

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO
SEZIONE VI CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.ES.n 136/2020

GIUDICE ESECUTIVO: DOTT. FABRIZIO MINUTOLI

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROMOSSA DA

JULIET SPA (rappresentato dall'Avvocato C V)

CONTRO

B (rappresentato dall'Avvocato R S)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Custode Giudiziario: Avv. Alba Tranchina

Consulente tecnico di Ufficio: Ing. Ornella Leone

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE PERITALE LOTTO UNICO

" Villa unifamiliare, località Pizzo Sella di Monte Gallo, via Grotte Partanna n.5, elevata due piani fuori terra oltre piano interrato, con annessa area scoperta, identificato al C.F. di Palermo al foglio 1 part 1374 sub 59 e part 1443 graffate"

Palermo, 07/10/2023

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pag. 1 di 50



RELAZIONE PERITALE LOTTO UNICO



La presente relazione di consulenza si suddivide nei seguenti capitoli:

- 1) *Premessa e mandato* pag.2
- 2) *Svolgimento delle operazioni peritali* pag.3
- 3) *Risposte ai quesiti contenuti nel mandato* pag.3
- 4) *Allegati* pag. 50



1) PREMESSA E MANDATO



Con provvedimento del 29/06/2021 (notificato mezzo PEC) il G.ES. Dott. Fabrizio Minutoli nominava la sottoscritta Ing. Ornella Leone quale esperto estimatore nell'esecuzione immobiliare nr 136/2020 promossa da SIENA NPL 2018 S.R.L. per questo atto rappresentata da JULIET SPA contro la Signora B , conferendo l'incarico meglio spiegato nel DECRETO DI NOMINA DELL'ESPERTO PER LA STIMA DEI BENI PIGNORATI E DI FISSAZIONE DELL'UDIENZA EX ART 569 C.P.C., fissando, per la comparizione delle parti, udienza il 13/04/2022 ore 09.30. Il bene oggetto della procedura esecutiva risultava così indicato nell'atto di pignoramento notificato in data 07/03/2020 e trascritto il giorno 28/04/2020 ai nn.16504/311335 a favore di SIENA NPL 2018 S.R.L. contro B per la quota di $\frac{1}{2}$ indiviso di intera proprietà " *Villa unifamiliare, località Pizzo Sella di Monte Gallo, via Grotte Partanna n.5, elevata due piani fuori terra oltre piano interrato, con annessa area scoperta, identificato al C.F. di Palermo al foglio 1 part 1374 sub 59 e part 1443 graffate*"

La sottoscritta, nominata esperto stimatore, prestava giuramento in via telematica, mediante sottoscrizione con firma digitale del verbale di accettazione dell'incarico depositando nel fascicolo telematico il giorno 01/07/2021.

A seguito del pagamento dell'acconto, come previsto da Decreto di nomina, da parte del creditore procedente, la sottoscritta provvedeva a depositare telematicamente in data 21/12/2021 il modulo di controllo preliminare di verifica della completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. eseguita di concerto con il Custode Giudiziario nominato Avv. Alba Tranchina .

Con provvedimento del 17/3/22, il Giudice dell'esecuzione, letta la relazione depositata il 09/03/2022 dalla sottoscritta esperta e dal custode giudiziario Avv. Alba Tranchina, sospendeva le operazioni di stima assegnando al creditore procedente termine per le deduzioni rispetto a quanto rappresentato e con provvedimento del 07/04/2022, rinviava l'udienza già fissata dal 13/04/2022 alla data del 23/11/2022 concedendo tempo al creditore procedente per le attività di cui è stato onerato e in tale occasione disponeva



della prosecuzione delle operazioni di stima e onerava le parti e gli ausiliari di compiere ogni più ampia ed opportuna attività di verifica ed acquisizione documentale al fine di proseguire l'attività esecutiva e fornire un quadro informativo completo per la vendita e rimetteva le parti e gli ausiliari all'udienza del 14 giugno 2023, ore 9.30 per provvedere ai sensi dell'art. 600 c.p.c. differendo poi la stessa alla data del 08/11/2023 ore 9.30.

2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta, per l'espletamento dell'incarico conferito, fissava l'inizio delle operazioni peritali sui luoghi per il giorno 08/03/2022 alle ore 10,00 avendo dato comunicazione al debitore esecutato Sig.ra B e al Dott. Luca Orlando n.q. di curatore dell'eredità giacente del defunto coniuge A. Il primo accesso aveva avuto esito negativo per assenza del debitore esecutato e pertanto venivano rinviate le operazioni peritali a data da concordare.

Il sopralluogo di avvio operazioni peritali di primo accesso avveniva in data 02/03/2023 e la scrivente procedeva al rilievo metrico-fotografico dei luoghi ; in tale occasione si concordava il proseguo delle operazioni peritali alla data del 31/03/2023, avendone dato comunicazione ufficiale al debitore esecutato B oltre che all'Avv. Alba Tranchina nominata custode giudiziario e al Dott. Luca Orlando n.q. di curatore dell'eredità giacente nominato in data 23/04/2021 RG 1956/2021 in luogo degli eredi E, C, D i quali in data 05/10/2011 innanzi al Dott. Francesco Paolo Castellana, Notaio in Palermo, N. 4320 di Repertorio N. 1696 di Raccolta, manifestavano la volontà di rinuncia alla eredità del loro padre A deceduto in Palermo il 08/08/2011, registrando tale atto il 10 ottobre 2011 al N. 17917/1T.

La presente relazione riepiloga le attività svolte e le conclusioni cui si è pervenuti dopo aver ultimato lo studio dei documenti, gli accertamenti catastali e i sopralluoghi, nonché le indagini di mercato per la stima del prezzo a base d'asta dell'immobile oggetto del pignoramento.

3) RISPOSTE AI QUESTITI CONTENUTI NEL MANDATO

- 1- Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento;
- 2- Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto;
- 3- Procedere all'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 ed oneri giuridici gravanti sul bene.

9- Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale;

10- Verificare l'esistenza di pesi e di 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.

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

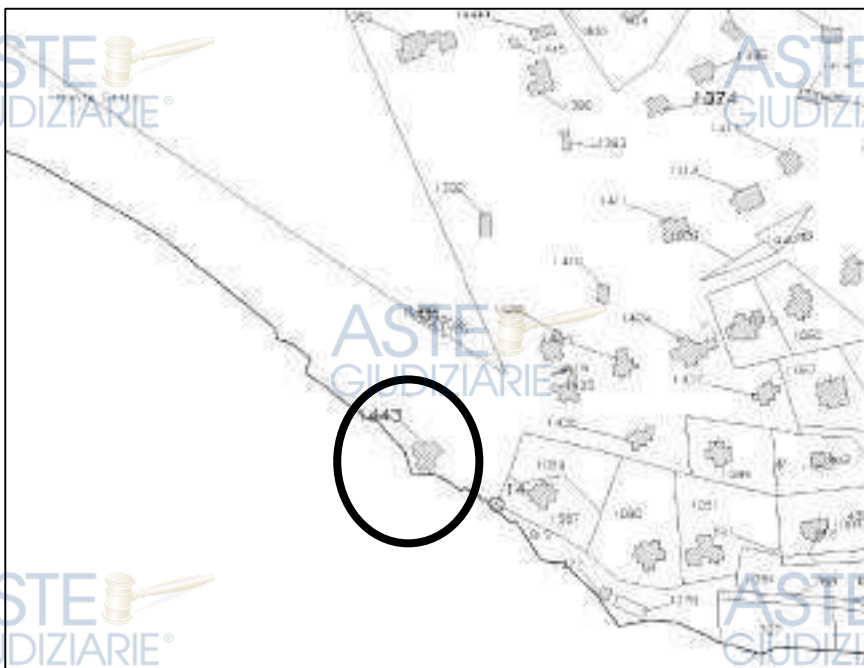
Diritti reali: Diritto quota di $\frac{1}{2}$ indiviso di piena proprietà. Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità all' esecutato in forza dell'atto compravendita, trascritto in suo favore, in Notaio Tommaso Drago in Palermo, in data 31/05/1991 ai numeri repertorio 101546 raccolta 7055 contro B G per conto della S P M srl.

In ordine alla verifica della corrispondenza tra i diritti reali pignorati e quelli di titolarità in capo al soggetto esecutato, la stessa ha dato esito positivo.

Bene oggetto del pignoramento: Villa unifamiliare, località Pizzo Sella di Monte Gallo, via Grotte Partanna n.5, elevata due piani fuori terra oltre piano interrato, con annessa area scoperta, identificato al C.F. di Palermo al foglio 1 part 1374 sub 59 e part 1443 graffate.

In ordine alla verifica della identificazione del bene pignorato, anche in questo caso, la stessa ha dato esito positivo.

Non si rilevano difformità formali tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo.



Estratto di mappa



Foto aerea, Fonte Google Maps

FORMAZIONE DEL LOTTO PER LA VENDITA: LOTTO UNICO.

La tipologia di immobile pignorato si configura come villa unifamiliare con destinazione civile abitazione.

Identificazione catastale: Villa unifamiliare, località Pizzo Sella di Monte Gallo, via Grotte Partanna n.5, elevata due piani fuori terra oltre piano interrato, con annessa area scoperta, identificato al C.F. di Palermo al

foglio 1 part 1374 sub 59 e part 1443 graffate. Categoria A/7, Consistenza 10 vani, Superficie catastale Totale: 195 m², escluse aree scoperte 185 m.

L'immobile confina a Nord/Est con Monte Gallo, A sud con foglio 1 part 1587 L'accesso all'immobile avviene da Via Grotte Partanna n 5 e fa parte di un complesso residenziale denominato Gli Aquiloni.

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

Descrizione della zona: La villa è ubicata in Palermo, situato in località a nord di Palermo denominata Pizzo Sella, che risulta essere un brullo promontorio che domina il golfo di Mondello. A pochi minuti di auto si arriva nella zona di Mondello, alla Riserva di Capo Gallo e si imbecca subito lo svincolo autostradale direzione Trapani o Catania/Messina.

In particolare, il bene pignorato si trova in una zona di Palermo a carattere residenziale, con la presenza di numerose ville indipendenti, silenziosa e immersa nel verde e gode di ottima panoramicità trovandosi a circa 600 metri dal livello del mare raggiungibile a 5 minuti di auto.



Descrizione della bene pignorato: L'immobile oggetto di perizia è una villa indipendente composta da 3 elevazioni fuori terra oltre terreno, portici coperti, corpo fabbrica sul retro. Ha un ampio giardino, portici coperti che girano intorno al perimetro dell'edificio alto circa 11 metri. L'edificio è ad uso residenziale e adibito a civile abitazione. L'accesso avviene da Via Grotte Partanna 5 percorrendo la stradella che delimita il residence "Gli Aquiloni" e gode di servizio di portineria. La villa si trova ubicata in fondo a tale stradella percorribile sia a piedi che con la vettura. Dopo avere percorso tale stradella si arriva alla proprietà oggetto di perizia cui si accede attraverso un cancello. Si presenta molto curato, circondato da alberi pluridecennali e da ampio giardino. Il panorama che si apre davanti è quello consente la vista della città di Palermo.

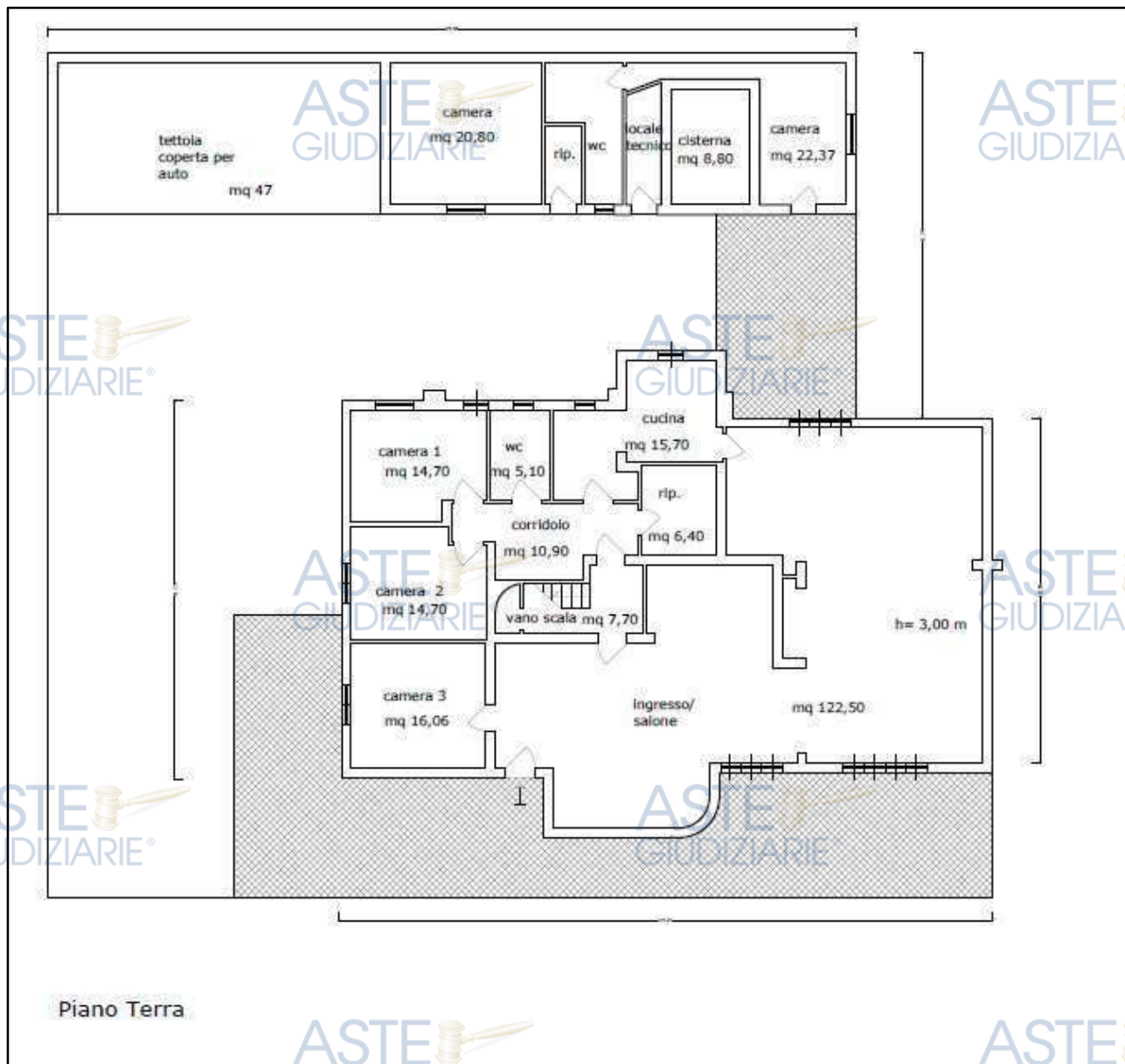
Si procede quindi a dare una descrizione dettagliata dei luoghi, oltre alla rappresentazione grafica dell'immobile e le rispettive misure rinvenute. Le fotografie si ritengono utili per la comprensione dello stato dei luoghi, delle superfici attuali e di quelle catastali e della loro destinazione d'uso cui si farà riferimento ai fini della valutazione di stima.



