

Tribunale di Palermo
Sesta Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari
-Proc. Es. Imm. N.R.G. 121/2021-
“Siena NPL 2018 S.r.l. contro XXXXXXXXXX +1”
Giudice: Dott. ssa Grazia Giuffrida

-PREMESSA GENERALE:

Con giusto provvedimento, la S.V.I. nominava la sottoscritta arch. Alessia Franzella, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Palermo al n°3520, con studio in Palermo, in via E. Oliveri Mandalà n. 31, esperta stimatrice nell'espropriazione immobiliare n° 121/21 promossa da “Siena NPL 2018 S.r.l. contro XXXXX+1”, a tal uopo la scrivente depositava modello di accettazione d'incarico (Modello n. 1) in data 17/02/22.

Successivamente, a seguito di collaborazione con il custode giudiziario avvocato Daniele Di Cristina, per la disamina degli atti relativi alla suddetta procedura, in data 13/06/22, provvedeva al deposito telematico del modello di controllo, previo accertamento della residenza dei debitori presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Palermo (vedi allegato n. 1) (Modello n.2).

In data 07/06/22 la scrivente depositava istanza di proroga, visto i tempi di attesa per i pagamenti degli acconti. In data 28/06/22 alle ore 10,00, la sottoscritta ha eseguito il sopralluogo presso uno dei beni oggetto del pignoramento (immobile sito in Palermo in via Conte Federico n. 179/B piano 3°)(vedi allegato n. 2); mentre per il secondo bene, avendo atteso il tempo per il deposito da parte del creditore procedente dell'integrazione di documentazione richiesta dal giudice, è stato fissato il primo sopralluogo in data il 13/09/22.

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento:

I beni oggetto del pignoramento, come di seguito meglio specificato, consistono in due beni:

unità negoziale n. 1 (per la quota di 1/1)

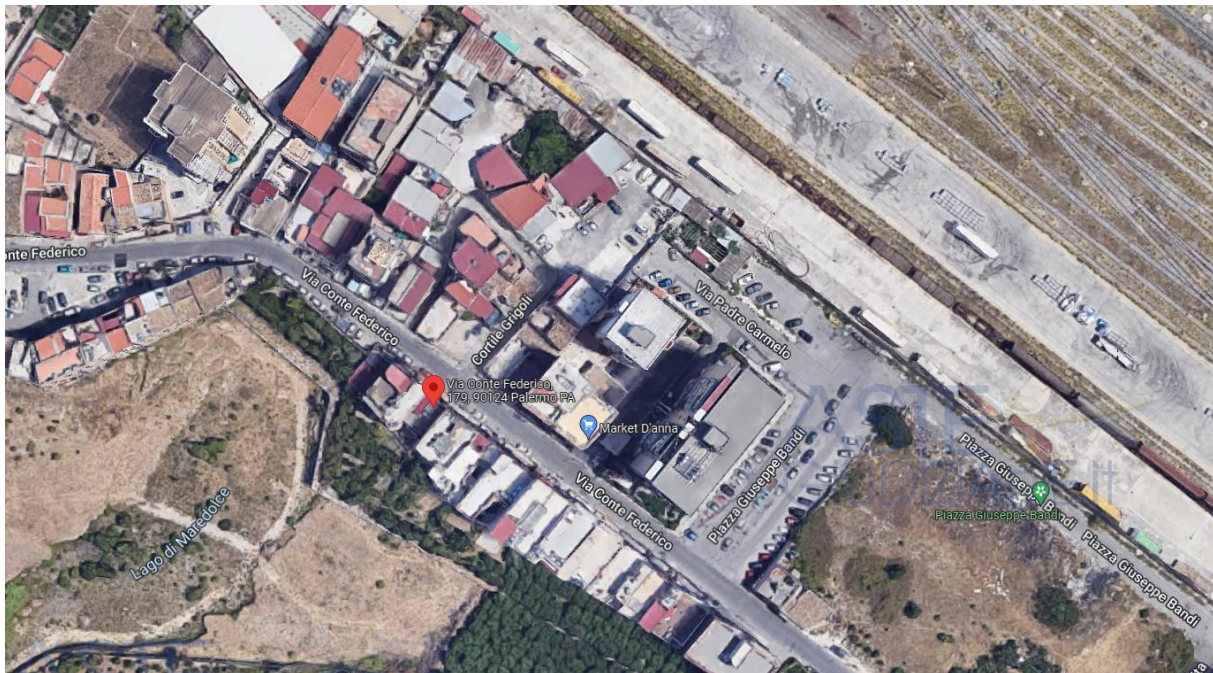
-1) Abitazione di tipo economica sita nel Comune di Palermo in via Conte Federico n. 179/B censita al N.C.E.U. con il F. 88/Part. 1372/Sub. 5, categoria A/4, classe 6, vani 4, sup. catast. Mq. 74, piano terzo. Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in

titolarità all'esecutata cioè alla sig.ra XXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), nata a PALERMO il 15/09/1941, per la quota di pari a 1/1 della proprietà.

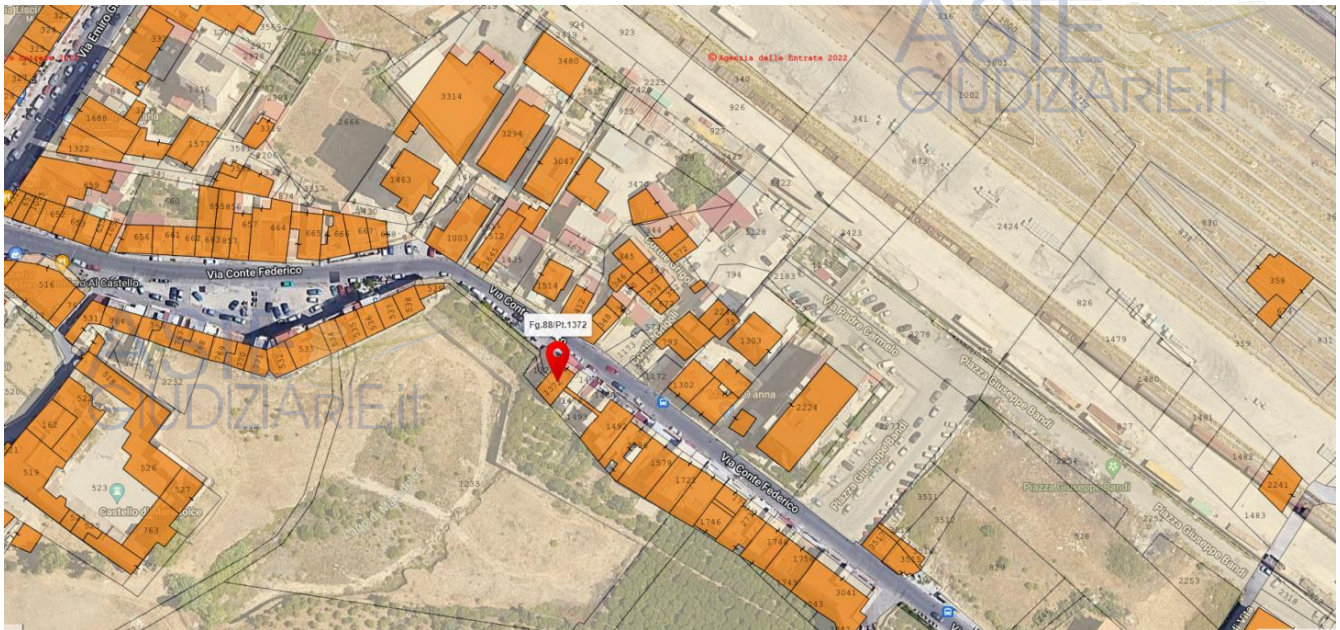
Provenienza: Il bene è pervenuto alla signora XXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXX), con atto di donazione del 15/05/1982, rep. 148209 rogante Notaio Francesco Gianbalvo in Palermo, trascritto il 08/06/1982 ai nn. 21881/18081; con il presente atto, la predetta e i sig.ri XXXXX nato a Palermo il 01/06/1933, XXXXXXXXXX nata a Palermo il 01/07/1947 e XXXXX nato a Palermo il 25/08/1935, procedettero alla divisione del fabbricato in Palermo alla contrada Brancaccio, via Conte Federico denunciato all'UTE con schede nn. 1554-1555-15556-1557 del 30/01/1976; la cui metà in nuda proprietà era stata loro donata dal padre XXXXXXXXXX nato a Palermo il 30/12/1909, contestualmente alla divisione medesima, il quale si era riservato l'usufrutto vitalizio che ad oggi si è consolidato alla nuda proprietà alla morte dello stesso. La restante metà dell'area su cui insiste detto fabbricato era pervenuto ai predetti condividenti e al sig. XXXXXXXXXX per successione alla rispettiva madre e coniuge XXXXXXXXXX nata a Palermo il 21/02/1911, deceduta il 28/12/66 denuncia n. 17 vol. 2953, presentata all'Ufficio Successioni di Palermo il 14/07/82, trascritta il 20/11/82 ai nn. 43218/35965.

I dati indicati nell'atto di pignoramento sono conformi agli atti del catasto (vedi allegato n. 3).

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati oggetto di pignoramento, si effettua un raffronto delle ortofoto e delle foto satellitari con le mappe catastali:



Google maps: si evidenzia il fabbricato sulla foto aerea.



Sovrapposizione della mappa catastale col supporto aereo-cartografico. Si evidenzia l'inserimento della particella in mappa.

unità negoziale n. 2 (per la quota di 1/1):

-2) Abitazione di tipo economica sita nel Comune di Palermo in via Palmerino n. 62/B (oggi in via Giovanni Pestalozzi n. 5) censita al N.C.E.U. con il F. 67/Part. 391/Sub. 2, categoria A/3, classe 3, sup. catast. mq. 146, vani 6.5, piano primo.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità all'esecutato sig. XXXXXXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXX), nato a PALERMO il 03/11/1965, per la quota di pari a 1/1 della proprietà.

