

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE R.Es. n. 132/2015

PROMOSSA DA

“B”⁽¹⁾

(rappresentata dall' Avv. Bevilacqua Maria Vittoria)

CONTRO

DEBITORE “A” e “C”

OGGETTO

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

LOTTO A

Giudice dell'Esecuzione:

DOTT. ssa GABRIELLA GIAMMONA

C.T.U.: Arch. EMILIA ORLANDO

Giuramento: 03/11/2015

Sopralluogo: 13/09/2016

(1) In applicazione a quanto previsto dal Garante per la protezione dei dati personali con provvedimento del 07/02/2008, i nominativi dell'esecutato e dei terzi sono stati omessi ed inseriti in una busta chiusa allegata alla relazione.



INDICE**1. Identificazione del bene oggetto di stima****1.1 Dati catastali****1.2 Titolarità****1.3 Stato di possesso****2. Descrizione complessiva****2.1 Confini****2.2 Descrizione****2.3 Superficie dell'immobile e spazi di pertinenza****3. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene****3.1 A carico dell'acquirente****3.2 Cancellati a cura e spese della procedura****4. Conformità urbanistica****5. Regolarità urbanistica****6. Determinazione del valore di mercato****7. Riepilogo****ALLEGATI**

1. VISURE E PLANIMETRIE CATASTALI

2. IDENTIFICAZIONE URBANISTICA

3. PLANIMETRIA DI RILIEVO

4. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

5. REGOLARITA' URBANISTICA

6. QUOTAZIONI IMMOBILIARI O.M.I.

7. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Esecuzione Immobiliare n. 132/2015



1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

Dall'atto di pignoramento si evince che il bene oggetto di stima risulta essere il seguente immobile:

Lotto A:

Appartamentino sito a Palermo nella via Blasco d'Alagona n. 25 (in catasto indicato via Blasco d'Aragona), posto al piano seminterrato ed avente accesso, scendendo una rampa di scala passato il portone d'ingresso, dalla chiostrina a cielo aperto all'interno dell'edificio di cui fa parte, scendendo di fronte a destra; composto da due vani e wc per un numero di vani catastali 2,5, ed una superficie catastale di 30 mq; confinate con il suddetto atrio da due lati e con appartamentino sub.

32. Al Catasto Urbano di Palermo al Foglio 35, Particelle 286

subalterno 30, via Blasco d'Alagona n. 25, p.S1, c.l. 4, z.c. 4, cat. A/4, vani 2,5 R.C. €46,48;

1.1 DATI CATASTALI

È stata accertata l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; infatti l'immobile risulta iscritto al catasto dei fabbricati del Comune di Palermo (allegato 1), come riportato di seguito:

1. Dati identificativi:

foglio 35, p.lla 286; sub 30

2. Dati di classamento:

Piano **S1**, Categoria **A/4**, Classe **4**, Zona Censuaria **4**, Vani **2,5**, R.C ., **€46,48;**



Intestataro:

Intestato all'esecutato "A".

1.2 TITOLARITÀIl bene in oggetto è pervenuto in proprietà **ad "A"** come segue:Il bene pervenne ad "A", per **atto di compravendita** del notaio GiuseppeFernandez di Palermo in data **07/03/2011**, trascritto il **16/03/2011** ai nn.**13391/9415** a favore di "A" per la **quota di 1/1** in regime di separazionedi beni **contro "D"**.A "D", l'immobile pervenne per **atto di compravendita** del notaio**Gabriella Maria Cannistraro** di Palermo del **17/09/2004** rep. n.**39521/5331**, trascritto il **06/10/2004** ai nn. **47983/30250** contro "E" con

sede in Palermo, per la quota di 1/1 (ex particelle 286 sub 16 e 17 giusta

variazione per fusione – diversa distribuzione degli spazi interni –

ristrutturazione del 19/01/2009 n. 879.1/2009 in atti 16/01/2009 prot. n.

PA0021582).

L'immobile pervenne a "E" per atto di compravendita del notaio Maria

Tolomeo di Palermo del **02/11/1993** rep. n. **37945** trascritto il **15/11/1993**ai nn. **44998/33447** per la quota di 1/1, contro "F".

