

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.ES. : DOTT. VINCENZO LIOTTA

* * * * *

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 659/13 R.G. ES.
PROMOSSA DA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

CONTRO (A) E (B)

* * * * *

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

C.T.U. : ARCH. SALVATORE MANISCALCO

VIA LOMBARDIA, 9 – 90144 PALERMO – TEL./FAX +39 091309531 – CELL. +39 3280373038

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Palermo
Esecuzione Immobiliare N° 659/2013

1

TRIBUNALE DI PALERMO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 659/13 R.G. ES.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



1. - PREMESSA

1.1. - MANDATO DI CONSULENZA



Il sottoscritto architetto Salvatore Maniscalco, iscritto all'Albo degli architetti della Provincia di Palermo con il n. 2962, nominato C.T.U., all'udienza del 17.7.2014, dal G.D. Dott. Vincenzo Liotta, con la presente relazione adempie all'incarico conferitogli di accertare tutti gli elementi necessari per la vendita degli immobili colpiti dal procedimento in epigrafe, secondo i quesiti indicati nell'allegato verbale di giuramento dell'esperto (**all.1**).

1.2. - OPERAZIONI PERITALI ESEGUITE



Al fine di dare evasione al mandato ricevuto, lo scrivente ha condotto le seguenti attività:

- esame degli atti del procedimento, depositati dal creditore procedente;
- comunicazione alle parti, a mezzo fax e raccomandata A/R, dell'inizio delle operazioni peritali;
- verifica ed individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento;
- verifica ed identificazione catastale dell'immobile;
- acquisizione della planimetria catastale;
- sopralluogo sull'immobile costituente lotto di vendita, verifica



Tribunale di Palermo

Esecuzione Immobiliare N° 659/2013

2

di rispondenza dimensionale, distributiva e tipologica alla planimetria acquisita, nonché verifica dello stato di possesso del bene;

- accertamento della regolarità edilizia dell'immobile;
- ricerche di mercato (fonti: agenzie immobiliari, internet, pubblicazioni specializzate, informazioni acquisite in loco, annunci aste e vendite giudiziarie, ecc.);
- predisposizione, stesura, copia, collazione e deposito della presente relazione unitamente a tutti gli allegati.

§ RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO 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, secondo comma, 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. - ESAME DEGLI ATTI

La documentazione contenuta nel fascicolo, depositato in Cancelleria, risulta completa.

E' presente la certificazione notarile, del notaio Dott. Letizia Russo, che ricostruisce la storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento.

Individuazione degli immobili colpiti dalla procedura

Dall'esame dell'atto di pignoramento immobiliare, allegato alla produzione, i beni inseriti nell'esecuzione n.659/13, risultano essere i seguenti:

- *appartamento in Via Fratelli Di Benedetto n. 18, posto al piano quarto, composto da cinque vani ed accessori pari a sette vani catastali, censito al NCEU come segue: foglio 138, mappale 164, sub 26, z.c. 1, via Fratelli di Benedetto n.18, piano 4, categoria A/4, classe 3, vani 7, r.c. € 209,68.*

Confini: con la detta via, con proprietà aliena, vano scala, pozzo luce, proprietà , via S. Rosalia.

QUESITO 2 – lett. a), b), c) e d)

Provveda, altresì, 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 intervengano 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, previa identificazione dei nuovi confini; a tal fine preciserà se la descrizione dell'immobile fornita nel pignoramento (con particolare riguardo agli identificativi catastali) sia esatta o comunque idonea all'inequivoca identificazione 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. 47/85 (oggi art. 31 c.3 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 per l'acquisizione 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 risultanti 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. - ACCESSO AI LUOGHI, INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI E FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA, ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' URBANISTICA, IDENTIFICAZIONE ED ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' CATASTALE ALLO STATO DI FATTO

3.1. - ACCESSO AI LUOGHI

Esaminati gli atti e svolti i preliminari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Palermo, il C.T.U., previa comunicazione alle parti mediante raccomandata a/r e fax, il giorno 15.10.2014 alle ore 9,30 si è recato presso l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, sito in Via Fratelli Di Benedetto n.18 a Palermo, per dare avvio alle operazioni peritali **(all.2)**.

