**TRIBUNALE DI PALERMO**
**VI SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**
**G.E.: Dott. GIGI OMAR MODICA**

R.G.E. n. **102/2021**

[redacted] contro [redacted]

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-06-2024

**PERIZIA DI STIMA**

## LOTTO N. 3

***Quota indivisa pari ad 1/10*** *dell'intero di* ***appartamento****, con difformità edilizie interne da regolarizzare, ubicato al* ***piano secondo*** *del fabbricato con accesso da via Francesco Riso n. 63 (ad angolo con la via Castrofilippo), censito al* ***fg. 134, p.lla 851 sub 3*** *del N.C.E.U, z.c. 1, cat. A/4, cl. 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 95 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 95 mq, rendita € 193,15; composta da cucina, 4 vani, ripostiglio e servizio igienico, oltre due balconi sulla via Francesco Riso ed un balcone sulla via Castrofilippo; confinante con via Francesco Riso, via Castrofilippo, vano scala ed altro fabbricato retrostante (p.lla 850).*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**PREMESSA**

Il sottoscritto Arch. Pietro Riolo iscritto al n. 4829 dell'Albo degli Architetti della provincia di Palermo - nominato Esperto stimatore con decreto del 27-30/05/2022 nell'ambito del procedimento di esecuzione immobiliare R.G.E. n. 102/2021 promosso dinanzi al Tribunale di Palermo da [redacted] nei confronti di [redacted] - accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito con la sottoscrizione digitale ed il deposito telematico del verbale ex art. 569 comma 1° c.p.c., si impegnava a rispondere ai seguenti quesiti:

***Quesito n. 1**: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento;*

***Quesito n. 2**: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto;*

***Quesito n. 3**: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato;*

***Quesito n. 4**: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;*

***Quesito n. 5**: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;*

***Quesito n. 6**: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio e urbanistico;*

***Quesito n. 7**: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile;*

***Quesito n. 8**: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;*

***Quesito n. 9**: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale;*

***Quesito n. 10**: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;*

***Quesito n. 11**: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;*

***Quesito n. 12**: procedere alla valutazione dei beni;*

***Quesito n.13**: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.*

Pertanto,

- eseguiti gli accertamenti tecnico-catastali presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Palermo - Settore Territorio ed acquisita la relativa documentazione;
- effettuato in data 14/06/2023 l'accesso al bene pignorato rinviato per imprevista indisponibilità del Custode Giudiziario ed i successivi accessi del 09/11/2023 alla presenza del Custode che si immetteva nel possesso giuridico dell'immobile e del 21/02/2024;
- eseguito il rilievo metrico e fotografico dell'immobile e verificatane la rispondenza con i dati identificativi e la planimetria catastale acquisita;
- eseguiti gli accertamenti sulla regolarità urbanistico-edilizia degli immobili presso lo Sportello Autonomo Concessioni edilizie, l'Ufficio Città Storica del Comune di Palermo giuste istanze di accesso agli atti del 04/03/2024 prot. nn. 230882 – 230860 ed il Servizio Condono Edilizio giuste istanze di accesso agli atti del 04/03/2024 prot. nn. 230816 - 230724;
- verificata la destinazione urbanistica della p.lla che identifica il fabbricato entro cui ricade l'immobile pignorato attraverso l'esame delle tavole del P.R.G. vigente del Comune di Palermo;



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- verificato l'attuale stato di possesso del bene e la sua titolarità in capo all'esecutata;
- eseguita in data 26/04/2024 ispezione ipotecaria ad aggiornamento di quella di cui alla relazione notarile in atti;

avendo, dunque, svolto tutti gli accertamenti necessari all'espletamento dell'incarico conferito, si redige la presente relazione di stima così composta:

1. **RISPOSTA AI QUESITI**
2. **CONCLUSIONI**

**ALLEGATI**

**Allegato A.** **Documentazione fotografica**

**Allegato B.** **Documentazione catastale**

B.1 - Visura storica fg. 134 p.lla 851 sub 3

B.2 - Planimetria catastale dell'immobile

B.3 - Estratto foglio di mappa fg. 134

B.4 - Visura storica N.C.T. fg. 134 p.lla 851

**Allegato C.** **Elaborati grafici**

C.1 - Stato di fatto dell'immobile

C.2 - Grafico comparativo stato di fatto - planimetria catastale

C.3 - Superficie commerciale dell'immobile

C.4 - Comparazione foto satellitare - mappa catastale

**Allegato D.** **Documentazione urbanistico-edilizia**

D.1 - Comunicazioni del 15/03/2024 prot. 271512 Sportello Autonomo Concessioni Edilizie, del del 06/03/2024 Ufficio Città Storica e del 05/03/2024 Servizio Condono Edilizio - Comune di Palermo

**Allegato E.** **Ispezione ipotecaria del 26/04/2024**

**Allegato F.** **Documentazione a supporto della stima immobiliare**

**Allegato G.** **Verbali sopralluogo dei 04/07/2023 - 21/02/2024.**

## 1. RISPOSTA AI QUESITI

Si provvede di seguito a fornire risposta separata a ciascuno dei quesiti demandati dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 27-30/05/2022.

### QUESITO N. 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Oggetto di esecuzione, così come risultante dall'atto di pignoramento immobiliare del 19/03/2021 e dalla relativa nota di trascrizione del 02/04/2021 ai nn. 15454/12018, è il bene immobile così di seguito descritto: *"Quota di comproprietà pari ad 1/10 dell'intero dell'immobile sito in Palermo, via Francesco*



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*Riso n. 63, piano secondo, foglio 134 p.lla 851 sub. 3, zona cens. 1, cat. A/4, classe 4, consistenza 5,5 vani del NCEU del Comune di Palermo.*

Dalle verifiche catastali condotte presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Palermo – Settore Territorio e dall'esame della documentazione acquisita, con specifico riferimento alle visure storiche, si ricava che **i dati catastali identificativi dell'immobile** (comune censuario, foglio di mappa, p.lla e sub) **riportati nell'atto di pignoramento sono rispondenti alle risultanze degli accertamenti eseguiti ed idonei all'esatta ed univoca individuazione del bene** *(cfr. **All. B**).*

