

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO
SEZIONE SESTA CIVILE-ESECUZIONI IMMOBILIARI
R.G. ES. N. 41/2024
GIUDICE DELL'ESEC.: Dott.ssa CRISTINA LA BARBERA
CAUSA PROMOSSA DA: *****

Contro

Relazione di consulenza tecnica di ufficio dell'arch. SantaTusa

PREMESSO

- Che in data 22 Novembre 2024 la sottoscritta arch. Santa Tusa è stata nominata CTU nella causa N. 41/2024 del R.G. Es. dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Cristina La Barbera al fine di procedere alla stima dell'immobile sito in Palermo al Fondo Margifaraci n. 155, al N.C.E.U. al Fg. 52 part.lla 538 sub. 4. Contestualmente il Giudice dell'esecuzione dispone che il CTU deve:
 - Verificare il compendio pignorato
 - Che risulti la trascrizione dell'accettazione dell'eredità
 - Deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico
 - Deve acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale



- Deve indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento e alla data attuale acquisendo certificato di residenza storico e depositandolo
- Deve acquisire la certificazione di stato civile dell'esecutato
- Deve acquisire certificato di matrimonio completo di annotazioni
- Deve, unitamente al custode, procedere al controllo e completezza della documentazione depositata
- Deve verificare l'eventuale destinazione abitativa dell'immobile pignorato da parte del debitore e dei suoi familiari
- Deve verificare se l'immobile pignorato è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata
- Deve rispondere al Quesito n. 1: identificare i diritti reali e i beni oggetto del pignoramento
- Al Quesito n. 2: elencare e individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto
- Al Quesito n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato
- Al Quesito n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto
- Al Quesito n. 5: procedere alla ricostruzione di passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato
- Al Quesito n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio normativo
- Al Quesito n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile
- Al Quesito n. 8: specificare i vincoli giuridici gravanti sul bene
- Al Quesito n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale
- Al Quesito n. 10: verificare l'esistenza di pesi e oneri di altro tipo



- Al Quesito n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso
- Al Quesito n. 12: procedere alla valutazione dei beni
- Al Quesito n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

CIO' PREMESSO

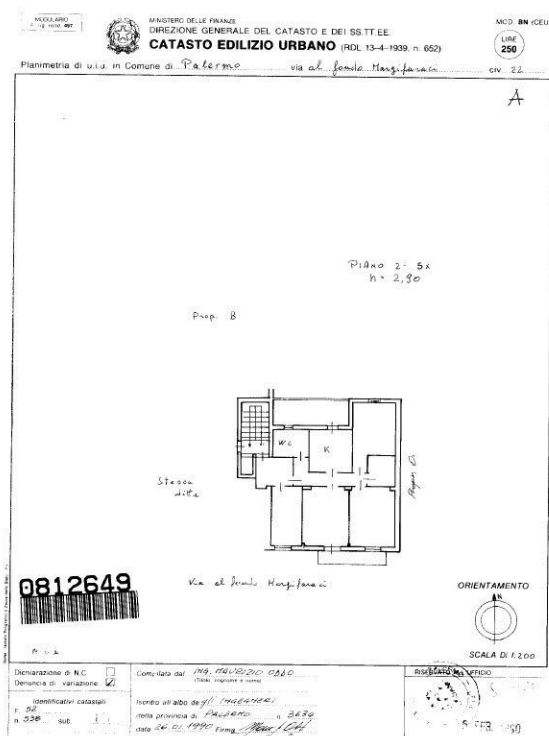
Alla data del 20 Gennaio 2025 alle ore 16,00, la sottoscritta CTU, alla presenza dell'avv. Vajana, esegue sopralluogo presso l'immobile esecutato in Via al Fondo Margifaraci, 155, constatando lo stato dell'immobile ed effettuando rilievo grafico e fotografico dello stesso. Dopo le dovute informazioni presso gli uffici competenti, la sottoscritta risponde al quesito posto dal Giudice Esecutore, dott.ssa Maria Cristina La Barbera e pertanto:

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

Trattasi di appartamento sito nel Comune di Palermo in Via al Fondo Margifaraci n. 155 posto al piano secondo a sx salendo le scale, censito al N.C.E.U. al Fg. 52 p.lla 538 sub 4.