L'immobile si presenta con struttura portante in cemento armato. L'impianto elettrico e termico sono di tipo con sistema a tubi sottotraccia e collettore e con corpi scaldanti a parete di tipo radiatore. La tipologia di impianti è realizzata per villa unifamiliare nel suo insieme e non presenta impianti indipendenti per livello di piano.

La planimetria dello stato dei luoghi è la seguente così come sono stati rinvenuti.

La superficie tratteggiata, raffigurata in planimetria, è esterna e gode di copertura grazie a una tettoia con travi e pilastri in legno sul prospetto principale e in cemento armato sul prospetto posteriore; questo ultimo collega l'abitazione posta al primo piano al parcheggio auto posto sul retro.



L'unità immobiliare nello stato di fatto al piano terra è alla data del sopralluogo così composta, indicando la superficie calpestabile o utile e nominando gli ambienti così come da planimetria su indicata:

Piano terra :

- salone /ingresso mq 122,50
- cucina 15,70

- wc mq 5,10
- camera 1 mq 13,70
- camera 2 mq 14,70
- camera 3 mq 16,06
- corridoio mq 10,90
- ripostiglio mq 6,40
- vano scala mq 7,74
- porticato coperto mq 96

Tutte le pareti e i soffitti sono definite con intonaco ; L'altezza interna è rilevata in mt 3

Il corpo fabbrica esterno è così composto:

tettoia a copertura delle auto mq 47

camera mq 20,80

camera con wc mq 22,37

ripostiglio mq 3

locale tecnico mq 4,12

locale cisterna mq 8,80

Valore complessivo superficie utile calpestabile di piano terra è pari a 259 mq oltre terrazzi e locali tecnici e posto auto coperto.

Il piano terra: l'ingresso principale è posto sul fronte, presenta poi sia sul fronte principale sia sul retro delle porte finestre che consentono l'accesso agli spazi esterni. Il fronte principale è dotato di portico che su di un lato prosegue per un tratto formando una L. Sui 4 lati segue pavimentazione calpestabile che è separata dal giardino con prato all'inglese da un muretto basso. Dal portone di ingresso si accede a un ampio ingresso che conduce a destra a un salone doppio, a sinistra a una camera e di fronte al vano scala. Dal vano scala si può accedere a un corridoio che disimpegna le camere sul retro, nell'ordine: ripostiglio, cucina (comunicante a sua volta con il salone doppio), bagno e due camere.

Dal camminamento esterno, si può accedere a un corpo di fabbrica staccato dal corpo principale posto sul retro dell'edificio. Esso è composto da due camere poste all'estremità del corpo, un bagno, due ripostigli

e locale cisterna. Dal bagno, tramite porta interna e uno stretto corridoio che passa dietro il locale cisterna, si raggiunge una delle due camere. Questo corpo di fabbrica ha poi una porzione adibita a tettoia per la rimessa delle automobili.

I pavimenti sono tutti in marmo rosso ad eccezione della cucina che ha una pavimentazione in cotto e del bagno che presenta rivestimenti in ceramica smaltata. Il vano scala è in marmo bianco per tutto il suo sviluppo.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Il primo piano: è accessibile sia da scala interna sia dal retro tramite un ponte di collegamento tra la terrazza e lo spiazzo esterno. Dal vano scala si giunge a un ampio salone doppio che presenta balcone sul fronte principale e un ampio terrazzo che confina anche con la cucina. Dal salone si accede a una camera che ha anch'essa accesso al balcone e a un piccolo disimpegno che serve un'ampia cucina e il locale lavanderia (quest'ultima comunicante con due vani ripostiglio). Dal vano scala si ha accesso, poi, a un corridoio che disimpegna un ampio bagno, una camera, la camera padronale con cabina armadio, bagno in camera e una piccola terrazza a uso privato. Dalla cucina, oltre all'accesso al terrazzo in comune con il salone, si ha sul retro accesso a un altro terrazzo da cui è possibile raggiungere lo spiazzo esterno prima citato.

I pavimenti del piano sono tutti in marmo rosso, ad eccezione della cucina che è in cotto, dei bagni che sono in ceramica smaltata e della camera padronale che presenta il parquet. Le terrazze hanno tutte una pavimentazione in cotto. Le ringhiere delle terrazze e dei balconi sono in ferro verniciato.

La planimetria dello stato dei luoghi è la seguente così come sono stati rinvenuti.

L'unità immobiliare nello stato di fatto al piano primo è alla data del sopralluogo così composta, indicando la superficie calpestabile o utile e nominando gli ambienti così come da planimetria su indicata:

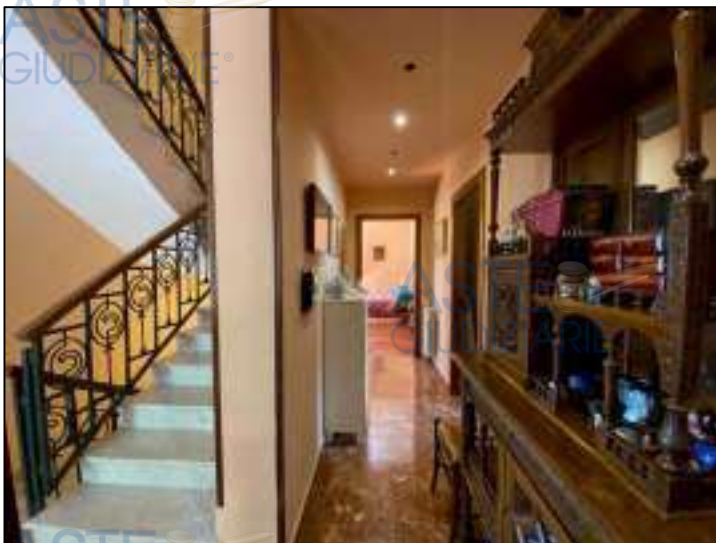
Piano primo:

- salone /ingresso mq 50
- cucina 25
- wc 1 mq 17,20
- wc 2 mq 11,90
- camera 1 mq 16,60
- camera 2 con spazio armadi mq 31,60
- camera 3 mq 17,04
- lavanderia e dispensa mq 11,72
- corridoio mq 7,42
- terrazzi mq 51,37



Valore complessivo superficie utile calpestabile di piano primo è pari a 189 mq oltre terrazzi.





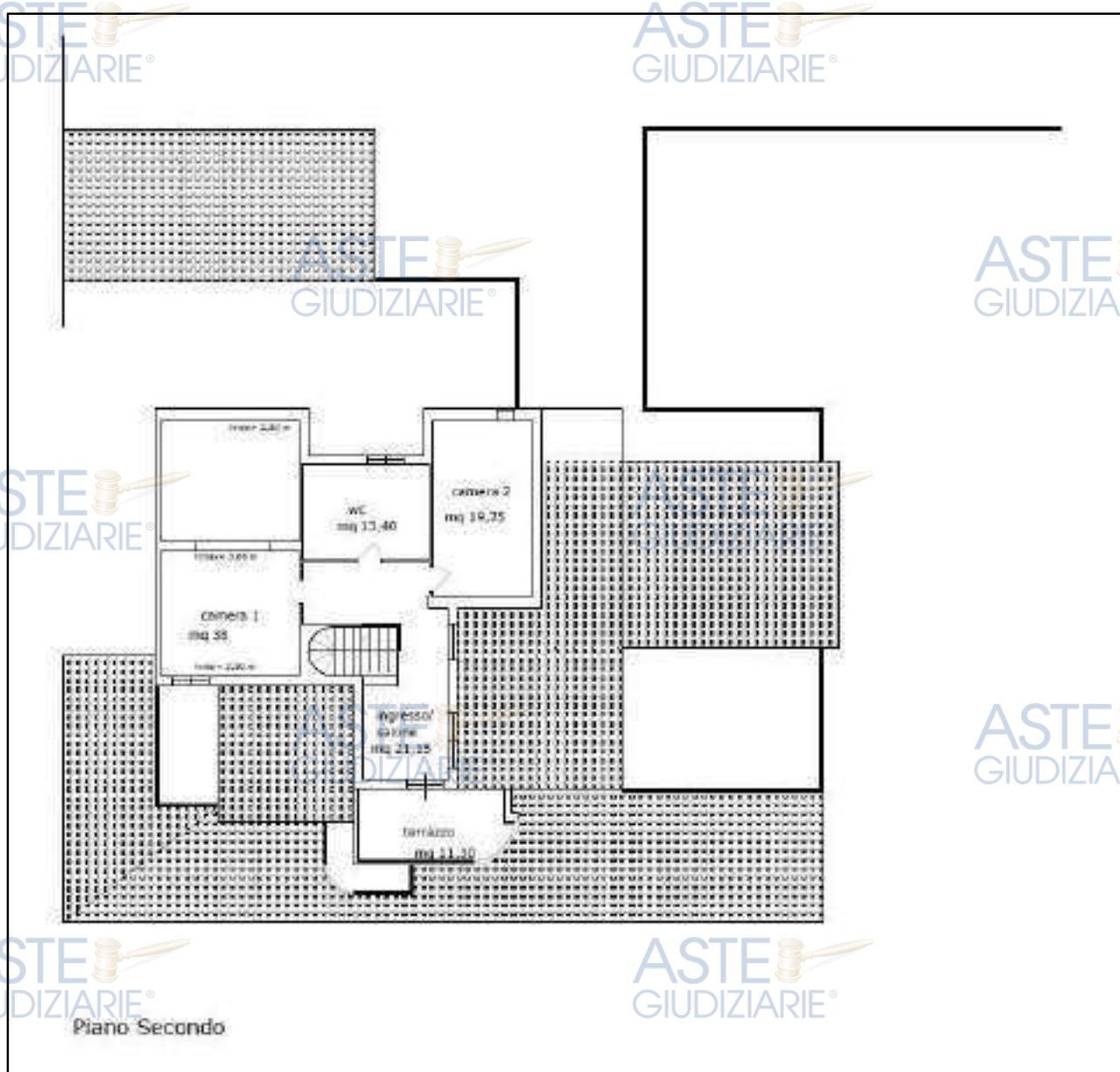


Piano mansardato/Secondo piano: è raggiungibile solo tramite il vano scala interno che conduce a una zona soggiorno che da un lato ha accesso a un ampio balcone, dall'altro a un corridoio che conduce a 3 camere e a un ampio bagno.

I pavimenti della mansarda sono tutti in parquet, ad eccezione del bagno che ha un rivestimento in ceramica smaltata.

Gli esterni: l'immobile presenta intonaco su tutte le superficie verticale di colore ocre, gli infissi sono tutti in legno di buona finitura con le persiane come scuri, le pavimentazioni esterne sono in parte in cemento stampato e in parte in cotto. Le coperture sono rivestite tutte da tegole in terracotta.

La planimetria dello stato dei luoghi è la seguente così come sono stati rinvenuti.



L'unità immobiliare nello stato di fatto al piano secondo è alla data del sopralluogo così composta, indicando la superficie calpestabile o utile e nominando gli ambienti così come da planimetria su indicata:

Piano secondo:

- salone /ingresso mq 21,15
- wc 1 mq 13,40
- camera 1 mq 38
- camera 2 mq 19,25
- terrazzo mq 11,30

Valore complessivo superficie utile calpestabile di piano secondo è pari a 92 mq oltre terrazzi.

