

NS 607 E/1104/G

Val Delegato per la prosecuzione  
della attività alle l. di parte  
relazionata. P. 6.5.14

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE R. Es. n. 699/92

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

D.N. n.198/2010

PROMOSSA DA

UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A. (ex BANCA DI ROMA)

(rappresentata dall'Avv. Nicola Piazza)

CONTRO

DEBITORE "A" (1)

Oggetto: Consulenza Tecnica di Ufficio

FASCICOLO INTRODUTTIVO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Vincenzo Liotta

Notaio delegato: Dott.ssa Letizia Russo

C.T.U.: Arch. Stefania Martino

Nomina: 06/02/2014

Rinvio: 06/05/2014

Sopralluogo: 31/03/2014

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

(1) Il cui contenuto è stato omesso ed inserito in una busta chiusa allegata alla presente

Hand del  
07.05.14

NUMERO: 00/02/2014  
S. 11/03/2014

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



La presente relazione di consulenza si suddivide nei seguenti capitoli:

1. Premessa e mandato di consulenza
2. Beni oggetto di pignoramento
3. Completezza della documentazione
4. Accertamento e rispondenza dei dati
5. Iter delle operazioni peritali
6. Procedura per l'accertamento della regolarità edilizia
7. Formazione dei lotti

## 1. - PREMESSA E MANDATO DI CONSULENZA

Con provvedimento del 6 febbraio 2014 la S.V., richiamando il contenuto del provvedimento del 21-22.06.2012, nominava quale esperto stimatore dell'immobile pignorato la sottoscritta, *assegnando termine di gg 90 per il deposito della relazione (che correderà della prova dell'avvenuto inoltro di copia alle parti)*. Nel provvedimento del 21-22.06.2012 la S.V. rilevava la presenza *agli atti della c.t.u. depositata in data 07.11.1997 a firma dell' Arch. Sebastiana Foscano, oltre che molto risalente, carente sotto più profili (non risulta allegato alcun rilievo fotografico)*.

\*\*\*\*\*

La presente relazione riepiloga le attività svolte e le conclusioni alle quali la sottoscritta è pervenuta dopo avere ultimato lo studio dei documenti, gli accertamenti catastali e quelli di sopralluogo, nonché le indagini di mercato per la stima del prezzo a base d'asta dell'immobile oggetto dell'incarico, per il quale si rinvia alla specifica relazione (Lotto Unico).

## 2. - BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Dall'esame degli atti depositati in cancelleria emerge che il procedimento esecutivo n. 699/92, oggetto della presente, trae origine dall'atto di pignoramento

notificato all'esecutato "A" in data 29 settembre 1992 e trascritto in data 14 ottobre 1992 ai nn. 42519/30317; pignoramento rinnovato con trascrizione del 03/10/2012 ai nn.42481/33870. In forza di tale atto di pignoramento, su istanza di BANCA DI ROMA S.P.A. rappresentata e difesa dall'Avv. Marco Chines (oggi UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A., rappresentata e difesa dall'Avv. Nicola Piazza), è stato sottoposto a pignoramento immobiliare il seguente immobile: *"Appartamento per civile abitazione sito in Palermo, Via Fondo Di Benedetto n.25, ubicato al quarto piano (attico) composto da sala ingresso, due vani, cucina-soggiorno, w.c. bagno, ripostiglio, corridoio di disimpegno e terrazza a livello. L'immobile di cui sopra risulta iscritto al N.C.E.U. del Comune di Palermo alla partita 116627, fg. 7, p.lla 770 sub 9."*

### 3. - COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione depositata dal creditore procedente (avvisi ex art.498 c.p.c., avvisi ex art.599 c.p.c. ai comproprietari) risulta completa. In particolare con riguardo all'avviso ex art.498 c.p.c., si precisa che vi è altro creditore con diritto di prelazione risultante da pubblici registri S.p.A. già Cassa Centrale di risparmio V.I. per le Province siciliane) il quale è stato avvisato da parte del creditore procedente (BANCA DI ROMA S.P.A.) con notifica del 05/11/1996.

Si precisa inoltre, ai sensi dell'art.599 c.p.c., che il proprietario dell'immobile (alla data del pignoramento) era unico e coincidente con l'esecutato (vedi **Lotto Unico** - Cap. Titolo di proprietà).