La proprietà in questione è stata acquistata dai sigg. ***** in data 22 Giugno 2000 e successivamente alla morte del sig. ***** la sua quota è stata devoluta per legge in favore della moglie ***** in quota pari ad $\frac{3}{4}$ e alla figlia ***** in quota pari ad $\frac{1}{4}$ come da denuncia di successione trascritta in data *****.





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

L'immobile si trova nel Comune di Palermo in Via al Fondo Margifaraci n. 155, piano 2° a sx salendo le scale e fa parte di un palazzo di piani 5 fuori terra,

situato in una zona periferica della città, lato monte, con strada di accesso non facilitata per quanto concerne la viabilità urbana, in quanto vi si arriva attraverso una fitta maglia di stradine nel tratto compreso fra la via G. Pitre e la via Perpignano, sempre lato monte rispetto il Viale Regione Siciliana.



L'immobile non è fornito di alcuna pertinenza e non è mai stato oggetto di nessun Attestato di Prestazione Energetica. La zona in cui è ubicato si mostra degradata e non offre nessun tipo

di servizio inteso come bene primario. L'appartamento ha subito modifiche interne e si presenta difforme allo stato originario, come si evince dalla planimetria catastale riportata;



entrando un disimpegno che consente l'accesso alla grande zona giorno, al servizio igienico e ad ulteriore corridoio che consente l'accesso alla cucina e alle due camere da letto; la cucina,

originariamente con annesso balcone, è diventata soggiorno e con abbattimento del muro perimetrale il balcone chiuso a veranda è stato inglobato all'interno ospitando l'angolo cottura. L'appartamento si presenta in buono stato conservativo nonostante la vetustà dell'intero edificio e gli impianti originari della costruzione. Unico balcone rimasto con affaccio su via Margifaraci. Le finiture dell'appartamento presentano pavimenti in ceramica, pareti e soffitti intonacati e con buona finitura, porte in legno e vetro con inserti, impianto di riscaldamento autonomo, infissi esterni con serrande e alluminio vetro-camera tranne in una delle due camere da letto; il servizio igienico in ottime condizioni, presenta un rivestimento parietale quasi a soffitto e il mobile lavabo è in muratura (All. 5 Documentazione Fotografica).

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

Il bene oggetto di pignoramento risulta essere censito al N.C.E.U. con il Fg. 52 p.lla 538 sub 14, come da planimetria depositata presso gli uffici comunali in data 26/01/1990 a firma dell'Ing. Maurizio Oddo e pienamente rispondente a



MODULO
n. 101/87

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI
CATASTO EDILIZIO URBANO (RD. 13-4-1938, n. 652)

MCO 811/CEU
LIRE 250
CIV. 22

Planimetria di u.i.u. in Comune di Palermo via al fondo Margifaraci

Piano 2: 5x
h = 2,50

Prop. 8

Stanza di 8

Via al Fondo Margifaraci

0812649

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

Denuncia di variazioni ☒ Compilata dal ING. PASQUINO CASSO
(Firma cognome e nome)

Identificativo catastale
F. 52
n. 538 sub. 1

Indirizzo all'atto del 19/05/1986
nella provincia di Palermo n. 3639
data del 01/1990 (Firma) [Firma]

5 FEB 1990

quanto progettato dal geom. Salvatore Tortorici i cui elaborati grafici riportano la data del 22 Marzo 1986.

Rispetto a quanto depositato agli Uffici Catastali del Comune di Palermo, l'immobile in fase di sopralluogo si presenta con una diversa distribuzione degli

spazi interni come si evince dagli elaborati a corredo della presente, tali difformità consistono nella demolizione di pareti divisorie per creare ambienti più grandi e pareti perimetrali per includere il balcone verandato.

