

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 212/2020

CREDITORE PROCEDENTE OMISSIS

contro

DEBITORI ESECUTATI OMISSIS E OMISSIS

GIUDICE DELL'ESECUZIONE:

DOTT. GIGI OMAR MODICA

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. GIOVANNI MAGGIALETTI

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO 1

1. Piena proprietà dell'appartamento sito in Palermo, Via Deianira n. 1 (catastralmente Via Pallavicino) piani S1, terra e primo, iscritto al N.C.E.U. al Fg. 11 p.lla 1197 sub 2, cat. A/2 (Abitazione di tipo civile), Consistenza: 20,5 vani, Superficie catastale totale 1210 m² (totale escluse aree scoperte: 1158 m²);
2. Piena proprietà dell'autorimessa sita in Palermo, Via Deianira n. 1 (catastalmente Via Pallavicino) piano terra, iscritta al N.C.E.U. al Fg. 11 p.lla 1197 sub 4, cat. C/6 (Autorimessa), Consistenza: 51 m², Superficie catastale totale: 51 m²);
3. Piena proprietà dell'appartamento sito in Palermo, Via Deianira n. 1 (catastalmente Via Pallavicino) piano terra, iscritto al N.C.E.U. al Fg. 11 p.lla 1197 sub 5, cat. A/2 (Abitazione di tipo civile), Consistenza: 1,5 vani, Superficie catastale totale 33 m² (totale escluse aree scoperte: 33 m²);
4. Piena proprietà dell'appartamento sito in Palermo, Via Deianira n. 1 (catastalmente Via Pallavicino) piano terra, iscritto al N.C.E.U. al Fg. 11 p.lla 1197 sub 7, cat. A/7 (Abitazione in villino), Consistenza: 5,5 vani, Superficie catastale totale 134 m² (totale escluse aree scoperte: 124 m²);
5. Piena proprietà dell'appartamento sito in Palermo, Via Deianira n. 1 (catastalmente Via Pallavicino) piano terra, iscritto al N.C.E.U. al Fg. 11 p.lla 1197 sub 8, cat. A/7 (Abitazione in villino), Consistenza: 4,5 vani, Superficie catastale totale 118 m² (totale escluse aree scoperte: 104 m²).





Esperto stimatore: Arch. Davide Gentile
PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO 1

PREMESSA

Con provvedimento del 12-15/11/2021 il Giudice dell'esecuzione, dott.ssa Alessia Lupo, nominava il sottoscritto Gentile Davide, iscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. al n. 3942 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 15/11/2021 il sottoscritto effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1° c.p.c. e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato Custode giudiziario, Avv. Giovanni Maggialetti, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 08/04/2022.

In data 27-28/04/2022 si effettuavano i sopralluoghi negli immobili del presente lotto congiuntamente al Custode giudiziario, eseguendo i rilievi di rito.

QUESITO N. 1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI
OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda gli immobili dal n. 1 al n.9 (numerazione indicata nella NT del pignoramento).

La presente relazione, in particolare, riguarda il lotto di vendita n. 1, che comprende gli immobili dal n. 1 al n. 5.

Gli immobili del **LOTTO 1** sono così individuati nell'atto di pignoramento:

- Unità immobiliare sita in Palermo, Via Pallavicino, Foglio 11, Particella 1197 sub 2, 4, 5, 7 e 8.

Diritti reali:



Il diritto reale degli esecutati sugli immobili riportati nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli stessi in forza di:

- atto di compravendita del 06/08/1985 in Notaio dottor Enrico Mirto, notaio in Palermo, Rep. 104105 (Allegato 1), dove viene acquistato il grezzo di un costruendo fabbricato unifamiliare oggetto di concessione edile numero 1253 del 13/01/1979; trascritto alla Conservatoria di Palermo il 30/08/1985 ai nn. 30882/23937 (Allegato 2) da potere della società OMISSIS, con sede di esercizio in OMISSIS, cf OMISSIS.

Dati catastali:

I dati catastali degli immobili riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali (Allegati 3, 4, 5, 6, 7).

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

Ai fini dell'esatta individuazione degli immobili oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps (Allegato 8), riscontrando la corrispondenza tra la particella 1197 del Foglio 11 rispetto al complesso immobiliare di Via Deianira n. 1 a Palermo, dove ricadono i beni oggetto di pignoramento e la situazione reale dei luoghi.



**All. 8 - Sovrapposizione ortofoto
attuale e mappa catastale tratta
da Stimatrix forMaps**



**All. 9 - Ortofoto attuale (da
Google Earth pro)**





All. 10 Estratto di mappa catastale

QUESITO N. 2. ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI
COMPONENTI CIASCUN LOTTO E LORO DESCRIZIONE MATERIALE

Il **LOTTO 1** è costituito dai seguenti immobili:

1. Piena proprietà dell'appartamento sito in Palermo, Via Deianira n. 1 (catastalmente Via Pallavicino) piani S1, terra e primo, iscritto al N.C.E.U. al Fg. 11 p.lla 1197 sub 2, cat. A/2 (Abitazione di tipo civile), Consistenza: 20,5 vani, Superficie catastale totale 1210 m² (totale escluse aree scoperte: 1158 m²);
2. Piena proprietà dell'autorimessa sita in Palermo, Via Deianira n. 1 (catastalmente Via Pallavicino) piano terra, iscritta al N.C.E.U. al Fg. 11 p.lla 1197 sub 4, cat. C/6 (Autorimessa), Consistenza: 51 m² (Superficie catastale totale: 51 m²);
3. Piena proprietà dell'appartamento sito in Palermo, Via Deianira n. 1 (catastalmente Via Pallavicino) piano terra, iscritto al N.C.E.U. al Fg. 11 p.lla 1197 sub 5, cat. A/2 (Abitazione di tipo civile), Consistenza: 1,5 vani, Superficie catastale totale 33 m² (totale escluse aree scoperte: 33 m²);
4. Piena proprietà dell'appartamento sito in Palermo, Via Deianira n. 1 (catastalmente Via Pallavicino) piano terra, iscritto al N.C.E.U. al Fg. 11 p.lla 1197 sub 7, cat. A/7 (Abitazione in villino), Consistenza: 5,5 vani, Superficie catastale totale 134 m² (totale escluse aree scoperte: 124 m²);
5. Piena proprietà dell'appartamento sito in Palermo, Via Deianira n. 1 (catastalmente Via Pallavicino) piano terra, iscritto al N.C.E.U. al Fg. 11 p.lla 1197 sub 8, cat. A/7 (Abitazione in villino), Consistenza: 4,5 vani, Superficie catastale totale 118 m² (totale escluse aree scoperte: 104 m²).



Confini:

Dal confronto tra i rilievi eseguiti in situ e l'elaborato planimetrico (Allegato 11), si rileva che gli immobili, che ricadono all'interno del giardino di pertinenza (subalterno 1 – BCNC), confinano a Nord-Ovest con particelle 1209 e 1198, a Nord con particella 2189, a Est con particelle 1210 e 1196, a Sud con via Deianira e a Ovest con particella 1195.