ASTE
GIUDIZIARIE®

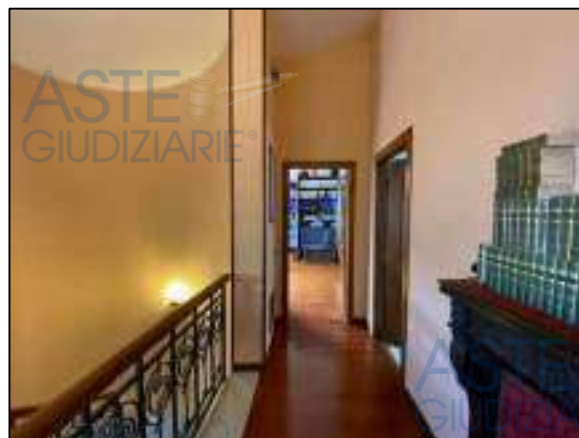


ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

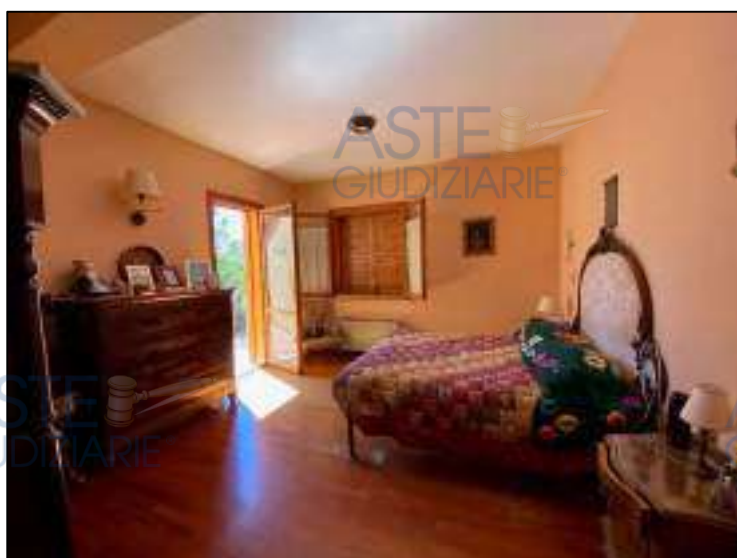


ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





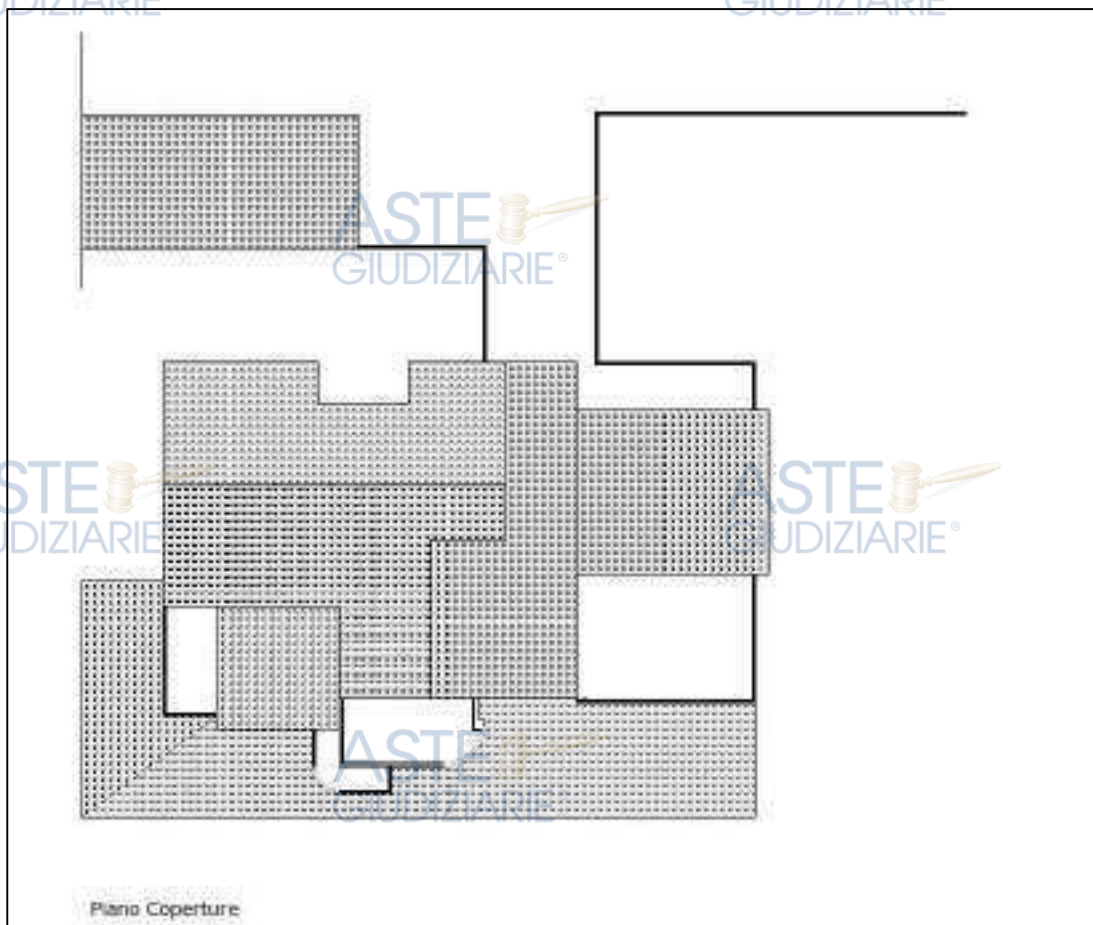
ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

La tavola delle coperture si presenta come da planimetria seguente.



Fonte Google Maps

CALCOLO DELLE SUPERFICI:

Ai fini della valutazione dell'immobile il parametro di riferimento è la superficie commerciale per il cui calcolo ci si è attenuti a quanto riportato nel Manuale Della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, facendo riferimento per il calcolo della superficie delle pertinenze accessorie al DPR 138/98.

La superficie commerciale vendibile di un immobile risulta pari alla somma della superficie coperta e della superficie accessoria non residenziale ragguagliata o omogeneizzata (A+B). La superficie commerciale è pari alla somma di:

- A) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- B) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.)
 - verande portici e tettoie.

Nel computo della superficie commerciale complessiva non vengono determinati i seguenti spazi: – vuoti tra il terreno (terrapieno) e il solaio inferiore del fabbricato; – spazi all'interno dei tetti ventilati (sottotetti non praticabili); – copertura a terrazzo non praticabile; – superficie occupata dalle canne di aerazione o fumarie, dagli eventuali camini, dai cavedi; – superfici o locali occupati dagli impianti tecnici.

La misurazione:

- dei vani principali e accessori diretti si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne –perimetrali
(queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98). In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

Tale superficie è pari a 246 mq (Piano Terra), a 224 mq (piano Primo), a mq 110 (piano secondo) oltre al corpo esterno di mq 46,17 che sommano mq 626 corrispondente al valore A.

Per il corpo esterno si è tenuto conto dei soli mq di superficie adibiti a vani e non dei locali tecnici ai fini del calcolo non computati.

- delle pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno; tale superficie è pari a 122 a piano terra, 52 mq a piano primo, 12 mq a piano secondo **che sommano mq 186**
 - per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.
- Nel caso in esame l'area scoperta è pari a 4600 a cui detrarre la superficie di 700 mq pervenendo a 3900 mq

Poichè il quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti è pari a 3130 mq tale calcolo si esegue considerando il 10% fino a 3130 mq e il 2% per l'eccedenza = $0.10 \cdot 3130 + 0.02 \cdot (3900 - 3130) = 313 + 15,4 = 328$ mq **pari alla superficie ragguagliata per il terreno.**

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:

- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà. Tale superficie è pari a mq 47 che ragguagliata nella misura del 15% fino a 25 mq e nella misura del 5 % per la quota eccedente **conducono a 4 mq.**
- per le pertinenze si deve utilizzare la Superficie omogeneizzata secondo il coefficiente indicato.

Non si tiene conto ai fini del calcolo della superficie commerciale dei locali tecnici posti sul retro al cui interno sono posti la cisterna e l'autoclave.

Sono pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:

- La superficie scoperta: la superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari: al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare; al 2% per superfici eccedenti detto limite.
- Balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito:
 - qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori nella misura del 30%, fino a mq. 25 e nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;
 - qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25 e nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

Per tale ragione la superficie omogeneizzata è pari a $0.30 \cdot 25 \text{mq} + 0.10 \cdot (186 - 25) = 7,5 + 16,1 = 24$ mq

Il valore di B è pertanto $328 + 4 + 24 = 356$ mq.

Si può quindi concludere che la superficie commerciale dell'immobile sia dato dalla somma di A+B ovvero **pari a 982 mq.**

Riassumendo:

Superficie commerciale = 982 mq

Superficie utile netta o calpestabile interna = 626 mq oltre terrazzi, portici coperti e locali tecnici e giardino/terreno

Componenti edilizie e costruttive:

La struttura portante dell'edificio è costituita in cemento armato .

Intonaci interni del tipo civile con ultimo strato in tonachino

-Esterni: Intonaco di tipo Li Vigni

-Infissi esterni: in legno a persiana

-Infissi interni: in legno con vetro camera

-Pavimentazione: mista in marmo e in piastrelle di gres porcellanato e in parquet

-Porte: in legno

-Servizi: Rivestimento delle pareti dei servizi con piastrelle

Impianti:

- Gas da Cucina: alimentazione con gas metano;

- Termico: sono presenti elementi radianti alimentati da caldaia

- Elettrico: tipologia sottotraccia secondo normativa di cui non è stata fornita dichiarazione di conformità collegati alla rete elettrica nazionale;

-Idrico-fognario: impianto idrico sottotraccia con approvvigionamento alla rete e allontanamento delle acque reflue in fognatura comunale.

-Raffrescamento: non sono presenti macchine termiche per il raffrescamento di cui non sono state fornite libretti di manutenzione e installazione;

Degli impianti non sono stati forniti certificati di conformità.

Lo stato di conservazione dell'immobile appare globalmente buono prevalentemente sotto l'aspetto impiantistico che si manifesta adeguato.

L 'immobile è **sprovvisto di certificato di prestazione energetica**, così come verificato presso IL DIPARTIMENTO ENERGIA REGIONE SICILIA, per cui si stima un **costo di € 400** che sarà detratto dal valore di stima dell'importo a base di asta.



QUESITO N.3: Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato.



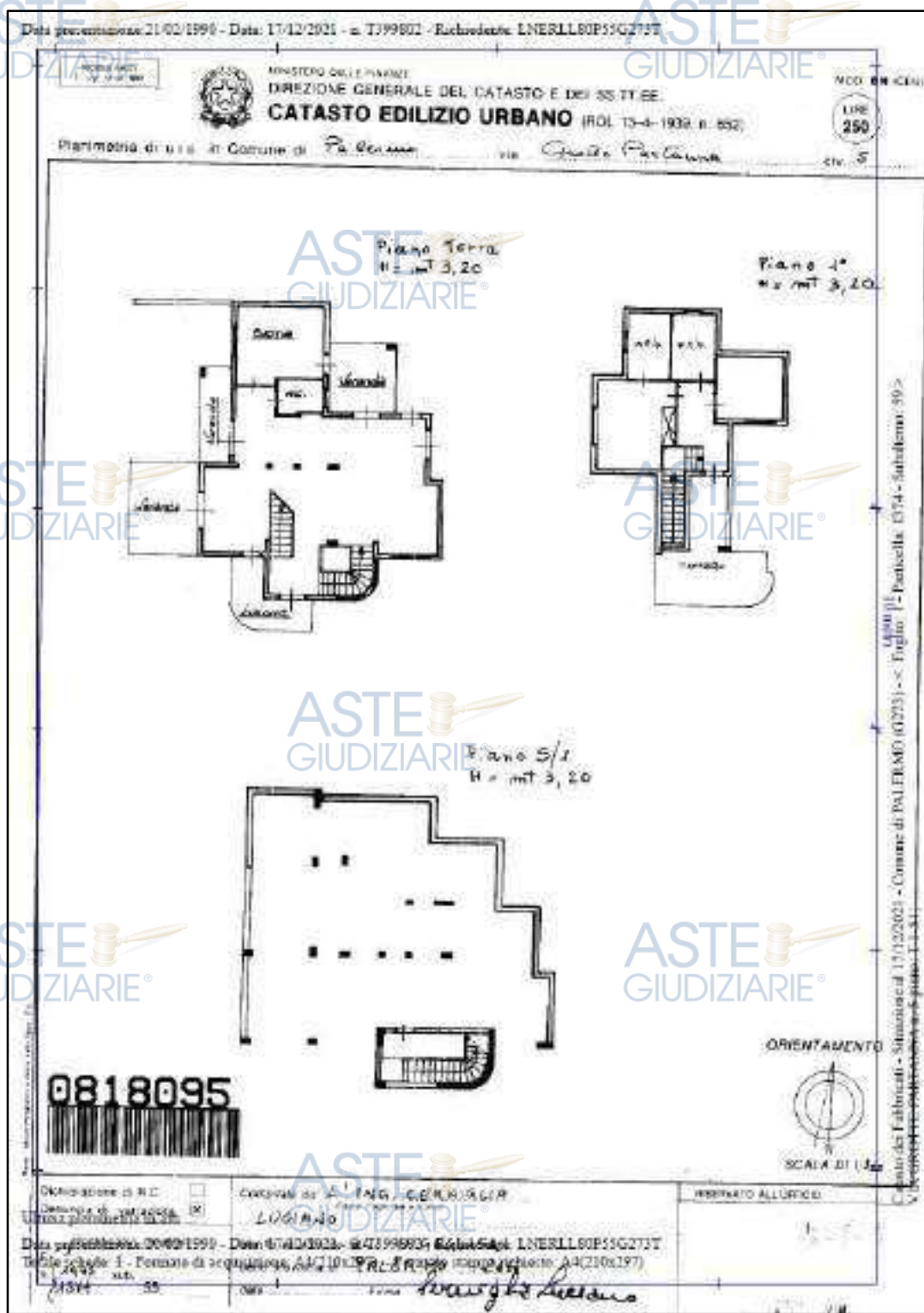
L'edificio unifamiliare risulta così identificato al catasto fabbricati del Comune di Palermo e non ha subito precedenti o ulteriori variazioni catastali essenziali sin dalla prima identificazione del 31/01/1988.

