

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 108/2023
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Arch. Lucia Carrubba



TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 108/2023

[REDACTED]

contro
"A"



GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA GRAZIA GIUFFRIDA



CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. GIUSEPPE PASSARELLO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Appartamento sito a Palermo in Via San Martino n. 263, piano secondo.
Foglio 141, particella 11, sub. 3 (graff. p.lla 13, sub. 5).



Esperto stimatore: Arch. Lucia Carrubba



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento dell'11.09.2024 il Giudice dell'esecuzione Dott. Fabrizio Minutoli nominava la sottoscritta Arch. Lucia Carrubba, iscritta All'albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Palermo al n. 4827 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 12.09.2024 la sottoscritta effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato custode Avv. Giuseppe Passarello, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 04.10.2024.

In data 22.10.2024 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente all'Avv. Samuele Anu delegato del custode giudiziario.

QUESITO N. 1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEL BENE

OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda l'immobile LOTTO UNICO.

L'immobile è così individuato nell'atto di pignoramento:

- piena proprietà di un appartamento sito in Palermo, via San Martino n. 263, piano secondo, composto da ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno, due camere e w.c., riportato in catasto al foglio 141, mappale 11, sub. 3, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, vani 5, R.C. euro 175,60 e mappale graffato n. 13 sub. 5.

Diritti reali:

Il diritto reale dell'esecutata sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità della stessa in forza di:

- atto di compravendita del 28.03.2008 in notaio Drago Tommaso Rep. 207873/11452 trascritto alla Conservatoria di Palermo in data 01.04.2008 ai nn. 17561/11385 da potere di P. R.

(████████████████████).



Dati catastali:

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali a meno della categoria catastale indicata A/3 invece di A/4; e della rendita catastale indicata euro 175,60 invece di euro 108,46 **(All. 3)**.

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra un'ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps **(figg. 1-3)**, riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



Fig. 1 Ortofoto attuale (da Google Earth).

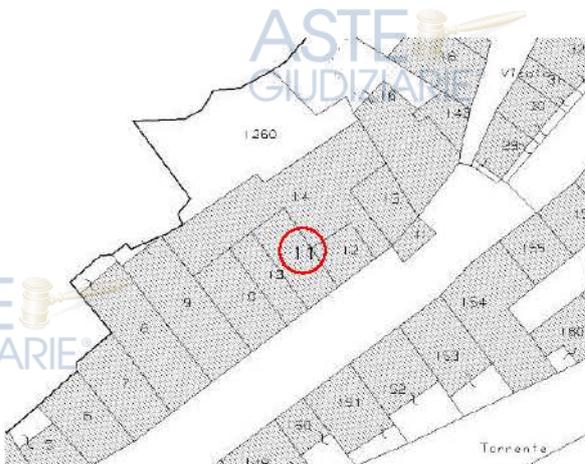


Fig. 2 Estratto di mappa catastale **(All. 5)**.



Fig. 3 Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale tratta da Stimatrix forMaps.

QUESITO N. 2. ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE MATERIALE

Il lotto è costituito da un appartamento, censito al C.F. del Comune di Palermo, al fg. 141, p.lla. 11, sub. 3 graffate particella 13 sub. 5, cat. catastale A/4, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale mq 89 mq, rendita € 108,46.

Tipologia: appartamento

Ubicazione:

Via San Martino n. 263, Palermo, piano secondo.

Accessi:

L'appartamento ha accesso dal civico 263 a mezzo di corpo scala condominiale. Tale accesso ricade nella particella graffata 13.

Confini:

NORD-OVEST: Particella 14

SUD-EST: Via San Martino

NORD-EST: Particelle 12 e 14

SUD-OVEST: Particelle 13 e 10

Pertinenze e accessori:

L'immobile non è dotato di pertinenze e accessori anch'essi pignorati.

Dotazioni condominiali:

Le dotazioni condominiali proprie sono costituite da tutto quanto per legge o per vincolo di destinazione è considerato di proprietà, uso o consuetudine fra i condomini di uno stesso edificio, ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti del Codice Civile.

Caratteristiche e destinazione della zona:

L'immobile *de equo* è ubicato in Via San Martino un'area periferica sita nella zona centro-meridionale della città di Palermo. Il quartiere, denominato Boccadifalco, fa parte della IV Circoscrizione ed è raggiungibile dalla Via Pitrè (arteria di collegamento della borgata con il centro cittadino) o da Baida dalla Via Francesco Baracca (**fig. 4**).

Il cuore di questa circoscrizione è corso Calatafimi che da sempre rappresenta il principale collegamento con Monreale collegando la città vecchia al borgo medievale.

L'immobile nello specifico, è ubicato in una delle vie principali del quartiere che conserva ancora le peculiarità della tradizionale borgata popolare. Trattasi di zona residenziale, la cui tipologia abitativa prevalente è costituita soprattutto da edifici con tre/quattro elevazioni fuori terra.

La zona è individuata dall'Osservatorio dei valori Immobiliari come zona "E21 Suburbana Baida, Poggio Ridente, Boccadifalco".

