

TRIBUNALE DI PALERMO  
SEZIONE VI CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ESECUZIONE IMMOBILIARE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

CONTRO  
DEBITORE "A" \*1  
(R.G.E. N. 671/2017)

Giudice dell'Esecuzione: DOTT. FRANCESCO GALLEGRA

C.T.U.: ARCH. ROSSELLA COVELLO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE DI STIMA  
LOTTO UNICO

Quota  $\frac{1}{2}$  della proprietà su appartamento composto da 6 vani ed accessori  
(7 vani catastali), sito in Palermo, Via Azolino Hazon n. 4, piano 2,  
interno 12 (fdx), individuato al N.C.E.U. al fg. 88, p.lla 2454, sub 11,  
categoria A/2, classe 6., rendita catastale € 451,90

ROSSELLA COVELLO  
ARCHITETTO

90145 PALERMO – Via VALERIO ROSSO 37 - TEL. 0916818614 – CELL. 3387721115  
e-mail: rossellacovello@virgilio.it - rossella.covello@archiworldpec.it

N.B. La presente relazione è da leggere unitamente al fascicolo "ALLEGATI-A-" e "Relazione generale" che ne costituiscono parte integrante.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

\*1 Il nominativo dell'esecutato è stato omesso ed inserito in busta chiusa come disposto dal Garante per la protezione dei dati personali (provvedimento del 07.02.2008)



## INDICE



PREMESSA E MANDATO DI CONSULENZA .....	2
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA .....	2
RISPOSTE AI QUESITI .....	3
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento .....	3
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto .....	5
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato .....	11
QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto .....	12
QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato .....	13
QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico .....	13
QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile .....	14
QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene .....	14
QUESITO n. 9: verificare se il bene pignorato ricada su suolo demaniale .....	15
QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo .....	16
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso .....	16
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione del bene .....	16
QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota .....	19



## PREMESSA E MANDATO DI CONSULENZA

Con provvedimento del 05.03.2019 il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Palermo, Dott. Francesco Gallegra, nominava la sottoscritta Arch. Rossella Covello, con studio in Palermo - Via Valerio Rosso 37, Consulente Tecnico d'ufficio nell'esecuzione immobiliare di cui in epigrafe. Contestualmente alla nomina della scrivente, veniva designato quale Custode Giudiziario l'Avv. Luigi Maini Lo Casto, disponendo, altresì, la trasmissione telematica del verbale di accettazione dell'incarico con termine di gg. 10 dal ricevimento del provvedimento di nomina, al fine di assumere l'incarico, prestare il giuramento di rito, procedere al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. con contestuale deposito telematico del relativo modulo di controllo e procedere alla valutazione del cespite pignorato rispondendo ai seguenti quesiti:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Dopo un attento studio della documentazione, si procedeva al controllo preliminare inerente la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. e si depositava il relativo "modulo di controllo" congiuntamente al Custode Giudiziario. Successivamente, previo regolare preavviso, si comunicava la data di inizio delle operazioni peritali, fissata per il giorno 09.09.2019, alle ore 10.00, presso l'immobile oggetto della procedura esecutiva. In tale data, pertanto, la sottoscritta si recava sui luoghi e dava inizio alle operazioni peritali alla presenza della parte esecutata.



Dopo aver identificato l'immobile, accertandone la corrispondenza con i dati catastali, si procedeva ad una ricognizione dello stesso verificandone consistenza, stato d'uso e di manutenzione nonché la regolarità urbanistico/edilizia. Per completezza di indagine si effettuava, altresì, un rilievo metrico-fotografico e si redigeva il verbale (All. 01). Durante lo svolgimento delle operazioni di consulenza il sottoscritto C.T.U. ha acquisito la documentazione necessaria al compimento del proprio mandato presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Palermo e gli uffici tecnici del Comune di Palermo (All. 02 - 03 - 03 bis - 04 - 04 bis - 07 - 07 bis).

La presente consulenza riepiloga le attività svolte e le conclusioni cui si è pervenuti dopo aver ultimato lo studio dei documenti, gli accertamenti tecnico-giuridici ed il sopralluogo, nonché le indagini di mercato per la stima dei prezzi a base d'asta dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.

## RISPOSTE AI QUESITI

### 1) IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

#### *1.a) Titolarità del bene e stato di possesso*

In ordine alla verifica della corrispondenza tra i diritti reali pignorati e quelli di titolarità in capo al soggetto esecutato si attesta che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato che ne detiene la proprietà per la quota di 1/2 a seguito di atto di compravendita, in Notaio Renato Caruso di Palermo, del 11.07.1985, rep. 16041 e trascritto il 13.07.1985 ai nn. 25557/19659 da potere di \*\*\*\*\*, nato a Palermo il 29.07.1931. In ordine alla verifica della identificazione del bene pignorato, si rappresenta che, anche in questo caso, la stessa ha dato esito positivo. I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento identificano univocamente il bene pignorato che è censito in Catasto Fabbricati del Comune di Palermo con i dati riportati di seguito:

**Intestatario: Debitore "A" - proprietà per 1/2**

**Comune censuario: Palermo**

**Zona censuaria: 2**

**Ubicazione: Via Azolino Hazon n. 4**

**Categoria: A/2**

**Foglio: 88**

**Classe: 6**

**Particella: 2454**

**Consistenza: 7 vani catastali**

**Sub: 11**

**Rendita catastale: € 451,90**

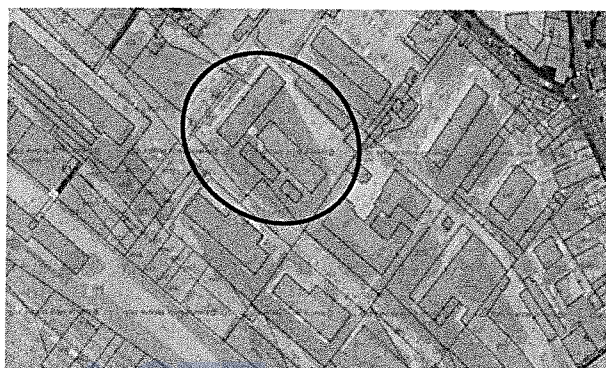
Dalla comparazione tra la planimetria catastale (All. 04 bis) reperita presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Palermo nonché la planimetria allegata alla concessione edilizia e reperita presso il settore Edilizia privata del Comune di Palermo (All. 04) ed il reale stato dei luoghi, rilevato dal C.T.U. (All. 05 - 05 bis), emergono alcune difformità sostanziali consistenti in:

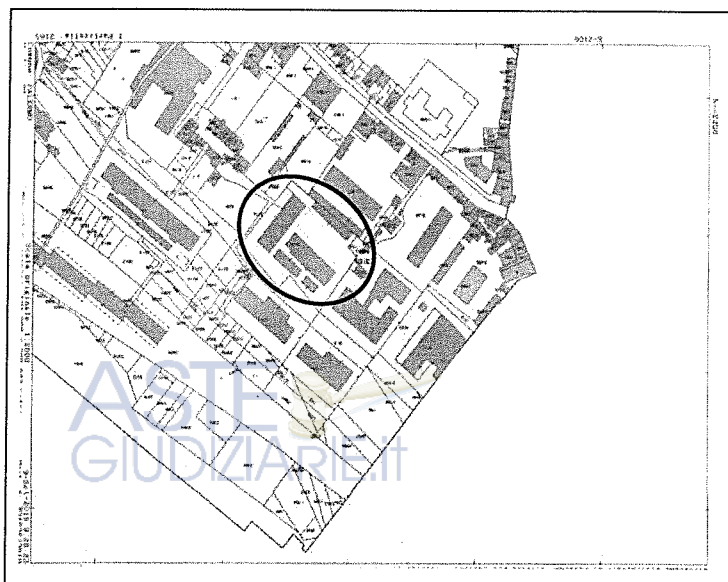




1. demolizione del tramezzo di separazione tra l'ingresso e il salone al fine di creare un unico ambiente
2. spostamento (demolizione e ricostruzione) del tramezzo della camera adiacente il salone con variazione della quadratura della predetta camera e della seconda camera ad essa adiacente
3. demolizione parziale di un tramezzo del secondo servizio igienico (adiacente la camera da letto matrimoniale) e contestuale realizzazione di nuovo tramezzo sulla superficie del corridoio finalizzato all'aumento della quadratura del vano wc
4. demolizione della muratura di tompagnamento che originariamente separava la cucina dalla veranda e realizzazione di un ambiente unico cucina-soggiorno
5. chiusura della veranda annessa all'originaria zona cucina con infissi in alluminio anodizzato e vetri
6. chiusura del balcone limitrofo a detta veranda con infissi in alluminio anodizzato sul quale è stato realizzato un angolo cottura
7. chiusura del preesistente alloggio finestra del secondo servizio igienico (adiacente la camera da letto matrimoniale) prospiciente l'originario balcone attualmente destinato ad angolo cottura
8. modifica della muratura di tompagnamento attigua il secondo servizio igienico e il balcone (angolo-cottura) consistente nella sostituzione della porta-finestra che originariamente consentiva l'accesso alla veranda e al balcone con una nuova finestra.

Pertanto, l'immobile, avendo subito alcune modifiche tipologiche e volumetriche, non risulta conforme, nè alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Palermo, nè agli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia n. 1229 del 06.07.1978 e successive Concessioni Edilizie n. 774 del 24.10.1981 e n. 529 del 08.09.1983 rilasciate dall'Ufficio Tecnico del Comune di Palermo. In ordine alla esatta individuazione dell'immobile pignorato, la sovrapposizione tra la foto satellitare (fonte Google Earth) e l'estratto di mappa catastale ha dato - a meno delle variazioni dovute alle differenti modalità di acquisizione e/o rappresentazione delle immagini - sostanzialmente esito positivo come desumibile da quanto di seguito riportato.



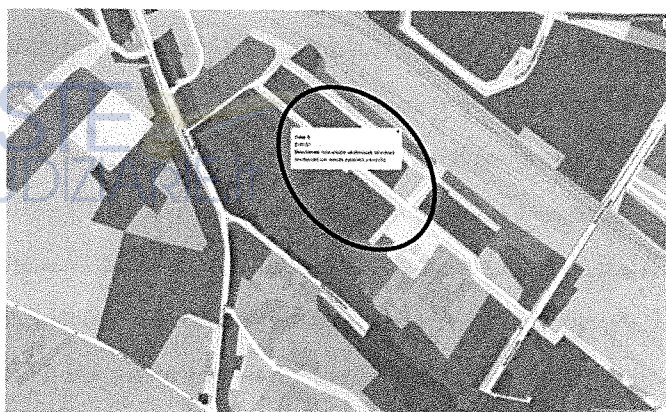


Tenuto conto dell'articolazione del bene e della sua consistenza, avuto riguardo alla sua tipologia e natura, allo stato di fatto, oltre che alla sua ubicazione, il sottoscritto CTU ha ritenuto opportuno considerare il cespite come unitario, funzionale ed autonomamente fruibile. Pertanto, ai fini della vendita, l'immobile oggetto della presente consulenza costituisce un LOTTO UNICO.

## 2) ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO

### *2.a) Dati urbanistici e territoriali*

Dalla disamina del P.R.G. attualmente vigente si evince che l'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato insiste su un lotto di terreno con destinazione urbanistica non soggetta ad alcun vincolo e ricadente in zona territoriale omogenea B3 (aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità superiore a 4 mc/mq).



