

**TRIBUNALE DI PALERMO  
SEZIONE VI CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

---

Procedura immobiliare esecutiva n. 545/2019 R.Es.  
Promossa da “Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. c/n A+1”

**Giudice dell’Esecuzione  
Dott.ssa GRAZIA GIUFFRIDA  
(UDIENZA del 13 dicembre 2021)**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO  
PUBBLICITA’**

**LOTTO 1 : IMMOBILE SITO IN PALERMO , LARGO POZZILLO N.5  
PIANO 1° – F. 38 P.LLA 1413 SUB 27**

**Consulente Tecnico d’Ufficio: arch. Federica Lazzaro  
Custode Giudiziario: Avv. Michele Ingargiola**

## INDICE

PREMESSA

QUESITI

RISPOSTE AI QUESITI

RISPOSTE AI QUESITI:

1. Identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento
2. Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto
3. Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato
4. Procedere alla predisposizione di schema sintetico descrittivo del lotto
5. Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato
6. Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico
7. Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile
8. Specificare i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene
9. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale
10. Verificare l'esistenza di pesi o oneri di altro tipo
11. Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso
12. Procedere alla valutazione dei beni
13. Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota
14. Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della camera di commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio

## PREMESSA

Con provvedimento del 6/02/2021 il G.Es. Dott.ssa Grazia Giuffrida, del Tribunale di Palermo, sezione VI Civile Esecuzioni Immobiliari, ha nominato la sottoscritta arch. Federica Lazzaro Esperto Stimatore nella procedura esecutiva immobiliare N. R.Es. 545/2019, la quale ha prestato giuramento in via telematica mediante sottoscrizione con firma digitale del verbale di accettazione dell'incarico, depositato in data 16/02/2021.

**Debitori** della presente esecuzione immobiliare sono i sig.ri "A" e "B" proprietari della quota di 1/2 ciascuno dell'immobile pignorato; l'immobile è pignorato per intero.

**Creditore** procedente è "**Banca Nazionale del Lavoro s.p.a.**" rappresentato dagli Avvocati Vittorio Balestrazzi e Francesco Balestrazzi

**Titolo esecutivo:** Atto di Mutuo Fondiario in Notaio Vincenzo Maretta del 25 marzo 2010 g Rep. 25931 Racc. 13138 garantito da ipoteca volontaria iscritta in data 26 marzo 2010 ai nn. 19221/5349 sull'immobile: "*Appartamento facente parte del fabbricato sito in Palermo, Largo Pozzillo n. 5, posto al piano primo a destra salendo la scala unica, interno 4, e composto da ingresso, 4 vani, cucina, wc bagno, corridoio, ripostiglio e lavanderia; Iscritto in catasto al f 38, p.lla 1413/27, cat. A/4.*

*Il tutto con ogni singolo annesso e connesso adiacenze, pertinenze, accessorie quant'altro ritenuto immobile ai sensi di legge e vi sia in seguito trasportato con ogni conseguenza e senza pregiudizio di ogni altro diritto comunque competente"*

**Custode giudiziario nominato L'Avv. Michele gargiola**

**Creditori intervenuti:** ---

Dopo avere richiesto la documentazione catastale presso gli uffici competenti e avere dato comunicazione al debitore tramite raccomandata del 20/07/2021 e al creditore procedente e al custode giudiziario tramite P.E.C. (Allegato A), della data del primo sopralluogo fissata per giorno 29/07/2021, la sottoscritta ha effettuato, il sopralluogo dell'immobile pignorato sopra descritto, attualmente occupato dai Sig.ri "A" e "B", debitori esecutati, , comproprietari dell'immobile, che hanno consentito l'accesso, effettuando il rilievo metrico e fotografico dell'unità immobiliare ( come da verbale di sopralluogo – Allegato A).

La sottoscritta ha richiesto presso gli Uffici dello I.A.C.P. di Palermo, gestore del lotto, gli elaborati relativi alla edificazione del fabbricato e i documenti relativi all'abitabilità del fabbricato di cui l'immobile fa parte; i documenti ottenuti, si producono nel fascicolo degli Allegati.

Come prescritto nella sezione "C" del conferimento dell'incarico sono stati predisposti i seguenti elaborati:

- Perizia integrale Lotto 1: dove sono presenti i dati sensibili relativi al debitore e ai terzi;

Architetto Federica Lazzaro

Via Noce 97 , 90135 Palermo – cell. 330841649 – tel. e fax 0916834009

- Perizia per pubblicità Lotto 1: costituita dalla presente relazione epurata dai dati sensibili, dove sono state omesse le informazioni e gli allegati che possano rilevare l'identità del debitore o dei terzi ed ogni soggetto è indicato con una lettera dell'alfabeto.
- Fascicolo allegati Lotto 1: contenente gli allegati a cui si fa riferimento nella perizia alcuni dei quali riportanti dati sensibili.

### **QUESITI**

Il G.E. con il verbale di conferimento dell'incarico ha richiesto alla scrivente di eseguire un controllo preliminare consistente nel:

- *Verificare la completezza della documentazione depositata ex art 567 c.p.c. :*  
L'allegato n.2 relativo alla suddetta verifica è stato depositato in data 5 maggio 2021 e la documentazione risulta completa.
- *rispondere ai seguenti quesiti:*

1. *Identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento*
2. *Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto*
3. *Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato*
4. *Procedere alla predisposizione di schema sintetico descrittivo del lotto*
5. *Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato*
6. *Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico*
7. *Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile*
8. *Specificare i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene*
9. *Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale*
10. *Verificare l'esistenza di pesi o oneri di altro tipo*
11. *Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso*
12. *Procedere alla valutazione dei beni*
13. *Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota*
14. *Acquisire le certificazioni di stato civile , dell'ufficio anagrafe e della camera di commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio*

### **RISPOSTE AI QUESITI**

Di seguito si riportano quattordici paragrafi corrispondenti ai quattordici quesiti disposti dal G.E. e per ciascuno di essi verranno elaborate le relative risposte con riferimento alla documentazione richiesta ed allegata alla presente consulenza. Inoltre nella descrizione dello stato dei luoghi – quesito 2 – saranno inserite nel corpo stesso della relazione, fotografie e planimetrie dello stato di fatto, presenti anche nel fascicolo degli allegati.