Dati della richiesta		Comune di PALERMO (Codice: G279) Provincia di PALERMO										
Catasto Fabbricati		Foglio: 1 Particella: 1574 Sub: 59										
Unità immobiliare												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Misc.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
1	Urban.	1	1574	59	Città	Zona	A/7	II	80 vani	Totale 395 m ² Totale valore acc. rapporto 1: 188 m ²	Euro 1.116,36 L. 2.154,000	Valutazione del 08/11/2015 - Trattamento ai sensi del d.m. di riferimento
Indirizzo: VIA GROTTI PARSONA a. 5 piano P+5L												
Intestatario: [Nome] [Cognome] [Data]												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				CODICE FISCALE						DIRITTI E ONERI REALI	
1	COMUNE DI PALERMO (Codice: G279)				8018150071						cd) Proprietà per 1/1	
DATI DERIVANTI DA: VALUTAZIONE DUFFICIO del 25/05/2001 protocollo n. 18029348 Valore in m ² del 15/04/200? Repertorio n. 948 Regione: CORTE APP. SEZ. P.F. Sede: PALERMO Registrazione Sede REC. VOLT. AUTOM. E4 TRASCR. N. 39535/2002 (a. 2004/1/2007)												

E' verificata la rispondenza l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione. Si riporta la planimetria catastale depositata presso L'Agenzia del Territorio.

Non è verificata la rispondenza in quanto alla situazione degli intestati e l'immobile risulta intestato al Comune di Palermo per il provvedimento di confisca disposto con sentenza n.292/00, emessa il 29/1/2000 dal Pretore di Palermo, di cui è stata chiesta revoca dal debitore esecutato ,confermata sul punto dalla Corte d'Appello di Palermo con sentenza n.1874/01 del 25/5/2001, nonché dalla sentenza della Corte di Cassazione del 21/12/2001, limitatamente all'unità immobiliare dalla stessa acquistata, e che la Corte di Appello, Seconda Sezione Penale, con l'ordinanza emessa in data 17/9/2013, passata in cosa giudicata, ha accolto. Tale sentenza di confisca è stata trascritta TRASCRIZIONE del 20/12/2002 - Registro Particolare 39535 Registro Generale 51233 Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO SEZIONE PROMISCUA PENALE Repertorio 948/2002 del 25/05/2001. La revoca della confisca deve quindi essere ancora trascritta.





Planimetria 1 : Planimetria attuale depositata presso Agenzia Del Territorio

La difformità riscontrata è evidenziata in rosso e riguardano superfici e volumi ampliati.

Nelle planimetrie seguenti si evidenziano in rosso le superfici non legittimate e in nero le superfici catastali.

Per quanto riguarda il piano terra si rileva un aumento di superfici in ampliamento rispetto la superficie catastale, la realizzazione di corpo basso sul retro, la chiusura con tettoia in legno e realizzazione di portici. Inoltre il piano terra ha perduto la sua originaria destinazione d'uso non residenziale di locale pilastrato diventando realmente un piano ad uso residenziale con divisione in vani.

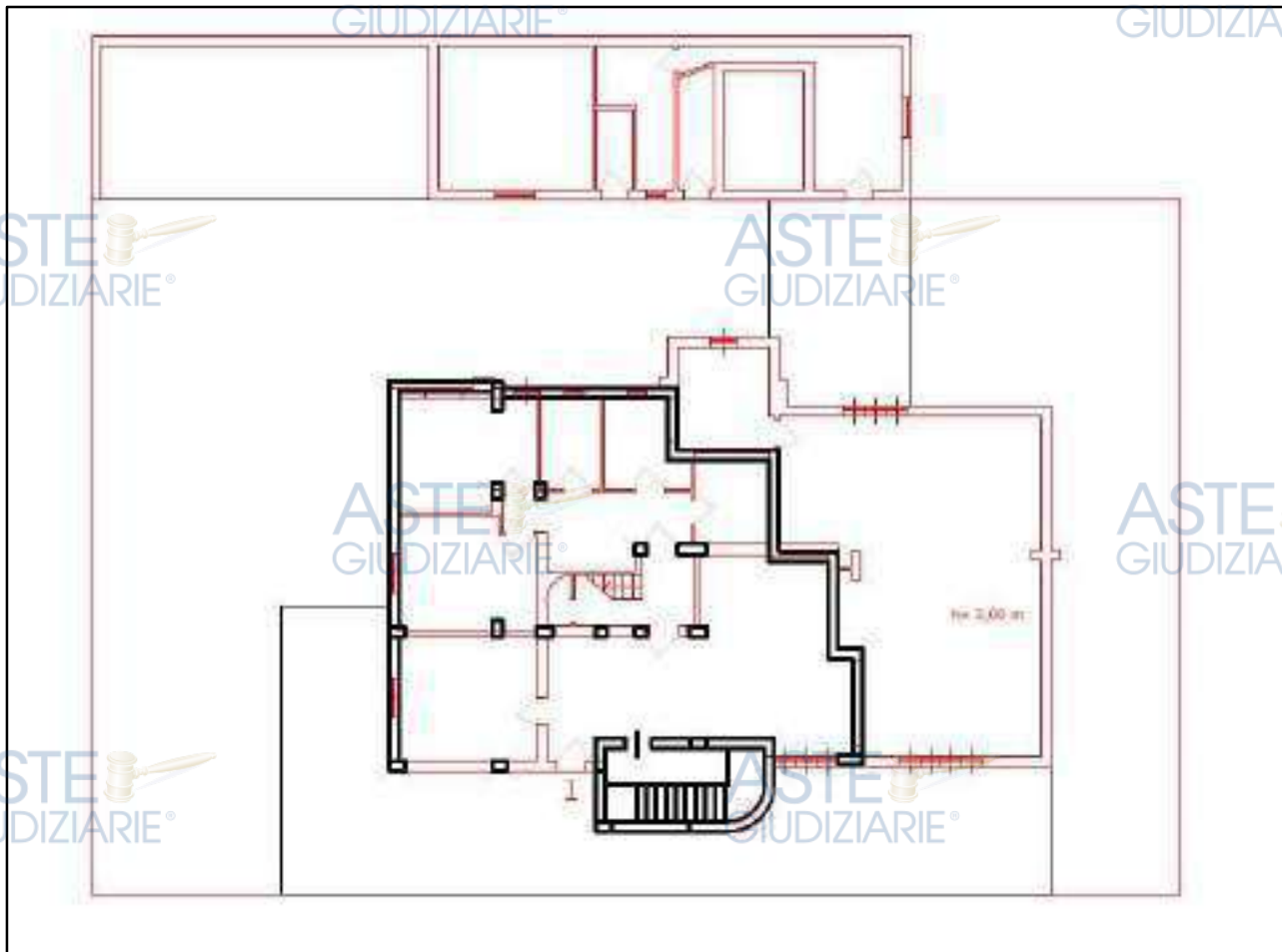


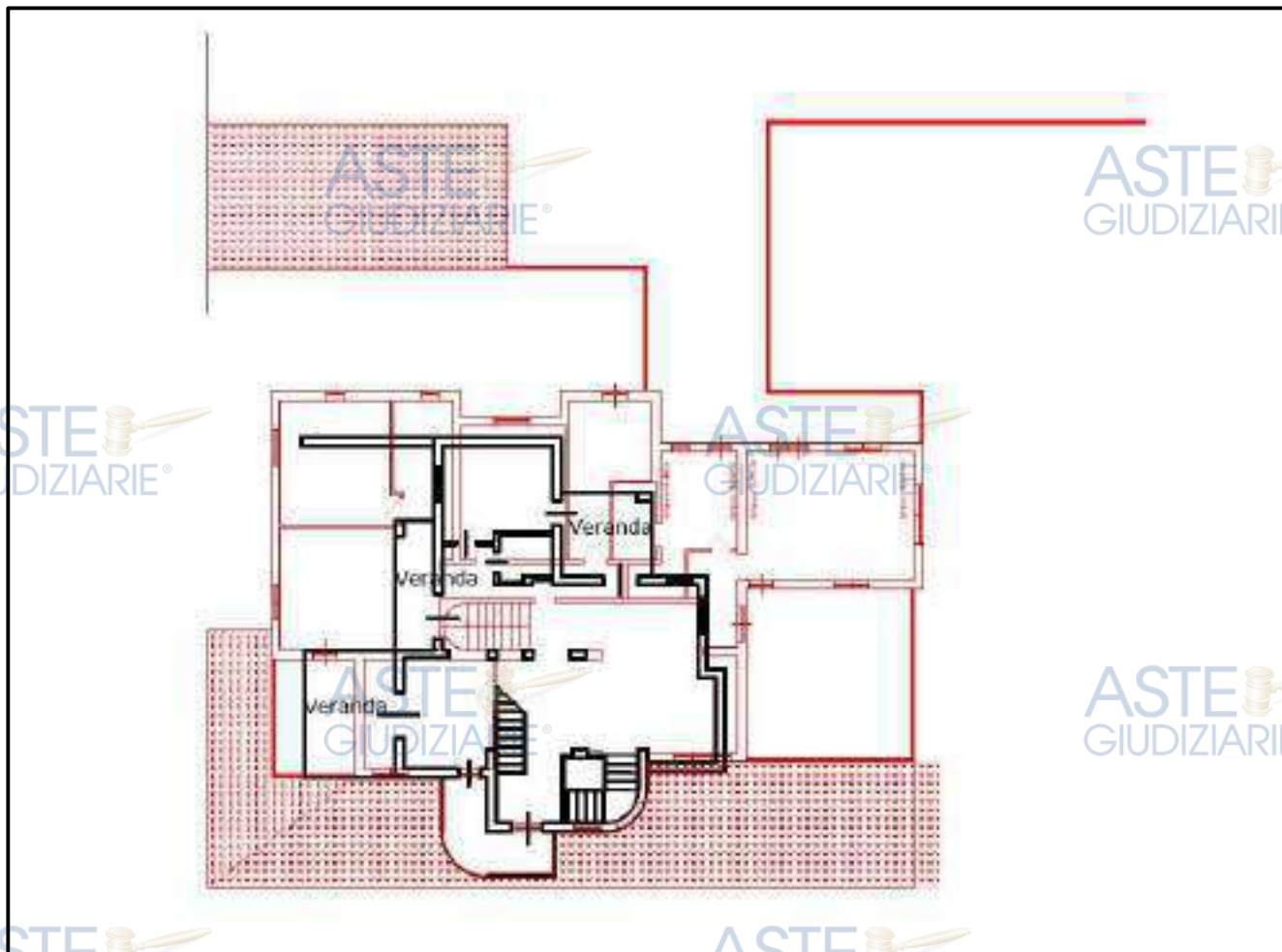
Tavola delle difformità riscontrate piano terra

Per quanto riguarda il piano primo si rileva un aumento di superfici in ampliamento rispetto la superficie catastale, la trasformazione di verande (strutture precarie) in vani in muratura.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tavola delle difformità riscontrate piano primo

ASTE
GIUDIZIARIE®



Per quanto riguarda il piano secondo si rileva un aumento di superfici in ampliamento rispetto la superficie catastale, la trasformazione di verande (strutture precarie) in vani in muratura.

Non sono intervenute modifiche all'altezza di gronda della falda rilevata nel punto più alto rispetto al progetto originariamente autorizzato per la costruzione.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