È da precisare che parte della viabilità interna e parte delle aree comuni della villa e degli altri immobili oggetto di pignoramento ricadono al di fuori della particella 1197 (Allegato 8 e Allegato 12 – particelle 1199 e 1201 di proprietà degli esecutati e 1198, 1200 e 1209, 1210 e 1196 di proprietà di terzi) e quindi si dovrà procedere con la delimitazione dei confini.

.IMMOBILE “1.”

1. appartamento sito in Palermo, Via Deianira n. 1 (catastralmente Via Pallavicino) piani SI, terra e primo, iscritto al N.C.E.U. al Fg. 11 p.lla 1197 sub 2, cat. A/2 (Abitazione di tipo civile), Consistenza: 20,5 vani, Superficie catastale totale 1210 m² (totale escluse aree scoperte: 1158 m²) (Allegati 3 e 14);

Tipologia: Abitazione in villa (anche se catastalmente è un A/2)

Caratteristiche strutturali: struttura intelaiata in calcestruzzo di cemento armato.

Accessi:

L'accesso principale alla villa avviene oltrepassando il cancello pedonale e quello carrabile di Via Deianira n. 1 (Allegato 13 – foto 1) percorrendo il vialetto, dalla scalinata che porta al primo piano (catastalmente piano rialzato in Allegato 14 e Allegato 13 – foto 2) e da altri ingressi secondari al piano terra (catastalmente piano cantinato in Allegato 14 e Allegato 13 – foto 3).



All. 13 – Foto 1 Ingresso da Via Deianira n. 1



All. 13 – Foto 2 Ingresso principale al primo piano della villa dalla scalinata





All. 13 – Foto 3 Ingresso secondario al primo piano della villa dalla scalinata



All. 13 – Foto 4 Altri accessi (piano terra)

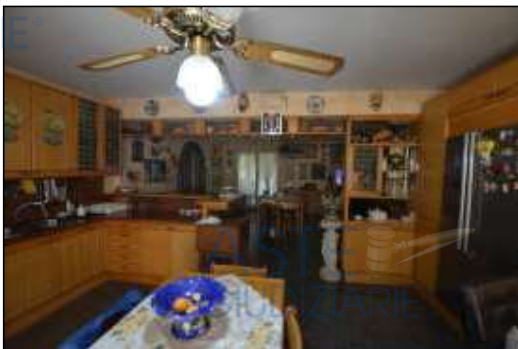
Pertinenze:

Dall'elaborato planimetrico (Allegato 11) e dall'elenco subalterni della particella 1197 del Foglio 11 (Allegato 15), si rileva che sono pertinenze dei subalterni 2, 4, 5, 7, 8 i seguenti beni comuni non censibili: subalterno 1 (giardino, centrale termica, locale autoclave) e subalterno 6 (piscina).

Composizione interna

Piano terra (catastralmente piano cantinato):

- un vano doppio adibito a cucina e stanza da pranzo (Allegato 16 e 13 – foto 5 e 6);
- un grande salone (1) con ascensore (non in uso) (Allegato 16 e 13 – foto 7 e 8);



All. 13 – Foto 5 Cucina



All. 13 – Foto 6 Stanza da pranzo



All. 13 – Foto 7 Salone (1)

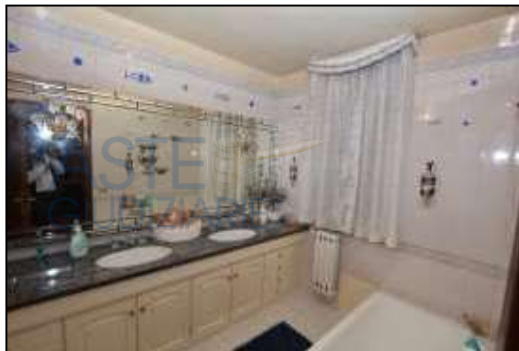


All. 13 – Foto 8 Salone (1)

- una camera (1) (Allegati 16 e 13 – foto 9);
- un wc bagno (1) (Allegati 16 e 13 – foto 10);



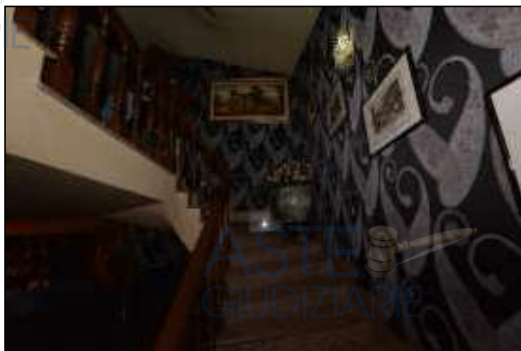
AII. 13 – Foto 9 Camera (1)



AII. 13 – Foto 10 Wc bagno (1)

Piano primo (catastalmente piano rialzato):

- Dal corpo scala interno (Allegato 16 e 13 – foto 11)
- si accede a:
- un grande Salone (2) (Allegato 16 e 13 – foto 12 e 13);
 - una camera (2) (Allegati 16 e 13 – foto 14);



AII. 13 – Foto 11 Corpo scala



AII. 13 – Foto 12 Salone (2)



AII. 13 – Foto 13 Salone (2)



AII. 13 – Foto 14 Camera (2)



- una camera (3) con Wc bagno (2) in camera (Allegati 16 e 13 – foto 15 e 16);
- una camera (4) con Wc doccia (3) in camera (Allegati 16 e 13 – foto 17 e 18);



All. 13 – Foto 15 Camera (3)



All. 13 – Foto 16 Wc bagno (2)



All. 13 – Foto 17 Camera (4)



All. 13 – Foto 18 Wc doccia (1)

- una grande balcone (1) con scalinate verso l'ingresso del complesso immobiliare e verso le dependance e la piscina (Allegati 16 e 13 – foto 19, 20, 21 e 22);



All. 13 – Foto 19 Balcone (1) di primo piano



All. 13 – Foto 20 Balcone (1) di primo piano





All. 13 – Foto 21 Scalinata di accesso



All. 13 – Foto 22 Scalinata di accesso

- una balcone (2) accessibile dalle camere (3) e (4) (Allegati 16 e 13 – foto 23);



All. 13 – Foto 23 Balcone (2) di primo piano

Piano secondo (catastalmente piano mansarda):

- corridoio di disimpegno (Allegati 16 e 13 – foto 24);
- una camera (5) con accesso al balcone (3) (Allegati 16 e 13 – foto 25 e 26);
- una camera (6) con accesso al balcone (3) (Allegati 16 e 13 – foto 27 e 26);



All. 13 – Foto 24 Corridoio



All. 13 – Foto 25 Camera (5)



All. 13 – Foto 26 Balcone (3)



All. 13 – Foto 27 Camera (6)

- una camera (7) con accesso alla terrazza (1) (Allegati 16 e 13 – foto 28 e 29);
- una camera (8) con accesso alla terrazza (2) (Allegato 16 e 13 – foto 30);
- un Wc bagno (3) (Allegati 16 e 13 – foto 31);
- un Wc doccia (2) (Allegati 16 e 13 – foto 32).