#### **QUESITO 1. Identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento**

Il bene oggetto dell'esecuzione risulta così individuato nell'atto di pignoramento:

*“Appartamento facente parte del fabbricato sito in Palermo, Largo Pozzillo n. 5, posto al piano primo a destra salendo la scala unica, interno 4, e composto da ingresso, 4 vani, cucina, wc bagno, corridoio, ripostiglio e lavanderia; Iscritto in catasto al f 38, p.IIa 1413/27, cat. A/4. Il tutto con ogni singolo annesso e connesso adiacenze, pertinenze , accessorie quant’altro ritenuto immobile ai sensi di legge e vi sia in seguito trasportato con ogni conseguenza e senza pregiudizio di ogni altro diritto comunque competente”*

**Il diritto reale in titolarità** degli esecutati Sig.ri “A” e “B” corrisponde alla quota di 1/2 ciascuno della proprietà dell’immobile pignorato in forza di Atto di Compra Vendita in Notaio Enrica Lupo in data 25/03/2010, Rep 25930 Racc. 13137

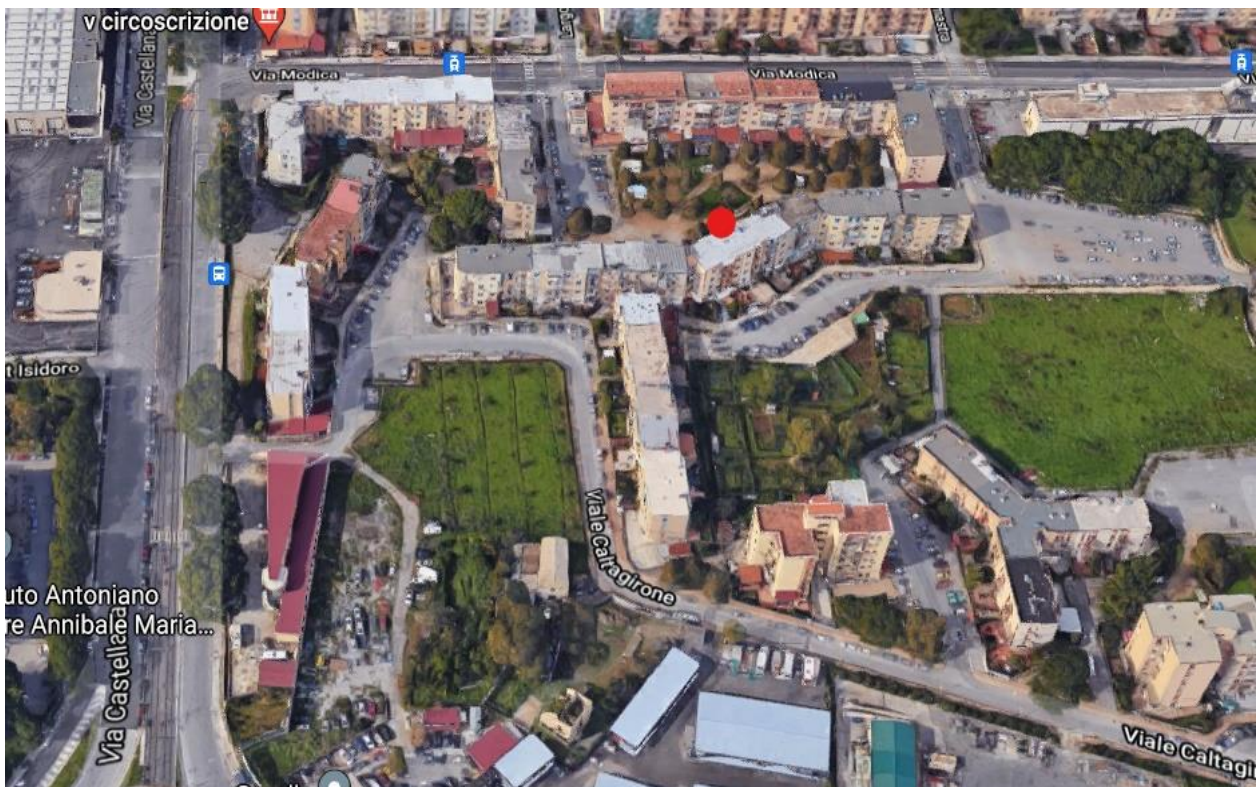
**L’immobile è pignorato per la quota dell’intero.**

Gli identificativi catastali risultano individuati chiaramente e sono corretti e aggiornati alla situazione attuale (all. C -documentazione catastale).

Trattandosi di un unico bene la scrivente procede alla formazione di un **lotto unico**: *Unità immobiliare ad uso abitazione di tipo popolare sita in Palermo Largo Pozzillo n.5 piano primo, interno 4. Confinante a nord con Largo Pozzillo , a sud con Largo Caltavuturo, a est con proprietà aliena, a ovest con vano scala condominiale e proprietà aliena.*

**QUESITO 2. Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.**

LOTTO UNICO: Unità immobiliare ad uso abitativo, di tipo economico popolare, sita in Palermo Largo Pozzillo n.5, piano primo, interno 4. In C.F. individuata al F. 38 part.IIa 1413 sub 27.



Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata si trova in Largo Pozzillo, zona Borgo Nuovo, a Palermo, dunque in una zona periferica della città in massima parte destinata ad edilizia economica e popolare, che si sviluppa al di sopra della circonvallazione.

La zona è servita dalle urbanizzazioni primarie e secondarie.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile presenta una struttura intelaiata in c.a. e solai latero cementizi; le facciate sono intonacate con balconi con soletta a mensola e parapetti misti in muratura e ringhiera in ferro; gli infissi sono in alluminio e avvolgibili in plastica, la copertura è piana. Il fabbricato sorge su uno slargo che corrisponde a Largo Pozzillo; si accede all'androne condominiale da un cancello posto su strada; nell'androne è ubicato il corpo scala che serve i quattro piani fuori terra di cui si compone il fabbricato; lo stesso non è dotato di ascensore.

In generale il fabbricato è in buone condizioni di manutenzione.

Si precisa che durante il sopralluogo si è constatato che il balcone sul retrospetto, quello chiuso con veranda, ha una pianta difforme rispetto la pianta rappresentata in planimetria catastale ma analoga a quella dei piani superiori in quanto la soletta del balcone e la ringhiera a destra del retro prospetto non sono perpendicolari allo stesso ma inclinate; sempre sul retro prospetto a destra del balcone il muro di tombagno del fabbricato risulta in continuità e in asse con il muro del fabbricato su tutti i piani e non sporgente come rappresentato in planimetria catastale.