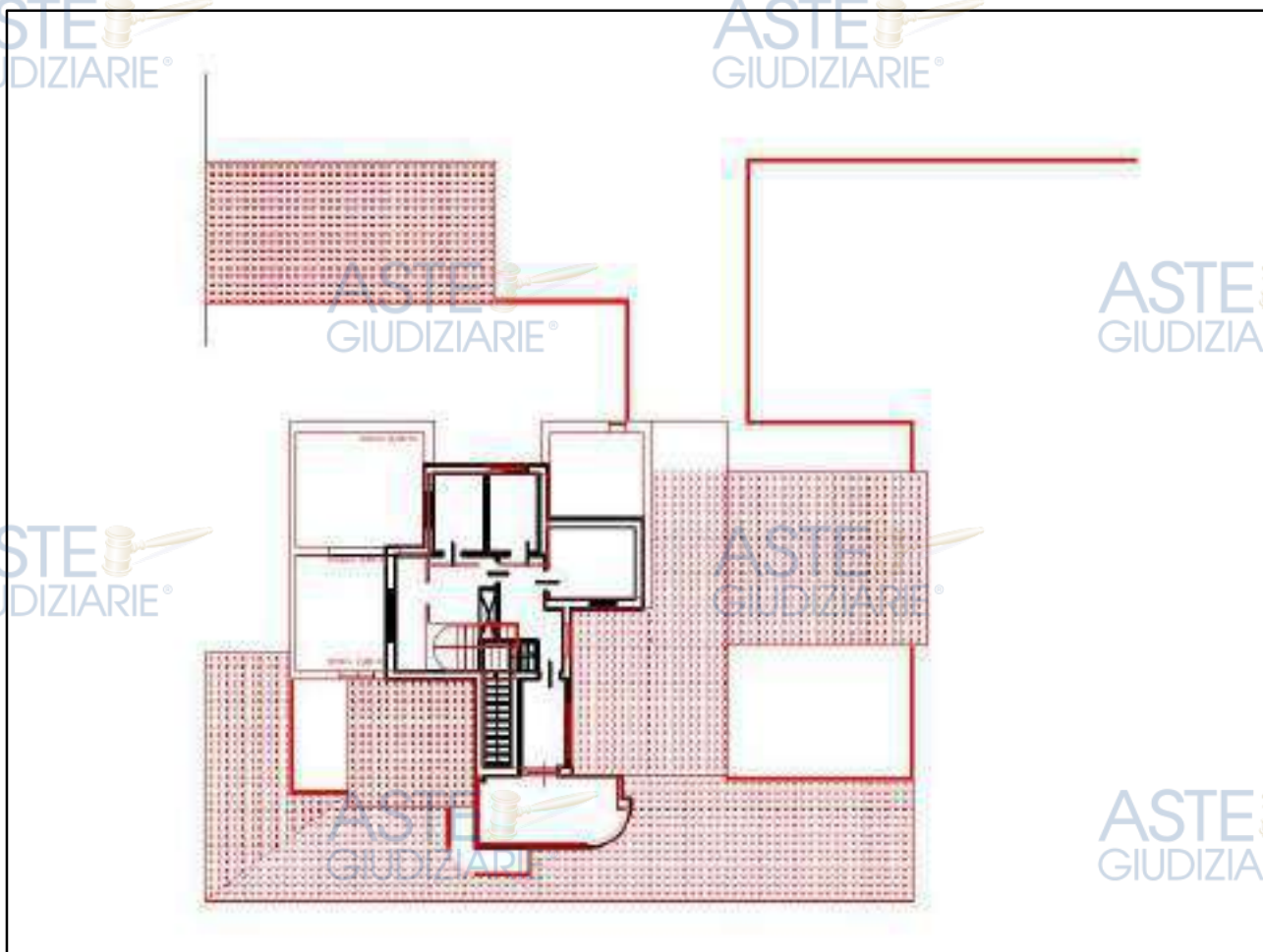
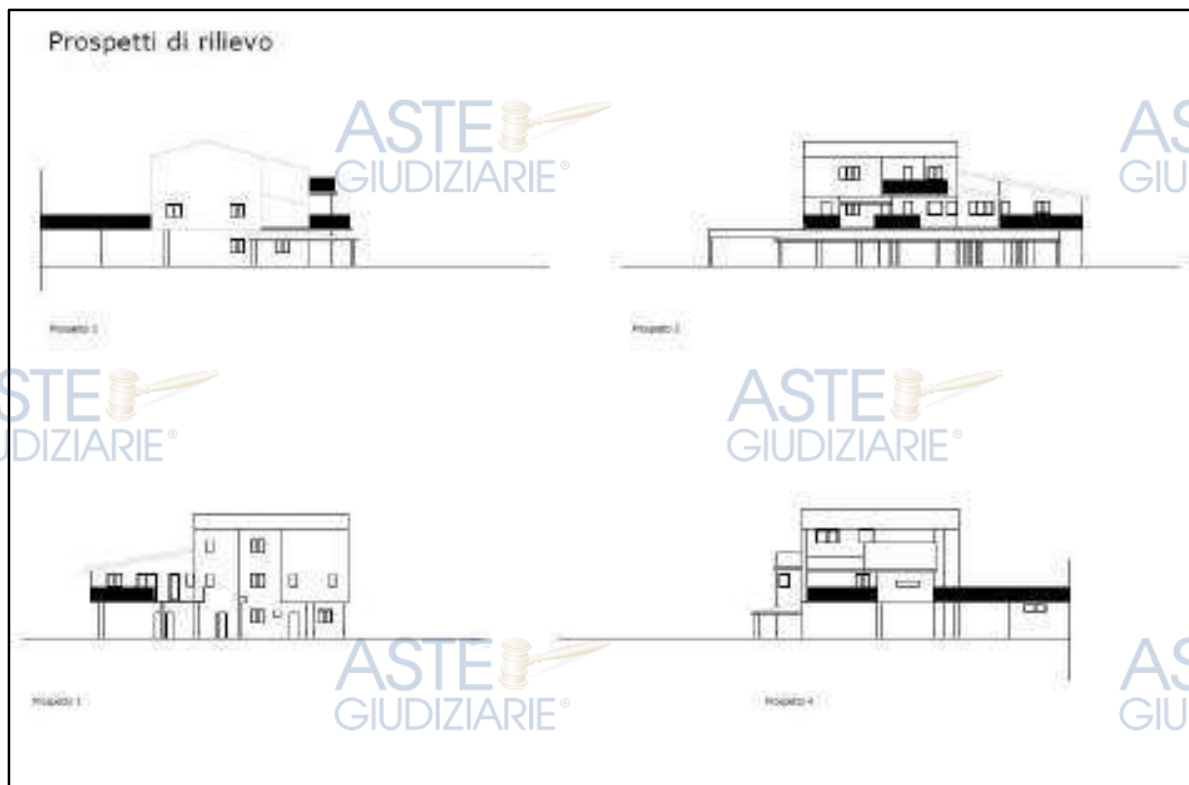


Tavola delle difformità riscontrate piano primo

La tavola dei prospetti rivenuti alla data del sopralluogo è la seguente:



Tale è la rappresentazione grafica del prospetto, così come da concessione, per un confronto con lo stato di fatto e si rimanda al quesito 6 per approfondite analisi

I costi previsti per la regolarizzazione sono stimati in € 347.496,18 e si rimanda al quesito specifico per la determinazione esatta e le motivazioni sulla base della vigente normativa edilizia.

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

Quota di 1/2 di intera proprietà di Villa unifamiliare ubicato in Palermo, Via Grotte Partanna n5 , interno3, composto da 16 vani, 4 servizi igienici, ripostiglio, lavanderia, ampi corridoi .disposta su 3 piani con ampi terrazzi. Con posto auto coperto e locali tecnici. Confina a Nord L'immobile confina a Nord/Est con Monte Gallo, A sud con foglio 1 part 1587. L'accesso all'immobile avviene da Via Grotte Partanna n 5 ;fa parte di un complesso residenziale denominato Gli Aquiloni. E' riportato nel catasto fabbricati del Comune di Palermo al foglio 1 part 1374 sub 59 e part 1443 graffate; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla descrizione catastale in ordine a ampliamenti volumetrici realizzati; il descritto stato dei luoghi è conforme alla istanza di sanatoria presentata ai sensi dell'art 39 della legge 724/94 e a parere dell'esperto stimatore non può ottenersi sanatoria ; non risulta ordine di demolizione; ricade in zona PRG E2 del Comune di Palermo.

PREZZO BASE euro 430.190 €, leggasi in lettere quattrocentotrentamilacentonovantaeuro.

QUESITO N.5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;

L'immobile alla data della perizia risulta intestato al Comune di Palermo per la quota di 1/1 di intera proprietà per TRASCRIZIONE del 20/12/2002 - Registro Particolare 39535 Registro Generale 51233 Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO SEZIONE PROMISCUA PENALE Repertorio 948/2002 del 25/05/2001; in virtù della sentenza di revoca tale rettifica deve essere trascritta riallineando gli intestati.

L'immobile è pervenuto al debitore esecutato per atto di compravendita del 31/05/1991 in Notaio Tommaso Drago di Palermo, repertorio 101546, registrazione numero 7055 del 11/06/1991, in regime di comunione dei beni con il coniuge A da potere della S P M S.R.L. sede in R ().

Il Dott. Luca Orlando è curatore dell'eredità giacente, nominato in data 23/04/2021 RG 1956/2021, in luogo degli eredi E, C, D, i quali in data 05/10/2011 innanzi al Dott. Francesco Paolo Castellana, Notaio in Palermo, N. 4320 di Repertorio N. 1696 di Raccolta, manifestavano la volontà di rinuncia alla eredità del loro padre A deceduto in Palermo il 08/08/2011, registrando tale atto il 10 ottobre 2011 al N. 17917/1T.

A sua volta la piena ed esclusiva proprietà del bene è pervenuto alla società giusto atto di compravendita del 30/12/1989 in notaio SCARANO ERALDO da potere di B C Sede R Repertorio n. 33089 Registrazione n. 296 in data 19/01/1990 - Voltura n. 10428.1/1990 in atti dal 04/09/1995.

Tali ultimi passaggi sono stati verificati dalla scrivente effettuando le opportune ispezioni ipotecarie e verificando presso l'archivio notarile. Non sono intervenute modifiche per quanto riguarda gli estremi identificativi catastali che sono rimasti tal sin dal primo accatastamento.

QUESITO N.6: - *Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico*

La particella 1374 del foglio di mappa 1, così come si apprende dal certificato di destinazione urbanistica richiesto presso gli enti preposti, ricade in zona territoriale E2 del PRG del Comune di Palermo, (artt.16-18-2-25-23bis-27 delle N.di A.) e rientra in maggior parte all'interno della Riserva Naturale Orientata di Capo Gallo di cui per la maggior parte in zona B1, in parte in zona A e in minima parte in zona B. La particella 1443 ricade in zona territoriale E2 del PRG del Comune di Palermo, (artt.16-18-2-25-23bis-27 delle N.di A.) e rientra in zona B della Riserva Naturale Orientata di Capo Gallo approvata con DARTA 734 del 21/06/2001 e perimetrata con DA 309/gab del 29/11/2006.

Entrambe le particelle ricadono all'interno del Vincolo paesaggistico ai sensi del DL 42/04 art 136

Entrambe le particelle ricadono all'interno del vincolo idrogeologico (RDL 3267 del 30/12/23 Ti 1 Cap 1 art 1). La particella 1374 in minima parte ricade all'interno di faglie e scorrimenti di fasce rispetto a 30 m" giusto parere Genio Civile nota 22/09/2000. La particella 1374 ricade in minima parte all'interno delle fasce di rispetto delle aree boscate artificiali secondo studio forestale LLRR 16/96 ,13/99,06/01 e DP 28/06/00

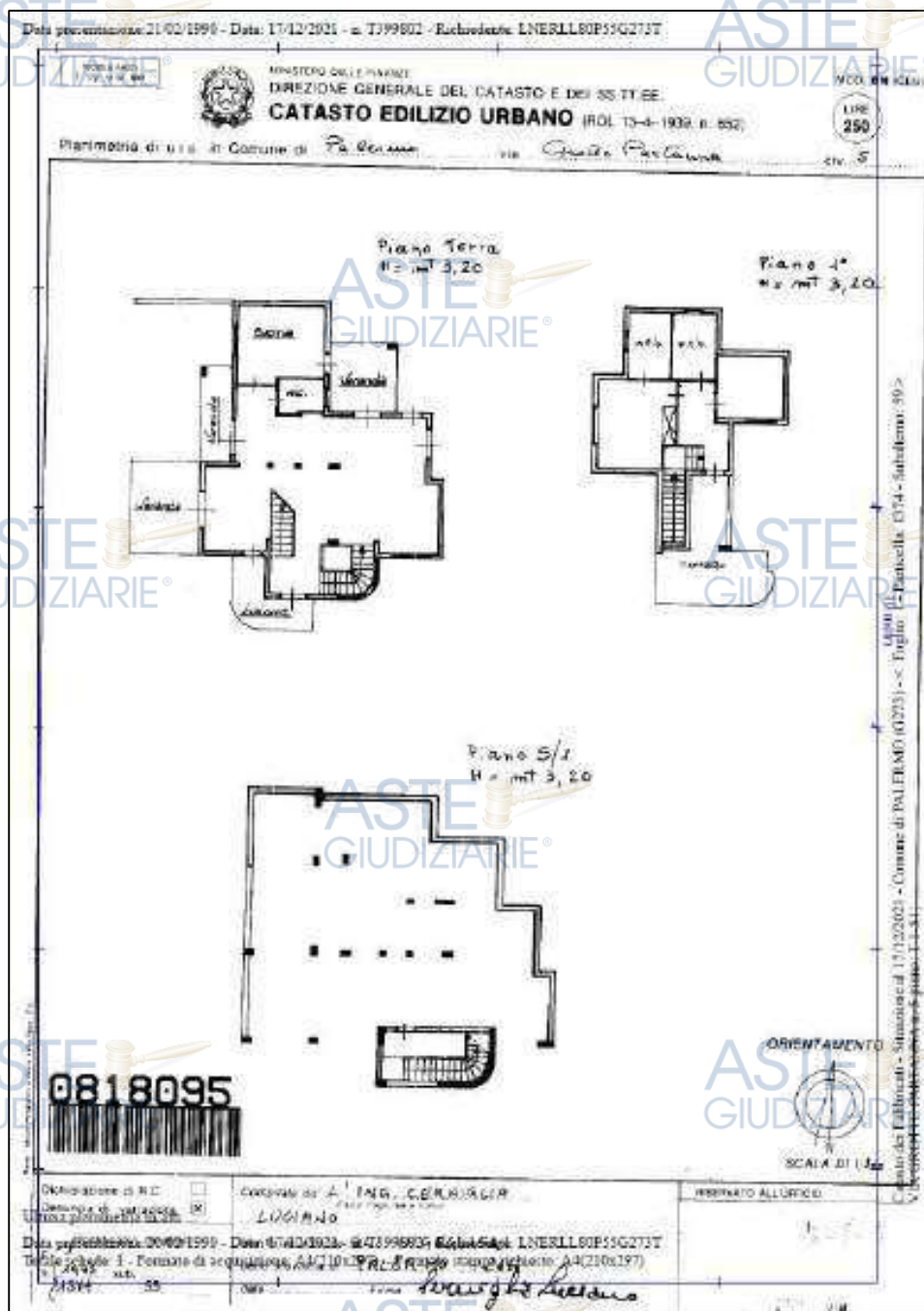
La particella 1374 ricade nella maggior parte in elevata pericolosità P4 e in minima parte rischio molto elevato R4 secondo le carte PAI di cui al DPRS 511 del 02/11/2016. La particella 1374 ricade all'interno della perimetrazione dei soprassuoli percorsi dal fuoco approvata con DCC 5 del 05/03/2014 con le prescrizioni e limitazioni dell'art 10 comma 1 legge 353 del 11/11/2000. Le particelle ricadono nelle aree di interesse archeologico "Capo Gallo" nota prot. 3941/s16.5 del 26/06/2016 della Soprintendenza dei Beni Culturali e della Identità Siciliana della Regione Siciliana. Le particelle ricadono all'interno dei siti di importanza comunitaria aggiornata DGM 121 del 12/07/2013.

La casa unifamiliare, identificata in Via Grotte Partanna nr 5 interno 3, è stata dichiarata abitabile in data 30/06/1992 prot 3220, vista la concessione edilizia 730 del 13/01/1979 che autorizzava la S C SPA a realizzare 4 case unifamiliari. In particolare, viene dichiarata abitabile la casa a più livelli composta da 3 stanze, wc, disimpegno e terrazzo. Viene dichiarato agibile il piano cantinato collegato all'alloggio da apposita scala interna composta da 4 locali. La superficie destinata a parcheggio ai sensi dell'art 18 della legge 765/67 è di 26 mq ubicata come da planimetria ed è vincolata dall'atto del 21/12/78 in notaio Clemente Diliberto trascritto il 03/01/1979 ai nn 282/268.



