

SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 179/2024

CREDITORE PROCEDENTE:

CONDOMINIO DI VIA GASPARE MIGNOSI NN. 61-69-81

contro

DEBITORE ESECUTATO: A

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. GIGI OMAR MODICA

CUSTODE GIUDIZIARIO: DOTT.SSA BRUNO PAOLA LOREDANA

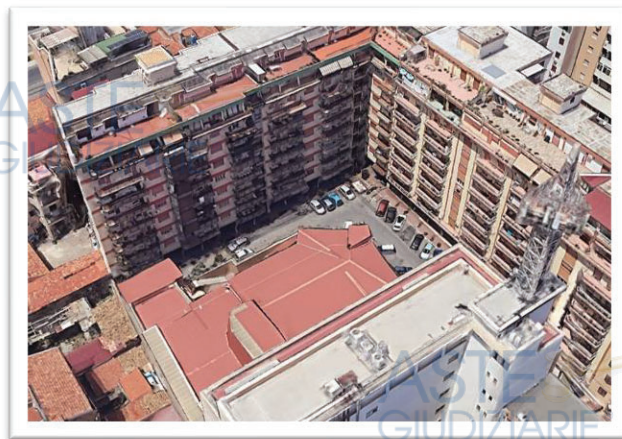
ESPERTO STIMATORE: ARCH. MARIA CRISTINA MANCUSO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Appartamento sito nel Comune di Palermo, via Gaspare Mignosi n.81

dati catastali F. 63 P.IIIa 642 sub 55



PREMESSA

Con provvedimento del giorno 15 ottobre 2024 l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, Dott. Gigi Omar Modica, nominava la sottoscritta Arch. Maria Cristina Mancuso, iscritta all'Ordine degli Architetti di Palermo al n.4134, quale Esperto nell'esecuzione immobiliare in epigrafe.

In data 19/10/2024, la sottoscritta effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569 c.p.c. da intendersi riportato e trascritto.

Il termine per il deposito della perizia veniva stabilito entro 30 giorni prima dell'udienza fissata, ai sensi dell'art.569 c.p.c., per il giorno 29 aprile 2025 ore 12.30.

CONTROLLO PRELIMINARE

“Verificare, preliminarmente, la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.”

La scrivente CTU ha verificato la completezza della documentazione depositata ed ha provveduto in data 25/11/2024, congiuntamente al nominato Custode giudiziario Dott. Bruno Paola Loredana, al deposito telematico del modulo di controllo della documentazione.

- Documentazione ex art. 567 c. 2° c.p.c.

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva redatta il 18 aprile 2024 dalla dott.ssa Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone (PA).

La suddetta certificazione risale ad un atto di compravendita datato 01 aprile 1977 a rogito del notaio Francesco Chiazzese di Misilmeri (PA), n. 48548 di rep., racc. 9803, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo in data 02 maggio 1977 ai nn. 14443/11874. Con detto atto i sigg. (C1), e (C2) vendevano

la piena proprietà dell'immobile alla signora (B).

Derivativo trascritto in data posteriormente ai venti anni decorrenti rispetto alla trascrizione del pignoramento avvenuta l'11/03/2024.

- Documentazione richiesta dall'art. 599 c.p.c.

In base alle risultanze dei registri immobiliari non risultano comproprietari oltre l'attuale debitore.

La sottoscritta - fatto salvo il principio della continuità delle trascrizioni sancito dall'art. 2650 c.c. - ha, altresì, verificato che l'immobile è stato acquistato dal signor (A) che risulta essere celibe (All. 2).

Sulla base dei riscontri effettuati si precisa che la **documentazione risulta completa.**

LE INDAGINI PERITALI

La scrivente in data:

- 24/10/2024 richiedeva via PEC i certificati anagrafici all'Ufficio di Palermo;
- 25/11/2024 richiedeva via PEC copia Decreto di trasferimento del 25/01/2010 rep.46/2010 acquirente (A);
- 18/12/2024 ritirava, presso l'archivio Notarile di Palermo, la copia dell'atto di compravendita precedente datato 01/04/1977 acquirente (B);
- 30/01/2025 durante la visione del fascicolo edile, rinveniva l'atto di acquisto dei terreni su cui l'intero fabbricato è stato costruito (All. 6);
- tra il 25/11/2024 e il 13/01/2025 reperiva - con richiesta telematica all'Agenzia del Territorio di Palermo - le visure catastali, sia attuali che storiche, la planimetria dell'immobile, l'estratto di mappa, l'elenco immobili, le visure dei confini e quelle dei terreni su cui insiste il fabbricato (all.ti 4);
- tra l'11/11/2024 e il 22/11/2024 telematicamente reperiva l'elenco delle formalità

pregiudizievoli presso la Conservatoria del Registro Servizio di Pubblicità immobiliare, (all. 9);

- 18/12/2024 inviava, attraverso il portale del Comune di Palermo, Ripartizione VII^A Edilizia, la richiesta di accesso agli atti (prot. n. 1842323) al fine di prendere visione del fascicolo relativo all'edificio di cui l'appartamento fa parte. In data 09/01/2025 riceveva la comunicazione che il fascicolo non è reperibile; Reiterate le richieste, in ultima con prot. n. 94666 del 28/01/2025, riusciva in data 30/01/2025 a visionare il fascicolo ed a verificare la conformità edilizia (all.ti 7);

-19/12/2024, previa raccomandata inviata dal custode giudiziario, la sottoscritta si recava sui luoghi. In detta data veniva redatto verbale negativo per assenza del debitore (All. 1b).

- 23/01/2025 la scrivente effettuava il rilievo metrico e fotografico dell'immobile, riservandosi di valutare il materiale raccolto in separata sede, come da verbale. (All. 1c)

RISPOSTE AI QUESITI POSTI NEL MANDATO

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

L'immobile pignorato è un appartamento sito in Palermo alla via Gaspare Mignosi n.81, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 63, Particella 642 sub 55. L'unità immobiliare pignorata appartiene al sig. (A) per la quota di proprietà pari all'intero, in virtù del seguente atto di acquisto:

- Decreto di Trasferimento, del 25 gennaio 2010, emesso dal Tribunale di Palermo del 25/01/2010, rep. n.46/2010, trascritto il 04/02/2010 ai nn. 7108/4879, in danno della sig.ra (B) (All. 6).

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

I dati di identificazione catastale del bene in esame indicati nell'atto di pignoramento sono i seguenti:

Foglio 63, Particella 642 sub 55, via Gaspare Mignosi, n.81, piano 3, int. 8 cat. A/3, classe 6, Consistenza vani 5.

La descrizione dell'immobile riportata nell'atto di pignoramento risulta esatta ed idonea all'inequivoca individuazione del bene.

L'esatta ubicazione dell'edificio in cui è inserito l'immobile in esame è indicata nelle immagini satellitari dei luoghi (fonte: Google maps) e nello stralcio della mappa catastale, che si allegano di seguito (All.ti 3 e All. 4c).



Immagine satellitare dei luoghi, Comune di Palermo



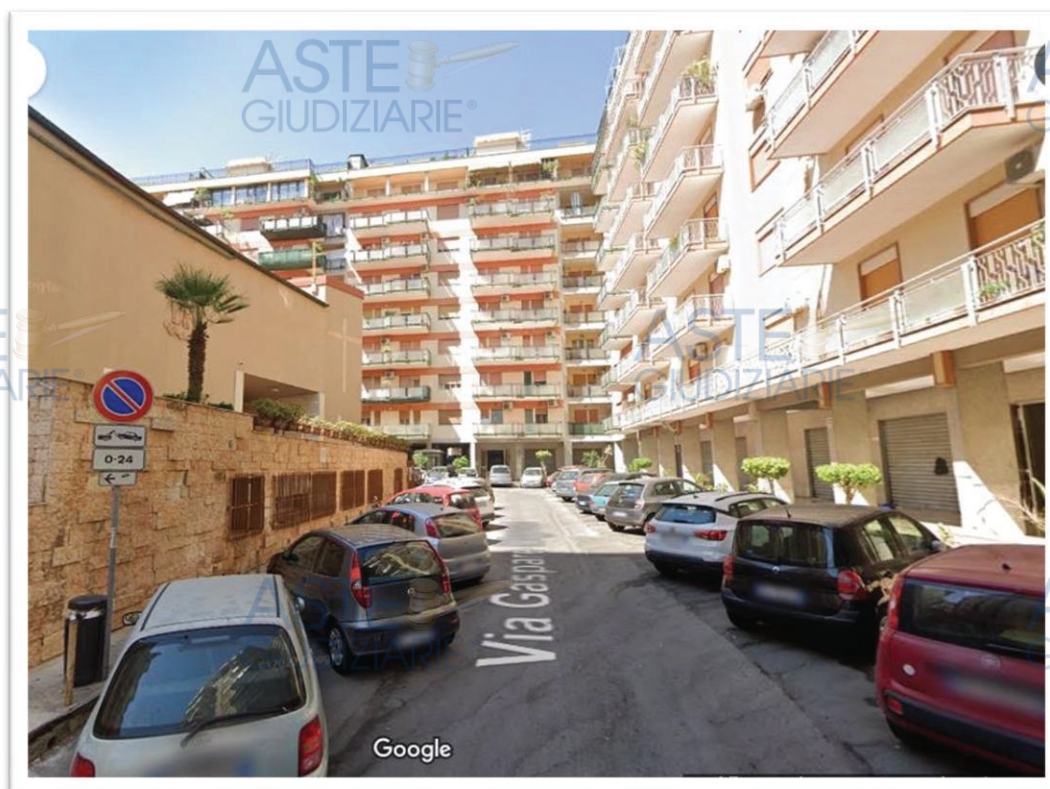
Immagine satellitare dei luoghi con individuazione immobile



Immagine satellitare dei luoghi con individuazione immobile
Individuazione della porzione di fabbricato in cui insiste l'appartamento



Vista del complesso condominiale



Vista di porzione dei prospetti del condominio di via Mignosi

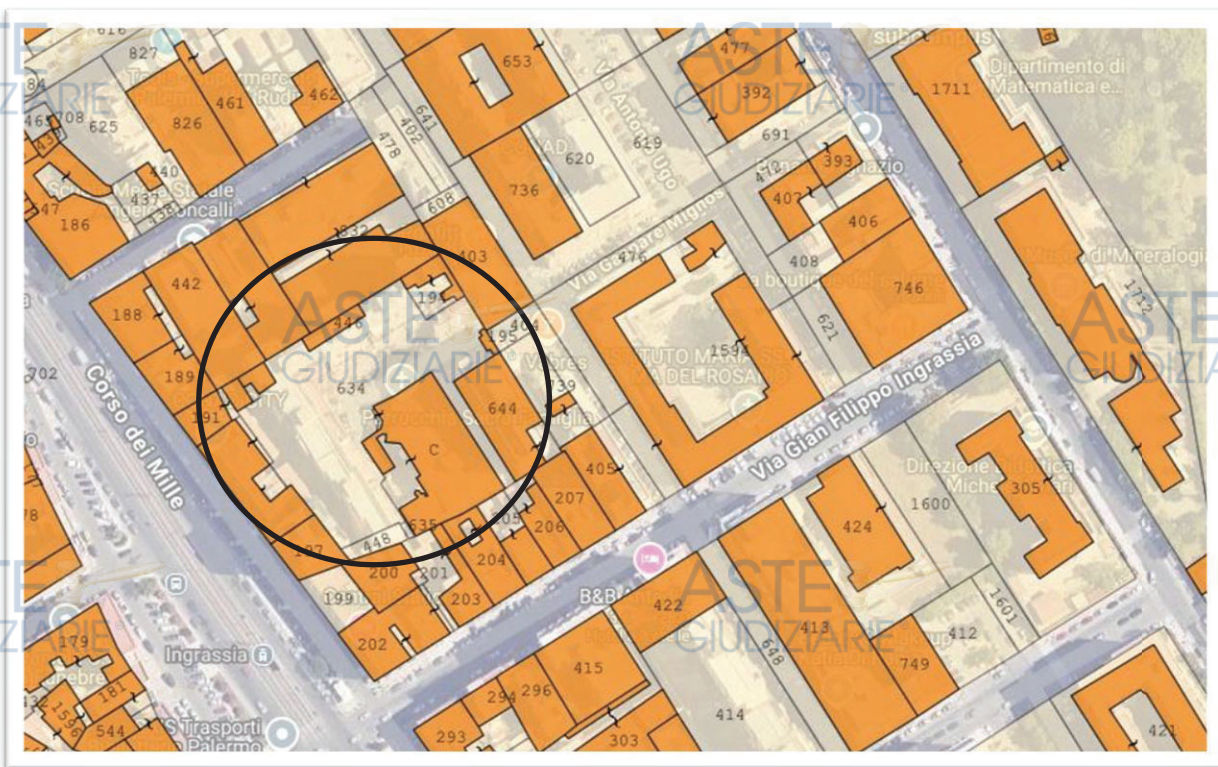


Stralcio di mappa catastale del FOGLIO 63 Comune di Palermo recante indicazione della p.lla 634 che indica il terreno.