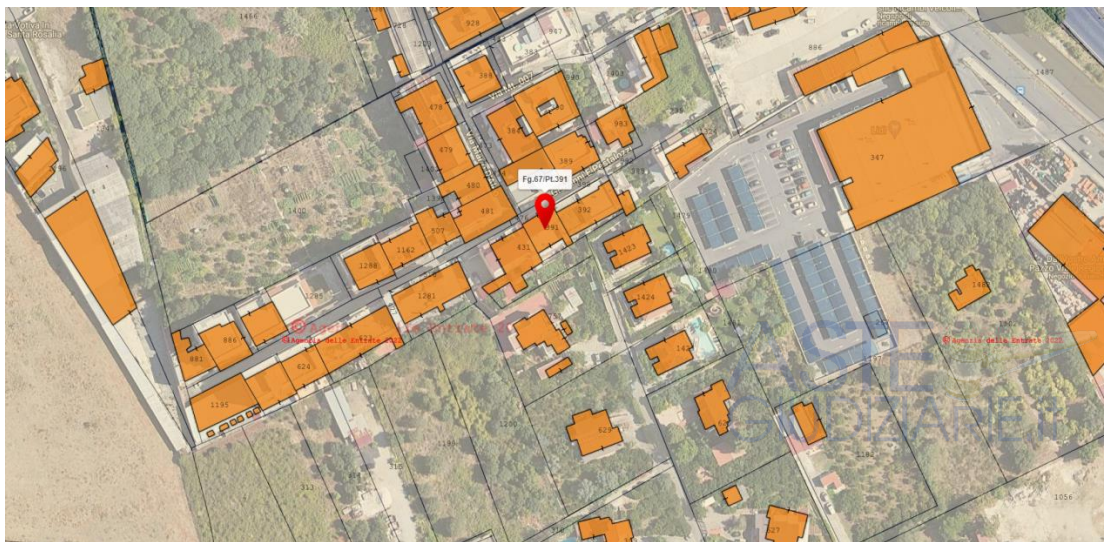
Provenienza: Il bene è pervenuto al sig. XXXXXXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXX), con atto di compravendita del 12/06/2001 rep. 19807 rogante Notaio Lupo Enrica in Monreale - trascritto il 15/06/2001 ai nn. 25612/18574, da potere dei sigg.ri XXXXXXXXX nata a Palermo il 13/10/1950 e XXXXXXXXX Vincenzo, nato a Palermo il 05/05/1957, per la quota pari a 1/6 ciascuno di piena proprietà e dalla sig.ra XXXXXXXXX, nata a Valledolmo il 01/10/1924, per la quota di 4/6 di piena proprietà. Ai sig.ri XXXXXXXX e XXXXXXXX (per 1/6 ciascuno di prop.) l'immobile è pervenuto per atto di divisione del 17/12/1998 in Notaio Tolomeo Maria di Palermo rep. N. 43347, trascritto il 22/12/1998 ai nn. 41621/33840 da potere di se stessi e dei signori XXXXXXXX nato a Palermo il 16/09/42, XXXXXXXXX nata a Palermo il 24/12/1944, XXXXXXXXX nato a Palermo il 01/01/49. Alla dante causa XXXXXXXXX l'immobile era pervenuto per la quota di 2/3 di proprietà. E ai predetti condividenti XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/5 ciascuno di proprietà per successione al congiunto XXXXXXXXXXXXXXXX

deceduto il 09/07/1994, dichiarazione di successione n. 25, vol. 4209, presentata all'Ufficio del Registro di Palermo il 13/10/94, che ad oggi non risulta trascritto presso la Conservatoria dei RR. di Palermo. I dati indicati nell'atto di pignoramento sono conformi agli atti del catasto (vedi allegato n. 3). Si significa che oggi con il cambio di toponomastica, la strada si chiama via Giovanni Pestalozzi ed il civico è il n. 5 (si accede dalla via Palmerino).

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati oggetto di pignoramento, si effettua un raffronto delle ortofoto e delle foto satellitari con le mappe catastali:



Google maps: si evidenzia il fabbricato sulla foto aeree, così come il nuovo toponimo Giovanni Pestalozzi l'immobile è individuabile al civico n. 5.



Sovrapposizione della mappa catastale col supporto aereo-cartografico. Si evidenzia l'inserimento della particella in mappa.

Si procede alla formazione di **due lotti** per la vendita, che indicheremo con le lettere **A e B**.

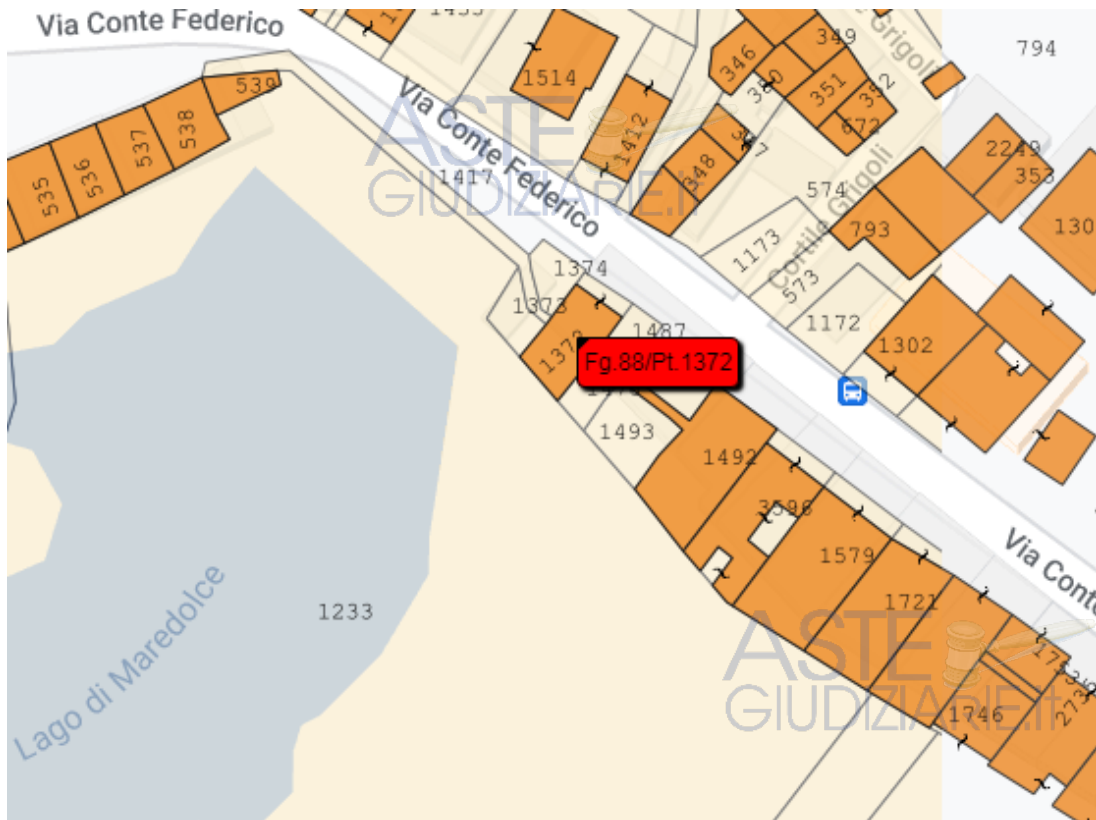
LOTTO A: un immobile sito nel Comune di Palermo ed identificato al N.C.E.U. in Via Conte Federico n. 179/B, piano terzo, F. 88, part.Ila1372, sub. 5, facente parte di un edificio di quattro elevazioni f.t.

- gli attuali dati di identificazione catastale (vedi allegato n. 3):

unità Urbana sita nel Comune di Palermo, l'immobile è identificato al N.C.E.U. di Palermo, in Via Conte Federico n. 179/B, piano terzo, descritto al N.C.E.U. al F. 88, part. Ila 1372, sub. 5, categoria A/4 (abitazione di tipo popolare), classe 6, vani 4, sup. catast. totale: 74 m² Totale escluse aree scoperte 73 m² (dato derivante da: Variazione del classamento del 06/04/2018 Pratica n.PA0072970 in atti dal 06/04/2018).

Intestato al sig. XXXXXXXXXXXXX nata a PALERMO (PA) il 15/09/1941, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota pari a 1/1 della proprietà.

- confini (F.88-part. 1372-sub. 5): a nord con la sede stradale via Conte Federico, a sud con terreno identificato con part.Ila 1233, a est con la particella 1487 e 1478, a ovest con la particella 1373 e 1374.



