

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 238/2023
LOTTO UNICO/BENE UNICO
Esperto stimatore: Architetto Vincenzo De Leo

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 238/2023

CREDITORE PROCEDENTE ALLIANZA DIRECT S.P.A.

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

DEBITORE/I ESECUTATO/I

..... +

ASTE
GIUDIZIARIE®

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: **DOTT. GIANFRANCO PIGNATARO**

CUSTODE GIUDIZIARIO: **AVV. ANTONINA ALERIO**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO/BENE UNICO

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tipologia di immobile

ASTE
GIUDIZIARIE®

appartamento in Palermo, via Giovanni Corrao n. 10, posto al piano terra a sinistra, composto da ingresso, quattro stanze, cucina, w.c. doccia e ripostiglio, censito al catasto fabbricati di Palermo al fg. 77, p.lla 5459, sub. 11, catg. A/3, classe 6, consistenza vani 5, RC € 284,05.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esperto stimatore: Architetto Vincenzo De Leo

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PREMESSA

Con provvedimento del 19/07/2024 il Giudice dell'esecuzione dott. Gianfranco Pignataro nominava il sottoscritto architetto Vincenzo De Leo, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Palermo al n. 3032 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 25/07/2024 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 avvocato Antonina Alerio, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 19/09/2024.

In data 03/10/2024 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario.

QUESITO N. 1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI

OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda l'appartamento sito in Palermo, ubicato alla via Giovanni Corrao n. 10, posto al piano terra a sinistra.

La presente relazione, in particolare, riguarda il lotto di vendita unico che comprende l'unico immobile pignorato.

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

- piena proprietà di un appartamento, sito in Palermo, ubicato alla via Giovanni Corrao n. 10, posto al piano terra a sinistra, composto da ingresso, quattro stanze, cucina, wc bagno e ripostiglio, censito al catasto fabbricati di Palermo al fg. 77, p.lla 5459, sub. 11, catg. A/3, classe 6, consistenza vani 5, RC € 284,05.

Diritti reali:

Il diritto reale degli esecutati sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza di:

-atto di compravendita del/2003 al rogito del notaio in Palermo
....., rep. 33262, racc. 10414, registrato in Palermo il2003 al
n....., trascritto il/2003 ai nn. (All. 9) ;