L'intero fabbricato non risulta inserito in mappa. Dall'esame di quest'ultima, infatti, si rileva che l'area su cui insiste l'intero complesso condominiale viene indicata con una particella di terreno, catastalmente identificata come "Ente Urbano", particella 634.

Così come richiesto nell'incarico ricevuto, al fine di individuare esattamente il fabbricato oggetto di pignoramento è stata effettuata la sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale dei beni, essa **non coincide**; infatti analizzando la suddetta "particella 634" non risulta inserito in mappa il fabbricato.

È necessario, pertanto, provvedere al c.d. allineamento catastale presentando la relativa domanda presso gli uffici provinciali del Territorio (All.ti3).



Sovrapposizione mappa catastale - foto satellitare tratta dal sito Google Earth (fonte Stimatrix for maps)

L'immobile è stato pignorato per l'intero e, data la distribuzione planimetrica e la consistenza, costituisce di per sé un **unico lotto** idoneo per la vendita, come di seguito descritto.

Lotto unico: Appartamento di civile abitazione, sito nel Comune di Palermo, via Gaspare Mignosi n. 81, ubicato nella scala A al piano terzo, interno n.8, precisamente di fronte salendo la scala. L'appartamento è composto come segue in senso orario: ingresso – disimpegno, sala da pranzo, cucina-soggiorno con accessi al balcone che presenta una porzione chiusa a veranda, un bagno con doccia e una camera da letto. L'altezza utile media è di m 2,90. L'appartamento ha superficie commerciale di 83,75 mq.

Confina rispettivamente:

- a Nord-Est con la via G. Mignosi;
- a Nord-Ovest con appartamento adiacente di piano terzo int. 9, identificato al

NCEU F.63 p.IIa 642 sub 56;

-a Sud-Est con appartamento adiacente complanare int. 7, identificato al NCEU

F.63 p.IIa 642 sub 54;

-a Sud-Ovest con pianerottolo e scala condominiale.

L'immobile è attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al Fg. 63 p.IIa 642 sub 55; la planimetria catastale dell'immobile presenta difformità rispetto allo stato dei luoghi.

Il progetto del compendio cui appartiene l'immobile è stato autorizzato con Licenza Edilizia n.1042 del 30/11/1966, e successive due varianti, ma lo stato attuale dell'immobile non corrisponde alla pianta di progetto a cagione di una diversa distribuzione degli spazi interni.

Si è riscontrata infatti, come meglio illustrato al successivo paragrafo 2, la realizzazione di un unico ambiente soggiorno – cucina, previa demolizione di una porzione del muro divisorio, nonché la chiusura con veranda di una porzione del balcone.

Ne consegue che: catastalmente è necessario aggiornare la planimetria catastale tramite procedura DOCFA in Catasto; urbanisticamente gli interventi sopra descritti possono essere regolarizzati con C.I.L.A. tardiva da presentare all'Ufficio Tecnico del Comune di Palermo.

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

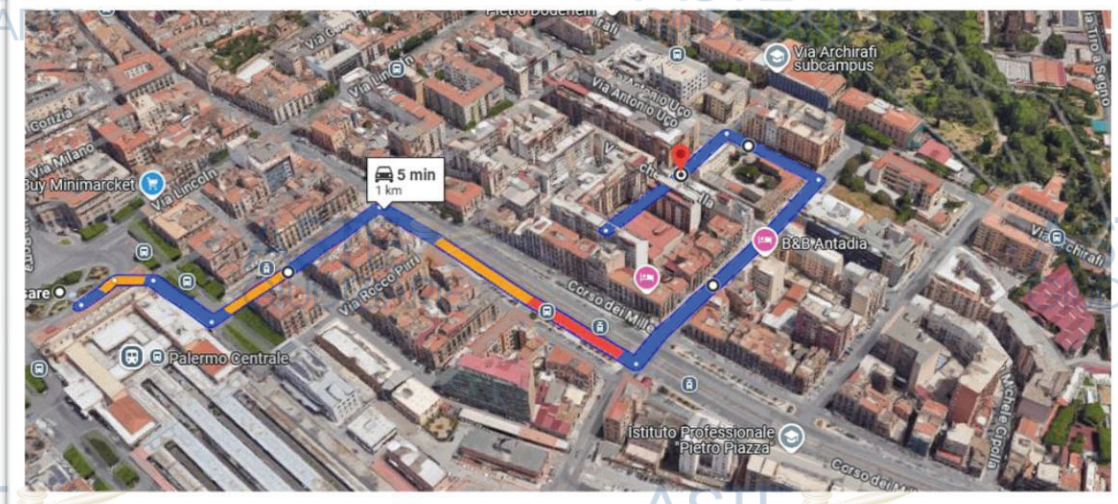
L'edificio cui appartiene l'immobile in esame ricade nella zona urbana del Comune di Palermo denominata quartiere Oreto-Stazione, zona periferica a sud-est della città che fa parte della II Circoscrizione. Il quartiere, prevalentemente caratterizzato

da una edilizia residenziale di tipo economico e popolare è sorto negli anni cinquanta-settanta del secolo scorso.

Lo stesso è dotato di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, sono presenti scuole di diverso ordine e grado, anche di alcune facoltà dell'Università di Palermo (scienze, matematica e fisica). A poche decine di metri rispetto all'immobile oggetto della presente è ubicata la Stazione Centrale dei treni ove insistono anche i capolinea della linea tram, del servizio di trasporto pubblico urbano (AMAT), nonché di molteplici compagnie di trasporto extraurbano che collegano la città con l'entroterra, con le altre provincie e l'aeroporto. A breve distanza troviamo ampie aree verdi quali l'Orto botanico e Villa Giulia nonché il Foro Italico. Quest'ultimo, in particolare, è stato oggetto recentemente di un importante opera di riqualificazione che annovera, tra gli altri, la creazione di aree attrezzate per il tempo libero, un porticciolo turistico e attività ricettive. Sono presenti altresì: farmacie, banche, poste, chiese, svariati negozi e supermercati. Le aree di parcheggio libero sono ubicate a breve distanza.

La zona è servita da importanti assi viari quali: via Lincoln, Corso dei Mille, via Oreto nonché la strada statale SS113, che costeggia tutto il lungo mare.

Gli insediamenti e la destinazione d'uso dei fabbricati nella zona sono prevalentemente residenziali.



Percorso dalla Stazione centrale (lato Corso dei Mille) all'immobile

In particolare, si osserva che: procedendo in direzione Nord-est da Piazza Giulio Cesare, scendendo dalla via Paolo Balsamo (90 mt), girando a dx si arriva in corso dei Mille, si percorrono circa 230 mt, si svolta a sx per la via Gianfilippo Ingrassia percorrendo 220 mt, si arriva alla via Antonio Ugo si percorre per circa 225 mt fino all'incrocio con la via Antonio di Rudinì, si svolta a sx percorrendo mt 71,3 circa girando a sx per la via Michele Cipolla, (una parallela al corso dei Mille), si prosegue per 176 mt, raggiungendo l'incrocio con la via Gaspare Mignosi, girando a dx, si percorrono ancora 60 mt. e ci troviamo davanti il complesso condominiale della via Gaspare Mignosi, superata la chiesa camminando ancora per circa 18 mt. sulla sx troviamo il civ 81 con un cancello in cui è ubicato l'appartamento che ci occupa.



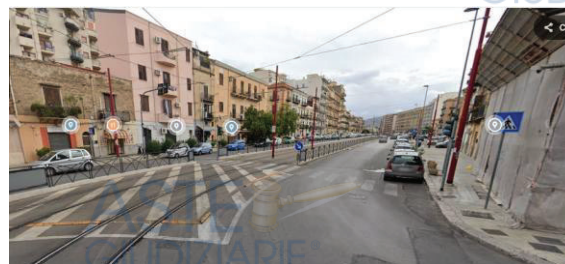
Piazza Giulio Cesare vista stazione centrale



prospetto laterale stazione centrale angolo via P. Balsamo



via P. Balsamo angolo Corso dei Mille



Corso dei Mille



Corso dei Mille angolo v. G. Ingrassia



via Gianfilippo Ingrassia angolo via Antonio Ugo





via Antonio Ugo altezza via G. Mignosi parte bassa



via Antonio Ugo angolo via Antonio di Rudini



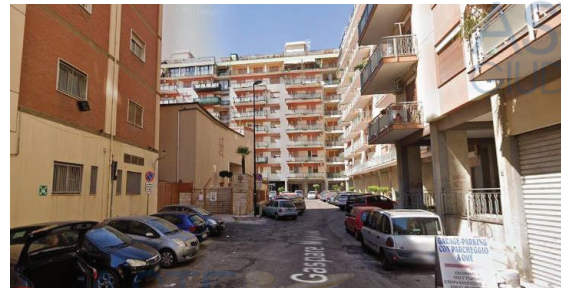
via Antonio di Rudini



via Antonio di Rudini angolo via Michele Cipolla



via M. Cipolla angolo via Gaspare Mignosi



via Gaspare Mignosi



Vista edificio dove a sx troviamo scala A civ.81



Vista edificio con particolare del balcone al terzo piano



Vista del portico con la guardiola del portiere



Vista da dentro il portico dietro la guardiola del portiere



cancello che delimita la pertinenza dello stabile



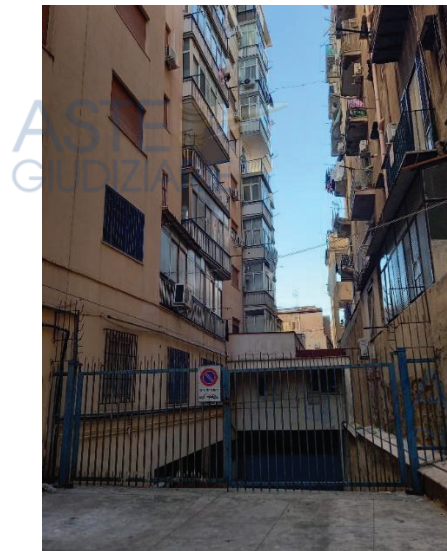
Vista da dentro il portico dietro la guardiola del portiere