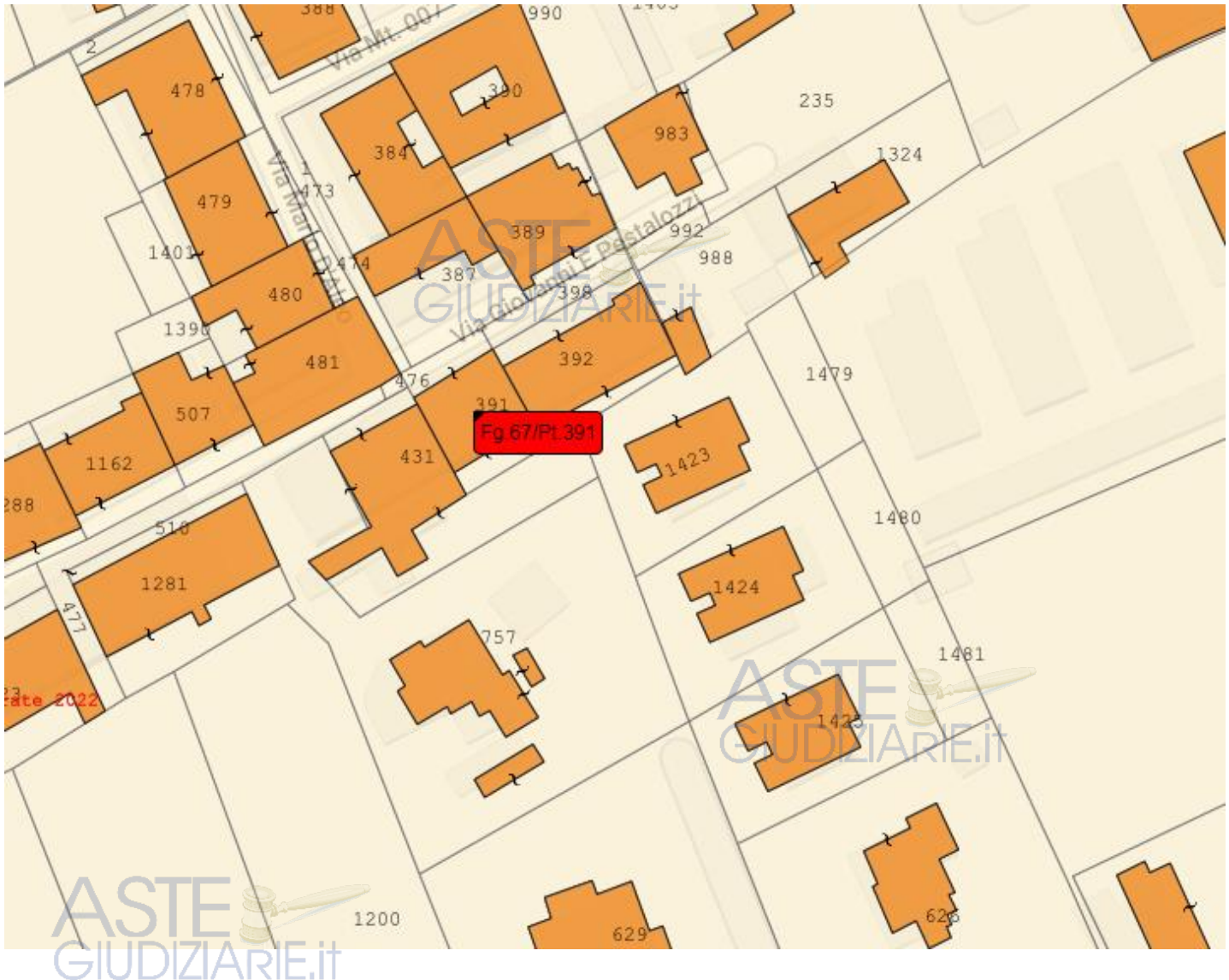
LOTTO B: un immobile sito nel Comune di Palermo ed identificato al N.C.E.U. in Via Palmerino n. 62/B, piano primo, F. 67, part.Ila 391, sub. 2, facente parte di un edificio di quattro elevazioni f.t, con magazzini ubicati al p.t.

- gli attuali dati di identificazione catastale:

unità Urbana sita nel Comune di Palermo, l'immobile è identificato al N.C.E.U. di Palermo, in Palmerino n. 62/B, piano primo, descritto al N.C.E.U. al F. 67, part.lla391, sub.2, zona censuaria 2, classe 3, categ. A/4 (abitazione di tipo popolare), consistenza vani 6.5, sup. catastale mq. 146 totale, escluso aree scoperte mq. 141,00 (dato derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie).

Intestato al sig. XXXXXXXXXXXXX nato a PALERMO (PA) il 03/11/1965, C.F. XXXXXXXXXXXXX, per la quota pari a 1/1 della proprietà, in regime di separazione dei beni.

- **confini** (F.67-part. 391-sub. 2): a nord con la sede stradale via Giovanni Pestalozzi, a sud con corte interna, a est con la particella 392, a ovest con la particella 431.



Relazione del Lotto A:

QUESITO n. 2- elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto (vedi allegato n. 4- relazione fotografica):

LOTTO A: trattasi di immobile facente parte di una palazzina di quattro elevazioni f.t., sito nel Comune di Palermo in Brancaccio, una zona residenziale di tipo popolare. Un quartiere semiperiferico della città, con posizione strategica rispetto alla circonvallazione e l'autostrada. L'appartamento ubicato al terzo piano, fa parte di un edificio in struttura portante, degli anni '60, solai e travi c.a. e tramezzature in segati di tufo; ad ogni piano vi è una sola u.i.u., servite da un solo corpo scala, con piccolo androne privo di ascensore (vedi foto da 1 a 3). L'immobile ha regolare destinazione d'uso di abitazione (sub. 5 - A/4) ed è attualmente occupato dalla proprietaria.

L'appartamento è composto da (vedi foto da 5 a 16): un ingresso/soggiorno (foto 5-6-7), una camera (foto 15-16), un w.c.d, un w.c.b. (entrambi collocati in un terrazzino foto 8-9-10-11) una cucina (foto 12-13), un ripostiglio (foto 14), un balcone su prospetto principale.

Non tutti gli ambienti sono finestrati e godono di areazione e illuminazione naturale diretta, in quanto sia il soggiorno che la camera da letto sono comunicanti con i servizi igienici realizzati abusivamente nel terrazzo.

Le porte dell'appartamento sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato, la porta d'ingresso è in cattivo stato di conservazione e non è blindata. La pavimentazione è in ceramica, inclusa quella dei servizi igienici e della cucina compreso i rivestimenti. L'altezza è di circa m. 3.00. L'appartamento è in mediocri condizioni di conservazione.

Nel w.c.b. si evidenziano situazioni di degrado dell'intradosso del soffitto del servizio igienico; infatti al sopralluogo la scrivente ha riscontrato manifestazioni di datate infiltrazioni, con distacco di intonaco e pignatte a vista; fessurazioni in corrispondenza del calcestruzzo dei travetti nonché aloni, macchie e muffe nere, causate verosimilmente da una tubazione/condotta di un pluviale proveniente dal soprastante terrazzo, che ha funzione di convogliare le acque pluviali, che costituisce anche copertura dello stabile.

Infatti i servizi igienici sono stati realizzati in corrispondenza di un terrazzo/portico, dove la suddetta tubazione/colonna sembra essere stata inglobata nel tomagno.

Probabilmente una ostruzione della stessa o una non corretta impermeabilizzazione della bocca del pluviale, ha provocato infiltrazioni pregresse e recenti, tali da apportare il distacco parziale e circoscritto nell'angolo del servizio igienico in corrispondenza della vasca da bagno. Inoltre in correlazione dello stesso punto, ma da parte opposta, nella camera da letto vi sono vistose tracce di infiltrazioni con distacchi di strati di rifinitura e abbondanti muffe attribuibili alla stessa causa; per tale ragione previo ulteriore accertamento di cause ed effetti, mediante ulteriore sopralluogo, si è interdetto, in intesa con il custode, l'accesso al suddetto w.c. per motivi di sicurezza, lasciando l'utilizzo dell'adiacente servizio igienico che è provvisto di doccia.

Dal sopralluogo sono emersi altri distacchi nei rivestimenti e nel soffitto riguardanti i rivestimenti superficiali. Per tale ragione, in data 20.09.2022 è stata depositata dalla scrivente una consulenza tecnica integrativa sullo stato dei luoghi, evidenziando la necessità di intervenire con una messa in sicurezza delle aree danneggiate, individuando le opere necessarie da eseguire tramite computo metrico estimativo.

In un secondo tempo il giudice assegnava un termine alla creditrice procedente per anticipare il fondo spese necessario, e in seguito a tale deposito di € 3.500,00, è stata incaricata la ditta Ben. Edil Costruzioni S.r.l. per l'esecuzione dei suddetti lavori. I lavori di messa in sicurezza sono iniziati in data 21/11/22, a seguito di comunicazione alla debitrice da parte del custode giudiziario e sono terminati in data 24/11/22 (v. allegati nn. 11-12) .

Occorre precisare che il suddetto immobile, dal sopralluogo effettuato, risulta difforme dall'ultima planimetria catastale del 06/04/2017 per la presenza di un terrazzino, chiuso a veranda ed occupato dai due servizi igienici.

L'immobile è provvisto di impianto elettrico sottotraccia (si necessita il rifacimento dell'intero impianto) e non a norma CEI, di impianto citofonico, di impianto idrico e fognario regolarmente allacciati alla rete comunale, mentre è privo di collegamento al metanodotto, per cui viene utilizzato, in cucina gas in bombola e nel w.c.d scaldabagno elettrico.

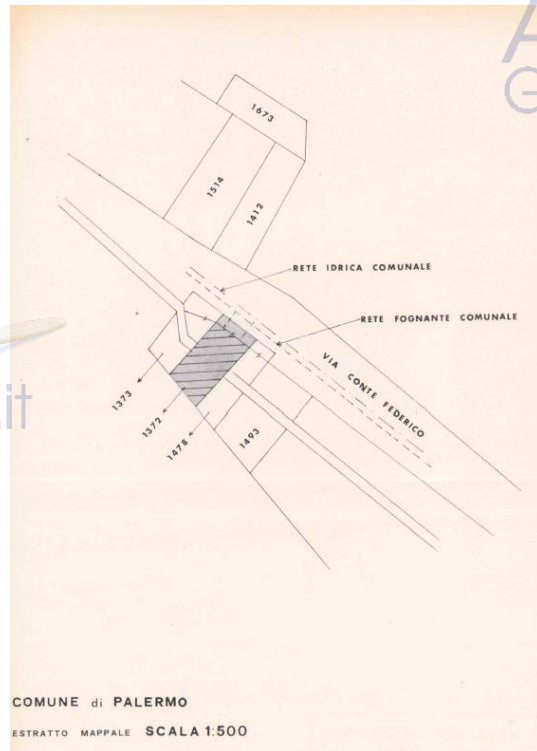
Non vi è impianto di riscaldamento.

