

ASTE GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.ES. N. 228/2022
GIUDICE DOTT. FABRIZIO MINUTOLI

CREDITORE PROCEDENTE: AMCO - Asset Management Company
DEBITORE: XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX

ASTE GIUDIZIARIE®

PERIZIA DI STIMA



ASTE GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO COSTITUITO DA:
Intera proprietà dell'appartamento per civile abitazione sito in Palermo, Via Chiappara al Carmine n. 101, piano 1, identificato al N.C.E.U. di Palermo al foglio 137, particella 1010, sub 4, cat. A/4.

ASTE GIUDIZIARIE®

Il Tecnico incaricato dal G.E.
Ing. Paolo Caramazza

Sommarario

1. PREMESSA	1
2. CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO	1
3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	2
4. QUESITO N.1: "identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento"	2
5. QUESITO N.2: "elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto".	4
7. QUESITO N.4: "procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto".	15
8. QUESITO N.5: "procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato".	15
9. QUESITO N.6: "verificare la regolarità dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico".	16
10. QUESITO N.7: "indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile".	19
11. QUESITO N.8: "specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene".	19
12. QUESITO N.9: "verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale".	20
13. QUESITO N.10: "verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo".	20
14. QUESITO N.11: "fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso".	20
15. QUESITO N.12: "procedere alla valutazione dei beni".	21
16. VALORE FINALE DI STIMA DELL'INTERO LOTTO.	23
17. QUESITO N.13: "procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota".	23





TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.Es. N. 228/2022

* * * * *



PERIZIA DI STIMA



LOTTO UNICO COSTITUITO DA:

INTERA PROPRIETÀ DELL'APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE SITO IN PALERMO, VIA S VIA CHIAPPARA AL CARMINE N. 101, PIANO 1, IDENTIFICATO AL N.C.E.U. DI PALERMO AL FOGLIO 137, PARTICELLA 1010, SUB 4, CAT. A/4.



* * * * *



1. PREMESSA

In data 04/01/2024 il Giudice dell'Esecuzione Fabrizio Minutoli nominava il sottoscritto ing. Paolo Caramazza esperto stimatore per la stima del bene pignorato nel procedimento R.G.Es. n.228/2022.

In data 08/01/2024 lo scrivente accettava l'incarico depositando telematicamente il verbale di accettazione dell'incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. .

2. CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO

Nel DECRETO DI NOMINA DELL'ESPERTO PER LA STIMA DEI BENI PIGNORATI il Giudice dell'Esecuzione chiedeva allo scrivente di:

- effettuare il CONTROLLO PRELIMINARE: *“verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 C.P.C. ”;*
- rispondere ai seguenti 13 quesiti:
 - QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.
 - QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.
 - QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.
 - QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.
 - QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.
 - QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.
 - QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.
 - QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.



- QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.
- QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.
- QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.
- QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.
- QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente ha provveduto ad esaminare la documentazione agli atti depositata telematicamente dal creditore procedente ed ha compilato, unitamente al Custode Giudiziario nominato, avv. Alba Tranchina, il MODELLO DI CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE.

Tale modello è stato poi depositato telematicamente dallo scrivente in data 22/03/2024.

Nell'ambito della procedura esecutiva in esame sono stati effettuati complessivamente due sopralluoghi presso l'immobile pignorato.

Inoltre lo scrivente, per reperire la documentazione relativa all'immobile pignorato utile allo svolgimento dell'incarico affidatogli, ha avuto contatti con l'Edilizia Privata del Comune di Palermo, con l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali e Servizi di Pubblicità Immobiliare.

4. QUESITO N.1: "identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento".

4.1 DIRITTI REALI: PIENA PROPRIETÀ DEL BENE

Il diritto reale indicato nell'ATTO DI PIGNORAMENTO ("*piena proprietà*") e nella relativa nota di trascrizione (*quota di 1/1*) corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato xxxxxxxx xxxxxxxx nato a xxxxxxxx (xx) il xx.xx.xxxx (cod. fisc. xxxxxxxxxxxxxxxxx) in forza dell'atto di compravendita del 07.12.2012 a rogito del notaio Sergio Tripodo, Rep. 100388/Racc. 14688, trascritto a Palermo il 09.01.2013 ai nn. 371/317.

4.2 BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Dall'ATTO DI PIGNORAMENTO si evince che il bene pignorato oggetto della presente relazione è così identificato: "*Appartamento sito in Palermo, via Chiappara al Carmine n.101, ubicato al primo piano a destra salendo le scale, composto da tre vani ed accessori, confinante con la via Chiappara al Carmine, con via delle Pergole e con proprietà aliena (P G o aventi causa), riportato al N.C.E.U. di Palermo al foglio 137, P.IIa 1010, sub. 4, ZC 1, CAT. A/4, CL. 3, vani 4,5, R.C. 134,80*".

Gli attuali dati di identificazione catastale del bene pignorato coincidono con quelli citati



nell'atto di pignoramento e nel titolo di proprietà.

Ai fini dell'individuazione dell'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto della presente perizia, di seguito si riporta l'esito grafico del raffronto tra la mappa catastale e le foto satellitari reperibili sul web.



Vista satellitare dell'edificio dove si trova l'immobile pignorato (fonte: Google Earth).



Sovrapposizione della mappa catastale su foto satellitare (fonte: ForMaps).





Estratto di mappa catastale dal Geoportale Cartografico Catastale dell'Agenzia delle Entrate.
Vista della Particella 1010 del foglio 137.

4.3 CONFINI DEL BENE.

L'appartamento confina a sud-est con la via Chiappara al Carmine, a nord-est con u.i. aliena di edificio alieno, a sud-ovest in parte con scala condominiale ed in parte con edificio alieno e con pozzo luce, a nord-ovest con immobile alieno.

5. QUESITO N.2: "elenare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto".

Il lotto è costituito da un appartamento sito in Palermo, via Chiappara al Carmine n. 101, piano 1, identificato al N.C.E.U. di Palermo al foglio 137, particella 1010, sub 4, cat. a/4.

L'edificio di cui fa parte, con accesso da un piccolo androne condominiale al civico 101 di via Chiappara al Carmine, è stato realizzato con struttura in muratura portante ed è costituito da un piano terra e da 3 piani soprastanti.