Vista cancello civ 81



Vista cancello civ 81

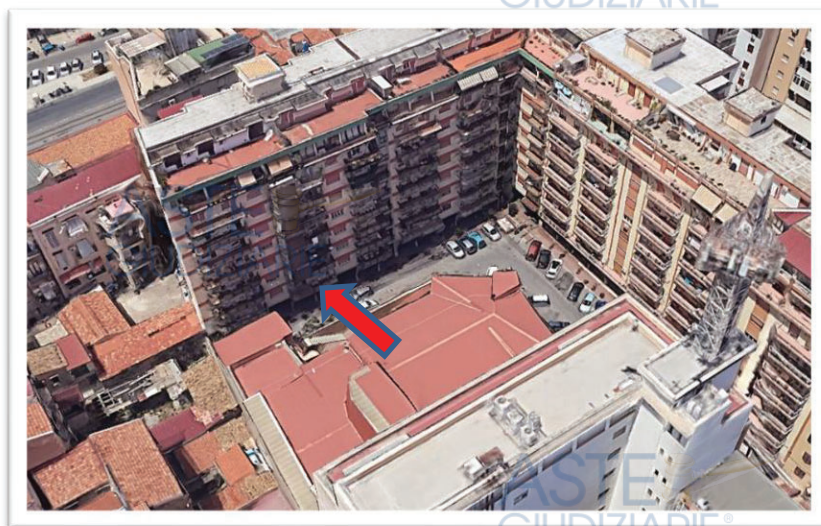


retro prospetto con uno degli accessi al piano s1

Descrizione del fabbricato

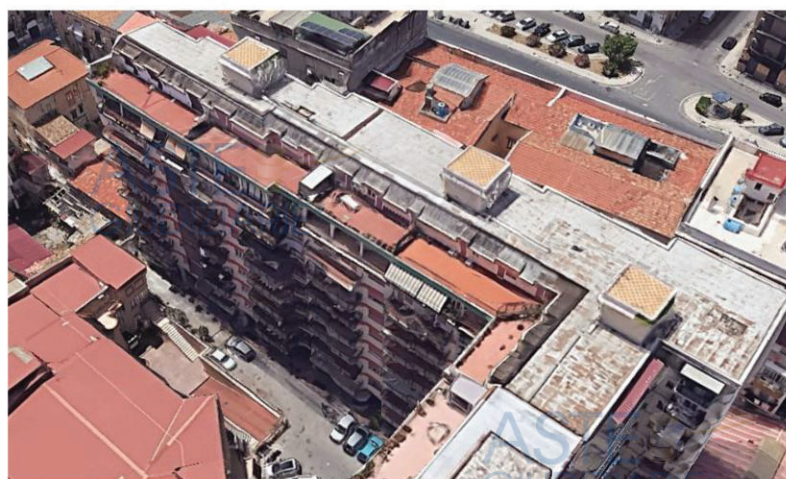
L'immobile, risulta costruito intorno al 1966-1968, secondo un piano di lottizzazione approvato dalla Commissione Urbanistica il 10.06.1965. Il complesso condominiale a forma di "L" presenta dei magazzini al piano terra, ognuno con accesso dal portico condominiale che costeggia tutto il perimetro dello stabile lungo il prospetto principale dello stesso. Sul portico di che trattasi si affacciano i portoni di ingresso alle singole scale degli edifici che compongono il complesso condominio. Sul retro dello stabile insiste uno dei due ingressi al piano scantinato. All'unità immobiliare oggetto della presente valutazione si accede dalla scala distinta al numero civico 81 (lett. "A"). Il collegamento verticale è garantito dall'ascensore e dalla scala di forma rettangolare, a due rampe intervallate da pianerottoli, tre in media sono gli appartamenti per piano, il tetto ha la copertura piana. Lo stabile si presenta con nove elevazioni f.t., con piano attico arretrato e uno al piano s1.

L'edificio è realizzato con struttura intelaiata in cemento armato con travi e pilastri portanti, solai realizzati in latero-cemento, i tramezzi in segati di tufo e copertura a terrazzo praticabile.





Vista aeree del complesso, particolare retro prospetto



Vista aeree del complesso con particolare delle coperture



Vista aeree del prospetto principale

I prospetti esterni sono intonacati e tinteggiati, e si presentano in buone condizioni, tranne alcuni balconi ove è stata installata la rete di protezione a tutela di cose e persone da eventuali distacchi di intonaco. Gli infissi esterni sono realizzati in legno e vetro, dotati di avvolgibili in pvc. I balconi presentano pavimenti per esterni e ringhiera in ferro e vetro. L'ingresso alle scale avviene attraverso un percorso coperto dal portico, e attraverso un portone in alluminio e vetro si accede agli androni. Alla scala "A" si accede da un cancello che delimita la porzione di portico ove è ubicato il portone di ingresso all'androne dell'edificio.

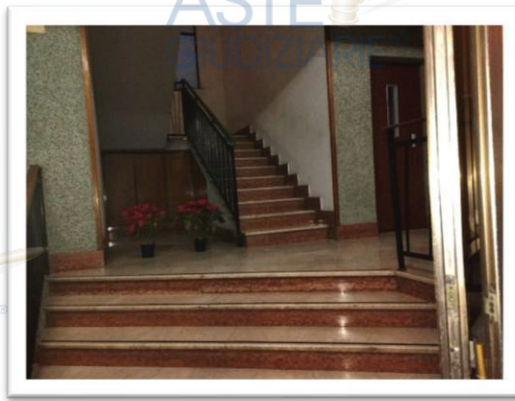
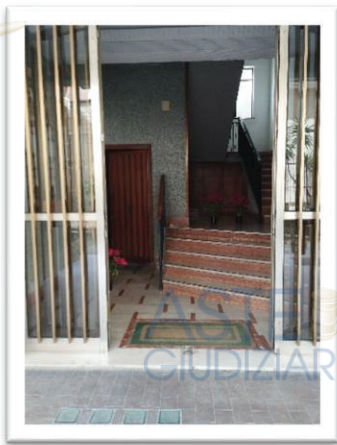
Entrando sulla sx si nota l'accesso all'abitazione a disposizione del portiere, frontalmente vi è una prima rampa di quattro gradini larghi salendo i quali si raggiunge un primo pianerottolo dove insistono la scala e il vano ascensore.

La pavimentazione dell'androne è rivestita in lastre di marmo mentre le pareti presentano una finitura con pannelli in granulato di quarzo.

Il vano scala è intonacato di bianco, le rampe ed i pianerottoli sono rivestite in marmo con ringhiere in ferro. Gli interpiani sono illuminati da finestre apribili in ferro e vetro.



Particolare cancello, portico e portone



Portone e androne e della rampa di scale



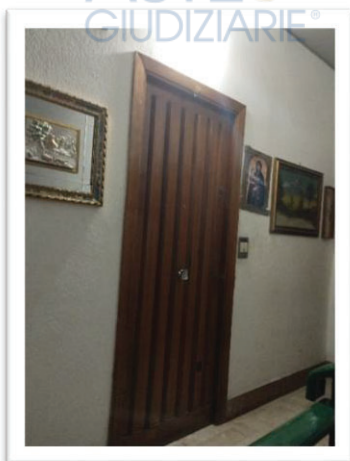
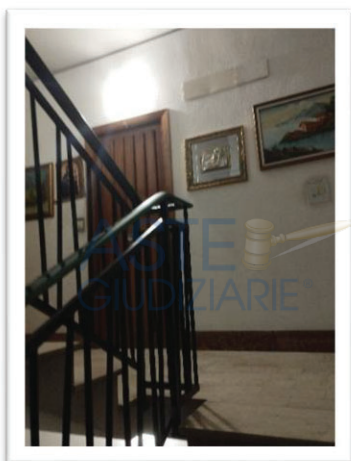
ascensore



androne visto dall'alto



rampa scale



Porta d'ingresso all'interno 8

Descrizione dell'immobile

Il bene oggetto di valutazione - ubicato al terzo piano, salendo le scale la porta di fronte - occupa in pianta una superficie di forma rettangolare e presenta una esposizione sul prospetto principale.

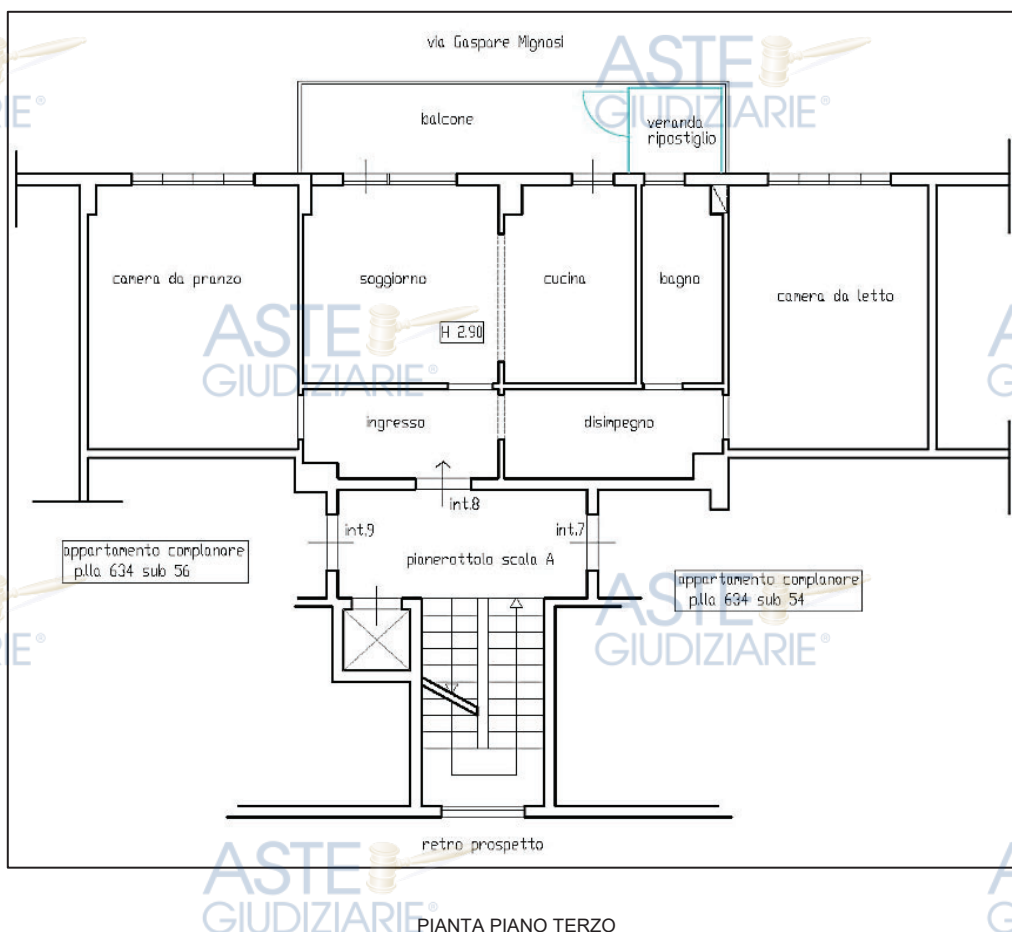
La superficie coperta lorda è pari a circa mq 83,75.

L'appartamento con riferimento al rilievo planimetrico a scala 1:100 redatto dalla sottoscritta (All. 5 H) è composto, come segue in senso orario:

un ingresso - disimpegno dal quale si accede: - a sx ad una delle due camere (sala da pranzo), dotata di una grande finestra; - di fronte al soggiorno, collegato alla cucina abitabile da un arco; - a dx ad un disimpegno che permette di raggiungere il bagno e la seconda camera (da letto), anch'essa dotata di una grande finestra. Sia il soggiorno che la cucina hanno accesso al balcone nel quale si affaccia la finestra del bagno. Una porzione del balcone è stata chiuso a veranda creando un ripostiglio, ed occludendo l'areazione diretta del bagno.

L'altezza media dell'immobile è 2,90 m.

L'appartamento non ha pertinenze, i posti auto sulla via Mignosi sono liberi.



Caratteristiche di finitura

- **Pavimenti:** tutti gli ambienti presentano pavimentazioni con segati di marmo risalenti sicuramente ai tempi della costruzione dell'edificio, nel bagno, invece piastrelle in monocottura.

- **Rivestimenti interni:** il bagno presenta le pareti e i pavimenti in piastrelle di ceramica, di recente fattura, per una altezza di circa m. 1,80.

Le pareti della cucina sono piastrellate a tutta altezza, invece nel soggiorno adiacente sono intonacate, il resto degli altri ambienti è trattato con idropittura. Le pareti della sala da pranzo sono rivestite con carta da parati, in buone condizioni, nonostante sia datata. Nelle pareti dell'ingresso/disimpegno sono state collocate due strisce di carta decorative (c.d. greca) rispettivamente all'altezza di circa 1,20 m del pavimento e l'altra a delimitare il soffitto. La parte inferiore delle pareti del

corridoio è stata rivestita con carta da parati per l'altezza di circa 1,20 m dal pavimento. Al riguardo si rileva che le pareti del corridoio nelle immediate adiacenze del bagno sono scrostante e presentano tracce di muffa. Riferisce il proprietario che le stesse sono state danneggiate in data antecedente rispetto all'esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria che hanno interessato, altresì, l'impianto di scarico del bagno medesimo.

- **Bagno:** è provvisto di quattro pezzi sanitari (lavabo, vaso, bidet e doccia), risulta essere stato ristrutturato recentemente con finiture di media qualità.