Lo stato dei luoghi si presenta alterato rispetto la superficie e i volumi dichiarati abitabili/agibili a causa dell'aumento della superficie e quindi del volume assentito che autorizzava alla realizzazione massima di mc 527 rispetto ai mc 1618 rinvenuti.

Di seguito la rappresentazione catastale che rappresenta lo stato legittimo dell'immobile.



Planimetria 2: Stato legittimo e planimetria di primo accatastamento del 1939.

Tali opere per che oggi si riscontrano, avendo la scrivente presentato istanza di accesso agli atti presso gli enti preposti, sono state dichiarate e ufficializzate in data 01/03/1995 avendo presentato il Signor A nella qualità di proprietario istanza di sanatoria per abusi edilizi ai sensi della legge 724 del 23/12/1994 assunta agli atti al protocollo 1238/s. In tale circostanza con dichiarazione di atto notorio del 27/02/1995 e fotografie allegate l'istante, nella qualità di proprietario, dichiarava che tali opere erano state realizzate entro il novembre 1991 e dichiarava un aumento di superficie residenziale pari a 411,86 mq e di superficie non residenziale per mq 51,01 per un totale di mq 442,46, essendo la non residenziale calcolata al 60% e in tale circostanza autodetermina la oblazione in 71.678.520 lire, oggi 37.018,86 € cui applicare la riduzione prima casa per 2/3 per un importo

di 47.785.680 lire da versare con un primo acconto per l'importo di 4.000.000 lire (€ 2 065,82) con successivi 4 congruagli di pari importo 10.947.000 lire (5 653,65€). In tale circostanza dichiarava anche la presenza della tettoia di legno che delinea l'attuale portico e per le quali era stimata oblazione per 2.000.000 lire (1 032,91). Tali oblazioni per l'importo di 4.000.000 di lire e 2.000.000 sono stati versati al Comune di Palermo con bollettini postali in data 13/12/1994 e 27/02/1995 rispettivamente. Non si rinvenivano ulteriori pagamenti e per tale ragione l'oblazione autodeterminata non è stata pagata nei termini e deve essere corrisposta al triplo della differenza tra somma dovuta e somma versata maggiorata degli interessi.

Le opere di cui istanza di condono non possono essere in alcun modo regolarizzate a causa del volume massimo consentito dall'art 39 legge 724/94 e ss.mm. per istanza di 750 mc per tale ragione devono essere demolite. E' necessario quindi procedere al pagamento della sanzione amministrativa auto-determinata, procedere in seguito con la demolizione controllata delle opere abusive e quindi presentare istanza al Comune di Palermo di rinuncia al Condono. Ottenuta tale autorizzazione è necessario procedere con le demolizioni e la messa in pristino dei luoghi rendendoli conformi all'originario progetto autorizzato. Ai sensi della legge 6 agosto 2021, n. 23, modifiche ed integrazioni alla legge regionale 10 agosto 2016, n. 16, disposizioni varie in materia di edilizia e urbanistica, art 4 comma ad) sono consentite in edilizia libera *"l'esecuzione delle opere necessarie al recupero dell'immobile mediante la realizzazione di intervento edilizio finalizzato al ripristino della conformità edilizia ed alla eliminazione delle opere realizzate in assenza di titolo abilitativo"*.

I costi per la definizione del condono secondo i calcoli eseguiti e che si allegano all'elaborato peritale risultano essere i seguenti che determinano il costo della oblazione:

- $162.000 \text{ lire/mq} \times 442,46 = 71.678.520 \text{ lire}$, pari a 37.018,86 € (non è possibile applicare la riduzione della oblazione poiché la superficie condonata ha consistenza superiore a quella indicata al comma 1 dell'art 39 della medesima legge, essendo 195.20 la superficie assentita da concessione edilizia e 442.46 la superficie aggiuntiva di cui istanza di condono). La oblazione non è stata pagata nei termini e per tale ragione e' dovuta la differenza tra l'oblazione corrisposta e l'oblazione come determinata ai sensi del comma 3, maggiorata degli interessi nella misura legale. Tale calcolo, inclusi gli interessi legali ammonta ad € 170.045,29
- Il costo di costruzione è pari a 11.392,95 € e gli oneri di urbanizzazione sono pari a € 10.815,51 i quali maggiorati degli interessi legali sommano € 53.939,42.
- Ulteriori 3.000.000 di lire maggiorati degli interessi legali per errata attribuzione dalla Tabella B della medesima legge per condoni di volume superiore a 400mc, maggiorati degli interessi che sommano quindi ulteriori 2500€ .

Il totale complessivo da corrispondere preventivamente al Comune di Palermo è di € 226 484,71 affinché *"La presentazione nei termini della domanda di definizione dell'illecito edilizi, l'oblazione interamente corrisposta nonché il decorso di trentasei mesi dalla data da cui risulta il suddetto pagamento, producono gli effetti di cui*

alla L. 28 febbraio 1985, n. 47, art. 38, comma 2" *ti tipo penale e amministrativo*. Qualora l'immobile appartenga a più proprietari, l'oblazione versata da uno di essi estingue il reato anche nei confronti degli altri comproprietari.

I costi dell'intervento di demolizione sono quantificati sulla base del computo metrico redatto dalla scrivente CTU in €106.011,47 considerando la demolizione vuoto per pieno e i costi di smaltimento degli sfabbricidi ; è necessario incaricare un tecnico abilitato il quale dapprima provvederà a definire il condono con pagamento della oblazione e in seguito si occuperà di concertare le opere di demolizione, procedere alla definizione del manufatto rimanente alla verifica di conformità, previa presentazione di pratica di demolizione controllata presso gli Uffici Del Genio Civile e preventivi pareri. Tale costo è stimato in € 15.000 inclusi i pareri degli enti preposti.

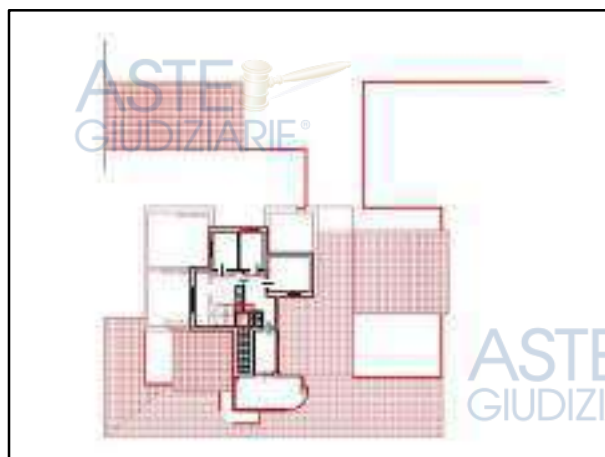
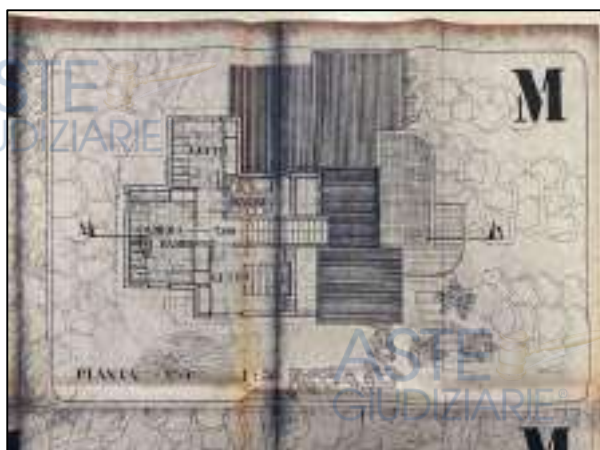
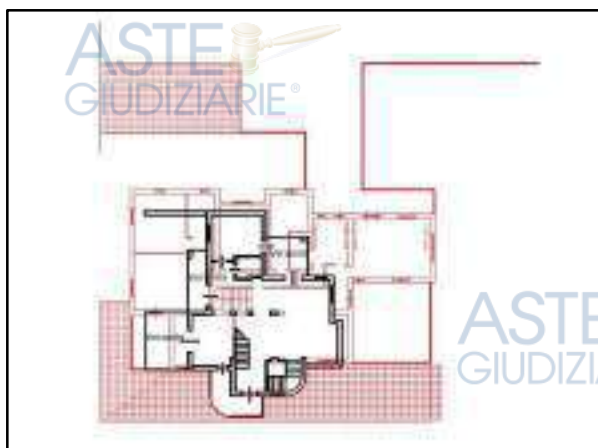
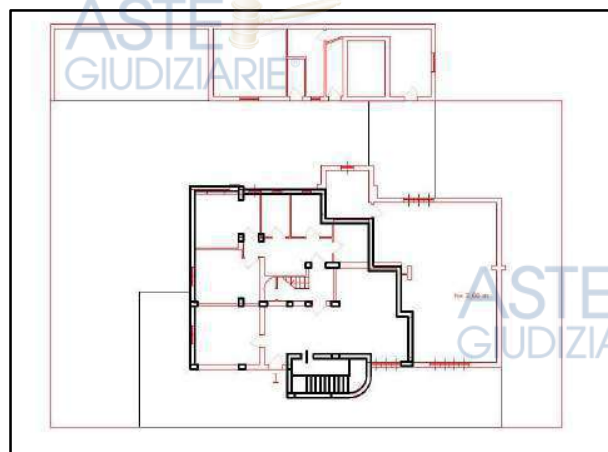
Competenze professionale	€ 15.000
Sanzione amministrativa	€ 226 484,71
Spese per opere	€ 106.011,47
TOTALE	€ 347 496,18

Per la messa in pristino è necessario quindi demolire i volumi abusivamente edificati che hanno comportato un incremento del volume complessivo. E' anche necessario ripristinare la esatta destinazione di uso dei vani, soprattutto quelli di piano terra e sottotetto che, come da agibilità, sono considerati come superficie non residenziale e che ad oggi sono invece adibiti all'uso residenziale.

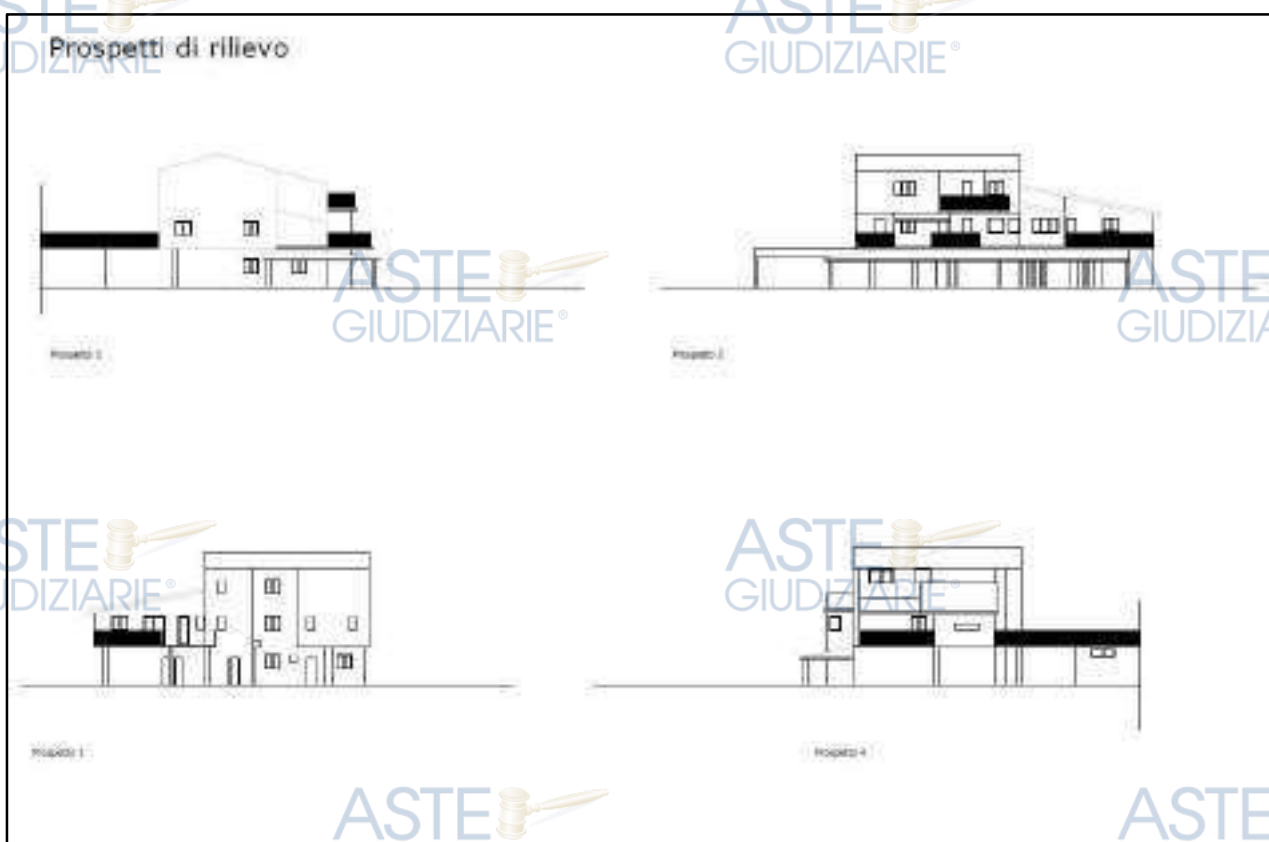
Il progetto assentito con concessione prima citata prevedeva la realizzazione di 4 ville indipendenti, così come si riporta a seguire.



Il piano terra si presentava come locale non residenziale ed il primo piano era destinato alla vita residenziale.



Si riportano anche le tavole dei prospetti rinvenute presso gli Archivi Comunali della Città di Palermo e quelle relative allo stato di fatto. Si rinviene inoltre e si segnala che allo stato della concessione edilizia non risulta frazionata l'area che delimita il residence Gli Aquiloni così come i confini del lotto che nei fatti sono delineati da muretti di cinta e cancello privato. Si ritiene che la delimitazione sia quindi ai soli fini di privacy rispetto le 4 ville nel complesso edificate cui si accede da stradella comune dalla Via Grotte Partanna.