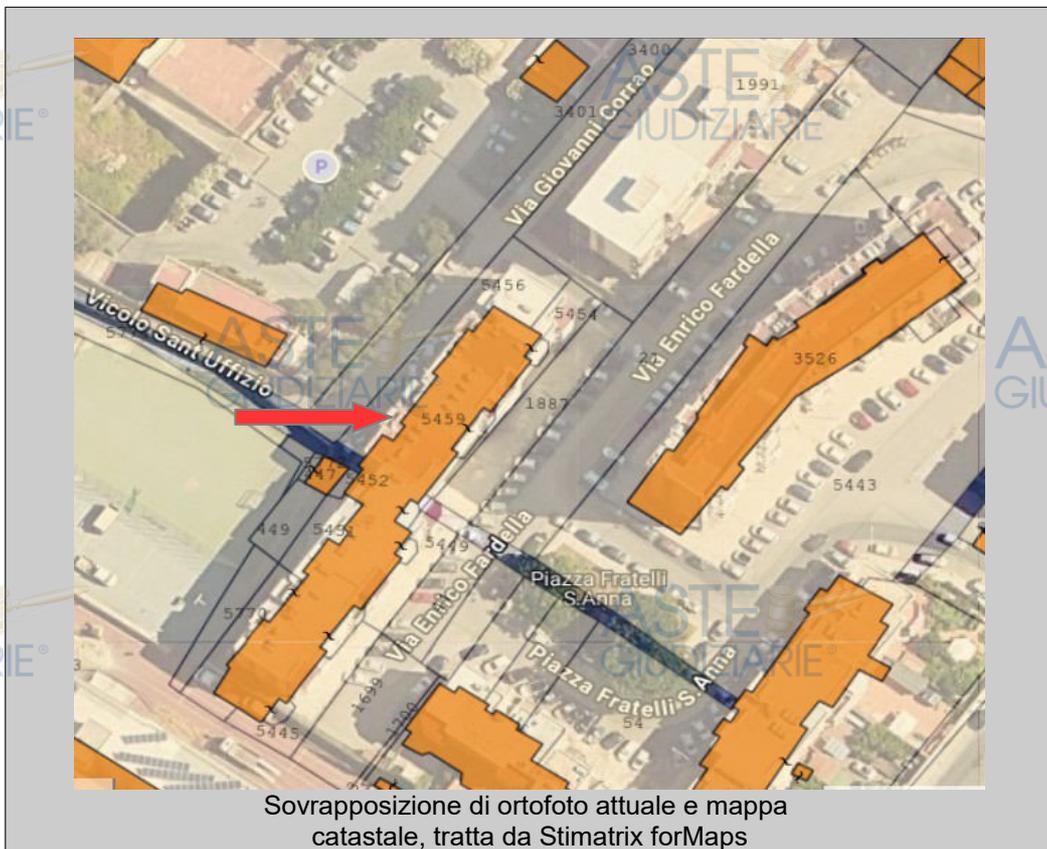
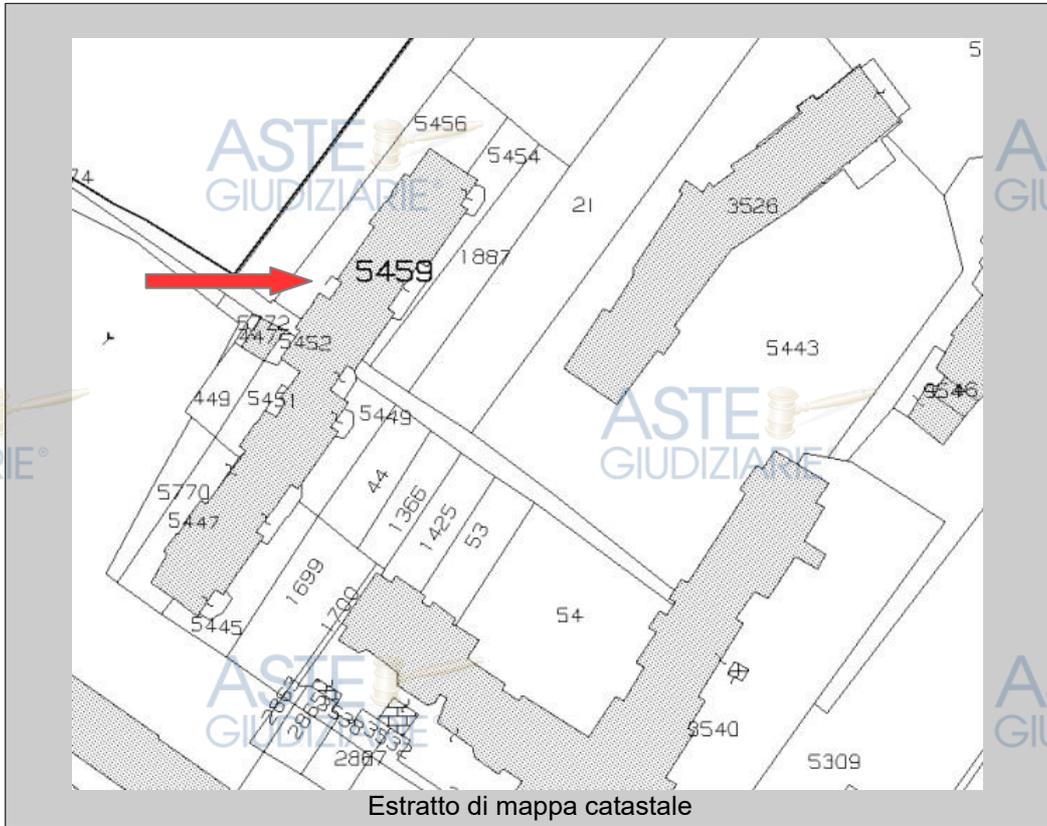
Dati catastali:

I dati catastali dell'immobile, riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali (All. 12);

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps (All.11), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.





