

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE IV CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

\*\*\*\*\*

ESECUZIONE IMM. al R.G. ES. N. 485/2014



PROMOSSA

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.

CONTRO

OMISSIS (A)

\*\*\*\*\*

Ill.mo – Sig. Giudice: Dott. LIOTTA VINCENZO

\*\*\*\*\*

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Arch. Giambruno Francesco Paolo

FASCICOLO INTRODUTTIVO

Palermo, 13/10/2015



Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Firmato digitalmente da  
Arch. Francesco Paolo Giambruno

**FRANCESCO PAOLO  
GIAMBRUNO**



Premessa e mandato di consulenza 3

Quesito 1 - Completezza della documentazione 9

1.a Atti di avviso ex art. 498 c.p.c. 10

1.b Atti di avviso ex art. 599 c.p.c. 10

1.c Documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. 10

Quesito 2 – Individuazione compendio pignorato 10

2.a Individuazione dei beni oggetto di pignoramento 10

2.b Regolarità edilizia e urbanistica 10

2.c Identificazione catastale 11

2.d Conformità dati catastali 12

Iter delle operazioni peritali 12

Descrizione del fabbricato ove ricadono gli immobili oggetto di stima 13

Individuazione dei lotti indipendenti 14

Allegati "A" del FASCIOLO INTRODUTTIVO

A.1 Stralcio aerofotogrammetrico

A.2 Istanza presa visione e copia atti

A.3 Stralcio P.R.G.

A.4 Visure e planimetrie catastali

A.5 Avvisi alle parti

A.6 Verbale di sopralluogo

A.7 Istanza nomina Custode

A.8 Documentazione fotografica

\*\*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## PREMESSA E MANDATO DI CONSULENZA

Con provvedimento del 13/01/2015 il Giudice dell'Esecuzione Dott. Vincenzo LIOTTA nominava quale Consulente Tecnico d'Ufficio il sottoscritto Arch. Francesco Paolo Giambruno, iscritto all'Albo degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Palermo al n.3848 per procedere alla stima del compendio immobiliare pignorato oggetto della esecuzione immobiliare di cui in epigrafe, e disponeva la convocazione avanti a sé per il giorno 26/02/2015 per prestare il giuramento e conferire l'incarico.

Con il provvedimento di cui sopra il Giudice dell'Esecuzione disponeva altresì la comparizione delle parti, dei creditori iscritti non intervenuti e dei comproprietari davanti a sé all'udienza del 16/07/2015 per assumere i provvedimenti in ordine alla vendita del compendio pignorato.

All'udienza del giorno 26/02/2015 veniva conferito al sottoscritto C.T.U. l'incarico di procedere alla stima del compendio immobiliare pignorato e il Giudice dell'Esecuzione poneva al sottoscritto C.T.U. i seguenti quesiti:

*1) Provveda l'esperto, preliminarmente, a controllare la completezza della documentazione presentata dai creditori (ove necessari: avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri e sequestranti, avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, con precisazione in ordine al buon esito di ciascuna notifica), nonché dei documenti di cui all'art. 567 c. 2° c.p.c. (esplicitando se è stata esaminata la relazione notarile e verificando la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento), segnalando al giudice immediatamente quelli*



mancanti o inidonei, o comunque ogni altra omissione o discrasia rispetto agli elementi acquisiti;