La data delle ragioni del credito sono quelle alla data 12/02/1988 in virtù del contratto di mutuo fondiario Rep 55138 con atto del notaio Tommaso Drago e Atto di mutuo fondiario del 29/06/1992, rep. n. 9508/1992 in notar Pietro Ferraro da Palermo.

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

L'immobile pignorato risulta occupato dal debitore esecutato e la sua famiglia così come appurato in sede di accesso.

QUESITO N.8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

• **Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:**

In ordine all'esistenza di formalità pregiudizievoli, così come si evince dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale che esamina il ventennio ai sensi della legge 302/1998 sull'immobile gravano le seguenti:

- ISCRIZIONE del 25/06/2014 - Registro Particolare 2405 Registro Generale 27618 Pubblico ufficiale PIZZUTO FRANCESCO Repertorio 52798/1 del 30/06/1994 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- ISCRIZIONE del 27/07/2012 - Registro Particolare 3132 Registro Generale 34948 Pubblico ufficiale FERRARO PIETRO Repertorio 9508/1992 del 29/06/1992 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO
- TRASCRIZIONE del 28/04/2020 - Registro Particolare 11335 Registro Generale 16504 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI CORTE DI APPELLO PALERMO Repertorio 1466/2020 del 07/03/2020- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

La trascrizione derivante da precedente pignoramento R.G.Es 158/2007 è stata dichiarato estinto con provvedimento del 20/04/2018 ex art 631 del CPC.

Con TRASCRIZIONE del 20/12/2002 - Registro Particolare 39535 Registro Generale 51233 Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO SEZIONE PROMISCUA PENALE Repertorio 948/2002 del 25/05/2001 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI CONFISCA BENI è stata trasferita la proprietà al Comune di Palermo; successiva sentenza di Corte di Appello 1874/01 del 25/05/2001 nonché sentenza della Corte di Cassazione del 21/12/2001 , irrevocabile con data 31/10/2013 ordinava in formula esecutiva la revoca della confisca relativamente all'immobile di proprietà del debitore esecutato.

Tali formalità saranno cancellate in seguito all'emissione da parte del Giudice dell'esecuzione del decreto di trasferimento dell'immobile in seguito all'aggiudicazione o che comunque non risulteranno opponibili all'acquirente.

Si rileva inoltre un **ATTO DI INTERVENTO** IN PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE da parte di Itacapital S.r.l., (P. Iva 10977720969 - C.F. 09270240964), e per essa, quale procuratore, Kruk Italia S.r.l. (P. Iva 10977720969 - C.F. 09270260962), in persona dell'Amministratore Unico Sig. T M K), rappresentata e difesa, congiuntamente e disgiuntamente, dagli Avv. Raffaele Zurlo ed Andrea Ornati quale è creditrice del debitore esecutato della complessiva somma di € 266.537,04 in virtù di Mutuo ipotecario con formula esecutiva n. 7002/1994, emesso in data 30/06/1994.

Si rileva inoltre un **ATTO DI INTERVENTO** IN PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE da parte di Agenzia delle entrate-Riscossione – Direzione Regionale Sicilia - (Codice Fiscale 13756881002) con sede in Palermo, Via E. Morselli, 8, rappresentata dal suo dipendente delegato D Q P , giusta procura speciale del 01/10/2021 – rep. n. 175856 – autenticata nella firma dal Notaio Dr. De Nicola Andrea, rilasciata dal Presidente della Società Avv. R E M ai sensi e per gli effetti dell'art. 41 del D. Lgs. 112/99 e successive modifiche ed integrazioni, domiciliato per la carica in Via Emanuele Morselli, 8 – Palermo per la somma di **2.699,23** per tributi, accessori ed altre pubbliche entrate, in forza dei ruoli (titoli esecutivi per legge) posti in riscossione presso il suddetto Agente della Riscossione.

In conclusione, si riportano le valutazioni tecniche descritte per l'adeguamento e regolarizzazione delle difformità, la scrivente ha stimato i costi che si riepilogano e che saranno detratti dalla determinazione del valore a base di asta:

- APE **€ 400**
- Spese per ripristino dei luoghi: **€ 347 496,18**

Totale somma di oneri e costi € 347 896,18

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

Non si segnalano oneri e vincoli giuridici a carico dell'acquirente quali domande giudiziali, cessioni di cubatura, provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni di diversa natura.

E' costituito condominio all'interno del complesso Gli Aquiloni e, in attesa di formale riscontro da parte dell'Amministratore di Condominio Dott. F , la scrivente si riserva il deposito delle informazioni inerenti eventuali spese deliberate che rimangono a carico dell'acquirente per la competenza dell'anno in corso del precedente

Sul bene gravano servitù come si evince da nota di trascrizione *Registro generale n. 24159 Registro particolare n. 18091* del 07/06/1191 variata in data 22/12/2002 . Tali servitù sono state istituite con atto di vendita della

C S Spa per Notaio Alessandro Scarano di Ravenna e ivi registrato in data 08/08/1988 repertorio 125272/12121 e consistono riassumendole in:

- Diritto di prelevare dalla vasca di raccolta acqua ai fini irrigui
- Servitù di transito sulle stradelle esistenti
- Servitù di sottosuolo per il passaggio di tubazioni e canalizzazione di impianti idrici, elettrici.
- Obbligo di Aderire al Consorzio di Pizzo Sella e di aderire al regolamento.

Rimangono a carico dell'acquirente le spese per il ripristino dell'immobile al fine di ottenere la abitabilità./agibilità.

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

Il bene pignorato , non ricade su suolo demaniale.

QUESITO N.10 -*Verificare l'esistenza di pesi e di oneri di altro tipo;*

Non sono stati rilevati oneri e pesi del tipo censo, livello o uso civico.

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

L'immobile fa parte di un complesso costituito da 4 ville indipendenti "Gli Aquiloni" dove vi è costituito condominio per cui tutte le spese e gli oneri sono determinati da un amministratore esterno all'uopo nominato. L'Amministratore di Condominio non ha prodotto, su richiesta della scrivente C.T.U. un resoconto analitico della situazione debitoria dell'esecutato nei confronti del Condominio, delle quote millesimali di competenza e sulle spese di ordinaria/straordinaria manutenzione per cui ci si riserva il deposito non appena tale informazione sarà ufficialmente reperita.

QUESITO N.12 -*Procedere alla valutazione dei beni;*

Il metodo di stima utilizzato è quello comparativo. Al fine di rendere la valutazione trasparente, affidabile e documentata, così come richiesto dagli Standard di Valutazione, sono state valutate tutte le possibili fonti di informazione ossia:

- I prezzi di vendita desunti dagli atti di compravendita degli ultimi 12-15 mesi
- Gli asking price, relativi agli annunci in vendita di immobili attualmente inseriti in annunci immobiliari nei siti specializzati;
- Le principali quotazioni OMI e Borsino Immobiliare.

La scrivente Ctù per la stima del bene staggito ha deciso di utilizzare i prezzi di note agenzie immobiliari che pubblicizzano beni immobili simili e che restituiscono informazioni quali consistenza, caratteristiche specifiche, classi energetiche, servizi e dotazioni condominiali e altre caratteristiche.

La ricerca di atti pubblici di recente stipula sul sito STIMATRIXCITY ha dato esito negativo avendo prodotto un numero insufficiente di compravendite degli ultimi 15 mesi per la zona censuaria e per la tipologia di immobile.

Il criterio di stima:

Il metodo utilizzato è il metodo diretto basato sul Marchet Comparison Approach (MCA) che consiste nel ricavare il più probabile valore di mercato per il confronto con immobili aventi analoghe caratteristiche. L'approccio del MCA considera fondamentale la disponibilità di caratteristiche e prezzi di immobili simili pubblicate recentemente (max 15 mesi) nel medesimo segmento di mercato.

Il MCA opera attraverso il confronto sistematico tra le caratteristiche tecnico-economiche possedute dall'immobile oggetto di stima, che chiamiamo subject, e quelle di un insieme di immobili simili pubblicizzati in epoca più possibile recente all'epoca della stima e di cui sia noto il prezzo, detti comparables, adeguati in ogni caso all'epoca della stima e alle caratteristiche specifiche del subject. La stima dei prezzi marginali dei singoli comparabili avviene per via indiretta attraverso una serie di aggiustamenti sui prezzi di vendita rilevati per gli immobili sulla base delle caratteristiche possedute dagli stessi e di quelle rilevate nell'immobile oggetto di stima. Operativamente la prima fase è quella dell'analisi del mercato di riferimento per la rilevazione del campione delle compravendite (selling); in seguito vanno opportunamente scelte le caratteristiche immobiliari ritenute significative nella formazione dei valori immobiliari (elements of comparison); segue la compilazione della tabella dei dati (sales summary grid), analisi e stima dei prezzi marginali di ciascuna caratteristica considerata (adjustment); segue la redazione della tabella di valutazione nella quale sono riportati i confronti tra lo stato quali-quantitativo delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima e quello degli immobili del campione (sales adjustment grid); infine si procede alla sintesi valutativa dei risultati della stima (reconciliation) e rappresentazione dei risultati ottenuti e si termina con la verifica estimativa del valore ottenuto con il procedimento descritto.

Le caratteristiche immobiliari vanno individuate sulla base delle peculiarità del contesto applicativo (localizzazione urbana, accessibilità, ecc.), delle caratteristiche edilizie ed architettoniche dell'immobile

oggetto di stima (tipologia, epoca di costruzione, ecc.) nonché delle preferenze immobiliari rilevate sul mercato (impianti, parcheggi, vicinanza di servizi ecc.).

Il procedimento consiste nell'aggiustamento dei prezzi di mercato dei beni appartenenti al campione in relazione al diverso ammontare quali-quantitativo delle Xn caratteristiche individuate come significative ed operato in relazione all'ammontare delle stesse nel bene oggetto di stima.

I dati disponibili vanno riferiti all'epoca della stima sulla base dei prezzi rilevati negli atti di compravendita analizzati, allineando quindi i prezzi al mercato attuale.

I comparabili selezionati:

Sono ville indipendenti con caratteristiche simili in vendita su note agenzie immobiliari.

Villa in Vendita
Via Grande Pantana 80151, Palermo (PA)
Dove: Monteleone, Montevincenzo, Jaltana, Terremoto, Nakale, Portofino, Capo Sella
Quartiere: Montevincenzo - Jaltana

€ 500.000

Superficie: 150 m²
Lotti: 1
Sistemazione: 1
Spazio: 1
Ripartizione: 1
Piani: 1
Piani: 1

Classe energetica **Prodotto energetico** 147 kWh/m²/anno

La villa è situata in una zona residenziale di alto livello, con una vista panoramica sulla città e sul mare. L'interno è luminoso e spazioso, con una cucina moderna e un ampio salotto. La villa è circondata da un giardino ben curato e ha un parcheggio privato.

Villa in Vendita
Via Omero 80151, Palermo (PA)
Dove: Monteleone, Montevincenzo, Jaltana, Terremoto, Nakale, Portofino, Capo Sella
Quartiere: Montevincenzo - Jaltana

€ 530.000
Riferimento: 88675815

Superficie: 580 m²
Terrazzo: 50
Piani Auto: 4
Amenità: Non Amate

Locali: 15
Riscaldamento: Autonomo
Balcone: 10
Giardino: Privato
Classe energetica **Indice prestazione energetica:** 147,38 kWh/m²/anno

La villa è situata in una zona residenziale di alto livello, con una vista panoramica sulla città e sul mare. L'interno è luminoso e spazioso, con una cucina moderna e un ampio salotto. La villa è circondata da un giardino ben curato e ha un parcheggio privato.

Villa in Vendita
Via Grande Pantana 80151, Palermo (PA)
Dove: Monteleone, Montevincenzo, Jaltana, Terremoto, Nakale, Portofino, Capo Sella
Quartiere: Montevincenzo - Jaltana

€ 750.000
Riferimento: Via Grande Pantana W026230

Superficie: 150 m²
Terrazzo: 50
Piani Auto: 4
Amenità: Non Amate

Locali: 15
Riscaldamento: Autonomo
Balcone: 10
Giardino: Privato

La villa è situata in una zona residenziale di alto livello, con una vista panoramica sulla città e sul mare. L'interno è luminoso e spazioso, con una cucina moderna e un ampio salotto. La villa è circondata da un giardino ben curato e ha un parcheggio privato.

Villa in Vendita
Via Grande Pantana 80151, Palermo (PA)
Dove: Monteleone, Montevincenzo, Jaltana, Terremoto, Nakale, Portofino, Capo Sella
Quartiere: Montevincenzo - Jaltana

€ 690.000

Superficie: 150 m²
Lotti: 1
Sistemazione: 1
Spazio: 1
Ripartizione: 1
Piani: 1
Piani: 1

Classe energetica **Prodotto energetico** 147 kWh/m²/anno

La villa è situata in una zona residenziale di alto livello, con una vista panoramica sulla città e sul mare. L'interno è luminoso e spazioso, con una cucina moderna e un ampio salotto. La villa è circondata da un giardino ben curato e ha un parcheggio privato.



Tabella dei dati:



Le caratteristiche quantitative riguardano la superficie espressa in mq mentre per quelle qualitative si trascrive il punteggio corrispondente al grado che la caratteristica possiede per ogni immobile.

Nella Tabella si riportano tutti gli elementi tecnici ed economici da stimare per i dati campione denominati 1,2,3 e 4. L'indagine di mercato ha permesso di accertare quanto segue:

- 1) Le superfici totali sono state dalla scrivente calcolate con i rapporti mercantili del DPR 138/1998
- 2) Il Ctu attraverso una analisi di prezzi pagati e costi sostenuti per le ristrutturazioni negli ultimi 3 mesi ha rilevato che:

- il costo di ristrutturazione completo medio si aggira intorno ad € 400/mq;

- la percentuale di aggiustamento del prezzo alla data attuale è del 2% con un mercato in contrazione calcolato sull'unità mese.