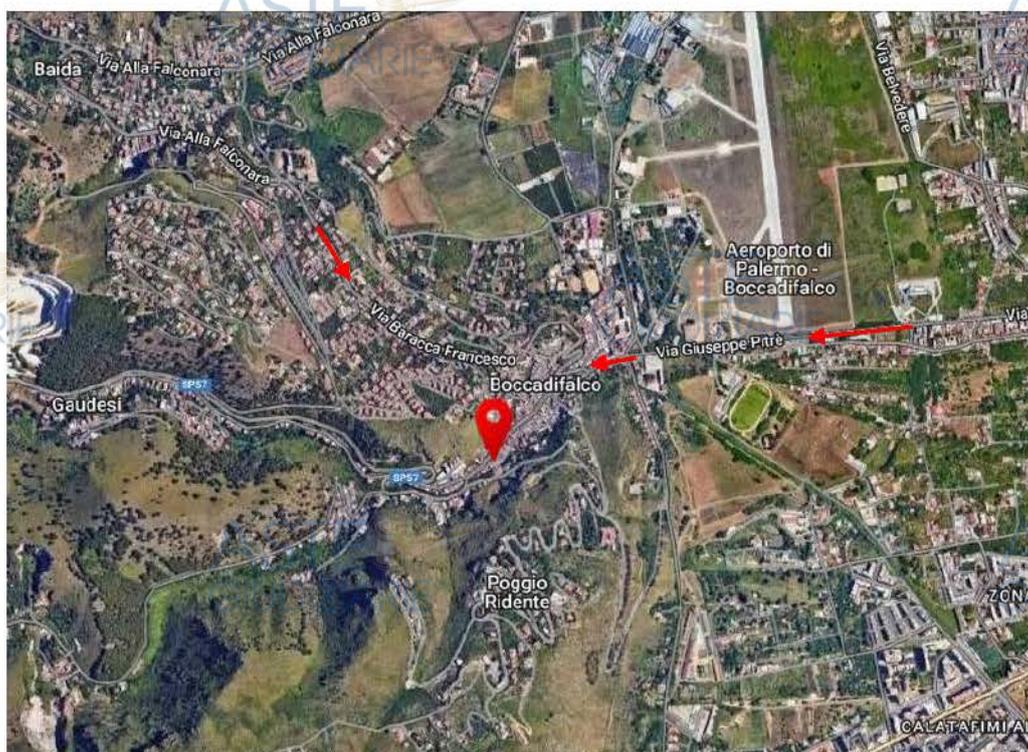


Fig. 4 Ubicazione del fabbricato e indicazioni arterie di collegamento, Google Maps.

Caratteristiche strutturali:

L'unità immobiliare è ubicata al piano secondo di un immobile di tipo popolare composto da quattro elevazioni fuori terra con un'abitazione per piano.



Il fabbricato è in muratura portante e di tipo a schiera, ovvero in aderenza sui fronti nord-est e sud-ovest con altri edifici. Presenta planimetricamente una forma pressoché rettangolare con i lati minori paralleli all'asse stradale.

Ha copertura in parte a falde inclinate ed in parte piana a terrazzo. Il prospetto su Via San Martino risulta tinteggiato con intonaco di tipo Li Vigni. I balconi hanno soletta piena con ringhiera in ferro e le finestre possiedono persiane di colore verde. Lo stato di conservazione del fabbricato è nel complesso scadente (**fig. 5**).

Composizione interna (All. 7, 9):

L'ingresso all'appartamento avviene dal civico 263 attraverso un portoncino sito nell'adiacente particella 13 graffata con la particella 11 (**figg. 5, 6**). Dall'ingresso ci si immette nel vano scala di collegamento ai piani superiori (**fig. 7**).



INGRESSO CIV. N. 263
PARTICELLA 13

IMMOBILE PARTICELLA 11

Fig. 5 Prospetto con individuazione dell'unità di piano secondo.



Fig. 6 Portoncino d'ingresso civico 263.



Fig. 7 Vano scala.



Fig. 8 Ingresso all'unità immobiliare.

L'appartamento ha un'unica esposizione esterna su Via San Martino ed una interna su terrazzino di pertinenza. Si compone di tre vani oltre servizi: ingresso, disimpegno, cucina, wc, due camere, soggiorno, ripostiglio, balcone e terrazzo (fig. 9).

Dalla porta (fig. 8) si accede all'ingresso (fig. 10) che disimpegna a sinistra la camera 1 con ripostiglio ricavato nel sotto scala (figg. 11, 12), a destra la cucina (fig. 13) dalla quale si accede al servizio igienico (fig. 14), e frontalmente al disimpegno (fig. 15) che consente di giungere al vano soggiorno (fig. 16) collegato alla camera 2 (fig. 17).

I vani che risultano illuminati ed aerati a mezzo di infissi esterni sono: la cucina, il wc, il disimpegno, che si aprono sul terrazzo a mezzo di portafinestra e finestra (figg. 18, 19); ed il soggiorno che si affaccia su strada tramite finestra e porta finestra su balcone (figg. 21, 22). Il terrazzo presenta un lucernario che illumina il piano sottostante (fig. 20).

I restanti ambienti risultano privi di aperture esterne. L'altezza interna utile dell'unità abitativa è di: mt 3,27 a meno del wc e della cucina che hanno rispettivamente h 3,40 mt e 3,10 mt.

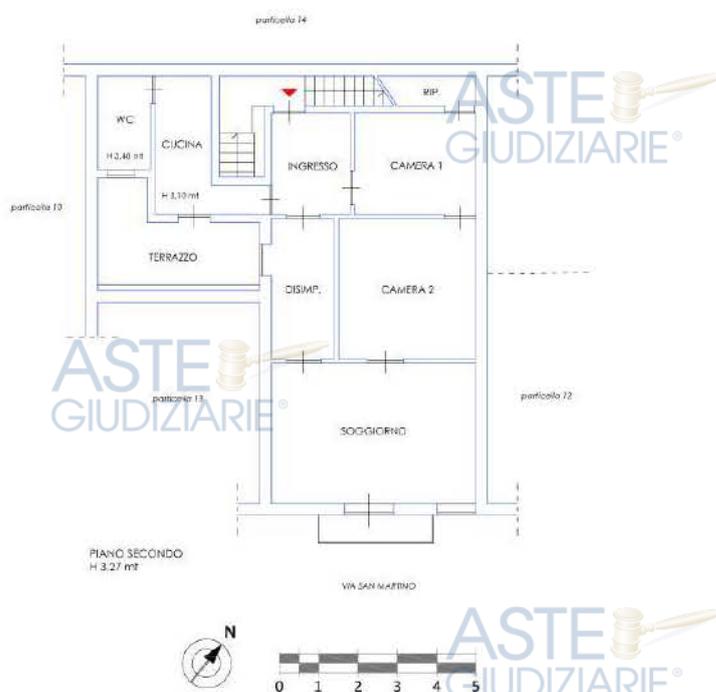


Fig. 9 Planimetria di rilievo dello stato di fatto (All. 7).





Fig. 10 Ingresso.



Fig. 11 Camera 1.



Fig. 12 Ripostiglio.



Fig. 13 Cucina.



Fig. 14 W.c.



Fig. 15 Disimpegno.



Fig. 16 Soggiorno.