Queste difformità si ritiene che siano imputabili ad errate rappresentazioni grafiche catastali in quanto l'intero fabbricato risulta coerente in ogni piano sia per allineamento dei muri di tombagno che per forma del balcone. Nel rilievo dello stato di fatto allegato è riprodotta la sagoma così come si presenta in realtà.



*Prospetto su Largo Pozzillo*



*Prospetto su Largo Caltavuturo*

Il bene oggetto della perizia è un'unità immobiliare ad uso abitativo di tipo popolare, sita al piano primo, salendo la scala a destra, del fabbricato di cui fa parte. L'immobile presenta due esposizioni, una, a nord su Largo Pozzillo e una, a sud su Largo Caltavuturo.

L'unità si compone di un ingresso che apre sul disimpegno: a sinistra si accede alla zona giorno-cucina e alla camera da letto matrimoniale, a destra alla lavanderia, al bagno e di fronte alla camera da letto singola.

Architetto Federica Lazzaro

Via Noce 97, 90135 Palermo – cell. 330841649 – tel. e fax 0916834009

Tutte le stanze sono dotate di propria apertura verso l'esterno. I locali della zona giorno - cucina si aprono sul balcone prospiciente Largo Pozzillo; la lavanderia e il servizio igienico si aprono sul balcone del retro prospetto il quale risulta chiuso con veranda con struttura precaria in alluminio e vetro.

Lo stato attuale dell'unità immobiliare al suo interno e la distribuzione degli spazi interni così come la destinazione dei singoli locali, non sono conformi allo stato originario come riportato in planimetria catastale.

In particolare la cucina è stata spostata e annessa alla zona giorno mediante la demolizione di un tramezzo ottenendo così un unico ambiente giorno-cucina con due ampie aperture che aprono sul balcone prospiciente Largo Pozzillo; nel locale occupato in origine dalla cucina è stata realizzata una lavanderia/ripostiglio da cui si accede al balcone chiuso con veranda del retro prospetto; i locali che erano destinati a ripostiglio, servizio igienico, e lavanderia, sono stati uniti e messi in comunicazione tra di loro mediante la demolizione di un tramezzo e la chiusura di un vano porta, realizzando un unico servizio igienico, dotato di propria apertura verso l'esterno; una delle due finestre presenti nel bagno che si apre all'interno della veranda è stata tompagnata.



Le su descritte difformità potranno essere regolarizzate da un punto di vista edilizio urbanistico con la trasmissione della CILA tardiva e relativa corresponsione della sanzione prevista e la regolarizzazione della veranda ex art 20 L.R. 4/2003 e con la trasmissione del nuovo documento DOCFA presso l'agenzia delle entrate per regolarizzare l'immobile catastalmente.

L'unità immobiliare è stata ristrutturata in epoca recente: presenta in tutta la casa pavimentazione in gres ceramico, il servizio igienico, dotato di lavello, wc e bidet e doccia, è rivestito sulle pareti fino ad un'altezza di ml 1,60; nel soggiorno, la parete attrezzata a cucina è anch'essa rivestita con piastrelle in gres ceramico fino ad un'altezza di ml 1,60 e dotata degli elettrodomestici necessari. Tutte le pareti e i soffitti sono intonacati; gli infissi interni sono in tamburato di legno, quelli esterni in alluminio preverniciato con vetro camera ed avvolgibili in plastica.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con piastre radianti alimentate da gas metano; la caldaia è ubicata nella veranda e fornisce anche l'acqua calda. L'impianto elettrico sottotraccia è di nuova realizzazione ma sprovvisto di relativa certificazione ex L46/90. L'impianto idrico sottotraccia è alimentato dall'acquedotto comunale e quello dei reflui scarica nella fognatura dinamica comunale.

L'immobile è dotato di due pompe di calore con motori esterni, una collocata nella cucina, una nella stanza da letto matrimoniale.

L'altezza utile dell'unità immobiliare è di ml 2,95.

L'immobile non è fornito di Attestato di Prestazione Energetica (APE) che dovrà essereredatto e i cui costi andranno sottratti al valore dell'immobile stesso.

L'immobile presenta una superficie utile interna pari a mq 95,54 calcolata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni di divisione, esclusi balconi e/o verande; le singole superfici utili di ogni locale sono riportate in pianta e nella seguente tabella:

	Superficie netta	esposizione	Altezza utile
soggiorno-cucina	mq 35,95	Sud--ovest	ml 2,95
Ingresso -disimpegno	mq 7,50		ml 2,95
ripostiglio/lavanderia	mq 8,90	Nord-est	
letto s	mq 11,80	Nord-est	ml 2,95
letto m	mq 21,74	Sud-ovest	ml 2,95
bagno	mq 9,65	Nord-est	ml 2,95
veranda	mq 2,94	Nord-est	ml 2,95
balcone	mq 7,74	Sud-ovest	

La superficie commerciale corrisponde a mq 113,69

Per il calcolo della superficie commerciale ci si è riferiti alle Norme UNI 10750/2005 e D.P.R. n. 138/98 che riportano i criteri di computo (cfr. quesito 12):

- *La somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni al 100% e perimetrali al 50%*
- *Le superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii, giardini;*
- *Le quote percentuali delle superfici delle pertinenze ( cantine posti auto coperti o scoperti , box)*

Superficie commerciale

Superficie lorda mq 110,00

Superficie balcone mq 7,74x 0,25 = mq 1,93  
(computata nella misura del 25%)

Superficie veranda mq 2,94x0,60 = mq 1,76  
(computata nella misura del 60%)

Superficie commerciale mq 110,00 + 1,93+ 1,76 = **mq 113,69**

### **QUESITO 3. Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato**

Cfr. All. C documentazione catastale, visura storica, estratto di mappa , planimetriacatastale



I dati catastali dell'immobile sono i seguenti:

Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Fg.	Part	sub	Cat.	Cl	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Utilità comuni
38	1413	27	A/4	5	6,5	Totale: 116,00 mq Escluse superfici scoperte: 113,00mq	€ 147,19	1	-
Indirizzo : Largo Pozzillo n.5 , piano 1 , interno 4									

La storia catastale del bene pignorato è la seguente:

**Periodo : dal 25/03/2010** l'immobile catastalmente risulta intestato a "A" e "B" per la quota di ½ ciascuno , giusto atto di C.V. in Notaio Lupo Enrica Rep 25930 del 25 marzo 2010 .

