dell'immobile in esame, vista l'esistenza di valori unitari di compravendita adeguatamente significativi, è stato adottato il procedimento sintetico-comparativo basato sul confronto del bene oggetto di stima con altri beni simili (per tipologia, caratteristiche posizionali, funzionali, ecc.) e di cui è conosciuto il valore di mercato medio unitario (Euro/mq) in regime di libero mercato², cioè il costo di una unità di superficie commerciale nella zona urbana entro la quale è ubicato l'immobile.

Il valore medio di mercato "**V_{mu}**" per immobili simili a quello oggetto di stima è

² **Il più probabile valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il codice di Tecnoborsa (IV Edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue: *“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”*.

stato desunto dall'esame delle quotazioni immobiliari relative al 2° semestre 2018 (ultimo dato noto) pubblicato dall'Agenzia del Territorio – Osservatorio del Mercato Immobiliare (Fonte: www.agenziaentrate.gov.it) e dei dati pubblicati dalla società di studi economici *Nomisma* (ultimo dato valutativo disponibile riferito anch'esso al 2° semestre 2018) che riportano con riferimento al segmento immobiliare più affine rispetto a quello oggetto di stima i seguenti *range* di variazione dei valori unitari (**Vu**):

Osservatori del Mercato Immobiliare utilizzati	Valore Minimo	Valore Massimo	Valore Medio
1. Agenzia delle Entrate	760,00	980,00	870,00
2. Nomisma	757,22	1.010,49	883,86
Valori medio banche dati 1 e 2	758,61	995,25	876,93

Tale valore, pari in c.t. ad **€/mq 877,00**, opportunamente “*particolarizzato*” mediante l'applicazione di coefficienti di differenziazione **Kn** (ricavati da pubblicazioni specialistiche ed applicati al caso in esame secondo il giudizio critico del perito) che permettono di tener conto delle specifiche caratteristiche estrinseche (zona, ubicazione, viabilità, presenza o meno di attività commerciali, livello di fruibilità della viabilità comunale, dei servizi e dei mezzi pubblici) ed intrinseche (distribuzione degli spazi interni e quadratura media degli appartamenti, livello di illuminamento, stato di uso e manutenzione, livello di piano, esposizione, tipologia degli impianti e delle rifiniture, presenza di parti comuni, dotazioni, pertinenze, etc.) del dato immobile oggetto di stima, verrà, quindi, moltiplicato per la superficie commerciale (**Sc**) dell'unità immobiliare già determinata al precedente **Par. 4.2**, ottenendo così il più probabile valore di mercato **Vm** del bene *de quo* applicando la seguente relazione analitica:

$$Vm = Vmu \times Kt \times Sc$$

dove:

- **Vm** è il più probabile valore di mercato ottenuto applicando il metodo sintetico-comparativo;
- **Vmu** è il più probabile valore di mercato medio unitario per immobili simili

e/o affini (espresso in Euro/mq) ricadenti nella medesima zona;

- **Kt** è il coefficiente di differenziazione globale ottenuto dal prodotto dei coefficienti Kn;
- **Sc** è la superficie commerciale dell'unità immobiliare già determinata al precedente **Par. 4.2**, cui espressamente si rinvia. Essa è pari a **mq 65,00**.

* * *

Nel caso specifico sono stati utilizzati i seguenti coefficienti (**Kn**) di differenziazione:

- **Coefficiente relativo allo standard di manutenzione del prospetto (K₁):** Detto coefficiente permette di tenere conto del deprezzamento correlato a spese di manutenzione straordinarie da eventualmente affrontare con riferimento a parti comuni dello stabile di cui fa parte (ad esempio rifacimento del prospetto, etc.). Il coefficiente adottato è pari a 0,90 poiché i prospetti necessitano di interventi manutentivi;
- **Coefficiente di superficie (K₂):** Detto coefficiente esprime un apprezzamento per gli appartamenti di piccola quadratura (sino a 40 mq + 30%, da 40 mq a 60 mq + 20% e da 60 mq ad 80 mq + 10%) ed un deprezzamento per gli appartamenti di grande quadratura (superficie commerciale compresa tra 120 mq e 150 mq – 5%, da 150 mq a 180 mq – 7,5%, oltre 180 mq – 10%) rispetto a quelli di taglio medio (da 80 mq a 120 mq) per il quali il coefficiente è pari ad 1. Il coefficiente adottato è pari ad 1,10 nel caso in esame atteso che la superficie dell'appartamento è compresa tra 60 mq e 80 mq;
- **Coefficiente di piano (K₃):** Il coefficiente adottato per l'appartamento in argomento che è ubicato al piano terra è pari ad 0,97 (Fonte: *Consulente immobiliare*);
- **Coefficiente di esposizione (K₄):** Detto coefficiente tiene conto dell'esposizione prevalente dei vani principali. Il coefficiente adottato per l'appartamento in argomento è pari ad 0,90 atteso che le due camere da letto sono penalizzate da una esposizione su piccola chiostrina interna di retro-