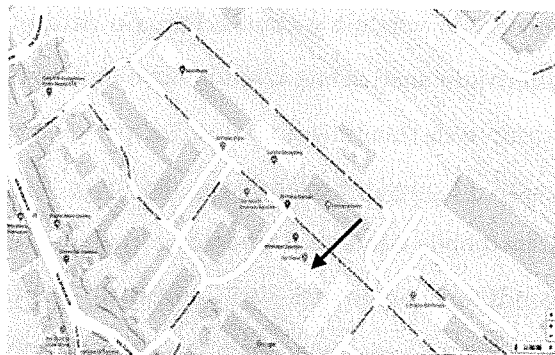
### *2.b) Ubicazione ed accessibilità*

L'edificio in cui ricade l'immobile pignorato si trova in una zona periferica della città di Palermo, all'interno del quartiere Brancaccio-Ciaculli (II circoscrizione). Si tratta di un quartiere di grande espansione, ubicato tra la parte centrale della città e la sua periferia sud-est e costituito da una parte residenziale e da un'altra industriale che ospita fabbriche, capannoni di stoccaggio, depositi di varia tipologia. L'immobile è inserito nella delimitazione di un'area residenziale di tipo popolare con una dimensione di quartiere che offre semplicità di accesso a tutti i servizi limitrofi, collocandosi in un contesto urbano di discreta densità. Il fabbricato nel quale insiste il cespite oggetto di esecuzione si compone di 14 piani fuori terra ed è realizzato con struttura portante in c.a. e strutture in elevazione costituite da montanti e travi, formanti nell'insieme telai longitudinali e trasversali a maglie chiuse. I





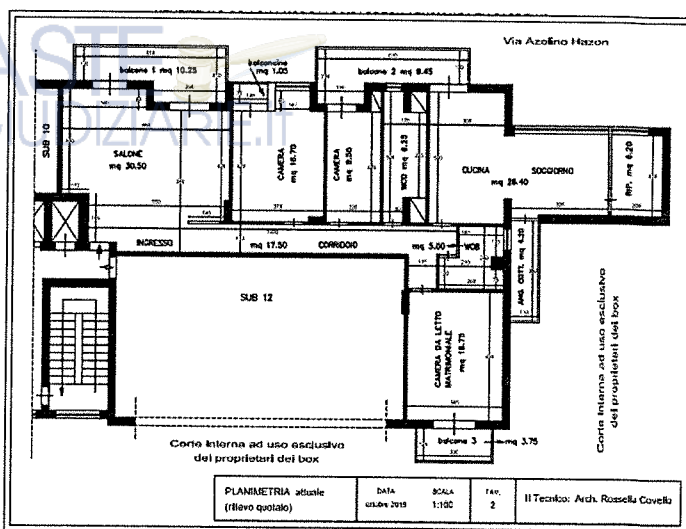
solai sono del tipo misto in c.a. e laterizi mentre la copertura è del tipo piano a lastrico solare. I muri esterni di compimento sono rivestiti con intonaco civile attualmente in ottimo stato manutentivo. Dal punto di vista impiantistico il fabbricato è dotato di impianto elettrico, impianto citofonico, impianto di adduzione idrica con autoclave, impianto di smaltimento delle acque reflue (quest'ultimo collegato alla rete municipale) e impianto di ascensore.



### 2.c) Descrizione e stato di conservazione dell'immobile pignorato

L'immobile (appartamento civile) oggetto della presente stima è sito al 2° piano e si compone di vani 6, oltre servizi ed accessori, per una superficie commerciale complessiva valutata in ragione del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 - all. 2 del Manuale della Banca Dati OMI - **pari a mq 164,00.**

Ad esso si accede da una porta di ingresso posta frontalmente al pianerottolo, dopo aver percorso la rampa di scale comune. Dalla suddetta porta si accede ad un salone direttamente collegato ad un corridoio su cui si affacciano due vani adibiti a camere da letto, un wcd, un'ampia cucina-soggiorno (all'interno della quale si trovano un ripostiglio e ad un



angolo cottura realizzato su un balcone), un vano destinato a camera da letto matrimoniale ed un secondo wcb. L'immobile è, infine, dotato di tre balconi (due che si affacciano sul prospetto principale ed uno che si affaccia sul retrospetto). Tutti i vani sono illuminati attraverso infissi esterni in alluminio anodizzato preverniciato con colore bianco, vetro doppia camera e tapparelle scorrevoli in pvc mentre gli infissi interni sono in legno tamburato e la porta di ingresso del tipo blindato. In merito alle finiture l'immobile presenta una pavimentazione dei vani costituita prevalentemente da mattoni



di ceramica, di colore ocra, e gres porcellanato di colore chiaro di buona qualità e buono stato d'uso. Gli ambienti destinati a wcb e a wcd presentano tutte le pareti piastrellate in ceramica ad un'altezza di ca. 1.30 m., così come la zona cottura insistente sul balcone adiacente la cucina che però presenta una piastrellatura verticale solo su una parete. Sia le pareti che i soffitti di tutto l'immobile sono rifiniti con intonaco civile, gesso scagliola e idropittura. I balconi sono stati realizzati con ringhiere in ferro, mentre la veranda è con l'originario parapetto in muratura successivamente chiusa con finestre in alluminio anodizzato. L'immobile è munito di tutta la necessaria dotazione impiantistica. L'impianto idrico e di smaltimento dei reflui, per quanto è stato possibile verificare, risultano funzionanti, così come gli impianti elettrico e citofonico (entrambi conformi alle normative di settore dell'epoca). L'immobile è inoltre corredato di impianto telefonico, impianto di tv terrestre/satellitare, impianto di condizionamento nei vani principali, impianto di gas metano ed impianto termico autonomo alimentato a gas metano con piastre in alluminio.

Nel complesso lo stato manutentivo e di efficienza dell'unità immobiliare può definirsi più che buono.