**Periodo: dal 31/03/2004** l'immobile catastalmente risulta intestato a M. T., M.G., M. L., M. G., M. V., M. E.a(1956), M. E. (1974), M. F., M. M., M. N., Meglio M. giusto atto di C.V in notaio Maria Armano Rep.25354

**Periodo : dal 29/06/2001** l'immobile catastalmete risulta intestato a M. T., M. G., M. L., M. G., M. V., M. E.(1956), M. E. (1974), M. F., M. M.,M. N., M. M.e(denuncia di successione di B.I.M.)

**Periodo dal 28/06/2000** l'immobile risulta intestato catastalmente a M. E. (1974), M.F., M.M., M. M., B. .R

**Periodo dal 15/02/1995** l'immobile risulta intestato catastalmente a B. I. M., M.T., M. G., M. G., M. L., M. G., M, V., M.o E.(1956), ,M. N., (denuncia di successione di M.M.)

**Periodo dal 06/04/1988** l'immobile risulta intestato catastalmente a M. M. in regime di comunione legale di beni giusto Atto di C.V, in Notaio Siciliano Rep. 6999

**Situazione dall'impianto meccanografico:** l'immobile risulta intestato catastalmete a "Gestione INA CASA"

### Esatta rispondenza formale

I dati catastali dell'immobile sono formalmente coerenti con quanto riportato nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione, e nell'atto di provenienza.(con riferimento a foglio, particella e subalterno)

### Variazioni

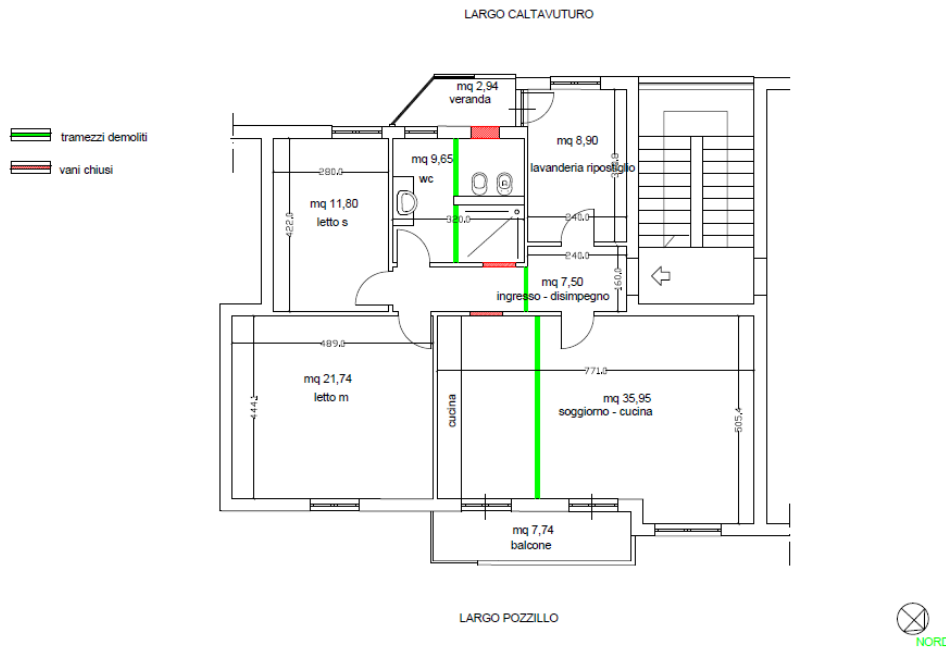
Dalla trascrizione dell'atto di pignoramento non si rileva alcuna variazione formale o materiale intervenuta nel bene pignorato riguardante i dati catastali identificativi essenziali dell'immobile e successivamente alla trascrizione dei dati riportati nel pignoramento.

### Difformità

Dal raffronto tra la attuale planimetria catastale e lo stato effettivo dei luoghi si è rilevato che esistono delle difformità nella distribuzione dei vani interni e nella loro

destinazione d'uso di cui si tratterà più approfonditamente nel paragrafo sulla regolarità urbanistica.

### Planimetrie stato attuale con evidenziate le modifiche apportate



Per regolarizzare l'immobile si prevede:

- una spesa di € 1.000,00 per la regolarizzazione edilizia urbanistica dell'immobile a mezzo di CILA TARDIVA oltre € 100,00 per i diritti di istruttoria e € 500,00 per spese tecniche ;
  - una spesa di € 73,50 ( mq 2,94 x € 25,00) oltre € 100,00 di diritti di istruttoria per sanare la veranda giusta L.R. 4/2003 art.20;
  - una spesa di € 500,00 per l'aggiornamento catastale DOCFA ;
  - una spesa di € 200,00 per redazione APE;
- Di tutto ciò si terrà conto in fase di stima.

### QUESITO 4. Procedere alla predisposizione di schema sintetico – descrittivo del lotto.

#### LOTTO UNICO

**L'immobile è pignorato per l'intero; i debitori esecutati, "A" e "B", sono proprietari per la quota di ½ ciascuno dello stesso.** L'immobile, a destinazione residenziale, fa parte di un edificio di edilizia economica- popolare ubicato in Palermo, in Largo Pozzillo n.5, piano primo, interno 4; è composto da ingresso, soggiorno-cucina, corridoio, due stanze da letto, bagno, lavanderia/ripostiglio, due balconi di cui uno chiuso con veranda. I locali sono dotati di propria apertura verso l'esterno, compreso il bagno; confina nord con Largo Pozzillo, a sud con Largo Caltavuturo a ovest con corpo scala e proprietà aliena, a est con proprietà aliena  
E' individuato nel N.C.E.U. del Comune di Palermo al F. 38 part.IIa 1413, sub 27.