Dopo avere perlustrato la zona e constatato lo stato di conservazione

dell'edificio, il sottoscritto, alla presenza della sig.ra (B), e del figlio, sig. (C), ispezionava accuratamente il bene pignorato, effettuandone il rilievo planimetrico e fotografico, al fine di rilevare tutti i dati oggettivi, necessari a dare una esatta descrizione, e procedere alla successiva valutazione.

Durante le operazioni di sopralluogo, lo scrivente riscontrava delle difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale; il bene risultava comunque identificabile pur rilevandosi una differente distribuzione degli spazi interni.

Tali difformità saranno estesamente descritte successivamente.

3.2. - INDIVIDUAZIONE DEL BENE PIGNORATO E FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

Dall'esame della documentazione prodotta agli atti ed a seguito degli opportuni accertamenti e sopralluoghi svolti, il sottoscritto ha potuto constatare, ai fini della vendita, che il bene immobile, ricadente nella procedura esecutiva n. 659/13, può essere così identificato:

- **LOTTO A.** Piena proprietà di un appartamento, per civile abitazione, ubicato al piano quarto di un edificio sito in Palermo, in via Fratelli Di Benedetto n.18, composto da ingresso-soggiorno, cucina, corridoio di disimpegno, tre stanze, un w.c. bagno e un ripostiglio, oltre ad un piccola camera, all'ammezzato, ed un terrazzo di copertura, accessibili dal vano cucina, mediante una scala interna.

Identificato al N.C.E.U. al Foglio 138, particella 164, subalterno 26.

Per l'immobile sopra descritto, i dati contenuti nell'atto di pignoramento e nella certificazione notarile sono stati sufficienti alla sua localizzazione e

individuazione.

L'immobile oggetto di pignoramento, essendo costituito da una unità immobiliare non comodamente divisibile, non può essere suddiviso in più lotti.

3.3. - ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ URBANISTICA

Con istanza prot. n. 785358 del 30.09.2014, il sottoscritto C.T.U. ha richiesto all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Palermo, con riferimento all'unità immobiliare oggetto di stima, la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica e/o l'esistenza di istanze di condono edilizio.

Con Nota del 10.12.2014, prot. n. 996993, l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Palermo, rispondeva: *“Con riferimento all'istanza assunta, relativamente all'immobile in oggetto, si comunica che, ad oggi, il fascicolo relativo non è reperibile.*

Si significa che sono in corso ulteriori ricerche al fine di rinvenire la pratica di che trattasi.”

Dall'atto di compravendita, acquisito dallo scrivente, stipulato in Palermo in data 18.2.2009 in Notaio Dott. Vito Spedale, ed ivi registrato in data 24.2.2009 al n.1375/1T, si rileva, in base a quanto dichiarato da parte venditrice: *“... che l'edificio, cui appartiene l'immobile oggetto della vendita, è stato realizzato in data antecedente al 01.9.1967 nel rispetto delle norme urbanistiche al tempo vigenti, e che alla data della stipula del suddetto atto, non ha subito modifiche che avrebbero richiesto licenza, concessione o altra autorizzazione....”*

Come riportato precedentemente, all'atto dell'accesso all'appartamento in esame, lo stato dei luoghi, rilevabile dalla planimetria, redatta dal sottoscritto

(all.3), è risultato non essere conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale (all.4): oltre ad essere state apportate delle modifiche alla distribuzione interna degli ambienti, tramite lo spostamento e/o l'abbattimento di alcune pareti divisorie, è stata realizzata una modifica del prospetto principale, mediante lo spostamento di una apertura (finestra).