Si precisa inoltre che risultano due Atti di Interventi nella Proc. 699/92 e precisamente:

- Intervento della Cross Factor S.p.A. rappresentata dall'Avv. Luca Perricone, depositato in data 13.03.2002 in surroga al Banco di Sicilia S.p.A. a sua volta

intervenuto con atto depositato in Cancelleria il 09.03.1999, a sua volta subentrato alla Sicilcassa S.p.A., intervenuta nella procedura con atto depositato in Cancelleria il 10.05.1994.

- Intervento di **BANCA NUOVA S.P.A.** (già Banca del Popolo S.p.A.) rappresentata dall'Avv. Silvano Bigazzi, depositato in Cancelleria il 14.02.2003.

Ai sensi dell'art. 567 del c.p.c. è stata depositata Certificazione Ipo-catastale, ai sensi della L. N.302/98, la quale risulta completa ed esaustiva per il ventennio antecedente al pignoramento.

Nella stessa sono state evidenziate:

- Debitore pignorato;
- Immobile oggetto della procedura esecutiva;
- Identificazione catastale;
- Iscrizioni contro, trascrizioni a favore e contro, relative all'immobile nel ventennio antecedente al pignoramento e fino alla trascrizione dello stesso.

In merito alla completezza della documentazione si precisa che risulta agli atti la Trascrizione del 03.10.2012 ai nn. 42481/33870, **in rinnovazione del pignoramento** trascritto il 14 ottobre 1992 ai nn. 42519/30317 a favore della BANCA DI ROMA S.P.A., con sede in Roma, contro l'esecutato "A", e i soggetti "B", "C", "D"(deceduto), "E", "F".

A tal proposito si fa presente che i soggetti "B", "C", "D"(deceduto), "E", "F" vengono indicati nel Quadro D della trascrizione della rinnovazione del pignoramento come eredi dell'esecutato in virtù della Successione trascritta il 10/06/2010 ai nn.34301/22621 Den.102 Vol.9990/11 Uff. Reg. Palermo del 25.11.2009, nella quale tuttavia non è indicato l'immobile in oggetto e non risulta

alcun annotamento a margine. In particolare si evidenziano delle difformità: il soggetto "D" risulta deceduto in data 18/09/2011 (anteriore alla rinnovazione) e pertanto non andava inserito tra i chiamati all'eredità; inoltre non sono corretti i dati anagrafici del soggetto "E" (vedi Stato di famiglia storico di "A" – all. 1).

#### 4. – ACCERTAMENTO E RISPONDENZA DEI DATI

Si è verificata la corrispondenza dei dati riportati nel pignoramento rispetto alla relativa documentazione catastale e notarile e non si è riscontrata alcuna difformità. Gli identificativi catastali del pignoramento e dell'atto di provenienza coincidono così come la proprietà e la ditta intestataria catastale.

#### 5. – ITER DELLE OPERAZIONI PERITALI

Per l'espletamento dell'incarico conferito, la sottoscritta c.t.u., dopo avere effettuato le opportune indagini all'Anagrafe di Palermo, volte ad individuare i chiamati all'eredità dell'esecutato "A" deceduto in data 13.04.2009, e le loro attuali residenze, comunicava ai soggetti individuati l'inizio delle operazioni peritali sui luoghi per il giorno 26.03.2014 ore 16,00, a mezzo raccomandate a/r, regolarmente ricevute, nonché via e-mail all'Avv. Nicola Piazza, quest'ultimo nella qualità di procuratore del creditore precedente (all.2). Nel frattempo la sottoscritta effettuava un sopralluogo preliminare sui luoghi ove appurava dai vicini che l'immobile risultava occupato.

La sottoscritta veniva contattata telefonicamente da uno dei chiamati all'eredità e resa a conoscenza del fatto che nessuno dei potenziali eredi è mai stato nel possesso dell'immobile pignorato, non avendo inoltre alcuna notizia in merito ad eventuali occupanti. La sottoscritta nelle more, alla data stabilita si recava sui luoghi non riuscendo però ad effettuare alcun sopralluogo in mancanza di



intervenuti ed in tale occasione lasciava un biglietto per l'occupante dell'immobile invitandolo a contattare la sottoscritta c.t.u. con urgenza.

Il giorno stesso la sottoscritta veniva contattata dall'attuale occupante dell'immobile, Sig.ra "H" con la quale veniva concordato il sopralluogo per il giorno 31.03.2014 alle ore 12,00.

Alla data stabilita veniva effettuato il sopralluogo alla presenza di "H", durante il quale veniva visionato l'immobile oggetto di esecuzione, effettuato il rilievo dimensionale dell'appartamento e redatta adeguata documentazione fotografica.