- **Infissi interni:** sono in legno tamburato e vetro, di colore scuro tutti a battente. La porta d'ingresso è tamburata con diversi chiavistelli.

- **Infissi esterni:** sono in legno, mono vetro e con avvolgibili in plastica, presumibilmente installati dal costruttore.

- **Impianto elettrico:** eseguito sottotraccia, i frutti sono risalenti a diversi decenni fa.

Dal quadro posto all'ingresso si nota che l'impianto non è a norma, quindi non è conforme alle prescrizioni della *L.46/90 e successive modifiche e integrazioni*.

- **Impianto di adduzione idrica:** del tipo sottotraccia, si compone di tubi per acqua calda e fredda. L'acqua calda sanitaria è prodotta da un boiler situato in cucina. La fornitura idrica e lo smaltimento delle acque sono garantiti attraverso la rete pubblica cittadina.

- **Impianto gas per cucina:** nello stabile è presente l'impianto del gas di città, ma l'appartamento risulta alimentato con bombole a GPL.

- **Impianto di riscaldamento/raffrescamento:** è presente un climatizzatore che garantisce sia raffrescamento che riscaldamento solo nei vani cucina-soggiorno.

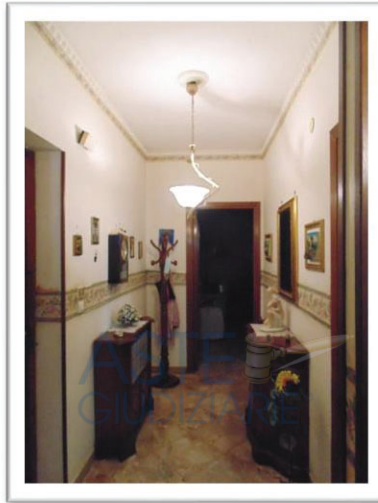
- **Impianto citofonico:** è presente un impianto citofonico e probabilmente (da quello che risulta esternamente) per alcuni appartamenti anche il video-citofonico

l'impianto all'interno dell'appartamento oggetto della presente non funziona,
l'apparecchio è obsoleto e guasto.

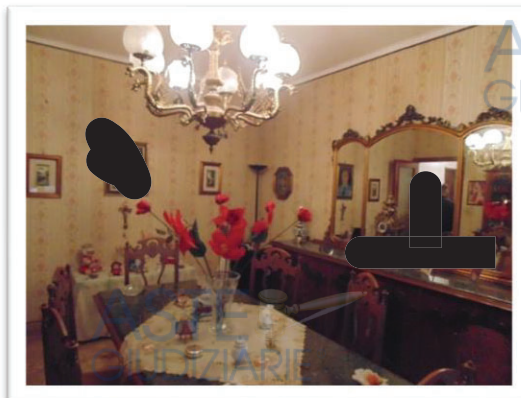
Nulla è stato reperito dalla sottoscritta in merito alle certificazioni degli impianti.



Porta ingresso



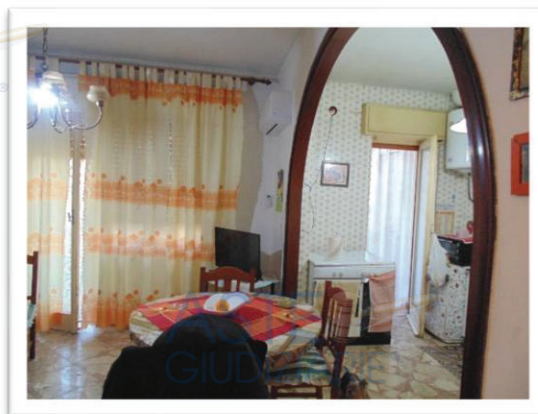
disimpegno



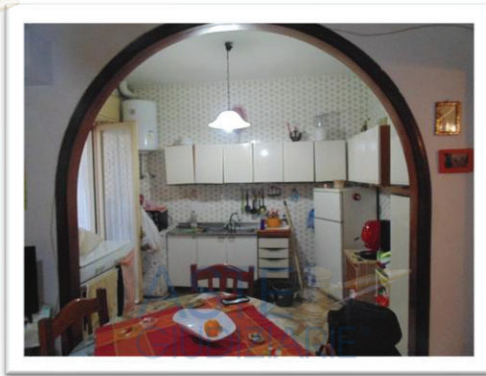
Viste della Sala da pranzo



Altra vista del disimpegno



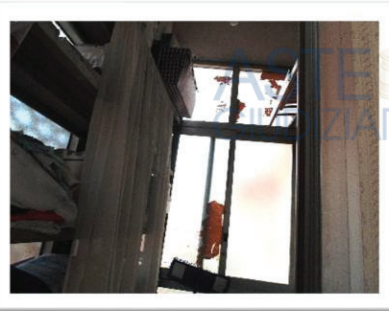
soggiorno cucina



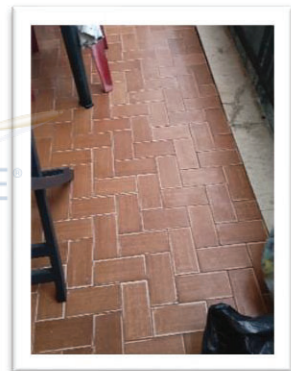
viste della cucina



Balcone con veranda



vista interna della veranda



particolare pavimentazione



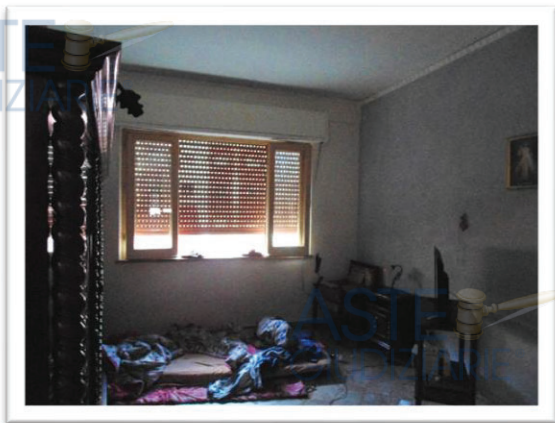
Vista della via dal balcone



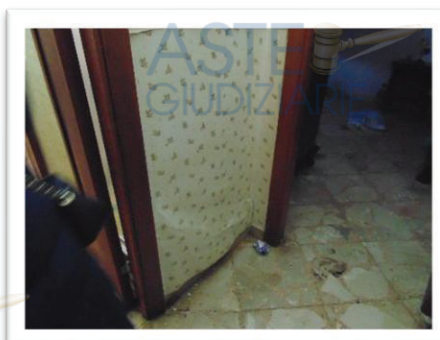
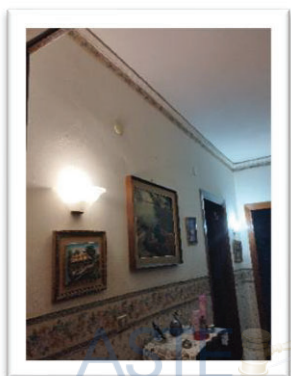
vista interna del tetto della chiesa



Viste del bagno

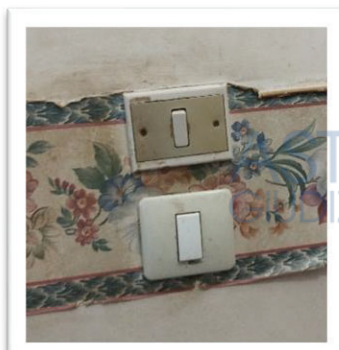
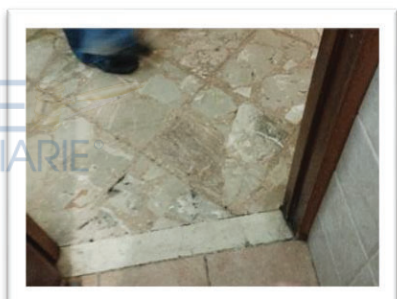


Viste Camera da letto



Parete corridoio con carta da parati

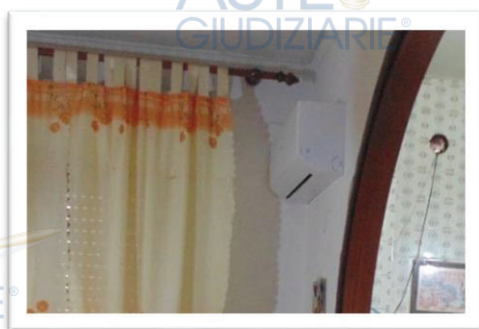
Particolare pavimentazione e parete con carta da parati



Particolare pavimentazione del bagno e del corridoio

interruttori

scaldabagno



Condizionatore elemento interno ed esterno



Citofono divolto, non funzionante



quadretto elettrico

In assenza di certificazioni di conformità degli impianti gli stessi devono essere necessariamente adeguati alle vigenti normative in materia.

Il costo forfettario per l'adeguamento degli impianti elettrico, idrico e citofonico può essere quantificato in c.a. € 3.500,00.

L'immobile non è altresì dotato di "Attestato di Prestazione Energetica" (A.P.E.) previsto ai sensi del D.Lgs 192/2005, D.Lgs 311/2006 e della L.90/2013 ai fini della compravendita. La suddetta regolarizzazione da parte di un tecnico certificatore abilitato comporta una spesa forfettaria di € 300,00. Tali importi saranno detratti dal valore di stima dell'immobile.

Millesimi parti comuni

Si riportano di seguito le tabelle dei millesimi delle parti comuni forniti dall'amministratore.

Dati catastali	Millesimi generali	Millesimi scale	Millesimi ascensore	Millesimi androne	Millesimi portierato
F.63 p.la 642 Sub 55	9,215	52,077	26,526	9,215	12,00

Stato di conservazione e manutenzione.

Lo stato conservativo e manutentivo dell'unità immobiliare è modesto, così come il livello di qualità delle rifiniture risalenti all'epoca dell'edificazione.

Nel corso del sopralluogo, come sopra anticipato, sono state riscontrate macchie di umidità in particolare nella parete del corridoio lato bagno. Analogamente, così come riferitomi dal debitore, le efflorescenze prima del risanamento erano presenti anche nella parete della camera da letto adiacente al bagno. La causa degli ammaloramenti, secondo il racconto del debitore eseguito, sarebbe da ascrivere alle copiose e ripetute perdite dalla colonna di scarico condominiale, situata fra il balcone e il bagno, si ribadisce, recentemente ristrutturato.



Parete con muffa e distacco di intonaco



il dietro armadio ammuffito per perdita acqua del bagno



Citofono divolto, non funzionante



pavimentazione del balcone con marmi staccati

Il balcone è interamente rivestito dalla rete protettiva che garantisce la sicurezza a cose e persone per evitare eventuali cadute di calcinacci, presenta una

pavimentazione usurata, il marmo è staccato in più tratti, necessita di urgente intervento di manutenzione straordinaria.

Dotazioni condominiali e pertinenze

Le dotazioni condominiali consistono in: autoclave, cancello e portone di accesso pedonale, corpo scala, ascensore, impianto citofonico e servizio di portierato.

La consistenza del bene pignorato.

La superficie coperta viene calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali, queste ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con parti di uso comune o altra unità immobiliare, risulta come segue:

Superficie coperta

- Superficie coperta lorda mq 80,10

- balcone mq 12,15

Superficie netta

La superficie utile (netta calpestabile) è stata calcolata considerando la superficie netta del pavimento, al lordo delle zoccolature ed al netto delle murature perimetrali e dei tramezzi:

Superficie netta mq 72,05 che deriva dal seguente conteggio:

vani	Superficie netta	Esposizione	Altezza interna utile controsoffitto
Ingresso	5,40 mq	S-E	2,90
Disimpegno	6,05 mq	S-E	2,90
Camera da pranzo	17,80 mq	N-E	2,90
Wc doccia	5,10 mq	N-E	2,90
Soggiorno	12,40 mq	N-E	2,90
Cucina	8,30 mq	N-E	2,90
Camera da letto	17,00 mq	N-E	2,90

La superficie commerciale

Essa è stata determinata secondo i criteri dettati dall'Allegato 2 del "Manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" che ha recepito appieno le regole di standardizzazione per il calcolo delle superfici contenute nel D.P.R. 138/98. Per questa tipologia edilizia (edificio residenziale) la superficie commerciale è data dalla somma:

a) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti (ambienti con destinazione d'uso quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili) computata nella misura del 100%;

b) della superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento (quali balconi, terrazze e simili) computata nella misura del: 30%, fino a 25 mq, e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla lettera a);

- 15%, fino a 25 mq, e del 5% per la quota eccedente qualora non comunicanti;

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (Catasto circ. 40 del 20.04.1939), mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive a servizio, i locali di uso esclusivo annessi ed integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito e magazzini). Le pertinenze accessorie sono inoltre distinte in:

- comunicanti con i locali principali, se sono ad essi collegate (es. allo stesso livello o se diverso con scala interna);

- non comunicanti e non ad essi collegate, se con accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare.