Non sono stati reperiti documenti tecnico progettuali dell'intero edificio.

La planimetria catastale (di impianto) dell'immobile pignorato è stata presentata il 19/12/1939.

Il portoncino di ingresso è in ferro verniciato. Superato il portoncino si trova subito la scala dell'edificio caratterizzata da una pavimentazione in marmo, mentre le pareti interne sono intonacate grezze e prive sostanzialmente di finitura.

I prospetti dell'edificio sono rifiniti con intonaco grezzo privo di finitura; i balconi sono sorretti da mensole in ferro, e dotati di ringhiere in ferro di diverso disegno; gli infissi esterni (porte finestre) sono dotati di persiane.



Prospetto principale dell'edificio sulla via Chiappara al Carmine.



Particolare di una porzione del prospetto posteriore dell'edificio nel pozzo luce (con la finestra del locale WC1).



Portoncino di accesso alle scale



Le scale



Pianerottolo del primo piano.
A destra si accede alla u.i. in esame

L'EDIFICIO, in generale può considerarsi in sufficiente stato di manutenzione.

I prospetti necessitano di manutenzione e di finitura.

5.1 CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA.

L'edificio ricade all'interno di una fascia definita dall'OMI come "CENTRALE", nella zona "VITTORIO EMANUELE-MAQUEDA-TUKORY-RE RUGGERO".

Si tratta di una zona la cui destinazione d'uso degli immobili è *residenziale*, mentre la tipologia prevalente delle abitazioni è di *tipo economico* (categoria catastale A/3).



La via Chiappara al Carmine si trova nelle vicinanze della Stazione Centrale e dell'Università di Palermo (Facoltà di Medicina) e delle strutture ospedaliere Civico e Policlinico, e del famoso mercato di Ballarò. La zona è collegata da mezzi di trasporto pubblici, autobus e metropolitana, ed è servita da varie attività commerciali e scuole.

5.2 INDIVIDUAZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare è attualmente censita al Catasto Urbano di Palermo al foglio 137, particella 1010, sub 4, cat. A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita catastale € 134,80.

L'appartamento si trova al primo piano, a destra salendo le scale, ed è attualmente composto da tre vani più accessori e precisamente: tre camere, una cucina soggiorno, un locale wc con vasca, un ulteriore piccolo locale wc, un balcone.

Per quanto riguarda l'esposizione, la cucina soggiorno ed il WC2 si affacciano sulla via Chiappara al Carmine (prospetto principale dell'edificio) mentre la camera da letto ed il WC1 si affacciano all'interno di un pozzo luce; il vano 2 è privo di finestre; il vano 3 è dotato di una piccola finestra sul pozzo luce.

Di seguito si riportano le superfici e le altezze nette rilevate dei singoli ambienti e la planimetria di rilievo dello stato di fatto dell'immobile ed alcune foto degli ambienti.

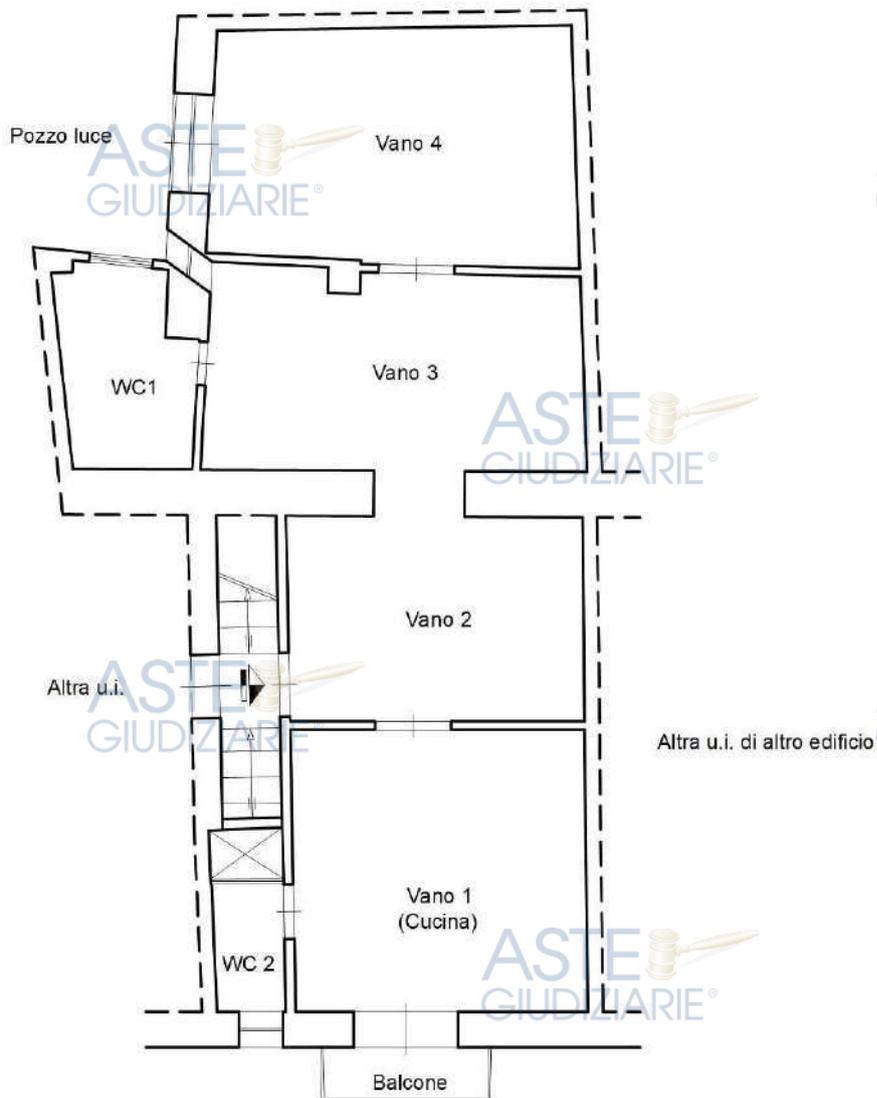
Locale	Sup. Netta	Altezza Netta
Locale 2 (salotto)	10,70 mq ca.	3,66 m ca.
Locale 3 (salotto)	13,20 mq ca.	3,35 m ca. (*)
Locale 4 (letto)	15,10 mq ca.	3,22 m ca.
Locale 1 (cucina - soggiorno)	14,60 mq ca.	3,68 m ca.
Locale WC1	4,40 mq ca.	2,94 m ca. (*)
Locale WC2 (compreso nicchia)	2,20 mq ca.	4,07 m ca. (*)
Sup. netta totale coperta	60,20 mq ca.	