Segue il Verbale di sopralluogo. (all. 3)

#### **6. - PROCEDURA PER L'ACCERTAMENTO DELLA REGOLARITA' EDILIZIA**

Dalla storia della provenienza dell'immobile si evince che esso è stato edificato in data antecedente al 1° settembre 1967 e che per esso è stato rilasciato certificato di abitabilità in data 21.08.1965. Pertanto la sottoscritta si è recata presso gli uffici dell'Edilizia Privata del Comune di Palermo (Settore Edilizia Privata) dove ha presentato istanza, assunta al prot. n.0309082 del 04/04/2014, per prendere visione del progetto approvato e richiedere copia della Licenza edilizia e del certificato di abitabilità. (all.4)

#### **7. - FORMAZIONE DI LOTTI PER LA VENDITA**

La sottoscritta, visti gli atti e la natura degli immobili, ai fini della vendita del bene oggetto di consulenza, ha ritenuto corretto effettuare la formazione di un unico lotto così composto:

##### **Lotto Unico**

Appartamento sito in Palermo Via Fondo di Benedetto n.25 ubicato al piano quarto (attico), composto da soggiorno, due camere, cucina, w.c., corridoio di

disimpegno e terrazzo a livello, confinante con Via Fondo di Benedetto, con vano scala, con proprietà di terzi e con pozzi luce; identificato al N.C.E.U. di Palermo al foglio 7, particella 770 sub 9.

Per una più completa descrizione dell'immobile si rinvia alla relazione del lotto Unico.

Il deposito della presente è stato comunicato a mezzo posta elettronica certificata al creditore precedente (oggi Unicredit Credit Management Bank S.p.A. rappresentata dall'Avv. Nicola Piazza) ai Creditori intervenuti (Cross Factor S.p.A. e Banca Nuova) ed ai chiamati all'eredità dell'esecutato con lettera raccomandata a/r, trasmettendo contestualmente copia della relazione e dei relativi allegati (all.5).

Ritenendo di avere assolto al mandato conferito, la sottoscritta C.T.U. Arch. Stefania Martino, rassegna la presente relazione rimanendo a disposizione del eventuali chiarimenti ed ulteriori indagini.

Palermo, li 06/05/2014

Il C.T.U.

*Arch. Stefania Martino*

DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
PALERMO 06 05 14

### Verbale di asseverazione di perizia

L'anno duemilaquattordici il giorno sei del mese di maggio davanti al Tribunale di Palermo Sezione Esecuzioni Immobiliari G.Es. Dott. Vincenzo Liotta è personalmente comparso l'Arch. Stefania Martino, nata a Palermo il 16/07/1970 ivi residente in Via Houel n.10, carta d'identità rilasciata dal comune di Palermo il 14.12.2012 con scadenza 16.01.2023 n. AT 9538482, la quale ha chiesto di volere asseverare con giuramento la su estesa relazione di perizia redatta nell'ambito della Procedura Esecutiva R.Es. n. 699/92. Pertanto, dopo le ammonizioni di legge, ha prestato giuramento ripetendo le seguenti parole "giuro di avere bene e fedelmente proceduto alle operazioni a me commesse, al solo scopo di fare conoscere ai Giudici la verità".

Del che il presente letto, confermato e sottoscritto.

Il G.Es.  


ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il Tecnico  


ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Allegati:

1. Stato storico di famiglia di "A" rilasciato dall'Anagrafe di Palermo
2. Comunicazione sopralluogo del 26/03/2014 (raccomandate a/r del 14/03/2014 ai chiamati all'eredità dell'esecutato) e P.E.C. all'Avv. del Creditore procedente;
3. Verbale di sopralluogo del 31/03/2014;
4. Istanza presentata al Comune di Palermo – Settore Urbanistica ed Edilizia – **Prot.0309082 del 04/04/2014;**
5. Comunicazione di avvenuto deposito ai chiamati all'eredità (RACC. a/r del 05/05/2014), al Creditore procedente e ai Creditori intervenuti (P.E.C. del 05/05/2014).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE *R.Es. n. 699/92*

*D.N. n.198/2010*



PROMOSSA DA

UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A. (ex BANCA DI ROMA)

(rappresentata dall'Avv. Nicola Piazza)

CONTRO

DEBITORE "A" (1)

Oggetto: Consulenza Tecnica di Ufficio

LOTTO UNICO



Giudice dell'Esecuzione: Dott. Vincenzo Liotta

Notaio delegato: Dott.ssa Letizia Russo

C.T.U.: Arch. Stefania Martino

Nomina: 06/02/2014

Rinvio: 06/05/2014

Sopralluogo: 31/03/2014

(1) Il nominativo dell'esecutato e dei terzi è stato omissso ed inserito in una busta chiusa allegata alla presente



**Premessa:** La sottoscritta arch. Stefania Martino, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Palermo al n. 3161 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Palermo, nominata C.T.U. per la procedura esecutiva n.699/92 con la presente relazione adempie all'incarico conferitole di stimare il valore del bene oggetto di pignoramento.