Secondo quanto dichiarato dalla sig.ra (B) le suddette variazioni all'appartamento sono state eseguite senza i necessari adempimenti presso gli uffici preposti e quindi si configurano come abusi edilizi.

Secondo le Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al P.R.G. del Comune di Palermo, per tutti i manufatti, compresi nelle zone A1, sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria, di restauro e risanamento conservativo.

Per quanto esposto, prima di entrare nel merito della valutazione dell'immobile occorre effettuare opportune precisazioni in merito agli abusi effettuati e non sanati.

Relativamente alla diversa distribuzione dei vani, tali interventi rientrano tra le cosiddette “**opere interne**” di cui all’art. 9 della L.R. n.35 del 10/08/1985 che cita: “Non sono soggette a concessione né ad autorizzazione le opere interne alle costruzioni che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i regolamenti edilizi vigenti, non comportino modifiche della sagoma, della costruzione, dei prospetti né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate alla lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968, rispettino le originarie caratteristiche costruttive. Ai fini dell'applicazione del presente articolo non è considerato aumento delle superfici utili

l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parti di esse.

Nei casi di cui al comma precedente, contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al sindaco una comunicazione ed una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi e il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti.”.

Tale abuso commesso è quindi sanabile da chi acquista, mediante comunicazione “opere interne”, ai sensi dell'art. 9 della L.R. n.35 del 10/08/1985, da presentare all'Ufficio edilizia Privata del Comune di Palermo.

Altro discorso la modifica inerente lo spostamento dell'apertura nel prospetto principale (**all.6, foto 5**), che si configura come un intervento di “**ristrutturazione edilizia**”, che necessita di rilascio di concessione edile.

Trattandosi di una procedura esecutiva immobiliare, come nel caso di specie, ai sensi del comma sesto dell'art.40 della legge 47/85, così come modificato dalla legge 13.3.88 n. 68, dall'art.39 della legge 23.12.94 n.724 e dall'art. 32 della legge 28.11.03 n.326, per l'immobile in oggetto, nell'ipotesi in cui rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della legge 47/85, può essere presentata, da parte dell'acquirente, domanda di sanatoria, entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile, purché le ragioni del credito per cui si interviene o si procede siano in data anteriore all'entrata in vigore della legge 326/2003, ossia al 24/11/2003 e che le opere abusive risultino ultimate entro il 31/03/2003.

Pertanto, poiché, come risulta dalla documentazione acquisita e quella presente agli atti, gli abusi risultano essere stati realizzati successivamente alla data di acquisto dell'immobile (2009) e le ragioni del credito posteriori all'entrata in

vigore della legge 326/2003, chi acquista non può inoltrare la pratica di sanatoria.

Da quanto sopra, lo spostamento dell'apertura si configura come un abuso edilizio non sanabile.

Lo scrivente, da un calcolo effettuato su fogli separati, stima forfettariamente in € 3.000,00 l'importo necessario per le spese tecniche e il ripristino dello stato dei luoghi antecedente l'abuso realizzato (spostamento dell'apertura nella posizione originaria).

Tale importo sarà detratto, in fase di valutazione, dal valore finale dell'immobile.

3.4. - IDENTIFICAZIONE ED ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' CATASTALE ALLO STATO DI FATTO

Preliminarmente alle operazioni di sopralluogo, si è proceduto all'identificazione catastale (all.5) del bene inserito nell'esecuzione immobiliare n.659/13, accertandone l'esatta rispondenza con i dati specificati nell'atto di pignoramento e nella certificazione notarile.

Il bene pignorato risulta identificato, al N.C.E.U. (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) del Comune di Palermo, e precisamente:

LOTTO A. Identificato al Foglio 138, particella 164, subalterno 26, zona cens. 1, categoria A/4, classe 3, vani 7, rendita € 209,68, via Fratelli Di Benedetto n.18, di proprietà esclusiva del sig. (A) e della sig.ra (B) in regime di comunione dei beni.