L'immobile non possiede certificazione energetica A.P.E (vedi allegato n. 9).

L'appartamento ha una superficie commerciale totale di circa mq. 84,56. Il prospetto definito con intonaco tipo LI-Vigni per esterni è in mediocri condizioni.

L'immobile ha una doppia esposizione sul prospetto principale (strada) e su area a verde.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Impianto	Tipo		Stato conservativo
Adduzione idrica	Sottotraccia con adduzione da rete cittadina		Funzionante.
Fognante	collegato alla rete fognante cittadina		Funzionante.
Elettrico	Sottotraccia		Funzionante ma ammalorato. Occorre il rifacimento dell'impianto elettrico ai sensi della normativa vigente.
Gas per cucinare	bombola		
Riscaldamento	assente		assente
Raffrescamento	assente		assente
Elemento	Materiale	Qualità	Stato conservativo
Pavimenti camere	Graniglia di marmo	mediocre	mediocre
Sanitari wc	ceramica	mediocre	mediocre
Infissi esterni	persiane/alluminio	discreta	discreto
Infissi interni	legno tamburato	mediocre	mediocre
Finitura pareti camere	tinteggiatura	mediocre	mediocre
Finitura esterna	Intonaco	mediocre	Mediocre/datato

L'edificio è ubicato in una zona identificata all'OMI (v. allegato n.13) come "D8 /Periferica/ STAZIONE-BRANCACCIO-TORRELUNGA-GIAFAR-CONTE-FEDERICO-PECORAINO" del Comune di Palermo. E' un quartiere residenziale di tipo borgata con edifici prevalentemente in linea degli anni 40/60; a pochi passi da viale Regione Siciliana, la zona risulta alquanto

popolare ma ben servita da attività commerciali di diverso genere, che facilitano la routine quotidiana anche a chi non è in possesso di mezzi di trasporto e che gode di tutti i servizi primari e secondari e facilmente collegato al centro città.



Poiché da accertamenti il bene è stato edificato senza licenza edilizia, la scrivente in data 28/07/22, ha fatto richiesta di istanza di condono del bene, all'Ufficio Condono del Comune di Palermo. Dalla suddetta richiesta è risultata presentata una **istanza di Condono Edilizio ai sensi della L. 47/85, con prot. n. 3179 del 24/02/1986 presentata a nome di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata a PALERMO (PA) il 15/09/1941, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (attuale ditta) (v. allegato n. 5).**

Lo stato dei luoghi è difforme dall'ultima planimetria catastale del 06/04/17, per diversa la presenza in quest'ultima di terrazzino che di fatto non esiste; ed è difforme anche dalla planimetria d'impianto del 05/07/1990 per diversa distribuzione degli spazi interni e per la rappresentazione del portico dove attualmente sono stati realizzati i due servizi igienici. E' difforme anche rispetto i grafici di condono presentati, per cui **ai sensi della L.R. 2 del 2022, va ripristinato lo stato dei luoghi secondo la planimetria e i grafici allegati all'istanza di sanatoria; mentre non occorre regolarizzare la veranda, presentando un art. 20 ai sensi della L. 04/03, poiché dai grafici di sanatoria risulta rappresentata sia in planimetria che nei prospetti.**

In data 07/06/2019 prot. 762048 è stata *dichiarata priva di efficacia* dal Comune di Palermo (S.U.E.) una C.I.L.A. presentata in data 08/04/19 con prot. 0590485/19, poiché priva di elaborati progettuali e perché le opere realizzate si intendono effettuate in assenza di comunicazione di inizio lavori e quindi abusive; tale provvedimento a tal uopo è stato

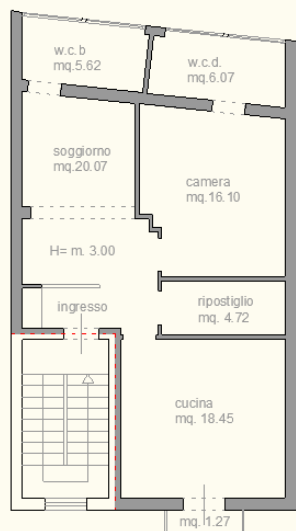
trasMESSO anche al corpo di Polizia municipale del Comune di Palermo, per gli adempimenti di competenza. Inoltre con prot. n. 175472 del 08/03/21 è stata notificata alla signora XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX **comunicazione di irricevibilità** della segnalazione certificata di agibilità (SCA) riferita alla sopracitata CILA, presentata con prot. n. 2021/0127752 del 22/02/21 (v. allegati nn. 5-6-7)

Si significa pertanto che al fine di ottenere la segnalazione certificata di agibilità (SCA), occorre completare l'istanza di sanatoria con la perizia giurata *ai sensi dell'art. 28 della L.R. 16/16*, da parte di tecnico abilitato e ripristinando lo stato dei luoghi secondo i grafici del progetto di sanatoria, successivamente inoltro di SCA all'Ufficio Condono/Abitabilità.

Di seguito si riportano sia la planimetria dello stato dei luoghi redatta dalla C.T.U. a seguito di rilievo metrico effettuato al sopralluogo del 28/06/22, che la due planimetrie catastale e la planimetria della sanatoria.

Stato dei luoghi.

Planimetria dello stato di fatto
scala 1:100
s.u. circa 71,00 mq. escluso spazi esterni
s.l. appartamento circa 84,18 mq.
s.c.t. circa 84,56 mq.

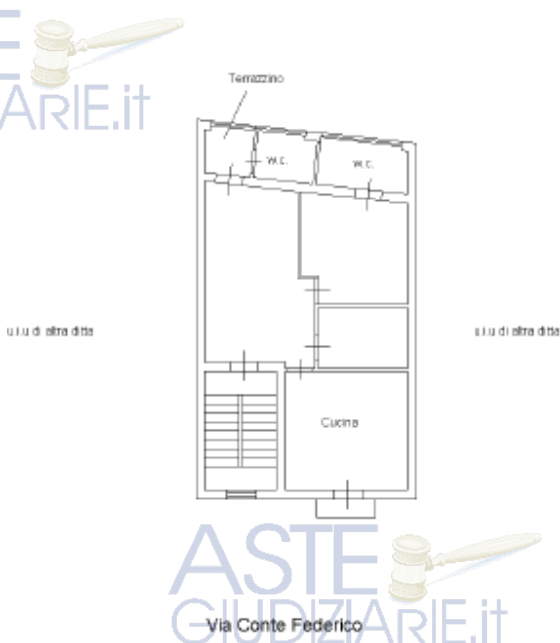


via Conte Federico



Planimetria catastale del 2017.

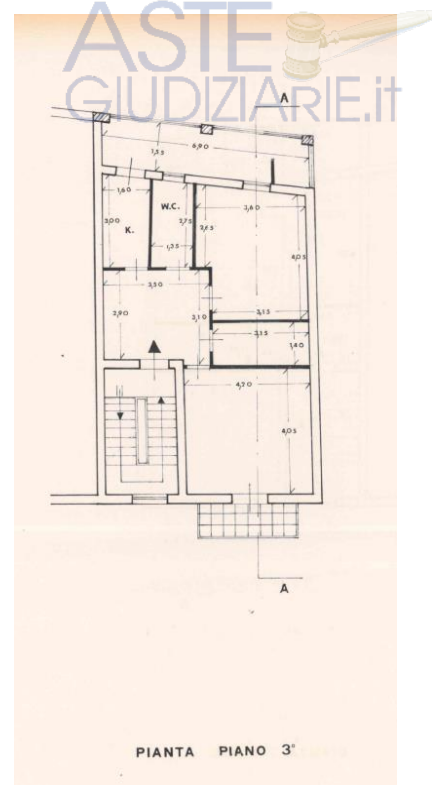
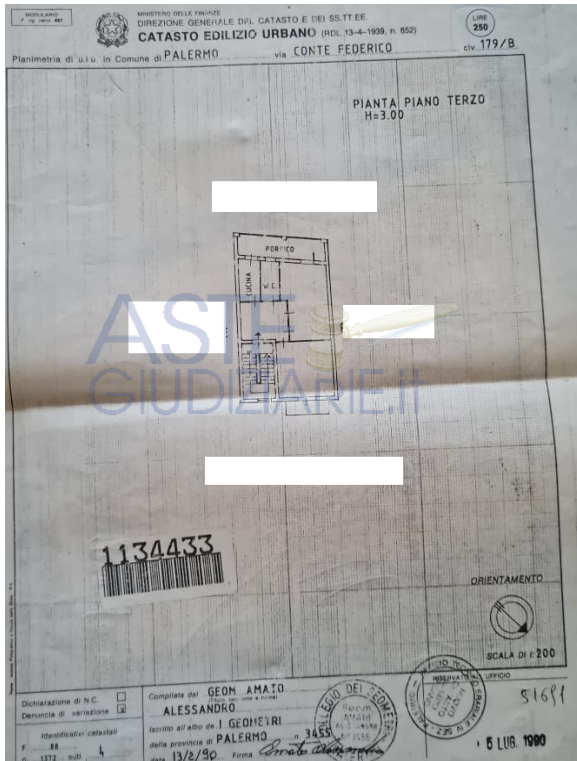
Piano Terzo h = cm 300



Planimetria catastale del 05/07/1990.

Planimetria dei grafici dell'istanza di sanatoria L. 47/85.





Lo stato dei luoghi va ripristinato secondo la planimetria allegata alla istanza di sanatoria, per la definizione della pratica di sanatoria L 47/85, ai sensi della L.R. 2 del 2022.

Foto dell'immobile sito al terzo piano (sub. 4) -Lotto A: (allegato n. 5).



-Esterno: palazzina di quattro piani f.t., con ingresso dalla via Conte Federico ad un piccolo terrazzo; da qui un portoncino in metallo immette in un piccolo androne con unico corpo scala che serve i vari piani. Non vi è ascensore.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- Porta d'ingresso.