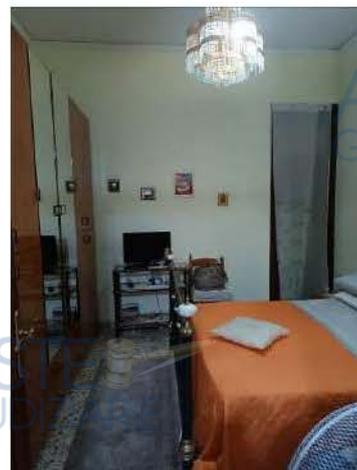


Fig. 17 Camera 2.



Figg. 18, 19 Terrazzo.

Fig. 20 Terrazzo (lucernario).



Figg. 21, 22 Balcone.

Le caratteristiche di finitura del bene sono descritte secondo le voci di seguito elencate:

Materiali di rivestimento e di finitura, infissi, intonaci.

- *Pavimenti:* in segato di marmo e in ceramica.
- *Rivestimenti:* le pareti dei vari ambienti risultano lisce e tinteggiate con idropittura; nel servizio igienico ed in cucina sono presenti piastrelle di ceramica smaltata.
- *Soffitti:* intonacati, lisce e tinteggiate con idropittura.
- *Infissi:* gli infissi esterni sono in legno. Quelli del soggiorno sono in pvc e possiedono persiane. Porte interne in legno e vetro.

SUPERFICIE UTILE INTERNA

Le superfici dei vari ambienti sono così distribuite:

SUPERFICIE UTILE ¹		
Ingresso	5,20	mq
Disimpegno	5,70	mq
Cucina	6,20	mq
Wc	3,20	mq
Camera 1	8,00	mq
Camera 2	12,60	mq
Soggiorno	18,70	mq
Ripostiglio	1,50	mq
TOT. SUP. COPERTA	61,10	mq
Balcone	2,00	mq
Terrazzo	8,00	mq
TOT. SUP. SCOPERTA	10,00	mq

SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale è data dalla somma delle superfici principali e secondarie.

Per il calcolo della superficie principale si è tenuto conto della superficie esterna lorda (SEL - come da definizione del “Codice delle valutazioni Immobiliari” edito da Tecnoborsa); per le superfici accessorie è stato assunto come riferimento il D.P.R. 138/1998 che definisce l'incidenza percentuale delle aree coperte e scoperte (coefficienti di differenziazione).

Secondo tale provvedimento la superficie commerciale è data dalla somma della *superficie coperta lorda* – comprensiva dei muri interni e di quelli perimetrali esterni nella misura del 100% e nella misura del 50% per i muri in comunione – e della *superficie scoperta* computata in percentuale secondo la tipologia di spazio: balconi e terrazze, patii e porticati, verande, giardini, etc.

La superficie commerciale può dunque dedursi con la seguente formula:

$$S_{\text{comm}} = S_{\text{coperta lorda}} + K_1 \cdot S_1 + K_2 \cdot S_2 + \dots + K_N \cdot S_N$$

dove

S_{comm} = Superficie commerciale

$S_{\text{coperta lorda}}$ = Superficie coperta lorda

K_1, K_2, \dots = Coefficienti da applicare alle superfici scoperte

S_1, S_2, \dots = Superfici delle aree scoperte

¹ Al netto di muri perimetrali e tramezzi interni.

La superficie commerciale dell'immobile è calcolata al lordo dei muri perimetrali e di quelli di confine computati per il 50%. La superficie dei balconi, terrazze e simili comunicanti con i vani principali è calcolata per il 30% fino a 25 mq e per il 10% per la quota eccedente.

Si precisa che la superficie è stata considerata nella sua configurazione attuale come da rilievo della scrivente **(fig. 9)**.

$$S_{\text{comm.}} = S_{\text{lorda}} + x \cdot S_{\text{scoperte}}$$

$$S_{\text{comm.}} = 69,50 (S_{\text{lorda}}) + 0,30 \cdot 11,90 (S_{\text{balcone}}) = 73,07 \text{ mq}$$

SUPERFICIE COMMERCIALE in c.t.	73,00	mq
--------------------------------	-------	----

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti

L'unità immobiliare si presenta in mediocre stato di conservazione poiché mediocri sono le finiture e le caratteristiche intrinseche. Si riscontrano tracce di umidità per infiltrazioni d'acqua sulla parete esposta a sud-est del vano soggiorno **(fig. 23)** e su quella esposta a sud-ovest della cucina **(fig. 24)**, l'intonaco e la pittura pertanto risultano deteriorate e distaccate.



Fig. 23 Soggiorno.



Fig. 24 Cucina.

Impianti e canalizzazioni:

- Impianto idrico: l'unità immobiliare è dotata di impianto idrico sotto traccia con boiler elettrico ubicato nella cucina **(fig. 24)**.



- *Impianto di scarico*: lo smaltimento dei reflui provenienti dal wc e dalla cucina avviene per mezzo di una rete interna situata sotto traccia.
- *Impianto elettrico*: l'impianto elettrico interno all'abitazione risulta essere sotto traccia. Non vi è certificazione. Per dotare l'impianto di dichiarazione di rispondenza ai sensi del DM 37/08, si stima un costo pari ad € 1.200,00.
- *Impianto di riscaldamento e condizionamento*: l'immobile è sprovvisto di impianto di riscaldamento e di condizionamento.
- *Impianto gas/metano*: non è presente la rete del metano; per cucinare viene utilizzata una macchina a gas in bombola posizionata nel terrazzo.

Attestato di prestazione energetica: NO (All. 14). Costo per il suo rilascio da detrarre dal valore del bene € 150,00.

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo, al foglio 141, particella 11, sub. 3, graffata particella 13 sub. 5, via San Martino n. 263, piano secondo, cat A/4, vani catastali 5, superficie catastale mq 89 mq, rendita € 108,46.

Le visure catastali attuale e storica (All. 3), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento notificato in data 08.03.2023 a meno della categoria catastale indicata A/3 invece di A/4, e della rendita catastale indicata euro 175,60 invece di euro 108,46.

Al Catasto Terreni le particelle 11 e 13 sono individuate quale enti urbani rispettivamente di are 00 48 e di are 00 37. Impianti meccanografici dell'08.03.1988 (All. 4).