All. 13 – Foto 28 Camera (7)



All. 13 – Foto 29 Terrazza (1)



All. 13 – Foto 30 Camera (8)



All. 13 – Foto 31 Wc bagno (3)





All. 13 – Foto 32 Wc doccia (2)

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti

L'immobile si trova in buono stato di conservazione.

Attestato di prestazione energetica: non è stato consegnato dall'esecutato. Il costo stimato per il rilascio ammonta a € 400,00.



All. 16 – Planimetrie di rilievo dei tre livelli della villa

Dati metrici

La superficie commerciale dell'immobile è costituita dalla somma della superficie utile, dall'area occupata dai muri interni ed esterni compresi, i vani di apertura di porte e finestre, più il 50% della superficie occupata dai muri di confine, più il 30% della superficie di balconi e terrazzi (fino a mq. 25. nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25), più il 50% della superficie di logge e verande, più il 35% della superficie del posto auto coperto, più il 50% dell'eventuale box auto, più il 15% della superficie della pertinenza destinata ad uso



esclusivo e sommato il 10% della quota afferente l'unità immobiliare dello spazio in comune condominiale - moltiplicata per il valore commerciale al metro quadro dell'immobile, ricavato da un valore noto o presunto, che immobili dello stesso tipo hanno nella stessa o in zone analoghe.

Superficie lorda vani principali p.t + 1°p. + 2°p. = $m^2(206,00 + 187,00 + 106,00) = 499,00 m^2$

Superficie balconi/terrazzi = $129,00 m^2$

	Superficie Lorda	coeff. di adeguamento superficie	Superficie Commerciale [m ²]
Superficie lorda vani principali	499,00	100%	499,00
Superficie balconi m ² = 129,00			
di cui 25,00 m ² calcolati al 30%	25,00	30%	7,50
e 129,00 – 25,00 m ² al 10%	104,00	10%	10,40
		Tot	in c.t. 517,00

La superficie convenzionale dell'immobile è data dalla superficie utile dei vani interni, sommata al 25% della superficie di balconi, terrazze e cantine, al 50% della superficie delle autorimesse singole, al 15% degli spazi destinati ad uso esclusivo, al 20% della superficie dei posti auto scoperti e al 10% della quota verde condominiale; il risultato va maggiorato del 20% se inferiore a mq 46 o del 10% se inferiore a mq 71.

Superficie utile vani principali = p.t + 1°p. + 2°p. = $m^2(182,00 + 167,00 + 87,00) = 436,00 m^2$

Superficie convenzionale

	Superficie Utile	coeff. di adeguamento superficie	Superficie Commerciale [m ²]
Superficie utile vani principali	436,00	100%	436,00
Superficie balconi m ² = 129,00			



di cui 25,00 m ² calcolati al 25%	25,00	25%	6,25
e 129,00 – 25,00 m ² al 10%	104,00	10%	10,40
	<u>Tot</u>		<u>in c.t. 453,00</u>

Riepilogando:**Superficie convenzionale:** 453,00 m².**Superficie commerciale:** 517,00 m²**Altezza utile interna:** piano terra = 2,60 m; 1° piano = 2,90; 2° piano = da 2,05 a 3,25 m.

IMMOBILE “2.”

2. autorimessa sita in Palermo, Via Deianira n. 1 (catastralmente Via Pallavicino) piano terra, iscritta al N.C.E.U. al Fg. 11 p.lla 1197 sub 4, cat. C/6 (Autorimessa), Consistenza: 51 m² (Superficie catastale totale: 51 m²) (Allegati 4 e 17);

Tipologia: Autorimessa (C/6).**Caratteristiche strutturali:** struttura intelaiata in calcestruzzo di cemento armato.**Accessi:**

- vialetto carrabile (Allegati 18 e 13 – foto 33);

Dall'elaborato planimetrico (Allegato 11) e dall'elenco subalterni della particella 1197 del Foglio 11 (Allegato 15), si rileva sono pertinenze dei subalterni 2, 4, 5, 7, 8 i seguenti beni comuni non censibili: subalterno 1 (giardino, centrale termica, locale autoclave) e subalterno 6 (piscina).

Composizione interna

- un box per un'autovettura (Allegato 18 e Allegato 13 – foto 34, 35, 36).



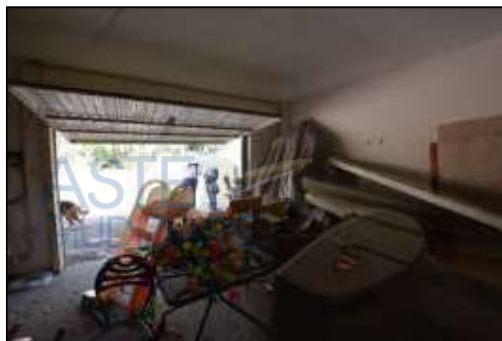
All. 13 – Foto 33 Vialetto carrabile



All. 13 – Foto 34 Ingresso al box



All. 13 – Foto 35 box



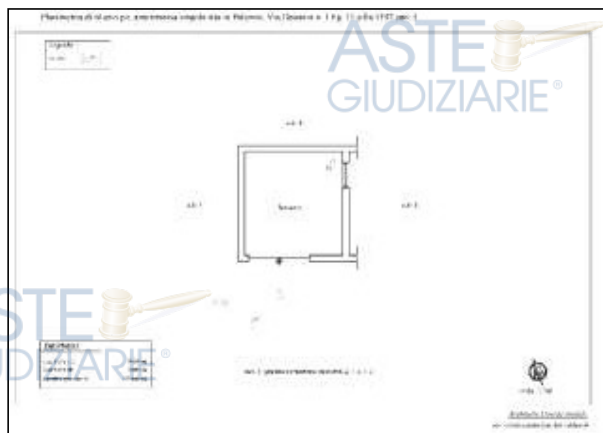
All. 13 – Foto 36 Box

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti

L'immobile si trova in discreto stato di conservazione.

Attestato di prestazione energetica: non previsto.

Planimetria di rilievo dello stato dei luoghi



All. 18 – Planimetria di rilievo del box

Dati metrici

Superficie utile = convenzionale = 24,00 m²

Superficie commerciale = lorda = 29,00 m²

Altezza utile interna = 2,70 m



IMMOBILE “3.”

3. appartamento sito in Palermo, Via Deianira n. 1 (catastalmente Via Pallavicino) piano terra, iscritto al N.C.E.U. al Fg. 11 p.la 1197 sub 5, cat. A/2 (Abitazione di tipo civile), Consistenza: 1,5 vani, Superficie catastale totale 33 m² (totale escluse aree scoperte: 33 m²) (Allegati 5 e 19);

Tipologia: Abitazione di tipo civile (A/2)

Caratteristiche strutturali: struttura intelaiata in calcestruzzo di cemento armato.