Ingresso



Salone



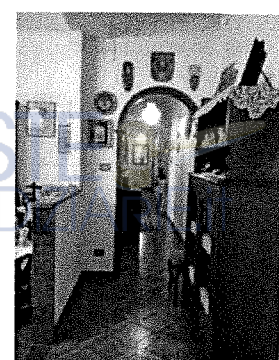
Salone



Salone



Salone



Corridoio-disimpegno

ASTE  
GIUDIZIARIE.it







Corridoio-disimpegno



Camera da letto 1



Camera da letto 1



Camera da letto 1



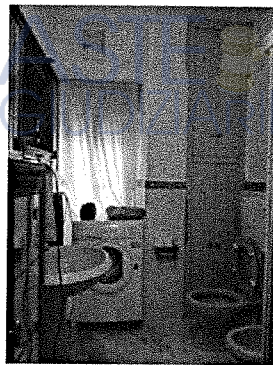
Camera da letto 2



Camera da letto 2



WCD



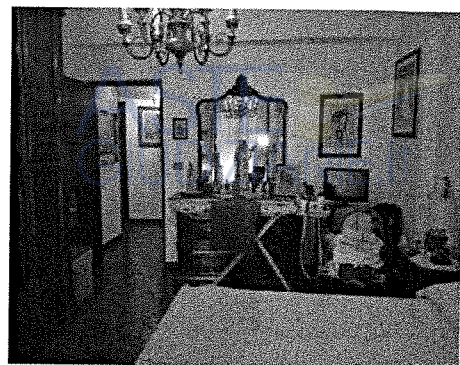
WCD



WCD



Camera da letto 3



Camera da letto 3







Camera da letto 3



WCB



WCB



WCB



Cucina-soggiorno



Cucina-soggiorno



Cucina-soggiorno

ASTE  
GIUDIZIARIE



Cucina-soggiorno



Cucina-soggiorno

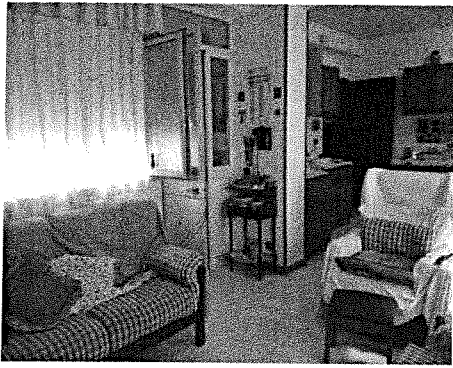
GIUDIZIARIE.it



Cucina-soggiorno







Cucina-soggiorno



Cucina-soggiorno



Balcone verandato  
con angolo cottura



Ripostiglio



Ripostiglio

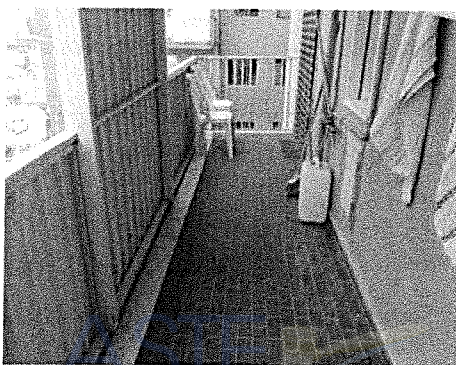


Balcone

ASTE  
GIUDIZIARI



Balcone



Balcone

ASTE  
GIUDIZIARI



Balcone





**2.d) Parti comuni e dotazioni condominiali**

Il complesso immobiliare di cui il cespite è parte dispone delle seguenti parti comuni:

- rete fognaria fino all'allacciamento con la rete fognaria comunale
- rete idrica fino al collegamento con la rete idrica comunale
- impianti: elettrico per illuminazione parti comuni, citofonico, ascensore, autoclave per approvvigionamento idrico
- portineria e vano scala.

**3) PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO**

**LOTTO UNICO:** l'appartamento di civile abitazione sito in Palermo, Via Azolino Hazon 4, come già detto, è identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Palermo con i seguenti dati:

**Intestatario:** Debitore "A" – proprietà per 1/2

**Comune censuario:** Palermo

**Zona censuaria:** 2

**Ubicazione:** Via Azolino Hazon n. 4

**Categoria:** A/2

**Foglio:** 88

**Classe:** 6

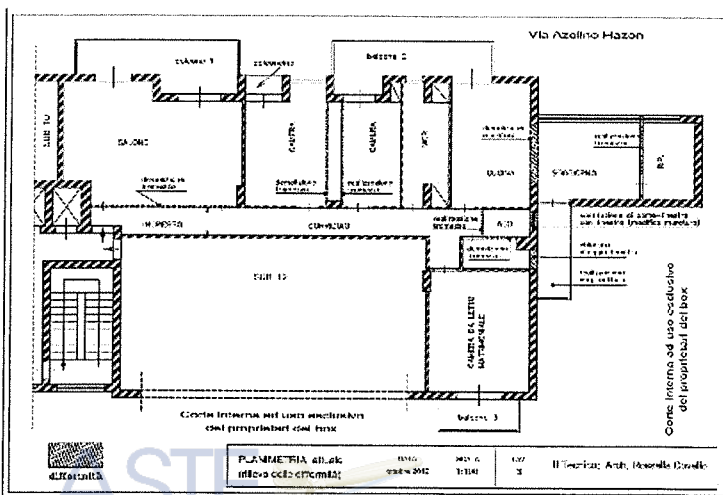
**Particella:** 2454

**Consistenza:** 7 vani catastali

**Sub:** 11

**Rendita catastale:** € 451,90

Si ribadisce che, dalla comparazione tra la planimetria catastale reperita presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Palermo nonché la planimetria allegata alla concessione edilizia e reperita presso il settore Edilizia privata del Comune di Palermo ed il reale stato dei luoghi, rilevato dal C.T.U. (All. 04 – 05 – 05 bis), sono emerse alcune difformità sostanziali già evidenziate ed elencate al precedente punto 1.a).



Stante che - per quanto si dirà in seguito in ordine alla regolarità edilizio-urbanistica del bene - le variazioni apportate sine titulo sono regolarizzabili, si precisa che le opere suddette (realizzate intorno gli anni '90), avrebbero potuto beneficiare della sanatoria ai sensi della Legge n. 724/1994 in base alla quale si potevano



sanare tutti gli abusi realizzati entro il 31/12/1993. Tuttavia non è stata presentata alcuna istanza di sanatoria e quindi il futuro acquirente potrà regolarizzare gli abusi commessi invocando l'art. 40, comma 6, della Legge n. 47/85, presentando istanza di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla data di acquisto ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in Legge n. 326 del 2003.