-Ingresso /soggiorno.



-scaffalatura (ingresso).



- soggiorno.



- w.c.b



- w.c.b



- w.c.d



- w.c.d.



-cucina

ASTE
GIUDIZIARIE.it



-cucina.



-ripostiglio.



-camera.



-camera.



-danni da infiltrazione nel solaio.



-distacchi di finitura superficiali.

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato (all. 3):

- unità urbana sita nel Comune di Palermo, identificata al N.C.E.U. di Palermo, in via Conte Federico n. 179/B censita al N.C.E.U. con il F. 88/Part. 1372/Sub. 5, categoria A/4, classe 6, vani 4, sup. catast. Mq. 74, piano terzo. E' intestato alla sig.ra XXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), nata a PALERMO il 15/09/1941, per la quota di pari a 1/1 della proprietà.

-storia catastale del bene attraverso l'estratto catastale storico:

1)Dalla visura storica catastale si evince che gli intestatari dal 1982 ad oggi sono:

-Proprietà 1000/1000 fino al 15/05/1982 di XXXXXXXXXXXX, maritata XXXXXXXXXXXX, nata a PALERMO (PA) il 15/09/1941, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

- Situazione degli intestati relativa ad atto del 15/05/1982 (antecedente all'impianto meccanografico) c. f.

- Usufrutto 1/2 fino al 15/05/1982 e XXXXXXXXXX nata
. f. XXXXXXXXXX, proprietà fino al 15/05/1982.

Dati derivati da documento del 15/05/1982-Voltura in atti dal 18/05/1989-Repertorio n.: 148209-Rogante GIAMBALVO-Registrazione Sede PALERMO (PA) n. 12502 del 15/06/1982 (n. 1433/1983).

-Situazione degli intestati relativa ad atto del 15/05/1982 (antecedente all'impianto meccanografico): XXXXXXXXXXXX nato a PALERMO (PA) il 01/06/1933 XXXXXXXXXXXX-proprietà 1/4 fino al 15/05/1982; XXXXXXXXXXXX nata a PALERMO (PA) il 15/09/1941, XXXXXXXXXXXX, proprietà 1/4 fino al 15/05/1982; XXXXXXXXXXXX, nata a PALERMO (PA) il 01/07/1947, XXXXXXXXXXXX, proprietà 1/4 fino al 15/05/1982; XXXXXXXXXXXX, nato a PALERMO (PA) il 25/08/1935, XXXXXXXXXXXX, proprietà 1/4 fino al 15/05/1982.

Dati derivanti da documento del 15/05/1982,voltura in atti dal 09/10/1991-Repertorio n.: 148209 Rogante GIAMBALVO-Registrazione Sede PALERMO (PA) n. 12502 del 15/06/1982 (n. 1433.1/1983).

-Situazione degli intestati relativa ad atto del 15/05/1982 (antecedente all'impianto meccanografico): XXXXXXXXXXXX, nata a PALERMO (PA), il 15/09/1941,c. f. XXXXXXXXXXXX- proprietà 1/1, fino al 04/04/2017. Dati derivati da voltura d'ufficio del 15/05/1982, Pubblico ufficiale GIAMBALVO, PALERMO (PA)-Repertorio n. 148209 registrato in data - DON-DIV IST. 158568/12 Voltura n. 16818.1/2012 -Pratica n. PA0194756 in atti dal 22/05/2012.

-Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico: F.88/P. 1372/S. 4, zona censuaria 2, categ. A/4, classe 6, vani 4 vani, rendita cat. L. 1.020. Indirizzo via Conte Federico n. 179/B, piano terzo.

-AMPLIAMENTO del 05/07/1990 in atti dal 10/10/1991(n. 51691/1990).

-CLASSAMENTO del 05/07/1990 in atti dal 31/08/1999 (n.51691.1/1990).

-VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario: rendita Euro 138,41/L. 268.000.

-Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie: Totale: 70 m²-esluse Aree scoperte 65 m².

-VARIAZIONE del 20/06/2016-Pratica n. PA0163996 in atti dal 20/06/2016 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n.47180.1/2016).Rendita cat. Euro 138,41.

-VARIAZIONE del 04/04/2017 Pratica n. PA0066643 in atti dal 06/04/2017 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONEDEGLI SPAZI INTERNI (n. 11464.1/2017):F.88/P. 1372/S. 5, zona censuaria 2, categ. A/4, classe 6, vani 4 vani, rendita cat. €138,41, superficie totale: 74 m²-escluse aree scoperte 73 m².

-VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/04/2018 Pratica n. PA0072970 in atti dal 06/04/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 19397.1/2018).

Corrispondenza fra lo stato di fatto e la planimetria catastale: lo stato di fatto così come rappresentato precedentemente nel quesito 2, non è conforme né alla planimetria catastale del 06/04/17 né alla planimetria d'impianto del 05/07/1990 per diversa distribuzione degli spazi interni e per la rappresentazione del portico dove attualmente sono stati realizzati i due servizi igienici.

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto:

Lotto - A (appartamento):

– piena ed intera proprietà di immobile (quota di 1/1) ubicato in Comune di Palermo (Pa), in via Conte Federico n. 179/B (quartiere Brancaccio), piano terzo, facente parte di una palazzina in linea, in cui il p.t e il primo piano sono databili agli anni '56 circa (dichiarazione delle ditte nell'istanza di condono), mentre il secondo e il terzo piano sono stati sopraelevati successivamente nel 1965 (dichiarazione della ditta nell'istanza di condono). L'appartamento composto un ingresso/soggiorno, una camera, un w.c.d, un w.c.b. (entrambi collocati in un terrazzino) una cucina, un ripostiglio, un balcone su prospetto principale. L'appartamento è in mediocri condizioni di conservazione.

Ha regolare destinazione d'uso di abitazione (A/4) ed è occupato dalla proprietaria.

- **confini del LOTTO A** (F.88 part. 1372, sub.5): a nord con la sede stradale via Conte Federico, a sud con part. 1233, a est con le particelle 1487 e 1478, a ovest con le particelle 1374 e 1373.

-Regolarità urbanistica licenza/concessione edilizia e agibilità (vedi allegato n. 5):

Poiché da accertamenti il bene è stato edificato senza licenza edilizia, la scrivente in data 28/07/22, ha fatto richiesta di copia atti di istanza in sanatoria del bene, all'Ufficio Condono del Comune di Palermo. Dalla suddetta richiesta è risultata presentata una istanza di

Condono Edilizio ai sensi della L. 47/85, con prot. n. 3179 del 24/02/1986 presentata a nome di XXXXXXXXXXXXX, nata a PALERMO (PA) il 15/09/1941, C.F. XXXXXXXXXXXXX (attuale ditta).

Lo stato dei luoghi è difforme dall'ultima planimetria catastale del 06/04/17, per diversa la presenza in quest'ultima di terrazzino che di fatto non esiste; ed è difforme anche dalla planimetria d'impianto del 05/07/1990 per diversa distribuzione degli spazi interni e per la rappresentazione del portico dove attualmente sono stati realizzati i due servizi igienici. E' difforme anche rispetto i grafici di sanatoria, per cui ai sensi della L.R. 18 marzo 2022, n. 2 (disposizioni in materia di edilizia), che cassa la possibilità di presentare comunicazioni o autorizzazioni in sanatoria per conformizzare ulteriori opere realizzate, va ripristinato lo stato dei luoghi secondo la planimetria allegata alla sanatoria.

Inoltre, all'istanza di sanatoria risulta pagata per intero l'intera oblazione autodeterminata di L. 217.000, con un bollettino di L. 121.000 (I rata) pagato in data 25/11/85, e un secondo di L. 96.000 del 26/08/88. Essendo stata pagata per intero la somma dovuta dell'oblazione, non vi sono interessi da pagare; per quanto concerne invece gli oneri di costo di costruzione e di urbanizzazione, se l'immobile è ante 1967 (data realizzazione 1965), non sono dovuti nel caso della sanatoria ai sensi L. 47/85.

In data 07/06/2019 prot. 762048 è stata *dichiarata priva di efficacia* dal Comune di Palermo (S.U.E.) una C.I.L.A. presentata in data 08/04/19 con prot. 0590485/19 poiché priva di elaborati progettuali, e perché le opere realizzate si intendono effettuate in assenza di comunicazione di inizio lavori e quindi abusive; tale provvedimento a tal uopo è stato trasmesso anche al corpo di Polizia municipale del Comune di Palermo, per gli adempimenti di competenza.

*Inoltre con prot. n. 175472 del 08/03/21 è stata notificata alla signora XXXXXXX **comunicazione di irricevibilità** della segnalazione certificata di agibilità richiesta con prot. n. 2021/0127752 del 22/02/21, poiché non corredata di alcuni documenti di cui al comma 5 dell'art. 24 D.P.R. 380/01, che occorre produrre al fine di definire la sanatoria. Pertanto al fine di definire la suddetta istanza occorre una perizia giurata di un tecnico abilitato ai sensi dell'art. 28 della L.R. 16/16.*

Infine per la realizzazione della veranda in terrazzo, non occorre regolarizzare presentando un art. 20 ai sensi della L. 04/03, poiché dai grafici di sanatoria risulta rappresentata sia in planimetria che nei prospetti.

-PREZZO BASE euro



QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato, alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento:

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità all'esecutata sig.ra XXXXXXXXXX, nata a PALERMO (PA) il 15/09/1941, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di pari a 1/1 della proprietà.