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

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

b) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi vigenti e dei relativi costi approssimativi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; laddove l'immobile sia abusivo e non sanabile, stante il



disposto di cui all'art. 7 L. 47/58 (oggi art. 31 c. 3 e ss. DPR 380/01),  
verifichi se sia stato emesso da parte dell'autorità competente l'ordine  
di demolizione, in che data sia stato comunicato, se sia decorso il termine  
e accertata l'inottemperanza all'ordine di demolizione, costituente titolo  
per l'acquisto del bene al patrimonio del Comune (evenienza che si dovrà  
adeguatamente segnalare al Giudice); in caso di mancata emissione  
dell'ordine, proceda alla valutazione dell'area di sedime, calcolando i  
costi connessi all'abbattimento dell'opera abusiva (n.b. i costi per la  
riduzione in pristino degli abusi non sanabili e comunque ogni costo per  
la regolarizzazione saranno indicati – anche in via approssimativa - e  
detratti al fine di determinare il valore di stima). Si segnala a tal  
proposito che, ai sensi della normativa attualmente in vigore – lg. 326/03  
- la sanatoria a cura dell'aggiudicatario è possibile a condizione che le  
ragioni di credito siano anteriori all'entrata in vigore della legge: a tal  
proposito si raccomanda la puntuale verifica di tali condizioni;

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

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

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



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

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

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

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

e) *l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*



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

4) Provveda inoltre l'esperto:

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

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

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

5) Alleghi a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno quattro interne, un'adeguata documentazione fotografica relativa allo stato d'uso, nonché la planimetria del bene;

6) Acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici i documenti mancanti che risultino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza.



Come da verbale di giuramento del C.T.U., il Giudice dell'Esecuzione disponeva

altresì che:

7) *in applicazione di quanto disposto dal Garante per la protezione dei dati*

*personali con provvedimento del 7.2.2008, l'esperto ometta, nel testo della*

*relazione, qualsiasi indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro*

*dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali*

*soggetti terzi (quali, ad esempio, l'indicazione della professione di uno di*

*tali soggetti, ovvero la rappresentazione fotografica dell'insegna*

*dell'attività esercitata nell'immobile oggetto del pignoramento); a tale*

*scopo l'esperto attribuirà al debitore e ai terzi una sigla alfabetica (A, B, C e*

*via di seguito – prediligendo, per le parti esegutate, le prime lettere*

*dell'alfabeto, e per i terzi – comproprietari e occupanti o titolari di altri*

*diritti – le ultime lettere dell'alfabeto), provvedendo a specificare in un*

*allegato a parte l'identità della persona cui si riferisce la sigla;*

8) *l'esperto provveda, entro 60 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi*

*dell'art. 569 c.p.c. (già indicata nel provvedimento di nomina dell'esperto)*

*a depositare la perizia con i relativi allegati (in via telematica; autorizzando*

*sin d'ora la consegna in cancelleria di copia di cortesia e degli originali dei*

*documenti allegati, acquisiti o materialmente realizzati in forma cartacea*

*nell'espletamento dell'incarico), e a trasmettere copia della relazione,*

*dando avviso dell'avvenuto deposito, al creditore procedente, a quelli*

*interventuti e alle parti esegutate, anche se non costituite, a mezzo posta*

*elettronica (preferibilmente p.e.c.; o raccomandata con ricevuta di ritorno),*

*nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente le*

*sottoscrizioni, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e*





teletrasmessi. Unitamente al deposito della perizia, il consulente fornisca prova dell'avvenuta consegna alle parti. Nel caso di invio tramite posta elettronica alla parte esecutata non costituita, vorrà documentare (ad es. nel verbale di sopralluogo) l'espressa richiesta della parte di ricevere l'elaborato all'indirizzo in questione;

9) con le medesime modalità di trasmissione, le parti provvedano a far pervenire direttamente all'esperto, entro 15 giorni prima della suindicata udienza eventuali note alla consulenza (da depositare successivamente fino alla data dell'udienza). In tale ipotesi l'esperto compaia all'udienza per fornire i necessari chiarimenti;

10) l'esperto sospenda le operazioni in caso di impossibilità di accedere all'immobile e avverta il giudice (oltre che il creditore procedente) per l'adozione dei necessari provvedimenti per la prosecuzione delle attività (es. nomina di un Custode Giudiziario);

11) l'esperto riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;

12) l'esperto formuli tempestiva istanza di proroga dei termini in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla comunicazione alle parti.