Nello specifico i costi da sostenere sono i seguenti:

✓ In ordine alla regolarizzazione degli abusi di cui ai punti 4 – 5 – 6 elencati al precedente punto **1.a)**:

\* **Oblazione da corrispondere in unica soluzione**

€ 100,00 x mq 23,60 = € 2.360,00

\* **Oneri concessori**

€ 89,00 x mq 23,60 = € 2.100,40

✓ In ordine alla regolarizzazione degli abusi di cui ai punti 1 – 2 – 3 – 7 – 8 elencati al precedente punto **1.a)**:

\* € 516,00 (importo forfettario)

Per l'intera regolarizzazione di cui ai punti precedenti:

\* € 700,00 (compenso tecnico abilitato)

Successivamente si dovrà provvedere alla redazione di:

\* **Aggiornamento planimetria catastale DOCFA**

€ 50,00 (diritti istruttori)

€ 500,00 (compenso tecnico abilitato)

\* **S.C.A.** (segnalazione certificata di agibilità)

€ 800,00 (compenso tecnico abilitato).

**Totale costi per regolarizzazione = € 7.026,40 → 7.000,00 in cifra tonda**

#### **4) PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO**

**LOTTO UNICO:** – Quota ½ della proprietà di appartamento sito in Palermo, Via Azolino Hazon n. 4, piano 2, interno 12 (fdx), composto da vani 6, oltre servizi ed accessori, confinante a nord-est con via Hazon; a sud-ovest con sub 12; a nord-ovest con sub 10 e a sud-est con corte interna ad uso esclusivo dei proprietari dei box e altro fabbricato condominiale, individuato al N.C.E.U. al fg. 88, p.lla 2454, sub 11. Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale ad eccezione di alcune difformità planimetriche per le quali può ottenersi regolarizzazione. Vi sono Concessione Edilizia n. 1229 del 06.07.1978 e successive Concessioni Edilizie n. 774 del 24.10.1981 e n. 529 del 08.09.1983 nonché Certificato di Abitabilità n. 1738 del 05.05.1986 (*All. 07 – 07 bis*).

**PREZZO BASE → euro 61.000,00 (valore quota pignorata pari ad 1/2 dell'intera proprietà)**



**5) PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN  
RELAZIONE AL BENE PIGNORATO**

L'u.i. pignorata, come detto in precedenza, appartiene al debitore A per la quota di proprietà di 1/2, essendo stata acquisita a seguito di atto di compravendita, in Notaio Renato Caruso di Palermo, del 11.07.1985, rep. 16041 e trascritto il 13.07.1985 ai nn. 25557/19659 da potere di \*\*\*\*\*, nato a Palermo il 29.07.1931 e titolare della piena proprietà del lotto di terreno edificabile sul quale è stato realizzato l'edificio di cui fa parte l'u.i. pignorata avendola acquisita con atto di compravendita del 03.07.1979 registrato a Palermo il 20.07.1979 e trascritto il 21.07.1979 ai nn. 27207/23033.

**6) VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO  
EDILIZIO ED URBANISTICO**

Per rispondere al quesito il sottoscritto CTU, in data 07.10.2019 (prot. n. 1738/86), inoltrava istanza al Settore Edilizia Privata del Comune di Palermo finalizzata alla consultazione ed estrazione della documentazione tecnica relativa all'immobile.

Presso il Settore Edilizia Privata è stata acquisita copia di alcuni elaborati grafici, della concessione edilizia n. 529 dell'8.09.1983 e del certificato di abitabilità n. 1738 del 05.05.1986 (All. 04 - 07 - 07 bis).

Pertanto, l'appartamento oggetto della presente, a meno di quanto precedentemente esposto in ordine alle difformità riscontrate (regolarizzabili), è da considerarsi regolare.

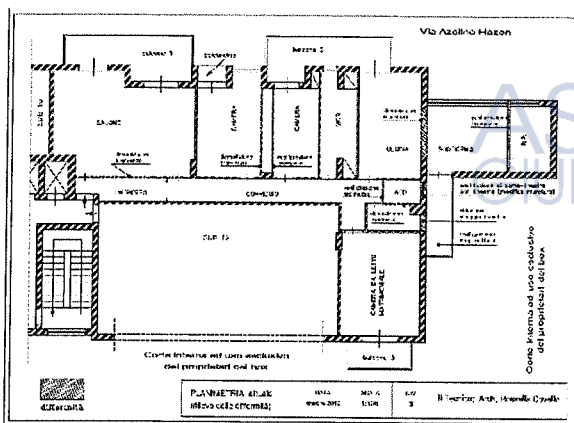
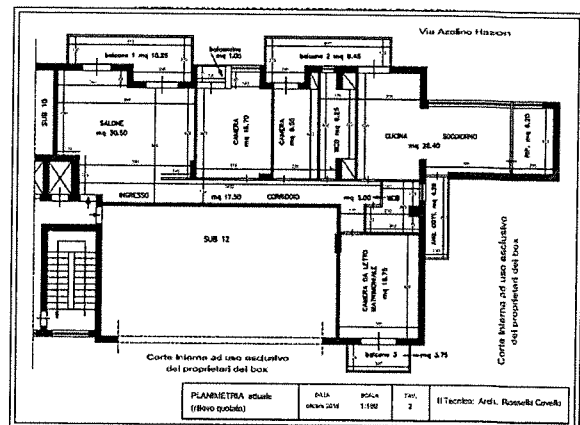
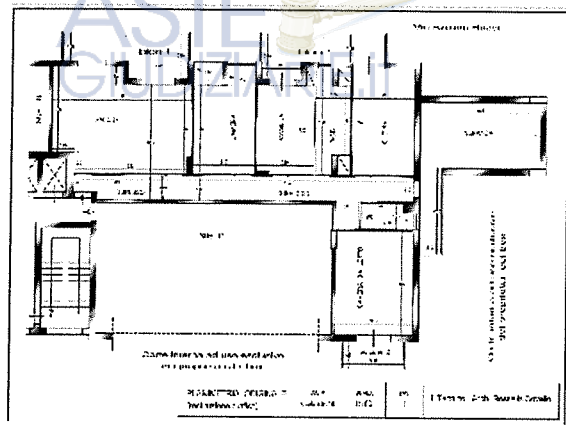
Si ribadisce ulteriormente che, dalla comparazione tra la planimetria catastale reperita presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Palermo ed il reale stato dei luoghi rilevato dal CTU, sono emerse alcune difformità sostanziali consistenti in