1) Passaggi di proprietà: Il bene è pervenuto alla signora XXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX), con atto di donazione del 15/05/1982, rep. 148209 rogante Notaio Francesco Gianbalvo in Palermo, trascritto il 08/06/1982 ai nn. 21881/18081; con il presente atto, la predetta e i sig.ri XXXXXXXXXX nato a Palermo il 01/06/1933, XXXXXXXXXX nata a Palermo il 01/07/1947 e XXXXXXXXXX nato a Palermo il 25/08/1935, procedettero alla divisione del fabbricato in Palermo alla contrada Brancaccio, via Conte Federico denunciato all'UTE con schede nn. 1554-1555-15556-1557 del 30/01/1976; la cui metà in nuda proprietà era stata loro donata dal padre XXXXXXXXXX nato a Palermo il 30/12/1909, contestualmente alla divisione medesima, il quale si era riservato l'usufrutto vitalizio che ad oggi si è consolidato alla nuda proprietà alla morte dello stesso. La restante metà dell'area su cui insiste detto fabbricato era pervenuto ai predetti dividendi e al sig. XXXXXXXXXX per successione alla rispettiva madre e coniuge XXXXXXXXXX nata a Palermo il 21/02/1911, deceduta il 28/12/66 denuncia n. 17 vol. 2953, presentata all'Ufficio Successioni di Palermo il 14/07/82, trascritta il 20/11/82 ai nn. 43218/35965.

Il bene pignorato corrisponde al bene oggetto dei passaggi di proprietà.

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico. (vedi allegato n. 5)

- l'epoca di realizzazione dell'immobile: i primi due piani della palazzina sono probabilmente nella metà degli anni '50, mentre il secondo e il **terzo** piano sono stati edificati nel 1965 (dichiarazione pratica di condono).



E' stata presentata istanza di Condono Edilizio ai sensi della L. 47/85, con prot. n. 3179 del 24/02/1986, a nome di XXXXXXXXXXXXX, nata a PALERMO (PA) il 15/09/1941, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX (attuale ditta).

Come sopra meglio specificato, sono state pagate per intero le oblazioni, mentre gli oneri non vanno determinati in quanto dalle dichiarazioni in istanza di condono, l'immobile è stato ultimato in data 1965 (salvo disposizioni ulteriori o verifiche che potrebbero emergere dalla disamina degli atti, oggi irreperibili, da parte dell'Ente competente).

Inoltre l'appartamento presenta una diversa distribuzione interna rispetto alle planimetrie catastali e di condono, ma poiché la sanatoria non è stata definita, ai sensi della L.R. 18 marzo 2022, n. 2, disposizioni in materia di edilizia, va ripristinato lo stato dei luoghi.

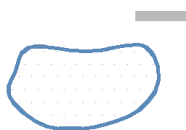
Infine per la realizzazione della veranda in balcone non occorre regolarizzare presentando un art. 20 ai sensi della L. 04/03, poiché dai grafici di sanatoria risulta rappresentata sia in planimetria che nei prospetti.

L'ultima planimetria catastale è del 2017. La planimetria d'impianto del 1990.

Tutte le spese di completamento della sanatoria e del ripristino dei luoghi, saranno calcolate e decurtate dalla stima.

Dalla visura di P.R.G. risulta che: (allegato n. 8)

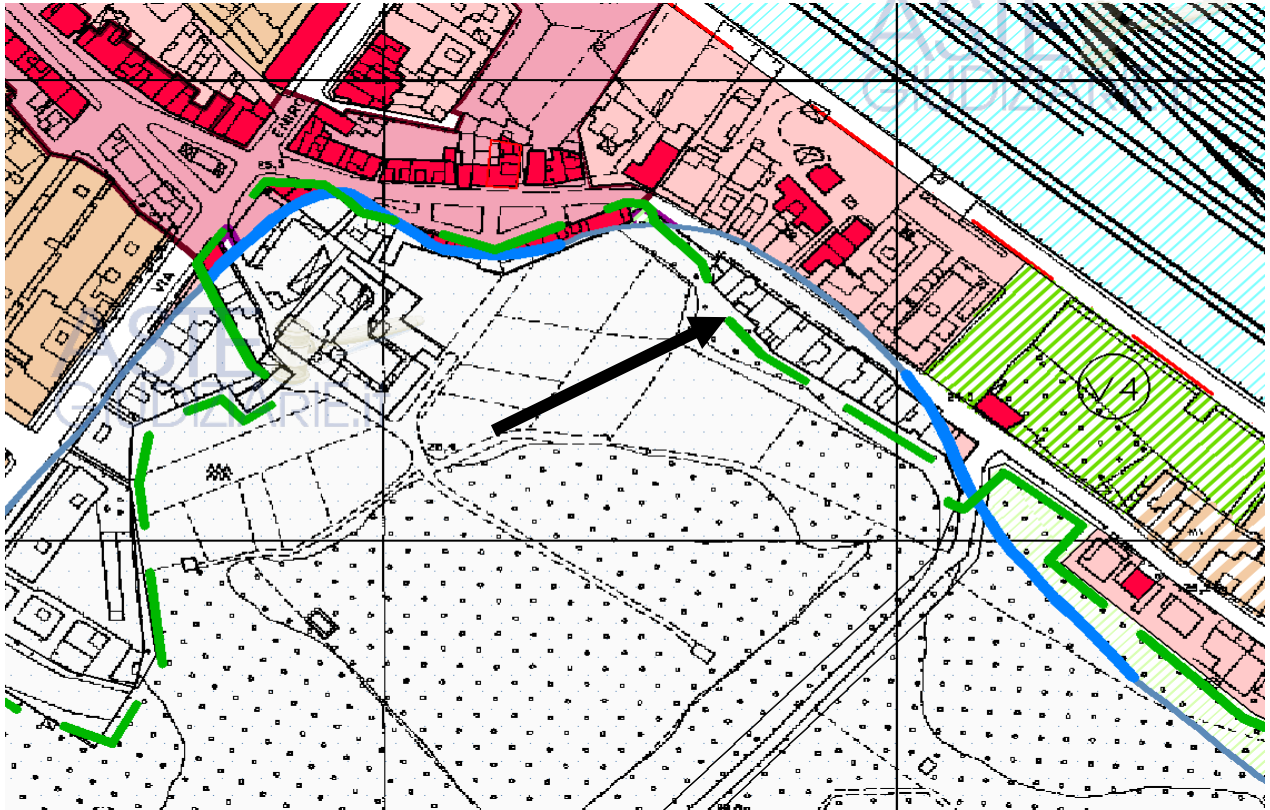
- la particella **1372** del foglio di mappa n. **88**, ricade all'interno di **"zona territoriale interdetta all'uso edificatorio e/o urbanistico"**, per presenza di frane, per crollo, scivolamento e ribaltamento di masse lapidee carbonitiche, con alluvionali, e di detrito, colate di fango e detriti, aree interessate da inondazioni e alluvionamenti (art. 3 della N. di A).
- la particella **1372** del foglio di mappa n. **88**, ricade **all'interno delle aree interessate da inondazioni e alluvionamenti** (art. 3 della N. di A).



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



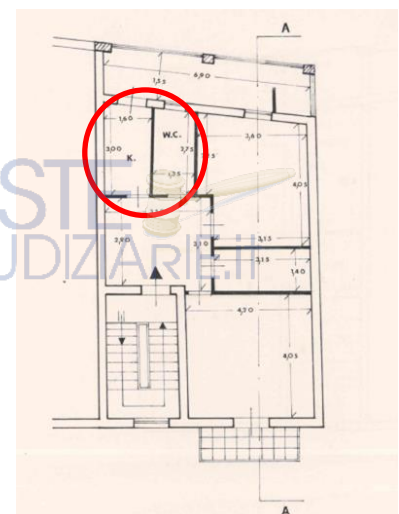
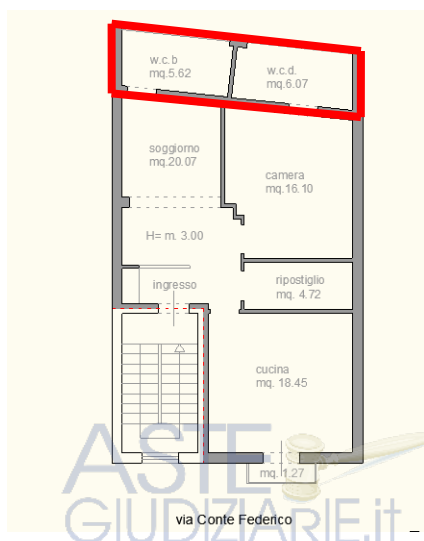
Aree con presenza di: falde acquifere subaffioranti o a piccola profondità *



- raffronto della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di condono: lo stato dei luoghi è difforme dalla planimetria di condono per diversa distribuzione degli spazi interni e per la realizzazione nel terrazzino di servizi igienici. Si prevede il ripristino dello stato dei luoghi.

Planimetria dello stato dei luoghi.

Planimetria istanza di sanatoria L. 47/85



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

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità all'esecutato sig.ra XXXXXXXXXXXX, nata a PALERMO (PA) il 15/09/1941, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di pari a 1/1 della proprietà.

-L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi: l'immobile allo stato attuale risulta essere occupato dal debitore.

-Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

L'immobile allo stato attuale risulta essere occupato dal debitore.

-Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (occupante in forza di contratto di comodato;), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato.

In secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.):

L'immobile allo stato attuale risulta essere occupato dal debitore.

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

L'esperto, in collaborazione con il custode giudiziario, deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. (vedi allegato n. 10).

In particolare, deve:

a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse: **No**.

b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziali civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale): **No**.

d) vincoli storico-artistici: **nessuno**.

e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso: **non vi è condominio**.

In particolare, l'esperto indicherà:

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Tra questi si segnalano in linea di principio:

1) Domande giudiziali: **NO**.

2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **NO**.

4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propterem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: **NO**.

5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: **NO**.

-quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura: (vedi allegato n. 10)

-Trascrizione contro:- TRASCRIZIONE del 11/05/2021 - Registro Particolare 16756 Registro Generale 21623-Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PALERMO Repertorio 1793 del 01/04/2021-ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

-Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.): NO.

