

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE INTEGRATIVA

LOTTO UNICO



Quota di 1/1 dell'immobile sito a Palermo nella Via Partanna Mondello n.56, PT – in Catasto Fabbricati al foglio 2 p.lla 1592 sub. 3, cat. A4, consistenza 7,5 vani.

Procedura esecutiva: R.G.Es. n. 595/2018

Giudice dell'esecuzione: Dott. Gianfranco Pignataro

Perito stimatore: Arch. V. Coco

Creditore procedente: ----- di seguito denominato (A)

Creditori intervenuti: RISCOSSIONE SICILIA s.p.a. con Atto d'intervento depositato in data 04/02/2019

Debitore esecutato: ----- di seguito denominato (B)

Comproprietari: Nessuno

Altri soggetti citati: Nessuno

SOMMARIO

Premessa

1. Regolarità urbanistica edilizia del bene pignorato

2. Accertamenti catastali

3. Ulteriori spese da detrarre dal valore di stima

4. Schema di riepilogo lotto di vendita

Conclusioni

pag. 3

pag. 3

pag. 9

pag. 11

pag. 13

pag. 13

ALLEGATI ALLA RELAZIONE:

- Documentazione catastale integrativa:

- visure storiche NCT foglio 2 p.lle 1547 e 1548;
- estratti di mappa NCT foglio 2 p.lle 1547 e 1548;
- visure storiche NCEU foglio 2 p.lla 1592;
- visura planimetrica NCEU p.lla 1592;

- Estratti mappa Stimatrix for Maps foglio 2 catasto terreni p.lle 1548 e 1592;

- Archivio Notarile ricevuta di presa visione atto vendita Notaio Accardo Palumbo Rep. 3279 del 09/12/1955.

Premessa

La sottoscritta Arch. Valeria Coco, n.q. di esperto estimatore nella procedura esecutiva RG Es 595/2018 - perizia di stima depositata in data 23.06.2023 – è stata richiamata dall'Ill.mo G.E. al fine di rispondere al seguente quesito:

“OMISSIS ... affinché verifichi nuovamente la regolarità edilizia del bene pignorato e valuti l'eventuale diversa incidenza delle opere di regolarizzazione sul prezzo di stima, alla luce dei rilievi contenuti nell'opposizione del debitore esecutato e nella perizia giurata alla stessa allegata.”