L'esperto dichiara che si riserva di comunicare alle parti l'inizio delle operazioni di consulenza. [...].

#### **QUESITO 1 - COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE**



**1.a Atti di avviso ex art. 498 c.p.c.**

Dalla documentazione presente agli atti non risultano altri creditori con diritto di prelazione.

**1.b Atti di avviso ex art. 599 c.p.c.**

Dalla documentazione presente agli atti non risultano altri comproprietari del compendio pignorato oltre alla parte eseguita-debitore OMISSIS (A).

**1.c Documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.**

Risulta depositata dal creditore precedente **B.N.L. S.p.A.** la CERTIFICAZIONE NOTARILE IPOCATASTALE redatta dal NOTAIO MARIA CARMELA RESSA in data 26/11/2014. Dall'esame della stessa e dalla verifica della completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento non sono emerse omissioni o discrasie rispetto agli elementi acquisiti.

**QUESITO 2 – INDIVIDUAZIONE COMPENDIO PIGNORATO**

**2.a Individuazione dei beni oggetto di pignoramento**

**(ALLEGATI A.1)**

Dalla lettura "dell'atto di pignoramento immobiliare", a favore di **B.N.L. S.p.A.** nei confronti di OMISSIS (A) si evince quanto segue:

"[...] che venga eseguito il pignoramento del sotto individuato e descritto bene immobile, DI PROPRIETA' DI OMISSIS (A), come sopra generalizzata:

- appartamento per civile abitazione sito in Palermo, Piazza Tommaso Natale n.123, in Catasto al fg. 7 part. 899 sub 4. [...]"

**2.b Verifica regolarità edilizia e urbanistica**

**(ALLEGATI A.2 – A.3)**

Il sottoscritto C.T.U. ha presentato, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di



Palermo Settore Edilizia Privata, istanza di ricerca relativa a pratiche di sanatorie, condoni, concessioni, autorizzazioni e altri tipi di comunicazioni presentate che avessero per oggetto l'immobile della presente procedura.

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici competenti sono emerse la licenza edile ed una domanda di condono edilizio inerenti il compendio pignorato.

Si rimanda al singolo fascicolo per la rappresentazione di quanto riportato nella documentazione rinvenuta.

Dall'esame del PRG vigente dal Comune di Palermo si evince che l'immobile in oggetto ricade in Zona Territoriale Omogenea A2 "Tessuti urbani storici".

### **2.c Identificazione catastale dell'immobile pignorato**

**(ALLEGATI A.4)**

Il sottoscritto C.T.U. ha effettuato presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Palermo le ricerche catastali di verifica; acquisendo le visure relative alla unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva e verificandone la congruità con i dati catastali riportati in atti e più precisamente:

- l'immobile sito in Palermo (PA), Piazza Tommaso Natale n.123, piano 2, risulta identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al Foglio 7, particella 899, subalterno 7, categoria A/4, Zona Cens. 5, Classe 6, Consistenza 4,5 vani, Rendita Euro 104,58.

Si precisa che l'u.i.u. oggetto della presente procedura nell'atto di pignoramento viene individuata al subalterno 4, ma quest'ultimo è stato soppresso in forza dell'ampliamento del 05/06/2012 n.18997 .1/2012 in atti dal 05/06/2012 originando, appunto, l'attuale subalterno 7.



Catastalmente l'attuale u.i.u. risulta intestata a OMISSIS (A) per quota 1/1.

Si acquisiva, altresì, la planimetria catastale dell'immobile di cui al Foglio 7, particella 899, sub. 7 e il relativo foglio di mappa.

#### **2.d Conformità dati catastali delle planimetrie**

A seguito degli accertamenti effettuati, basati sul raffronto tra l'ultima planimetria castale presente negli archivi dell'Ag. del Territorio di Palermo e il rilievo effettuato dallo scrivente durante le operazioni peritali, sono emerse le seguenti difformità:

- il terrazzino sul pozzo luce è stato chiuso a veranda;
- la camera (rappresentata nella planimetria catastale) posta a DX dell'ingresso è risultata, alla data del rilievo, un unico ambiente con l'ingresso;
- diversa distribuzione della zona ingresso-cucina.

