TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO

SEZIONE VI CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT.SSA ALESSIA LUPO

*** * * * ***

Esecuzione immobiliare promossa da Banca Popolare Sant'Angelo (oggi Cerved Credit Management S.p.A.) contro (A) ed eredi (n. 1382/1995 R.E.)

*** * * * ***

PERIZIA PER PUBBLICITA'
DELL'ING. PIETRO BARRESI RELATIVA ALL'APPARTAMENTO SITO IN PALERMO VIA DON ORIONE N. 18, SCALA A, PIANO 13°, ISCRITTO ALLA PARTICELLA 1702 SUB 28 DEL FOGLIO 35. LOTTO 3

*** * * * ***

QUESITO N. 1: DIRITTI REALI E BENE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Con atto notificato il 25/11/95, trascritto in data 22/12/95 ai nn. 46392 R.gen. 35171 R.part. (e trascrizione rinnovata in data 22/12/15 ai nn. 53755 R.gen. 39085 R.part.), la Banca Popolare Sant'Angelo, poi Finanziaria San Giacomo S.p.A., oggi Cerved Credit Management S.p.A. n.q. di mandataria del Credito Valtellinese, ha sottoposto a pignoramento il seguente bene, di proprietà per la quota di 1/3 ciascuno, delle signore (**B**) [(1)], (**C**) e (**D**) (eredi di (**A**)), così descritto: "*Appartamento sito in Palermo, via Don Orione, 13° piano, a sx scala A, composto da sei vani; Registrato nel N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 35, particella 1702/28*". L'immobile, con due

(1) Le identità delle persone a cui si riferiscono le sigle alfabetiche sono specificate a parte.

Firmato Da: BARRESI PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1db33c9b6f41796183e41484eb71dfa5

ingressi indipendenti e un terzo di servizio, si presenta suddiviso in due unità immobiliari separate internamente, non frazionate catastalmente, di proprietà per la quota di 1/3 ciascuno di (**B**), (**C**) e (**D**) (eredi di (**A**)), come si rileva dalla successione del 13/09/2006 (All. 1) e dalle visure catastali attuale e storica, riportate rispettivamente negli allegati 2 e 3.

L'immobile è pervenuto al signor (**A**) in forza dell'atto di compravendita in Notaio Enrico Rocca del 12/04/89 rep.93951 racc. 12389, registrato il 20/04/89 ai n. 4557, trascritto a Palermo il 13/07/89 ai nn. 15658/11931 (All. 4); come si rileva anche dall'allegato 3.

Di seguito riporto le immagini satellitari dei luoghi, estratte da Google Earth (Foto 1, 2) e lo stralcio dell'estratto di mappa catastale del foglio 35 nei quali ricade l'immobile pignorato (All. 5).

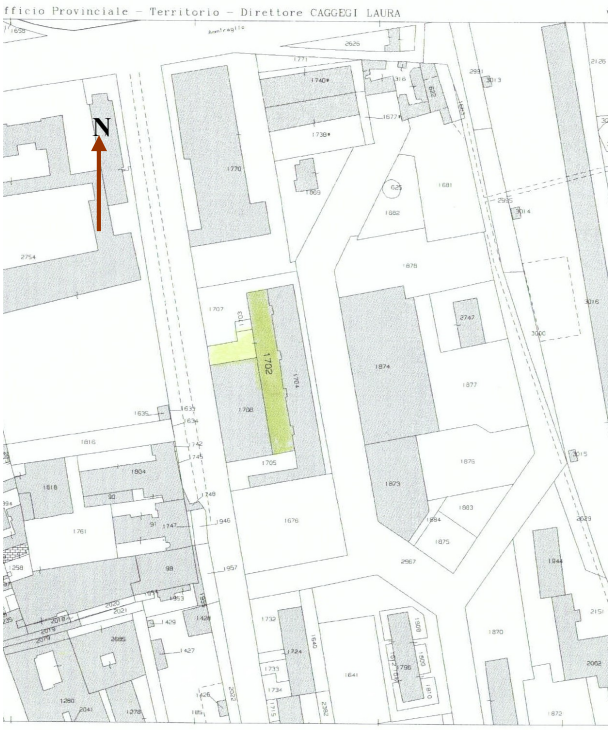


FOTO 1 IMMAGINE SATELLITARE TRATTA DA GOOGLE EARTH

Firmato Da: BARRESI PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1db33c9b6f41796183e41484eb71dfa5



FOTO 2 IMMAGINE SATELLITARE TRATTA DA GOOGLE EARTH



STRALCIO ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE DEL FOGLIO 35

Firmato Da: BARRESI PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1db33c9b6f41796183e41484eb71dfa5

L'appartamento oggetto di pignoramento confina a nord la particella 1707, a ovest con le particelle 1707, 1703 e 1706, a sud con le particelle 1705 e 1704, a est con la particella 1704.

QUESITO N. 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE IL BENE COMPONENTE IL LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DEL LOTTO

L'immobile oggetto di pignoramento ricade in un quartiere residenziale in prossimità della borgata Acquasanta, non lontano dalla Fiera del Mediterraneo, in una zona con servizi, attività commerciali e scuole di diverso ordine. L'edilizia circostante è caratterizzata da edifici residenziali di ordinaria fattura generalmente di oltre dieci piani fuori terra (Foto 3...6).