Architetto Federica Lazzaro

Via Noce 97, 90135 Palermo – cell. 330841649 – tel. e fax 0916834009

L'edificio di cui l'immobile fa parte è stato costruito dalla Regione Siciliana in base alla Legge Regionale 19 maggio 1956 n.33 ; è munito di certificato di abitabilità, "prot. n. 8406 del 12- 10-1987 rilasciato dal Sindaco di Palermo per tutti gli immobili in gestione allo I.A.C.P.", come da attestato rilasciato dall'Ufficio dello I.A.C.P. della Provincia di Palermo (allegato E)

Lo stato attuale dei luoghi è difforme nella distribuzione interna e nella destinazione di alcuni locali che riguardano:

- Ampliamento del locale in origine destinato a soggiorno tramite la demolizione del tramezzo di separazione con il locale adiacente e la nuova destinazione di quest'ultimo a cucina;
- Demolizione del tramezzo di divisione tra servizio igienico e lavanderia e ripostiglio per realizzare un unico locale più ampio da destinare a servizio igienico;
- Tamponamento di una delle due finestre prospicienti il balcone chiuso a veranda;
- Chiusura del balcone del retro prospetto con struttura precaria in alluminio e vetro;
- Diversa destinazione d'uso del locale cucina in lavanderia.

Le su descritte difformità, trattandosi di opere interne, possono essere regolarizzate con la presentazione tardiva di CILA, la regolarizzazione della veranda e l'aggiornamento catastale. L'immobile pignorato non risulta dotato di attestato di certificazione energetica "A.P.E.". (D.lgs. 192/05)

**PREZZO BASE D'ASTA : € 92.850,00**

**QUESITO 5. Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**

**Cfr. – copia atto di provenienza – all. D documentazione catastale e visura storica – all. C La provenienza ventennale del bene è la seguente:-**

- L'immobile oggetto del presente pignoramento risulta di proprietà di "B" nata a Palermo il 15/05/1985 C.F.----- per la quota di 1/2 e di "A", nato a Palermo il 17/05/1985 C.F.-----
- per la quota di 1/2, i quali si dichiarano di stato civile libero, (al momento dell'acquisto dell'unità immobiliare i due compratori risultavano in stato civile libero; hanno contratto matrimonio in regime di separazione dei beni in data successiva all'acquisto, ovvero in data 29 dicembre 2010), loro pervenuto per acquisto fattone da M.F. (PA 12/04/1956), M. N. (PA 11/12/1953), da M.M. (PA 30/11/1991), da M.F. (09/11/1954) e M. T. (PA 01/09/1958), in virtù di atto di compravendita in notar Lupo Enrica del 25/03/2010, rep. 25930/13137, trascritto presso la Conservatoria di Palermo in data 26/03/2010 ai nn.19220/11710.
  - Ai suindicati M. F. e M. T. (in comunione di beni), M. N. e S. S. (in comunione di beni) e M. M. quanto sopra era pervenuto in virtù dei seguenti titoli:
    - 1) Atto di compravendita per notar Armando Maria del 31/03/2004, rep. 25354/5216, trascritto presso la Conservatoria di Palermo in data 06/04/2004 ai nn.15919/10413 con il quale M. T., in comunione dei beni con M. F. e M. N., in comunione dei beni con S. S., acquistano la quota di 260/720 di piena proprietà ciascuno del suddetto immobile da M. G. (PA 30/07/1962), da M.L. (PA 13/03/1952), da M. G. (PA 14/02/1960), da M. V. (PA 22/02/1967), da M.E. (PA 10/02/1956), da M. E. (PA 14/01/1974), da M. F.(PA 14/02/1972), da M. M. (PA 25/01/1971) e da B. R. (PA 08/04/1954).
- BENI DI PROVENIENZA EREDITARIA per i quali l'acquisto mortis causa sia intervenuto nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento:

Architetto Federica Lazzaro

Via Noce 97 , 90135 Palermo – cell. 330841649 – tel. e fax 0916834009

- 1) Successione di B. I. M. (PA 11/10/1930) e deceduta il 29/06/2001, giusta denuncia del 02/08/2001 num. 34 vol.43/1, trascritta presso la Conservatoria di Palermo il 04/08/2009 ai nn. 61182/42769 e relativa **accettazione tacita di eredità** per notar Armando Maria del 31/03/2004, rep. 25354/5216, trascritta presso la conservatoria di Palermo il 13/04/2010 ai nn. 22301/13953 con la quale M. T., M. N., M. G., M. L., M.G., M. V. e M. E. (PA 1956) , ricevono la quota di 1/12 di piena proprietà ciascuno, M. F.a e M. M. ricevono la quota di 1/48 di piena proprietà ciascuno del suddetto immobile;
- 2) Successione di M. G. (PA 21/02/1951) deceduto il 28/06/2000, giusta denuncia del 02/08/2001 num. 33 vol.43/1, trascritta presso la Conservatoria di Palermo il 04/08/2009 ai nn. 61181/42768 e **relativa accettazione tacita di eredità** per notar Armando Maria del 31/03/2004, rep. 25354/5216, trascritta presso la conservatoria di Palermo il 13/04/2010 ai nn. 22300/13952 con la quale M. M., M, E, (PA 1974) , M, F, e M, M. ricevono la quota di 1/144 di piena proprietà ciascuno e B. R. riceve la quota di 1/72 di piena proprietà del suddetto immobile;
- 3) Successione di M.M. (PA 06/06/1926) e deceduto il 15/02/1995, giusta denuncia del 02/08/2001 num. 32 vol.43/1, trascritta presso la Conservatoria di Palermo il 04/08/2009 ai nn. 61180/42767 e **relativa accettazione tacita di eredità** per notar Armando Maria del 31/03/2004, rep. 25354/5216, trascritta presso la conservatoria di Palermo il 13/04/2010 ai nn. 22299/13951 con la quale M. T., M. N., M. Gi., M. L., M. G., M.V., M. E. (PA 1956) e M. G. ricevono la quota di 1/24 di piena proprietà ciascuno e B.I. M.riceve la quota di 1/6 di piena proprietà del suddetto immobile.
- A M. M.(PA 06/06/1926), in comunione legale di beni con B. I. M., il suindicato immobile era pervenuto in virtù di Atto di C.V. in notaio Anna Maria Siciliano del 06/04/1988 rep. 6999/3872, trascritto presso la Conservatoria di Palermo in data 21/04/1988 ai nn. 17570/13541 e successivamente rettificato in notaio Ferraro Pietro con Atto del 09/12/2003 rep.11833 trascritto presso la Conservatoria di Palermo in data 09/01/2004 ai nn. 963/787 per errato identificativo immobile da potere dell'Istituto Autonomo Case Popolari Palermo.