I criteri generali per la determinazione della superficie commerciale sono:

1. Le superfici sono computate al lordo dei muri interni e di quelli perimetrali esterni, computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm;

2. Le superfici dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 metri non entrano nel computo della superficie commerciale; La misura delle superfici è approssimata al primo decimale.

Destinazione	Sup. Lorda	coefficiente	Sup. commerc.	Altezza media	Piano
Appartamento	80,10	1,00	80,10	2,90	3
balcone	12,15	0,30	3,65	2,90	3
			Mq 83, 75		

Superficie commerciale in c.t. mq 83,75. (All. 5I)

Quesito 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto. Deve acquisire estratto catastale anche storico, per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente.

L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo come da seguente specifica:

DATI CATASTALI								
Catasto Fabbricati (CF) del Comune di Palermo								
Dati identificativi			Dati di classamento					
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
63	642	55	A/3	6	5 vani	Totale 78 m ² Totale escluse aree scoperte 74 m ²	€ 284,05	3
Indirizzo: via Gaspare Mignosi n.81 scala A Interno 8 centrale Piano 3								

Intestato dal 25/01/2010:

(A) per 1/1, in regime di separazione dei beni.

Storia Catastale Particella 642 sub 55

La storia catastale del bene oggetto di studio è la seguente:

periodo	proprietà	dati catastali	dati derivanti da
nel 25/01/2010 ad oggi	Compravendita (A) compra la piena proprietà di 1/1.	Catasto fabbricati F. 63 p.la 642 sub 55 per la proprietà di 1/1 Partita: 95792 Busta mod.58: 95792 Catasto fabbricati F. 63 p.la 642 sub 55 Tot. mq78 Tot. Escluse aree scoperte mq74	Compravendita -Atto amministrativo con Decreto Disposizione delle Autorità decreto di trasferimento in del 25/01/2010 rep.46 Trascrizione n.4879.1/2010. Reparto PI di PALERMO in atti dal 04/02/2010 - Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data presentazione 30/05/1968, prot. 000005034
In data 01/01/1992		Immobile attuale Comune di Palermo (G273) (PA) F. 63 p.la 642 sub 55 Rendita: Euro 284,05 Rendita: Lire 550.000 Zona censuaria 2 Categoria A/3, Classe 6, Consistenza 5 vani	Variazione del quadro tariffario

		Partita: 95792 Busta mod.58: 95792	
In data 30/12/1986		Catasto fabbricati F. 35 p.lla 324 sub 10 per la piena proprietà Immobile attuale : Sito Comune di Palermo (G273) foglio 63 Particella 642 sub55 Rendita: Lire 1.610 Zona Censuaria 2 Categoria A/3, Classe 6, Consistenza 5 vani Partita: 95792 Busta Mod. 95792	Impianto meccanografico del 30/06/1987.
Antecedente al 01/07/1970	(C1) e (C2) comproprietari per 1/2. Per averlo costruito	Particelle corrispondenti al Catasto terreni Comune di Palermo (G273) PA F.63 p.lla 194 p.lla 195 p.lla 443 p.lla 444 p.lla 446 p.lla 448 p.lla 634 p.lla 635	

La planimetria catastale è stata depositata, dai costruttori in data 30/05/1968

(All. 4).

Storia catastale

Il terreno su cui insiste il fabbricato, è identificato con le particelle 194, 195, 443, 444, 446, 448, 634 e 635 per una superficie complessiva di mq 4786 e di mq catastali 4872.

L'area - già di proprietà della Arcidiocesi di Palermo - è stata acquistata dai sigg. (C1) e (C2) con atto di compravendita in Notaio Gaetano Gianni in data 23/03/1966, ai nn. 196753 di Rep. e 5195 di Racc. dal Cardinale (E), per la realizzazione di fabbricati per civile abitazione e una chiesa, (l'attuale parrocchia Sacra Famiglia), secondo il piano di lottizzazione approvato dal Comune di Palermo in data 10/06/1965.

Dalle **visure dei terreni**, si riscontra che essi risultano ENTE URBANO, quantomeno dal 08/03/1988 (data risalente all'impianto meccanografico del catasto), ma vista la registrazione della planimetria dell'immobile che ci occupa depositata il 30/05/1968 la suddetta destinazione catastale è sicuramente anteriore. In data 28/05/2007 risulta una variazione degli identificativi per allineamento mappe, presentato con pratica n. pa0346832 (n. 97169.1/2007). Questi documenti possono far pensare all'allineamento dell'edificio in mappa, ma ad oggi non risulta materialmente effettuato.

In catasto non è stata depositata la voltura relativa alla compravendita dell'immobile in favore della sig.ra (B) in Notaio F. Chiazzeze Palermo in data 01/04/1977, ai nn. 48548 di Rep. e 9803 di Racc., registrata presso l'Ufficio del Registro di Misilmeri (PA) n. 645/I vol.170 del 21/04/1977, trascritto il 02/05/1977 ai nn.14443/11874.

Rispondenza formale

Come già riportato nel *paragrafo 1*, nel mappale risulta soltanto una delle particelle dei terreni, la 634, non è stato riportato il fabbricato 642, basterà sistemare con l'allineamento catastale inserendo il fabbricato. Si rileva che i dati indicati nell'atto di pignoramento e nel titolo di acquisto corrispondono esattamente alle risultanze catastali.

Stato di fatto accertato dalla sottoscritta CTU

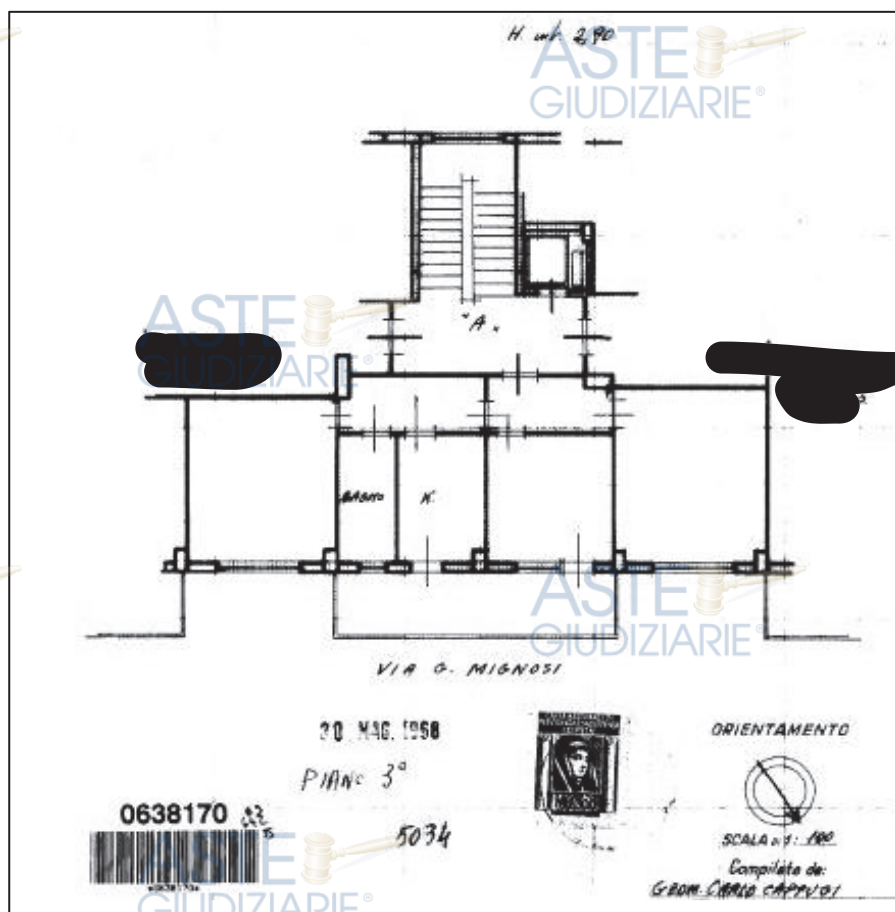
Dal raffronto tra la planimetria catastale (presentata nel 30/05/1968) e la planimetria dello stato dei luoghi, come rilevato nel corso del sopralluogo effettuato in data 23/01/2025, emergono le seguenti difformità (All.4 e All. 5H) realizzate senza preventiva autorizzazione:

- demolizione di porzione di tramezzature nella zona soggiorno/cucina con apertura di un arco unendo i due vani;

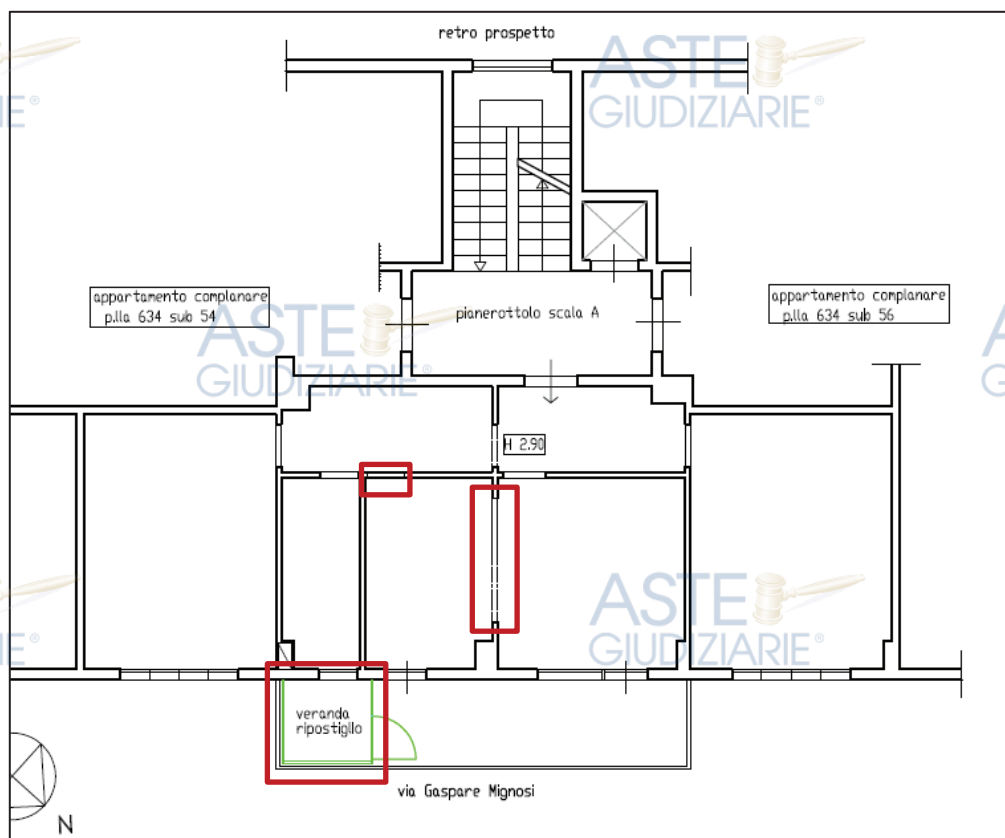
- chiusura della porta di ingresso che dà accesso alla cucina dal disimpegno;

- chiusura a veranda di una porzione del balcone con struttura in alluminio e pannelli coibentati;

Quindi la planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi.