FOTO 3 EDIFICIO VIA DON ORIONE N. 18



FOTO 4 EDIFICIO VIA DON ORIONE N. 18



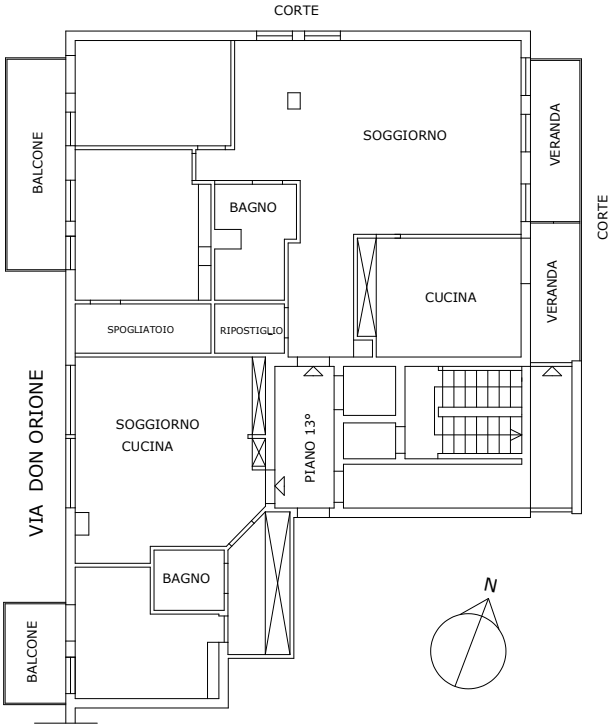
FOTO 5 INGRESSO EDIFICIO VIA DON ORIONE N. 18



FOTO 6 INGRESSO EDIFICIO VIA DON ORIONE N. 18

Firmato Da: BARRESI PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1db33c9b6f41796183e41484eb71dfa5

Si accede all'edificio in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento da via Don Orione n. 18, l'androne è preceduto da una corte pavimentata, ubicato a quota inferiore rispetto al circostante spazio esterno e alla via Don Orione. Nella planimetria schematica di rilievo redatta dal sottoscritto, riportata nell'allegato 6 e di seguito, è possibile visualizzare la suddivisione interna.



PLANIMETRIA SCHEMATICA DI RILIEVO

Come già detto, l'immobile (Foto 3...6) è ubicato in via Don Orione n. 18, piano 13 e, attualmente, è stato suddiviso in appartamenti indipendenti.

Si accede nell'unità di maggiori dimensioni dalla porta di ingresso a destra salendo per le scale (Foto 7...22) e da una porta di servizio che consente l'accesso al balcone di retroprospetto chiuso a veranda. Essa

Firmato Da: BARRESI PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1db33c9b6f41796183e41484eb71dfa5

è composta da un ampio soggiorno, una cucina, un ripostiglio, due vani, un bagno non finestrato dotato di lavabo, wc, bidet, doccia e vasca, uno spogliatoio, un balcone chiuso a veranda sul lato del retroprospetto e un balcone su via Don Orione. L'immobile si trova in buono stato di conservazione, anche se è presente, come si dirà in seguito, qualche esito di infiltrazioni d'acqua.

Si accede nell'unità di minori dimensioni dalla porta di ingresso di fronte salendo per le scale (Foto 23...32). Essa è composta da un soggiorno-cucina, un bagno non finestrato dotato di lavabo, wc, bidet e doccia, un vano, disimpegno e un balcone su via Don Orione. Essa si trova in discreto stato di conservazione anche se sono presenti, come si dirà in seguito, esiti di infiltrazioni d'acqua.

Entrambi gli immobili sono dotati di pompe di calore.



FOTO 7 INGRESSO A DESTRA DELL'ASCENSORE

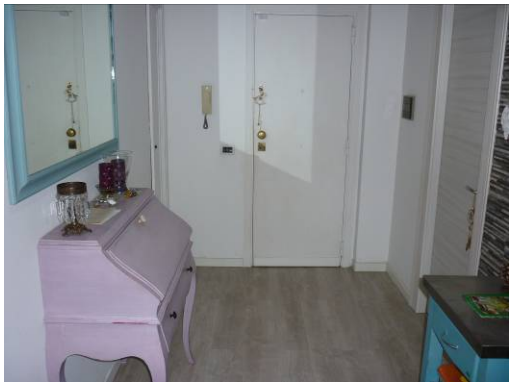


FOTO 8 INGRESSO- SOGGIORNO

Firmato Da: BARRESI PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1db33c9b6f41796183e41484eb71dfa5



FOTO 9 SOGGIORNO

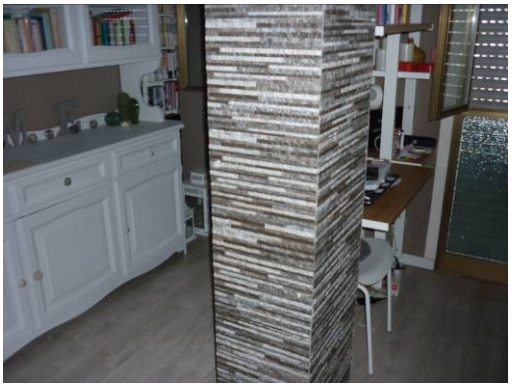


FOTO 10 SOGGIORNO



FOTO 11 SOGGIORNO



FOTO 12 VANO



FOTO 13 VANO



FOTO 14 VANO

Firmato Da: BARRESI PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1db33c9b6f41796183e41484eb71dfa5