Il bene pignorato corrisponde al bene oggetto dei passaggi di proprietà ; **la cronisotria catastale risulta aggiornata ai passaggi di proprietà avvenuti nel ventennio.**

**QUESITO 6. Verificare la regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

**L'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato è stato costruito a carico della Regione Siciliana in base alla L.R. 19 maggio 1956 n.33 e quindi dato in gestione allo I.A.C.P. della Provincia di Palermo ; è munito di certificato di abitabilità, "prot. n. 8406 del 12-10-1987 rilasciato dal Sindaco di Palermo per tutti gli immobili in gestione allo I.A.C.P.", come da attestato rilasciato dall'Ufficio dello I.A.C.P. del Comune di Palermo (allegato E)**

Il fabbricato risulta edificato su area destinata dal P.R.G. approvato con DPR n.110/A del 28/06/ 1962 a Z.T.O. "B2"; il P.R.G. vigente destina l'area a Z.T.O. B4b " *parte di territorio urbanizzato sulla base di piani di edilizia economica – popolare o sovvenzionata realizzate dopo gli anni '50*".

L'immobile non è soggetto a vincolo P.A.I.

La planimetria catastale che rappresenta l'unità immobiliare risulta difforme per quanto riguarda la forma del balcone nel retro prospetto e l'allineamento del muro di compagno sempre nel retro prospetto; queste difformità, imputabili ad errate rappresentazioni grafiche in considerazione che interessano tutti gli appartamenti

presenti nel fabbricato, dovranno essere oggetto di correzione in sede di presentazione del nuovo documento DOCFA.

L'immobile è parzialmente difforme dalla planimetria catastale per variazioni apportate alla distribuzione dei locali interni e alla loro destinazione:

- Il locale destinato a soggiorno è stato ampliato con la demolizione di un tramezzo ed unito al locale adiacente usato attualmente come cucina - pranzo;
- Il locale destinato a cucina è utilizzato come lavanderia ripostiglio ;
- Il servizio igienico è stato ampliato con demolizione del tramezzo che lo separava dal ripostiglio e dalla lavanderia ;
- Il balcone sul retro prospetto è stato chiuso con struttura precaria in alluminio e vetro ed usato come veranda;

Sudette difformità rientrano tra gli interventi regolarizzabili con la presentazione di una CILA tardiva per le opere di manutenzione straordinaria ; la veranda può essere regolarizzata giusta L.R. 4/2003 art.20; oltre successivo aggiornamento catastale mediante presentazione di documento DOCFA.

- Spese per la CILA tardiva per la regolarizzazione delle difformità sopra descritte pari a un costo forfettario di € **500,00** per spese tecniche, € **100,00** per diritti di istruttoria oltre € **1.000,00** di sanzione per presentazione tardiva;
- Spese per veranda pari a € 25,00 per ogni mq di veranda realizzato:  
mq 2,94 x € 25,00 = € 73,50 + € 100,00 (*diritti di istruttoria come da delibera Consiglio Comunale n.85/2015*) oltre spese tecniche pari a € 200,00 = € **373,50**;
- Spese per presentazione DOCFA presso il NCEU pari a € **500,00**;
- Spese per certificato APE : i costi per la regolarizzazione sono quelli inerenti la prestazione professionale di un tecnico abilitato che produca la certificazione relativa al consumo energetico dell'immobile, che nel caso in esame si può stimare pari a € **200,00**.

I su descritti costi saranno detratti dal valore stimato per l'immobile come specificato al quesito 12.

#### **QUESITO 7. Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.**

Il bene oggetto di pignoramento al momento del sopralluogo risulta occupato dai Sig.ri "A" e "B" coniugi in separazione legale dei beni , e dal loro figlio.

#### **QUESITO 8. Specificare i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene .**

Non risultano pendenti altre procedure esecutive diverse da quella del presente procedimento; né procedimenti giudiziari civili relativi al bene pignorato. Si precisa che una precedente procedura esecutiva immobiliare di pignoramento gravante su detto immobile iscritta al R.G N 336/2018 è stata dichiarata improseguibile in data 28/07/2019 con ordine di cancellazione della trascrizione.

Dalle Visure Ipotecarie risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Iscrizioni :**

Architetto Federica Lazzaro

Via Noce 97 , 90135 Palermo – cell. 330841649 – tel. e fax 0916834009

**Ipoteca volontaria** iscritta a Palermo il 26/03/2010 Reg. gen.19221 – Reg.part. n. 5349 per la Quota dell'intero , a garanzia di mutuo in notaio Lupo Enrica del 25/03/2010 Rep 25931/13138

A favore di: Banca Nazionale del Lavoro SpA c/n "A" e "B"

- **Trascrizioni:**

Pignoramento immobiliare trascritto a Palermo il 15/01/ 2020 Reg. gen. 1895 – Reg. part. 1324 emesso da Tribunale di Palermo

**A favore di :** Banca Nazionale del Lavoro SpA c/n "A" e "B"

**Oneri e vincoli a carico dell'acquirente**

Dagli atti e dalla documentazione esaminata non risultano altri oneri o vincoli a carico dell'acquirente.

**Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura**

- Le iscrizioni ipotecarie e le trascrizioni sopra descritte saranno cancellate nel contesto della procedura.
- Spese per la CILA tardiva: **€ 1.600,00;**
- Spese per regolarizzare la veranda ex L.R. 4/2003 art.20: **€ 373,50;**
- Spese per DOCFA pari a: **€ 500,00;**
- Spese per certificato APE : i costi per la regolarizzazione sono quelli inerenti la prestazione professionale di un tecnico abilitato che produca la certificazione relativa al consumo energetico dell'immobile, che nel caso in esame si può stimare pari a **€ 200,00;** Le su descritte spese saranno decurtate dal valore di stima dell'immobile.

**QUESITO 9. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.**

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto del presente pignoramento non ricade su area demaniale.

**QUESITO 10. Verificare l'esistenza di pesi o oneri di altro tipo.**

***(Censo- Livello- Uso Civico)***

Dalla documentazione reperita ed esaminata non risultano pesi o oneri di altro tipo gravanti sul bene.

**QUESITO 11. Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.**

In sede di sopralluogo i debitori esecutati hanno dichiarato che il fabbricato è costituito in condominio da marzo 2021 ed hanno fornito alla scrivente le ricevute dei pagamenti delle quote condominiali effettuate a partire da quella data e aggiornate alla data del sopralluogo, luglio 2021. (allegato E)

Non si ha notizia di procedimenti in corso.