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

LOTTO UNICO: quota di $\frac{3}{4}$ a *** e quota di $\frac{1}{4}$ a ***, di appartamento ubicato nel Comune di Palermo alla Via al Fondo Margifaraci, 155, piano secondo, interno sx salendo le scale; è composto da ingresso, salone doppio, due camere da letto, ripostiglio, servizio igienico, soggiorno su veranda con annesso angolo cottura. Confina con Via al Fondo Margifaraci a SUD, con proprietà *** a NORD, con proprietà *** a OVEST, con proprietà *** a EST; è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Palermo al Fg. 52, p.lla 538, sub 14; il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale; vi è concessione in sanatoria ai sensi della L.47/85 n. 4743/BIS del 19/05/1986, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine alla diversa distribuzione degli spazi interni. PREZZO BASE € 95.000,00

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

- Con contratto di mutuo fondiario del 01/06/2000 ai rogiti del Notaio Mario Barabbino, il Banco di Sicilia s.p.a, concedeva ai sigg. ***** la somma pari ad €. 103.291,37;
- Che a garanzia del suddetto mutuo era prescritta ipoteca presso l'Agenzia del Territorio di Palermo, fino all'importo di €.206.582,76 in data 02/06/2000 ai numeri 20647 Reg. Gen. E 3115 Reg.Prt. sull'immobile sito in Palermo, Via al Fondo Margifaraci n. 155 censito al N.C.E.U. al foglio 52, p.lla 538 sub 14, di proprietà della sig. **** che interveniva quale terza datrice di ipoteca;
- Che successivamente, con atto di vendita del 22/06/2000 ai rogiti del Notaio Mario Barabbino, i sigg. *** e ***, acquistavano l'immobile cauzionale;
- Che con atto del 27/11/2008, repertorio n. 52258, raccolta n. 3881 autenticato in Notaio Stefania Becelli, il Banco di Sicilia cedeva al Credito Emiliano S.p.a. il ramo d'azienda costituito dagli sportelli bancari indicati nell'elenco allegato al certificato del Notaio Becelli del 02/12/2008, con il trasferimento dei rapporti di clientela attivi e passivi, nonché dei crediti derivanti dai suddetti rapporti;
- Che la *** Si è resa cessionaria a titolo oneroso di un portafoglio di crediti pecuniari identificabili in blocco, tra i quali quello derivante dal mutuo fondiario sopra citato vantato nei confronti dei signori *** e ***;
- Che la parte mutuataria si è resa inadempiente per non aver provveduto al pagamento delle mensilità previste in contratto;
- Che i debitori non procedevano al pagamento delle rate di mutuo con conseguente decadenza del beneficio del termine;
- Che in data 04/12/2010 è deceduto il sig. *** e la sua eredità si è devoluta per legge in favore della moglie, *** e della figlia ***, giusta denuncia di



successione trascritta in data 12/12/2011 ai numeri 60091/44199, la cui qualità di eredi è stata accertata con ordinanza ex art. 702 bis c.p.c. rese nel procedimento n. 5541/2022 R.G. trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo;

- Che il suddetto contratto di mutuo era munito in data 14/06/2000 della formula esecutiva, era notificato alla sig.ra *** e *** in data 23 settembre 2014;

- Che in data 18 ottobre 2023 era notificato alle sigg. *** e ***, atto di precetto intimante il pagamento della complessiva somma di €. 127.310,91 oltre ad €. 1.693,08 per interessi maturati non contabilizzati dal 01/01/2018 ed oltre spese e interessi successivamente maturati e le spese legali dell'atto di precetto pari ad €. 425,00, oltre il 15% s.f.s.g., iva e cpa, oltre alle spese di notifica;

- che le somme precettate non sono state pagate;

- che la *** e per essa, quale mandataria, ***, ha dichiarato di voler sottoporre ad esecuzione forzata l'immobile oggetto della presente ipotecato a garanzia.

QUESITO N. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio normativo

L'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto della presente è stato realizzato in fasi diverse ovvero:

- nel 1976 sono stati realizzati i piani S1, terra e primo;

- nel 1982 sono stati realizzati i piani secondo, terzo, quarto e quinto.