**LOTTO UNICO:**

Appartamento sito in Palermo Via Fondo di Benedetto n.25 ubicato al piano quarto (attico), composto da soggiorno, due camere, cucina, w.c., corridoio di disimpegno e terrazzo a livello, confinante con Via Fondo di Benedetto, con vano scala, con proprietà di terzi e con pozzi luce; identificato al N.C.E.U. di Palermo al foglio 7, particella 770 sub 9.

**Dati catastali:**

Iscritto al N.C.E.U. di Palermo al foglio 7 particella 770 sub 9, Z.C. 5, Cat. A/3, classe 3, Cons. 5,5 vani, Rendita € 127,82, intestato all'esecutato "A" (proprietà per 1/1) (all.1 - visura storica catastale).

**Accertamento e rispondenza dei dati:**

Si è verificata la corrispondenza dei dati riportati nel pignoramento rispetto alla relativa documentazione catastale e ipocatastale e non si è riscontrata alcuna difformità. A tal riguardo si precisa comunque che la descrizione dell'immobile fornita nel pignoramento ed in particolare, l'indirizzo, il piano, la consistenza, gli identificativi catastali, sono esatti e comunque idonei all'inequivoca individuazione del bene.

Si precisa inoltre che sono state riscontrate alcune difformità tra la planimetria catastale e lo stato di fatto dell'immobile per cui si rimanda al capitolo della regolarità edilizia.



### Confini:

L'immobile, nella sua consistenza attuale, confina (all. 4 – E.M. catastale):

- A Nord-Est con Via Fondo di-Benedetto;
- A Sud-Est con area soprastante l'immobile ad una elevazione censito alla p.lla 598;
- A Sud-ovest con fabbricato confinante censito alla p.lla 609 e n.2 pozzi luce;
- A Nord-ovest con fabbricato confinante censito alla p.lla 607.

Al riguardo si precisa che nell'estratto di mappa catastale il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di stima, risulta ancora individuato dalla p.lla 597 (p.lla del terreno su cui è stato edificato il fabbricato) anzichè dalla p.lla catastale attuale 770 (N.C.F.U.), che denuncia il passaggio da terreno a fabbricato.

### Regolarità edilizia:

L'immobile è da ritenersi in regola dal punto di vista urbanistico essendo stato realizzato giusta Licenza di costruzione n.85 del 26.01.1961, con progetto approvato dalla C.E. il 01/02/1960 e dotato di **certificato di abitabilità rilasciato dal Comune di Palermo in data 21.08.1965 prot. n.9091 (all. 8)**. In sede di sopralluogo sono state rilevate alcune difformità tra la planimetria catastale e lo stato di fatto dell'immobile, alcune di queste sono imputabili ad una errata rappresentazione catastale e non a modifiche effettuate nell'immobile in epoca successiva all'abitabilità e precisamente: l'ubicazione della porta di ingresso all'appartamento che nella planimetria catastale viene indicata sul lato lungo mentre nella realtà è ubicata in fondo al pianerottolo; nella planimetria catastale sono indicate inoltre delle ampie finestre sui pozzi luce nel retrospetto che di fatto non sussistono. Altre modifiche sono invece attribuibili a opere di