(*) In questi locali una porzione di soffitto è più bassa rispetto all'altezza inserita per la presenza della struttura della scala dell'edificio (cfr. foto).

Balconi	Sup. Netta
Balcone 1 su via Chiappara al Carmine	1,46 mq ca.

In definitiva, la *superficie coperta* attuale dell'immobile, al netto dei muri perimetrali, dei tramezzi, delle soglie e dei balconi, ammonta a circa 60 mq (misura in cifre tonde).

Altra u.i. di altro edificio



Via Chiappara al Carmine

Planimetria dello stato di fatto dell'immobile



Ingresso direttamente sul vano n.2



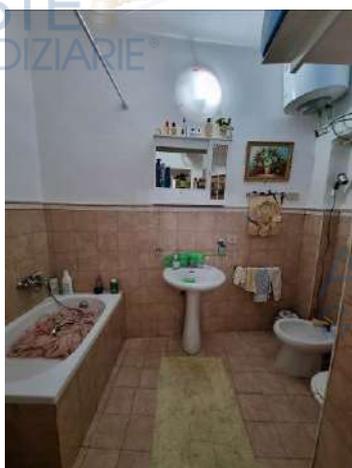
Vano 2.



Vano 3.



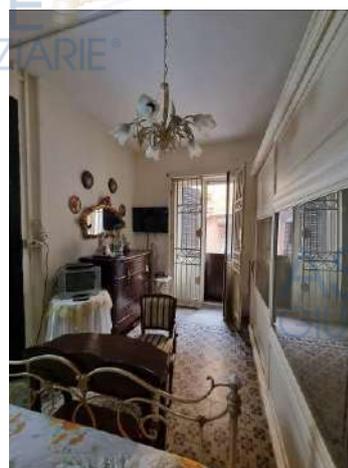
Vano 3.



WC1 con accesso dal vano 3



WC1 con accesso dal vano 3



Vano 4 (camera da letto)





Vano 4 (camera da letto)



Vano 1 (cucina soggiorno)



Vano 1 (cucina soggiorno)



WC2 con accesso dal vano 1 (cucina)



WC2 con accesso dal vano 1 (cucina)



Balcone sul prospetto principale con accesso dal vano 4 (cucina).

DOTAZIONI IMPIANTISTICHE

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico-sanitario, Tv.

Non sono state fornite le certificazioni di conformità degli impianti.



- IMPIANTO ELETTRICO: l'impianto è realizzato in parte sotto traccia, in parte a parete con le condutture elettriche poste dentro canaline plastiche a vista; il quadretto elettrico è ubicato in prossimità del contatore elettrico in cucina.
- IMPIANTO IDRICO SANITARIO: l'impianto è realizzato in buona parte sotto traccia. L'acqua calda sanitaria è prodotta da due scaldabagno elettrici posti nei due locali wc insieme ai due serbatoi di accumulo in plastica. Non esiste un impianto autoclave condominiale. Si è riscontrata la presenza di diversi motorini dell'acqua (elettropompe) posti a valle dei contatori dell'acqua nel vano scala.
- IMPIANTO DI RISCALDAMENTO/RAFFRESCAMENTO: l'immobile è privo di impianto di riscaldamento e di raffrescamento.
- IMPIANTO DEL GAS: non è presente l'impianto gas di città; la cucina viene alimentata da un bombola a gas.
- IMPIANTO TV: presente.

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE.

La PAVIMENTAZIONE interna è quella originaria solamente nella camera da letto (vano 4), mentre nei restanti vani e nei locali wc è stata sostituita con mattoni di ceramica quadrati di diversa dimensione in ogni locale.

Le PARETI ed i SOFFITTI sono stati rifiniti con finiture normali (la parete della cucina e le pareti dei locali wc sono in parte piastrellate); solamente nei vani 2 e 3 (salotto) le pareti sono rifinite con uno stucco che simula una muratura a facciavista (stessa decorazione a mezza altezza la si riscontra nella cucina soggiorno).

Le PORTE INTERNE delle camere sono realizzate con telaio in alluminio e pannellatura opaca e vetro. La porta di ingresso e la porta del WC2 sono in legno (alquanto vestuste).

Gli INFISSI ESTERNI (ad una o due ante) sono quelli realizzati con telaio di alluminio e vetro camera, e dotati di persiane in alluminio verniciato. Gli infissi esterni sono muniti di grate metalliche.



STATO DI MANUTENZIONE

Tutto l'immobile (pavimentazione, pareti, soffitti, impianti) si presenta in sufficiente stato di manutenzione.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile è privo dell'Attestazione di Prestazione Energetica.

Il costo per l'ottenimento dell'attestato da parte di un tecnico certificatore ammonta ad € 200,00. Tale costo è stato inserito tra i costi da portare in detrazione al valore di stima.

IMPIANTI

Si tratta di impianti realizzati in economia. È opportuno richiedere la verifica degli impianti a soggetti abilitati al fine del rilascio della Dichiarazione di Rispondenza di ciascun impianto ai sensi del D.M. 37/2008 e s.m.i.. I costi per il rilascio di tutte le certificazioni impiantistiche possono stimarsi in € 1.300,00 (al netto di eventuali lavori che dovessero rendersi necessari a seguito di puntuali verifiche).

6. QUESITO N.3: "procedere alla identificazione catastale dei beni pignorati".

6.1. DOCUMENTAZIONE ACQUISITA.

È stata acquisita la seguente documentazione catastale:

- planimetria catastale dell'appartamento (agli atti del Catasto dal 19/12/1939);
- visura storica al catasto Fabbricati;
- estratto di mappa catastale.