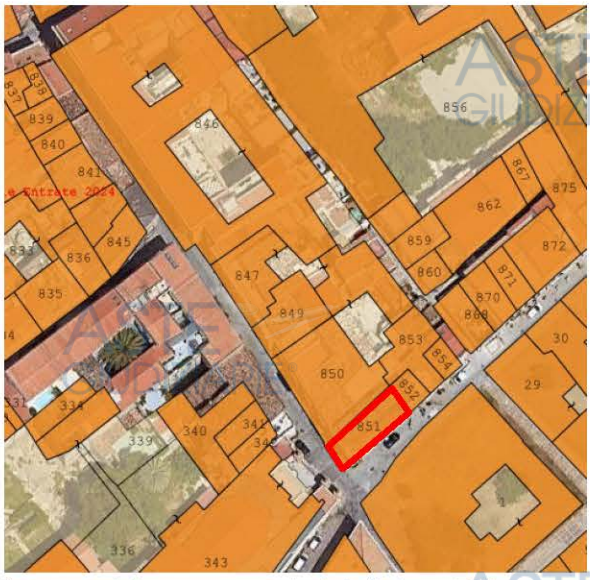
L'immobile risulta effettivamente censito al fg. 134 p.lla 851 sub 3 del Catasto Fabbricati del Comune di Palermo in testa alla debitrice esecutata per la quota indivisa di 1/10 del diritto di piena proprietà, alla stessa pervenutale unitamente ai nove fratelli, in parte per successione legittima a [redacted], deceduta il 12/06/1999 (Dichiarazione di successione n. 2 vol. 4917 del 11/08/1999, trascritta a Palermo il 06/02/2009 ai nn. 12234/9216 e relativa trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità del 07/03/2018 ai nn. 9026/7065) ed in parte per successione al padre [redacted], deceduto il 06/02/2015 (Dichiarazione di successione n. 160 vol. 9990 del 16/03/2016, trascritta il 16/05/2016 ai nn. 18815/14518 e relativa trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità del 07/03/2018 ai nn. 9028/7067).

Ai coniugi [redacted] e [redacted] l'immobile risulta a sua volta pervenuti per averlo gli stessi acquistato in regime di comunione legale dei beni giusta atto di compravendita del 23/09/1991 in Notar Mario Marino di Ciminna rep. n. 3252, trascritto a Palermo il 17/10/1991 ai nn. 45622/34494.

Dunque, **il diritto reale sottoposto a pignoramento (1/10 indiviso) corrisponde a quello di effettiva titolarità dell'esecutata in virtù dei suddetti titoli di provenienza.**

Ai fini della completa individuazione del bene si è provveduto, inoltre, ad acquisire lo stralcio del foglio di mappa 134 del Comune di Palermo dove ricade il fabbricato entro cui insiste l'unità immobiliare oggetto di pignoramento e ad effettuarne la comparazione con la foto satellitare mediante l'applicazione STIMATRIX® forMaps *(cfr. **All. C.4**)*:

Foto satellitare



Sovrapposizione mappa catastale/foto satellitare



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Con riferimento, poi, alla verifica di conformità catastale dell'immobile, si rimanda a quanto successivamente rassegnato in risposta al quesito n. 3.

In risposta al presente quesito si procede, infine, alla individuazione e descrizione del lotto di vendita, così composto:

**LOTTO N. 3**

***Quota indivisa pari ad 1/10*** *dell'intero di* ***appartamento****, con difformità edilizie interne da regolarizzare, ubicato al* ***piano secondo*** *del fabbricato con accesso da via Francesco Riso n. 63 (ad angolo con la via Castrofilippo), censito al* ***fg. 134, p.lla 851 sub 3*** *del N.C.E.U, z.c. 1, cat. A/4, cl. 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 95 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 95 mq, rendita € 193,15; composta da cucina, 4 vani, ripostiglio e servizio igienico, oltre due balconi sulla via Francesco Riso ed un balcone sulla via Castrofilippo; confinante con via Francesco Riso, via Castrofilippo, vano scala ed altro fabbricato retrostante (p.lla 850).*

**QUESITO N. 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO**

L'immobile costituente il lotto ricade nel centro storico di Palermo nell'ambito del quartiere Kalsa-Magione ed è ubicato all'interno del fabbricato di antica costruzione che occupa la testata dell'isolato ad angolo tra la via Francesco Riso e la via Castrofilippo.

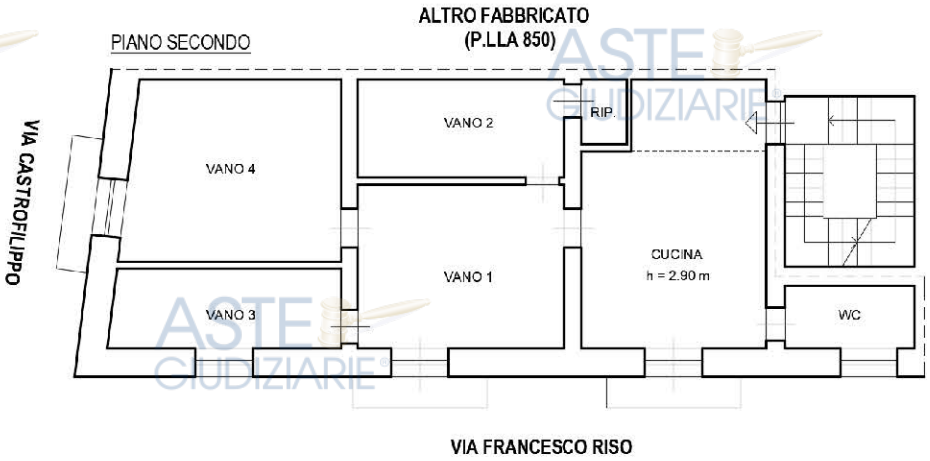
L'edificio, realizzato con struttura muraria portante, si sviluppa su quattro elevazioni fuori terra ed è composto da un'unità con destinazione commerciale al piano terra e da tre unità abitative ubicate ai piani superiori, servite da vano scala con ingresso dal portoncino al civ. n. 63 di via Francesco Riso.

Prospetto dell'edificio su via F. Riso (piazza Magione)

L'unità immobiliare occupa il 2° piano dell'edificio e confina con via la Francesco Riso, la via Castrofilippo, vano scala comune ed altro fabbricato retrostante (p.lla 850); si estende per una superficie coperta lorda di circa 95 mq per una superficie utile di circa 72 mq ed è composta da ingresso su cucina, quattro vani di cui uno privo di finestre, ripostiglio e servizio igienico, oltre due balconi prospicienti sulla via Riso ed un balcone sulla via Castrofilippo *(cfr.* ***All. C.1****)*.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009




Allegato C.1 – Stato di fatto dell'immobile

Cucina

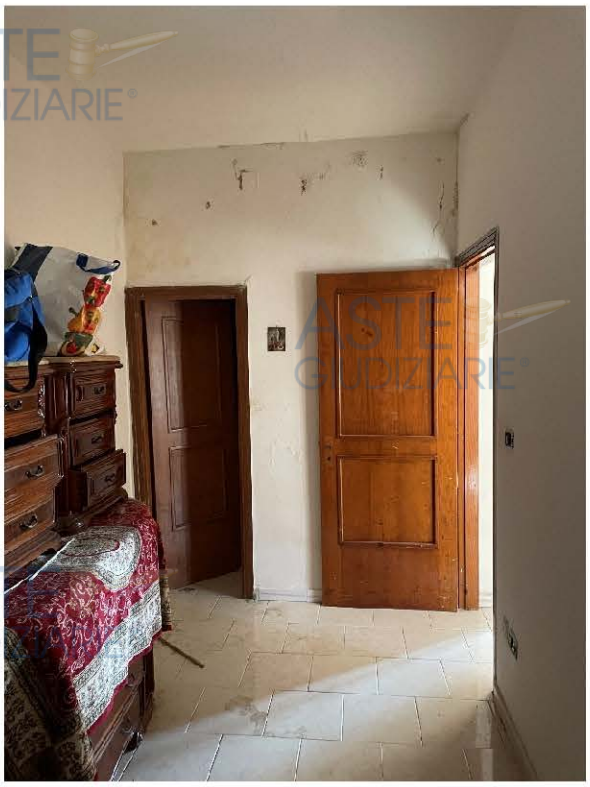
Vano 1

Vano 4

Servizio igienico



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009


Vano 2

Vano 3

Il fabbricato versa complessivamente in stato di conservazione "normale" (nella media di quello tipico di zona) mentre l'abitazione al suo interno si presenta in "mediocre" stato d'uso e manutenzione e con finiture di medio livello qualitativo.