Intestatari catastali dell'immobile: "A" nata a Palermo il 07.05.1984.

Planimetria catastale:

L'immobile risulta regolarmente accatastato come si legge dall'ultima planimetria catastale in atti ove è riportata a firma dell'originario proprietario che l'ha redatta e sottoscritta la data di presentazione del 28.12.1939 (All. 6). Tale elaborato è correttamente caricato sul portale "Sister", pertanto non si rende necessaria alcuna correzione catastale in tal senso.



Dal confronto tra la suddetta planimetria (**fig. 25**) ed i grafici di rilievo a firma della scrivente (**fig. 26**), sono emerse diverse difformità dettate da:

- Modifica prospetti;
- Diversa distribuzione interna (demolizioni e ricostruzioni muratura);
- Ampliamento superficie residenziale.

La planimetria catastale non è in atto conforme all'attuale stato dei luoghi.

Considerato che sotto il profilo edilizio-urbanistico l'immobile non è conforme, e che le opere non sanabili non potranno essere regolarizzate e neppure rimosse ripristinando l'originario e legittimo stato descritto nella planimetria catastale, non si ritiene opportuno provvedere ad alcun aggiornamento planimetrico catastale.

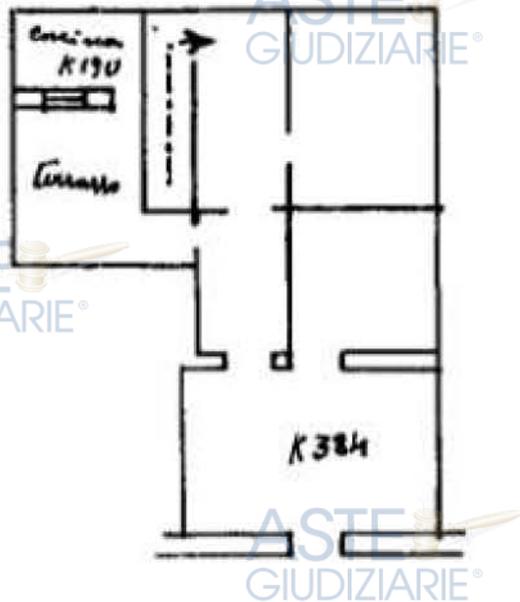


Fig. 29 Estratto planimetria catastale.

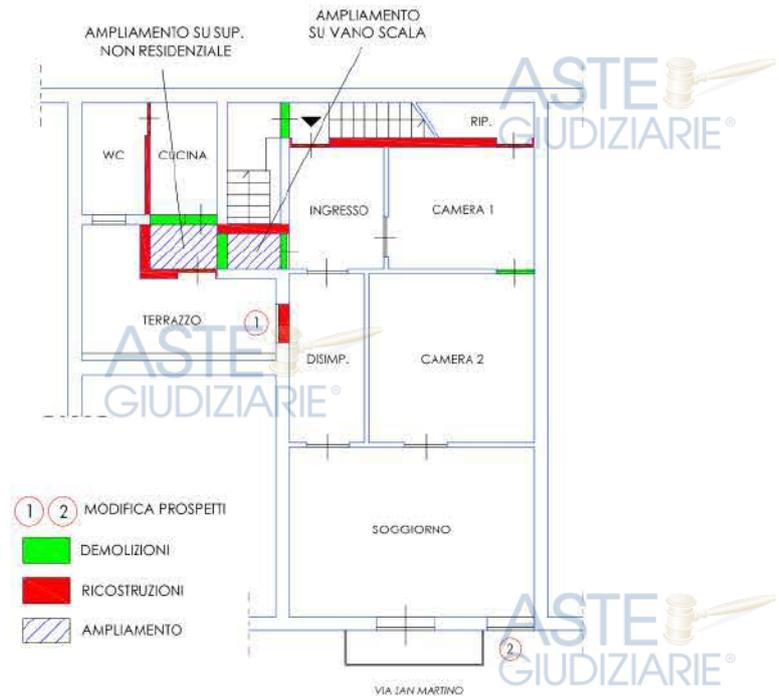


Fig. 30 Rilievo stato reale dei luoghi con indicazione delle difformità (All. 8).

QUESITO N.4. SCHEMA SINTE TICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena proprietà di un appartamento, ubicato a Palermo in Via San Martino n. 263, piano secondo, senza ascensore.

Composto da ingresso, disimpegno, cucina, wc, due camere, soggiorno, ripostiglio, terrazzo e balcone.

Confinante a sud-est con Via San Martino, a nord-ovest con la particella 14, a nord-est con le particelle 12 e 14 e a sud-ovest con le particelle 13 e 10.

Censito al C.F. al foglio 141, p.lla 11, sub. 3 graffata con p.lla 13, sub. 5.

La costruzione è stata realizzata in epoca anteriore al 1942 e per la stessa all'epoca non vi era obbligo di rilascio di licenza edilizia e del certificato di abitabilità/agibilità.

L'attuale stato dei luoghi non risulta conforme all'esclusiva planimetria in atti, sia sotto il profilo edilizio-urbanistico che catastale, in ordine alla modifica dei prospetti; alla diversa distribuzione interna; ed all'ampliamento della superficie residenziale.

Considerato che le difformità riscontrate, relative agli ampliamenti e agli abusi strutturali, non potranno essere legittimate né ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e del nuovo art. 36 bis (recepito con l'art.16, L.R. 27/2024), né ai sensi dell'art. 40 della L.N. 46/85; e che non si potrà neppure ipotizzare il ripristino dello *status quo ante*, l'appartamento in atto è irregolare sotto il profilo edilizio-urbanistico e non sanabile. Alla valutazione del valore di stima dell'immobile è seguita dunque la stima del Valore d'Uso.

L'unità immobiliare non è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) Il costo per la sua redazione è pari a € 150,00.

PREZZO A BASE D'ASTA DEL VALORE D'USO DELL'IMMOBILE: Euro 23.000,00 (ventitremila euro).



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

TITOLARITA'

L'unità immobiliare appartiene alla Sig.ra "A" in piena proprietà giusta Atto di Compravendita del 28.03.2008 in notaio Drago Tommaso Rep. 207873/11452 trascritto alla Conservatoria di Palermo in data 01.04.2008 ai nn. 17561/11385 da potere di P. R. nata a Palermo il 20.10.1940 (██████████).