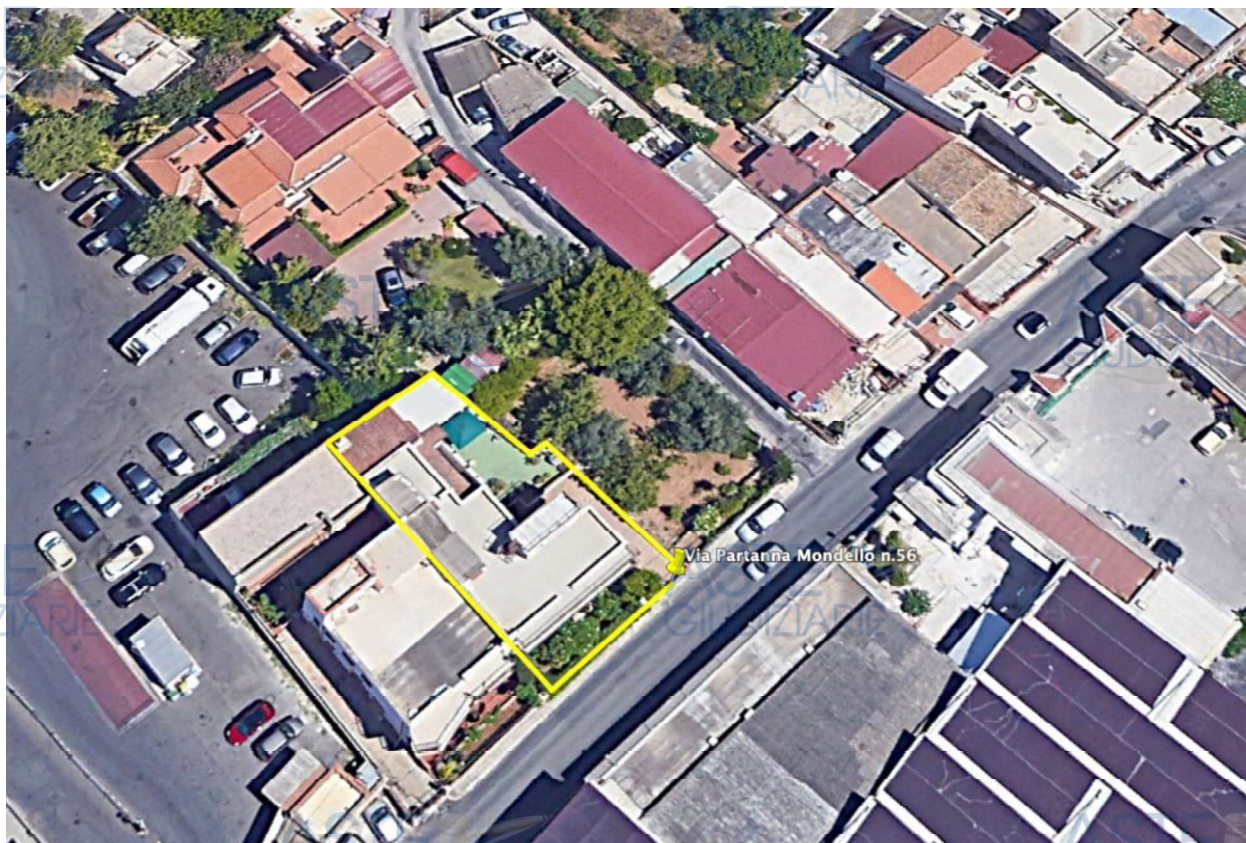
In occasione degli accertamenti eseguiti al fine di rispondere con completezza al quesito posto, la stessa riscontrava la necessità di prendere visione presso l'Archivio Notarile di Palermo dell'atto di provenienza (vendita) antecedente l'atto di donazione con il quale l'esecutato era divenuto proprietario dell'immobile pignorato; dal suddetto ufficio veniva fissato appuntamento per il 28.05.2024 per la presa visione.

Si riscontrava altresì la necessità di eseguire ulteriori accertamenti circa la particella corrispondente al catasto terreni, che venivano effettuati tramite accesso agli atti dell'Agenzia del Territorio.

Alla luce di quanto emerso, la presente **relazione integrativa**, oltre a rispondere al quesito posto dal G.E. a seguito dell'opposizione del debitore esecutato, rappresenta, come appresso meglio illustrato, la necessità di aggiornamento del tipo mappale, e rivede, infine, il prezzo di stima in base ai relativi costi di rettifica presso l'Agenzia del Territorio.

1. Regolarità urbanistica edilizia del bene pignorato

- L'immobile pignorato è sito in Palermo nella Via Partanna Mondello n.56, PT – in Catasto Fabbricati al foglio 2 p.lla 1592 sub. 3, cat. A4, consistenza 7,5 vani. Si tratta di un appartamento per civile abitazione sito al piano terra di una palazzina a due elevazioni fuori terra con annessa corte esterna, alla quale si accede dalla Via Partanna Mondello n. civ.56. Sulla corte grava servitù di passaggio a favore dell'immobile di primo piano.



Palermo – dettaglio Via Partanna Mondello n. 56 – fonte Google

- In merito alla regolarità urbanistica edilizia dell'immobile pignorato si conferma quanto già esposto nella relazione di stima del 22.06.2023. Ovvero che si tratta di immobile realizzato in data antecedente al 1967, al di fuori del perimetro del centro urbano, per averlo il dante causa realizzato su area di risulta della demolizione di vecchi fabbricati acquistati con atto di vendita del Notaio Accardo Palumbo Rep.3279 del 09.12.1955, registrato a Palermo il 10.12.1955 al n. 5978, e trascritto a Palermo il 10.12.1955 ai nn. 31298/27327, nel quale è citata “*casa terrana di 4 vani piccoli con annesso terreno - are 3 e ca 60 – catasto terreni foglio 2 p.lla 1547*”. All'esecutato l'immobile pignorato è pervenuto con atto di donazione del Notaio Rocca Rep.97694 del 13.11.1990, registrato a Palermo il 23.11.1990 al n. 13023, e trascritto a Palermo il 22.11.1990 ai nn. 44288/33010.
- Riguardo al contenuto dell'opposizione, presentata dal debitore esecutato sulla scorta di perizia giurata extragiudiziaria redatta da tecnico di sua fiducia, volta a ritenere infondata la regolarità urbanistica dell'immobile al fine di inibirne la vendita, si relaziona quanto segue:

ASTE GIUDIZIARIE® Nella perizia giurata extragiudiziaria, a firma dell'Ing. Tantillo, si afferma che il complesso immobiliare sia stato realizzato in un periodo compreso tra il marzo 1974 ed il novembre 1977, facendo riferimento alle aerofoto S.A.S. alla stessa allegate.