**QUESITO 12. Procedere alla valutazione del bene**

**Criterio di stima: Metodo del confronto di mercato.**

Il metodo del confronto di mercato si basa sul principio della comparazione tra il bene oggetto di stima e altri simili e richiede una corretta rilevazione dei prezzi e delle caratteristiche dei beni che fanno parte dello stesso segmento di mercato cui appartiene l'immobile da valutare, oggetto di recenti compravendite da utilizzare per il confronto.

I dati immobiliari utilizzati per il confronto devono appartenere tutti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare e devono essere eseguite una serie di analisi che tengano conto di alcune regole: - gli elementi di confronto sono le caratteristiche peculiari degli immobili e delle transazioni che causano le variazioni dei prezzi corrispondenti;

per fare confronti tra un immobile comparabile e quello in esame, occorre esaminare i possibili aggiustamenti basati sulle differenze tra gli elementi di confronto.

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico comparativo che consiste nell'individuazione di alcuni parametri comuni tra il bene da valutare ed una classe di beni dalle caratteristiche simili per ubicazione, consistenza, vetustà, finiture, etc. presenti nel mercato.

Il parametro di riferimento scelto è il prezzo di vendita medio al mq relativo a unità immobiliari ricadenti in zona limitrofa l'immobile oggetto di stima.

Tale dato verrà ricercato tra le proposte di vendita da parte di Agenzie Immobiliari e i valori forniti dalla banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, rivalutate semestralmente. Individuato il valore medio al mq sarà variato in funzione dei coefficienti di correzione relative alle caratteristiche proprie dell'immobile oggetto di stima. Il coefficiente di correzione (K) viene calcolato secondo la seguente formula:

-  $K = 1 + (p/100)$  dove "p" è la percentuale di apprezzamento o di deprezzamento applicata all'immobile.

La formula su cui si basa il metodo di stima sintetico comparativo per valore medio è:

- $V = Sc \times V_{mq}$  dove
- V è il più probabile valore di mercato del bene preso in esame;
- Sc è la superficie commerciale dell'immobile;
- $V_{mq}$  è il valore dell'immobile a mq

**Per il calcolo della superficie commerciale**

Dati metrici

- |  |  |
|--|--|
| - Superficie lorda                                       | mq 110,00                                    |
| - Superficie balcone<br>(computata nella misura del 25%) | mq $7,74 \times 0,25 =$ mq 1,93              |
| - Superficie veranda<br>(computata nella misura del 60%) | mq $2,94 \times 0,60 =$ mq 1,76              |
| - Superficie commerciale                                 | mq $110,00 + 1,93 + 1,76 =$ <b>mq 113,69</b> |
| -  |  |

La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne (queste ultime considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con altre unità o con parti di

uso comune).

### **Calcolo del valore dell'u.i. al metroquadrato**

La formulazione del "valore unitario lordo" per metro quadrato di superficie tiene conto delle caratteristiche del bene; sono state considerate la vetustà e la struttura del fabbricato,

il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e manutenzione, le caratteristiche e la destinazione della zona. In sintesi sono stati considerati gli elementi che possono creare uno scostamento in più o in meno del valore del bene oggetto di stima, rispetto ad immobili simili che rivestono carattere di ordinarietà.

**Vamq = Vm x K** dove

- Vm è il valore medio a mq di immobili appartenenti alla stessa categoria e ubicati in zone limitrofe;
- K è il prodotto di più coefficienti di correzione .

Per la determinazione del valore a mq si riportano i seguenti dati ricercati tra le Agenzie Immobiliari e i valori proposti dall'OMI , e si proporrà la media ponderata degli stessi.

Pubblicazioni Agenzie Immobiliari:

- Immobiliare .it

Vendita immobile quadrilocale via Centuripe, piano 2° , Borgo Nuovo

Mq 137,00 richiesta € 125.000,00

Proposta immobiliare (€ 125.000/137 mq) € 912,00/mq

- Immobiliare .it

Vendita immobile quadrilocale via Casteldaccia , piano 3 , Borgo nuovo

Mq 120,00 richiesta € 98.000,00

Proposta immobiliare (€98.000/120,00 mq) € 816,00/mq

- Immobiliare

Vendita immobile esavani via Centuripe piano3, Borgo Nuovo

Mq 135,00 richiesta € 115.000,00

Proposta immobiliare (€ 115.000/135,00 mq) € 851,85/mq

- Immobiliare.it

Vendita immobile quadrivani via Centuripe piano2, Borgo Nuovo

Mq 100,00 richiesta € 110.000,00

Proposta immobiliare ( € 110.000/100,00 mq) € 1.100,00

Proposta valore medio di vendita al metroquadrato da parte delle Agenzie immobiliari :

€ (912,00+816,00+851,00+1.100,00)/4

- Valore medio Ag. Imm. : **€ 919,75/mq**



Dati OMI pubblicati nel secondo semestre 2020 per la provincia di Palermo, zona E19 "Suburbana / Cruillas-Brunelleschi- CEP- Trabucco -Borgo Nuovo" , destinazione "Residenziale – abitazioni di tipo economico": valore di vendita minimo € 790,00/mq , massimo € 1.100,00/mq.

Valore medio dati OMI : € (790,00+1.100,00)/2

-Valore medio OMI: € 945,00/mq

Si ritiene opportuno stabilire un valore medio di vendita al metro quadrato pari a:

**Valore medio di vendita** € 920,00/mq

**Calcolo coefficiente di correzione  $K = 1+(p/100)$**

dove p è la percentuale di apprezzamento o di deprezzamento applicato all'immobile. Più precisamente viene calcolato riferendosi agli standards relativi all'unità immobiliare (standard sociale, dimensione, posizione e qualità del manufatto).

I coefficienti che si applicano sono desunti dalle tabelle pubblicate sui testi degli autori "Carnevali, Curatolo, Palladino" e " M. Moncelli" che sintetizzano i valori da attribuire sulla scorta delle caratteristiche riscontrate nelle unità immobiliari da stimare. I coefficienti che si applicano relativamente alle caratteristiche dell'unità immobiliare pignorata sono:

**K1:** standard sociale . Esprime la qualità dell'edificio rispetto a quella media della zona . L'edificio dove è ubicata l'unità immobiliare è un fabbricato plurifamiliare di tipologia economica- popolare, con finiture di tipo economico; l'epoca di costruzione è antecedente al 1967.