Si descrivono di seguito le principali caratteristiche costruttive, edilizie, impiantistiche e di finitura dell'unità pignorata.

Finiture interne:

Pavimenti e rivestimenti con piastrelle ceramiche, pareti interne finite ad intonaco e coloritura, porte interne in legno, infissi esterni e persiane in legno.

| | |
|---|---|
| Infissi esterni | Tipologia: **battente ad anta singola/doppia;** Materiale: **legno;** Protezione: **persiane;** Materiale: **legno;** |
| Infissi interni | Tipologia: **battente;** Materiale: **legno;** |
| Pavimenti/rivestimenti | Materiale: **ceramica;** |
| Pareti interne | Materiale/finitura: **intonaco e coloritura.** |

Impianti tecnologici

Gli impianti tecnologici esistenti risultano obsoleti e non si sono reperite le dichiarazioni di conformità ai sensi della normativa vigente in materia di sicurezza (D.M. n. 37/2008 e ss.mm.ii.). Gli immobili sono provvisti di impianto idrico ed elettrico realizzati sottotraccia e privi di impianto termico e climatizzazione.

| | |
|---|---|
| Elettrico | Tipologia: **sottotraccia**; Epoca realizzazione: **non specificato**; Dichiarazione di conformità**: non reperita**; |



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Idrico Tipologia: **sottotraccia**; Epoca realizzazione: **non specificato**; Dichiarazione di conformità: **non reperita**;

Prestazione energetica

L'unità immobiliare è sprovvista di Attestato di Prestazione Energetica (APE) per la cui redazione si stima presuntivamente un costo di **€ 250,00** che andrà detratto dal valore commerciale del bene.

**QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO**

Eseguiti gli accertamenti tecnico-catastali presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Palermo – Settore Territorio, acquisita ed esaminata la relativa documentazione, si riportano i dati catastali attuali e storici dell'immobile costituenti il lotto al Catasto Fabbricati ed al Catasto Terreni del Comune di Palermo *(cfr. **All. B.1**)*.

**Catasto Fabbricati** - **Foglio 134, particella 851, subalterno 3**

Comune di Palermo, via Francesco Riso n. 63, piano 2, z.c. 1, categ. A/4, cl. 4, cons. 5,5 vani, sup. catastale totale 95 mq, sup. catastale totale escluse aree scoperte 95 mq, rendita € 193,15;

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario; Impianto meccanografico del 30/06/1987;

Intestazione: [redacted], nata a [redacted] il [redacted] - Proprietà 1/10;
[redacted], nato a [redacted] il [redacted] - Proprietà 1/10;
[redacted], nata a [redacted] il [redacted] - Proprietà 1/10;
[redacted], nato a [redacted] il [redacted] - Proprietà 1/10;
[redacted], nato a [redacted] il [redacted] - Proprietà 1/10;
[redacted], nata a [redacted] il [redacted] - Proprietà 1/10;
[redacted], nata a [redacted] il [redacted] - Proprietà 1/10;
[redacted], nato a [redacted] il [redacted] - Proprietà 1/10;
[redacted], nato a [redacted] il [redacted] - Proprietà 1/10;
[redacted], nata a [redacted] il [redacted] - Proprietà 1/60;
[redacted], nato a [redacted] il [redacted] - Proprietà 1/60;
[redacted], nata a [redacted] il [redacted] - Proprietà 1/60;
[redacted], nato a [redacted] il [redacted] - Proprietà 1/60;
[redacted], nata a [redacted] il [redacted] - Proprietà 1/30;

Intestazione dal 06.02.2015: [redacted], nata a [redacted] il [redacted] - Proprietà 1/10;
[redacted], nato a [redacted] il [redacted] - Proprietà 1/10;
[redacted], nata a [redacted] il [redacted] - Proprietà 1/10;
[redacted], nato a [redacted] il [redacted] - Proprietà 1/10;



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[redacted], nato a [redacted] il [redacted] - Proprietà 1/10;

[redacted], nata a [redacted] il [redacted] - Proprietà 1/10;

[redacted], nata a [redacted] il [redacted] - Proprietà 1/10;

[redacted], nato a [redacted] il [redacted] - Proprietà 1/10;

[redacted], nato a [redacted] il [redacted] - Proprietà 1/10;

[redacted], nata a [redacted] il [redacted] - Proprietà 1/60;

[redacted], nato a [redacted] il [redacted] - Proprietà 1/60;

[redacted], nata a [redacted] il [redacted] - Proprietà 1/60;

[redacted], nato a [redacted] il [redacted] - Proprietà 1/60;

Derivante da: Denunzia (nei passaggi per causa di morte) del 06/02/2015 Pubblico ufficiale [redacted] Sede Villabate (Pa) - UU Sede Palermo (PA) Registrazione Volume 9990 n. 160;

Intestazione dal 22.06.1999: [redacted], nata a [redacted] il [redacted] - Proprietà 1/30 fino al 06/02/2015;

[redacted], nata a [redacted] il [redacted] - Proprietà 1/30 fino al 06/02/2015;

[redacted], nato a [redacted] il [redacted] - Proprietà 1/30 fino al 06/02/2015;

[redacted], nata a [redacted] il [redacted] - Proprietà 1/30 fino al 06/02/2015;

[redacted], nato a [redacted] il [redacted] - Proprietà 1/30 fino al 06/02/2015;

[redacted], nato a [redacted] il [redacted] - Proprietà 1/30 fino al 06/02/2015;

[redacted], nato a [redacted] il [redacted] - Proprietà 20/30 fino al 06/02/2015;

[redacted], nata a [redacted] il [redacted] - Proprietà 1/30 fino al 06/02/2015;

[redacted], nata a [redacted] il [redacted] - Proprietà 1/30 fino al 06/02/2015;

[redacted], nato a [redacted] il [redacted] - Proprietà 1/30 fino al 06/02/2015;

[redacted], nato a [redacted] il [redacted] - Proprietà 1/30 fino al 06/02/2015;

Derivante da: Denunzia (nei passaggi per causa di morte) del 22/06/1999 - UR Sede Palermo (Pa) Registrazione Volume 4917 n. 2 registrato in data



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

02/12/1999 - SUCC. DI [redacted] Voltura n. 8950.1/2012 - Pratica n. PA0080891 in atti dal 19/03/2012;

Intestazione dal 12.06.1999: [redacted], nata a [redacted] il [redacted] - Proprietà 1/33 fino al 22/06/1999;

[redacted], nata a [redacted] il [redacted] - Proprietà 1/33 fino al 22/06/1999;