Per aggiornare la planimetria catastale è necessario predisporre una pratica Docfa per un costo complessivo pari a € 400,00.

#### **ITER DELLE OPERAZIONI PERITALI**

**(ALLEGATI A.5-A.6-A.7)**

In data 16/03/2015 alle ore 09.30 il sottoscritto arch. Francesco Paolo Giambruno, previo avviso dato a mezzo posta elettronica certificata del 04/03/2015 al creditore procedente e a mezzo lettera raccomandata A.R. in stessa data alla parte esegutate, si recava con l'assistenza del collega arch. Roberto Falletta sui luoghi oggetto della presente procedura, ossia in Palermo (PA) in Piazza Tommaso Natale n.123. Atteso sino alle ore 10,30 e non essendosi presentato nessuno né per parte esegutata né per parte esecutrice, lo scrivente chiudeva le operazioni peritali.



Visto l'esito del primo tentativo di accesso al compendio pignorato, in data 23/03/2015 veniva inoltrata al Sig. Giudice Esecutore istanza di nomina di Custode Giudiziario, che accoglieva nominando l'avv. Giuseppe Azzaretto.

In data 25/05/2015 l'avv. Azzaretto comunicava a mezzo fax che in data 03/06/2015 alle ore 16,00 si sarebbe effettuato l'accesso all'immobile pignorato, invitandomi a presenziare per potere svolgere i rilievi propedeutici alla redazione della consulenza.

Alla data prefissata, alle ore 10,33 a mezzo fax, l'avv. Azzaretto avvisava che l'accesso all'immobile non si sarebbe potuto svolgere in quanto la comunicazione relativa alla data di immissione in possesso diretta al debitore esecutato risultava ancora in giacenza presso l'Ufficio postale e che pertanto mi avrebbe informato per un ulteriore futuro accesso all'immobile.

In data 18/09/2015, previo accordo per le vie brevi con l'avv. Azzaretto, alle ore 09,10 il sottoscritto si è recato presso l'immobile pignorato. Sui luoghi erano presenti l'avv. Giuseppe Azzaretto, OMISSIS (A) che ha permesso l'accesso all'unità immobiliare e l'arch. Roberto Falletta quale collega dello scrivente. Sui luoghi si sono effettuati i dovuti rilievi metrici e fotografici.

Durante i rilievi è stata riscontrata la presenza di una veranda realizzata su un terrazzino sul pozzo luce e di una tettoia sul terrazzo prospiciente la Piazza Tommaso Natale. OMISSIS (A) dichiarava che la chiusura a veranda è stata effettuata senza alcuna comunicazione agli uffici competenti, mentre la tettoia era già presente alla data di acquisto dell'appartamento.

Alle ore 10,30 si concludevano le operazioni peritali.

#### DESCRIZIONE DEL FABBRICATO OVE RICADE

#### L'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA



(ALLEGATI A.8)

L'edificio ove ricade il bene oggetto della presente procedura è realizzato con struttura in muratura con solai del tipo misto in latero-cemento ed è composto da tre elevazioni fuori terra.

I prospetti vertono in uno stato manutentivo mediocre e sono rifiniti con intonaco. I balconi hanno il parapetto realizzato in ferro. Gli infissi esterni sono in alluminio.

La copertura dell'edificio è in parte a falde inclinate e parte piana in c.a..

L'accesso al fabbricato è garantito da un portoncino in legno posto sulla Piazza Tommaso Natale n.123 che conduce al vano scala.