L'immobile pignorato è attualmente così identificato al Catasto:

COMUNE DI PALERMO - CATASTO FABBRICATI							
Fg.	P.IIa	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
137	1010	4	A/4	3	4,5 vani	Totale: 71 mq Totale escluse aree scoperte: 71 mq	€ 134,80

RICOSTRUZIONE DELLA STORIA CATASTALE DEL BENE

I passaggi catastali intervenuti al Catasto Fabbricati dall'impianto meccanografico sono i seguenti¹.

Situazione della u.i. dal	Fg.	P.IIa	Sub.	Categ.	Dati derivati da
08/05/2024	137	1010	4	A/4	*VARIAZIONE DEL 08/05/2024 PRATICA N. PA0066668 IN ATTI DAL 08/05/2024 PROTOCOLLO NSD N. AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (N. 66668.1/2024).
01/01/1992	137	1010	4	A/4	VARIAZIONE DEL 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO.
Da Imp. Meccan.	137	1010	4	A/4	Impianto meccanografico del 30/06/1987.

(*) L'Ufficio, su segnalazione dello scrivente, ha provveduto alla rasterizzazione della planimetria del 1939, già agli atti.

VERIFICA DELLA RISPDENZA FORMALE DEI DATI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE, NONCHÉ NEL NEGOZIO DI ACQUISTO, CON LE RISULTANZE CATASTALI

I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nell'atto di compravendita col quale l'esecutato è diventato proprietario dell'immobile corrispondono con le risultanze catastali.

6.2. DIFFORMITÀ TRA LA SITUAZIONE REALE DEI LUOGHI E LA SITUAZIONE RIPORTATA NELLA PLANIMETRIA CATASTALE CORRISPONDENTE.

La PLANIMETRIA CATASTALE dell'immobile è quella originaria d'impianto, la cui presentazione al Catasto risale al 19/12/1939.

In tale planimetria si osserva che il tecnico del catasto, incaricato a quel tempo di esaminare la pratica catastale, ha posto il timbro "disegno imperfetto".

Sempre nella planimetria si osserva che questa non sembra essere stata redatta da un tecnico professionista (non compare infatti il titolo professionale del redattore della planimetria) ma dallo stesso proprietario dell'immobile n.q. di *dichiarante*.

¹ Si rimanda comunque alle visure catastali allegata alla perizia.



Data presentazione: 19/12/1939 - Data: 08/05/2024 - n. T271165 - Richiedente: [redacted]

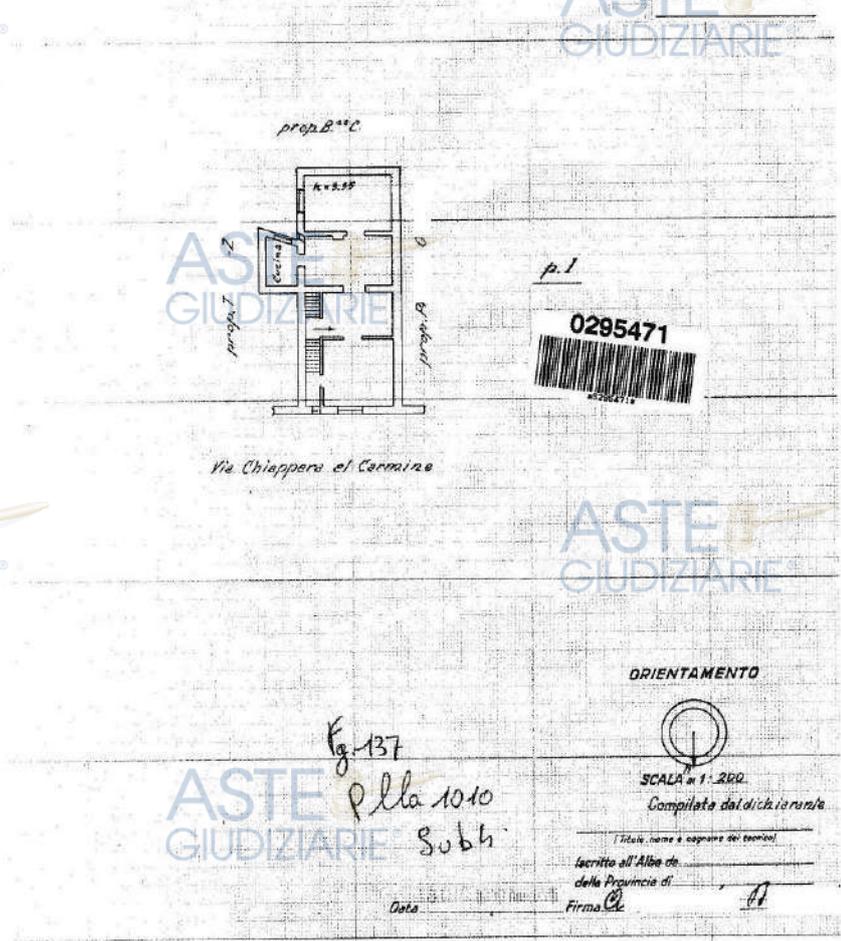
MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI EMBARIALI
ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
 (R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 - XVI N. 652)

Disegno n. lotto **1195**

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
 (R.D.L. 13 aprile 1939, n. 652)

COMUNE _____
 di _____
 Talloncino di riscontro DELLA _____
SCHEDA NUMERO
2409230

AVVERTENZA: Il presente talloncino deve essere lasciato a cura del dichiarante sulle planimetrie (rispondendo da tutti im-possibilita' necessitate con le pro-vede tecniche di prevenzione ad ogni dell'articolo 7 del R. D. L. 13 aprile 1939 - XVI, n. 652.