FOTO 15 BAGNO

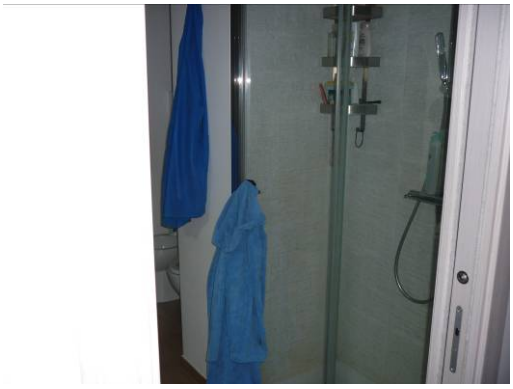


FOTO 16 BAGNO



FOTO 17 VERANDA LATO RETROPROSPETTO



FOTO 18 VERANDA LATO RETROPROSPETTO



FOTO 19 VERANDA



FOTO 20 VERANDA

Firmato Da: BARRESI PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1db33c9b6f41796183e41484eb71dfa5



FOTO 21 VERANDA

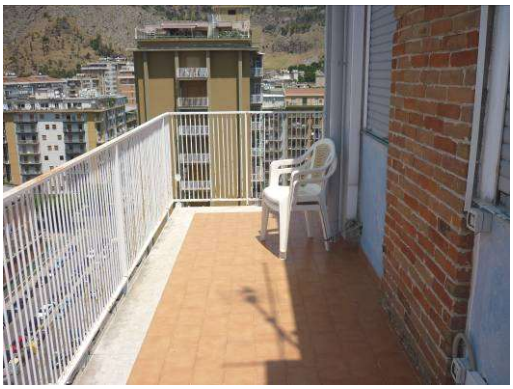


FOTO 22 BALCONE SU VIA DON ORIONE



FOTO 23 INGRESSO UNITA' PIU' PICCOLA

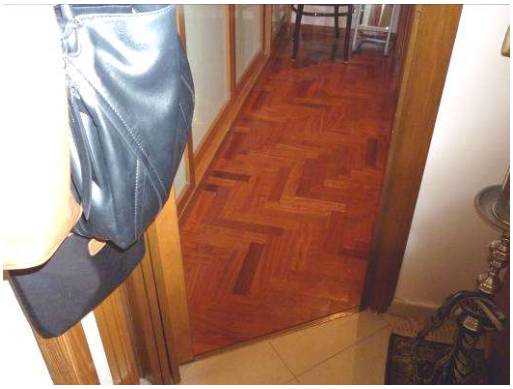


FOTO 24 DISIMPEGNO



FOTO 25 CUCINA-SOGGIORNO



FOTO 26 SOGGIORNO

Firmato Da: BARRESI PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1db33c9b6f41796183e41484eb71dfa5



FOTO 27 VANO

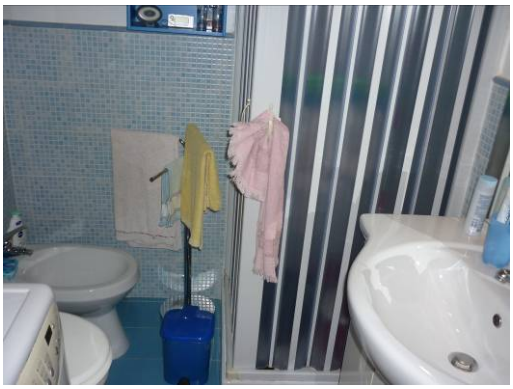


FOTO 28 BAGNO



FOTO 29 PARETE VANO-BAGNO



FOTO 30 PARETE ANGOLO COTTURA



FOTO 31 BALCONE VIA DON ORIONE



FOTO 32 BALCONE VIA DON ORIONE

Firmato Da: BARRESI PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1db33c9b6f41796183e41484eb71dfa5

La pavimentazione dell'unità di maggiore superficie è costituita da parquet nel soggiorno (Foto 7...11), in piastrelle di ceramica nella veranda e nel balcone (Foto 18, 22). La pavimentazione dell'unità di minore superficie è costituita da piastrelle in ceramica nel soggiorno (Foto 23...26) e nel bagno (Foto 28), da parquet nel disimpegno e da piastrelle nel balcone.

Nell'unità di maggiore superficie le pareti ed i soffitti risultano intonacati e tinteggiati (Foto 8, 9, 13) con qualche traccia di infiltrazione nel vano adiacente lo spogliatoio (Foto 14), le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle in corrispondenza delle pareti della doccia (Foto 16). Sul lato esterno della parete di tamponamento su via Don Orione sono evidenti tracce di infiltrazioni in prossimità della parte alta limitrofa la copertura con struttura in alluminio (Foto 20, 21). Gli infissi interni (Foto 13) sono in legno, gli infissi esterni (Foto 9, 10, 13, 17...20) sono in alluminio provvisti di avvolgibili in plastica.