Accessi:

L'accesso all'appartamento avviene oltrepassando il cancello carrabile di Via Deianira n. 1 (Allegato 13 – foto 1) percorrendo il vialetto di fronte (Allegato 20 e Allegato 13 – foto 33-37).

Pertinenze:

Dall'elaborato planimetrico (Allegato 11) e dall'elenco subalterni della particella 1197 del Foglio 11 (Allegato 15), si rileva che sono pertinenze dei subalterni 2, 4, 5, 7, 8 i seguenti beni comuni non censibili: subalterno 1 (giardino, centrale termica, locale autoclave) e subalterno 6 (piscina).

Composizione interna

- una cucina-soggiorno (Allegati 20 e 13 – foto 38);
- una camera (Allegati 20 e 13 – foto 39);
- un ripostiglio (Allegati 20 e 13 – foto 40);
- un wc doccia (Allegati 20 e 13 – foto 41);
- un corridoio di disimpegno (Allegati 20 e 13 – foto 42);
- un locale tecnico (Allegati 20 e 13 – foto 43);



All. 13 – Foto 37 ingresso dal vialetto carrabile



All. 13 – Foto 38 cucina-soggiorno





All. 13 – Foto 39 camera



All. 13 – Foto 40 ripostiglio



All. 13 – Foto 41 wc doccia



All. 13 – Foto 42 – corridoio di disimpegno



All. 13 – Foto 43 locale tecnico

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti

L'immobile si trova in cattivo stato di conservazione, in particolare il ripostiglio e il locale tecnico.



Attestato di prestazione energetica: non è stato consegnato dall'esecutato. Il costo stimato per il rilascio ammonta a € 200,00, a seguito del ripristino dell'originaria sagoma come descritto compiutamente nel capitolo riguardante la regolarità urbanistica degli immobili.

Planimetria di rilievo dello stato dei luoghi



All. 20 – Planimetria di rilievo
dell'appartamento

Dati metrici

Superficie utile = convenzionale = 48,00 m²

Superficie commerciale = lorda = 60,00 m²

Altezza utile interna = 2,70 m

.IMMOBILE “4.”

4. appartamento sito in Palermo, Via Deianira n. 1 (catastalmente Via Pallavicino) piano terra, iscritto al N.C.E.U. al Fg. 11 p.lla 1197 sub 7, cat. A/7 (Abitazione in villino), Consistenza: 5,5 vani, Superficie catastale totale 134 m² (totale escluse aree scoperte: 124 m²) (Allegati 6 e 21);

Tipologia: Abitazione in villino (A/7)

Caratteristiche strutturali: struttura intelaiata in calcestruzzo di cemento armato.

Accessi:

L'accesso all'appartamento avviene mediante il cancello carrabile di Via Deianira n. 1 (Allegato 13 – foto 1) percorrendo il vialetto di destra, oltrepassando la villa, girando a sinistra, primo immobile sulla destra (Allegato 22 e Allegato 13 – foto 2-44).

Pertinenze:

Dall'elaborato planimetrico (Allegato 11) e dall'elenco subalterni della particella 1197 del Foglio 11 (Allegato 15), si rileva che sono pertinenze dei subalterni 2, 4, 5, 7, 8 i seguenti beni comuni non censibili: subalterno 1 (giardino, centrale termica, locale autoclave) e subalterno 6 (piscina).



All. 13 – Foto 44 ingresso dal vialetto carrabile

Composizione interna

- un'area esterna coperta di pertinenza esclusiva (Allegati 22 e 13 – foto 45 e 46);
- un soggiorno (Allegati 22 e 13 – foto 47);
- una cucina abitabile (Allegati 22 e 13 – foto 48);
- un corridoio di disimpegno (Allegati 22 e 13 – foto 49);
- un ripostiglio (Allegati 22 e 13 – foto 50);
- una camera (Allegati 22 e 13 – foto 51);
- un wc bagno (Allegati 22 e 13 – foto 52).



All. 13 – Foto 45 ingresso



All. 13 – Foto 46 Area esterna coperta di pertinenza





All. 13 – Foto 47 Soggiorno



All. 13 – Foto 48 Cucina



All. 13 – Foto 49 Corridoio



All. 13 – Foto 50 Ripostiglio adibito a camera



All. 13 – Foto 51 camera da letto



All. 13 – Foto 52 wc bagno

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti

L'immobile si trova in discreto stato di conservazione.

Attestato di prestazione energetica: non è stato consegnato dall'esecutato. Il costo stimato per il rilascio ammonta a € 200,00 a seguito del ripristino dell'originaria sagoma come descritto compiutamente nel capitolo riguardante la regolarità urbanistica degli immobili.

Planimetria di rilievo dello stato dei luoghi



All. 22 – Planimetria di rilievo
dell'appartamento

Dati metrici

Superficie lorda vani principali = 122,90 m²

Superficie area esterna coperta = 47,35 m²

	Superficie Lorda	coeff. di adeguamento superficie	Superficie Commerciale [m ²]
Superficie lorda vani principali	122,90	100%	122,90
Superficie area esterna	47,35	50%	23,65
		<u>Tot</u>	in_c.t. 147,00

Superficie convenzionale

	Superficie Utile	coeff. di adeguamento superficie	Superficie Commerciale [m ²]
Superficie utile vani principali	103,80	100%	103,80
Superficie area esterna	47,35	50%	23,65
		<u>Tot</u>	in_c.t. 127,00

Riepilogando:

Superficie convenzionale: 127,00 m².

Superficie commerciale: 147,00 m²

Altezza utile interna: = 2,90 m.

IMMOBILE “5.”

5. appartamento sito in Palermo, Via Deianira n. 1 (catastalmente Via Pallavicino) piano terra, iscritto al N.C.E.U. al Fg. 11 p.lla 1197 sub 8, cat. A/7 (Abitazione in villino), Consistenza: 4,5 vani, Superficie catastale totale 118 m² (totale escluse aree scoperte: 104 m²) (Allegati 7 e 23);

Tipologia: Abitazione in villino (A/7)

Caratteristiche strutturali: struttura intelaiata in calcestruzzo di cemento armato.

Accessi:

L'accesso all'appartamento avviene mediante il cancello carrabile di Via Deianira n. 1 (Allegato 13 – foto 1) percorrendo il vialetto di destra, oltrepassando la villa, girando a sinistra, secondo immobile sulla destra (Allegato 24 e Allegato 13 – foto 2- 53).

Pertinenze:

Dall'elaborato planimetrico (Allegato 11) e dall'elenco subalterni della particella 1197 del Foglio 11 (Allegato 15), si rileva che sono pertinenze dei subalterni 2, 4, 5, 7, 8 i seguenti beni comuni non censibili: subalterno 1 (giardino, centrale termica, locale autoclave) e subalterno 6 (piscina).

Composizione interna

- un'area esterna coperta di pertinenza esclusiva (Allegati 22 e 13 – foto 45 e 46);
- un soggiorno (Allegati 22 e 13 – foto 47);
- una cucina abitabile (Allegati 22 e 13 – foto 48);
- un corridoio di disimpegno (Allegati 22 e 13 – foto 49);
- un ripostiglio (Allegati 22 e 13 – foto 50);
- una camera (Allegati 22 e 13 – foto 51);
- un wc bagno (Allegati 22 e 13 – foto 52).