Nel suddetto titolo il bene è così descritto:

piena proprietà dell'appartamento ubicato al piano secondo facente parte del fabbricato sito in Palermo, Via San Martino n. 263 composto da ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno, due camere e wc.. Detto immobile, confinante con la predetta via e con proprietà aliena da due lati, è riportato in catasto al foglio 141, particella 11, sub. 3, s.c. 2, Cat. A/3, cl. 3, vani 5, R.C. euro 175,60 e mappale graffato n. 13 sub. 5.

STORIA DEL DOMINIO

Alla Sig.ra P. R. sopra generalizzata la quota della nuda proprietà è pervenuta per Atto di Donazione del 02.05.1972, Notaio Gerardi Benedetto, rep. 1006 trascritto il 22.05.1972 ai nn. 15310/19296 da potere di P. R. nato a Monreale l'11.08.1899, successivo consolidamento di usufrutto in morte dello stesso avvenuta in data 18.09.1983.

Vi è continuità nelle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

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

ACCERTAMENTO EDILIZIO

La costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto della presente fa parte, è stata realizzata, secondo quanto dichiarato dalla parte venditrice nell'atto di acquisto del 28.03.2008, anteriormente al primo settembre 1967² in assenza di Licenza/Concessione Edilizia.

L'esperto al fine di acquisire informazioni più precise riguardo l'anno di costruzione dell'immobile - considerato che il Comune di Palermo non ha fornito documentazione inerente la

² Secondo la normativa urbanistica, per i fabbricati realizzati all'esterno dei centri abitati nel periodo compreso tra il 1942 ed il 1967, non era obbligatoria la licenza edilizia. Gli interventi eseguiti in tale periodo in assenza di licenza o in difformità da essa sono considerati dunque legittimi.

relativa regolarità urbanistica (**All. 11, 12**) - ha provveduto ad acquisire la planimetria catastale d'impianto dell'unità immobiliare in esame ed a visionare le cartografie storiche della città di Palermo. Dalla disamina del rilievo OMIRA, datato 1935-1937, è emersa già l'esistenza dell'edificio a tale epoca (**fig. 27**).



Fig. 27 Stralcio OMIRA 1935.

Poiché dunque, edificato prima della data di entrata in vigore della legge urbanistica n. 1150 del 1942, per lo stesso all'epoca non vi era obbligo di rilascio di licenza edilizia (oggi concessione edilizia) e del certificato di abitabilità e/o agibilità.

ACCERTAMENTO URBANISTICO

Sotto il profilo urbanistico si attesta che il bene (distinto al foglio 141 particelle 11 e 13 del N.C.E.U. di Palermo), secondo il Piano Regolatore Generale³ ricade in zona: "A2 Tessuti urbani storici" (**fig. 28**).

Regime vincolistico:

TIPO	DESTINAZIONE	COPERTURA
Foglio 141 e Particella 11		
Zona di PRG	A2 - TESSUTI URBANI STORICI	(100%)
P.A.I.	Rischio Geomorfologico - 4	(100%)
P.A.I.	Pericolosità Geomorfologica - 3	(100%)

³ P.R.G. approvato con Decreto n. 414/DRU del 16.11.2000. Variante generale al P.R.G. approvata con D. Dir. 558 e 124/CRU/02 dell'Assessorato Territorio ed Ambiente della Regione Siciliana.



Fig. 28 Estratto P.R.G. Tav. 5010.

Aree interdette all'uso edificatorio e/o urbanistico per presenza: fenomeni di frana per crollo, scivolamento e ribaltamento di masse lapidee carbonatiche; coni alluvionali e detrito, colate di fango e detriti; aree interessate da inondazioni e alluvionamenti di particolare gravità.

DIFFORMITA' EDILIZIE

Per la descrizione delle conformità/difformità tra il titolo edilizio e l'attuale stato dei luoghi, si è provveduto al confronto con l'esclusiva planimetria catastale in atti datata 28.12.1939.

Da tale raffronto (**figg. 29, 30**) sono emerse svariate differenze date da:

1. Modifica prospetti:

- variazione dell'apertura di accesso dal disimpegno al terrazzo: da porta finestra a finestra (1);

- realizzazione finestra su prospetto principale e mancata rappresentazione del balcone (2).
Tale modifica riguarda un mero errore di rappresentazione grafica poiché dalla disamina del prospetto si evince la presenza sia del balcone che della finestra nelle altre elevazioni (**fig. 31**);

2. Diversa distribuzione interna (demolizione e ricostruzione muratura):

- riduzione superficie dei vani ingresso e camera 1 per presenza di scala di accesso all'unità di piano terzo di proprietà aliena con relativa modifica della porta d'ingresso all'unità;

- realizzazione di ripostiglio nel suddetto vano sottoscala;

- divisione del vano cucina per realizzazione di wc;

- demolizione muratura di compagno della cucina e porzione di muratura perimetrale del vano scala con conseguente realizzazione di solaio. Tale modifica ha consentito la creazione di un modesto corridoio di accesso diretto dall'ingresso alla cucina (**fig. 32**). In origine tale ingresso avveniva dal terrazzo;
- apertura porta tra le due camere da letto;

3. Ampliamento superficie residenziale:

- su area esterna (terrazzo). Realizzazione di corpo aggettante che definisce la conformazione planimetrica anche dell'unità immobiliare posta al piano terzo superiore (**fig. 33**). N.B. La planimetria del piano soprastante è datata 1972. Verosimilmente il piano è stato edificato successivamente all'impianto originario del fabbricato su quella che era già l'attuale conformazione dell'unità in oggetto;
- su vano scala. Tale modifica è altresì evidente dalla foto del corpo scala che mostra la realizzazione del solaio e del muro posto a chiusura (**figg. 34, 35**).