[redacted], nato a [redacted] il [redacted] - Proprietà 1/33 fino al 22/06/1999;

[redacted], nata a [redacted] il [redacted] - Proprietà 1/33 fino al 22/06/1999;

[redacted], nato a [redacted] il [redacted] - Proprietà 1/33 fino al 22/06/1999;

[redacted], nato a [redacted] il [redacted] - Proprietà 1/33 fino al 22/06/1999;

[redacted], nato a [redacted] il [redacted] - Proprietà 22/33 fino al 22/06/1999;

[redacted], nata a [redacted] il [redacted] - Proprietà 1/33 fino al 22/06/1999;

[redacted], nata a [redacted] il [redacted] - Proprietà 1/33 fino al 22/06/1999;

[redacted], nato a [redacted] il [redacted] - Proprietà 1/33 fino al 22/06/1999;

[redacted], nato a [redacted] il [redacted] - Proprietà 1/33 fino al 22/06/1999;

Derivante da: Denunzia (nei passaggi per causa di morte) del 12/06/1999 - UR Sede Palermo (Pa) Registrazione Volume 4917 n. 2 registrato in data 02/12/1999 - SUCCESSIONE Voltura n. 23164/1999 in atti dal 14/02/2000;

Intestazione dal 23.09.1991: [redacted], nato a [redacted] il [redacted] - Da verificare fino al 12/06/1999;

[redacted], nata a [redacted] il [redacted] - Da verificare fino al 12/06/1999;

Derivante da: Atto del 23/09/1991 Pubblico ufficiale Marino Mario Sede Ciminna (PA) Repertorio n. 3252 - UR Registrazione n. 775 registrato in data 10/10/1991 - Voltura n. 8401.1/1992 in atti dal 22/12/1993;

Intestaz. da atto 05.08.1978: [redacted] - Proprietà 1/3 fino al 23/09/1991;



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[redacted] - Proprietà 1/3 fino al 23/09/1991;
[redacted] - Proprietà 1/3 fino al 23/09/1991;

Derivante da: Denunzia (nei passaggi per causa di morte) del 05/08/1978 - UR Sede PALERMO (PA) Registrazione Volume 89 n. 76 registrato in data 24/05/1979 - Voltura n. 17934/1979 in atti dal 18/05/1989;

Intest. da imp. meccanogr.: [redacted], nata a [redacted] il [redacted] - Usufrutto 1000/1000 fino al 05/08/1978;
[redacted] - Proprietà 1/3 fino al 05/08/1978;
[redacted] - Proprietà 1/3 fino al 05/08/1978;
[redacted] - Proprietà 1/3 fino al 05/08/1978;

Derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1987.

---

**Catasto Terreni** - **Foglio 134, particella 851**

Dal 03.10.2013 Comune di Palermo, qualità/classe: Ente Urbano, sup.: 01 are 13 ca.;

Dati derivanti da: Variazione del 03/10/2013 Pratica n. PA0277778 in atti dal 03/10/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 22005.1/2013);

Annotazioni: Di immobile: *migliore precisazione di superficie*; Di stadio: *omessa acquisizione meccanografica. dati desunti dalla tavola censuaria. variato di qualità, per collegamento con il C.E.U. allineamento cartografico-censuario. bonifica delle incoerenze.*

---

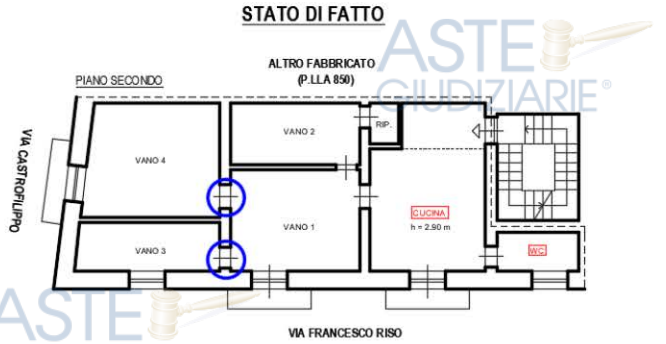
Con riferimento, poi, alla verifica di conformità tra la planimetria catastale d'impianto (ultima in atti) depositata agli atti del Catasto Fabbricati in data 22/11/1939 *(cfr. **All. B.2**)* e le condizioni attuali dell'immobile, dal confronto tra lo stato di fatto del bene e l'elaborato catastale si riscontrano alcune difformità distributive interne consistenti nella demolizione della tramezzatura tra ingresso e cucina, nell'apertura/chiusura di vani in breccia su muratura portante e nella diversa ubicazione del wc e della cucina, così come meglio rappresentato nel grafico comparativo sottostante *(cfr. **All. C.2**)*.

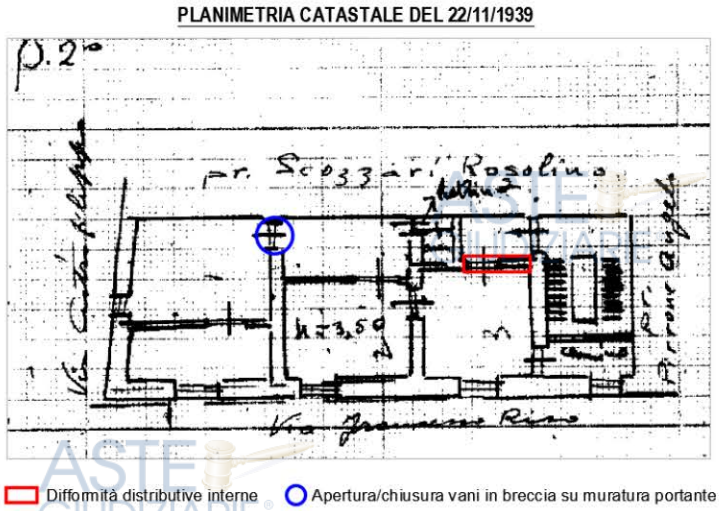
Pertanto, ad avviso dello scrivente, ai fini della conformità catastale ex D.L. 78/2010 e ss.mm.ii. – ed a conclusione degli adempimenti tecnico-amministrativi per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile meglio descritti in risposta al successivo quesito n. 6) – occorrerà provvedere a denuncia di variazione catastale mediante presentazione di documento Docfa all'Agenzia delle Entrate – Settore Territorio, ad opera di un tecnico abilitato.

I costi dei superiori adempimenti, che andranno detratti dal valore di stima dell'immobile, possono essere presuntivamente quantificati in complessivi **€ 750,00,** per compensi tecnico-professionali e diritti catastali.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009




Allegato C.2 - Grafico comparativo stato di fatto – planimetria catastale

**QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO - DESCRITTIVO DEL LOTTO**

Si procede alla redazione del prospetto sintetico - descrittivo del lotto, destinato a costituire lo schema per la pubblicità e la pubblicazione dell'avviso di vendita.