Nell'unità di minore superficie le pareti ed i soffitti risultano intonacati e tinteggiati (Foto 23, 25, 26), con qualche lesione nel soggiorno (Foto 30); le pareti del bagno sono rivestite in gran parte di piastrelle (Foto 28), le pareti del vano provvisto di balcone sono rivestite di carta da parati (Foto 27), nella parete divisoria con il bagno vi sono evidenti tracce di infiltrazioni (Foto 29) che sono presenti anche sul lato esterno della parete di tamponamento su via Don Orione (Foto 31, 32). Gli infissi interni (Foto 29) sono in legno, gli infissi esterni sono in alluminio provvisti di avvolgibili in plastica(Foto 25, 26, 27, 31). I prospetti sono rivestiti in parte con mattonelle.

Firmato Da: BARRESI PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1db33c9b6f41796183e41484eb71dfa5

Gli impianti elettrico ed idrico di entrambe le unità immobiliari sono sottotraccia.

Dal rilievo diretto dell'intero immobile risulta che la superficie coperta, comprendente anche i muri perimetrali e metà dei muri di confine è pari, complessivamente a 158,20 mq. Per ottenere la superficie lorda commerciale bisogna aggiungere a quella coperta, anche il 50% della superficie del balcone chiuso a veranda (10,90 mq.) e il 25% della superficie dei balconi (13,60 mq.). In tal modo si ottiene la superficie lorda commerciale pari, in c.t. a 167 mq. (mq. 158,20 +0,50 x 10,90 mq. + 0,25 x 13,60). L'altezza netta è pari a 2,90 m.

QUESITO N. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è iscritto al C.F. di Palermo alla particella 1702 sub 28 del foglio 35, categoria A/2, classe 6, consistenza 10,5 vani, superficie catastale totale 175 mq., superficie totale escluse aree scoperte 168 mq. (All. 2, 3). L'immobile è intestato alle esecutate (**B**), (**C**) e (**D**) per la quota di 1/3 ciascuno (All. 2, 3).

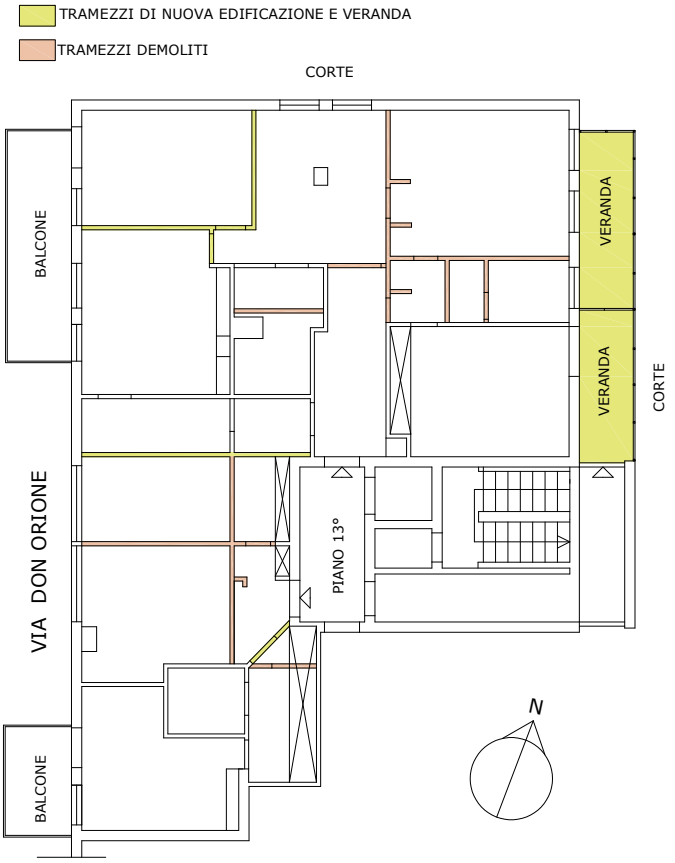
La particella 1702 è passata a Ente Urbano con tipo mappale del 30/03/1971 protocollo n. 478416 in atti dal 04/09/2000 TM 151/71 (n. 151.1/1971) e deriva dalla particella 1702 iscritta al C.T., come si rileva anche dall'allegata visura storica (All. 7).

La planimetria catastale attuale (All. 8) è stata presentata in data 31/03/1971.

Vi sono difformità presenti nello stato di fatto dell'immobile rispetto alla planimetria catastale perché l'immobile è stato oggetto di lavori con i quali sono state apportate modifiche interne ed è stata

Firmato Da: BARRESI PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1db33c9b6f41796183e41484eb71dfa5

effettuata la suddivisione in due appartamenti indipendenti. Tali difformità sono visibili nella planimetria sottostante e nell'allegato 9.



PLANIMETRIA SCHEMATICA DELLE DIFFORMITA' RISCONTRATE RISPETTO ALLA PLANIMETRIA CATASTALE

Tali difformità sono evidenziate con una campitura colorata, gialla per i tramezzi di nuova edificazione, compresa la chiusura del balcone a veranda sul retroprospetto e rosa per i tramezzi demoliti.