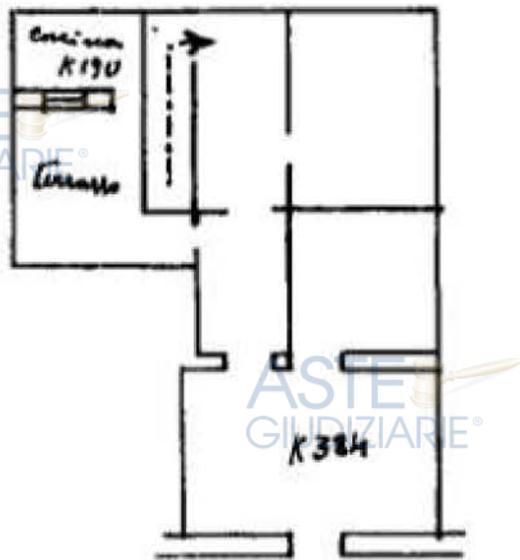


Fig. 29 Estratto planimetria catastale.



Fig. 30 Rilievo stato reale dei luoghi con indicazione delle difformità (All. 8).



Fig. 31 Prospetto principale.



Fig. 32 Corridoio d'ingresso alla cucina.



Fig. 33 Prospetto interno (vista dal terrazzo).

PROPRIETA' ALIENA: PIANO TERZO

UNITA' IN ESAME: PIANO SECONDO

CORPO AGGETTANTE:
AMPLIAMENTO SU TERRAZZO



Figg. 34, 35 Vano scala con individuazione del solaio e del muro divisorio.

Si segnala inoltre che l'appartamento, censito con la categoria catastale A/4 "Abitazione di tipo popolare", in atto non risulta conforme alle indicazioni igienico-sanitarie di cui al D.M. 05.07.1975 (artt. 1-7) poiché le due camere sono prive di infisso esterno e con superfici al di sotto delle minime prescritte: Camera 1: 8,00 mq; Camera 2: 12,60 mq; la Cucina ha superficie pari a 6,20 mq e risulta direttamente collegata al wc.

Al fine di verificare la regolarità di quanto riscontrato sono state avanzate, in data 24.10.2024 con il prot. n. 1254823, ed in data 05.11.2024 con il prot. n. 1599667, rispettivamente al S.A.C.E. ed all'ufficio Condono, istanze per accesso atti edilizi (All. 11).

Con note dell'Ufficio Amministrativo del 04.11.2024 prot. n. 1594189 e dell'Ufficio Condono dell'11.11.2024 (trasmesse a mezzo pec) veniva comunicata l'assenza di pratiche edilizie e di istanze di sanatoria (All. 12).

Le sopra descritte opere sono state, dunque, realizzate abusivamente e l'unità immobiliare non è conforme sotto il profilo edilizio-urbanistico.

REGOLARIZZAZIONE DELL'IMMOBILE

Dalla disamina dell'attuale condizione edilizio-urbanistica del bene, dagli accertamenti svolti presso gli uffici tecnici e dell'approfondimento della normativa in vigore è emerso che le difformità riscontrate relative agli ampliamenti e agli abusi strutturali non potranno essere legittimate:

- né ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 (art. 14 L.R. 16/2016 Regione Sicilia e ss.mm.ii.) e del nuovo art. 36 bis (introdotto dal D.L. 69/2024, conv. con mod. L. 105/2024, recepito con l'art. 16, L.R. 27/2024), per assenza della conformità ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione e alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda (regime vincolistico "Aree interdette all'uso edificatorio e/o urbanistico ...");

- né ai sensi dell'art. 40 della L.N. 46/85⁴, in caso di vendita giudiziaria per un eventuale nuova istanza di sanatoria, poiché le ragioni del credito per cui si interviene (contratto di mutuo fondiario del 28.03.2008) sono successive all'entrata in vigore della L. 326/2003 (ultimo condono edilizio).

Non è neppure ipotizzabile la relativa demolizione poiché il corpo aggettante realizzato su terrazzino è esistente anche al piano superiore e pertanto la demolizione potrebbe arrecare pregiudizio alla struttura; il corridoio ricavato sul vano scala determina l'unica accessibilità diretta e conforme al vano cucina.

Dunque anche il ripristino dello *status quo ante* descritto nella planimetria catastale d'impianto del 1939 - che renderebbe il bene legittimo sotto il profilo urbanistico rispetto alla normativa vigente di quell'epoca - non è attuabile.

L'immobile in conclusione non è regolare sotto il profilo edilizio-urbanistico e non è neppure sanabile.

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

L'immobile secondo quanto riferito in sede di sopralluogo è occupato dalla debitrice esecutata e dai suoi genitori.

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

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

Sono a carico dell'acquirente i seguenti oneri così stimati:

⁴ Art. 40 L. N. 46/85: Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o proce de siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge.

- regolarizzazione edilizio-urbanistica e delle difformità catastali: l'immobile non è regolare sotto il profilo urbanistico, edilizio ed igienico-sanitario, e non è regolarizzabile.
- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a **euro 150,00** detratto dal valore dell'immobile.

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e dall'**ispezione ipotecaria** estratta dallo scrivente esperto in data 07.02.2025 (**All. 13**) sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- TRASCRIZIONE del 01/04/2008 - Registro Particolare 11385 Registro Generale 17561 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 207873/11452 del 28/03/2008 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Presenza graffiati
- ISCRIZIONE del 01/04/2008 - Registro Particolare 3647 Registro Generale 17562 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 207874/11453 del 28/03/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Presenza graffiati
- TRASCRIZIONE del 29/11/2017 - Registro Particolare 36569 Registro Generale 47135 Pubblico ufficiale U.N.E.P. CORTE D'APPELLO PALERMO Repertorio 5779/2017 del 03/11/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Presenza graffiati
- TRASCRIZIONE del 21/03/2023 - Registro Particolare 11037 Registro Generale 13613 Pubblico ufficiale U.N.E.P. CORTE D'APPELLO PALERMO Repertorio 1002 del 08/03/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Risulta trascritto in data 29.11.2017 un pignoramento precedente RG n. 811 del 03.11.2017 promosso da [REDACTED] sede Roma ([REDACTED]), contro "A".

Dalle verifiche effettuate presso la cancelleria del Tribunale è emerso che lo stesso è stato dichiarato improseguibile in data 11.12.2019.



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

Il bene non ricade su suolo demaniale.

QUESITO N. 10. ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

L'immobile non è gravato da censo, livello, uso civico ecc.