3) **Difformità urbanistico-edilizie (allegato n. 5):** L'immobile, come precedentemente precisato fa parte di una palazzina in cui il piano terra e il primo piano sono stati edificati probabilmente a metà degli anni '50; mentre il secondo e il terzo piano sono stati sopraelevati in epoca successiva (1965). Per tale motivo la scrivente, ha fatto richiesta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palermo, della pratica di condono edilizio prot. n. 3179 del

24/02/1986, a nome di XXXXXXXXXXXXX, nata a PALERMO (PA) il 15/09/1941, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX (attuale ditta). Sono state pagate per intero le oblazioni, mentre gli oneri non vanno determinati in quanto dalle dichiarazioni in istanza di condono, l'immobile è stato ultimato in data 1965 (salvo disposizioni ulteriori o verifiche che potrebbero emergere dalla disamina degli atti, oggi irreperibili, da parte dell'Ente competente).

La scrivente calcolerà le spese inerenti la definizione della sanatoria ai sensi della L. 47/85, per la regolarizzazione dell'immobile.

Inoltre l'appartamento presenta una diversa distribuzione interna rispetto la planimetria di condono, per cui occorre regolarizzare tramite ripristino dello stato dei luoghi; per la realizzazione della veranda in balcone non occorre regolarizzare presentando un art. 20 ai sensi della L. 04/03, poiché dai grafici di sanatoria risulta rappresentata sia in planimetria che nei prospetti.

4) Difformità Catastali: Si, per quanto concerne la regolarità catastale, a seguito di definizione della pratica di condono edilizio, e per la diversa distribuzione degli spazi interni realizzati, occorre aggiornare la planimetria catastale presentando documento Docfa, e di conseguenza aggiornare la visura catastale.

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale: NO.

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico: **NO**.

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

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie): **non vi è condominio**.

-eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute: **No**.

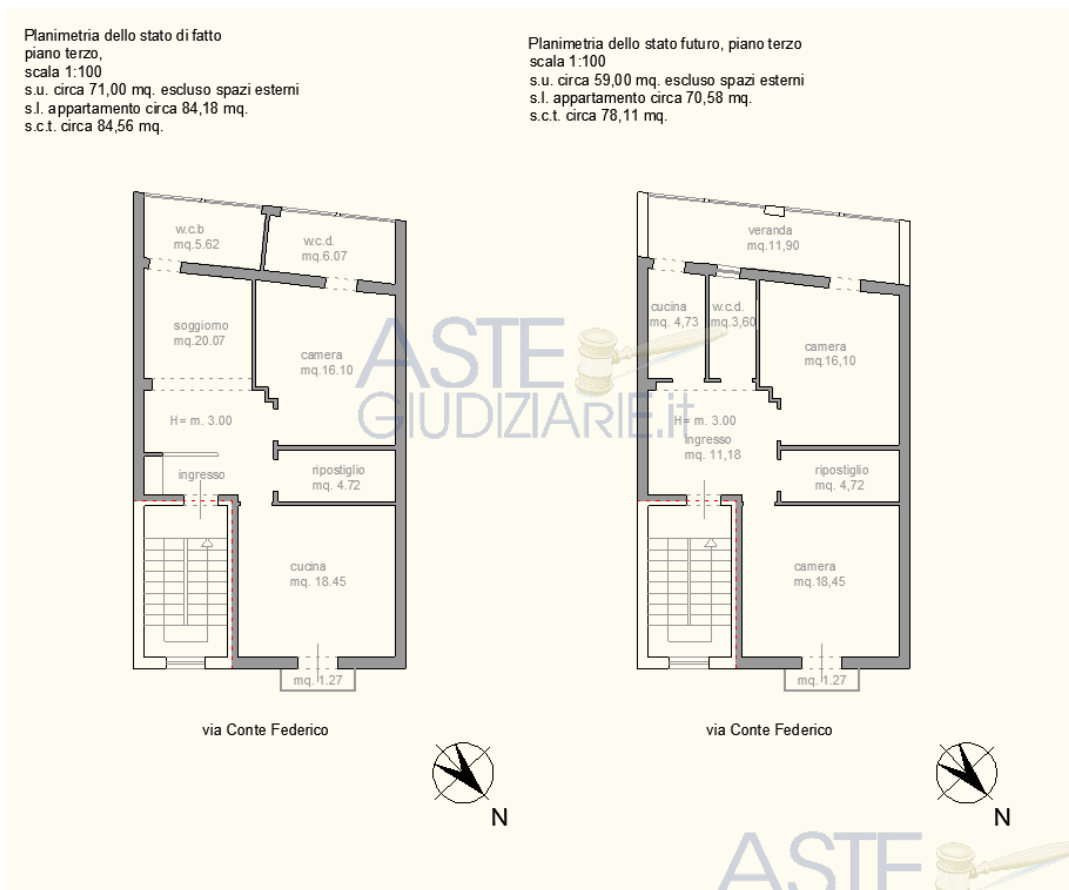
-eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: **Non vi è condominio**.

- eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato: **NO**.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni: (vedi allegato n. 13)

Al fine di determinare il valore venale del bene oggetto del mandato si è adottato sia il metodo sintetico – comparativo, sia il metodo della capitalizzazione del reddito.

Determinazione della superficie commerciale: Si procede alla determinazione del valore commerciale più probabile, considerando la superficie commerciale dell'immobile con il ripristino dello stato dei luoghi, ovvero dello stato futuro (grafici sanatoria):



Descrizione	Superficie commerciale
Appartamento circa	mq. 70.58
Balcone su prospetto princ. circa mq. 1.27 s.c.(al 30%)	mq. 0.38
Veranda su retro prospetto circa mq. 11.90 s.c. (al 60%)	mq. 7.14
Sup. commerciale totale circa	mq. 78.10

Stima del valore di mercato :

Stima per comparazione: a questo riguardo, l'esperto procede alla specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati. Nel caso particolare, per il confronto si sono adottati i prezzi offerta, di immobili presenti in vendita sul mercato desunti dalle agenzie immobiliari e dai relativi siti.

Poiché il prezzo indicato negli annunci immobiliari, in riferimento a un bene non è il prezzo di compravendita, ma rappresenta semplicemente la richiesta del venditore, per potere utilizzare i prezzi offerta all'interno di una stima per comparazione, occorre adeguare il prezzo dell'offerta al prezzo compravendita secondo un rapporto strumentale di allineamento che sia espressione della relazione che c'è tra il prezzo medio di compravendita reale e il prezzo offerta medio, riferito ovviamente allo stesso segmento di mercato.

Il rapporto strumentale di allineamento dei prezzi offerta e dei prezzi reali, varia in base all'andamento del mercato. In momenti di domanda sostenuta e offerta scarsa tenderà ad assumere valori prossimi all'unità.

Secondo i risultati dell'indagine sul mercato delle abitazioni condotta dalla Banca d'Italia dal 13 gennaio al 10 febbraio 2021 presso 1.269 agenzie, la quota di agenzie che ha venduto almeno un immobile nel quarto trimestre è nuovamente salita, attestandosi quasi sui valori di un anno prima; la maggior parte degli operatori riferisce una sostanziale stabilità dei prezzi rispetto alla precedente rilevazione, un terzo del campione segnala quotazioni in diminuzione. I giudizi sulle condizioni della domanda e sull'andamento dei nuovi incarichi a vendere sono peggiorati; i tempi di vendita sono rimasti stabili, ma a fronte di un lieve incremento dello sconto medio sul prezzo richiesto dal venditore.

Si conferma l'indicazione secondo cui, dopo lo scoppio della pandemia, sarebbe aumentata la dimensione media delle abitazioni oggetto di compravendita.

Le prospettive sono migliorate, sia sul proprio mercato di riferimento sia su quello nazionale, pur rimanendo in entrambi i casi prevalenti le attese negative.

La maggior parte degli agenti prevede effetti negativi dell'epidemia sulla domanda di abitazioni e sui prezzi di vendita; per poco meno di un terzo del campione tali effetti si protrarrebbero fino alla metà del 2022 (*Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia - 4° trimestre 2020*). Secondo il sondaggio il rapporto tra prezzo pagato all'acquisto e prezzo inizialmente richiesto dal venditore per il sud e le isole, nelle aree urbane è pari al 9,9%. Pertanto il rapporto strumentale di allineamento utilizzato è: 0,901 (1-0,099).

		Prezzo ottenuto/prezzo richiesto (%)						Totale	Riduzione media (4)
		Inferiore di oltre il 30%	Inferiore tra il 20 e il 30%	Inferiore tra il 10 e il 20%	Inferiore tra il 5 e il 10%	Inferiore meno del 5%	Uguale o superiore		
Ripartizione geografica									
Nord-Ovest	Totale macroarea	2,9	9,9	32,1	35,9	14,5	4,6	100,0	11,4
	aree urbane (2)	.	6,7	25,0	41,2	21,7	5,4	100,0	9,1
	aree non urbane	5,8	13,1	39,4	30,6	7,3	3,8	100,0	13,7
Nord-Est	Totale macroarea	2,6	3,7	22,5	47,8	17,8	5,6	100,0	9,2
	aree urbane (2)	0,6	4,1	21,3	48,4	17,6	7,9	100,0	8,5
	aree non urbane	3,1	3,6	22,8	47,7	17,9	4,9	100,0	9,4
Centro	Totale macroarea	1,2	7,1	39,7	39,4	7,8	4,8	100,0	11,3
	aree urbane (2)	0,4	8,7	34,9	44,1	7,1	4,9	100,0	11,0
	aree non urbane	1,8	6,0	43,1	36,0	8,3	4,7	100,0	11,5
Sud e Isole	Totale macroarea	4,4	16,7	44,9	23,6	6,4	3,9	100,0	14,4
	aree urbane (2)	2,1	12,8	43,3	33,4	3,8	4,6	100,0	13,0
	aree non urbane	5,2	18,1	45,5	20,2	7,3	3,7	100,0	14,9
Popolazione residente									
Aree urbane (>250.000 abitanti) (2)		0,4	7,5	29,1	42,1	15,3	5,5	100,0	9,9
Aree non urbane (<=250.000 abitanti)		4,0	9,5	36,4	35,1	10,7	4,3	100,0	12,1
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (3)		0,4	6,7	30,2	41,8	16,6	4,3	100,0	9,9
Aree non metropolitane (<=500.000 abitanti)		3,5	9,6	34,9	36,2	10,8	5,0	100,0	11,8
Totale		2,6	8,8	33,6	37,7	12,4	4,8	100,0	11,3

(1) Risposte delle agenzie che hanno dichiarato di avere effettuato vendite nel trimestre di riferimento

(2) Comuni con oltre 250.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana (individuata sulla base dei sistemi locali del lavoro): Torino, Genova, Milano (Nord Ovest); Verona, Venezia, Bologna (Nord Est); Firenze, Roma (Centro); Napoli, Bari, Catania, Palermo (Sud e Isole).