In base alle ricerche effettuate presso gli uffici di competenza,

coerentemente con quanto riportato nel certificato notarile depositato

presso la cancelleria, si evince che sull'immobile oggetto gravano le

seguenti formalità:

Esecuzione Immobiliare n. 132/2015



Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** iscritta del **16/03/2011** iscritto ai **nn. 13393/2136** in

dipendenza dell'atto di mutuo fondiario del notaio Giuseppe Fernandez di

Palermo, **rep. n. 276711** del **07/03/2011**, con montante di € 135.000 a

garanzia di un capitale di **€90.000**, a favore di **"B"** contro **"A"** per la

quota di $\frac{1}{2}$ della proprietà, e contro **"C"** per la quota di $\frac{1}{2}$ della proprietà in

regime di separazione di beni (**Rettificata – v.d. sotto**).

- **Ipoteca volontaria** iscritta del **19/04/2011** iscritta ai **nn. 19573/3013** in

dipendenza dell'atto di mutuo fondiario del notaio Giuseppe Fernandez di

Palermo, **rep. n. 276711** del **07/03/2011**, con montante di euro 135.000 a

garanzia di un capitale di euro 90.000, a favore di **"B"** contro **"A"** per la

quota di 1/1 in regime di separazione di beni.

La presente ipoteca è da considerarsi in rettifica alla formalità iscritta il

16/03/2011 ai **nn. 13393/2136**, nella quale per mero errore materiale al

soggetto contro era stata attribuita per entrambi gli immobili ipotecati la

quota di $\frac{1}{2}$ indiviso di proprietà, mentre invece, avrebbe dovuto essere

indicato: al soggetto contro **"A"** la quota intera dell'unità negoziale.

Trascrizioni:

- **Pignoramento immobiliare** trascritto il **13/03/2015** ai **nn. 9690/7596**

nascente da atto giudiziario emesso dall'Ufficiale Giudiziario della Corte

d'Appello di Palermo l'**11/02/2015** rep. n. **680/2015** a favore di **"B"** per la

quota di 1/1 e contro **"A"**.

1.3. STATO DI POSSESSO

Attualmente l'immobile è libero, è privo di infissi interni ed esterni, con

Esecuzione Immobiliare n. 132/2015



forte rischio di occupazione da parte di terzi.

2. DESCRIZIONE COMPLESSIVA

2.1. CONFINI

Il bene confina a sud e a ovest con atrio condominiale, a nord con unità immobiliare di proprietà aliena ed a est con muro portante del terrapieno dell'intero edificio.

2.2. DESCRIZIONE

Ambito territoriale:

Il bene si trova nella zona urbana di Palermo limitrofa ai cantieri navali della città e vicina alla via Monte Pellegrino.

Dal punto di vista dell'accessibilità l'area è collegata alla Favorita, alla zona dell'Acqua Santa e la via Francesco Crispi o via del Porto di Palermo.

La tipologia edilizia prevalente è quella di edifici di borgata degli inizi del "900" (3 piani in media) ad uso residenziale (allegato 2).

Oltre ai servizi di base, sono presenti alcune attività commerciali che si concentrano principalmente lungo via Monte Pellegrino.

L'edificio:

L'immobile oggetto della presente relazione di consulenza è posto al seminterrato di un edificio residenziale formato da quattro elevazioni fuori terra il cui accesso si trova su via Blasco d'Alagona. Il prospetto è di modeste condizioni. L'immobile è servito da una scala in pessimo stato di conservazione. (Allegato 7, foto 1-2-3).



*Caratteristiche strutturali dell'edificio:**Struttura:* muratura portante;*Approvvigionamento elettrico:* allaccio alla rete ENEL;*Approvvigionamento idrico:* acquedotto comunale;*Sistema di scarico:* pozza imof collegata a impianto comunale;*Rivestimenti esterni:* intonaco per esterni del tipo Li Vigni;*Infissi esterni:* persiane in legno;*Stato di conservazione:* l'immobile versa in un mediocre stato di conservazione.**L'unità immobiliare** (allegato 3 e 7):

L'unità immobiliare è situata al piano seminterrato della scala dell'edificio in prossimità del portone d'ingresso. L'ingresso al bene avviene scendendo le scale, di fronte a destra, attraversando un piccolo atrio condominiale di uso comune ad altre unità immobiliari dell'edificio.