Orbene, non condividendo quanto affermato dal suddetto tecnico di parte in merito alle fasi di realizzazione dell'immobile oggetto di pignoramento, ritenendo peraltro poco chiara la descrizione che ne viene fatta anche in relazione alle aerofoto dallo stesso tecnico allegate (nello specifico il tecnico afferma: *“Nella prima - rif. anno 1974 - è chiara la conformazione di un immobile ad una elevazione fuori terra che presenta una copertura inclinata, con un ampio lotto di terreno alle spalle”*); si riporta di seguito la stessa aerofoto del 1974, agli atti allegata alla opposizione, ove la sottoscritta ha perimetrato in giallo i confini dell'immobile pignorato, la cui consistenza risulta chiara ed evidente nella sua conformazione già al 1974.



Aerofoto 1974 agli atti – vedi opposizione debitore esecutato

ASTE GIUDIZIARIE® Ancor più essa risulta chiara dal confronto con la planimetria catastale che di seguito si riporta:

MODULARIO (reg. min. 498) MOD. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

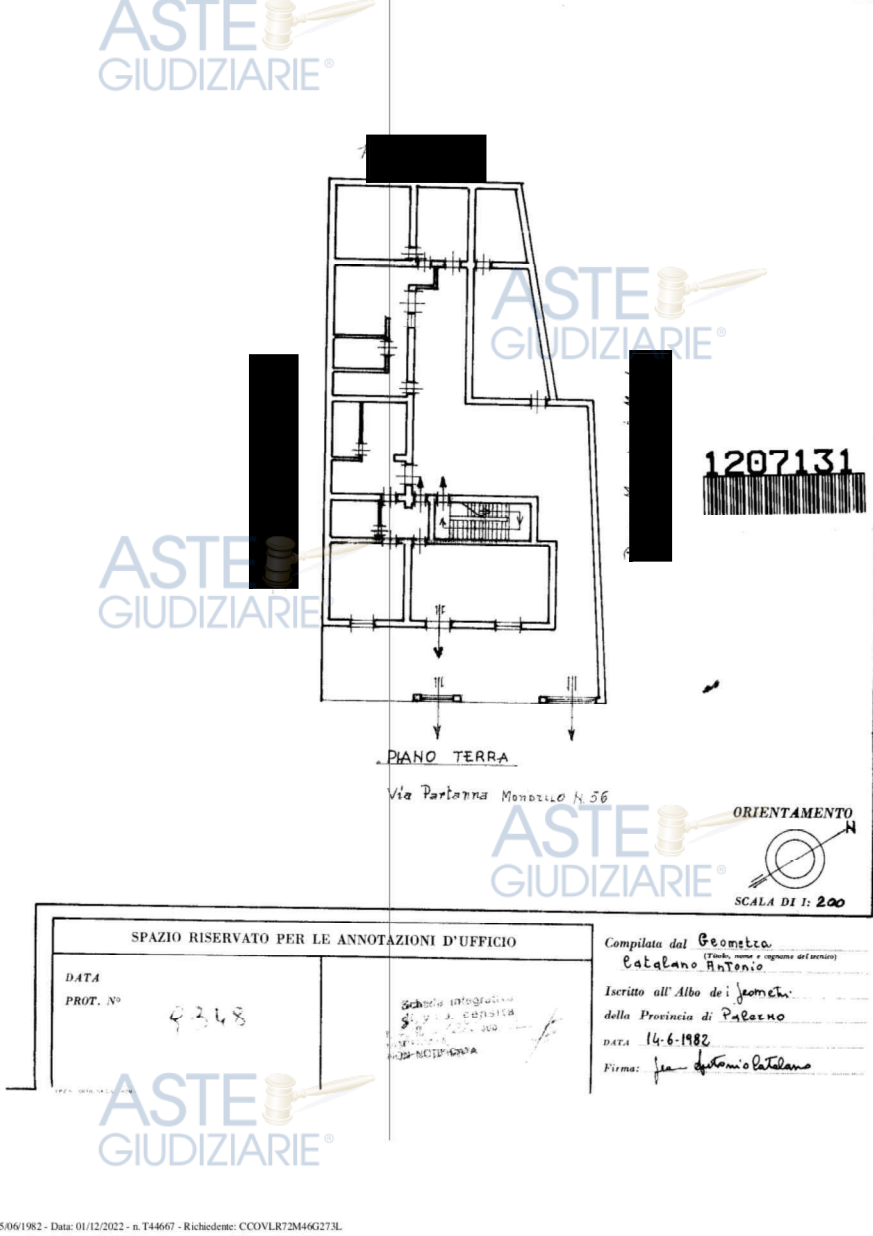
(D. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1958, N. 617)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PALERMO Via Parlanna Mondello N. 56