ristrutturazione interne successive all'epoca di costruzione del fabbricato e consistenti fundamentalmente in opere interne di demolizione e ricostruzione di alcuni tramezzi finalizzate ad una diversa distribuzione interna. Tali opere hanno comportato l'eliminazione del piccolo ingresso sul vano principale, l'eliminazione del ripostiglio attiguo alla cucina con realizzazione di unico ambiente adibito a cucina abitabile e la realizzazione di una seconda camera attraverso lo spostamento di un tramezzo e la realizzazione di un altro tramezzo, creando un disimpegno per le due camere. Queste ultime variazioni rientrano entrambe nella categoria di "Opere interne" (di cui all'art.9 della L.R.37/85 e successive modifiche ed integrazioni – art.20 L.R. 4 del 16/04/2003) quindi non soggette ad Autorizzazione/Concessione, ma ad una semplice Comunicazione da trasmettere al Comune di Palermo, che non risulta sia stata trasmessa. Tali modifiche interne, vanno regolarizzate, con relativa *"Comunicazione Opere interne"* ex art.9 L.R.37/85 (opere già eseguite) con procedura *on line* con l'ausilio di un tecnico abilitato, munito di P.F.C. e firma digitale e regolarmente registrato allo Sportello Unico per l'Edilizia, che prevede il pagamento della sanzione minima di € 258,00 c.a. (a causa della presentazione ad opere già avvenute); si ipotizzano pertanto oneri di regolarizzazione urbanistica pari ad € 1.000,00 (comprensivi dell'onorario del tecnico); successivamente occorre procedere all'adeguamento della planimetria catastale (ai sensi del D.L. 78/2010 convertito con L.122/2010) con procedura DOCF, regolarizzando anche le difformità menzionate dovute ad errata rappresentazione catastale, per cui si possono ipotizzare oneri pari ad € 500,00. Gli oneri relativa regolarizzazione urbanistica, unitamente agli oneri per l'adeguamento della planimetria catastale andranno detratti dal valore commerciale dell'immobile.

**Descrizione della zona:**

L'immobile ricade in una zona periferica del comune di Palermo, nella Borgata di Tommaso Natale. Più precisamente, la Via Fondo Di Benedetto è una traversa della Via Limone una perpendicolare di via Tommaso Natale, in prossimità dello svincolo autostradale dell'autostrada A29 Palermo-Mazara del Vallo. Tommaso Natale è un quartiere di Palermo che fa parte della Piana dei Colli, la zona a nord della città in cui nobili e ricchi borghesi edificarono ville, a partire della fine del XVII secolo. Fu proprio intorno al baglio del giurista Tommaso Natale che si sviluppò l'abitato ed è il motivo perché venne intitolato a lui il quartiere. La Via Tommaso Natale collega il quartiere a nord con Sferracavallo e a sud con San Lorenzo; trattasi di una zona di borgata caratterizzata da edilizia costituita da palazzine indipendenti a due-tre elevazioni fuori terra. La zona risulta dotata delle strutture e infrastrutture necessarie e ben servita dalla città, in prossimità di servizi (scuola, chiesa, ufficio postale) e di attrezzature commerciali al dettaglio (all. 7)

**Breve descrizione dell'edificio:**

L'immobile fa parte di una palazzina realizzata negli anni 1961-1962 a 5 elevazioni f.t., con ingresso costituito da un portone in legno ubicato al civico 25 di Via Fondo di Benedetto che dà accesso all'androne ed al successivo vano scala, sprovvisto di ascensore, con scala rivestita in marmo e munita di ringhiera in ferro. Il fabbricato, è dotato di due magazzini al piano terra, due appartamenti per piano, ad esclusione del quarto piano che consta di un solo appartamento, per un totale di 7 appartamenti.

L'edificio ha una struttura portante in cemento armato e solai latero-cementizi; la copertura è a terrazza non praticabile; la facciata è intonacata di colore beige con solette dei balconi di colore grigio, parapetto in ferro e infissi esterni con serrande.

Il fabbricato usufruisce dell'allacciamento alla fognatura comunale ed alla rete elettrica; l'approvvigionamento idrico è fornito dall'acquedotto comunale.

Lo stato d'uso complessivo del fabbricato è carente, ciò è chiaramente legato ad una mancata ordinaria manutenzione dello stabile come si evidenzia anche dalla mancanza di luce elettrica nell'androne e nel vano scala, anche se, come si può vedere dallo stato dei prospetti non sono presenti fenomeni di degradi preoccupanti. (All. 9 – Documentazione fotografica).

#### Descrizione dell'unità immobiliare:

L'immobile è ubicato al piano quarto (attico) del fabbricato che presenta un impianto di forma rettangolare; mentre i piani inferiori sono dotati di due appi per piano, l'ultimo piano consta di un unico appartamento con il fronte sulla Via Fondo di Benedetto arretrato, rispetto ai piani sottostanti, con la conseguente realizzazione di un ampio terrazzo prospiciente sulla stessa via. Il vano scala condominiale è ubicato al centro dell'appartamento, che si sviluppa tutto intorno ad esso; la forma rettangolare dell'impianto è intaccata soltanto dalla presenza di due pozzi luce di forma pressochè quadrata posti ai due estremi del retro del fabbricato. In particolare dal pianerottolo della scala si accede, attraverso una porta di ingresso corazzata ubicata sul lato corto del vano scala, direttamente ad un vano adibito a soggiorno, a sua volta collegato senza porta con un'ampia cucina abitabile dotata di piano lavoro in muratura con vano frigo ad incasso; il vano soggiorno ha accesso al terrazzo con una portafinestra; dalla cucina a sua volta si accede attraverso un piccolo disimpegno all'unico servizio dell'appartamento dotato di doccia e di finestra sul pozzo luce; da questo disimpegno un corridoio consente l'accesso alle due camere dell'appartamento, una più ampia e dotata di finestra prospiciente sul terrazzo, l'altra camera di forma rettangolare allungata con portafinestra sul terrazzo. (all.3).