(3) Comuni con oltre 500.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana (individuata sulla base dei sistemi locali del lavoro): Torino, Genova, Milano, Roma, Napoli, Palermo.

(4) Riduzione media percentuale ottenuta considerando il punto centrale di ogni intervallo e ipotizzando 0 per la modalità di risposta superiore e 35 per quella inferiore

Rapporto tra prezzo pagato all'acquisto e prezzo inizialmente richiesto.

La stima è di tipo pluri-parametrico e ha tenuto conto di diversi dati certi comuni a tutti gli immobili che sono dati dalla consistenza (superficie commerciale e n. vani), dallo stato d'uso, dall'ubicazione, dai servizi, etc.. La zona è individuata dall'Osservatorio dei valori Immobiliari come area "D8/Periferica/STAZIONE BRANCACCIO-TORRELUNGA-GIAFAR-CONTE FEDERICO-PECORAINO" del Comune di Palermo. In tale segmento di mercato, tra i vari comparabili acquisiti, ne sono stati selezionati tre ubicati nella medesima zona popolare in cui trovasi l'unità in esame, e poiché verificati e valutati sono stati ritenuti appropriati alla stima attraverso la verifica della validità dei dati riportati negli annunci (fotografie, planimetrie, stato di conservazione generale e degli impianti). Ciascun prezzo di vendita (offerta) desunti dai diversi siti immobiliari è stato poi allineato a quello tendenziale reale delle compravendite moltiplicandolo per il rapporto strumentale di allineamento tra i due prezzi.

COMPARABILE 1		COMPARABILE 2		COMPARABILE 3	
prezzo	€ 75.000,00	prezzo	€ 58.000,00	prezzo	€ 55.000,00
c. all.	0,901	c. all.	0,901	c. all.	0,901
p. reale	€ 67.575,00	p. reale	€ 52.258,00	p. reale	€ 49.555,00

L'indagine ha consentito di determinare un valore unitario di Euro 630,00/mq. di superficie commerciale per la tipologia di immobile di zona in stato "mediocre", rientrante nei parametri OMI per abitazioni di tipo economico.

Si perviene, pertanto, a determinare il più probabile valore di mercato nel modo descritto nella tabella che segue:

Valore di mercato unitario unità immobiliari (A/4) siti nella zona in cui è collocata la U.I. (euro/mq)	€/mq. 630,00
Riepilogo della superficie complessiva (mq)	mq. 78.10
VALORE DI MERCATO circa	€ 49.203,00 arrotond. in € 49.200,00

Metodo Analitico: Metodo del Valore venale per capitalizzazione di reddito.

La stima a reddito deriva dalla determinazione del reddito netto annuo presumibile dai valori di locazione applicati alla superficie convenzionale dell'unità immobiliare.

Nello specifico, da una verifica presso agenzie in loco, è stato riscontrato che il parametro più attendibile Omi, è quello medio di (€ 2.55/mq per mese) per abitazione nella zona. La superficie convenzionale netta dell'unità immobiliare determinata, in analogia con la Legge 392/78 Equo Canone, è corrispondente alla superficie coperta netta.

Calcolo della superficie convenzionale: mq. 59,00 (s.u.) oltre mq. 0,31 balcone (al 25%) e veranda mq. 7,14 (al 60%).

Calcolo del canone annuo:

Mq. 66.45 x 12 x 2,55 = € 2.033,37.

Calcolo canone netto:

€ 2.033,37 – (15% spese x € 2.033,37) = € 1.728,36.

Per pervenire al valore di stima occorre capitalizzare il reddito netto con un saggio di capitalizzazione che per le unità immobiliari in centri urbani di grandi dimensioni ha un valore medio di 3,5%.

Calcolo del valore di stima per capitalizzazione del reddito presunto:

(€ 1.728,36 x 100) / 3,5 = € 49.381,71, arrotondato in 49.400,00.

Media dei due valori determinati:

Operando una mediazione tra i due valori prima ottenuti si determina con maggiore approssimazione il valore del bene in oggetto.

(€ 49.200,00 + € 49.400,00) / 2 = € 49.300,00.

Pertanto si è pervenuti alla seguente stima del LOTTO A: € 49.300,00.

-Eliminazione danni e messa in sicurezza (vedi allegati n.11-12): in occasione dei due sopralluoghi di giorno 28 luglio 2022 e del 05/08/22 effettuati presso l'immobile pignorato, sito in Palermo in via Conte Federico n. 179/B piano terzo, la scrivente ha potuto constatare la sussistenza in atto di situazioni di degrado dell'intradosso del solaio di entrambi i servizi igienici e nella camera da letto attigua, per cui a seguito di segnalazione al custode giudiziario e dopo autorizzazione del Giudice, sono stati eseguiti i soli lavori di messa in sicurezza in data 21/11/22 con durata di quattro giorni lavorativi. I lavori di messa in sicurezza nell'appartamento di via Conte Federico n. 179/B, piano terzo, sono consistiti in:

1. Rimozione di intonaco interno eseguito con mezzo meccanico e delle parti incoerenti compreso parti di pignatte e di malta dei travetti;
2. Risanamento dell'intradosso del solaio di tipo misto latero-cementizio, asportazione di ruggine dai ferri dei travetti mediante spazzola metallica elettrica e successivo trattamento con antiruggine;
3. Ricostruzione della malta copri ferro e ripristino della sezione originaria dei travetti;
4. Riempimento delle pignatte vuote con polistirolo e applicazione mediante colla;

Va comunque sottolineato che i suddetti lavori non hanno interessato l'eliminazione delle cause attribuibili al mal funzionamento della guaina di copertura, né il ripristino di intonaco e tinteggiatura ma solamente la messa in sicurezza.

I costi per l'esecuzione di tali lavori sono ammontati ad € 3.500,00 (vedi relazione di messa in sicurezza allegata , c.m.).

Calcolo delle spese:

Dalla stima effettuata sull'appartamento vanno decurtate le spese relative alla regolarizzazione stimate forfettariamente in:

-Regolarizzazione al Comune di Palermo Ufficio Condono, per definizione pratica in sanatoria ai sensi dell L. 47/85. (oneri concessori di costo di costruzione e urbanizzazione) oltre interessi	Le oblazioni risultano pagate; Gli oneri non vanno corrisposti in quanto trattasi di immobile ultimato nel 1965.
*Definire la sanatoria tramite perizia giurata ai sensi dell'art. 28 della L.R. 16/16. -Presentazione della S.C.A all'U.T.C. -Ripristino dello stato dei luoghi per la regolarità urbanistica	€ 2.500,00 (onorario perizia+ SCA). € 150,00 diritti di segreteria SCA € 170,00 diritti perizia giurata € 6.000,00

Spese per il catasto e onorario per presentazione DOCFA	€ 50,00 + € 700,00
Certificazione A.P.E.	€ 180,00
Spese per rifacimento impianto elettrico a norma CEI ai sensi D.M. 37/2008, stimati in circa:	€ 2.500,00
Totale da detrarre dal valore di stima	€ 12.250,00 circa.

I suddetti oneri, intesi incluso IVA e oneri di legge vari, sono puramente indicativi e salvo prescrizioni aggiuntive, così come il calcolo degli onorari che sono suscettibili di variazioni in quanto discrezionali. Tali importi sono suscettibili di verifica all'esito degli accertamenti tecnici- strutturali da effettuare a cura di professionista, allo stato non eseguibili (eventuali carotaggi, verifica ancoraggi, prove di carico.....) e di eventuali ulteriori richieste degli organi competenti, propedeutici al rilascio dell'agibilità dell'u.i.u.

Pertanto decurtando le spese summenzionate si ottiene:

€ 49.300,00 - € 12.250,00= **€ 37.050,00.**

Divisibilità del bene, qualora si tratti di quota indivisa:

L'immobile ad uso abitazione non è comodamente divisibile, ed è di proprietà della sig.ra XXXXXXXXXXXXXXX, nata a PALERMO (PA), il 15/09/1941, c. f. XXXXXXXXXXXXXXX- per la quota di pari a 1/1 della proprietà.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 5%:

€ 37.050,00 ridotta del 5% = € 35.197,50.

Prezzo base d'asta: € 35.200,00 arrotondato per eccesso.

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

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere, previa stima del valore dell'intero, alla determinazione dello specifico valore della quota: il bene non è comodamente divisibile per conformazione e dimensione.

Riepilogo della stima del LOTTO A:

Valore di mercato del bene: € 37.050,00.

Prezzo a base d'asta: € 35.200,00.

Tanto dovevo.

Palermo, 10/01/2023



L'esperto stimatore
(Arch. Alessia Franzella)