L'intero edificio è stato costruito abusivamente e solo in fase successiva è stata presentata richiesta di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L.47/85 con prot. N. 4743/bis del 19/05/1986 a nome di A A . Ad oggi, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palermo non risultano ancora pervenuti gli oneri concessori per poter procedere al rilascio della concessione edilizia della quale ne era stata fatta richiesta. Inoltre il condominio ha già affidato incarico all'ing. Gambino Francesco di procedere alla regolarità



dell'edificio come da documentazione che troveremo al quesito n. 11. Pertanto a seguire si elencano i costi riguardanti le OBLAZIONI e gli ONERI da versare:

- **CALCOLO OBLAZIONE DOVUTA** ed oneri per unità piano secondo censita al foglio n. 52 p.lla 538 sub 14;
superficie complessiva unità immobiliare mq 110,28
quota parte sulle unità comune edificio mq 1,98
Sommano mq 112,26

L'importo unitario oblazione lire 72.000/mq secondo il periodo dell'abuso e secondo art. 34 comma 2 della L. 47/85

Oblazione 36.000 lire/mq già versata

Saldo oblazione da versare lire 36.000/mq x 112,26 = lire 4.041.360 pari ad €.

2.087,18 di cui:

il 50% pari ad €. **1.043,59** da versare su cc postale 255000 intestato a poste italiane causale: saldo oblazione istanza di condono Legge 47/85 prot. n. 4743/bis del 19/05/1986;

il 50% pari ad €. **1.043,59** da versare al Comune di Palermo IBAN IT19K0100504600000000218100 causale: oblazione istanza di condono Legge 47/85 prot. n. 4743/bis del 19/05/1986 capitolo 15176/70.

- **CALCOLI ONERI CONCESSORI** che per le opere abusive piano secondo, in funzione dell'anno di costruzione entro anno 1985, sono dovuti gli oneri di costruzione e gli oneri di urbanizzazione calcolati ai sensi della L. 47/85 e s.m.i. così determinati;

Oneri urbanizzazione Zona residenziale Ae B €/mq 6,24

Costo di costruzione riferito all'epoca dell'abuso €/mq 97,61

- Volumetria complessiva vuoto per pieno da rilievo mc 313,57

- Oneri urbanizzazione dovuti mc 313,57 x €/mc 6,24 x (0,50) = €. **1.956,72/2**



- Parametro Regione Sicilia Q% = 7,5

A costo max edilizia agevolata a mq = €. 97,61

B costo a mq di costruzione pari all'85% di A = €. 82,97

C costo a mq di costruzione maggiorato $B \times (1 + m/100) = \text{€} . 82,97$

D costo di costruzione unità $(Sc+St) \times C = \text{€} . 9.887,39$

Contributo dovuto €. 741,55

Oneri costruzione da versare €. 741,55 x 0,50 = €. 370,78

Oneri totali da versare €. 1.349,14

Da versare al Comune di Palermo IBAN IT19K0100504600000000218100
causale: saldo oneri concessori Istanza condono Legge 47/85 prot. n. 4743/bis del
19/05/1986.

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

L'immobile pignorato è attualmente occupato dalla sig.ra T C in
qualità di debitore esecutato.

QUESITO N. 8: specificare i vincoli giuridici gravanti sul bene

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle
seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Iscrizione nn. 20731/2010 del 29/05/2020** nascente da ipoteca volontaria per
concessione a garanzia di mutuo del 01/06/2000 numero di repertorio 18855
Notaio Barabbino Mario sede Termini Imerese (Pa). A favore di Banco di Sicilia
SPA sede Termini Imerese (Pa) codice fiscale 03987280827 contro *** a
Palermo Capitale €.103.291,37 Totale €. 206.582,75; Grava su Palermo foglio
52 particella 538 sub. 14.

- **Trascrizione nn. 47372/36343** del 20/11/2014 nascente da verbale di
pignoramento immobili del 16/10/2014 numero di repertorio 4659/2014 emesso
da Ufficiale Giudiziario Corte di Appello sede di Palermo a favore di credito



emiliano S.P.A. sede Reggio nell'Emilia codice fiscale 01806740153, contro ***; grava su Palermo foglio 52 p.lla 538 sub 14.