1. demolizione del tramezzo di separazione tra l'ingresso e il salone al fine di creare un unico ambiente
2. spostamento (demolizione e ricostruzione) del tramezzo della camera adiacente il salone con variazione della quadratura della predetta camera e della seconda camera ad essa adiacente
3. demolizione parziale di un tramezzo del secondo servizio igienico (adiacente la camera da letto matrimoniale) e contestuale realizzazione di nuovo tramezzo sulla superficie del corridoio finalizzato all'aumento della quadratura del vano wc
4. demolizione della muratura di tompagnamento che originariamente separava la cucina dalla veranda e realizzazione di un ambiente unico cucina-soggiorno
5. chiusura della veranda annessa all'originaria zona cucina con infissi in alluminio anodizzato e vetri





6. chiusura del balcone limitrofo a detta veranda con infissi in alluminio anodizzato sul quale è stato realizzato un angolo cottura
7. chiusura del preesistente alloggio finestra del secondo servizio igienico (adiacente la camera da letto matrimoniale) prospiciente l'originario balcone attualmente destinato ad angolo cottura
8. modifica della muratura di pompagnamento attigua il secondo servizio igienico e il balcone (angolo-cottura) consistente nella sostituzione della porta-finestra che originariamente consentiva l'accesso alla veranda e al balcone con una nuova finestra.



Stante che - per quanto già detto al paragrafo 3 in ordine alla regolarità edilizio-urbanistica del bene - le variazioni apportate "sine titulo" sono regolarizzabili, si ribadisce ulteriormente che le opere suddette (realizzate intorno gli anni '90), potranno essere regolarizzate ai sensi dell'art. 40, comma 6, della Legge n. 47/85, presentando istanza di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla data di acquisto secondo quanto previsto dall'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in Legge n. 326 del 2003.

## 7) INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

Alla data delle operazioni peritali il cespite pignorato è risultato in possesso ed abitato dal debitore esecutato.

## 8) SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI SUL BENE

Si segnalano pesi gravanti sull'immobile oltre a quanto riportato nella Relazione Notarile (agli atti del fascicolo informatico) redatta in data 04.12.2017, ai sensi e per gli effetti dell'art. 567 c. 2, c.p.c., e s.m.i., dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Palermo.



In dettaglio:

**8.a) Oneri e vincoli a carico dell'acquirente**

Interpellato l'Amministratore del Condominio di Via Azolino Hazon 4, alla data del 03.12.2019, si è accertato quanto segue:

- le quote ordinarie e di servizio idrico sono state regolarmente pagate
- per i lavori straordinari di manutenzione dell'edificio, già deliberati e ad oggi parzialmente eseguiti (cornicioni, copertura, ripristino appartamenti danneggiati) per un importo totale di euro 110.000,00 (centodiecimila/00), la quota da addebitare alla quota di ½ di proprietà della debitrice è pari ad euro 1.153,35.
- per i lavori di manutenzione degli ascensori, già deliberati ed eseguiti per un importo totale di euro 8.721,90, la quota da addebitare alla quota di ½ di proprietà della debitrice è pari ad euro 69,14.

Totale dovuto alla data odierna per lavori già eseguiti e deliberati = € 1.222,49.

**8.b) Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura**

Come precedentemente descritto in risposta al quesito n. 3, dalla comparazione tra la planimetria catastale reperita presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Palermo ed il reale stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, sono emerse alcune difformità sostanziali.

**Il costo per la loro regolarizzazione ammonta, in cifra tonda, ad € 7.000,00 (A).**

L'immobile pignorato, inoltre è sprovvisto di **Attestato di Prestazione Energetica A.P.E. il cui costo è pari ad € 200,00 (B).**

Infine si dovrà provvedere all'adeguamento dell'impianto elettrico secondo quanto prescritto dalle vigenti normative di settore e all'acquisizione della certificazione di conformità del predetto impianto elettrico i cui costi possono essere quantificati come segue:

**\* Impianto elettrico (C)**

€ 1.000,00 (lavori di adeguamento)

€ 350,00 (dichiarazione di conformità a cura di tecnico abilitato o ditta abilitata)

In definitiva:

**A+B+C = € 7.000,00 + € 200,00 + € 1.000,00 + € 350,00 = € 8.550,00 (oneri gravanti sul cespite).**

**9) VERIFICARE SE IL BENE PIGNORATO RICADA SU SUOLO DEMANIALE**

Il cespite non ricade su suolo demaniale.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



**10) VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO**

Sul bene oggetto della procedura non risultano gravare pesi ed oneri di natura diversa quali censo, livello o uso civico.

**11) FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO**

L'importo annuo delle spese fisse di gestione (spese condominiali ordinarie) è pari ad € 600,00 circa.