Come descritto nel paragrafo precedente, lo stato di fatto dell'immobile è

difforme dalla planimetria catastale.

Si stima, in via approssimativa, l'importo di € 350,00 per spese tecniche relative alla redazione della Denuncia di Variazione, mediante procedura Docfa, della planimetria catastale.

Tale importo sarà detratto, in fase di valutazione, dal valore finale dell'immobile.

QUESITO 3 – lett. a)

Rediga quindi, in fascicoletti 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 interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori; ... omissis;*
- b) una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di un altro complesso immobiliare con parti in comune, ecc.), le caratteristiche e la destinazione della zona.*

4. - DESCRIZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

4.1. - TIPOLOGIA E UBICAZIONE

La presente relazione di stima interessa la piena proprietà di un appartamento, per civile abitazione, ubicato al piano quarto di un edificio condominiale, a 5 elevazioni fuori terra, sito in Palermo in via Fratelli Di Benedetto n.18.

4.2. - ACCESSI

L'appartamento in oggetto ha un unico ingresso, dal pianerottolo del quarto piano, salendo le scale a destra.

4.3. - CONFINI

L'unità immobiliare confina:

- a Nord: via S. Rosalia;
- a Est: via Fratelli Di Benedetto;
- a Sud: vano scala;
- a Ovest: proprietà aliena.



4.4. - DATI CATASTALI

Si riporta l'identificazione catastale aggiornata dell'immobile oggetto del pignoramento (**all.5**):

Dati catastali identificativi:

Foglio 138, particella 164, sub. 26.

Dati catastali di classamento:

Zona Cens. 1, Categoria A4 (Abitazione di tipo popolare), Classe 3, Consistenza 7 vani, Rendita € 209,68.

Indirizzo risultante al Catasto Fabbricati:

Fratelli De Benedetto n.18.

Intestatario catastale

Gli intestatari dell'unità immobiliare, risultanti dalla visura catastale sono:

- sig. (A): proprietà per 1/2 in regime di comunione di beni.
- Sig.ra (B): proprietà per 1/2 in regime di comunione di beni.

4.5. - PERTINENZE ED ACCESSORI

Pertinenze esclusive di ornamento dell'immobile sono tre balconi scoperti della superficie utile di mq 1,42 ciascuno e il terrazzo di copertura di circa mq 11,46.



Tribunale di Palermo

Esecuzione Immobiliare N° 659/2013

12

QUESITO 3 – lett. b)

Rediga ... omissis..., indicando, in ciascuna di tali relazioni:

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

4.6. - DESCRIZIONE DELLA ZONA E DELL'EDIFICIO

L'edificio, di cui l'immobile oggetto di stima fa parte, si trova a Palermo, in via Fratelli Di Benedetto n.18, in pieno centro storico, in una zona caratterizzata dalla presenza di immobili, a destinazione residenziale, risalenti ai primi anni del novecento (**all.6, foto 1,2**). La tipologia abitativa è costituita prevalentemente da immobili del tipo intensivo (palazzine a più elevazioni e/o fabbricati).

L'ambito urbano di riferimento è sostanzialmente quello dell'asse di via Roma che, come è noto, può giovare di una dotazione di servizi collettivi di base (università, stazione centrale, scuole, negozi ecc.) più che sufficiente anche se le questioni connesse alla mobilità (traffico caotico, parcheggi insufficienti) si riflettono negativamente sulla qualità della vita.

Il contesto presenta ancora zone piuttosto degradate. Sono comunque presenti, nelle vicinanze, numerosi cantieri per la ristrutturazione degli antichi edifici.

L'area è servita dalle principali reti di distribuzione cittadine, come linea elettrica, rete idrica e fognaria e rete di distribuzione del gas.

L'immobile pignorato ricade in un edificio, a cinque elevazioni fuori terra, con struttura in muratura portante e copertura parte a terrazzo praticabile e parte a falde inclinate.