1. Il prezzo marginale alla data dell'annuncio, dato noto e certo:

- comparabile 1: $750.000 \text{ €} * 0.02/12 = \text{€ } 1250$
- comparabile 2: $= 690.000 \text{ €} * 0,02/12 = \text{€ } 1150$
- comparabile 3: $500.000 \text{ €} * 0.02/12 = \text{€ } 833,33$
- comparabile 4: $530.000 \text{ €} * 0.02/12 = \text{€ } 883,33$

2. Il prezzo marginale della superficie utile, nel caso in esame la scrivente prende a riferimento la superficie utile, dato noto e certo:

- comparabile 1: $750.000 \text{ €} / 180 \text{ mq} = \text{€ } 4166,67 \text{ €/mq}$
- comparabile 2: $690.000 \text{ €} / 400 \text{ mq} = \text{€ } 1725 \text{ €/mq}$
- comparabile 3: $500.000 \text{ €} / 200 \text{ mq} = \text{€ } 2500 \text{ €/mq}$
- comparabile 4: $530.000 \text{ €} / 280 \text{ mq} = \text{€ } 1892,85 \text{ €/mq}$

Si assumerà poi come prezzo marginale il più basso tra i prezzi medi appena calcolati.





3) Il prezzo marginale del giardino:

Il prezzo marginale del giardino è calcolato dal prezzo marginale della superficie principale con il rapporto mercantile del 2 % . Questa percentuale viene assunta ai sensi del calcolo delle consistenze del DPR 138/98.

- comparabile 1: $750.000 \text{ €} / 2000 \text{ mq} = \text{€ } 375 \text{ €/mq}$
- comparabile 2: $690.000 \text{ €} / 2600 \text{ mq} = \text{€ } 265.38 \text{ €/mq}$
- comparabile 3: $500.000 \text{ €} / 3000 \text{ mq} = \text{€ } 166,67 \text{ €/mq}$
- comparabile 4: $530.000 \text{ €} / 2000 \text{ mq} = \text{€ } 265 \text{ €/mq}$



- comparabile 1: giardino mq 2000 = $0.02 * \text{€ } 1.725 * 2000 \text{ mq} = 69.000\text{€}$
- comparabile 2: giardino mq 2600 = $0.02 * \text{€ } 1.725 * 2600 \text{ mq} = 89.700\text{€}$
- comparabile 3: giardino mq 3000 = $0.02 * \text{€ } 1725,81 * 3000 \text{ mq} = 103.500 \text{ €}$
- comparabile 4: giardino mq 2000 = $0.02 * \text{€ } 1725,81 * 2000 \text{ mq} = \text{€ } 69.000$



4) Il prezzo marginale della ristrutturazione:

nel caso in esame la scrivente calcola la presenza per differenza se l'immobile è o no ristrutturato calcolando con 400 €/mq il costo di una ristrutturazione completa in piu/in meno rispetto al subject.

- comparabile 1: ristrutturato
- comparabile 2: non ristrutturato
- comparabile 3: ristrutturato
- comparabile 4: non ristrutturato



Si riporta nella tabella seguente il report dei prezzi marginali degli immobili presi in esame

Prezzo Marginale	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 4
Superficie utile	1725 €	1725 €	1725 €	1725 €
Data	1250 €	1150 €	833,33 €	883,33 €
Giardino/Terreno	375,00	265,38	166,67	265,00 €
Ristrutturazione	400€ mq	400€ mq	400€/mq	400 €/mq

Tabella di valutazione:

La tabella riporta i calcoli operati per il confronto specifico tra le caratteristiche proprie di ciascun immobile comparabile e l'immobile da stimare, determinando così il più probabile valore venale o prezzo di mercato del bene. In pratica si correggono i prezzi dei comparabili supponendo che ciascuna caratteristica vari fino ad assumere la stessa quantità/qualità che possiede il subject. Per ogni immobile in comparazione si ottiene la somma algebrica delle correzioni di prezzo che sommate o sottratte al prezzo iniziale individuano il prezzo dell'immobile e quindi il prezzo unitario. Effettuando poi la media aritmetica dei prezzi corretti dei comparables si determina il valore del Subject.

La media aritmetica dei prezzi corretti dei comparables è:

$P \text{ medio} = (2.318.450 + 1.183.165,38 + 1.075.616,66 + 1.288.746,66) / 4 = \underline{\underline{1.466.494,68 \text{ €}}}$ che si assume essere quindi il valore del subject, arrotondato a **1.466.000 €**

Il valore a mq del subject risulta quindi $1.466.494,68 / 626 \text{ mq} = 2.342,64 \text{ € /mq}$

TABELLA					
PREZZO E CARATTERISTICHE	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2	COMPARABILE 3	COMPARABILE 4	SUBJECT
PREZZO	750.000	690.000	500.000	530.000	????
DAT	(0-2)*1250	(0-2)*1150	(0-7)*833,33	(0-11)*883,33	0

SUPERIFICIE	(626-180)*1725	(626-400)*1725	(626-200)*1725	(626-280)*1725	626
Giardino/Terreno	(4600-2000)*375	(4600-2600)*265,38	(4600-3000)*166,67	(4600-2000)*265	4600
RISTRUTTURATA	-(626-180)*400	(626-400)*400	-(626-200)*400	(626-280)*400	+
PREZZI CORRETTI E UNIFORMATI	2.318.450	1.183.165,38	1.075.616,66	1.288.746,66	?

TABELLA					
PREZZO E CARATTERISTICHE	COMPARABILE 1	COMPARABILI 2	COMPARABILI 3	COMPARABILI 4	SUBJECT
PREZZO	750.000	690.000	500.000	530.000	????
DAT	2500	2300	55833,33	9716,67	0
SUPERIFICIE	769.350	389.850	734.850	596.850	626
GIARDINO	975.000	10.615,38	5.333	13.780	4600
RISTRUTTURAZ.	-178.400	90.400	-170.400	138.400	+
PREZZI CORRETTI E UNIFORMATI	2.318.450 €	1.183.165,385 €	1.075.616,67 €	1.288.746,67 €	?

Si effettua il test di verifica (reconciliation):

Il valore di mercato dell'immobile da stimare si verifica con il procedimento di stima mono parametrica riferita alla superficie commerciale. Si aggiornano i prezzi di vendita dei comparables al mese di stima (Febbraio 2023) e si divide l'importo totale per la somma delle superfici. Nel caso in esame si ha:

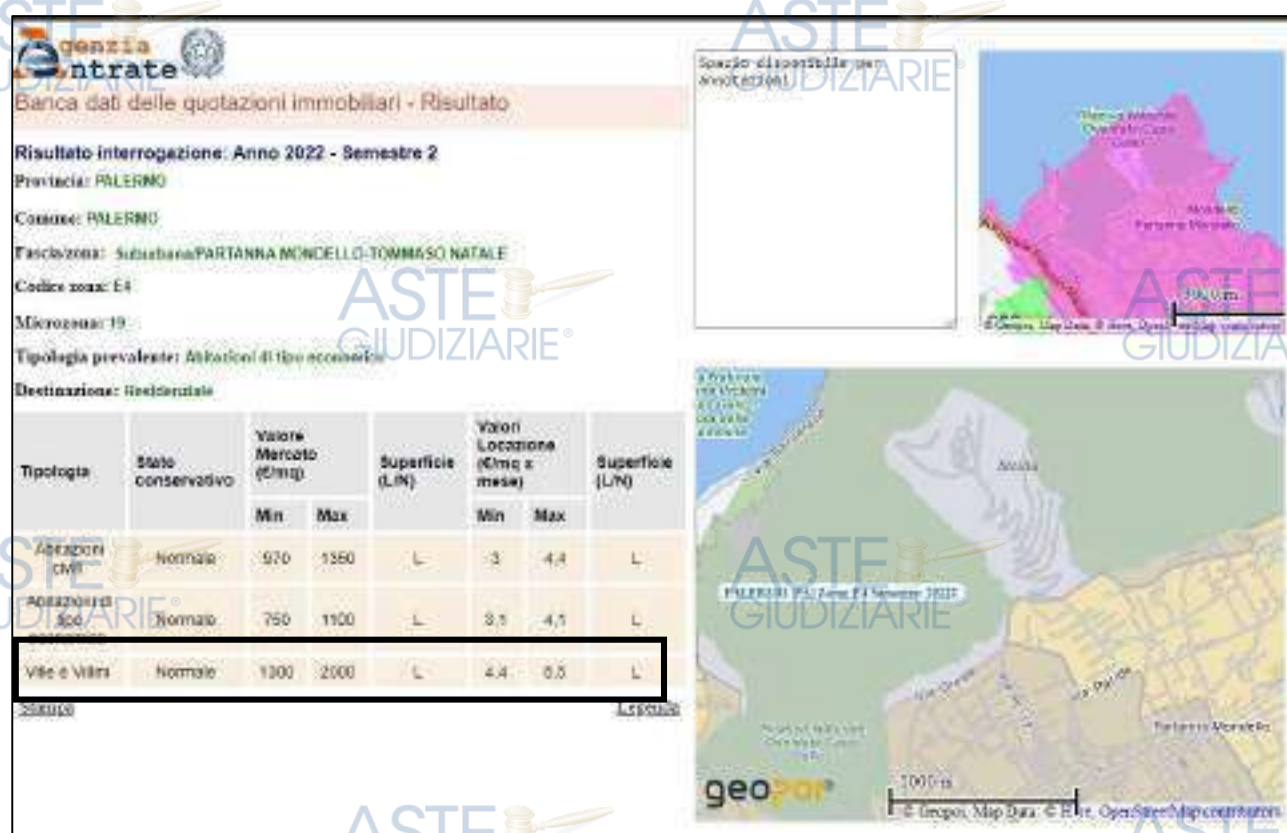
$$P_{\text{medio}} = 750.000€ + 2500 € + 690.000 € + 2300 € + 500000€ + 55833,33 + 530.000€ + 9716,67 € / 180 \text{ mq} + 400 \text{ mq} + 200 \text{ mq} + 180 \text{ mq} = 691.820,13€ / 1060 \text{ mq} = 2.349,38 €/mq$$

Il valore di mercato dell'immobile così calcolato è pari a $2.349,38 € \times 626 \text{ mq} = \underline{\underline{1.470.711,88 €}}$

L'errore percentuale calcolato tra i valori ottenuti con MCA e con Stima parametrica è inferiore al 5%:

$$(\underline{1.470.711,88 \text{ €}} - \underline{1.466.494,68}) / \underline{1.470.711,88} = 0.002 < 5\% \text{ ammissibile}$$

Sono stati anche consultati i valori di riferimento forniti dalla banca dati Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'agenzia del territorio relativi al 2° semestre 2022, ultimi dati in pubblicazione, per la zona E4 Suburbana/PARTANNA MONDELLO-TOMMASO NATALE. I valori che si riportano sono variabili da 1300 €/mq e 2000 €/mq; questi dati sono non aggiornati rispetto alla data di redazione di stima e si riportano per solo confronto con la valutazione secondo comparazione con il mercato attuale confrontando con dati certi di compravendite note.



Stima del valore di mercato (VDM):

Valore Del Bene (al lordo dei costi di regolarizzazione)

1.466.000 €

A detrarre:

Competenze professionali

€ 15.000

Sanzione amministrativa

€ 226.484,71

Spese per opere

€ 106.011,47

Spese per APE

€ 400

VDM, Valore di mercato, stimato al netto dei costi di regolarizzazione e spese

€ 1.466.000 - € 347.896,18 = € 1.118.103,82

Decurtando il valore di mercato del 10% al fine di omogeneizzare il prezzo ottenuto dall'analisi dei prezzi di agenzie immobiliari calcolandone il margine di trattativa otteniamo il valore di 1.006.293,438; decurtando ancora il 10% per rendere competitivo l'acquisto a causa delle difformità rinvenute e della tipologia di interventi da eseguire per renderla conforme si perviene al valore di 905.664,132 € ; a tale valore infine si sottrae il 5% al fine di rendere competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto al libero mercato e in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi della vendita forzata (art 2922cc.) .

Si propone il prezzo per l'intero bene di € 860.380,88 arrotondato a € 860.380,000 leggasi ottocentosessantamila trecento ottanta euro.

Valore della quota di piena proprietà di ½ di proprietà è pari a 430.190, 000 €, leggasi in lettere quattrocentotrentamila centonovanta euro.

QUESITO N.13 Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

La villa unifamiliare oggetto dell'esecuzione viene venduta per la quota di ½ di intera proprietà.

Ritenuto di aver espletato il mandato ricevuto in ogni sua parte e dopo aver inviato copia del presente elaborato alle parti ,la sottoscritta rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Ing. Ornella Leone

Palermo, 07/10/2023

n 8413 sez. A Albo dell'Ordine Degli Ingegneri di Palermo

Studio: Via Liguria 21-90144- Palermo

Cell:3383024360 - pec: ornella.leone@ordineingpa.it



5) ALLEGATI

ALLEGATO 1- Verbalì operazioni peritali

ALLEGATO 2 - Visure, estratto di matrimonio, certificati anagrafici

ALLEGATO 3 –Planimetria catastale, planimetria storica, estratto di mappa, ortofoto.

ALLEGATO 4 -Planimetria stato dei luoghi e fotografie e ricevuta Catasto Energia, tavola delle difformità

ALLEGATO 5 –Atti di provenienza, Visure Ipotecarie e nota di trascrizione

ALLEGATO 6 –Accesso agli atti, Certificato di destinazione urbanistica, computo metrico, tabella calcolo.

ALLEGATO 7- Confronti per comparazione da agenzia immobiliare.

ALLEGATO 8- Attestazione di Invio Perizia