L'appartamento si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione, essendo



stato oggetto di parziali lavori di ristrutturazione realizzati dall'occupante l'immobile. Gli infissi esterni sono in alluminio con avvolgibili in plastica e vetri camera, ad eccezione di un infisso che è rimasto quello in lamierino di ferro da capitolato; gli infissi interni sono in legno tamburato e sono quelli originari; la pavimentazione è in quasi tutto l'appartamento quella originaria dell'epoca di costruzione del palazzo in scaglie di marmo, ad eccezione della cucina in cui è presente una monocottura similcotto. Il terrazzo ha una superficie di mq 38,00 e sul lato prospiciente la Via Fondo di Benedetto è dotata di un parapetto pieno nelle due estremità e di una ringhiera in ferro verniciata bianca nella porzione centrale. I due lati corti del terrazzo sono delimitati da un alto muro; la pavimentazione è in cotto e non è chiaramente quella originaria; su uno dei lati corti è presente un piano di lavoro in muratura con rivestimento anche della parete e in prossimità è collocata una pila.

Le pareti ed i soffitti dell'appartamento sono tinteggiati con idropittura tipo "ducotone", ad eccezione del servizio igienico che è rivestito con piastrelle in ceramica fino al soffitto e della zona attrezzata della cucina, rivestita con piastrelle in ceramica (10x10cm). Il servizio è dotato di sanitari e rubinetteria di ordinaria categoria e si presenta in sufficiente stato di conservazione. L'approvvigionamento idrico e l'allontanamento delle acque reflue è garantito dall'allaccio alle reti idriche e fognanti comunali. L'appartamento è dotato di impianto idrico con erogazione di acqua calda garantita da scaldabagno elettrico; l'impianto elettrico è sottotraccia ma non è adeguato alla normativa vigente; l'immobile è sprovvisto di impianto di riscaldamento, ma risulta dotato di n.2 pompe di calore. L'immobile non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

Sono state rilevate lievi difformità tra la planimetria catastale e lo stato di fatto

dell'immobile che sono state ampiamente descritte nel capitolo della regolarità edilizia.

L'immobile ha una superficie utile di mq 73,00, una superficie coperta di mq 86, una superficie non residenziale costituita dal terrazzo su Via Fondo di Benedetto esteso mq 38,00, ed una altezza utile di mt 2,87.

#### **Titolo di proprietà:**

L'unità immobiliare apparteneva al debitore "A", deceduto a Palermo il 13/04/2009. Dallo stato di famiglia storico rilasciato dal Comune di Palermo in data 27/02/2014 (all. 5), risultano i seguenti n.4 soggetti chiamati all'eredità: "B", "C", "E", "F", risultando "D" deceduto.

Si precisa che dalle visure effettuate dalla sottoscritta (trascrizioni a favore e contro sull'esecutato "A" e sui soggetti chiamati all'eredità - all. 6) non è risultata alcuna trascrizione di accettazione di eredità.

L'unità immobiliare a sua volta era pervenuta al debitore "A" (proprietà per 1/1) per atto di compravendita del 21 marzo 1991, Rep. 12132, Raccolta 7439, ai rogiti della Dott.ssa Anna Maria Siciliano, Notaio in Palermo, trascritto a Palermo in data 22 marzo 1991 ai nn.13954/10782, da potere di "G".

#### **Stato di possesso:**

L'immobile allo stato attuale è occupato senza titolo da "H".

#### **Formalità e vincoli od oneri a carico dell'acquirente:**

Sono a carico dell'acquirente gli oneri per la presentazione della pratica di "Comunicazione opere interne" già eseguite (€ 1.000,00) e gli oneri per l'aggiornamento della planimetria catastale (€ 500,00 circa), per un totale di € 1.500,00 in c.t. Non vi è condominio costituito, e le spese saltuarie di

manutenzione/pulizia (non vi è neanche luce nella scala), vengono divise tra i condomini; non vi sono pertanto pendenze condominiali a carico dell'esecutato.