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

Il lotto unico è costituito da un appartamento, censito al catasto fabbricati di Palermo al fg. 77, p.lla 5459, sub. 11, catg. A/3, classe 6, consistenza vani 5, RC € 284,05. :

Tipologia: unità edilizia residenziale o appartamento;

Ubicazione: via Giovanni Corrao 10;

Caratteristiche strutturali del fabbricato: palazzina in linea, con unico corpo scala centrale, a servizio di due abitazione a livello. Trattasi di moderno fabbricato per civile abitazione, con quattro livelli fuori terra, con struttura portante intelaiata in c.a. e solai latero-cementizi, copertura piana a lastrico, balconi ad aggetto.

Accessi fabbricato: un accesso da androne comune;

Accessi appartamento: un accesso da androne e scala comune, un accesso con gradini da loggia su retrospetto in Via Enrico Fardella, in difformità catastale ed edilizia;

Confini: a Nord/Est con Via Giovanni Corrao, a Sud/Est con Via Enrico Fardella, ad Est con subalterno 12, ad Ovest con subalterno 3 del civico 8;

Pertinenze (parti integranti del bene principale, anche suscettibili di separazione) : nessuna;

Accessori (parti integranti del bene principale, dal quale non possono essere separate): loggia/balcone su retrospetto in Via Enrico Fardella, loggetta/balcone su prospetto principale in Via Giovanni Corrao, acquisita alla superficie interna in difformità catastale ed edilizia;

Dotazioni condominiali: solo androne e vano scala comuni (no ascensore, no impianto di riscaldamento centralizzato, no impianto di distribuzione del gas);

Composizione interna:

- disimpegno/corridoio in entrata;
- soggiorno con accesso alla loggia/balcone su retrospetto in Via Enrico Fardella ;
- piccolo ripostiglio;

- camera doppia con accesso alla loggia/balcone su retrospetto in Via Enrico Fardella ;
- camera singola;
- servizio igienico con doccia;
- cucina con acquisizione della loggetta/balcone su prospetto principale in Via Giovanni Corrao;

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti:

Per il Fabbricato:

Lo stato fisico esterno dell'intero edificio appare in sufficienti condizioni poichè, per quanto esternamente visibile, non sono stati rilevati gravi danni alle parti strutturali, tipo quadri fessurativi importanti e/o lesioni alle murature degne di nota, come isostatiche di trazione orizzontali e/o di trazione e taglio a 45°;

Lo stato d'uso esterno dell'intero edificio, limitatamente alle parti visibili, appare in mediocri condizioni per l'insufficiente stato conservativo delle coloriture e degli intonaci delle facciate, altresì per le mediocri condizioni dei parapetti dei balconi/loggette, in gran parte caratterizzati da lesioni e/o microfessure, vetustà degli intonaci ed esfoliazione del *film* superficiale delle tinte.

Parimenti per le mediocri condizioni delle cornici ad oggetto dell'edificio, per la presenza di umidità con formazioni biologiche a muffe brune, verosimilmente provenienti da cause infiltrative.

L'edificio non è provvisto di ascensore, di impianto di riscaldamento centralizzato, nè di impianto di distribuzione del gas).

Per l'appartamento:

Lo stato fisico interno dell'intero immobile è in sufficienti condizioni poichè, per quanto visibile, non sono stati riscontrati danni di particolare gravità.

Lo stato d'uso interno dell'intero immobile complessivamente appare in sufficienti condizioni di manutenzione ordinaria.