Ultima planimetria in atti
 Data presentazione: 19/12/1939 - Data: 08/05/2024 - n. T271165 - Richiedente: [redacted]
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

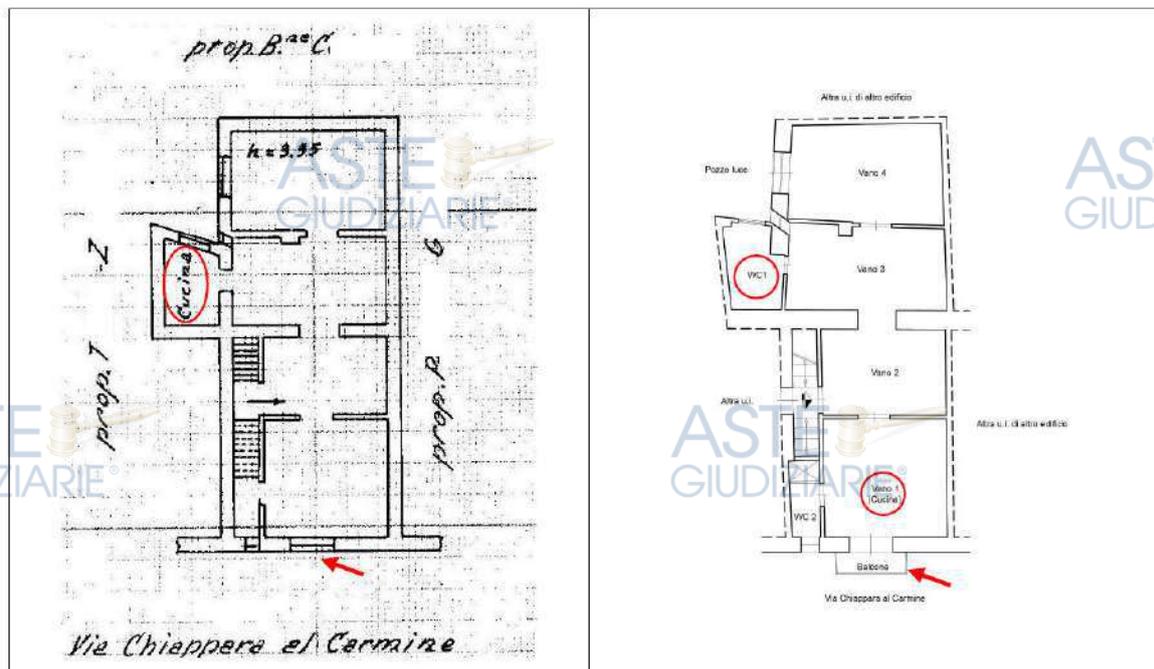
Planimetria catastale dell'appartamento

Di seguito si riporta il confronto tra la planimetria catastale e la planimetria del rilievo dello stato di fatto.



Causa n. 01
 Causa del Fabbricato - Situazione al 08/05/2024 - Comune di PALERMO (0273) - < Foglio 137 - Particella 1010 - Subalterno 4 ->
 VIA CHIAPPARA EL CARMINE n. 101 Piano 1





Dal confronto tra la planimetria catastale e la sagoma del rilevato si osserva che:

- il numero dei locali interni è lo stesso;
- la distribuzione interna è la stessa;
- c'è stato un cambio di destinazione di alcuni locali: al posto dell'**originario locale cucina** è stato realizzato il **locale wc bagno 1**, e l'**attuale cucina (soggiorno)** si trova oggi nel **vano 1** prospiciente la via Chiappara al Carmine (cfr. planimetrie sopra riportate);
- nella planimetria catastale non è stato disegnato ne il **balcone (aggettante) prospiciente la via Chiappara al Carmine**, ne il **balcone a petto (cioè la ringhiera di protezione della porta finestra esistente)**;
- la planimetria catastale è stata disegnata in modo eccessivamente "semplificato": tutti i muri risultano ortogonali tra loro (tranne un muro nell'originario locale cucina) mentre, nella realtà non è proprio sempre così;
- le porte finestre rilevate nel locale 1 e nel locale 4 sono rappresentate graficamente nella planimetria catastale con tre linee, come se fossero state semplici finestre.

6.3. QUANTIFICAZIONE DEI COSTI PER L'ELIMINAZIONE DELLE RISCONTRATE DIFFORMITÀ DA DETRARRE AL VALORE DI STIMA.

Si rimanda al capitolo 9 della presente relazione.

7. QUESITO N.4: “procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto”.

Si riporta lo schema sintetico descrittivo del lotto.

LOTTO UNICO: Piena proprietà di APPARTAMENTO per civile abitazione (cat. A/4) sito in Palermo, via Chiappara al Carmine n. 101, piano primo composto da quattro locali (di cui una cucina soggiorno), un locale wc principale ed un ulteriore piccolo locale wc, un balcone. L'appartamento confina a sud-est con la via Chiappara al Carmine, a nord-est con u.i. aliena di edificio alieno, a sud-ovest in parte con scala condominiale ed in parte con edificio alieno e con pozzo luce, a nord-ovest con immobile alieno. L'immobile è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 137, particella 1010, sub 4. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde perfettamente alla planimetria catastale (in ordine alla presenza del balcone non disegnato in planimetria), e ad altre piccole difformità descritte in relazione. Non è stato rinvenuto alcun titolo edilizio. L'appartamento risulta già esistente nel 1939 (anno di presentazione della planimetria catastale al Catasto).

PREZZO BASE € 59.100,00

(Euro cinquantanovemilacento/00)

8. QUESITO N.5: “procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato”.

Di seguito si propone la ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi al bene pignorato intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e, risalendo a ritroso, il primo passaggio di proprietà in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

Data trascrizione del pignoramento: 21/06/2022.

Ventennio in esame: 21/06/2022 - 21/06/2002.

Dall'esame della documentazione prodotta dal creditore procedente (certificazione notarile) e da quella reperita dallo scrivente (visura catastale storica e titolo di proprietà dell'esecutato) risultano il seguenti passaggi:

- L'immobile è pervenuto all'esecutato per ATTO DI COMPRAVENDITA del 07/12/2012 in notaio Sergio Tripodo, rep. 100388 - racc. 14668 (trascritto il 03/01/2013 ai nn. 371/317) da potere di xxxxxxxx xxxxx.

La certificazione notarile riferisce dell'esistenza dei seguenti atti di acquisto a titolo derivativo, ed in particolare:

- ATTO DI COMPRAVENDITA del 02/10/2002 rep. n.12307 in notaio Maurizio Citrolo trascritto a Palermo il 16/10/2002 ai nn. 39565/30733, da potere di xxxxxxxx xxxxx (nata a

xxxxxxx il xx/xx/xxxx); xxxxxxxxxxx xxxxxxxx (nata a xxxxxxxx il xx/xx/xxxx) xxxxxxxxxxx xxxxx
(nata a xxxxxxxx il xx/xx/xxxx) e xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx (nata a xxxxxxxx il xx/xx/xxxx)

- DENUNCIA DI SUCCESSIONE n.10 vol.2412, a favore delle sopra citate xxxxxxx xxxxxxxxxxx, trascritta a Palermo in data 16/07/1974 ai nn.37107/31119, per morte di xxxxxxx xxxxxxx (nata a xxxxxxxx il xx/xx/xxxx e deceduta il xx/xx/xxxx).
- ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ. Atto notarile del notaio Citrolo Maurizio del 02/10/2002 rep. 12307 trascritto in Palermo in data 12/12/2023 ai nn.60571/47091 a favore delle sopra citate xxxxxxx xxxxxxxxxxx contro xxxxxxx xxxxxxx.