Il fabbricato, come risulta dalla documentazione fotografica (**all.6, foto 3-8**), è in mediocri condizioni di conservazione.

I prospetti risultano intonacati e versano in mediocre stato di conservazione e manutenzione.

La copertura a falde inclinate dell'edificio, con struttura in legno e rivestimento in tegole, risulta in pessime condizioni di conservazione e manutenzione (**all.6, foto 21-23**).

Gli infissi esterni e le persiane sono in legno, si rileva però che molte aperture risultano sprovviste delle relative persiane.

I balconi presentano piano di calpestio costituito da lastre di marmo sorrette da staffe in ferro e ringhiera parapetto in ferro.

Oltrepassando il portone di ingresso in legno si perviene ad un piccolo vano di accesso da cui si diparte la scala che porta alle unità immobiliari.

Risulta sprovvisto di impianto d'ascensore e presenta impianto citofonico.

Si rappresenta, causa le ridotte dimensioni del vano scala, l'impossibilità dell'installazione di un ascensore.

4.7. - CONSISTENZA ED ATTUALE STATO DI FATTO DELL'IMMOBILE

Con riferimento alla planimetria dell'immobile, redatta dal sottoscritto C.T.U. (**all.3**), e alla documentazione fotografica (**all.6**), si riporta la seguente descrizione analitica.

L'appartamento ha un unico ingresso, dal pianerottolo del quarto piano salendo le scale a destra, e si compone di un vano ingresso-soggiorno (**foto 9, 10**), direttamente comunicante con un corridoio (**foto 11**)- che disimpegna tre

camere (**foto 12-14**), un ripostiglio ed un W.C. bagno (**foto 15, 16**) - ed un vano adibito a cucina (**foto 17, 18**), dal quale si accede, mediante una scala interna (**foto 19**), ad una camera (**foto 20**), all'ammezzato, e al terrazzo di copertura (**foto 24, 25**).

Calcolo della superficie

La superficie interna dell'appartamento, rilevata al netto delle murature, è pari a mq 95,38 (Superficie Utile – S.U.), mentre la superficie dei balconi scoperti e della terrazza di copertura è pari a mq 15,72.

La misurazione della superficie commerciale, pari a mq 126,58, è stata determinata considerando per intero la superficie utile ed aggiungendo ad essa 1/3 della superficie dei balconi e della terrazza di copertura, l'intero ingombro in pianta dei muri interni e dei muri perimetrali dell'edificio, nonché il 50% dei muri confinanti con il vano scala e l'appartamento limitrofo.

I calcoli effettuati per la determinazione delle superfici sono stati conteggiati sulla planimetria redatta dallo scrivente, ai sensi della norma UNI 10750.

L'altezza netta è di ml. 2,70 circa per tutto l'appartamento.

Finiture interne e dotazioni impiantistiche

Le caratteristiche di finitura e le dotazioni impiantistiche dell'immobile, sono descritte secondo le voci di seguito elencate:

- *Intonaci/finiture interne*: le pareti di tutti gli ambienti dell'immobile risultano intonacate e tinteggiate a ducotone; la cucina, presenta una parete rivestita con piastrelle in ceramica fino all'altezza di mt. 1,50 circa; il servizio igienico ha le pareti rivestite con piastrelle di ceramica fino

all'altezza di mt. 1,20 circa e mt. 2,00 in corrispondenza della vasca da bagno;