**Formalità e vincoli non opponibili all'acquirente:**

Dalla certificazione ipocatastale agli atti, si evince che l'esecutato "A" era proprietario dell'immobile di cui all'atto di pignoramento e che risultano le seguenti formalità gravanti sull'immobile sopra descritto:

- Ipoteca volontaria iscritta il 11.02.1986 ai nn.5203/591, nascente da atto di Mutuo Ipotecario Decentrato in Not. Dott. Salvatore Stella, a favore della CASSA CENTRALE DI RISPARMIO V.I. per le Province Siciliane, con sede in Palermo, contro "G" e per l'intera proprietà, per il montante di € 25.822,84 (L. 50.000.000);
- Ipoteca volontaria iscritta il 22.03.1991 ai nn.13955/1794, nascente da atto di mutuo ipotecario in Not. Anna Maria Siciliano, a favore della BANCA DI ROMA S.P.A., con sede in Roma, contro l'esecutato "A" e per l'intera proprietà, per il montante di € 82.633,10 (L. 160.000.000);
- Trascrizione del 14.10.1992 ai nn. 42519/30317, dipendente da atto di pignoramento notificato il 29.09.1992 a favore della BANCA DI ROMA S.P.A., con sede in Roma, contro l'esecutato "A";
- Trascrizione del 03.10.2012 ai nn. 42481/33870, **in rinnovazione del pignoramento** di cui al punto precedente a favore della BANCA DI ROMA S.P.A., con sede in Roma, contro l'esecutato "A", e i soggetti "B", "C", "D"(deceduto), "E", "F".

*A tal proposito si fa presente che i soggetti "B", "C", "D"(deceduto), "E", "F" rendono indicati nel Quadro D della trascrizione della rinnovazione del pignoramento come eredi dell'esecutato in virtù della Successione trascritta il 10/06/2010 ai nn. 34301/22621*

Den.102 Vol.9990/11 Uff. Reg. Palermo del 25.11.2009, nella quale tuttavia non è indicato l'immobile in oggetto e non risulta alcun annotamento a margine. In particolare si evidenziano delle difformità: il soggetto "D" ...

(anteriore alla rinnovazione) e pertanto non andava inserito tra i chiamati all'eredità; inoltre non sono corretti i dati anagrafici del soggetto "F".

Potrà essere richiesta la cancellazione di tali formalità in seguito all'emissione da parte del Sig. Giudice dell'Esecuzione del decreto di trasferimento dell'immobile in seguito all'aggiudicazione.

Gli accertamenti sono stati effettuati nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e fino alla detta data.

#### Calcolo delle superfici

Superficie utile mq 73,00

Superficie coperta mq 86,00

#### Superficie non residenziale:

terrazzo su Via Fondo di Benedetto mq 38,00 (mq 38,00\*30%) = mq 12,00 in c.t.

Altezza utile mt 2,87

**Superficie commerciale = sup. coperta + sup. non resid. ragguagliata=**

**mq 86,00 + mq 12,00 = mq 98,00 in c.t.**

#### Criterio di stima:

L'obiettivo della presente valutazione è quello di conoscere il più probabile valore venale del bene immobile in questione, cioè il valore che esso può assumere in una libera contrattazione di compravendita, in normali condizioni di acquisto e di pagamento, in base alla legge della domanda e della offerta.

Per arrivare al più "probabile" valore venale dell'unità immobiliare si è adottato il

*metodo stima comparativo*, basato sull'indagine di mercato



Il *Metodo Sintetico comparativo* corrisponde alla Stima Commerciale, definita in €/mq, con la quale si ottiene il valore del bene attraverso la comparazione dei prezzi di compravendita degli immobili con caratteristiche similari esistenti nella medesima zona. L'analogia dei beni immobili con quello da stimare viene accertata attraverso l'esame delle relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Al valore ricavato con il procedimento sopra descritto si apportano le eventuali aggiunte o detrazioni dovute alle caratteristiche differenziali che il bene oggetto di stima presenta rispetto agli altri assunti per la comparazione.

Per l'indagine di mercato si è adottato quale parametro tecnico il *metro quadrato di superficie commerciale* data dalla somma della superficie coperta lorda e di opportune aliquote delle superfici pertinenziali. In definitiva, in base al metodo sopra descritto, il valore venale di un immobile è dato dal prodotto della superficie commerciale per la quotazione unitaria di mercato.