**LOTTO N. 3**

***Quota indivisa pari ad 1/10*** *dell'intero di* ***appartamento****, con difformità edilizie interne da regolarizzare, ubicato al* ***piano secondo*** *del fabbricato con accesso da via Francesco Riso n. 63 (ad angolo con la via Castrofilippo), censito al* ***fg. 134, p.lla 851 sub 3*** *del N.C.E.U, z.c. 1, cat. A/4, cl. 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 95 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 95 mq, rendita € 193,15; composta da cucina, 4 vani, ripostiglio e servizio igienico, oltre due balconi sulla via Francesco Riso ed un balcone sulla via Castrofilippo; confinante con via Francesco Riso, via Castrofilippo, vano scala ed altro fabbricato retrostante (p.lla 850).*

| | |
|---|---|
| **Comune:** | Palermo |
| **Zona urbana:** | Centro storico |
| **Quartiere:** | Kalsa - Magione |
| **Ubicazione:** | Via Francesco Riso, 63 |
| **N° piani edificio:** | 4 piani fuori terra |
| **Ascensore:** | No |



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

| | |
|---|---|
| **Epoca costruzione edificio:** | Ante 1939 |
| **Titolo edilizio abilitativo:** | Immobile ante 1942 |
| **Certificato di abitabilità/agibilità:** | No |
| **Servizio portierato:** | No |
| **Condominio costituito:** | No |
| **Stato di conservazione edificio:** | Normale |
| **Destinazione unità immobiliare:** | Residenziale |
| **Categoria catastale:** | A/4 |
| **Dati Catastali:** | Fg. 134, p.lla 851 sub 3 |
| **Piano:** | Secondo |
| **Confini:** | Via Francesco Riso, via Castrofilippo, vano scala ed altro fabbricato retrostante (p.lla 850). |
| **Quota e tipologia diritto:** | Quota indivisa (1/10) |
| **Comproprietari:** | [redacted](1/10), [redacted](1/10); [redacted](1/10), [redacted](1/10), [redacted](1/10), [redacted](1/10), [redacted](1/10), [redacted](1/10), [redacted](1/60), [redacted](1/60); [redacted](1/60), [redacted](1/60). |
| **Stato di possesso:** | Libero |
| **Composizione:** | Cucina, 4 vani, ripostiglio e servizio igienico |
| **Pertinenze esterne:** | N° 2 balconi su via F. Riso e N. 1 balcone su via Castrofilippo |
| **Sup. coperta lorda:** | 95 mq in c.t. |
| **Sup. pertinenze esterne:** | Balconi = 5,50 mq in c.t. |
| **Superficie interna utile:** | 72 mq in c.t. |
| **Altezza interna utile:** | 2,90 m |
| **Superficie commerciale:** | 97 mq |
| **Stato d'uso e manutenzione u.i.:** | Mediocre |
| **Livello delle finiture:** | Medio |
| **Imp. riscaldamento/climatizzazione:** | No |
| **Attestato prestazione energetica:** | No |
| **Dichiarazioni conformità impianti:** | Non reperite |
| **Conformità catastale u.i.:** | No - difformità da regolarizzare (cfr. quesito 3) |
| **Conformità urbanistico-edilizia u.i.:** | No - difformità edilizie interne da regolarizzare (cfr. quesito 6) |

**VALORE DEL LOTTO**

| | |
|---|---|
| Valore di stima metodo sintetico – comparativo | € 144.000,00 |
| A detrarre costi regolarizzazione urbanistico-edilizia: | - € 8.000,00 |



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

| | | |
|---|---|---|
| A detrarre costi regolarizzazione catastale: | - € | 750,00 |
| A detrarre costi redazione A.P.E.: | - € | 250,00 |
| Valore commerciale piena proprietà | € | 135.000,00 |
| **Valore quota indivisa (1/10)** | **€** | **13.500,00** |
| A detrarre riduzione per vendita giudiziaria (-5%) | - € | 675,00 |
| **PREZZO A BASE D'ASTA** | **€** | **12.825,00** |

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

Dalla documentazione ipocatastale e dalla certificazione notarile integrativa a firma della dott.ssa Marta Cimino Notaio in Canicattì depositate in atti dal creditore procedente, si ricava che l'unità immobiliare costituente il lotto è pervenuta alla debitrice esecutata per la quota di 1/10:

- in parte per successione legittima a [redacted], deceduta il 12/06/1999 (Dichiarazione di successione n. 2 vol. 4917 del 11/08/1999, trascritta a Palermo il 06/02/2009 ai nn. 12234/9216 e relativa trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità del 07/03/2018 ai nn. 9026/7065);
- in parte per successione al padre [redacted], deceduto il 06/02/2015 (Dichiarazione di successione n. 160 vol. 9990 del 16/03/2016, trascritta il 16/05/2016 ai nn. 18815/14518 e relativa trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità del 07/03/2018 ai nn. 9028/7067).

Ai coniugi [redacted] e [redacted] l'immobile risulta a sua volta pervenuto per averlo acquistato in regime di comunione legale dei beni giusta atto di compravendita del 23/09/1991 in Notar Mario Marino di Ciminna rep. n. 3252, trascritto a Palermo il 17/10/1991 ai nn. 45622/34494.

**QUESITO N. 6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO - URBANISTICO**

In merito alla legittimità urbanistica dell'immobile – sulla scorta delle verifiche eseguite sui luoghi e degli accertamenti condotti presso lo Sportello Autonomo Concessioni edilizie/Ufficio Città Storica del Comune di Palermo – giuste istanze di accesso agli atti del 04/03/2024 prot. nn. 230882 – 230860 ed il Servizio Condono Edilizio giuste istanze di accesso agli atti del 04/03/2024 prot. nn. 230816 - 230724 – si rappresenta quanto segue:

- L'immobile in esame fa parte di un fabbricato di antica costruzione privo dell'originario titolo edilizio abilitativo e del certificato di abitabilità/agibilità in quanto edificato in data antecedente all'emanazione della Legge Urbanistica n. 1150/1942; l'edificio, infatti, è identificabile nella carta tecnica O.M.I.R.A. del 1939 e si è reperita la planimetria catastale di primo impianto dell'immobile depositata agli atti del Catasto in data 22/11/1939 *(cfr. **All. B.2**)*;
- Non è stato rinvenuto presso gli archivi degli Uffici comunali competenti alcun fascicolo edile né alcuna pratica di condono edilizio relativi all'immobile in esame, così come comunicato dal S.A.C.E. con nota del 15/03/2024 prot. 271512, dal Servizio Condono con p.e.c del 05/03/2024 e dall'Ufficio Città Storica con mail del 06/03/2024, eccezione fatta per l'esistenza di una pratica di



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

contestazione per abusivismo edilizio e conseguente Ordinanza Sindacale di demolizione n. 1801 del 15/04/1998 in danno dei sigg.ri [redacted] e [redacted].

Detta pratica, oggi non più consultabile per le ragioni meglio specificate nella nota dell'Ufficio, risulta comunque essere stata archiviata positivamente dopo che gli interessati hanno provveduto ad ottemperare alla predetta ordinanza *(cfr. **All. D.1**)*.