- *Pavimenti*: tutti gli ambienti presentano pavimentazione in piastrelle di ceramica e zocchetto battiscopa in ceramica dell'altezza di cm 8;
- *Infissi esterni*: realizzati in legno e vetro; alcune aperture sono dotate di persiane in legno;
- *Infissi interni*: ad eccezione del wc. bagno, dotato di porta in legno tamburato, tutti gli altri ambienti ne sono sprovvisti;
- *W.C. bagno*: risulta provvisto di lavabo, vaso, bidet, e vasca da bagno, di qualità commerciale; tutti i pezzi sanitari sono funzionanti e in buono stato conservativo;
- *Impianto elettrico*: realizzato sottotraccia, è apparso essere a norma, con frutti di qualità commerciale;
- *Impianto idrico*: realizzato sottotraccia, l'approvvigionamento idrico avviene con allaccio alla rete Comunale;
- *Impianto a gas e di riscaldamento*: assente;
- *Impianto di scarico*: allacciamento alla rete fognaria comunale;
- *Segni di dissesto e/o degrado*: ammaloramento e in alcune punti dissesto del controsoffitto in una camera, causato dal cattivo stato di conservazione della copertura a falde inclinate dell'edificio;
- *Giudizio sullo stato complessivo di manutenzione*: mediocre.

Caratteristiche funzionali

Le caratteristiche funzionali possono essere così riassunte:

- l'illuminazione naturale e l'aerazione può essere giudicata sufficiente, in quanto tutti gli ambienti di cui è composto l'immobile risultano dotati di aperture verso l'esterno, ad eccezione del W.C. bagno e del ripostiglio;
- l'unità immobiliare risulta ventilata in maniera sufficiente;
- la dimensione dei vani è buona e permette una valida organizzazione degli



spazi.

Stato di conservazione

L'immobile è in mediocre stato di conservazione.

QUESITO PUNTO 3 – lett. c)

Rediga ...omissis ... indicando in ciascuna di tali relazioni:

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.

4.8. - STATO DI POSSESSO

L'immobile alla data del sopralluogo effettuato risultava occupato dagli esecutati.

Atto di provenienza

Dall'esame della documentazione acquisita, lo scrivente ha rilevato che l'immobile è pervenuto agli esecutati, in regime di comunione di beni, per atto di compravendita ai rogiti del notaio Vito Spedale del 18.2.2009, Rep. n. 149332, Racc. n. 16901, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Palermo in data 24.2.2009 a n. 1375/1T.

QUESITO PUNTO 3 – lett. d) ed e)



Tribunale di Palermo

Esecuzione Immobiliare N° 659/2013

17

Rediga ...omissis ... indicando in ciascuna di tali relazioni:

d) l'esistenza di formalità, vincoli o 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 e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque non resteranno opponibili all'acquirente.

4.9. - ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE

La regolarizzazione dell'apertura nel prospetto principale, mediante il ripristino dello stato dei luoghi antecedente l'abuso realizzato.

4.10. - ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI CHE SARANNO CANCELLATI

Sul bene in esame, gravano le formalità pregiudizievoli indicate nella certificazione notarile, che saranno cancellate a cura e spese della procedura (v. certificazione notarile, redatta dal notaio Dott. Letizia Russo, presente agli atti).

QUESITO PUNTO 3 – lett. f)

Rediga ...omissis ... indicando in ciascuna di tali relazioni:

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);

4.11. - ATTESTATO DI CONFORMITA' ENERGETICA

L'immobile non risulta dotato di attestato di conformità energetica (APE). Si stima, in via approssimativa, l'importo di € 250,00 per spese tecniche per la redazione del suddetto certificato.

Tale importo sarà detratto, in fase di valutazione, dal valore finale dell'immobile.

QUESITO PUNTO 4 – lett. a)

Provveda inoltre l'esperto:

a) all'individuazione di eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.).



4.12. - DOTAZIONI CONDOMINIALI

L'androne di accesso e il vano scala.



QUESITO PUNTO 4 – lett. b) e c)

Provveda inoltre l'esperto:

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

c) Ad indicare, qualora si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine 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.- VALUTAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA



5.1. - CRITERIO E METODO DI STIMA ADOTTATI

La finalità della presente valutazione è quella di conoscere il più probabile valore venale dell'immobile oggetto di stima, 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 dell'offerta. Si intende cioè ricercare il più probabile valore attribuito al bene immobile da ordinari compratori ed ordinari venditori.