All. 13 – Foto 53 ingresso



All. 13 – Foto 54 Area esterna coperta di pertinenza



All. 13 – Foto 55 Area esterna



All. 13 – Foto 56 soggiorno con angolo cottura



All. 13 – Foto 57 Corridoio



All. 13 – Foto 58 Ripostiglio adibito a camera



All. 13 – Foto 59 camera da letto



All. 13 – Foto 60 wc bagno



Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti

L'immobile si trova in discreto stato di conservazione.

Attestato di prestazione energetica: non è stato consegnato dall'esecutato. Il costo stimato per il rilascio ammonta a € 200,00.

Planimetria di rilievo dello stato dei luoghi

**All. 24 – Planimetria di rilievo
dell'appartamento**

Dati metrici

Superficie lorda vani principali= 104,00 m²

Superficie area esterna coperta = 85,25 m²

	Superficie Lorda	coeff. di adeguamento superficie	Superficie Commerciale [m ²]
Superficie lorda vani principali	104,00	100%	104,00
Superficie area esterna	85,25	50%	42,63
		Tot	in_c.t. 147,00

La superficie convenzionale dell'immobile è data dalla superficie utile dei vani interni, sommata al 25% della superficie di balconi, terrazze e cantine, al 50% della superficie delle autorimesse singole, al 15% degli spazi destinati ad uso esclusivo, al 20% della superficie dei posti auto scoperti e al 10% della quota verde condominiale; il risultato va maggiorato del 20% se inferiore a mq 46 o del 10% se inferiore a mq 71.



Superficie convenzionale

Superficie Utile	coeff. di adeguamento superficie	Superficie Commerciale [m ²]
Superficie utile vani principali	100%	88,30
Superficie area esterna	50%	42,63
<u>Tot</u>		<u>in_c.t. 131,00</u>

Riepilogando:**Superficie convenzionale:** 131,00 m².**Superficie commerciale:** 147,00 m²**Altezza utile interna:** = 2,90 m.

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI**Mappali Terreni Correlati alla particella del CF 1197 del foglio 11:**

Foglio 11 - Particella 1197.

IMMOBILE "1."

1. appartamento sito in Palermo, Via Deianira n. 1 (catastralmente Via Pallavicino)
piani S1, terra e primo, iscritto al N.C.E.U. al Fg. 11 p.la 1197 sub 2, cat. A/2
(Abitazione di tipo civile), Consistenza: 20,5 vani, Superficie catastale totale
1210 m² (totale escluse aree scoperte: 1158 m²);

La visura catastale storica (Allegato 3) è conforme a quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Intestatari catastali dell'immobile

Dall'impianto meccanografico del 30/06/1987:

- OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS, c.f. OMISSIS – Proprietà e OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, cf OMISSIS, Proprietà;

Storia catastale

30/06/1987: Impianto meccanografico;

dal 10/02/1992: classamento automatico (n. 162856/1986);

09/11/2015: Variazione - Inserimento in visura dei dati di superficie;

Planimetria catastale: la planimetria catastale (Allegato 14) è conforme con lo stato dei luoghi riscontrato in occasione dei sopralluoghi del 27-28/04/2022 ad eccezioni di una diversa geometria delle scale esterne e della mancata indicazione dei sottotetti dell'ultimo piano (Allegato 16).

IMMOBILE "2."

autorimessa sita in Palermo, Via Deianira n. 1 (catastralmente Via Pallavicino) piano terra, iscritta al N.C.E.U. al Fg. 11 p.lla 1197 sub 4, cat. C/6 (Autorimessa), Consistenza: 51 m², Superficie catastale totale: 51 m²);

La visura catastale storica (Allegato 4) è conforme a quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Intestatari catastali dell'immobile

Dall'impianto meccanografico del 30/06/1987:

- OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS, c.f. OMISSIS – Proprietà e OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, cf OMISSIS, Proprietà;

Storia catastale

30/06/1987: Impianto meccanografico;

dal 10/02/1992: classamento automatico (n. 162856/1986);

09/11/2015: Variazione - Inserimento in visura dei dati di superficie;

Planimetria catastale: la planimetria catastale (Allegato 17) non è conforme con lo stato dei luoghi riscontrato in occasione del sopralluogo del 27/04/2022 (Allegato 18) in quanto parte dell'immobile è stato unito con l'adiacente subalterno 5 (anch'esso oggetto di pignoramento).

I costi per la regolarizzazione catastale non sono contabilizzati in quanto dovrà essere ripristinata l'originaria sagoma riportata nelle planimetrie catastali e del condono, al fine di regolarizzare urbanisticamente l'immobile, come compiutamente descritto nel capitolo riguardante la regolarità urbanistica degli immobili.

IMMOBILE "3."

appartamento sito in Palermo, Via Deianira n. 1 (catastalmente Via Pallavicino) piano terra, iscritto al N.C.E.U. al Fg. 11 p.lla 1197 sub 5, cat. A/2 (Abitazione di tipo civile), Consistenza: 1,5 vani, Superficie catastale totale 33 m² (totale escluse aree scoperte: 33 m²)

La visura catastale storica (Allegato 5) è conforme a quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Intestatari catastali dell'immobile

Dall'impianto meccanografico del 30/06/1987:

- OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS, c.f. OMISSIS – Proprietà e OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, cf OMISSIS, Proprietà;

Storia catastale

30/06/1987: Impianto meccanografico;

dal 10/02/1992: classamento automatico (n. 162856/1986);

09/11/2015: Variazione - Inserimento in visura dei dati di superficie;

Planimetria catastale: la planimetria catastale (Allegato 19) non è conforme con lo stato dei luoghi riscontrato in occasione del sopralluogo del 27/04/2022 (Allegato 20) in quanto

all'immobile è stata unita una porzione dell'adiacente subalterno 4 (anch'esso oggetto di pignoramento). I costi per la regolarizzazione catastale non sono contabilizzati in quanto dovrà essere ripristinata l'originaria sagoma riportata nelle planimetrie catastali e del condono, al fine di regolarizzare urbanisticamente l'immobile, come compiutamente descritto nel capitolo riguardante la regolarità urbanistica degli immobili.