#### **INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI INDIPENDENTI**

Il C.T.U., sulla scorta dei sopralluoghi effettuati, vista la disposizione e l'accessibilità del bene identificato, ha individuato il seguente lotto indipendente per la futura vendita:

- **LOTTO n.1**, costituito da un'unità immobiliare, ubicato in Palermo (PA), **Piazza Tommaso Natale n.123, piano secondo**, catastalmente individuato al N.C.E.U. di Palermo al foglio 7, particella 899, subalterno 7 (ex 4).

Palermo, lì 13/10/2015

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Firmato digitalmente da  
Arch. Francesco Paolo Giambruno

**FRANCESCO PAOLO  
GIAMBRUNO**



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE IV CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

\*\*\*\*\*

ESECUZIONE IMM. al R.G. ES. N. 485/2014

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

PROMOSSA

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.

CONTRO

OMISSIS (A)

\*\*\*\*\*

Ill.mo – Sig. Giudice: Dott. LIOTTA VINCENZO

\*\*\*\*\*

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Arch. Giambruno Francesco Paolo

LOTTO n.1

*Il presente fascicolo è da leggere unitamente al fascicolo introduttivo che ne costituisce parte integrante.*

Palermo, 13/10/2015

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Firmato digitalmente da  
Arch. Francesco Paolo Giambruno

FRANCESCO PAOLO  
GIAMBRUNO

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



**Quesito 3 – Lotto n.1***3.a individuazione dei beni componenti il lotto n.1**3.b descrizione complessiva e sintetica dell'IMMOBILE A**3.c stato di possesso dell'IMMOBILE A**3.d formalità, vincoli od oneri a carico dell'acquirente**3.e formalità, vincoli od oneri non opponibile all'acquirente**3.f conformità energetica***Regolarità edilizia****Quesito 4 – Stima***4.a metodo di stima sintetico-comparativo**4.b valore di mercato***Allegati "B" del LOTTO n.1****B.1** Visure e planimetrie catastali**B.2** Planimetria dello stato di fatto dei luoghi**B.3** Documentazione fotografica**B.4** Atto di proprietà**B.5** Regolarità edilizia**B.6** Valori immobiliari O.M.I.**B.7** Annunci di vendita immobiliare

\*\*\*\*\*





**QUESITO 3 - LOTTO n.1**

**(ALLEGATI B.1 - B.2 - B.3 - B.4)**

**3.a individuazione dei beni componenti il lotto n.1**

Il **LOTTO n.1**, d'ora in poi denominato **IMMOBILE A**, è costituito da una unità immobiliare ubicata in Palermo (PA) in Piazza Tommaso Natale n.123, piano secondo catastalmente individuato al N.C.E.U. di Palermo:

**DATI CATASTALI**

Foglio: 7

Particella: 899

Subalterno: 7 (ex 4)

Indirizzo: Piazza Tommaso Natale n.123: P2

Categoria: A/4

Classe: 6

Consistenza: 4,5 vani

Rendita: € 104,58

**INTESTATI**

Il bene in oggetto risulta essere di OMISSIS (A), proprietà per 1/1, in forza di atto di vendita del 11/12/2006, n.33669 di Rep. e n.11201 di Racc., registrato a Palermo il 18/12/2006 al n.10360/1T, trascritto in Palermo il 19/12/2006 al n.78688 d'ord. e al n.45315 di form..

**CONFINI**

L'IMMOBILE A confina:

- a **NORD-EST** con Piazza Tommaso Natale;

- a **SUD-EST** con proprietà aliena;

- a **SUD-OVEST** con terreno libero;



- a NORD-OVEST con proprietà aliena.

### **3.b descrizione complessiva e sintetica dell'IMMOBILE A**

L'IMMOBILE A è un'unità immobiliare residenziale posta al secondo piano dell'edificio sito in Palermo (PA) in Piazza Tommaso Natale n.123 e ricade in una zona suburbana della città di Palermo.