In merito alle riscontrate difformità, bisognerà preliminarmente ripristinare il collegamento fra i due appartamenti in modo da ricostituire un'unica unità immobiliare. Occorrerà inoltre procedere, per le restanti modifiche interne, all'aggiornamento della planimetria catastale, con procedura Docfa, il cui costo presuntivo può essere

Firmato Da: BARRESI PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1db33c9b6f41796183e41484eb71dfa5

stimato in € 500,00.

Si evidenzia che, oltre all'aggiornamento della planimetria catastale, deve essere effettuata la regolarizzazione edilizia e urbanistica delle suddette modifiche e, per tale aspetto, si rimanda al capitolo 6 "*REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO*".

QUESITO N. 4: SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

Appartamento, ricadente in un edificio realizzato all'inizio 60, costituito attualmente da due unità immobiliari indipendenti, che dovranno essere ricollegate per ricostituire un unico immobile, ubicato in Palermo, via Don Orione n. 18, piano 13, iscritto alla particella 1702 sub 28 del foglio 35 del C.F. di Palermo.Le due unità immobiliari sono abitate dalle esecutate.

La superficie lorda commerciale dell'intero immobile è pari a 167 mq. L'unità di maggiori dimensioni è composta da un ampio soggiorno, una cucina, un ripostiglio, due vani, un bagno non finestrato dotato di lavabo, wc, bidet, doccia e vasca, uno spogliatoio, un balcone chiuso a veranda sul lato del retroprospetto e un balcone su via Don Orione. L'unità immobiliare di minore superficie è composta da un soggiorno-cucina, un bagno non finestrato dotato di lavabo, wc, bidet e doccia, un vano e disimpegno e un balcone su via Don Orione.

L'appartamento confina a nord la particella 1707, a ovest con le particelle 1707, 1703 e 1706, a sud con le particelle 1705 e 1704, a est con la particella 1704. L'immobile ricade su terreno gravato da uso civico.

Firmato Da: BARRESI PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1db33c9b6f41796183e41484eb71dfa5

Per l'edificio in cui ricade l'immobile è stata rilasciata la licenza n. 1518 del 29/11/63 e la dichiarazione di abitabilità n. 13762 del 17/12/1965. Inoltre per la chiusura del balcone a veranda è stata presentata domanda di condono edilizio ai sensi del D.L. 551/1994 ancora non definita; per regolarizzare le difformità edilizie si potrà procedere con la presentazione di una CILA Tardiva per opere interne. Si dovrà altresì redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Prezzo base dell'immobile nello stato in cui si trova: € 207.600,00.

QUESITO N. 5: RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO

L'immobile pignorato, identificato con la particella 1702 sub 28 del foglio 35, è stato oggetto dei passaggi di proprietà di seguito riportati.

Con atto di compravendita del 12/04/89 (All. 4) in Notaio Rocca, trascritto il 13/04/89 ai nn. 15658/11931 il signor (**A**) ha acquistato da (**E**) l'appartamento sito in Palermo, via Don Orione n. 18, al 13° piano, foglio 35, particella 1702 sub 28. Nello stesso atto l'immobile è così descritto: "*appartamento sito in Palermo, via Don Orione n. 18, al piano tredicesimo a sinistra della scala A (che è la prima scala a partire dalla testata nord dell'edificio a sinistra), composta da due ingressi, sei stanze, cucina, due disimpegni, camerino, ripostiglio, due wc con bagno, e wc con doccia*".

Con atto di compravendita del 12/03/1966 in notaio dottor Serraino, trascritto il 01/04/1966 ai nn. 12505/10474 la signora (**E**) aveva acquistato il detto immobile.

Firmato Da: BARRESI PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1db33c9b6f41796183e41484eb71dfa5

QUESITO N. 6 REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

A seguito di richiesta del sottoscritto, in data 25/07/19, è stato rilasciato dal Comune di Palermo il certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) relativo alla particella 1702 del C.T. (All. 10).

Nello stesso è riportato che essa "*ricade in Zona territoriale omogenea B3 (arrt. 6-9-2-25-23 bis-27 delle N. di A.)*, "*rientra all'interno di Aree caratterizzate da cave storiche a fossa; cedimenti del suolo, sprofondamenti, crolli per la presenza di cavità sotterranee antropiche (art. 3 delle N.T. di A.)*" e " *rientra all'interno di un'area con livello d rischio "Sito di Attenzione" secondo la "Carta della pericolosità e del Rischio Geomorfologico" del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI) del fiume Oreto e dell'area compresa tra il Bacino Oreto e Punta Raisi approvato con D.P.R.S. n. 91 del 27/03/2007*".

Per l'edificio in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento è stata rilasciata la licenza edilizia n. 1518 del 29/11/63 e la dichiarazione di abitabilità n. 13762 del 17/12/65 (All. 11). In quest'ultima è riportato che il Sindaco dichiara abitabile per la prima scala, a partire dalla testata nord dell'edificio (scala A), al 13° - piano "*l'appartamento a sinistra, cioè a nord della scala, composto da 2 ingressi, 6 stanze, cucina, 2 disimpegni, camerino, ripostiglio, 2 wc con bagno, wc con doccia*".

Pertanto, l'edificio in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento è stato costruito fra il 1963 e il 1965.