IMMOBILE "4."

appartamento sito in Palermo, Via Deianira n. 1 (catastalmente Via Pallavicino) piano terra, iscritto al N.C.E.U. al Fg. 11 p.lla 1197 sub 7, cat. A/7 (Abitazione in villino), Consistenza: 5,5 vani, Superficie catastale totale 134 m² (totale escluse aree scoperte: 124 m²)

La visura catastale storica (Allegato 6) è conforme a quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Intestatari catastali dell'immobile

Dall'impianto meccanografico del 30/06/1987:

- OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS, c.f. OMISSIS – Proprietà e OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, cf OMISSIS, Proprietà;

Storia catastale

30/06/1987: Impianto meccanografico;

10/02/1992: classamento automatico (n. 162856/1986);

08/02/1996: Variazione – in atti da 19/3/1996 divisione ampliamento (n. 30984/1996);

09/11/2015: Variazione - Inserimento in visura dei dati di superficie;

Planimetria catastale: la planimetria catastale (Allegato 21) è conforme con lo stato dei luoghi riscontrato in occasione del sopralluogo del 28/04/2022 (Allegato 22) ad eccezione di una piccola finestra collocata nella parete Sud-Est del ripostiglio. Saranno conteggiati i



costi per la regolarizzazione catastale, pari a € 1.500,00, in quanto dovrà essere ripristinata l'originaria sagoma riportata nella planimetria del condono 17209 del 10/10/1986 (Allegati 27 e 28), per regolarizzare urbanisticamente l'immobile (vedi capitolo riguardante la regolarità urbanistica degli immobili).

IMMOBILE "5."

appartamento sito in Palermo, Via Deianira n. 1 (catastalmente Via Pallavicino) piano terra, iscritto al N.C.E.U. al Fg. 11 p.lla 1197 sub 8, cat. A/7 (Abitazione in villino), Consistenza: 4,5 vani, Superficie catastale totale 118 m² (totale escluse aree scoperte: 104 m²)

La visura catastale storica (Allegato 7) è conforme a quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Intestatari catastali dell'immobile

Dall'impianto meccanografico del 30/06/1987:

- OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS, c.f. OMISSIS – Proprietà e OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, cf OMISSIS, Proprietà;

Storia catastale

30/06/1987: Impianto meccanografico;

10/02/1992: classamento automatico (n. 162856/1986);

08/02/1996: Variazione – in atti da 19/3/1996 divisione ampliamento (n. 30984/1996);

09/11/2015: Variazione - Inserimento in visura dei dati di superficie;

Planimetria catastale: la planimetria catastale (Allegato 23) è conforme con lo stato dei luoghi riscontrato in occasione del sopralluogo del 28/04/2022 (Allegato 24) ad eccezione della presenza di una finestra nel ripostiglio. La regolarizzazione catastale, tramite DOCFA, andrà effettuata congiuntamente con la definizione dell'istanza di condono prot. 1904/1995



(Allegato 29) descritta nel capitolo riguardante la regolarità urbanistica.

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena proprietà di un complesso immobiliare sito in Via Deianira n. 1 a Mondello, iscritto al N.C.E.U. di Palermo al Foglio 11, particella 1197. Il lotto è costituito da una villa che si sviluppa su tre livelli (catastalmente: piano seminterrato, piano rialzato e piano mansarda), da un garage (subalterno 4), da un piccolo appartamento adiacente al garage (subalterno 5), da una dependance (subalterno 8) oltre giardino, centrale termica, locale autoclave e piscina di pertinenza.

- La villa (N.C.E.U. Foglio 11, particella 1197, subalterno 2) che è oggetto di condono non ancora definito, è così costituita: al piano seminterrato (di fatto piano terra) si trovano la cucina, il soggiorno, un ampio salone, la scala interna e l'ascensore (non funzionante).
- La dependance (identificata con il subalterno 8) è composta da un'area esterna coperta, da un soggiorno cucina, da una camera da letto, da un ripostiglio e da un wc bagno. Anche questo immobile è oggetto di condono non definito.
- È presente un corpo basso dove si trova il garage (subalterno 4) e un piccolo appartamento (subalterno 5), che sono oggetto di condono, oltre locale autoclave adiacente alla piscina di pertinenza esclusiva.
- Gli immobili, che ricadono all'interno del giardino di pertinenza (subalterno 1 BCNC), confinano a Nord-Ovest con particelle 1209 e 1198, a Nord con particella 2189, a Est con particelle 1210 e 1196, a Sud con via Deianira e a Ovest con particella 1195.

È da precisare che parte della viabilità interna e parte delle aree comuni degli altri immobili oggetto di pignoramento, ricadono al di fuori della particella 1197 (Allegato 8 e Allegato 12 - particelle 1199 e 1201 di proprietà degli esecutati e 1198, 1200 e 1209, 1210 e 1196 di proprietà di terzi) e quindi si dovrà procedere con la delimitazione dei confini.



È inoltre presente una seconda dependance (subalterno 7) che parzialmente è irregolare urbanisticamente. La porzione d'immobile regolarizzabile è quella indicata nel grafico allegato all'istanza di condono 17209 del 1986 (Allegato 28 porzione di dependance a destra, vani G, H, I, L), costituita da cucina, soggiorno, camera, wc, corridoio e portico coperto.

Originariamente per la realizzazione della villa, il Comune di Palermo rilasciava Concessione edilizia n. 1253 del 13/01/1979 (Allegati 25 e 26). Successivamente per regolarizzazione delle difformità della villa (sub. 2) e per la realizzazione dei corpi bassi e delle pertinenze, è stata presentata istanza di condono prot. 17209 del 10/10/1986 (Allegati 27 e 28), allo stato ancora non definita. Per la regolarizzazione di modifiche e ampliamenti nella dependance identificata con il subalterno 8 è stata presentata istanza di condono Pratica N. 1904/95, anch'essa non definita (Allegato 29). Infine per la regolarizzazione della dependance identificata con il subalterno 7 è stata presentata istanza di condono Pratica N. 1905/95, denegata (Allegato 30).

Non è stato rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità.

Al fine di regolarizzare gli immobili dovrà essere ripristinata l'originaria la sagoma del garage (subalterno 4), dell'appartamento (subalterno 5) e della porzione di subalterno 3 (oggi subalterno 7) come da grafici allegati all'istanza di sanatoria prot. 17209/86 (Allegato 28).

I costi per la definizione dei condoni prot. 17209 del 10/10/1986, pratica n. 1904/95, degli onorari per i tecnici, per le opere edili di ripristino, per gli oneri comunali e catastali, per le SCA, per gli A.P.E. e per la delimitazione dei confini, sono stimati in €220.000,00.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERA PROPRIETÀ: €1.495.000,00
(unmilionequattrocentonovantacinquemila/00).

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

Il grezzo di un costruendo fabbricato unifamiliare oggetto di concessione edile numero 1253



del 13/01/1979 è pervenuto per l'intero agli esecutati OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS, c.f. OMISSIS – Proprietà e OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, cf OMISSIS, Proprietà, tramite atto di compravendita del 06/08/1985 in Notaio dottor Enrico Mirto, notaio in Palermo, Rep. 104105 (Allegato 1), trascritto alla Conservatoria di Palermo il 30/08/1985 ai nn. 30882/23937 (Allegato 2) da potere della società OMISSIS, con sede di esercizio in OMISSIS, cf OMISSIS. I restanti immobili sono stati realizzati senza titolo dall'Esecutato, OMISSIS e successivamente sono state presentate istanze di condono non definite (prot. 17209/86 e Pratica N. 1904/95).