Di via [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Palermo

Lire 150



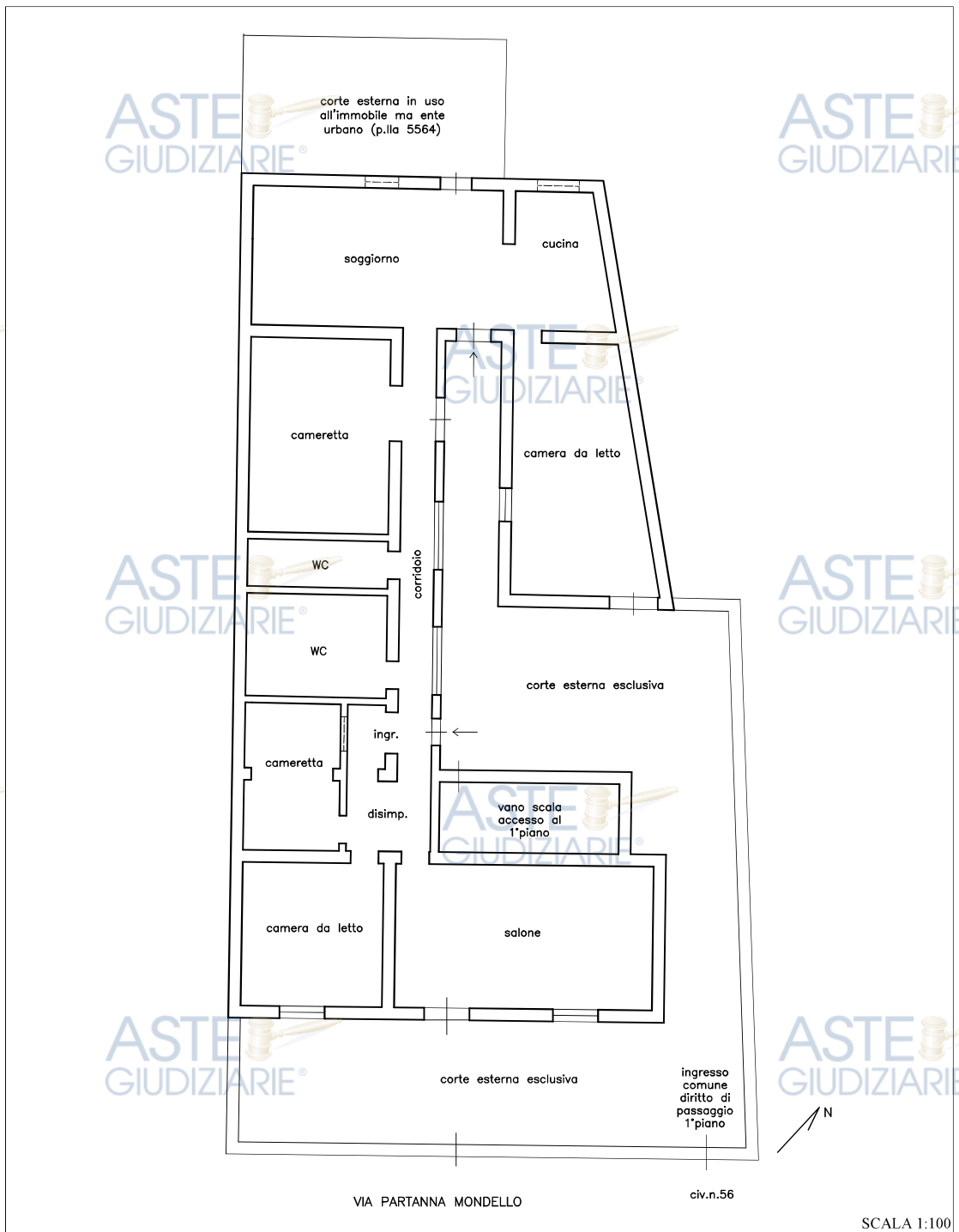
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
<p>DATA PROT. N° <u>9348</u></p>	<p>Schema integrativo di [illegibile] [illegibile]</p>
<p>Compilata dal Geometra <u>Catalano Antonio</u></p> <p>Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di <u>Palermo</u></p> <p>DATA <u>14-6-1982</u></p> <p>Firma: <u>[firma]</u></p>	