9. QUESITO N.6: "verificare la regolarità dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico".

9.1 VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.

L'edificazione dell'immobile può farsi risalire a data antecedente al 19/12/1939.

In tale data infatti, nell'ambito dell'accertamento generale della proprietà immobiliare urbana (R. D. L 13/04/1939) il sig. A D presentò agli uffici del Catasto la planimetria dell'immobile denunciato con scheda n. 2409230 intestato alla ditta A D (fu M).

Dal punto di vista urbanistico, l'edificazione dell'immobile risale a data antecedente all'entrata in vigore della legge n. 1150 del 1942.

Come accennato in precedenza, l'immobile fa parte di un edificio per civile abitazione.

A seguito delle istanze di accesso agli atti per la ricerca di pratiche riguardanti l'immobile pignorato e l'intero edificio (tra cui al progetto originario) presentate dallo scrivente allo Sportello Autonomo Concessioni Edilizie, al Servizio Condono Edilizio, allo Sportello Autonomo Concessioni Edilizie della Città Storica del Comune di Palermo, i suddetti uffici rispondevano che le ricerche effettuate avevano avuto esito negativo (cfr. note di risposta allegate).

Di conseguenza non si è potuto operare un confronto tra la planimetria di progetto e la planimetria di rilievo.

L'unico confronto possibile è stato dunque quello con la planimetria catastale, già affrontato al capitolo "6.2. Difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente".

In merito alla presenza del balcone sul prospetto principale non riportato nella planimetria catastale, considerate le osservazioni prima rilevate sulla planimetria catastale (il timbro di "disegno imperfetto" posto dal catasto, il fatto che la planimetria sia stata redatta dallo stesso



proprietario, l'epoca della redazione della planimetria unitamente alla eccessiva semplicità del disegno ed dei simboli grafici adottati, etc.) e che tutte le unità immobiliari dal primo all'ultimo piano dell'edificio invece presentano i balconi sul prospetto principale, si può ritenere che si tratti di una errata rappresentazione grafica della planimetria².

Relativamente al cambio di destinazione di alcuni locali (al posto dell'originario locale cucina è stato realizzato il locale wc bagno 1, e l'attuale cucina si trova oggi nel vano 1 prospiciente la via Chiappara al Carmine adibito anche a soggiorno), considerato che le ricerche effettuate presso gli uffici dell'Edilizia Privata del Comune di Palermo hanno confermato che, per quanto è stato possibile appurare, non sono state presentate istanze relative a pratiche edili (quali Comunicazione opere interne ai sensi dell'art. 9 L.R. 37/85, o Comunicazione inizio lavori asseverata C.I.L.A., etc.), allo stato attuale, tali interventi devono intendersi effettuati senza alcun titolo edilizio e dunque devono ritenersi abusivi. La regolarizzazione di tali interventi comporta la presentazione allo Sportello Telematico per l'Edilizia di Palermo una C.I.L.A. tardiva che, oltre agli oneri tecnici del professionista incaricato ed a quelli amministrativi, comporta una sanzione (oblazione edilizia) di € 1.000,00.

RAGIONI DEL CREDITO ED APPLICABILITÀ DEI CONDONI EDILIZI (EX. ART. 40 L.47/1985)

Per quanto concerne la verifica della data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o l'intervento nella procedura espropriativa, al fine di ipotizzare se l'immobile avesse potuto beneficiare eventualmente di uno dei tre condoni ex L. 47/1985, ex L. 724/1994 ed ex L. 326/2003, si precisa che il credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa è l'CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO rep. 100389 racc. 14669 (in notaio Sergio Tripodo) che risale al 07/12/2012, data successiva alla data di entrata in vigore dell'ultimo condono (L. 326/2003) per cui l'aggiudicatario non potrà depositare comunque alcuna domanda di condono edilizio.

QUANTIFICAZIONE DELLE DETRAZIONI CONNESSI ALLE DIFFORMITÀ RISCOTRATE DA APPORTARE AL VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE.

Di seguito si riportano i costi connessi alle difformità riscontrate, che saranno detratti al valore dell'immobile; l'onere di provvedere alla regolarizzazione graverà pertanto sull'acquirente. Si precisa che si tratta in generale di stime sommarie che possono variare

² A meno che non emergano circostanze che attestino l'effettiva mancanza del balcone ab origine, o altre determinazioni contrarie da parte degli uffici competenti. In tal caso il balcone dovrebbe essere demolito, ed i costi di ripristino si stimano in circa € 5.000,00. Tali costi non verranno considerati nelle detrazioni in quanto solo ipotetici, ma vengono inseriti affinché il futuro acquirente ne abbia contezza.

anche in base ad ulteriori richieste/prescrizioni degli uffici competenti durante la fase di istruttoria dei vari procedimenti.

Descrizione	Importi
- Stima delle spese tecniche per la presentazione della C.I.L.A. tardiva, compreso oneri, imposte, bolli, sanzioni, etc..	€ 2.500,00
- Stima delle spese tecniche per l'ottenimento della Dichiarazione di Rispondenza degli impianti dell'immobile ai sensi del D.M. 37/2008 e s.m.i. di cui al punto "impianti" della presente relazione.	€ 1.300,00
- Stima delle spese tecniche per la redazione dell'attestato di prestazione energetica dell'appartamento (APE):	€ 200,00
- Stima delle spese tecniche per la presentazione della pratica di aggiornamento della situazione catastale dell'appartamento (onorari e spese):	€ 700,00
Detrazione totale D_T	€ 4.700,00

9.2 VERIFICA DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ (ABITABILITÀ)

L'immobile non possiede la certificazione di abitabilità.