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

Per la realizzazione del corpo originario della villa, il Comune di Palermo rilasciava Concessione edilizia n. 1253 del 13/01/1979 (Allegati 25 e 26). Successivamente per la regolarizzazione delle difformità della villa (subalterno 2) e per la realizzazione dei corpi bassi e delle pertinenze, è stata presentata istanza di condono prot. 17209 del 10/10/1986 (Allegati 27 e 28), allo stato ancora non definita. A seguito di modifiche e ampliamenti nella dependance identificata con il subalterno 8 è stata presentata istanza di condono Pratica N. 1904/95, anch'essa non definita (Allegato 29). Infine per la regolarizzazione della dependance identificata con il subalterno 7 è stata presentata istanza di condono Pratica N. 1905/95, allo stato denegata (Allegato 30). È doveroso precisare che quest'ultima pratica di condono è stata denegata, come la 1904/95, ma mentre per la 1904/95 è stata disposta la revoca del diniego in quanto l'esecutato ha presentato nei termini richiesta di annullamento del provvedimento di diniego con l'integrazione degli oneri (Allegato 29 – protocollo 2182 del 29 Gen. 2001), nella pratica 1905/95 questa integrazione manca. Analizzando però la pratica 1904/95, si rinviene all'interno la richiesta di annullamento del provvedimento di diniego con allegati bollettini della pratica 1905/95 (Allegato 31 – protocollo 2181 del 29 Gen. 2001).



Non essendo stata disposta la revoca del diniego per la pratica 1905/95, si procederà senza valutare la porzione dell'immobile oggetto di sanatoria (porzione di subalterno 3, oggi subalterno 7), detraendo i costi per il ripristino come da grafici allegati all'istanza di condono prot. 17209/1986 (Allegato 28 - porzione di immobile a destra della dependance e Allegato 32).

I costi per la definizione dell'istanza di condono prot. 17209 del 10/10/1986 e condono Pratica N. 1904/95, degli onorari per i tecnici, per le opere edili di ripristino, per gli oneri comunali e catastali, per le SCA, per gli A.P.E. e per la delimitazione dei confini sono stimati in € 220.000,00 che sono detratti dal valore stimato per il lotto 1.

Non è stato rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità.

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

Gli immobili al momento dei sopralluoghi erano occupati dagli esecutati e dai loro figli.

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

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

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

- regolarizzazione edilizio-urbanistica, catastale, A.P.E. come descritto nel capitolo relativo alla regolarità urbanistica per un totale di € **220.000,00**.

I suddetti costi sono stati detratti dal valore di mercato dell'immobile.

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e dalle ispezioni ipotecarie estratte dallo scrivente Esperto in data 16/09/08/2024 (Allegato 33) sugli immobili pignorati relativi al presente lotto gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

1. pignoramento trascritto il 16 settembre 2020 ai numeri 37203/26266, a favore del OMISSIS, di OMISSIS, codice fiscale OMISSIS, e contro OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS e OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS, per la quota di un mezzo ciascuno, gravante, tra l'altro, sull'intera proprietà degli immobili lotto 1 della procedura esecutiva;

2. pignoramento immobiliare in rettifica alla trascrizione del 16 settembre 2020 ai numeri 37203/26266, trascritto il 10 novembre 2020 ai numeri 45950/33047, a favore del OMISSIS, di OMISSIS, codice fiscale OMISSIS, e contro OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS e OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS, per la quota di un mezzo ciascuno, gravante, tra l'altro, sull'intera proprietà degli immobili lotto 1 della procedura esecutiva.

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

Il bene non ricade su suolo demaniale (Allegato 34).

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

Dall'atto di compravendita non risulta che gli immobili siano gravati da censo, livello, uso civico ecc. (Allegato 1).

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

Non si conoscono eventuali spese di gestione del complesso immobiliare.

QUESITO N. 12. VALUTAZIONE DEI BENI E CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile suindicato, lo scrivente utilizzerà il criterio di stima di seguito specificato:

Valutazione sulla base dei prezzi medi di mercato (metodo sintetico).

Si basa sulla comparazione dei prezzi di mercato di fabbricati analoghi, desunti dall'attuale mercato immobiliare e riferiti ad un preciso parametro unitario (nel caso in specie il metro quadrato utile). La superficie commerciale dell'immobile è costituita dalla somma della superficie utile, dall'area occupata dai muri interni ed esterni compresi i vani di apertura di porte e finestre, più il 50% della superficie occupata dai muri di confine, più il 30% della superficie di balconi e terrazze, più il 25% della superficie di mansarde e soffitte, più il 20% della superficie del posto auto scoperto, più il 50% dell'eventuale box auto, più il 15% della superficie della pertinenza destinata ad uso esclusivo e sommato il 10% della quota afferente l'unità immobiliare dello spazio in comune condominiale. Il risultato viene moltiplicato per



il valore commerciale al mq dell'immobile, ricavato da un valore noto o presunto, che immobili dello stesso tipo hanno nella stessa o in zone analoghe.

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

La superficie commerciale degli immobili non terrà conto della porzione di subalterno 7 la cui sanatoria allo stato è denegata (Allegato 30).

	Superficie Lorda	coeff. di adeguamento superficie	Superficie Commerciale [m ²]
Superficie lorda vani principali sub 2	499,00	100%	499,00
Superficie lorda vani principali app.to sub 5 ⁽¹⁾	29,00	100%	29,00
Superficie lorda vani principali dependance sub 7 ⁽¹⁾	103,00	100%	103,00
Superficie lorda dependance sub 8	104,00	100%	104,00
Sup. balconi/terrazzi sub 2=190m ²			
Sup. porticato dependance sub 7 ⁽¹⁾ =67 m ²			
Sup. porticato dependance sub 8=85 m ²			
di cui 25,00 m ² calcolati al 30%	25,00	30%	7,25
e 190,00+67+85-25,00 m ² al 10%	371,00	10%	37,10
Superficie lorda garage sub 4 ⁽¹⁾	60,00	50%	30,00
Sup. giardino e pertinenze 3.670,00 m ²			
calcolati a partire dal quintuplo dei vani principali = 5 x (499+29+103+104)=3675 m ² (vedi tabella AdE in Allegato 40 per cat. A/7 e A/8 ²⁾	3.670,00	0%	0,00
	<u>Tot</u>		<u>in_c.t. 804,00 m²</u>
<u>Superficie commerciale = 804,00 m²</u>			

La superficie convenzionale dell'immobile è data dalla superficie utile dei vani interni, sommata al 25% della superficie di balconi, terrazze e cantine, al 50% della superficie delle autorimesse singole, al 15% degli spazi destinati ad uso esclusivo, al 20% della superficie dei

¹ Superficie ricavata dall'istanza di condono prot. 17209 del 10/10/1986 (Allegati 27 e 28).

² https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/449106/allegato%2Btabella%2Bcalcolo%2Bsuperficie%2Bunita_allegato_23122019.xlsx/.



posti auto scoperti e al 10% della quota verde condominiale; il risultato va maggiorato del 20% se inferiore a mq 46 o del 10% se inferiore a mq 71.