Tuttavia, rimandando a quanto precedentemente descritto in risposta al quesito 3) e nei grafici comparativi allegati *(cfr. **All. C.2**)*, dal confronto tra lo stato di fatto del bene e la planimetria catastale del '39 emergono diverse difformità imputabili, evidentemente, ad interventi edilizi realizzati sull'immobile in epoca successiva consistenti essenzialmente in modifiche della distribuzione interna degli ambienti (diversa ubicazione cucine e servizio igienico) anche con l'esecuzione di opere di natura strutturale (demolizione porzione setti murari e tamponamento/apertura di vani in breccia su muratura portante).

Orbene, non avendo rinvenuto agli atti degli Uffici alcuna documentazione che possa aver legittimato la realizzazione di tali opere sotto il profilo urbanistico-edilizio, si deve necessariamente concludere che queste siano state eseguite in assenza di titolo abilitativo.

Pertanto, ai fini della conformità urbanistico-edilizia dell'immobile, si dovrà provvedere ove possibile alla regolarizzazione dei suddetti interventi ai sensi della normativa edilizia vigente o, in subordine, alla loro riduzione in pristino restituendo lo stato legittimo originario (ante '39), così come desumibile dalla planimetria catastale d'impianto.

Con specifico riferimento, alle modifiche interne eseguite anche facendo ricorso ad interventi di natura strutturale (demolizione di setti murari ed apertura vani in breccia su muratura portante) - a giudizio dello scrivente e fatto salvo diverso avviso da parte degli Uffici competenti, queste rientrando nella fattispecie delle opere di "manutenzione straordinaria" non soggette ad attività edilizia libera, sono suscettibili di regolarizzazione mediante Permesso di Costruire in sanatoria (P.D.C.S) o Segnalazione Certificata d'Inizio Attività in sanatoria (S.C.I.A. in sanatoria alternativa al P.D.C.S), ai sensi degli artt. 36-37 del D.P.R. 380/2001 (così come recepiti dalla L.R. 16/2016 e ss.mm.ii.) a fronte del pagamento dell'importo di € 1.032,00 (come chiarito con Disposizione di Servizio n° 7 del 15/09/2023 secondo cui gli interventi minori di "straordinaria manutenzione" ex art. 37 D.P.R. 380/01 sono soggetti alla sanzione prevista dal comma 2 art. 4.1 della Deliberazione di C.C. n°21/2016 cosi come recepito dalla nuova Deliberazione di C.C. n°10 del 01/03/2024) e previa acquisizione di *"parere di sussistenza"* ex art. 21 L. 64/74 e art. 96 D.P.R. 380/01 da parte dell'Ufficio del Genio Civile di Palermo relativamente alle opere strutturali realizzate.

Soltanto una volta acquisito il titolo abilitativo in sanatoria, potrà essere ottenuta la certificazione di agibilità di cui l'immobile è ad oggi sprovvisto, mediante Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/01, a condizione che sia stata verificata ed attestata l'idoneità sismica dell'intero fabbricato, redatto l'Attestato di Prestazione Energetica e certificata la conformità degli impianti tecnologici sia dell'u.i. che delle parti comuni ai sensi della normativa vigente in materia di



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sicurezza impiantistica.

Si precisa che dei costi per le certificazioni impiantistiche inclusi gli interventi di adeguamento alla normativa vigente, si è tenuto conto nella valutazione dell'immobile con l'applicazione dei coefficienti correttivi in deprezzamento del valore *"stato d'uso e manutenzione edificio ed unità immobiliare"* (cfr. quesito 12); che le spese per la redazione dell'A.P.E. sono state, invece, quantificate in risposta al quesito 2) e detratte dal valore stimato.

Alla luce di quanto sopra esposto i costi per la regolarizzazione urbanistico edilizia dell'immobile oggetto di vendita - che andranno detratti dal suo valore di stima unitamente a quelli per la regolarizzazione catastale e per la redazione dell'A.P.E. già quantificati in risposta i quesiti 2) e 3) – possono essere forfettariamente e presuntivamente determinati in complessivi **€ 8.000,00**, a fronte della sanzione, dei diritti di istruttoria e dei compensi tecnico professionali necessari per l'espletamento delle pratiche edilizie occorrenti alla regolarizzazione delle difformità edilizie riscontrate (P.D.C.S o S.C.I.A. in sanatoria, certificato idoneità sismica, Genio Civile per parere di sussistenza, S.C.A.).

*****

Riguardo, infine, alla destinazione urbanistica della particella che identifica il fabbricato entro cui ricade l'unità immobiliare pignorata, dall'esame delle tavole del P.R.G. comunale vigente si rileva che questa ricade in Z.T.O. "A2" – *Tessuti urbani storici* ed è sottoposta alle prescrizioni del Piano Particolareggiato Esecutivo del Centro Storico (P.P.E.) a norma del quale l'unità edilizia è classificata come "palazzetto plurifamiliare" e le modalità di intervento ammesse sono quelle di cui all'art. 25 delle N.T.A..

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

Alla data dei sopralluoghi effettuati l'immobile risultava "libero" ed inutilizzato.

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

Dalla documentazione ipocatastale e dalla certificazione notarile integrativa a firma della dott.ssa Marta Cimino Notaio in Canicattì depositate in atti si evince che nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento per cui si procede sull'immobile gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Trascrizione del 02/04/2021 ai nn. 15454/12018 derivante da verbale di pignoramento immobiliare del 18/03/2021 n. 4499 in favore di [redacted] contro l'esecutata. *(N.B. pignoramento da cui si è originata la presente procedura espropriativa R.G. Es. n. 102/2021).*

Dall'ispezione ipotecaria effettuata dallo scrivente in data 26/04/2024 ad aggiornamento di quella di cui alla certificazione in atti ulteriori si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli ulteriori e diverse da quelle sopra elencate *(cfr. **All. E**)*:



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Iscrizione d'ipoteca giudiziale del 19/10/2022 ai nn. 49929/5403 derivante da Sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Palermo il 15/02/2022 rep. n. 719, gravante sulla piena proprietà degli immobili oggetto di pignoramento per € 70.674,40 in favore di [redacted] e [redacted] contro la debitrice esecutata per la quota di 1/10 e tutti gli altri comproprietari ciascuno per la propria quota di titolarità.

Non risulta, inoltre, che sul bene pignorato siano stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale.

Si procede, infine, ad indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli di natura giuridica gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che dovranno essere cancellati o comunque regolarizzati nell'ambito della procedura:

**Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

| | |
|---|---|
| **Domande giudiziali:** | NESSUNA - non risultano trascrizioni di domande giudiziali sull'immobile costituente il lotto; |
| **Convenzioni matrimoniali:** | NESSUNA; |
| **Atti di asservimento urbanistico:** | NON SPECIFICATO; |
| **Altre limitazioni d'uso:** | NESSUNA; |

**Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura**

| | |
|---|---|
| **Iscrizioni ipotecarie:** | ISCRIZIONE D'IPOTECA GIUDIZIALE DEL 19/10/2022 AI NN. 49929/5403; |
| **Pignoramenti:** | TRASCRIZIONE DEL 29.09.2017 AI NN. 37975/29423 - derivante dal pignoramento immobiliare del 15.09.2017 da cui si è originata la presente procedura esecutiva; |
| **Altre trascrizioni pregiudizievoli:** | NESSUNA - non risultano altre trascrizioni pregiudizievoli sull'immobile costituente il lotto; |
| **Difformità edilizie e catastali:** | SI – i costi per la regolarizzazione delle difformità catastali ed urbanistico-edilizie dell'immobile sono a carico della procedura in quanto sono stati presuntivamente quantificati in risposta ai quesiti 3 e 6 e detratti dal valore di stima al fine di determinarne il prezzo da porre a base d'asta. |

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

Dalle risultanze degli accertamenti eseguiti non risulta che l'immobile oggetto di pignoramento ricada su suolo demaniale.