A seguito di richiesta del 19/07/19 protocollo n. 0881503 relativa

Firmato Da: BARRESI PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1db33c9b6f41796183e41484eb71dfa5

alla copia della licenza edilizia, della dichiarazione di abitabilità e di eventuali elaborati grafici, il Comune, con nota del 25/07/11 protocollo n. 892815, riferiva che nel fascicolo proveniente dall'ex Ufficio Igiene e Sanità, non si riscontravano i relativi grafici (All. 11). Pertanto non è stato possibile confrontare la planimetria di rilievo con il progetto per il quale è stata rilasciata la licenza edilizia e la successiva dichiarazione di abitabilità.

Come già accennato nel paragrafo 3, vi sono delle difformità nello stato di fatto rispetto la planimetria catastale che andranno regolarizzate. Per le variazioni di opere interne già eseguite occorre presentare una CILA Tardiva presso il Comune di Palermo, il cui costo presuntivo, comprensivo della sanzione, di oneri vari e spese tecniche, può essere stimato in € 3.000,00; per il ripristino del collegamento fra le due unità immobiliari si stima una spesa a corpo pari a € 500,00.

Altresì, si rileva che per il balcone chiuso a veranda è stata presentata un'istanza di concessione edilizia in sanatoria ai sensi del D.L. 551/1994 del 28/02/1995, completa di documentazione fotografica, ricevuta del bollettino di versamento di L. 324.000 (€ 167,33) del 31/12/1994 per oblazione e "*dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà*" del 27/02/95 (All. 12), a tutt'oggi non definita. La documentazione relativa è stata fornita dall'esecutata signora (**B**) in data 16/09/19 al sottoscritto CTU, contestualmente alla copia della dichiarazione di abitabilità e al prospetto compilato dall'Amministratore pro-tempore del condominio nel quale ricade l'appartamento pignorato (All. 12).

Per la chiusura a veranda del balcone del retroprospetto

Firmato Da: BARRESI PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1db33c9b6f41796183e41484eb71dfa5

comprensiva della copertura, bisognerà definire la suddetta pratica di concessione edilizia in sanatoria con una spesa presuntiva, considerando oneri vari e spese tecniche, pari a € 2.000,00.

Alle somme sopra riportate, occorre aggiungere quelle per la redazione dell'APE (attestato di prestazione energetica) dell'immobile oggetto di pignoramento il cui costo presuntivo è pari a € 300,00.

QUESITO N. 7: STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

Durante il sopralluogo del 18/07/19, effettuato congiuntamente al Custode Giudiziario, si è constatato che l'immobile è diviso in due unità immobiliari internamente separate e non frazionate. Entrambe le unità, secondo quanto dichiarato dall'esecutata, signora (**B)**, sono abitate dalle esecutate stesse.

QUESITO N. 8: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Sono a carico dell'acquirente gli oneri per la regolarizzazione edilizia e urbanistica dell'immobile consistenti in:

- Presentazione CILA Tardiva, ripristino del collegamento fra gli appartamenti e definizione dell'istanza di concessione in sanatoria, per un importo presuntivo pari a € 5.500,00 (€ 3.000,00 + € 500,00 + € 2.000,00).
- Aggiornamento della planimetria catastale tramite procedura Docfa, quantificabile in € 500,00.
- Redazione dell'APE. Costo presumibile € 300,00.

Firmato Da: BARRESI PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1db33c9b6f41796183e41484eb71dfa5

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RESTERANNO NON OPPONIVBILI ALL'ACQUIRENTE

1) ISCRIZIONI IPOTECARIE

- Ipoteca iscritta il 03/12/93 ai nn. 47681/7045 a favore di Banca di Roma s.p.a. contro (**A**) e (**B**);

- Ipoteca iscritta il 16/06/95 ai nn. 22217/2934 nascente da decreto ingiuntivo del 13/06/95 a favore di Banca Popolare Sant'Angelo s.c.r.l. (Creditore procedente), contro (**A**) e (**B**);

- Ipoteca iscritta il 21/02/89 ai nn. 8078/958 a favore del Banco di Sicilia con sede in Palermo, via Roma 183 contro (**E**) per mutuo 14/02/89 in Notaio Rocca per appartamento in via Don Orione

2) TRASCRIZIONI

- Trascrizione pignoramento in data **22/12/95** ai nn. 46392 R.gen., 35171 R.part. a favore di Banca Popolare S. Angelo s.c.r.l. contro (**A**) e (**B**);

- Trascrizione rinnovata del pignoramento in data 21/12/2015 ai nn. 53755 R.gen., 39085 R.part., a favore del Credito Valtellinese Società Cooperativa- sede legale e direzione generale in piazza Quadrivio, 8 Sondrio, C.F. N. 00043260140.

QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE

L'immobile non ricade su suolo demaniale.

QUESITO N. 10: ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

A seguito di mia istanza, con pec del 03/09/19, l'Ufficio

Firmato Da: BARRESI PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1db33c9b6f41796183e41484eb71dfa5

"*Commissariato per la liquidazione degli Usi Civici della Sicilia*" inviava nota prot. n. 42776 (All. 13) nella quale si legge: "*si comunica che l'immobile in oggetto ricade su terre private gravate da diritti di uso civico. Il compenso per la liquidazione dei suddetti diritti è determinato ai sensi dell'articolo 5, comma 4, lettera a), della Legge regionale n. 28/2000 e s.m.i.*".