Nel caso in oggetto si è ritenuto opportuno, vista la tipologia del bene in esame, procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato



Tribunale di Palermo

Esecuzione Immobiliare N° 659/2013

19

tramite l'applicazione del metodo sintetico-comparativo per confronto diretto, attraverso cioè la comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni di caratteristiche similari esistenti nella medesima zona e per i quali siano noti i valori di mercato alla data cui è riferita la stima. L'analogia dei beni immobili con quello da stimare viene accertata attraverso l'esame delle relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Tra le caratteristiche intrinseche, ai fini della successiva stima, sono state prese in esame e valutate le seguenti:

- la superficie usufruibile;
- immobile sito al quarto piano senza ascensore;
- l'assenza dell'impianto di riscaldamento;
- il tipo e lo stato di conservazione dei serramenti sia interni che esterni;
- la qualità e lo stato di conservazione degli apparecchi sanitari del w.c bagno;
- la dotazione degli impianti;
- la tipologia e lo stato dei pavimenti, delle pareti e dei soffitti.

Tra le caratteristiche estrinseche, sono state prese in esame e valutate le seguenti:

- l'obsolescenza della costruzione;
- lo stato di manutenzione dell'edificio;
- la presenza ed il livello qualitativo delle attività commerciali a servizio della zona;
- la presenza ed il livello qualitativo dei servizi pubblici;

- le caratteristiche generali del quartiere.

Per l'indagine di mercato si è adottato quale parametro tecnico il metro quadrato di superficie commerciale.

In base al suddetto parametro si è determinata per l'immobile una quotazione unitaria di mercato, cioè la quotazione di mercato per metro quadrato di superficie commerciale.

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.

5.2. - FONTI DELLE INFORMAZIONI

Tutte le informazioni, relative ai costi al mq, utilizzate per il calcolo del valore dell'immobile, sono state desunte da una indagine di mercato, effettuata presso le principali agenzie immobiliari di Palermo, dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, aggiornata al primo semestre dell'anno 2014, dalle quotazioni pubblicate sull'Osservatorio Immobiliare Tecnocasa (edizione 2014) e da Internet, per immobili aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche similari a quelle del bene oggetto di stima.

5.3. - STIMA

In base ai parametri commerciali attualmente presenti sul mercato immobiliare relativi alla zona in cui insiste l'immobile, che vanno da un minimo di €/mq 790,00 ad un massimo di €/mq 1.150,00, in considerazione della consistenza e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene precedentemente

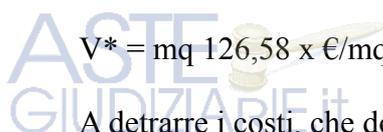
indicate, appare congruo adottare un parametro di valutazione economica pari ad €/mq 650,00.



Valore venale

Per quanto sopra, in funzione della superficie commerciale dell'immobile in trattazione pari a mq 126,58 si otterrà un valore venale di:

$$V^* = \text{mq } 126,58 \times \text{€/mq } 650,00 = \text{€ } 82.277,00$$



A detrarre i costi, che dovrà sostenere l'acquirente, per:

- Ripristino dello stato dei luoghi (spostamento apertura): € 3.000,00
- Denuncia di variazione catastale della planimetria (Docfa) € 350,00
- Attestato di conformità energetica (APE): € 250,00

Il valore venale dell'appartamento è:

$$\text{€ } 82.277,00 - \text{€ } 3.600,00 = \text{€ } 78.677,00$$

Importo arrotondato per difetto ad **€ 78.500,00** (settantottomilacinquecento/00)



QUESITO PUNTO 5

Alleghi il perito a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne ed un'adeguata documentazione fotografica relativa allo stato d'uso, nonché la planimetria del bene.

QUESITO PUNTO 6

Acquisisca il perito direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza.

Si rimanda alla visione degli allegati.