L'IMMOBILE A è così composto:

**Piano secondo:** ingresso, tre vani, cucina, w.c. doccia, corridoio, un balcone, un terrazzo e una veranda;

Le caratteristiche di finitura e quelle impiantistiche del bene sono descritte secondo le voci di seguito elencate:

**Pavimenti:** l'ingresso, i tre vani ed il corridoio hanno pavimentazione in parquet. La cucina, il terrazzo, la veranda e il balcone hanno pavimentazione in piastrelle di klinker effetto cotto. Il w.c. doccia è pavimentato con piastrelle di ceramica smaltata.

**Rivestimenti interni:** le pareti ed i soffitti di tutti gli ambienti sono intonacati e tinteggiati. La cucina è del tipo in muratura rivestita con piastrelle in klinker.

**Infissi interni:** porte in legno massello.

**Infissi esterni:** porta di ingresso blindata rivestita in legno, finestre in alluminio effetto legno con vetri camera.

**w.c. doccia:** provvisto di lavabo su mobile in muratura, vaso e bidet sospesi, piatto doccia con box, tutti di buona qualità. Le pareti sono rivestite in parte con piastrelle di ceramica smaltata e in parte intonacate e tinteggiate.

**Impianto elettrico:** con frutti di buona qualità e rispondente alla normativa DM 37/08 e s.m.i., sprovvisto di certificazione.

**Impianto idrico:** del tipo sottotraccia allacciato alla rete idrica comunale.



**Impianto di riscaldamento:** predisposto per impianto a termosifoni autonomo, escluso le piastre radianti.

L'unità immobiliare ha un'altezza utile pari a m. 2,90.

L'appartamento è risultato, al momento del sopralluogo, in ottimo stato di manutenzione e conservazione.

**3.c stato di possesso immobile A**

Alla data delle operazioni peritali l'IMMOBILE A oggetto della presente procedura è risultato in possesso **OMISSIS (A)** quale proprietario.

**3.d formalità, vincoli od oneri a carico dell'acquirente**

Come riportato nella CERTIFICAZIONE NOTARILE IPOCATASTALE redatta dal NOTAIO MARIA CARMELA RESSA in data 26/11/2014, si evince quanto segue:

RISULTANZE DELLE ISPEZIONI IPOTECARIE

TRASCRIZIONI A FAVORE/PROVENIENZA

- Trascrizione nascente da verbale di vendita all'incanto ed aggiudicazione provvisoria autorizzato dal Giud. Istr. D'Antoni del Trib. Di Palermo II Sez. Civile del 22/05/1972 ricevuto dal Notaio G. Tanteri da palermo il 09/11/1973 reg. al n.24932 susseguente atto di dichiarazione di comando ricevuto dallo stesso il 12/11/1973 reg.to al n.24933 ed atto di pagamento di prezzo ricevuto dallo stesso il 19/11/1973 reg.to al n.24934 dei beni relitti da ~~Giuseppe Antonino~~ fu Giuseppe – atto trascritto in data 18/12/1973 ai nn.49767/41030 (Riguarda l'immobile identificato al fg.7 mapp. 51).
- Atto di compravendita a rogito Notaio Cottone Vincenzo n.33669/11201 di rep. del 11/12/2006 trascritto presso Ag. Entrate Palermo in data 19/12/2006 ai nn.78688/45315.

**3.e formalità, vincoli od oneri non opponibili all'acquirente**

Come riportato nella CERTIFICAZIONE NOTARILE IPOCATASTALE redatta dal  
NOTAIO MARIA CARMELA RESSA in data 26/11/2014, si evince quanto segue:

**RISULTANZE DELLE ISPEZIONI IPOTECARIE**

**ISCRIZIONI CONTRO**

- Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso Ag. Entrate Palermo in data 19/12/2006 ai nn.78689/23367, atto Notaio Cottone Vincenzo n.33670/11202 di rep. del 11/12/2006, a favore Banca UCB S.p.A., contro OMISSIS (A), grava l'unità immobiliare censita al fg.7 mapp.899 sub.4.