9.3 ACQUISIZIONE DEL CERTIFICATO AGGIORNATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

A seguito di istanza on line (PEC) del 03/07/2024 registrata al Comune di Palermo con prot. n. 894303 del 04/07/2024, lo scrivente ha ottenuto il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica (prot. AREG1078325/2024 del 13/09/2024) per la particella 1010 del foglio di mappa n.137 sulle quali sorge l'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato da cui si evince che:

- *L'area di cui alla particella 1010 individuata al foglio catastale 137, ricade all'interno della zona omogenea "A2" di cui alla Variante Generale al P.R.G., approvata con D.Dir. 558 e 124/DRU/02 dell'Ass. Territorio ed Ambiente della Reg. Siciliana e ricade nel "Piano Particolareggiato Area Albergheria Ballarò", approvato con D.A.R.T.A. n. 582 del 06.08.93.*
- *Secondo il sopra citato Piano, nell'area di cui alla particella 1010 individuata al foglio catastale 137 vi ricade un'unità edilizia classificata "Residenze e servizi connessi" modalità d'intervento "Ristrutturazione con conservazione degli elementi di facciata (fronte su via Chiappara al Carmine)", normata dagli artt. 11 e 31 delle Norme d'Attuazione del Piano che si allegano al presente.*
- *Ai sensi dell'art.31 le destinazioni d'uso riguardo all'edilizia residenziale, non interessata cioè da destinazioni a servizi pubblici, va precisato che in essa sono sempre consentite, oltre le abitazioni, negozi, depositi e botteghe artigiane, pubblici esercizi, limitatamente al piano terreno, uffici privati, locande, alberghi, pensioni, case di riposo, ai piani superiori.*
- *il presente certificato non costituisce autorizzazione per l'esecuzione di lavori edilizi per usi diversi, seppur compatibili secondo il vigente piano urbanistico, da quelli indicati dalla categoria catastale d'impianto.*

Di seguito si riporta lo stralcio della tavola P2a-5011 dell'attuale P.R.G. (l'edificio è posto all'interno di un anello verde a largo spessore disegnato dallo scrivente).



Stralcio P.R.G Tav. P2a-5011 con indicazione del fabbricato

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

L'immobile pignorato è occupato da soggetti terzi in assenza di titolo.

Lo scrivente ha provveduto, in apposito elaborato già depositato nel fascicolo telematico dal Custode Giudiziario, al calcolo del canone di locazione di mercato ed alla determinazione dell'indennità di occupazione da richiedere al terzo occupante.

11. QUESITO N.8: "specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene".

Il sottoscritto, con la collaborazione del Custode Giudiziario avv. Alba Tranchina ha proceduto alla verifica della presenza di vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Dalla ispezione ipotecaria sul bene effettuata dallo scrivente in data 25/09/2024, relativa al periodo 01/01/1990 - 25/09/2024, e dalla documentazione già agli atti, è emerso quanto segue:

- pendenze di altre procedure esecutive: nessuna, oltre al pignoramento originante la presente procedura espropriativa;
- pendenze di procedimenti giudiziari civili: non sono emerse trascrizioni di domande giudiziali sull'immobile pignorato;
- provvedimenti di sequestro penale: non sono emerse trascrizioni di provvedimenti di sequestro penale;
- regolamento condominiale: non risulta costituito condominio; non risulta esistere regolamento condominiale.

ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- 1) Domande giudiziali: nessuno.
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: nessuno.
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:





nessuno.

- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: nessuno.
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: nessuno, oltre a quanto evidenziato nel certificato di destinazione urbanistica.

ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CORSO DELLA PROCEDURA: nessuno

Tuttavia, le sottoelencate formalità pregiudizievoli saranno cancellate, a cura del delegato e a spese della procedura, successivamente all'emissione del decreto di trasferimento.



1) Iscrizioni ipotecarie:

- IPOTECA VOLONTARIA per CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO notaio Tripodo Sergio del 07/12/2012 rep. n.100389/14669 iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 03/01/2013 al num. gen. 372 e num. part. 20, a favore di Unipol Banca S.p.A. e contro xxxxxxxx xxxxxxxx.

2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi, etc.).

- PIGNORAMENTO trascritto in data 21/06/2022 ai nn. 30619 Reg. Gen., 24230 Reg. Part. - Pubblico ufficiale "Ufficiale Giudiziario CORTE D'APPELLO PALERMO" - Repertorio 3442/2022 del 09/06/2022 a favore di Bper Banca SpA contro xxxxxxxx xxxxxxxx.

Si evidenzia altresì che i costi per la regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie e catastali sono stati detratti nella determinazione del valore di stima, e che l'onere di provvedere alla regolarizzazione graverà sull'acquirente.

12. QUESITO N.9: "verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale".

Per quanto è stato possibile appurare, l'edificio di cui fa parte il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

13. QUESITO N.10: "verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo".

Dalla documentazione reperita non risulta l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo ricadenti sul bene pignorato.

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

Nell'edificio in questione non si è costituito il condominio. Da quanto è stato possibile appurare non risultano spese condominiali ne procedimenti in corso.



15. QUESITO N.12: "procedere alla valutazione dei beni".**15.1 DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (S_c).**

La superficie commerciale S_c dell'immobile è stata determinata con riferimento al D.P.R. n. 138 del 23/03/1998, considerando cioè la superficie coperta (ove i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri) dei locali aventi funzione principale e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali. Pertanto, a seguito dei rilievi metrici effettuati sull'immobile durante il sopralluogo ed applicando la metodologia di calcolo sopra descritta, si è ricavata la seguente superficie commerciale S_c :

APPARTAMENTO			
Superfici	Mq	Coefficiente di omogeneizzazione	Superfici omogeneizzate mq
Superficie coperta:	75,31	100%	75,31
Superficie balconi e terrazze fino a 25 mq:	1,57	30%	0,47
Superficie commerciale S_c			75,78
Superficie commerciale (arrotondata al mq) S_c			76,00

15.2 METODO DI VALUTAZIONE.

Per determinare il più probabile valore di mercato attribuibile in regime di libera contrattazione di compravendita e con riferimento all'attualità, si è ritenuto opportuno operare col METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO, mediante l'individuazione dei prezzi di mercato di beni analoghi, e l'attribuzione del giusto prezzo dell'immobile oggetto di stima in funzione delle sue proprie caratteristiche.