**12) PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEL BENE****12.a) Dati metrici (consistenza)**

CALCOLO delle SUPERFICIE			
DESTINAZIONE	SUPERFICIE REALE (mq)	Coeffic. di ragguaglio	SUPERFICIE RAGG. (mq)
<i>VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI (a)</i>			
Ingresso - corridoio	17,50	1,00	17,50
Salone	30,50	1,00	30,50
Camera	16,70	1,00	16,70
Camera	9,55	1,00	9,55
Cucina - soggiorno	28,40	1,00	28,40
Angolo cottura	4,20	1,00	4,20
Camera da letto matrimoniale	18,75	1,00	18,75
Ripostiglio	6,20	1,00	6,20
W.c.b.	5,00	1,00	5,00
W.c.d.	8,25	1,00	8,25
<b>TOTALE superficie utile (al netto delle murature)</b>	<b>145,05</b>	<b>1,00</b>	<b>145,05</b>
<b>TOTALE superficie lorda (comprensiva delle murature) (A)</b>	<b>156,65</b>	<b>1,00</b>	<b><u>156,65</u></b>
<i>PERTINENZE ESCLUSIVE ED ACCESSORI ESTERNI (b)</i>			
Balcone 1	10,25	0,30	3,10
Balcone 2	9,45	0,30	2,85
Balcone 3	3,75	0,30	1,15
Balconcino	1,05	0,30	0,30
<b>TOTALE superficie lorda (B)</b>	<b>24,50</b>	<b>0,30</b>	<b><u>7,40</u></b>
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE (A+B)</b>			<b><u>164,05</u></b>
<b>mq 156,65 + 7,40</b>			<b>mq 164,00</b> <i>in cifra tonda</i>





Si specifica che per il calcolo della consistenza dell'immobile oggetto di valutazione, è stata utilizzata la superficie al lordo delle murature, calcolata sulla base della documentazione tecnica in possesso nonché del rilievo planimetrico eseguito dalla scrivente. La superficie reale dell'immobile, una volta determinata, è stata ragguagliata al fine di assegnare il giusto riconoscimento della diversa commerciabilità delle sue singole porzioni. Si precisa, inoltre, che i coefficienti di ragguaglio sono stati adottati per le pertinenze che rappresentano accessori delle unità principali e con queste hanno un rapporto di complementarità commisurabile all'utilità che agli stessi forniscono.

#### **12.b) Criteri e metodi di stima**

Dopo aver effettuato le necessarie verifiche tecnico-giuridiche e prima di procedere alla stima immobiliare appare utile soffermarsi sul criterio di stima che si intende adottare per la determinazione del valore di mercato. Secondo la metodologia ricorrente, in aderenza agli schemi di dottrina, il giudizio di stima deve articolarsi nei termini di seguito riportati:

- analisi e reperimento dei parametri tecnico-economici idonei a determinare il valore del bene oggetto della stima con un idoneo procedimento;
- analisi critica dei parametri economici ottenuti per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, ovvero la sua valutazione economica all'attualità in condizioni di libero mercato e di libera contrattazione.

Il valore da determinare è quello definito come valore ordinario ed inteso come il più probabile valore determinabile in senso statistico. Si tratta, cioè, di determinare la quantità di denaro che, con il maggior grado di probabilità, è ricavabile dalla vendita dell'immobile considerato in condizioni "ordinarie", ossia normali. I procedimenti adottabili per le operazioni di stima sono quelli classici dell'estimo, ovvero il metodo analitico ed il metodo sintetico. Si procederà quindi alla stima dell'immobile in oggetto innanzitutto con il metodo di confronto (stima sintetica) che si esplica attraverso due fasi:

- a) individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;
- b) attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi noti.

Per poter applicare tale metodo di stima si sono eseguiti accertamenti su compravendite recenti di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, avvalendosi di agenzie immobiliari cui sono stati richiesti i prezzi relativi alla zona, presentandosi come possibile acquirente. In particolare, la scrivente ha consultato:

1. la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, aggiornata al 1° semestre dell'anno 2019 (All. 08);



2. i borsini delle agenzie immobiliari aggiornati al 1° semestre dell'anno 2019 (Borsinoimmobiliare.it – Caasa.it – Requot.com ) (All. 09-10-11);

3. agenzia Tecnocasa/Tecnorete "Studio Giafar" di Via F. Panzera (Palermo).

I valori applicati sono "statistici" ed aggiornati secondo le oscillazioni dei prezzi medi rilevati, a livello locale e nazionale, attraverso atti di compravendita per la stessa tipologia di immobili.

La base dati presa a riferimento è quella relativa a:

- principali portali immobiliari nazionali
- rete di referenti locali
- Agenzia delle Entrate OMI
- Istat e Banca D'Italia
- Nomisma.

Ad ulteriore elemento di riprova del più probabile valore di mercato si applicherà, altresì, il metodo di stima analitica. Per la ricerca di tale valore si è seguito il criterio della stima a reddito, la cui procedura si articola nelle seguenti fasi:

- ricerca del reddito lordo attraverso il mercato locativo e determinazione del reddito netto medio, da capitalizzare attraverso la decurtazione di tutte le spese a carico del proprietario;
- ricerca del saggio di capitalizzazione dell'immobile da stimare attraverso l'indagine diretta di mercato;
- determinazione del più probabile valore di mercato attraverso il calcolo dell'accumulazione dei redditi netti futuri annui dell'immobile al saggio di capitalizzazione di cui sopra.

Entrambi i metodi, come è ovvio, tengono conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile, ma anche del contesto immobiliare in cui è inserito e, non ultimo, della situazione contingente del mercato immobiliare al momento in cui si procede alla valutazione. Pertanto, definite le caratteristiche tecniche e la consistenza dell'unità immobiliare, si procede alla determinazione in regime ordinario del più probabile valore di mercato con l'applicazione di entrambi i metodi applicando al parametro "superficie commerciale" il valore unitario opportunamente scelto tra quelli ricorrenti nel mercato immobiliare per immobili simili a quello in esame ed ubicati nella stessa zona.

Tenendo presente quanto sopra esposto ed in particolar modo le caratteristiche costruttive, l'ubicazione, la vicinanza ad esercizi pubblici e commerciali, lo stato di manutenzione e di conservazione nonché le indagini relative alle richieste di mercato, la commerciabilità del bene nello stato in cui si trova, si sono ricavate le valutazioni dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione. I dati economici ricavati da queste diverse fonti sono stati poi opportunamente elaborati, al fine di adeguarli alle caratteristiche generali dell'immobile oggetto della stima.