**TRASCRIZIONI CONTRO**

- Verbale di Pignoramento immobili trascritto presso l'Ag. Entrate Palermo in data 25/09/2014 ai nn.38566/30036, a favore Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. contro OMISSIS (A), grava l'unità immobiliare censita al fg.7 mapp.899 sub.4.

**3.f conformità energetica**

L'IMMOBILE A è sprovvisto di APE (Attestato di Prestazione Energetica). Il costo per la regolarizzazione è pari a € 350,00.

**REGOLARITA' EDILIZIA**

(ALLEGATI B.5)

Come già rappresentato al paragrafo 2.b del fascicolo introduttivo, il fabbricato su cui insiste l'immobile A è dotato di Licenza Edile n.1156 del 21/12/1973.

L'IMMOBILE A è stato oggetto di domanda di concessione in sanatoria ai sensi della L.47/85, Prot n.16360 del 30/09/1986, integrata con pratica n.6678



del 11/07/2006.

A seguito della suddetta domanda di condono, della relativa integrazione e sulla scorta della perizia giurata redatta dal geom. Teodoro Colossale e asseverata in data 26/07/2012 (cron.3077), in data 26/06/2014 con prot. 550553 è stata rilasciata la concessione in sanatoria.

Durante il sopralluogo del 18/09/2015, come già rappresentato al paragrafo 2.d del fascicolo introduttivo, il compendio pignorato è risultato con una diversa distribuzione interna rispetto all'ultima planimetria catastale. Per regolarizzare tale intervento è necessario inoltrare presso gli uffici competenti una comunicazione per opere interne già eseguite ai sensi dell'art.9 L.R.37/85. Il costo per tale regolarizzazione ammonta complessivamente (compenso professionista, diritti fissi istruttoria pratica) a € 600,00.

È stata inoltre rinvenuta la chiusura a veranda del terrazzino sul pozzo luce. Per regolarizzare tale intervento è necessario inoltrare presso gli uffici competenti una comunicazione per chiusura a veranda con struttura precaria già eseguita ai sensi dell'art.20 L.R.04/2003. Il costo per tale regolarizzazione ammonta complessivamente (compenso professionista, diritti fissi istruttoria pratica, oblazione) a € 700,00.

Infine occorre richiedere il rilascio del certificato di abitabilità, a seguito della concessione in sanatoria, ai sensi degli artt. 24 e 25 del D.P.R. 380/2001, per un costo complessivo (compenso professionista per redazione perizia giurata, certificazione conformità impianti) pari € 1.000,00.

#### QUESITO 4 – STIMA

**(ALLEGATI B.6 - B.7)**

Prima di procedere alla stima dell'immobile oggetto della presente



procedura, si è provveduto a calcolare la superficie commerciale dello stesso, adottando l'allegato 2 del "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare". Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. Nello specifico si è fatto riferimento al paragrafo 2 "Unità immobiliare parte di un edificio" che così recita:

*Trattasi di appartamento, dotato o meno di pertinenze esclusive, compreso in un edificio ad uso residenziale o promiscuo (con presenza cioè anche di unità immobiliari ad uso terziario e/o commerciale).*

*La superficie commerciale è pari alla somma:*

- *della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;*
- *della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;*
  - *di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);*
  - *di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).*

Per la misurazione della superficie commerciale si distinguono:

- a) **vani principali e gli accessori diretti** (100% superficie lorda);
- a) **Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare** quali balconi, terrazze e simili (30% sino a mq. 25; 10% la quota eccedente i mq.25), giardini o aree scoperte (10% della superficie scoperta, fino alla concorrenza della superficie dell'unità principale; 2% per superfici eccedenti detto limite);

b) **Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare** quali cantine, soffitte o utilizzazioni similari (50% se direttamente comunicanti con i vani principali e/o accessori; 25% se non comunicanti con i vani principali e/o accessori).