La zona di Borgo Nuovo è interessata esclusivamente da edilizia economica – popolare con caratteristiche simili a quelle del fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato; Non si attribuisce alcuna percentuale di apprezzamento

Coefficiente di correzione pari a  $K1 = 1,00$

**K2:** standard dei servizi. Esprime apprezzamento per la presenza di servizi non ordinari come giardini, portierato, etc. L'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare non è dotato di servizi particolari, non è dotato di ascensore né di spazi comuni, né di portiere.

Non si attribuisce alcuna percentuale di apprezzamento.

Coefficiente di correzione pari a  $K2 = 1,00$

**K3** : standard di manutenzione. Esprime un deprezzamento per le spese di manutenzione straordinaria che si dovranno affrontare.

L'edificio si presenta in buone condizioni di manutenzione sia in merito ai prospetti che alle parti interne comuni;

Non si attribuisce alcuna percentuale di deprezzamento

Coefficiente di correzione pari a  $K3= 1.00$

**K4:** dimensioni dell'u.i.. esprime un apprezzamento per le unità immobiliari di taglio piccolo e un deprezzamento per quelle di taglio grande.

L'unità immobiliare presenta una superficie commerciale pari a mq 113,69 dunque un taglio medio /grande .

Non si attribuisce alcuna percentuale di deprezzamento

coefficiente di correzione pari a  $k4 = 1,00$

**K5** : posizione dell'u.i.. Esprime un apprezzamento o un deprezzamento che tiene conto del piano, della vista e dell'esposizione. L'u.i. è ubicata al primo piano fuori terra; le

Architetto Federica Lazzaro

finestre sia sul prospetto principale che sul retro aprono su aree libere, garantendo una buona luminosità. Si attribuisce una percentuale di apprezzamento del 2%

Coefficiente di correzione pari a

$K_5 = 1,02$

**K6** : caratteristiche del manufatto. Esprime un apprezzamento o deprezzamento che tiene conto delle caratteristiche intrinseche dell'u.i. e del suo stato di manutenzione.

L'u.i. presenta una buona distribuzione degli spazi, aperture su due fronti, buono stato di manutenzione e delle finiture; gli infissi sono del tipo con doppi vetri; è dotato di un solo

servizio igienico; gli impianti sono funzionanti anche se non di recente realizzazione; il riscaldamento è autonomo. Si attribuisce una percentuale di apprezzamento del 5%.

Coefficiente di correzione pari a

$K_6$

$= 1,05K_{tot} = 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,02 \times 1,05 = 1,07$

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

$V_{mq} = V_m \times K = € 920,00 \times 1,07 = € 984,40 /mq$

il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima è dunque:

**$V = S_c \times V_{mq} = mq 113,69 \times € 984,40 = € 111.916,43$**

A questo valore occorre detrarre i costi per: regolarizzazione edilizia delle difformità tramite CILA tardiva; regolarizzazione della veranda; presentazione del DOCFA; attestazione di conformità energetica (APE).

Da cui:

Stima del più probabile valore di mercato	€ <b>111.916,43 a detrarre</b>
CILA (comprensivi di spese tecniche)	€ 1.600,00
Veranda	€ 373,50
DOCFA	€ 500,00
Costi APE	€ <u>200,00</u>
	€ <b>109.242,93</b>

**Valore del bene** (al netto dei costi per la sua regolarizzazione) € **109.242,93**

Per la determinazione del prezzo a base d'asta, al valore di mercato sopra determinato, si applica una decurtazione del 15% che tiene conto delle variabili e delle peculiarità di una vendita forzata rispetto a una vendita su libero mercato.

**Prezzo a base d'asta in c.t.:**

€ **92.850,00**

- **Si riassumono i dati dell'immobile e i valori di stima:**

L'immobile residenziale di tipo economico- popolare ubicato in Palermo, via Largo Pozzillo n.5, piano primo; composto da soggiorno-cucina, corridoio, due stanze da letto, bagno, lavanderia, veranda, balcone; tutti i locali sono illuminati ed areati.

Architetto Federica Lazzaro

Via Noce 97, 90135 Palermo – cell. 330841649 – tel. e fax 0916834009

Confinante a nord con Largo Pozzillo , a sud con Largo Caltavuturo, a est con proprietà aliena, a ovest con vano scala condominiale e proprietà aliena.

E' riportato nel N.C.E.U. del Comune di Palermo al F. 38 part.IIa 1413 , sub 27.

L'edificio di cui l'immobile fa parte, costruito dalla Regione Siciliana in base alla Legge Regionale 19 maggio 1956 n.33 , è munito di certificato di abitabilità, "prot. n. 8406 del 12- 10-1987 rilasciato dal Sindaco di Palermo per tutti gli immobili in gestione allo I.A.C.P." (allegato E)

L'immobile deve essere regolarizzato per le opere interne difformi con CILA tardiva ; per la realizzazione della veranda con art 20 L.R. 4/2003

Lo stato di conservazione generale dell'immobile è buono.

### Valore stimato

- Valore di mercato	€ 111.916,43
- Valore unitario	€ 984,40/mq
- Valore del bene (al netto dei costi di regolarizzazione)	€ 109.242,93
- Prezzo a base d'asta (€ 109.242,93 -15%)in c.t.	€ 92.850,00

### **QUESITO N.13 . Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati perla sola quota**

L'immobile è oggetto di pignoramento per l'intera quota.

### **QUESITO N.14. Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.**

Cfr. All. B

Dall'estratto per riassunto degli Atti di Matrimonio risulta che il Sig.re "A" e "B" hanno contratto matrimonio in data 29 dicembre 2010 in regime patrimoniale di separazione dei beni.

Elenco Allegati:

Allegato A- verbale di sopralluogo ;

Allegato B- documentazione anagrafica;

Allegato C – documentazione catastale: visure storiche, estratto di mappa, planimetria, ispezione ipotecaria immobile;

Allegato D- atto di compravendita

Allegato E – documentazione edilizio-urbanistica : Attestato di Abitabilità IACP comune di Palermo; quote condominiali

Allegato F – rilievo planimetrico stato attuale scala 1:100;

Allegato G – documentazione fotografica;

Allegato H – dati OMI dell'Agenzia dell'Entrate ; dati Agenzie Immobiliari

Allegato M- identità soggetti debitori .

La sottoscritta ritiene, con la presente, di avere assolto l'incarico ricevuto e, ringraziando per la fiducia, rimane a disposizione del Sig. Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento.

Palermo lì novembre 2021

Arch. Federica Lazzaro