Per l'indagine di mercato si è adottato quale parametro tecnico il metro quadrato di superficie commerciale in base al quale si è determinata una quotazione unitaria di mercato, cioè la quotazione di mercato per metro quadrato di superficie commerciale, quest'ultima data dalla somma della superficie coperta lorda e di opportune aliquote delle superfici delle pertinenze.

### 12.c) Determinazione del valore di mercato del bene

Superfici vani principali ed accessori diretti (a)	mq	156,65
Superfici pertinenze esclusive ed accessori esterni (b)	mq	7,40
Superficie commerciale lorda (a + b)	mq	164,05
	<i>in cifra tonda</i>	<b>mq 164,00</b>

#### STIMA A VALORE COMMERCIALE (STIMA SINTETICA)

1) Superficie commerciale (lorda)	mq	164,00
Costo al mq	€	1.050,00
<b>Sommario (mq 164,00 x € 1.000,00)</b>		<b>€ 172.200,00</b>

#### *STIMA SINTETICA VALORE COMMERCIALE*

#### STIMA A REDDITO (STIMA ANALITICA)

Reddito lordo annuo presunto		€ 6.000,00
Detrazioni per imposte e tasse, manutenzione e sfiti (20%)		- € 1.200,00
Sommario		€ 4.800,00
<b>Valore commerciale capitale al tasso del 2,5% =</b>	<b>€ 4.800,00 / 2,8 %</b>	<b>€ 171.428,57</b>

#### *STIMA ANALITICA VALORE COMMERCIALE*

#### **MEDIA TRA I DUE VALORI**

(€ 172.000,00 + € 171.428,57) / 2 = € 171.714,28

**VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE (in c.t.)** € **171.700,00**

### 13) PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

L'unità immobiliare presenta una disposizione tipologica e una distribuzione interna che non consentono la realizzazione di due ingressi separati né, tanto meno, la realizzazione di quel minimo necessario che possa rendere funzionale due unità abitative.





Inoltre, l'eventuale frazionamento dovrebbe tenere conto dell'attuabilità dello sdoppiamento degli impianti idrico ed elettrico nonché quello di riscaldamento mettendo in conto, altresì, le spese relative alle loro modifiche. Non ci sarebbe, infine, la possibilità di realizzare un secondo cavedio per gli allacci allo scarico dell'eventuale realizzazione del secondo vano adibito a cucina.

Pertanto, a seguito di quanto rilevato in merito alla tipologia, consistenza, destinazione e distribuzione dei vani che costituiscono l'immobile, si ritiene che predetto immobile non è comodamente divisibile.

A seguito delle considerazioni fin qui esposte, atteso che nessun progetto di divisione è realizzabile, si procede alla determinazione della quota pignorata pari ad 1/2 in base al valore complessivo dell'intero immobile stimato.

Il valore dell'intero immobile è pari ad € 171.700,00 e pertanto il valore della quota pignorata di 1/2 è pari ad € 85.850,00.

A tale importo dovranno essere detratti gli oneri condominiali non ancora corrisposti nonché gli oneri di regolarizzazione e adeguamento che vanno calcolati sull'intero immobile e non soltanto per la quota pignorata di 1/2, non essendo possibile regolarizzare l'immobile soltanto per metà.

Pertanto:

<b>Valore commerciale della quota pignorata (1/2) -escluso oneri-</b>		<b>€ 85.850,00</b>
Oneri condominiali (morosità) =	(a detrarre)	-€ 1.222,49
Oneri per regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale =	(a detrarre)	-€ 7.000,00
Oneri per A.P.E. =	(a detrarre)	-€ 200,00
<u>Oneri per adeguamento impianto elettrico e certificazione =</u>	<u>(a detrarre)</u>	<u>-€ 1.350,00</u>
<b>Somma</b>		<b>€ 76.077,51</b>

**VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE PER LA QUOTA DI 1/2**

Inoltre, considerando le effettive possibilità di realizzo, le necessità di rialzo imposte dal sistema dell'asta, le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, nonché la vendita di una sola quota dell'immobile si ritiene opportuno proporre un *prezzo base d'asta pari al valore di mercato ridotto nella misura del 20%*.

In definitiva:

€ 76.077,51 - 15.215,50 (20%) = 60.862,01

**PREZZO BASE D'ASTA (in c.t.) € 61.000,00**  
(quota pignorata pari ad 1/2 dell'intera proprietà)



Nella certezza di aver adempiuto all'incarico conferito si rassegna la presente consulenza rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento dovesse necessitare.



**N.B.**

**La presente relazione è da leggere unitamente al fascicolo "ALLEGATI -A-" e "Relazione generale" che ne costituiscono parte integrante.**

Palermo, 17.12.2019



Il C.T.U.

Dott. Arch. Rossella Covello

Arch.  Covello

#### ELENCO ALLEGATI -A- (in fascicolo separato)



- All. 01 *verbale di inizio operazioni e sopralluogo*
- All. 02 *visura catastale storica*
- All. 03 *estratto di mappa catastale*
- All. 03 bis *estratto di mappa catastale con sovrapposizione vista satellitare*
- All. 04 *planimetria di progetto allegata alla concessione edilizia*
- All. 04 bis *planimetria catastale*
- All. 05 *planimetria dello stato di fatto (rilievo quotato)*
- All. 05 bis *planimetria dello stato di fatto (rilievo delle difformità)*
- All. 06 *documentazione fotografica*
- All. 07 *copia della concessione edilizia*
- All. 07 bis *copia del certificato di abitabilità*
- All. 08 *quotazioni immobiliari "OMI" (1° semestre 2019)*
- All. 09 *quotazioni immobiliari "Borsinoimmobiliare.it" (1° semestre 2019)*
- All. 10 *quotazioni immobiliari "Caasa.it" (1° semestre 2019)*
- All. 11 *quotazioni immobiliari "Requot.com" (1° semestre 2019)*
- All. 12 *prospetto quote condominiali gennaio 2019*