Pertanto la Superficie commerciale (Sc) dell'IMMOBILE A è pari a:

**Superficie commerciale (Sc) = mq. 85,34**

**4.a metodo di stima sintetico-comparativo**

La finalità della presente valutazione è quella di conoscere il più probabile valore venale del bene immobile costituente il LOTTO 1 oggetto di stima, cioè il più probabile valore che esso può assumere in una libera contrattazione di compravendita.

Essendo il LOTTO 1 in esame composto da un immobile con caratteristiche comuni, situato in una zona suburbana, si è scelto di adottare, come metodo di stima, il metodo sintetico comparativo, basato sulla comparazione tra i valori noti di compravendita, espressi in €/mq di superficie commerciale, di beni immobili presenti sullo stesso mercato e aventi caratteristiche, estrinseche ed intrinseche, il più possibile simili a quelle del bene da valutare. Per la ricerca delle quotazioni del mercato immobiliare in €/mq., il sottoscritto si è basato sulla personale conoscenza del mercato immobiliare, sui dati e valori tratti dall'O.M.I., dall'osservazione diretta delle offerte private presenti sui numerosi siti web specialistici.

Da una serie di studi delle quotazioni del mercato immobiliare, condotti altresì in collaborazione con agenzie locali, si è accertato che i margini di variazione delle quotazioni in €/mq. relativi alle unità immobiliari analoghe a quelle in esame in zone limitrofe e similari a quella in cui ricadono i beni in



oggetto, alla data odierna, oscilla tra € 1.000,00/mq. e € 1.600,00/mq..

Alla luce di quanto sopra esposto, tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche (superficie commerciale, volumetria, ottime rifiniture, ottimo stato d'uso, piano, esposizione, contesto ecc.) dell'immobile oggetto di stima, alla data odierna si ritiene equo applicare un valore unitario pari a 1.400,00 €/mq.

Pertanto:

(Sc) mq. 85,34 x 1.400,00 €/mq. = € 119.476,00

#### 4.b valore di mercato

Per tutto quanto sin qui esposto, il valore di mercato del bene in oggetto sarà pari a:

- Valore determinato con il metodo sintetico-comparativo

€ 119.476,00

A detrarre costi per:

- Pratica Docfa

€ 400,00

- Attestato Prestazione Energetica (APE)

€ 350,00

- Comunicazione tardiva opere interne art.9 L.R. 37/85

€ 600,00

- Comunicazione tardiva chiusura a veranda art.20 L.R. 04/2003

€ 700,00

- Rilascio certificato abitabilità

€ 1.000,00

**Totale € 116.426,00**



Il valore del **LOTTO n.1**, costituito da una unità immobiliare ubicata in Palermo

(PA) Piazza Tommaso Natale n.123, piano secondo, iscritto al N.C.E.U. di Pa-

lermo al foglio 7, particella 899, subalterno 7 (ex 4), avente

Superficie commerciale pari a mq. 85,34.

Valore commerciale: € 119.476,00

**Valore a base d'asta: € 116.426,00**

Il sottoscritto C.T.U., ritenendo di avere compiutamente e fedelmente adempiuto all'incarico conferitogli, rassegna la presente relazione, composta da:

- **FASCICOLO INTRODUTTIVO;**
- **ALLEGATI A** del FASCICOLO INTRODUTTIVO;
- **LOTTO n.1;**
- **ALLEGATI B** del LOTTO n.1.

Unitamente alla presente relazione, lo scrivente trasmette in Cancelleria i seguenti elaborati e documenti:

- elaborato con indicazione delle identità dei debitori e dei soggetti terzi cui si riferiscono le sigle alfabetiche riportate nella presente relazione;
- estremi della trasmissione alle parti dell'avvenuto deposito in Cancelleria della presente relazione.

Palermo, li 13/10/2015

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Firmato digitalmente da  
Arch. Francesco Paolo Giambruno

**FRANCESCO PAOLO  
GIAMBRUNO**



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