**QUESITO N. 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO**

Dall'esame degli atti del procedimento e della documentazione acquisita - con specifico riferimento alla certificazione ipocatastale, ai titoli di acquisto, alle risultanze catastali - non risulta che il bene pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**QUESITO N. 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO**

Le unità immobiliari facenti parte dell'edificio entro cui ricade anche quella pignorata non risultano costituite in Condominio. Non si è venuti, infine, a conoscenza di procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

**QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato **Vms** dell'immobile in esame si è adottato il procedimento sintetico-comparativo basato sul confronto del bene oggetto di stima con altri beni analoghi (per tipologia, caratteristiche posizionali, funzionali, ecc.) e di cui è conosciuto il valore di mercato unitario (Euro/mq), cioè il costo di una unità di superficie commerciale.

Il valore di mercato medio unitario "**Vmu**" per immobili simili a quello oggetto di stima ubicati nella medesima area urbana, è stato ricavato attraverso le seguenti fonti d'informazione (*cfr.* ***All. F***):

a) Agenzia delle Entrate - Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) - *Quotazioni 2° sem. 2023 - Comune di Palermo – Zona centrale (B19) - Microzona 1 – Delimitazione Vittorio Emanuele, Foro italico, Lincoln, Roma – Abitazioni civili in stato conservativo "normale": min. 1.300,00 €/mq – max. 1.650,00 €/mq*;
b) Borsino immobiliare - *Quotazioni attuali - Comune di Palermo – Zona centrale - Delimitazione Vittorio Emanuele, Foro italico, Lincoln, Roma - Abitazioni in stabili di fascia media: min. 978,00 €/mq - max. 1.482,00 €/mq.*

Dall'esame delle suddette fonti - in considerazione dell'attuale andamento del mercato immobiliare, della zona e del contesto entro cui il bene ricade - si è potuto desumere per immobili della medesima tipologia di quello in esame, un valore medio unitario di zona pari in cifra tonda a 1.500,00 €/mq.

Al valore medo unitario sopra determinato sono stati, quindi, applicati opportuni *coefficienti di differenziazione* "**Kn**" (ricavati da manualistica specializzata e pubblicazioni di settore) che tenendo conto delle caratteristiche intrinseche del bene oggetto di stima (stato di conservazione/manutenzione, qualità delle finiture, esposizione/panoramicità, luminosità/aerazione, estensione, disponibilità) rispetto a quelle "tipiche" di zona, hanno consentito di correggere in aumento e/o in diminuzione le quotazioni medie rilevate.

Al caso di specie sono stati applicati, in particolare, i seguenti coefficienti Kn:

Coefficiente di qualità e stato di conservazione/manutenzione dell'edificio, tiene conto dell'incidenza sul valore di mercato della qualità e dello stato generale di conservazione delle parti comuni del fabbricato entro cui ricade l'immobile oggetto di stima, rispetto quello medio degli immobili di zona;

Coefficiente di stato d'uso e manutenzione dell'unità immobiliare, tiene conto dell'incidenza sul valore di mercato dello stato d'uso e manutenzione interna dell'immobile oggetto di stima rispetto quello medio degli immobili di zona;



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Coefficiente qualità delle finiture, tiene conto dell'incidenza sul valore di mercato del livello di qualità delle finiture interne dell'immobile oggetto di stima rispetto quello medio degli immobili di zona;
Coefficiente di luminosità/areazione, tiene conto dell'incidenza sul valore di mercato delle condizioni di luminosità ed areazione degli ambienti;
Coefficiente di esposizione/panoramicità, tiene conto dell'incidenza sul valore di mercato delle caratteristiche di esposizione e panoramicità dell'immobile;
Coefficiente di estensione, tiene conto della minore appetibilità commerciale e della maggiore difficoltà di vendita di unità immobiliari con superfici sovra-ordinarie rispetto a quelle medie di zona;
Coefficiente di disponibilità, tiene conto della svalutazione di immobili locati per via della contrazione della domanda dovuta al venir meno della loro immediata disponibilità.

| | | |
|---|---|---|
| Coeff. qualità e stato conserv./manutenzione edificio | Scadente | 0,90 |
| | Mediocre | 0,95 |
| | Normale | 1,00 |
| | Buono | 1,05 |
| | Ottimo | 1,10 |
| Coeff. stato d'uso e manutenzione dell'u.i. | Scadente | 0,80 |
| | Mediocre | 0,90-0,95 |
| | Normale | 1,00 |
| | Buono | 1,05-1,10 |
| | Ottimo | 1,20 |
| Coeff. qualità delle finiture | Scadente | 0,98 |
| | Medio | 1,00 |
| | Buono | 1,02 |
| Coeff. di luminosità/areazione | Scadente | 0,98 |
| | Normale | 1,00 |
| | Buono | 1,02 |
| Coeff. di esposizione/panoramicità (prevalente) | Su parete cieca | 0,85 |
| | Su chiostrina | 0,90 |
| | Su corte interna | 0,95 |
| | Su strada | 1,00 |
| | Su giardino/paesaggio | 1,05 |
| Coeff. di estensione (Su = superficie utile) | Su ≥ 180 mq | 0,90 |
| | 150 mq ≤ Su ≤180 mq | 0,97 |
| | 100 mq ≤ Su ≤ 150 mq | 1,00 |
| | Su < 100 mq | 1,05 |
| Coeff. di disponibilità | Unità libera | 1,00 |
| | Locato canone/durata liberi | 0,95 |
| | Locato canone libero 4+4 | 0,75 |
| | Locazione stagionale | 0,99 |

Il valore unitario così corretto è stato, poi, moltiplicato per la superficie commerciale "**S**" dell'immobile, ottenendo così il suo più probabile valore di mercato "**Vms**":

**Vms** = **Vmu** x **Kt** x **S**

**Vms** = Valore di mercato ottenuto con il metodo sintetico-comparativo;

**Vmu** = Valore di mercato medio unitario di zona per immobili simili (Euro/mq);

**Kt** = Coefficiente di differenziazione globale;



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**S** = Superficie commerciale dell'immobile.

Al valore così ottenuto sono stati, infine, detratti i costi per la regolarizzazione urbanistico – edilizia e catastale dell'immobile e quelli per la redazione dell'A.P.E. precedentemente stimati in risposta ai quesiti nn. 2, 3 e 6 pervenendo, dunque, al più probabile valore dell'immobile sul libero mercato.