	Superficie Utile	coeff. di adeguamento superficie	Superficie convenzionale [m ²]
Superficie utile vani principali sub 2	436,00	100%	436,00
Superficie utile app.to sub 5	26,32	100%	26,32
Superficie utile dependance sub 7	85,98	100%	85,98
Superficie utile dependance sub 8	88,30	100%	88,30
Sup. balconi/terrazze sub 2 = 190 m ²			
Sup. porticato dependance sub 7 ⁽¹⁾ =67 m ²			
Sup. porticato dependance sub 8=85 m ²			
di cui 25,00 m ² calcolati al 25%	25,00	25%	6,25
e 190,00+67+85-25,00 m ² al 10%	371,00	10%	37,10
Superficie utile garage sub 4	50,50	50%	25,25
Sup. giardino e pertinenze 3.670,00 m ² calcolati a partire dal quintuplo dei vani principali = 5x(499+29+103+104)=3675 m ²	3.670,00	0%	0,00
	Tot	in_c.t.	705,00 m²

Superficie convenzionale = 705,00 m²

Determinazione della scala dei prezzi noti

Dalla consultazione dei Valori Immobiliari Dichiarati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Allegato 35), dal sito del borsinoimmobiliare.it (Allegato 36), dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Allegato 37) e dai valori richiesti dalle Agenzie immobiliari (Allegato 38), risulta che i valori al metro quadro per appartamenti in zona Mondello Valdesi, si attestano tra i seguenti valori:

- Valori Immobiliari Dichiarati = 3.174,80 €/m²;
- Borsinoimmobiliare.it = 2.561,00 €/m²;
- OMI 2.775,00 €/m².

- Valori richiesti dalle Agenzie Immobiliari = 2.705,00 €/m². Stante lo sconto medio sul prezzo richiesto per le compravendite, pari a circa l'8,5%, ricavato dal Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia, pubblicato da Banca d'Italia (Allegato 39), avremo un valore massimo al metro quadro pari a €/m² 2.705,00 €/m² – (2.705,00 €/m² x 8,5%) = €/m² 2.475,08.

Per cui avremo un valore medio al metro quadro pari a: (3.174,80 + 2.561,00 + 2.775,00 + 2.475,08)/4 = 2.746,47 €/m².

Applicando i coefficienti correttivi relativi agli immobili³ avremo:

- Edificio: caratteristiche estetiche 1,010;
- Edificio: caratteristiche sociali 1,010;
- Edificio: conservazione 0,997;
- Alloggio: aspetti funzionali 1,079;
- Alloggio: varianti estetiche 1,000;
- Alloggio: varianti posizionali 0,925;
- Coefficiente dimensionale 0,80;

coefficiente correttivo = 1,010 x 1,010 x 0,997 x 1,079 x 1,000 x 0,925 x 0,80 = 0,812.

Data la superficie commerciale pari a 1.181,00 m² e determinati i coefficienti correttivi, **il più probabile valore di stima dell'immobile è di euro:**

$$V_i = V_c \cdot S_c \cdot \delta = \text{€/m}^2 2.746,47 \times \text{m}^2 804,00 \times 0,812 = \underline{\underline{\text{€1.793.027,45}}}.$$

Dove: V_i (valore immobile), V_c (valore commerciale), S_c (superficie commerciale totale) e δ (coefficienti correttivi).

Al suddetto valore, andranno detratti i costi per la regolarizzazione urbanistica, catastale, APE e per le opere murarie pari a €220.000,00.

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di = €1.793.027,45 - €220.000,00 = **€1.573.027,45**
(unmilione cinquecentosettantatremila ventisette/45 euro).

PREZZO A BASE D'ASTA

³ Graziano Castello, Stima degli immobili, pagg. da 72 a 80, Dario Flaccovio Editore.



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

Pertanto il **prezzo a base d'asta** è pari a:

€1.573.027,45 – 5% di €1.573.027,45 = in c.t. **€1.495.000,00**

(unmilionequattrocentonovantacinquemila/00).

QUESITO N. 13. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA DELLA QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

Non vi sono quote indivise in quanto i beni sono stati pignorati per l'intera proprietà.

ELENCO ALLEGATI:

1. Atto di cv Notaio Mirto Rep. 104105 del 1985;
2. NT atto di cv RG 30882 – RP 23937 del 30/08/1985;
3. visura catastale Foglio 11 Particella 1197 Subalterno 2;
4. visura catastale Foglio 11 Particella 1197 Subalterno 4;
5. visura catastale Foglio 11 Particella 1197 Subalterno 5;
6. visura catastale Foglio 11 Particella 1197 Subalterno 7;
7. visura catastale Foglio 11 Particella 1197 Subalterno 8;
8. sovrapposizione particelle catastali con ortofoto satellitare;
9. ortofoto satellitare;
10. estratto di mappa Foglio 11, p.lla 1197;
11. elaborato planimetrico p.lla 1197 del Foglio 11;
12. altre particelle terreni di proprietà aliena;
13. documentazione fotografica;
14. planimetria catastale Foglio 11 Particella 1197 Subalterno 2;
15. elenco subalterni p.lla 1197 del Foglio 11;
16. planimetrie di rilievo Foglio 11 Particella 1197 Subalterno 2;
17. planimetria catastale Foglio 11 Particella 1197 Subalterno 4;
18. planimetria di rilievo Foglio 11 Particella 1197 Subalterno 4;
19. planimetria catastale Foglio 11 Particella 1197 Subalterno 5;



20. planimetria di rilievo Foglio 11 Particella 1197 Subalterno 5;
21. planimetria catastale Foglio 11 Particella 1197 Subalterno 7;
22. planimetria di rilievo Foglio 11 Particella 1197 Subalterno 7;
23. planimetria catastale Foglio 11 Particella 1197 Subalterno 8;
24. planimetria di rilievo Foglio 11 Particella 1197 Subalterno 8;
25. concessione edilizia 1253 del 13/01/1979;
26. grafici di progetto della concessione edilizia 1253 del 13/01/1979;
27. fascicolo di condono 17209 del 10/10/1986;
28. grafici del fascicolo di condono 17209 del 10/10/1986;
29. fascicolo di condono 1904 del 10/02/1995;
30. fascicolo di condono 1905 del 10/02/1995;
31. istanza con integrazione oneri fascicolo di condono 1905 del 10/02/1995;
32. aerofotogrammetria SAS del marzo 1987;
33. ispezioni ipotecarie Foglio 11 Particella 1197 Subalterni 2, 4, 5, 7, 8;
34. Certificato di Destinazione Urbanistica Foglio 11 Particella 1197;
35. valori immobiliari dichiarati nelle compravendite;
36. quotazioni borsinoimmobiliare.it settembre 2024;
37. valori OMI 2° semestre 2023;
38. annunci agenzie immobiliari;
39. sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia;
40. tabella AdE per il calcolo della superficie delle unità censite nelle categorie A/7 e A/8.

Palermo, 18 settembre 2025

L'ESPERTO STIMATORE
ARCH. DAVIDE GENTILE