Planimetria catastale depositata in data 30/05/1968



Planimetria stato reale dei luoghi con difformità

Verifica della regolarità

Le difformità riscontrate, ove sanabili così come meglio specificato nel successivo “**paragrafo 6**”, possono essere regolarizzate con la presentazione di una nuova planimetria catastale attraverso la procedura DO.C.FA. presso l’Agenzia del Territorio, dopo aver presentato la documentazione all’ufficio dell’Edilizia privata del Comune di Palermo. La scrivente ritiene congruo stimare in € 600,00 gli oneri totali per la variazione catastale, che saranno detratti dal valore di stima.

Quesito 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto. L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del prospetto sintetico dove deve fornire informazioni in estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale.

LOTTO UNICO

Tipologia: appartamento

Quota di proprietà: proprietà per 1/1

Ubicazione: Palermo, via Gaspare Mignosi n. 81, Scala A P.3 int.8.

Composizione: ingresso, disimpegno, 2 camere, wc, soggiorno e cucina, balcone.

Dati catastali: - NCEU, Foglio 63 particella 642 sub 55, superficie catastale totale mq 78.

Esposizione: S-O

Confini: -a Nord-Est con via Gaspare Mignosi;

-a Nord-Ovest con la l'appartamento complanare identificato al NCEU F.63 p.Ila 642 sub 56 intestato alla sig.ra (F1), diritto di proprietà per 2/3 e alla sig.ra (F2), diritto di proprietà per 50/300, int. 7;

-a Sud-Ovest con pianerottolo e vano scala;

-a Sud-Est con la l'appartamento complanare identificato al NCEU F.63 p.Ila 642 sub 54 intestato al sig. (G1), e (G2), diritto di proprietà per ½ ciascuno, int. 9.

Corrispondenza catastale: il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale.

Concessioni: Il complesso residenziale, di cui fa parte l'immobile è stato costruito con regolari Licenze Edilizie rilasciate dal Comune di Palermo: L.E. prot. 292 in data 28/03/1966; L.E. in variante prot. 1042 in data 30/11/1966; L.E. in variante prot. 40 in data 31/01/1968; Abitabilità prot. 5476 in data 18/04/1968.

Il lotto di terreno ricade in zona **B0a** – area urbane caratterizzate da edilizia

residenziale che comprendono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A in cui l'indice di densità territoriale di ciascuna zona enucleata non sia inferiore ad 1,54 mc/mq.

Lo stato dei luoghi non è conforme al progetto depositato, per via della diversa disposizione interna.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) che avrà un costo di € 300,00.

Il prezzo base d'asta dell'intero ammonta ad € 64.680,00 (sessantaquattromilaseicentottanta/00).

Quesito 5: *procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in*

relazione al bene pignorato. *L'esperto stimatore deve procedere 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.*

Immobile F.63 p.la 642 sub 55

2010

Con decreto di trasferimento del Tribunale di Palermo, il sig. (A), acquista un appartamento al terzo piano sito nel Comune di Palermo, alla via Gaspare Mignosi n.81, composto da ingresso, disimpegno, 2 camere, wc, soggiorno e cucina, balcone. Censito in catasto al F.63 p.la 642 sub 55. In danno della sig.ra (B); stipulato ai rogiti del Notaio Maria Antonietta Morici di Palermo, repertorio 46 del 25/01/2010, trascritto alla Conservatoria di Palermo ai nn.7108/4879 in data 04/02/2010.

1977

Con atto di compravendita del 01/04/1977, stipulato ai rogiti del Notaio Francesco Chiazze di Misilmeri (PA), rep. 48548 e racc. 9803, registrato il 21/04/1977 al n.

645 Mod. 1 vol.170 e trascritto alla Conservatoria di Palermo il 02/05/1977 ai nn. 14443/11874, i sigg. (C1), e (C2), vendono e trasferiscono alla sig.ra (B), coniugata, la piena proprietà del seguente immobile: appartamento al terzo piano, sito nel Comune di Palermo, alla via Gaspare Mignosi n.81, composto da ingresso, 3 camere, cucina, bagno, e disimpegno. L'immobile non risulta ancora annotato al NCEU, tuttavia risulta censito in catasto con scheda del 30/05/1968 e registrata al n. 5034.

L'intero immobile insiste sulle particelle 193/b, 447/b, 194, 443, 444, 445, 446, 448 e 195 del foglio di mappa 63.

1966

Con atto del 23/03/1966, stipulato ai rogiti del Notaio Gianni Gaetano di Palermo, Rep. 196753 e racc. 5195, registrato il 09/04/1966 al n. 5295 Libr.I vol.71/M, il Cardinale (E), che interviene nella qualità di Arcivescovo pro-tempore dell'Arcidiocesi di Palermo, e come tale legale rappresentante di essa, vende ai sigg. (C1) e (C2), un lotto di terreno edificabile sito in Palermo, con accesso da Corso dei Mille n.174, e via Gaspare Mignosi, della superficie di mq 4786, e catastali di mq 4872. Il terreno, è iscritto al NCT del comune di Palermo alla partita 44570, al F.63 p.lle: 193, 443, 444, 445, 446, 447, 448,194, sotto la ditta Arcidiocesi, alla partita 31516 al F.63 p.la 195 sotto la ditta Radunamento Sacra Famiglia. Terreno confinante con proprietà [REDACTED], con via G. Mignosi – quale strada da aprire, in continuazione con quella esistente che attraversa la via M. Cipolla, con proprietà [REDACTED] e altri, con restante proprietà del venditore (All.ti 6).

Quesito 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico. L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando: l'epoca di realizzazione dell'immobile; gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo; la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.

Fabbricato

Il bene oggetto di pignoramento fa parte di un complesso residenziale che è stato edificato con regolari licenze edilizie e abitabilità.

La Commissione Edilizia esprime parere favorevole in data 01/02/1966 al progetto per la costruzione dell'edificio composto da: scantinato, piano terra, sette piani, ottavo piano rientrato, nono piano rientrante e attico.

Con Licenza edile n.292 del 28/03/1966 sono stati autorizzati i lavori di costruzione, di cui al suddetto progetto.

In data 19/10/1966 la Commissione Edile esprime parere favorevole al progetto di variante, per modifiche alla distribuzione interna nei vari piani e alla eliminazione dell'ultimo piano attico (decimo).

Con Licenza edile n. 1042 del 30/11/1966 sono stati autorizzati i lavori di costruzione, di cui al suddetto progetto.

In data 20/12/1967 la Commissione Edilizia esprime parere favorevole alla seconda variante relativa alla riduzione della superficie coperta a piano terra, una diversa distribuzione interna nei vari piani e un ridimensionamento del cortile posteriore.

Con Licenza edile n. 40 del 31/01/1968 sono stati autorizzati i lavori di cui alla variante.

In data 15/06/1966 è stato rilasciato un certificato di inizio lavori.

In data 13/01/1968 la Prefettura viene rilasciato il Certificato uso strutture in c.a., div. 4^a n. 91657.

In data 16/04/1968 viene rilasciato il rapporto ufficiale sanitario n.5717.

In data 08/03/1968 è stato depositato il rapporto dall'Ingegnere all'uopo delegato, nota n.2154/12 del 02/04/1968.

In data 28/03/1968 è stato redatto il rapporto tecnico per l'abitabilità prot.5216.

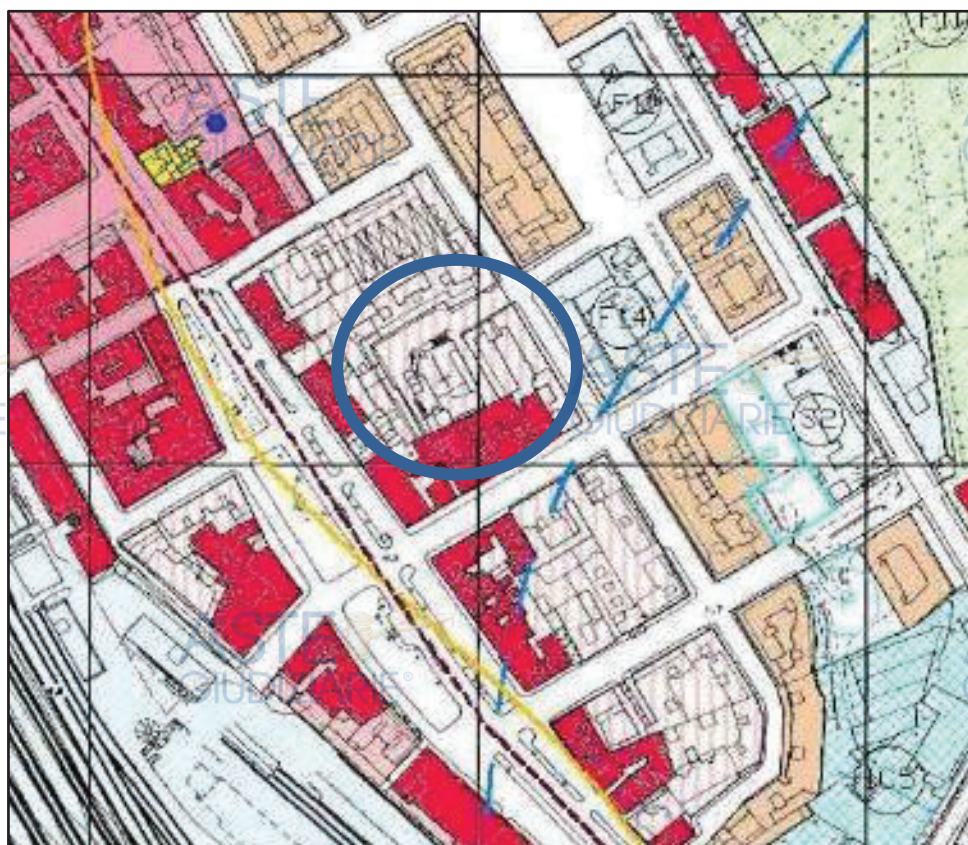
In data 20/02/1968 viene richiesto il certificato di fine lavori.

Il Comando Provinciale dei VVFF ha rilasciato il certificato prevenzione incendi, in data 13/12/1967 prot. 6035.

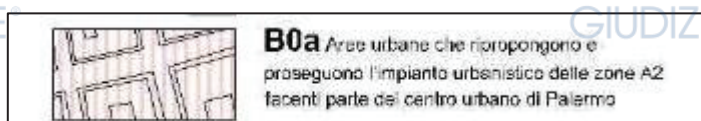
In data 26/02/1968 sono stati assegnati i numeri civici.

Il fine lavori è stato rilasciato in data 20/02/1968.

L'abitabilità, infine, è stata rilasciata in data 18/04/1968 con prot. N. 5476, (All.ti 7).



Stralcio Prg Foglio 5011



Leggenda

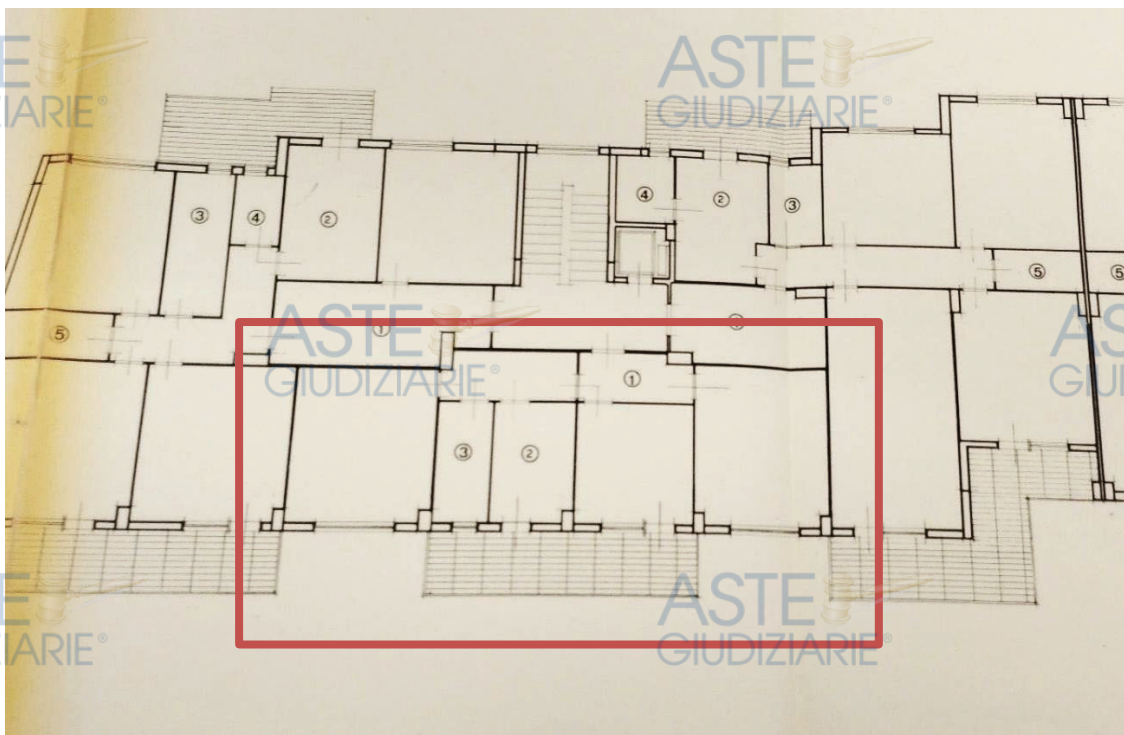
Le zone B comprendono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A in cui l'indice di densità territoriale di ciascuna zona enucleata non sia inferiore ad 1,54 mc/mq.