A seguito della suddetta verifica, il sottoscritto depositava un'istanza alla S.V.Ill.ma in data 23/09/19 nella quale riferiva la presenza di tale peso e, all'interno della stessa, veniva stimata in via presuntiva la spesa relativa all'affrancazione dell'immobile, pari a € 1.500,00, salvo conteggi effettivi determinati dall'Amministrazione.

In data 27/09/19 la S.V.Ill.ma emetteva il seguente provvedimento: "*si prosegua la stima calcolando i costi da sostenere per la liquidazione degli usi civici che dovranno essere sostenuti dai creditori all'atto della delega*".

QUESITO N. 11: INFORMAZIONI SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Il fabbricato oggetto di esecuzione fa parte del Condominio di via Don Orione n. 18. La signora (**B**), come già anticipato al paragrafo 6, ha fornito in data 16/09/19 il prospetto redatto dall'Amministratore pro-tempore del Condominio del 01/09/2019, nel quale si legge: "*tutte le quote di ordinaria e straordinaria amministrazione (salvo per errori ed omissioni) attribuite all'unità risultano regolarmente pagate*" (All. 12).

Firmato Da: BARRESI PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1db33c9b6f41796183e41484eb71dfa5

QUESITO N. 12: VALUTAZIONE DEL BENE

Per la determinazione del valore di mercato del bene oggetto di stima ho adottato il metodo sintetico-comparativo, che si basa sul reperimento di dati elementari relativi a prezzi di mercato di beni analoghi riscontrati in epoca prossima a quella della stima. Dalla scala formata da tali valori si può determinare il valore di mercato dell'immobile da stimare, attraverso l'inserimento di esso nel gradino della scala che presenta maggiori analogie.

Per la valutazione ho utilizzato come parametro di raffronto il metro quadrato di superficie lorda commerciale e ho svolto un'analisi di mercato di immobili similari per destinazione d'uso, ubicazione, vetustà, superficie commerciale e appetibilità nell'attuale mercato immobiliare. Non ho ritenuto di seguire il procedimento di stima indiretto o analitico, perché è opportuno fare uso di esso solo quando non si hanno a disposizione dati di mercato che permettano la stima diretta del bene stesso. Infatti la stima indiretta si basa sempre sulla scelta comparativa di dati elementari che, opportunamente elaborati, permettono di valutare il bene; tale metodo richiede inoltre la scelta del tasso di capitalizzazione e quindi si basa su un maggior numero di previsioni ipotetiche che conferiscono, a mio avviso, a questo tipo di stima, minore oggettività rispetto a quella ottenuta con il metodo sintetico comparativo.

Per la stima mi sono basato su dati dedotti da avvisi di vendita di Agenzie Immobiliari (All. 14) per immobili similari ubicati nella stessa zona, confrontati con i dati forniti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), relativi al primo semestre dell'anno

Firmato Da: BARRESI PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1db33c9b6f41796183e41484eb71dfa5

2019 (All. 15). Questi ultimi, per la Fascia/zona: Semicentrale/Imp.re Federico-Autonomia Siciliana- Cantieri- Acquasanta, Codice di zona: C3, Microzona catastale n.: 7, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale, per la tipologia Abitazioni di tipo civili, indicano valori compresi fra 1.200,00 €/mq. e 1.550,00 €/mq.

Si riporta di seguito una tabella nella quale sono indicati: l'agenzia immobiliare, la superficie dell'immobile in vendita, la richiesta economica per la vendita, il conseguente importo unitario, l'anno di costruzione e note varie.

AGENZIA IMMOBILIARE	DESCRIZIONE SINTETICA	SUPERFICIE (MQ.)	RICHIESTA ECONOMICA (€)	IMPORTO UNITARIO (€/MQ.)	ANNO DI COSTRUZIONE	NOTE
IMPRENDOCASA immobiliare.it	Attico con terrazza via Oreste Arena 10, piano 7	163	197.000,00	1.200,00	1970	6 vani, 2 bagni e 1 cucina, da ristrutturare
TECNOCASA immobiliare.it	Appartamento via Don Orione 65, piano 5	195	235.000,00	1.200,00	1970	6 vani, 2 bagni e cucina abitabile, da ristrutturare e riscaldamento assente
CASCINO E VAGLICA immobiliare.it	Attico con terrazza via Montepellegrino 163, piano 8	165	215.000,00	1.300,00	1980	6 vani, 2 bagni e cucina abitabile, da ristrutturare e riscaldamento assente
TECNOCASA immobiliare.it	Appartamento via Don Orione piano 6	145	196.000,00	1.350,00	1970	5 vani, 1 bagno e cucina abitabile, da ristrutturare e riscaldamento assente
STUDIO IMMOBILIARE ANTIOCO immobiliare.it	Appartamento via Don Orione 10, piano 10	200	280.000,00	1.400,00		5 vani, 2 bagni e cucina abitabile, riscaldamento autonomo alimentato a gas
ALDINI ASSOCIATO immobiliare.it	Appartamento via Montepellegrino 151, piano 4	149	210.000,00	1.400,00	1978	4 vani, 2 bagni e 1 cucina, ristrutturato, riscaldamento autonomo alimentato a gas 1 posto auto