Planimetria catastale foglio 2 p.lla 1592 sub.3

Si precisa, inoltre, che nella suddetta perizia giurata extragiudiziaria viene fatto riferimento alla realizzazione per sopraelevazione (tra il 1974 ed il 1977) dell'immobile di primo piano, ovvero di immobile che non costituisce oggetto di pignoramento.

Si fa presente, infine, che il vincolo di P.R.G. – *destinazione D1/Aree di insediamenti produttivi esistenti* – è stato imposto nel 2004; ovvero l'immobile oggetto di pignoramento, facente parte di una cortina di fabbricati a destinazione residenziale che proseguivano l'impianto della borgata lungo il percorso della Via Partanna Mondello (ex Via S.Lucia c.da Piano Gallo), è preesistente alla imposizione del vincolo.

- Infine, in relazione alle variazioni riscontrate nell'immobile oggetto di pignoramento, avvenute in epoca successiva al 1967, di cui si è già detto nella relazione di stima del 22.06.2023, ovvero in relazione alla chiusura dell'area porticata posta lungo l'attuale corridoio, nonché alla variazione della distribuzione interna (come da planimetria di rilievo che per chiarezza di seguito si riporta), si ribadisce che esse sono regolarizzabili con CILA tardiva in quanto non comportano modifiche a parti strutturali dell'edificio, e si confermano i relativi costi stimati nella suddetta relazione di stima.



2. Accertamenti catastali

In ultimo, si è riscontrato un disallineamento tra la mappa del catasto terreni ed il catasto fabbricati. Ovvero l'immobile oggetto di pignoramento, censito al NCEU al foglio 2 p.lla 1592 sub.3 è indicato in mappa NCT con la p.lla 1548, e non già con la p.lla 1547, dicitura erroneamente apposta alla p.lla limitrofa, né con la p.lla 1592 (come erroneamente indicato in visura NCEU). Si è accertato, inoltre, che l'indicazione in mappa NCT della p.lla 1592 è apposta ad altro immobile sito in area poco distante.

Pertanto, ai fini dell'allineamento tra catasto fabbricati e la mappa del catasto terreni occorre eseguire l'aggiornamento del Tipo mappale con punti fiduciali, per far sì che la particella di cui all'immobile pignorato sia individuata in modo corretto ed univoco anche al catasto terreni.

Si riportano di seguito estratti di mappa ed estratti Stimatrix forMaps:





Estratti di mappa foglio 2 p.lle 1547 e 1548 Comune di Palermo – fonte Agenzia del Territorio



Estratto Stimatrix forMaps foglio 2 p.Ila 1548 catasto terreni Comune di Palermo



Estratto Stimatrix forMaps foglio 2 p.IIa 1592 catasto terreni Comune di Palermo

3. Ulteriori spese da detrarre dal valore di stima

Al fine di procedere all'aggiornamento del tipo mappale presso l'Agenzia del territorio, si prevede una spesa pari ad € 1.500,00, comprendenti spese ed oneri da corrispondere al professionista incaricato, incluse cassa di previdenza ed IVA.