L'ingresso al bene, di non facile raggiungimento per via della presenza di gradini posti proprio vicino l'accesso, è confinante con una rampa di scale che collega l'atrio condominiale ad un ulteriore ingresso, attualmente chiuso (foto 4). L'atrio condominiale presenta diverse problematiche legate allo stato di abbandono in cui versa l'intera area comune, come gli impianti idrici e scarichi fognari condominiali non a norma e l'umidità diffusa su tutte le pareti perimetrali che mettono in pericolo l'intera area.

La pianta dell'unità immobiliare ha la forma assimilabile ad un rettangolo ed è composto da 2 vani e un wc. Sono presenti finestre prospicienti



l'atrio condominiale. Il bene è privo di infissi, interni ed esterni, e si presenta in corso di costruzione ma in totale abbandono, con presenza di umidità di risalita, distacco di piastrelle e preda di atti di vandalismo. È altresì privo di rifiniture nonché di pezzi sanitari. In prossimità del centro del piccolo atrio è presente il tombino dell'unica fossa imof dell'edificio, in pessimo stato di manutenzione che presenta gravi lesioni con conseguente rilascio di liquami nell'area di calpestio.

Rivestimenti interni: rivestimento del pavimento in piastrelle ammalorate, intonaco ammalorato e piastrelle divelte in pessimo stato di conservazione con presenza di zone umide.

Porte interne: assenti;

Infissi esterni: assenti;

w.c.: solo piatto doccia;

impianto elettrico: non a norma;

impianto di riscaldamento: assente;

Interpiano: 2,70 m.

2.3 SUPERFICIE DELL'IMMOBILE E SPAZI DI PERTINENZA

La superficie commerciale lorda dell'intero immobile, calcolata al lordo dei muri perimetrali e di quelli interni, secondo la consuetudine commerciale, risulta pari a:

Superficie dell'unità immobiliare = mq 33

TOT. Mq 33



3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**3.1. A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

A carico dell'acquirente si considerano le spese relative all'abbattimento dell'abuso edilizio relativo all'ampliamento volumetrico dell'attuale wc, costruito occupando parte dell'atrio condominiale, pari a **€2.000 (Valore B)**

3.2. CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA**Iscrizioni e trascrizioni contro:****Iscrizioni:**

- **Ipoteca volontaria** iscritta del **16/03/2011** iscritto ai nn. **13393/2136** in dipendenza dell'atto di mutuo fondiario del notaio Giuseppe Fernandez di Palermo, **rep. n. 276711** del **07/03/2011**, con montante di € 135.000 a garanzia di un capitale di **€90.000**, a favore di "**B**" contro "**A**" per la quota di $\frac{1}{2}$ della proprietà, e contro "**C**" per la quota di $\frac{1}{2}$ della proprietà in regime di separazione di beni (Rettificata – v.d. sotto).

- **Ipoteca volontaria** iscritta del **19/04/2011** iscritto ai nn. **19573/3013** in dipendenza dell'atto di mutuo fondiario del notaio Giuseppe Fernandez di Palermo, **rep. n. 276711** del **07/03/2011**, con montante di € 135.000 a garanzia di un capitale di **€90.000**, a favore di "**B**" contro "**A**" per la quota di 1/1 in regime di separazione di beni.

La presente ipoteca è da considerarsi in rettifica alla formalità iscritta il **16/03/2011** ai nn. **13393/2136**, nella quale per mero errore materiale al soggetto contro era stata attribuita per entrambi gli immobili ipotecati la



quota di $\frac{1}{2}$ indiviso di proprietà, mentre invece, avrebbe dovuto essere

indicato: al soggetto contro "A" la quota intera dell'unità negoziale.