prospetto e la cucina soggiorno è immediatamente prospiciente alla pubblica via con i conseguenti disagi anche in termini di rumorosità e privacy;

- **Coefficiente di illuminazione (K₅):** Detto coefficiente tiene conto della luminosità dell'appartamento (molto luminoso: 1,10; luminoso: 1,05, mediamente luminoso: 1,00; poco luminoso: 0,95). Il coefficiente adottato per l'appartamento in argomento è pari ad 0,95 atteso che esso è poco luminoso per effetto del livello di piano e della sua esposizione;

- **Coefficiente di manutenzione / conservazione (K₆):** Detto coefficiente permette di tenere conto (in termini di apprezzamento o deprezzamento) delle caratteristiche intrinseche dell'appartamento e del suo stato di manutenzione / conservazione (scadente: 0,80, mediocre: 0,90, normale: 0,95, buono/ristrutturato: 1,00). Nel caso specifico tenuto conto che l'immobile si trova in uno stato d'uso è manutenzione compreso tra mediocre e scadente il coefficiente adottato è pari ad 0,85 (scadente/mediocre).

* * *

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

Descrizione	Caratteristiche specifiche	Coefficiente adottato
K1: Standard di manutenzione dei prospetti	Sono necessari interventi manutentivi	0,90
K2: Coefficiente di superficie	Da 60 mq a 80 mq	1,10
K3: Coefficiente di piano	Piano terra	0,97
K4: Coefficiente di esposizione e vista	Su chiostrina interna e direttamente su strada	0,90
K5: Coefficiente di illuminazione	Poco luminoso	0,95
K6: Coefficiente di manutenzione / conservazione	Compreso tra mediocre e scadente	0,85
KT: Coefficiente di differenziazione globale		0,6979

* * *



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

mq 65,00 x €/mq 877,00 x 0,6979 = € **39.783,79** ed in c.t. in € **39.800,00**

* * *

A detto valore di stima andranno dettati i seguenti importi:

- ✓ € **600,00** per l'aggiornamento della planimetria catastale (presentazione del Docfa – v. **Par. 4.3**);
 - ✓ € **2.600,00** (salvo eventuali conguagli che si dovessero rendere necessari a seguito della presentazione della CILA tardiva al Comune di Palermo ed all'atto dell'effettuazione dei lavori edili finalizzati alla riapertura della preesistente finestra nel retro-prospetto) per costi presuntivi di regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie ed opere edili finalizzate alla riapertura del vano finestra di retro-prospetto per come riportato nella planimetria catastale (v. trattazione svolta al precedente **Par. 4.6**);
 - ✓ € **250,00** per la redazione dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) e presentazione al C.E.F.A. (v. Par. 4.2);
 - ✓ prudenzialmente, il **2,0%** del valore di stima per tenere presuntivamente conto della mancata produzione o assenza delle certificazioni di conformità degli impianti privati nonché di eventuali adeguamenti che si rendessero necessari su parti impiantistiche non agevolmente ispezionabili o di difficile ispezione.
- Detta decurtazione si stima presuntivamente in € **796,00** (2% di € 39.800,00).

così pervenendo al seguente valore di stima finale:

(€ 39.800,00 – € 600,00 - € 2.600,00 - € 250,00 - € 796,00) = € **35.554,00** in c.t. € **35.550,00**

* * *

In ossequio al contenuto del **Quesito n. 12** e, quindi, dopo avere individuato il più probabile valore di mercato specifico dell'appartamento *de quo*, per tenere conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita in regime di libero mercato e la vendita forzata dell'immobile si applicherà di seguito una decurtazione del 15% che corrisponde alla percentuale espressamente indicata nel

mandato posto al C.T.U. che permette di rendere “*comparabile e competitivo l’acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all’acquisto nel libero mercato*”, così proponendo il seguente **prezzo base d’asta**:

€ 35.550,00 – 15% x € 35.550,00 = € **30.217,50** ed in c.t. € **30.200,00**.