In particolare nella B0a comprendono le parti di territorio contigue alle zone A2 del centro urbano della città di Palermo, delle quali ripropongono e proseguono l'impianto urbanistico. Gli interventi devono comunque tendere alla qualificazione dell'ambiente urbano e dei manufatti edilizi.

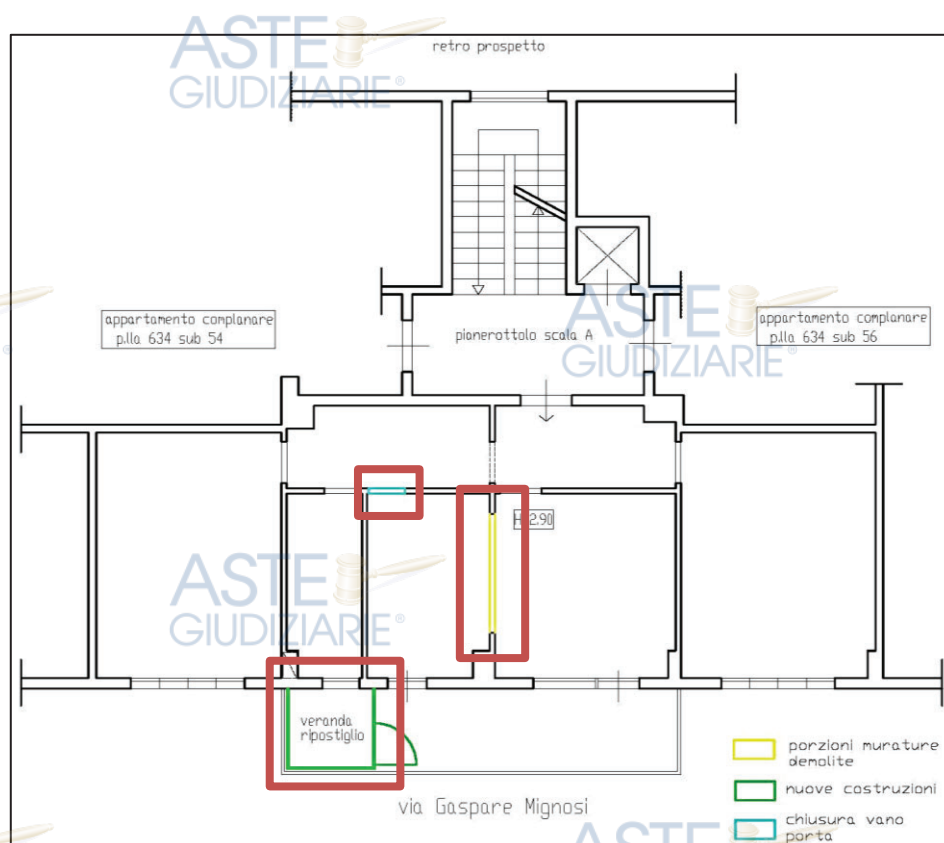
L'area individuata con la particella 642 del NCEU, su cui insiste l'immobile ricade in zona B0a, gli interventi ammessi sono quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia. La demolizione e ricostruzione e la nuova edificazione è ammessa nel rispetto degli allineamenti stradali esistenti, con i distacchi stabiliti dall'art. 8 comma 3 sub. d) ed e) o in aderenza e nei limiti di densità della Z.T.O. nella quale l'area ricade (N.T.A. e P3b scheda – NTA adeguate al D.Dir. 558 e 124 /DRU/).

Analisi delle difformità

Si riporta la pianta di progetto autorizzata con CE 40 del 1968 e la pianta dello stato attuale.



Pianta di progetto CE 40 del 1968 piano terzo con indicazione dell'appartamento



Planimetria stato reale con difformità

In giallo le demolizioni, in ciano le chiusure e in verde nuove costruzioni

Dal raffronto delle piante emergono le seguenti difformità:

1- diversa distribuzione interna consistenti nell'apertura di un arco tra la cucina e il soggiorno e nella chiusura della porta che dal disimpegno accedeva alla cucina.

2- chiusura a veranda di una porzione del balcone con struttura in alluminio vetro e pannelli coibentati che riduce l'areazione diretta e la luminosità del bagno.

Non risultando rilasciate autorizzazioni, né in via ordinaria, o in sanatoria, né presentate comunicazioni, ex art.9 della L.47/85, si può affermare che l'immobile non è conforme sotto il profilo urbanistico-edilizio.

Al riguardo si osserva quanto segue:

- La diversa distribuzione interna è una difformità che rientra nella categoria di cui all'art.9 della L.R. n.37/85 e ss. mm. ii. pertanto, può essere regolarizzata con la presentazione della **CILA** (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) **tardiva** (ai sensi dell'art.6 DPR 380/01 recepito e modificato dall'art.3 L.R. 16/16 dalla L.R. 16/2016 e ss.mm.ii. della Regione Siciliana). La prefata comunicazione è soggetta al pagamento di una sanzione pecuniaria pari ad € 1.000,00 oltre € 150,00 per diritti di istruttoria al Comune di Palermo.

- La realizzazione della veranda sul balcone situato sul fronte principale dello stabile, non rientra nella categoria delle opere sanabili ai sensi dell'art.20 della L.R.n.04/2003, conseguentemente dovrà essere smontata. Per la dismissione ed il conferimento a discarica si quantifica un costo forfettario di € 500,00.

Salvo conguagli e verifiche da parte degli Uffici tecnici comunali.

Servirà, infine, l'adeguamento al Catasto per un costo di c.a. € 600,00 oltre l'onorario del tecnico incaricato quantificato forfettariamente in € 2.500,00.

Per un importo totale di in c.t. **€ 4.750,00**.

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

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi.

L'immobile è occupato dal debitore pignorato e dalla di Lui madre.

Quesito 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.

Sia dalla relazione notarile redatta dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano iscritta presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese alla data del 18/04/2024 - relativa al ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento (11/04/2024) - sia dalle verifiche effettuate dalla sottoscritta, emerge che l'immobile è gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

Iscrizioni contro

Ipoteca giudiziale, nascente da decreto ingiuntivo emesso in data 15/12/2023 al

Reg. gen. 1738 e Reg. part. 132, a favore di: (D) e contro (A), per un capitale di €

6.226,24, con un montante di € 10.000,00, su immobile identificato al NCEU 63 p.IIIa 642 sub 55 sito in Palermo, via Gaspare Mignosi nn.61-69-81.

Trascrizioni contro

Pignoramento immobiliare trascritto in data 11/04/2024 al Reg. gen. 17884 e reg. part. 14269, rep. n. 3647 del 29/03/2024 a favore di Condominio di via Gaspare Mignosi nn.61-69-81, con sede in Palermo, CF 80054630829, contro (A) su immobile identificato al NCEU F. 63 p.IIIa 642 sub 55, P3, A/3 abitazione di tipo civile in appartamento, Piano Terzo sito in Palermo, via Gaspare Mignosi nn.61-69-81. Il trascrivendo pignoramento viene eseguito per la somma di euro 7.820,60 oltre a spese legali e occorrente, e agli interessi di mora (All.9).

Riguardo gli oneri ed i vincoli a carico dell'acquirente si è rilevato quanto segue:

a) Non risultano atti impositivi di servitù sul bene pignorato.

b) Non risultano vincoli a carico dell'acquirente quali domande giudiziali ulteriori rispetto a quella dell'odierno creditore procedente, atti di asservimento urbanistici, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, da regolarizzare nel contesto della presente procedura.

Regolarizzazione dell'immobile

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

E' fatto d'obbligo alla scrivente di precisare che l'importo complessivo dei costi stimati per effettuare tutti gli adempimenti necessari alla regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale dell'immobile, ammontano a € 4.750,00, così come ampiamente spiegato nei paragrafi 6 e 3 ai quali si rinvia, a cui vanno aggiunte le spese per l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) quantificate in € 300,00 e quelle per la sistemazione, degli impianti elettrico, idrico e citofonico quantificati forfettariamente in € 3.500,00. Tali costi al netto dell'IVA, quantificati complessivamente in c.t. a € 8.550,00, saranno detratti dal valore del bene e, pertanto, l'onere di provvedere alla regolarizzazione di dette difformità graverà sull'acquirente.

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica dello stesso.

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

Quesito 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 e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessori in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

Dalle verifiche effettuate il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

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

L'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato è costituito in condominio. La sottoscritta, a seguito di richiesta inoltrata con mail del 13/02/2025, all'Amministratore *pro-tempore* del (D), ha ricevuto le informazioni relative all'immobile pignorato, qui di seguito riportate:

1) L'importo medio annuo delle spese fisse di gestione ordinaria per l'anno 2024 ammonta a circa euro 900,00. Si è desunto che ammontano a circa € 80,00 mensili (ad esclusione delle spese idriche quantificate in relazione ai reali consumi di acqua dell'appartamento in questione) (All. 12).

2) Il debito scaduto e non pagato in riferimento all'appartamento in questione ammonta ad euro € 13.962,97 per quote condominiali ordinarie e straordinarie non pagate, come da pignoramento immobiliare che ci vede impegnati e da altri decreti ingiuntivi depositati dall' Amministratore per il tramite dell'Avv. F. La Cavera in data 13/02/2025 oltre spese e interessi legali (cfr. in atti).

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

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile utilizzando i metodi del confronto di mercato, di capitalizzazione del reddito e del costo, giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

Criterio di stima.

Nell'effettuare la stima dei beni pignorati, la sottoscritta ha determinato il più probabile valore di mercato del bene, inteso come il valore che assumerebbero le contrattazioni relative al bene in oggetto. Com'è noto, la ricerca del più probabile valore di mercato consiste nel determinare quel valore che in libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggiore probabilità di costituire il punto di incontro tra domanda e offerta.

Per determinare tale valore Vms (valore di mercato stimato) dell'immobile in esame, e alla luce delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello stesso, la scrivente ha ritenuto opportuno adottare il procedimento sintetico-comparativo basato sul confronto del bene oggetto di stima con altri beni analoghi attualmente in commercio (per tipologia, appetibilità, caratteristiche posizionali, funzionali, ecc.) e di cui è conosciuto il valore di mercato unitario (€/mq), cioè il costo di una unità di superficie commerciale nella zona in cui è ubicato l'immobile. È stata eseguita una ricerca sui siti web delle principali agenzie immobiliari che operano nel territorio di Palermo e provincia ed è risultato un numero medio di compravendite relative ad immobili con caratteristiche simili al bene oggetto di stima. Dall'importo ottenuto, quindi, verranno detratti i costi tecnici e amministrativi necessari per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale dell'immobile.

Individuazione delle fonti utilizzate per la stima e del valore unitario di mercato

È stata eseguita una ricerca sia sul sito del Tribunale, per eventuali perizie in zone simili e sui siti web delle principali agenzie immobiliari che operano nel territorio di Palermo, cercando appartamenti di civile abitazione, nonché i dati forniti dall'OMI.

Si sono individuati alcuni immobili in vendita con caratteristiche simili al bene oggetto di stima sia per ubicazione in zone simili, che per ampiezza.