In particolare si è scelto di utilizzare il metodo di valutazione denominato Market Comparison Approach (MCA), *"una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di raffronto le caratteristiche urbanistico-edilizie (destinazione d'uso, conformità urbanistica, tipologia edilizia, eccetera) e quelle tecnico-economiche (superfici principali e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.). Il market approach si basa sulla rilevazione puntuale dei dati immobiliari (segmento di mercato, prezzi o canoni di mercato, caratteristiche degli immobili, ecc.)."*

"L'applicazione del Market Comparison Approach prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi o ai canoni di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto"

rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima."

Nel caso in esame, al posto dei prezzi di immobili compravenduti, si è optato per l'utilizzo di *Asking Prices* (richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita desunti da annunci immobiliari) i cui valori sono stati opportunamente ridotti tenendo conto della percentuale media di riduzione applicata dal venditore in fase di trattativa.

Tale metodologia comprende le seguenti fasi:

- 1) **Indagine di mercato**, effettuata ricercando, nel caso in esame, le offerte di vendita desunte da pubblicazioni specializzate o direttamente dalle informazioni fornite dagli operatori del settore (agenzie immobiliari).
- 2) **Individuazione delle caratteristiche degli immobili** offerti in vendita, presi come riferimento (*comparables*), rispetto all'immobile oggetto di valutazione (*subject*).
- 3) Formazione della **Tabella dei Dati** nella quale vengono inseriti, in punteggi e quantità, le caratteristiche dei comparables e del subject.
- 4) Formazione della **Tabella dei Prezzi Marginali** delle caratteristiche immobiliari dei comparables, che esprimono la variazione del prezzo totale di un immobile al variare della caratteristica elementare considerata (tale variazione può avere valore positivo, negativo o nullo).
- 5) **Redazione della Tabella di Valutazione e Determinazione del Valore di Stima** del subject mediante:
 - la stima dei comparables corretti con utilizzo dei prezzi marginali (variando le loro caratteristiche per renderle analoghe a quelle del subject);
 - il calcolo del valore medio corretto e dello scostamento percentuale dei singoli valori corretti da tale valore medio.
- 6) **Verifica della Divergenza Percentuale Assoluta**, data dal rapporto percentuale tra la differenza dei prezzi corretti massimo e minimo ed il prezzo corretto minimo.

RISULTATO DELL'APPLICAZIONE DEL PROCEDIMENTO DI STIMA

Dallo studio effettuato con le modalità sopra esposte, il valore di stima dell'immobile pignorato è risultato essere pari a :

$$V_{\text{Subject}} = \text{€ } 66.900,96$$

che corrisponde ad un valore unitario V_u pari a 880,27 €/mq.

Le tabelle di calcolo ed i dati relativi ai comparabili sono riportati in un apposito elaborato allegato alla relazione.

Per completezza di informazione si riportano anche le quotazioni immobiliari ufficiali della



Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per la zona territoriale omogenea (B15 / centrale / VITTORIO EMANUELE - MAQUEDA - TUKORY - RE RUGGERO) in cui ricade l'immobile, relative al 2° semestre dell'anno 2023.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	910	1300
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	700	1000
Box	NORMALE	730	970

L'immobile oggetto di stima può considerarsi una abitazione di tipo economico/popolare.

VALORE FINALE DELL'APPARTAMENTO

Al valore del bene determinato col procedimento di stima sopra esposto vanno detratti i costi D_T per l'eliminazione delle difformità riscontrate stimati al Capitolo 9 (Risposta al Quesito 6).

Pertanto il valore di mercato dell'appartamento $V_{\text{Subject Rid}}$ si riduce a:

$$V_{\text{Subject Rid}} = V_{\text{Subject}} - D_T = \text{€ } 66.900,96 - \text{€ } 4.700,00 = \text{€ } 62.200,96$$

16. VALORE FINALE DI STIMA DELL'INTERO LOTTO.

Il valore finale di stima dell'appartamento, risulta pari a:

$$V_{\text{Lotto}} = V_{\text{Appartamento}} = \text{€ } 62.200,96$$

Al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto degli immobili in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, in ottemperanza a quanto disposto dal Giudice nel Quesito 12 del Decreto di Nomina, si considera la riduzione del 5% del valore di mercato del cespite rispetto al valore di mercato prima determinato.

Pertanto, il valore di vendita giudiziaria a base d'asta $V_{\text{Lotto Base d'Asta}}$ che si propone è:

$$V_{\text{Lotto Base d'Asta}} = V_{\text{Lotto}} \times (100\% - 5\%) = \text{€ } 62.200,96 \times 95\% = \text{€ } 59.090,91$$

e in cifre tonde:

$$V_{\text{Lotto Base d'Asta}} = \text{€ } 59.100,00$$

(Euro cinquantanovemilacento/00)

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



Nella procedura in esame l'immobile facente parte del Lotto Unico risulta nella intera proprietà dell'esecutato, per cui si conferma l'importo prima determinato.

Ritenendo di aver assolto all'incarico affidatogli si rimette la presente relazione insieme alla documentazione allegata.

Palermo, li 04/10/2024

Il Tecnico incaricato dal G.E.

Ing. Paolo Caramazza





ALLEGATI

RELAZIONE DI CALCOLO RELATIVA ALLA STIMA DELL'IMMOBILE (CON ANNUNCI IMMOBILIARI RELATIVI AI COMPARABILI E VALORI OMI)



FASCICOLO 1

- Verbali di sopralluogo.
- Rilievo fotografico.
- Planimetria di rilievo stato di fatto.



FASCICOLO 2

- Planimetria catastale.
- Estratto di Mappa attuale.
- Visure catastali (Catasto Terreni e Fabbricati).
- Titolo di proprietà.
- Risposta negativa del Servizio Condoni Edilizi (pec del 21/05/2024) su esistenza pratiche.
- Risposta negativa del SACE Città Storica di Palermo (pec del 21/05/2024) su esistenza pratiche.
- Risposta negativa del SACE di Palermo (lettera prot. 784136 del 30/05/2024) su esistenza pratiche.
- Certificato di destinazione urbanistica.
- Ispezione ipotecaria aggiornata al 25/09/2024.