QUESITO N. 11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Non esiste un condominio costituito.

Non vi sono procedimenti giudiziari a carico del cespite pignorato.

QUESITO N. 12. VALUTAZIONE DEL BENE E CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Criterio di stima

Alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6, l'appartamento è abusivo e non sanabile. Si precisa altresì che lo stesso non è gravato da alcun Decreto di Demolizione.

In siffatta situazione tenuto conto che le nullità di cui al comma 2 dell'art. 40 legge n. 47 del 28 febbraio 1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall'articolo 46 del D.P.R. n. 380/2001), tale immobile può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita.

Considerato che non è possibile stimare l'area di sedime per la presenza di un ulteriore immobile al piano superiore, il valore dell'immobile abusivo e non sanabile sarà calcolato determinandone il "Valore d'Uso" partendo dal Valore di Mercato dello stesso utilizzando i criteri di stima di seguito specificati: Stima Analitica e Stima Sintetico-Comparativa.



Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile

Appartamento sito in Palermo, Via San Martino n. 263, piano secondo, identificato al N.C.E.U di Palermo al Foglio 141, particelle 11, 13, subb. 3, 5.

Nel caso in questione, effettuati i calcoli delle superfici sulla scorta del rilievo metrico effettuato, la consistenza dell'appartamento è:

- superficie convenzionale (data dalla superficie utile dei vani interni, sommata al 25% della superficie di balconi, terrazze e cantine, ..., il risultato va maggiorato del 20% se inferiore a mq 46 o del 10% se inferiore a mq 71) = 69,96 mq.
- superficie commerciale (data dalla superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali, queste ultime considerate fino alla mezzeria nei muri di confine, con la superficie ponderata ad uso esclusivo di eventuali terrazze e balconi calcolata per il 30% fino a 25 mq e per il 10% per la quota eccedente DPR 138/08) = 73,07 mq.

STIMA ANALITICA

La stima analitica del valore di un immobile si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre, basandosi sul concetto della surrogabilità tra il valore di mercato di un bene e la sua redditività futura riportata all'attualità.

La ricerca del canone verrà formulata tenendo conto di un regime di libero mercato. In tale ipotesi le fasi estimative sono le seguenti:

- ricerca del reddito lordo attraverso il mercato;
- determinazione della superficie convenzionale dell'immobile;
- superficie convenzionale dell'immobile.

Dal borsinoimmobiliare.it le quotazioni immobiliari relative agli affitti di immobili analoghi nel quartiere Boccadifalco, variano da un minimo di 2,55 euro a 3,83 euro/mq/mese (valore medio 3,19 euro/mq/mese).



	Abitazioni in stabili di fascia media		
☆☆	Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 2,55	Euro 3,19	Euro 3,83	

Le quotazioni OMI relative agli affitti di immobili analoghi nella zona urbana E21/Suburbana/BAIDA-P.RIDENTE-BOCCADIFALCO, nel periodo del primo semestre del 2024, oscillano tra i 2,70 euro ed i 3,80 euro/mq/mese (valore medio 3,25 euro/mq/mese).

Valori OMI 2024/1			
Comune	PALERMO		
Zona OMI	E21/Suburbana/BAIDA-P.RIDENTE-BOCCADIFALCO		
Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=R/F)	
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	3,5	5,0
Abitazioni di tipo economico	Normale	2,7	3,8

Facendo la media avremo: euro/mq/mese $(3,19 + 3,25) / 2 = 3,22$ euro/mq/mese.

Data la superficie convenzionale = superficie utile, pari a: 69,96 mq, avremo il seguente valore locativo mensile:

$$3,22 \text{ euro/mq/mese} \times 69,96 \text{ mq} = \text{in c.t. } \text{€} 225,27$$

$$\text{per un canone annuale pari a: } \text{€} 270,00 \times 12 = \text{€} 2.703,25$$

Al reddito lordo annuo così determinato vanno detratte le spese pari al 20% di seguito meglio specificate e riassunte dall'espressione:

$$R_n = R_l - (M + I + A_m + S_f)$$

dove:

R_n reddito netto

M manutenzione, assicurazione, ammortamento, servizi

I imposte

A_m amministrazione

S_f sfitti e inesigibilità

Il reddito netto annuo sarà pari a: $\text{€} 2.703,25 - 20\% = \text{€} 2.162,60$

Le indagini generali e particolari forniscono i dati per la ricerca del saggio di capitalizzazione. Individuati sul mercato prezzi e redditi riferiti ad immobili analoghi a quello da stimare, si ricaverà il valore del saggio ricercato. Nel caso in esame si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche del manufatto e delle caratteristiche proprie dei luoghi e si è assunto un tasso di capitalizzazione medio pari al 4,305% (desunto dal portale Stimatrix forMaps).

Valori OMI 2024/1

Comune PALERMO
Zona OMI E21/Suburbana/BAIDA-PRIDENTE-BOCCADIFALCO

Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=R/P)	
		Min	Max
Tipologia edilizia	Stato		
Abitazioni civili	Normale	4,20%	4,14%
Abitazioni di tipo economico	Normale	4,05%	4,56%

Alla luce di quanto esposto il più probabile valore dell'immobile sarà dato dalla formula:

$$V = R_n / i$$

$$V = € 2.162,60 / 4,305 \% = € 50.234,61$$

STIMA SINTETICO-COMPARATIVA

Il metodo sintetico-comparativo, si basa sulla comparazione dei prezzi di mercato di fabbricati analoghi, desunti dall'attuale mercato immobiliare e riferiti ad un preciso parametro unitario (nel caso in specie il metro quadrato lordo) e quindi sulla successiva comparazione, previa omogeneizzazione dei dati acquisiti tramite coefficienti correttivi, con altri immobili di cui sono note le caratteristiche. L'indagine terrà conto delle caratteristiche intrinseche del bene (livello di piano, stato di conservazione, ubicazione topografica, grado di appetibilità del bene sul mercato, vetustà dell'immobile) e della situazione del mercato immobiliare al momento in cui si procede alla valutazione, nonché del prezzo corrente di mercato.