- **Trascrizione nn. 7123/5707** del 12/02/2024 nascente da verbale di pignoramento immobili del 22/01/2024 numero di repertorio 144 emesso da Ufficiale Giudiziario C. d'Appello di Palermo sede Palermo, a favore di ***; grava su Palermo foglio 52 p.lla 538 sub 14.

ONERI E VINCOLI a carico dell'acquirente:

- I costi per la regolarizzazione delle difformità Edilizie e Catastali saranno detratte nella determinazione del valore di stima e che, pertanto, l'onere di provvedere alla regolarizzazione graverà sull'acquirente.

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

L'immobile pignorato non ricade in aera demaniale e non ha subito alcun declassamento.

QUESITO N. 10: verificare l'esistenza di pesi e oneri di altro tipo

Non risultano a carico dell'immobile esistenze di pesi e oneri di tipo diverso.

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

La sottoscritta CTU, ha contattato l'Amministratore del Condominio in questione, dott. Incandela, il quale ha fornito la documentazione necessaria dalla quale si evince la posizione debitoria alla data del Dicembre 2024 delle sigg. *** per le quote condominiali e straordinarie, le spese tecniche e le spese legali per il Decreto Ingiuntivo emesso dall'avv. Matteo Iannello in data 06/05/2025 e che si allega alla presente. Inoltre in data 17 Dicembre 2020, con verbale di assemblea condominiale, veniva dato mandato all'ing. Gambino Francesco di procedere alla regolarità urbanistica dell'intero edificio approvando un preventivo spese tecniche di €. 7.500,00 compreso iva, delle quali le sigg. *** non hanno mai versato



neanche l'acconto di €. 750,00 che era stato richiesto. Viene inoltre riferito dal collega ing. Gambino che le stesse ad oggi si sono rifiutate di sanare gli abusi presenti nel loro appartamento pregiudicando così il proseguo dell'iter burocratico dell'intero edificio come già descritto al quesito n. 6.

QUESITO N.12: *procedere alla valutazione del bene*

- I valori dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle entrate: le quotazioni dell'OMI, pubblicate con cadenza semestrale individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea;
- I valori derivanti dall'analisi di siti specializzati "Borsalino immobiliare" di Palermo: valutato zona, caratteristiche dell'immobile, stato conservativo, impianti ed eventuali lavori da eseguire.

VALUTAZIONE DEL BENE

Alla luce di quanto esposto fin'ora si elencano a seguire le quotazioni minime e massime che interessano l'immobile:

- **OMI**, L'agenzia delle entrate per immobili assimilabili ci dà le seguenti quotazioni:

MIN. €/mq 839,00

MAX €/mq 965,00

Stimando una quotazione media di €/mq 876,00 con una vendita di €. 99.232,00

- **Il Borsalino Immobiliare** valutando le quotazioni in zona ci dà dei valori di mercato pari a :

MIN. €/mq 654,00

MEDIO €/mq 760,00

MAX €/mq 865,00

Stimando quotazioni di vendita distinte:



MIN. €. 71.942,00

MEDIO €. 83.573,00

MAX €. 95.204,00

Pertanto alla luce di quanto esposto il valore di mercato da attribuire all'immobile sito in Palermo, Via al fondo Margifaraci, 155 piano 2° interno sinistro salendo le scale è di €/mq 863,63 x mq 110,28 con un valore di vendita di €. 95.241,00 che può essere arrotondato a cifra tonda avendo così un valore pari a **€. 95.000,00.**

Al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, si applicherà al bene una riduzione nella misura del 5% sul prezzo a base d'asta, pertanto:

PREZZO BASE D'ASTA €. 90.250,00

Monreale lì 04/11/2025

il CTU

Arch. Santa Tusa

Elenco Allegati:

- All. 2 Planimetria Catastale
- All. 5 Documentazione Fotografica
- All. 6 Pianta dello stato attuale