Firmato Da: BARRESI PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1db33c9b6f41796183e41484eb71dfa5

TECNOCASA immobiliare.it	Appartamento via Don Orione 18, piano 10	135	215.000,00	1.590,00	1970	4 vani, 2 bagni e 1 cucina , ristrutturato, ottima esposizione riscaldamento autonomo alimentato a gas 1 posto auto
IMMOBILIARE DE LOLLIS immobiliare.it	Appartamento via Porretti, piano 6	110	188.000,00	1.700,00	1980	4 vani, 2 bagni e 1 cucina, ristrutturato, riscaldamento autonomo alimentato a gas
CASA IMMOBILIARE immobiliare.it	Appartamento via Montepellegrino piano 13	100	180.000,00	1.800,00	1960	4 vani, 1 bagno e cucina, da ristrutturare, senza riscaldamento

Nella tabella soprastante, nella quale sono riportati gli importi richiesti per la vendita di 9 immobili ubicati in zone limitrofe l'immobile pignorato, si osserva che i valori unitari variano da un minimo di 1.200,00 €/mq. ad un massimo di 1.800,00 €/mq. Questa oscillazione può trovare giustificazione nella diversa vetustà degli immobili stessi, nel loro grado di finitura, nella panoramicità, etc. Si osserva che per la maggior parte degli immobili (6/9) l'importo unitario oscilla fra 1.200,00 €/mq. e 1.400,00 €/mq. e per altri (3/9) l'importo unitario oscilla fra 1.590,00 €/mq. e 1.800,00 €/mq. L'immobile con un valore richiesto di 1.590,00 €/mq. ricade nello stesso edificio dell'immobile pignorato. Pertanto, ritengo che i valori ordinari per la zona siano compresi fra 1.400,00 €/mq. e 1.600,00 €/mq. e in ciò si è confortati dai valori unitari riportati dall'OMI che variano appunto da 1.200,00 €/mq. a 1.550,00 €/mq. Tenendo conto che l'immobile oggetto di esecuzione rientra nella tipologia corrente, lo stato di conservazione complessivamente buono e il grado delle rifiniture, la panoramicità e la notevole superficie dello stesso, ritengo che si possa

Firmato Da: BARRESI PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1db33c9b6f41796183e41484eb71dfa5

attribuire all'immobile il valore unitario di 1.500,00 €/mq.

La superficie commerciale del bene pignorato è pari a 167 mq., pertanto il valore commerciale dell'immobile può essere stimato in c.t. € 250.500,00 (1.500,00 €/mq. x 167 mq.). A tale valore occorre sottrarre il costo degli oneri, quantificati ai paragrafi 6 e 8, pari complessivamente a € 6.300,00 (€ 5.500,00 + € 500,00 + € 300,00) e, quindi, il valore di mercato dell'immobile può essere stimato in € 244.200,00 (€ 250.500,00 - € 6.300,00).

Considerando che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva, è necessario effettuare una riduzione del prezzo a base d'asta mediante un coefficiente del 15% circa.

Pertant**o il valore a base d'asta dell'immobile oggetto di esecuzione nello stato in cui si trova può essere stimato in € 207.600,00.**

QUESITO N. 13: VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

L'immobile era di proprietà di (**A**), gli eredi dello stesso sono (**B**), (**C**) e (**D**) ciascuna per la quota di 1/3, pertanto, la stima è relativa all'intera proprietà.

Palermo, 19/01/20

Il C.T.U.

ing. Pietro Barresi

Firmato Da: BARRESI PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1db33c9b6f41796183e41484eb71dfa5

ELENCO DEGLI ALLEGATI

Allegato 1 – Successione di (**A**)

Allegato 2 – Visura catastale attuale dell'immobile iscritto al C.F. foglio 35 particella 1702 sub 28

Allegato 3 – Visura catastale storica dell'immobile iscritto al C.F. foglio 35 particella 1702 sub 28

Allegato 4 – Atto vendita in notaio Dott. Enrico Rocca del 12/04/89

Allegato 5 – Estratto di mappa foglio 35, Comune di Palermo

Allegato 6 – Planimetria schematica di rilievo, scala 1:100

Allegato 7 – Visura catastale storica del terreno iscritto al C.T. foglio 35 particella 1702

Allegato 8 – Planimetria catastale

Allegato 9 – Planimetria schematica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale

Allegato 10 – Certificato di destinazione urbanistica del 25/07/19

Allegato 11 – Nota Comune 892815 del 25/07/19, licenza edilizia 1518 del 29/11/63 e dichiarazione di abitabilità n. 13762 del 17/12/65;

Allegato 12 - Verbale di consegna documenti del 16/09/19 completo di: Prospetto dell'Amministratore pro-tempore del Condominio, Istanza di concessione edilizia in sanatoria ai sensi del D.L. 551/1994 del 28/02/1995 e allegati e dichiarazione di abitabilità del 17/12/65;

Allegato 13 – Note pec Ufficio Usi Civici

Allegato 14 – Valori di vendita delle agenzie immobiliari

Allegato 15 – Valori immobiliari OMI- anno 2019- semestre 1

Documentazione fotografica (Foto 1 - 32)

Firmato Da: BARRESI PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1db33c9b6f41796183e41484eb71dfa5