Trascrizioni:

- **Pignoramento immobiliare** trascritto il **13/03/2015** ai nn. **9690/7596**

nascente da atto giudiziario emesso dall'Ufficiale Giudiziario della Corte

d'Appello di Palermo l'**11/02/2015 rep. n. 680/2015** a favore di "B" per la

quota di 1/1 e contro "A".

Gli accertamenti sono stati effettuati nel ventennio antecedente alla data

di trascrizione del pignoramento fino alla detta data.

8. CONFORMITÀ URBANISTICA

Dall'esame della documentazione acquisita dalla sottoscritta presso

l'Ufficio Tecnico del Comune di Palermo, sulla base del Certificato di

destinazione urbanistica (allegato 4) l'immobile in oggetto censita in

catasto al foglio 35, particella 286 sub 30 del Catasto Urbano del Comune

di Palermo ricade:

- nella **Zona Territoriale omogenea B3** (artt. 6-9-2-25-23bis-27 delle

N.di A).

- all'interno delle Aree caratterizzate da cave storiche a fossa; cedimenti

del suolo, sprofondamenti, crolli per la presenza di cave sotterranee

antropiche (art. 3 delle N. T. di A) ed all'interno del Livello di rischio

Sito di Attenzione giusto D.P.R. n.91 del 27/03/2007 con cui è stato

approvato, il Piano Stralcio di Bacino del F. Oreto e Punta Raisi.



REGOLARITA' URBANISTICA

Così come verificato dall'analisi della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palermo e sulla base della dichiarazione dello stesso ufficio, l'immobile in oggetto non risulta dotato di certificazione di "Agibilità" poiché l'edificio è stato realizzato in data antecedente al 1939, così come si evince dallo stralcio OMIRA del 1939 verificato dallo stesso ufficio (Allegato 5).

Modifiche architettoniche:

In base ai raffronti effettuati durante il sopralluogo e in base alle planimetrie catastali, si evince che è stato effettuato un ampliamento volumetrico dell'immobile, ovvero è stato aggiunto il volume dell'attuale wc di circa 4 mq, occupando lo spazio comune dell'atrio condominiale, opera edilizia per le quali era necessario il rilascio di autorizzazioni e/o concessioni, oltre del permesso del Condominio. Alla luce dello stato dei luoghi, le modifiche rilevate costituiscono un abuso che non può essere suscettibile di sanatoria edilizia in quanto la chiusura dei muri perimetrali costituisce un aumento di cubatura della costruzione. Pertanto è necessario il ripristino dello stato dei luoghi attraverso la demolizione dei manufatti.

Secondo il "Prezzario dei Lavori Pubblici della Regione Sicilia 2013", si identificano di seguito i prezzi relativi alle demolizioni:

- *21.1.5. Demolizione di muratura di qualsiasi tipo, compresi gli eventuali rivestimenti e intonaci, l'onere del carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto: eseguito a mano o con*



utensile elettromeccanico:.....al mc € 472,60;

- 21.1.26 Trasporto alle pubbliche discariche del comune in cui si

eseguono i lavori o nella discarica del comprensorio di cui fa parte il

comune medesimo o su aree autorizzate al conferimento, di sfabbricidi

classificabili non inquinanti provenienti da lavori eseguiti all'interno del

perimetro del centro edificato, per mezzo di autocarri a cassone

scarrabile, compreso il nolo del cassone, esclusi gli oneri di conferimento

a discarica : per ogni m3 di materiale trasportato misurato sul mezzo:

.....al mc € 24,70;

Valore C = (4 mc x 472,6 €)+(4 mq x € 24,70) = 1.890 + 98,8 = 1.988,8 €

Valore B = 2.000 €

6. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile, inteso

come rapporto di equivalenza intercorrente fra il bene e la moneta in una

situazione di libera concorrenza, si è ritenuto opportuno adottare il metodo

comunemente detto sintetico comparativo. Tale metodo consiste nel

determinare l'entità del valore attraverso una comparazione con altri

immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari a quello

in oggetto e dei quali siano noti i prezzi di mercato.