Dalle indagini condotte e da informazioni assunte presso Agenzie immobiliari operanti in zona (immobiliare.it, tecnocasa.it, subito.it, idealista.it), dal portale OMI relativo ai valori immobiliari dichiarati nelle vendite, dal sito del borsinoimmobiliare.it, nonché dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, risulta che i valori medi di vendita per immobili con caratteristiche analoghe a quello in oggetto oscillano tra i seguenti valori medi al metro quadro:

- Agenzie immobiliari = 650,00 €/mq;
- Borsinoimmobiliare.it = 1.043,00 €/m²;



Abitazioni in stabili di fascia media
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 839	Euro 1.043	Euro 1.248

- Valori OMI = 900,00 €/m²;



Valori OMI 2024/1

Comune: PALERMO
Zona OMI: E21/Suburbana/BAIDA-P.RIDENTE-BOCCADIFALCO

Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	1.000	1.450
Abitazioni di tipo economico	Normale	800	1.000

Per cui avremo un valore medio al metro quadro pari a: $(650,00 + 1.043,00 + 900,00)/3 = 864,33$ €/m².

- Applicando i coefficienti di svalutazione per le opere da eseguire nell'unità immobiliare⁵ avremo:
 - Intonaci interni 0,980;
 - Tinteggiature 0,980;
 - Infissi e porte 0,985;
 - Impianto elettrico tuberia 0,980;
 - Impianto elettrico chiusura 0,970;
 - Impianto idro-sanitario tuberia 0,980;
 - Impianto idro-sanitario sanitari 0,970;
 - Impianto di riscaldamento tuberia 0,950;
 - Impianto di riscaldamento elementi 0,950.

Il coefficiente correttivo di svalutazione sarà pari a: $0,980 \times 0,980 \times 0,985 \times 0,980 \times 0,970 \times 0,980$

⁵ Graziano Castello, Stima degli immobili, Dario Flaccovio Editore.

$x 0,970 \times 0,950 \times 0,950 = 0,7715$.

Data la superficie commerciale pari a 73,07 mq e determinati i coefficienti correttivi, il valore immobiliare dell'immobile, sarà:

$$Vi = Vc \cdot Sc \cdot \delta = \text{€/mq } 864,33 \times \text{mq } 73,07 \times 0,7715 = \text{€ } 48.725,31$$

dove:

Vi (valore immobile)

Vc (valore commerciale)

Sc (superficie commerciale totale)

δ (coefficienti correttivi)

Determinazione della scala dei prezzi noti

Sulla base dei dati reperiti dalle agenzie immobiliari e dalle quotazioni degli Osservatori del Mercato Immobiliare, e operando una media tra i valori dell'immobile determinati con il metodo analitico e sintetico, **il più probabile valore di stima dell'immobile è:**

$$\text{€ } (50.234,61 + 48.725,31) / 2 = \text{€ } 49.479,96$$

STIMA DEL VALORE D'USO

Il valore di un immobile abusivo non sanabile può essere calcolato determinandone il "Valore d'uso" che è sicuramente inferiore al valore di mercato di un immobile regolare, come in precedenza calcolato.

Poiché sul nostro territorio l'abusivismo totale è molto diffuso, si presume che un sindaco non può ragionevolmente pensare di abbattere tutto dall'oggi al domani, pertanto questi immobili hanno un proprio commercio *praeter legem*, e conservano un apprezzabile Valore d'Uso, perché il rischio della demolizione è estremamente remoto.

In quest'ottica si può immaginare una stima pari al Valore d'Uso dell'immobile per circa un ventennio. Infatti considerando i tempi di emissione e di attuazione di un possibile Decreto di Demolizione da parte del Comune di Palermo, la sottoscritta ritiene congruo stimare il Valore d'Uso dell'immobile oggetto di causa per venti anni.

Per la determinazione del valore d'uso, la scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare la stima analitica del valore di un immobile che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre nei successivi venti anni.

È stata dunque utilizzata la formula adoperata per calcolare il valore d'uso di una struttura



destinata ad avere una vita limitata, ovvero:

$$Af = a (q^n - 1) / r$$

dove:

- Af il valore finale del bene
- a il reddito netto annuo
- q il montante unitario
- n le annualità
- r il saggio di capitalizzazione [%].

Utilizzando il valore locativo annuo netto (pari a € 2.162,60), determinato in precedenza con il procedimento di stima analitica, avremo il seguente valore d'uso:

$$Af = € 2.162,60 \times (1,02^{20} - 1) / 4,305 \% = € 24.411,38$$

Dal valore d'uso dell'immobile si detraggono i seguenti costi:

- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: € 150,00

Dunque, **il valore d'uso dell'immobile** decurtato dei costi sopra indicati, è

$$V = € 24.411,38 - € 150,00 = € 24.261,38$$

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

Considerando che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva, tenuto conto anche dell'assenza della garanzia per vizi, si applica, come precisato nel mandato conferito, una riduzione rispetto al valore, come sopra individuato, nella misura del 5%.

Pertanto:

$$€ 24.261,38 - 5\% = € 23.048,31$$

che si arrotondano in € 23.000,00 (ventitremila euro).

QUESITO N. 13. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA DELLA QUOTA

INDIVISA PER L'IMMOBILE PIGNORATO PER LA SOLA QUOTA

Non vi sono quote indivise in quanto il bene è stato pignorato per l'intera proprietà.



ELENCO ALLEGATI:

1. Certificati anagrafici della debitrice esecutata
2. Verbale di sopralluogo del 22.10.2024
3. Visure attuale e storica per immobile p.lle 11, 13 Catasto Fabbricati
4. Visure storiche per immobile p.lle 11, 13 Catasto Terreni
5. Estratto di mappa catastale scala 1:2000
6. Planimetria catastale
7. Rilievo stato di fatto scala 1:100
8. Planimetria stato di fatto con indicazione delle difformità scala 1:100
9. Documentazione fotografica del 22.10.2024
10. Istanza per visione e copia atti SACE del 24.10.2024 (prot. n. 1254823)
11. Istanza per visione e copia atti CONDONO del 05.11.2024 (prot. n. 1599667)
12. Note uffici tecnici
13. Ispezioni ipotecarie
14. Ricerca APE
15. Attestazioni di invio perizia alle parti

Palermo, data 09.02.2025

L'ESPERTO STIMATORE
ARCH. LUCIA CARRUBBA