#### **Determinazione del valore:**

*Metodo Sintetico – Stima Commerciale C/mq*

Relativamente alle fonti utilizzate delle informazioni utilizzate per la stima, la sottoscritta c.t.u. precisa di aver consultato pubblicazioni specializzate, che riportano le quotazioni unitarie di mercato, riferite alle tipologie ed alle destinazioni, di avere contattato qualificate agenzie immobiliari (TECNOCASA – FOSCANO – e di avere consultato su internet i siti di agenzie immobiliari ([www.Casa.it](http://www.Casa.it); [www.tecnocasa.it](http://www.tecnocasa.it); [www.gabettipalermo.it](http://www.gabettipalermo.it); [www.gruppofoscano.it](http://www.gruppofoscano.it); [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it); [www.solocase.it](http://www.solocase.it)), sui quali sono state rilevate vendite di immobili prossimi a quello oggetto di stima. Inoltre la sottoscritta c.t.u. ha consultato la banca dati delle quotazioni immobiliari dell' *Osservatorio del valore immobiliare* dell'Agenzia del Territorio, aggiornata al primo

semestre dell'anno 2013. Si rileva inoltre che il mercato immobiliare italiano versa in uno stato di crisi generale. Il crollo del mercato immobiliare non lascia immuni le otto principali città italiane, tra cui Palermo. Palermo rientra in questa crisi immobiliare e l'anno 2013 non ha registrato alcun miglioramento, anzi è stata confermata la contrazione delle compravendite anche nel primo semestre 2014, con un volume di scambi più che dimezzato rispetto al 2007.

La banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Agenzia del Territorio, con riferimento agli ultimi valori disponibili, risalenti al primo semestre dell'anno 2013, per il Comune di Palermo, *zona suburbana*,

fornisce per la tipologia "Abitazioni di tipo economico", con stato conservativo normale, valori di mercato compresi fra un minimo di €/mq 980,00 ed un massimo di €/mq 1.400,00;

Da un'analisi approfondita fatta a Palermo su una serie di immobili ad uso residenziale, con simili caratteristiche, posti nella medesima zona (

), oggetto di compravendite e/o di affitti mediante diverse Agenzie Immobiliari, si è dedotto che il valore a metro quadrato nella zona va da un minimo di € 1.000,00 (da ristrutturare) ad un massimo di € 1.400,00 (ristrutturato).

L'immobile è da ritenersi abitabile, ma la mancanza di ascensore così come le condizioni generali di manutenzione dell'intero stabile influiscono negativamente sul valore dell'immobile; la dotazione di un terrazzo a livello costituisce invece un fattore favorevole, per cui si ritiene appropriato come prezzo a metro quadro quello pari ad € 1.150,00/mq.

Valore commerciale = Sup. Comm. mq 98,00 \* € 1.150,00 = € 112.700,00

A tale valutazione vanno detratti gli oneri per la regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile che ammontano a circa € 1.500,00. \*

Valore commerciale al netto degli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale = € 112.700,00 - € 1.500,00 = € 111.200,00

**Scheda riepilogativa.** Per una maggiore facilità di lettura si riporta di seguito la scheda riepilogativa relativa al bene oggetto di stima.

**Lotto unico:** Appartamento sito in Palermo Via Fondo di Benedetto n.25 ubicato al piano quarto (attico), composto da soggiorno, due camere, cucina, w.c., corridoio di disimpegno e terrazzo a livello, confinante con Via Fondo di Benedetto, con vano scala, con proprietà di terzi e con pozzi luce; identificato al N.C.E.U. di Palermo al foglio 7, particella 770 sub 9, zona censuaria 5, categoria A/3, classe 3, vani 5,5, rendita catastale € 127,82, Via Fondo di Benedetto n.25, piano 4°, interno 7.

**Superficie commerciale** mq 98,00;

**Stato di conservazione:** L'immobile si presenta in condizioni abitabili, ma il fabbricato si presenta in un carente stato generale di manutenzione.

**Regolarità urbanistica:** L'immobile è da ritenersi in regola dal punto di vista urbanistico essendo stato realizzato giusta Licenza di costruzione n.85 del 26.01.1961, e dotato di *certificato di abitabilità* rilasciato dal Comune di Palermo in data *21.08.1965 prot. n.9091*.

**Valore commerciale del lotto:** € 111.200,00

Ritenendo di avere assolto al mandato conferitomi, si rimette la presente relazione di stima restando a disposizione dell'Autorità Giudiziaria per eventuali chiarimenti ed ulteriori indagini.

Palermo, li 06/05/2014

Il C.T.U.

Arch. Stefania Martino

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

DEPOSITATA IN CANCELLERIA  
PALERMO, 06-05-14  
Il C.T.U. Arch. Stefania Martino

12

ASTE  
GIUDIZIARIE.it