Occorre precisare che per caratteristiche intrinseche, in genere, si

intendono la consistenza del bene, il grado di rifinitura, lo stato di

conservazione e manutenzione, i servizi igienici e le comodità presenti ed

insite nel bene stesso, la dimensione dei vani, l'età della costruzione, la



stabilità etc.; mentre per condizioni estrinseche di un immobile, in genere,

si intendono tutte quelle condizioni esterne che possono rendere più o

meno appetibile il bene come ad esempio il collegamento viario (servizi

pubblici), la vicinanza a mercati, uffici pubblici, locali, banche, locali di

attraazione e di cultura, etc. ossia il suo inserimento nel tessuto urbano

limitrofo. Come parametro di raffronto, nel caso in esame, si è scelto il

metro quadrato di superficie lorda commerciale.

Per la ricerca dei reali prezzi di mercato di immobili comparabili, la

sottoscritta si è basata sulla personale conoscenza del mercato

immobiliare da dati e valori tratti e desunti da pubblicazioni e da riviste

specializzate nel settore immobiliare (cfr. Osservatorio Immobiliare

Tecnocasa ed. 2016, Consulente Immobiliare, Il Sole 24 Ore); in

particolare è stato utilizzato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con

l'ausilio dei dati aggiornati al 2° semestre 2015 pubblicati sul sito

dell'Agenzia del Territorio.

L'Osservatorio è una banca dati che raccoglie informazioni del mercato

immobiliare in tutti i Comuni d'Italia; i dati sono strutturati sulla base della

suddivisione del territorio comunale in zone omogenee nelle quali si

registra uniformità di apprezzamento del mercato, per condizioni

economiche e socio-ambientali.

Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con

riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione

d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona

omogenea.

Per le indagini di mercato effettuate al fine di ottenere il più probabile

Esecuzione Immobiliare n. 132/2015



valore di mercato del lotto, è stata utilizzata la tipologia relativa Abitazioni di tipo economico, per la quale lo stato conservativo prevalente risulta quello pessimo, ottenendo così una valutazione che oscilla da un minimo di 1000 €/ mq ad un massimo di 1.400,00 €/ mq (allegato 6).

Sulla scorta del sopralluogo effettuato ed alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto che l'immobile si trova sottomesso all'edificio, dello stato di conservazione e manutenzione sia dell'immobile oggetto di stima che dell'atrio condominiale, dell'assenza di rifiniture e dei lavori utili a terminare l'unità immobiliare oltre a quelli necessari al ripristino del wc, della zona in cui esso è ubicato, nonché dei margini di oscillazione delle quotazioni in €/mq relative ad immobili consimili a quello in esame, si ritiene equo fissare il valore espresso nel prezzo unitario in **600 €/ mq**.

Superficie commerciale lorda 33 mq

Si ottiene:

$$V1 = 33 \text{ mq} \times 600 \text{ €/mq} = 19.800 \text{ €}$$

Il valore di mercato resta così determinato:

$$V_m = V1 - B$$

$$= 19.800 - 2.000 = 17.800 \text{ €}$$

cifra tonda:

$$V_m = \mathbf{18.000 \text{ €}}$$

7. RIEPILOGO

Unità immobiliare sita in Palermo, via Blasco d'Alagona n. 25, posto al piano seminterrato ed avente accesso, scendendo una rampa di scale, passato il portone d'ingresso, dalla chiostrina a cielo aperto



all'interno dell'edificio di cui fa parte, scendendo di fronte a destra;

composto da due vani e wc per un numero di vani catastali 2,5, ed

una superficie catastale di 33 mq; identificato al Catasto Urbano di

Palermo al Foglio 35, Particelle 286 subalterno 30.

Valore di mercato = 18.000 €

Vm = 18.000 €

Il deposito della presente è stato comunicato al creditore procedente ed

agli esecutati con lettera raccomandata che si allega (allegato 8 della

relazione generale) con contestuale invio di copia in versione digitale degli

elaborati.

Ritenendo di avere assolto al mandato conferitomi, la sottoscritta C.T.U.

Arch. Emilia Orlando rassegna la presente relazione rimanendo a

disposizione del G.Es. per eventuali chiarimenti.

Palermo, li 10/10/2016

Il C.T.U.

Arch. Emilia Orlando