* * *

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

In risposta al **Quesito n. 13** si dà atto che il pignoramento immobiliare è stato eseguito nei confronti degli unici due proprietari e che, pertanto, avendo ad oggetto l’intera proprietà non comporta la stima di quota indivisa.

* * *

5. CONCLUSIONI E RIEPILOGO SINTETICO PER LA VENDITA

Con riferimento a quanto rappresentato nell’ambito della presente relazione si sintetizzano di seguito le caratteristiche specifiche ed identificative dell’immobile *de quo* unitamente al valore finale stimato:

- **Ubicazione:** Comune di Palermo, Via Altarello n. 95, piano terra
- **Superficie commerciale:** mq **65**.
- **Dati catastali:** Al N.C.E.U. del Comune di Palermo (PA) al **foglio 54, particella 146, sub 1 e 3 graffati**, categoria A/4, classe 6, consistenza catastale pari a 4 vani, rendita catastale € 138,41, **Via Altarello n. 95, piano terra**.
- **Confini:** ad est con proprietà aliene identificate al foglio 54, p.lla 1975 e p.lla 145, a sud con Via Altarello, ad ovest con altre unità immobiliari aliene identificate al foglio 54, p.lle 148 e 149.
- **Valore stimato in regime di libero mercato:** € **35.550,00**;
- **Prezzo base d’asta in sede di esecuzione forzata:** € **30.200,00**.

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

Palermo li, 9 Ottobre 2019

Il C.T.U.

Ing. Maurizio Sulli

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ELENCO ALLEGATI

- Allegato n. 1.1 Nota p.e.c. del 17/04/2019 del Custode Giudiziario indirizzata al legale del creditore procedente – comunicazione inizio operazioni peritali
- Allegato n. 1.2 Nota p.e.c. del 17/04/2019 del C.T.U. indirizzata al legale del creditore procedente – comunicazione inizio operazioni peritali
- Allegato n. 1.3 Nota p.e.c. del 26/04/2019 del C.T.U. indirizzata al legale del creditore procedente – comunicazione differimento inizio operazioni peritali
- Allegato n. 1.4 Nota A.R. del 17/04/2019 (comunicazione attività di immissione in possesso ed avvio delle operazioni peritali inoltrata ai debitori esegutati)
- Allegato n. 1.5 Verbale delle operazioni peritali del 3/5/2019 ed allegati (titolo di proprietà, certificato di abitabilità, documenti e codifici fiscali degli esegutati)
- Allegato n. 1.6 Estratto per riassunto degli atti di matrimonio con annotazioni
- Allegato n. 1.7 Comunicazione deposito C.T.U.
- Allegato n. 2.1 Documentazione fotografica
- Allegato n. 2.2 Planimetria stato di fatto
- Allegato n. 3.1 Stralcio del foglio di mappa
- Allegato n. 3.2 Visura al catasto terreni
- Allegato n. 3.3 Visura storica per immobile
- Allegato n. 3.4 Planimetria catastale del 20/12/1988 (ultima in atti)
- Allegato n. 4 Visura al Catasto Energetico Fabbricati (C.E.FA)
- Allegati n. 5.1-2 Ispezioni ipotecarie sui soggetti esegutati
- Allegato n. 6.1 Istanza di accesso agli atti del 22/09/2019 (ricevuta n. 1200817198) – Pratica di condono n. 4129/85 ed estratto archivio domande di condono
- Allegato n. 6.2 Istanza di accesso agli atti del 23/09/2019 – Pratica edile e di abitabilità
- Allegati n. 7.1-2 Valori di mercato (Dati O.M.I. dell’Agenzia delle Entrate e Nomisma)