Detto ulteriore costo verrà detratto dal valore di stima. Ne consegue che il prezzo a base d'asta, rispetto alla relazione di stima del 22.06.2024, sarà modificato come di seguito illustrato:

Riepilogo valore medio di mercato dell'immobile sottoposto a pignoramento

$$\begin{aligned}
 V_m &= (V_u \times \text{Sup. comm.}) = \\
 &= (\text{€}/\text{mq } 750,00 \times \text{mq } 243,00) = \\
 &= \text{€ } 182.250,00 \text{ (centottantaduemiladuecentocinquanta/00)}
 \end{aligned}$$

Costi per la regolarizzazione dell'immobile

Costi da sostenere per la regolarizzazione dell'immobile (C1):

Al fine di regolarizzare l'immobile sotto il profilo edilizio-urbanistico andrà presentata al Comune di Palermo CILA tardiva, per la quale si stima una spesa complessiva, comprensiva di oneri, sanzioni, diritti

di istruttoria e spese tecniche, pari ad euro 3.000,00 ca. incluse cassa di previdenza ed IVA da corrispondere al tecnico incaricato.

Costi da sostenere per l'aggiornamento della planimetria catastale (C2):

I costi presunti per l'aggiornamento DOCFA presso l'Agenzia del Territorio ammontano ad euro 1.000,00 ca., comprendenti spese ed oneri da corrispondere al professionista incaricato, incluse cassa di previdenza ed IVA.

Costi da sostenere per la certificazione di conformità energetica (C3):

I costi presunti per la redazione della certificazione di conformità energetica ammontano ad euro 500,00 ca., comprendenti spese ed oneri da corrispondere al professionista incaricato, incluse cassa di previdenza ed IVA.

Costi da sostenere per l'aggiornamento del Tipo mappale (C4):

I costi presunti per l'aggiornamento presso l'Agenzia del Territorio ammontano ad euro 1.500,00 ca., comprendenti spese ed oneri da corrispondere al professionista incaricato, incluse cassa di previdenza ed IVA.

Valore commerciale dell'immobile (Vc)

Il valore commerciale dell'immobile in oggetto sarà infine dato dal valore medio di mercato come in precedenza stimato detratti i costi.

Pertanto sarà:

$$\begin{aligned} Vc &= Vm - C1 - C2 - C3 - C4 = \\ &= € 182.250,00 - 3.000,00 - 1.000,00 - 500,00 - 1.500,00 = \\ &= \text{in } € 176.250,00 \end{aligned}$$

(centosettantaseimiladuecentocinquanta/00)

Prezzo base d'asta

Infine, tenuto conto di quanto indicato in merito alla determinazione del prezzo base d'asta, ovvero relativamente alla diminuzione del valore commerciale originato dalla relazione tecnica di stima applicando un deprezzamento pari al 5% ai fini della vendita dell'immobile in sede di espropriazione forzata, il prezzo a base d'asta del lotto di vendita sarà pari a:

$$€ 176.250,00 \times 0,95 =$$

$$€ 167.438,00$$

in ct. € 167.400,00

(euro centosessantasettemilaquattrocento/00)

PREZZO BASE D'ASTA

LOTTO UNICO

LOTTO UNICO	
Quota di 1/1 dell'immobile sito a Palermo nella Via Partanna Mondello n.56, PT in Catasto Fabbricati al foglio 2 p.lla 1592 sub. 3, cat. A4, consistenza 7,5 vani. Destinazione d'uso residenziale di tipo economico	
L'immobile in oggetto è stato realizzato in epoca anteriore al 1° settembre 1967.	
L'elaborato planimetrico catastale corrisponde allo stato dei luoghi, a meno di opere di modifica della distribuzione interna e della realizzazione di corridoio con la chiusura di porticato.	
I relativi costi di regolarizzazione sono già detratti dal valore di stima, così come quelli relativi all'aggiornamento del tipo mappale, alla variazione catastale per aggiornamento DOCFA, alla voltura ed alla certificazione di conformità energetica.	
PREZZO BASE € 167.400,00	
(euro centosessantasettemilaquattrocento /00)	

Conclusioni

Ritenendo di avere risposto ai quesiti posti la sottoscritta rassegna la presente **relazione integrativa** e rimane a disposizione della S.V. per eventuali chiarimenti.

Palermo, 29.07.2024

IL C.T.U.