6. - SCHEDE RIEPILOGATIVA

- **LOTTO A.** Piena proprietà di un appartamento, per civile abitazione,



Tribunale di Palermo

Esecuzione Immobiliare N° 659/2013

22

ubicato al piano quarto di un edificio sito in Palermo, in via Fratelli Di Benedetto n.18, composto da ingresso-soggiorno, cucina, corridoio di disimpegno, tre stanze, un w.c. bagno e un ripostiglio, oltre ad una piccola camera, all'ammezzato, ed un terrazzo di copertura, accessibili dal vano cucina, mediante una scala interna.

Identificato al N.C.E.U. al Foglio 138, particella 164, subalterno 26.

Valore venale del bene € 78.500,00.

7. - ELENCO DEGLI ALLEGATI

- Verbale di giuramento dell'esperto (all.1)
- Verbale di sopralluogo (all.2)
- Rilievo planimetrico dell'immobile (all.3)
- Planimetria catastale (all.4)
- Visura catastale (all.5)
- Documentazione fotografica (all.6)

8. - NOTA INFORMATIVA

Così come previsto dall'art. 173 bis delle disposizioni di attuazione del Codice di Procedura Civile, il sottoscritto ha provveduto a trasmettere, a mezzo e-mail PEC, una copia completa della relazione di stima al creditore ed ai debitori, con invito a far pervenire eventuali note entro il 15° giorno antecedente la data

fissata per l'udienza di determinazione delle modalità della vendita. E' stato dato avviso di deposito, a mezzo Raccomandata A/R. al creditore intervenuto.

Il C.T.U.

Arch. Salvatore Maniscalco



Tribunale di Palermo

Esecuzione Immobiliare N° 659/2013

24

ALLEGATO -2-

Verbale di sopralluogo



Tribunale di Palermo

Esecuzione Immobiliare N° 659/2013

28

VERBALE DI SOPRALLUOGO

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CAUSA CIVILE PROMOSSA DA: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO s.p.a., n.q. di
mandataria di Vela Mortgages s.r.l. contro [REDACTED] e [REDACTED]

R.G.Ex.: 659/13 - G.Ex.: Dott. V. LIOTTA

L'anno 2014, il mese di OTTOBRE, il giorno 15 alle ore 9,30, come comunicato precedentemente alle parti, il sottoscritto Arch. Salvatore Maniscalco, nominato C.T.U. nella causa in oggetto all'udienza del 17.7.2014, ha iniziato le operazioni peritali di sopralluogo, presso l'immobile oggetto del pignoramento immobiliare siti in Palermo in Via Fratelli de Benedetto n.18, iscritto al N.C.E.U. al foglio 138, particelle 164, sub 26.

Sono presenti: LA SIG.RA [REDACTED] (ESECUTRICE) E IL SIG. [REDACTED] (FIGLIO)

Nel corso delle operazioni sono state svolte le seguenti attività: RECONOSCIMENTO E' DATA
ESTA PRESENDE USIONE DEL PROVVEDIMENTO DI CONVOCAZIONE EX ART. 569 c.p.c.
SUCCESSIVAMENTE E' STATO EFFETTUATO IL RILEVO GRAFICO (A MEZZO
QUERATORS LASER) E FOTOGRAFICO DELL'IMMOBILE.

Dichiarazioni delle parti: LA SIG.RA [REDACTED] DICHIARA DI VOLER RICEVERE
LA RELAZIONE IN CONSEQUENZA LA MEZZO DI POSTA ELETTRONICA
ALL'INDIRIZZO E-MAIL [REDACTED]

Alle ore 10,50, avendo concluso le operazioni di sopralluogo/non avendo concluso le operazioni di sopralluogo si rimanda per il prosieguo a _____, si chiude il presente verbale, dopo averne dato lettura alle parti.

L.C.S.
[REDACTED]

Il C.T.U.
ASTE GIUDIZIARIE.it