La superficie commerciale **S** (espressa in mq) è stata computata sulla base del rilievo metrico eseguito dallo scrivente e secondo i criteri di cui al D.P.R. n. 138/1998, come sommatoria della superficie coperta dell'unità immobiliare **Sc** e delle superfici omogeneizzate dei locali accessori e delle pertinenze **Sp**:

**S = Sc + Sp**

**Sc** = Superficie coperta lorda dei locali principali dell'unità immobiliare

**Sp** = Σ (Sn x $K_{omog.}$) = Superficie omogeneizzata locali accessori e pertinenze;

**Sn** = Superficie lorda dei locali accessori e delle pertinenze;

$K_{omog.}$ = Coefficienti di omogeneizzazione (D.P.R. n. 138/1998, UNI 10750).

La superficie coperta dei locali principali dell'unità immobiliare **Sc** è calcolata come l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo delle murature interne (comprensiva degli stesse) considerando per intero lo spessore dei muri esterni fino allo spessore massimo di cm 50 e per metà lo spessore dei muri di confine con altre unità o con parti comuni fino allo spessore massimo di cm 25; la superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m 1,50 non entra nel computo della superficie così come le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici e i profili salvo che la loro superficie non risulti fruibile; per le unità immobiliari disposte su due o più piani i collegamenti verticali interni alla stessa sono computati una sola volta in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani.

La superficie lorda dei locali accessori e delle pertinenze **Sp** è omogeneizzata sulla base dei seguenti criteri (D.P.R. n. 138/1998):

a) pertinenze esclusive (cantina, posti auto/box, ecc.): 50% della superficie se collegate all'unità principale dall'interno ed il 25% della superficie se non comunicanti;
b) balconi, terrazzi e similari: 30% fino a 25 mq +10% della superficie eccedente se comunicanti con l'unità principale, 15% fino a 25 mq + 5% della superficie eccedente se non comunicanti;

superficie scoperta, giardino e similare: 10% della superficie fino alla concorrenza di quella coperta lorda (comprensiva dei muri interni e perimetrali) dell'unità principale ed il 2% per l'eccedenza.

**CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE**

| **Superficie coperta** | | | |
|---|---|---|---|
| Superficie coperta lorda u.i. (2° piano) | | | **Sc = 95 mq** |
| **Superficie pertinenze e locali accessori** | Sn (mq) | $K_{omog.}$ | Sp = (Sn x $K_{omog.}$) |
| Balconi | 5,50 mq | 0,30 | **Sp = 1,65 mq** |

**Superficie commerciale S** = Sc + Sp = (in c.t.) **97 mq**

**STIMA DIRETTA**

| **Metodo sintetico - comparativo** | | |
|---|---|---|
| Valore di mercato medio unitario | Vmu = | 1.500,00 €/mq |
| Superficie commerciale | S = | 97 mq |



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

| Coefficienti di differenziazione caratteristiche immobile | | Kn |
|---|---|---|
| Coeff. qualità e stato conservazione/manutenzione edificio | Normale | 1,00 |
| Coeff. stato d'uso e manutenzione unità immobiliare | Mediocre | 0,90 |
| Coeff. qualità delle finiture | Medio | 1,00 |
| Coeff. di esposizione/panoramicità (prevalente) | Giardino | 1,05 |
| Coeff. di luminosità/areazione | Normale | 1,00 |
| Coeff. di estensione | Su ≤ 100 mq | 1,05 |
| Coeff. di disponibilità | Libero | 1,00 |
| **Coefficiente di differenziazione globale** | | **Kt = 0,99** |

| Valore di stima metodo sintetico - comparativo | | | |
|---|---|---|---|
| **Vms** = Vmu x Kt x S = | €/mq 1.500,00 x 0,99 x 97 mq = | (in c.t.) | **€ 144.000,00** |

| Adeguamenti e decurtazioni della stima | |
|---|---|
| A detrarre costi regolarizzazione urbanistico-edilizia = | - € 8.000,00 |
| A detrarre costi regolarizzazione catastale = | - € 750,00 |
| A detrarre costi per redazione A.P.E. = | - € 250,00 |
| **Totale adeguamenti e decurtazioni** | **- € 9.000,00** |

| Valore commerciale IMMOBILE "C" | |
|---|---|
| Valore di stima metodo sintetico - comparativo | € 144.000,00 |
| Totale adeguamenti e decurtazioni | - € 9.000,00 |
| | **€ 135.000,00** |

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

Considerato che oggetto di pignoramento è la quota indivisa pari ad 1/10 dell'intero di titolarità dell'esecutata si provvede alla valutazione della sola quota di comproprietà e, quindi, alla determinazione del valore del lotto e del prezzo da porre a base d'asta.

| VALUTAZIONE QUOTA INDIVISA | |
|---|---|
| Valore commerciale stimato (piena proprietà) | € 135.000,00 |
| Valore quota di diritto | 1/10 |
| **Valore quota indivisa** | **€ 13.500,00** |

Ai fini della determinazione del prezzo a base d'asta potrà essere, inoltre, applicato a discrezione del Giudice dell'Esecuzione un ulteriore deprezzamento in misura pari al 5%, che tenga conto della vendita forzosa dei beni e delle differenze oggettive rispetto ad un acquisto effettuato in regime di libero mercato (eventuale mancata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, inapplicabilità della garanzia per vizi del bene venduto, eventuali riduzioni del valore del bene tra la data della stima e quella di aggiudicazione per oscillazioni del mercato e/o deterioramento del bene), da cui:

| VALORE DEL LOTTO | |
|---|---|
| Valore commerciale quota indivisa | € 13.500,00 |
| A detrarre riduzione per vendita giudiziaria/assenza garanzia vizi (-5%) | - € 675,00 |
| **PREZZO A BASE D'ASTA =** | **€ 12.825,00** |

Quanto, infine, alla questione della divisibilità dell'immobile (pignorato per la sola quota di 1/10), considerata la sua consistenza e caratteristiche intrinseche e visto, altresì, il numero ed il valore delle



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

quote degli aventi diritto (1/10 cadauno) si deve concludere che il bene non sia comodamente divisibile in tante porzioni separate ognuna delle quali suscettibile di autonomo godimento da parte di ciascun condividente, né che sussistano le condizioni materiali per la separazione in natura di una porzione di valore pari a quello della quota sottoposta a pignoramento.

## 2. CONCLUSIONI

Così come prescritto nella Sezione *"C": Prescrizioni operative per l'esperto stimatore* del decreto di nomina, la presente relazione composta da n° 22 pagine dattiloscritte e n° 7 allegati, è depositata telematicamente presso la cancelleria della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Palermo (file denominato "Perizia" e file "Perizia per pubblicità" contenente la relazione epurata dai dati sensibili del debitore e di terzi).

La perizia, inoltre, è stata trasmessa, unitamente alla comunicazione di avvenuto deposito, al procuratore costituito del creditore procedente a mezzo p.e.c. ed all'esecutata non costituita in copia cartacea a mezzo raccomandata a/r, come da ricevute depositate in atti.

Ritenendo con ciò di aver assolto all'incarico conferito si rimane a disposizione della S.V. Ill.ma per qualsiasi chiarimento a riguardo.

Palermo, 20/05/2024

l'Esperto stimatore

*Arch. PIETRO RIOLO*



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009