- Si è proceduto ad acquisire informazioni mediante la consultazione del sito delle “*aste giudiziarie del Tribunale di Palermo*” per individuare il valore di beni con caratteristiche e tipologia simili all’immobile da valutare.

Secondo quanto riscontrato, è presente un immobile dalle caratteristiche simili:

- appartamento sito in via Archirafi n.17, piano terzo, di mq 117,64, valutato in data 21/05/2024, prima della decurtazione, 916,00,00 €/mq (Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 57/2023).

Valore medio di riferimento in c.t. € 916,00/mq.

- Per la stima del bene pignorato, è stata eseguita una ricerca sui *siti web delle principali agenzie immobiliari* che operano nel territorio di Palermo ed è risultato un numero medio di appartamenti in vendita nelle zone limitrofe, con caratteristiche simili al bene oggetto di stima, se ne riportano tre:

- **1** Appartamento di mq 132 c.a., ubicato a Palermo, via Cipolla n.34, P.2, in vendita € 178.000,00 (€ 1.348,50/mq) Agenzia Tecnocasa, annuncio pubblicato in data 26/02/2025;

- **2** Appartamento di mq 110 c.a, ubicato a Palermo, via Antonio Rudinì n.14, P.6 in vendita € 135.000,00, (€ 1.324,00/mq) Agenzia Remax Luxury House Immobiliare, annuncio pubblicato in data 10/12/2024;

- **3** Appartamento di mq 80 c.a, ubicato a Palermo, via Antonio Ugo n.127, P.6 in vendita € 110.000,00, (€ 1.375,00/mq) Agenzia 7Re Immobiliare, annuncio pubblicato in data 11/07/2024;

Valore medio è pari in c.t. a € 1.349,00/mq.

- Sono stati visionati i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) aggiornate al primo semestre 2024, per il Comune di Palermo, fascia/zona C4

Suburbana "SEMICENTRALE/E. BASILE – MONTEGRAPPA – CLINICHE - STAZIONE CENTRALE - ORTO BOTANICO" con destinazione prevalente residenziale di "ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO", considerando le abitazioni economiche con lo stato conservativo normale, si ottiene una valutazione riferita alla superficie lorda, che oscilla da un minimo di € 850,00 /mq ad un massimo di € 1050,00/mq. (All. 11).

Ottenendo un valore medio di € 950,00/mq

• EFFETTUANDO UNA MEDIA ARITMETICA FRA I VALORI:

$(\text{€/mq } 916,00 + \text{€/mq } 1.349,00 + \text{€/mq } 950,00) / 3 = \text{€ } 1.071,67$ in c.t. **€/mq 1.071,50**
parametro medio.

12.2. coefficienti correttivi

La stima del valore di mercato dell'immobile secondo tale metodo si ottiene, quindi, moltiplicando il valore unitario considerato per la superficie commerciale dell'immobile e per dei coefficienti correttivi che tengano conto delle condizioni specifiche dell'immobile stesso (stato, usura, zona, superficie etc.). Si è proceduto a considerare nello specifico i seguenti coefficienti **Kn**:

• **K1 coefficiente edificio**: tiene conto della posizione dell'edificio, della dotazione impiantistica, della qualità dei materiali e delle rifiniture, dello stato d'uso e manutenzione complessivo, della vetustà del fabbricato e anche della salubrità, della rumorosità e parcheggi presenti nella zona: (il fabbricato presenta una posizione semicentrale rispetto alla città, condizioni di manutenzione generale buoni, immobile con ascensore, **K1 = 1,00.**

• **K2 coefficiente della vetustà del fabbricato**: *tiene conto dell'anzianità della costruzione, della salubrità, della rumorosità e parcheggi presenti nella zona*: (l'edificio ha una anzianità superiore a 50 anni, la zona si presenta tranquilla, e si trova una buona quantità di parcheggi) **K2= 0,93.**

• K3 coefficiente posizionale: *tiene conto del piano dell'immobile*: (appartamento è situato al piano terzo su nove) K3 = 0,90.

• K4 coefficiente esposizione: *tiene conto dell'orientamento dell'appartamento (a Nord, Sud est e Ovest), nonché l'esposizione: se esterna, panoramica, o interna*; (appartamento risulta luminoso e arioso, nonostante presenti una unica esposizione a Nord-Est sul fronte principale) K4 = 0,88.

• K5 coefficiente funzionalità: *tiene conto della distribuzione interna degli ambienti, della dimensione degli stessi, della illuminazione e ventilazione naturali, del numero di servizi e di sanitari*: (la distribuzione degli ambienti risulta funzionale, buona la ventilazione tranne per il bagno, dove risulta ridotta per la presenza della veranda) K5 = 0,85

• K6 coefficiente qualità materiali e stato d'uso e manutenzione: riferito a pavimentazione, pareti, soffitti, infissi, impianti e sanitari; (sia i pavimenti che gli infissi sono allo stato originario, e si presentano in sufficiente stato manutentivo, gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo, le porte in legno tamburato e vetro, il bagno risulta ristrutturato di recente) K6 = 0,80.

• K7 coefficiente dotazione *riguarda l'impiantistica dei singoli appartamenti e locali*: (impianto elettrico e citofonico non a norma, e impianto idrico da rivedere, predisposizione impianto di gas, riscaldamento/climatizzazione con un condizionatore) K7 = 0,68.

• K8 coefficiente stato libero o locato: (immobile occupato dal debitore) K8 = 0,80.

• K9 coefficiente commerciabilità: per gli appartamenti è maggiore 1,00 per superfici commerciali maggiori di 120 mq, pari a 1,00 per superfici commerciali comprese tra 100 e 120 mq; per gli altri tipi di immobili dipende dalle caratteristiche dell'immobile stesso, per i box auto / posti auto dipende ad esempio dalla disponibilità di aree o di altri immobili adibiti a parcheggio nella zona; (immobile di piccola metratura, buona commerciabilità, abbastanza appetibile) K9 = 0,85.

Complessivamente si stima un **coefficiente correttivo specifico dell'immobile** pari alla media dei coefficienti sopra indicati, ossia **0,854.**

$$V_u = V_c \times K_{tot}$$

dove

ASTE
GIUDIZIARIE®

V_u = Valore unitario
 V_c = Valore commerciale medio
 K_{tot} = Coefficiente correttivo globale

Dato il valore commerciale medio per la zona pari a €/mq 1.070,50 (millesettanta/50), il valore unitario dell'appartamento risulta quindi:

$$V_u = \text{€/mq } 1.071,50 \times 0,854 = \text{€ } 915,06$$

La superficie commerciale è **mq 83,75**.

Il valore di mercato dell'immobile si ottiene dal prodotto:

$$(\text{€/mq } \text{€ } 915,06 \times 83,75 \text{ mq}) = \text{€ } 76.636,36.$$

12.4. adeguamenti e correzione della stima

Al valore sopra indicato vanno detratti i costi precedentemente calcolati per la regolarizzazione dell'immobile:

$$\text{€ } (76.636,36 - \text{€ } 8.550,00) = \text{€ } 68.086,36.$$

Ai fini della determinazione del prezzo base d'asta, la sottoscritta ritiene che si possa ridurre per l'assenza della garanzia e per vizi in relazione alla vendita forzata di un ulteriore 5%.

Il prezzo a base d'asta proposto è il seguente:

$$\text{€ } 68.086,36 - 5\% = \text{€ } 64.682,04 \text{ in c.t. } \text{€ } 64.680,00.$$

Quesito 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 oggetto di stima risulta pignorato per intero e non risulta divisibile.

Conclusioni

Nella speranza di avere bene e fedelmente eseguito il mandato conferitomi la scrivente ringrazia il Sig. Giudice delle Esecuzioni per la fiducia che le ha voluto accordare.

Con osservanza.

Palermo 25 marzo 2025

Esperto stimatore

Arch. Maria Cristina Mancuso

Elenco Allegati:

1- **Verbali di sopralluogo:**

A - comunicazione del sopralluogo da parte del custode redatto in data 09/12/2024;

B - verbale del 1 accesso redatto dalla sottoscritta in data 19/12/2024;

C - verbale di sopralluogo redatto dalla sottoscritta in data 23/01/2025;

2- **Documentazione anagrafica:**

- Richiesta/accettazione certificati al Comune di Palermo;

- Certificato contestuale di Stato di famiglia e residenza;

3- **Immagini satellitari dei luoghi:**

-Aerofotogrammetrie da Google;

-Sovrapposizione tra l'estratto catastale e aerofotogrammetria;

4- **Documentazione catastale:**

a - visura attuale per immobile Foglio **63** Particella **642** Sub **55**;

b - visura storica per immobile; Foglio **63** Particella **642** Sub **55**;

c - estratto di mappa scala 1:1000;

d - planimetria scala 1:200;

e - elenco immobili fabbricati;

f - visure confini: Sub 54 e Sub 56;

g - visure terreni: p.lle 634, 635, 195.

5- **Documentazione grafica:**

- A - Aerofotogrammetria Carta Tecnica Regionale scala 1:10.000;

- B – Stralcio PRG scala 1:5.000;

- C – Stralcio mappa catastale scala 1:2.000;

- D - Stralcio mappa catastale scala 1:1.000

- E - Planimetria di inquadramento scala 1:5.000;

- F - Planimetria di inquadramento, scala 1:1.000;

- G - Planimetria di inquadramento scala 1:200;

- H - Rilievo appartamento piano 3°, scala 1:100 con destinazioni;

- I - Rilievo appartamento piano 3°, scala 1:100 con quote;
- L- Rilievo appartamento piano 3°, scala 1:100 con difformità;
- M- Rilievo collegamento verticale scala 1:200;
- N - Planimetrie inquadramento scala 1:200 con coni ottici;
- O- Rilievo appartamento PT a sx, scala 1:100 con coni ottici.

6- **Atti di compravendita:**

- Atto di compravendita relativo ai terreni rep. 196753 racc. 5195 del 23/03/1966 Notaio Gaetano Gianni;
- Atto di compravendita rep. 48548 racc. 9803 del 01/04/1977 Notaio Chiazzese Francesco;
- Decreto di Trasferimento rep. 46/2010 nn.7108/4879 del 25/01/2010 Notaio Maria Antonietta Morici.

7- **Documentazione Edilizia privata:**

- Istanze e protocolli;
- Nota di Risposta;
- Licenza Edile n.292 del 28/03/1966;
- Licenza Edile n.1042 del 30/11/1966;
- Licenza Edile n.40 del 31/01/1968;
- Richiesta e Parere Ufficio di Igiene;
- Rapporto di Abitabilità del 28/03/1968;
- Parere dell'Ufficio di igiene n.5717 del 16/04/1968;
- Abitabilità n.5476 del 18/04/1968;
- Autorizzazione strutture da Prefettura in data 13/01/1968;
- Certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Prov. VVFF del 13/12/1967 n.6035;
- Atto di compravendita relativo ai terreni rep. 196753 racc. 5195 del 23/03/1966 Notaio Gaetano Gianni;
- Assegnazione numeri civici del 26/02/1968;
- Progetto approvato con CE n. 292 del 1966;
- Progetto approvato con CE n. 1042 del 1966;
- Progetto approvato con CE n. 40 del 1968.

8- **Documentazione fotografica** con coni ottici;

9- **Documenti ipotecari:**

- Ispezione ipotecarie in testa all'immobile;
- Ispezione ipotecarie in testa al debitore;

10- **Riferimenti normativi:**

- Stralcio di P.R.G.;
- N.T.di A.;
- Regolamento edilizio;
- D.P.R. 380/2001 coordinato al 2021;
- SUE CIRCOLARE 04/2017
- LR-16-2016-coord-con-LR-23-2021;

- Delibera Comunale n. 643 del 24/12/2022 aumenti diritti fissi di istruttoria;

- Delibera Comunale 389 del 24/12/2024 aggiornamento del contributo di costruzione anno 2023

- Regolamento unico edilizio approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 20/01/2023.

11- **Valori di riferimento per la stima:**

- Riferimenti da Agenzie immobiliari;
- OMI;
- Stralcio Relazione di Consulenza Es. Immobiliare RGEs. 57/2023.

12- **Documentazione condominiale**

13- **Verifica certificazione energetica.**