Attestato di prestazione energetica: NO (costo per il suo rilascio da detrarre dal valore di stima: € 200,00)

IMMAGINI DEI LUOGHI
ESTRATTO DELL'ALLEGATO 16 DELLE IMMAGINI ESTERNE DEL BENE



Accesso da Via Corrao



Prospetto su Via Corrao



Particolare del bene



Prospetto su Via Fardella



Prospetto su Via Fardella



Particolare del bene

ESTRATTO DELL'ALLEGATO 17 DELLE IMMAGINI INTERNE DEL BENE

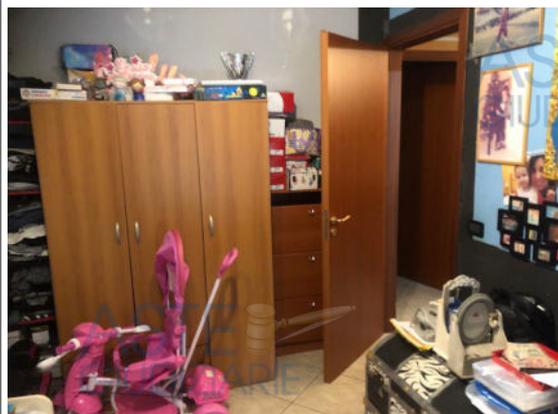




Servizio Igienico



Camera singola



Camera doppia

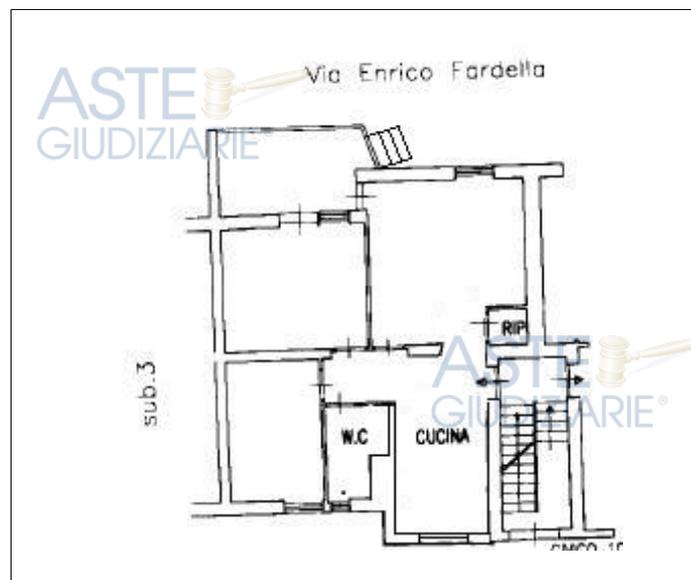




Loggia/balcone su Via Fardella



Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi, su base catastale:



Superficie utile interna:

Superficie commerciale:

Per calcolare questa superficie bisogna prima rifarsi al concetto di superficie coperta lorda.

Questa è la somma della superficie coperta netta (ovvero quella libera da ingombri), più la sup. derivante dagli ingombri delle tramezzature e dei pilastri, più quella derivante dall'intera proiezione delle mura perimetrali libere e da metà proiezione delle mura confinanti.

Nella stima sintetica comparativa, finalizzata alla ricerca del valore di vendita del bene, si considera sempre la sup. coperta lorda.

In genere alla superficie coperta vanno aggiunte le superfici coperte o scoperte degli accessori diretti o indiretti. Per arrivare a conoscere la superficie commerciale, bisogna apportare dei correttivi alla superficie coperta lorda, necessari per giungere ad una correlazione delle superfici suddette con la superficie commerciale.

Questa infatti altro non è che un valore virtuale, ottenuto attraverso una correzione appropriata dei valori reali, per mezzo di coefficienti.

Per quanto riguarda l'adeguamento della sup. coperta lorda, trattandosi di un appartamento con superficie coperta netta usuale e di modeste dimensioni, la soglia dell'intera superficie lorda in termini commerciali può essere ragionevolmente presa in considerazione senza aumenti e/o riduzioni.

1) CALCOLO SUP. COPERTA LORDA:

- sup. coperta netta: 77,39 mq
 - sup. derivante dagli ingombri di tramezzature/pilastri/muri portanti: 2,67 mq
 - sup. derivante dall'intera proiezione delle mura perimetrali libere: 5,40 mq
 - sup. derivante dal metà proiezione delle mura perimetrali confinanti: 3,48 mq
- TOT. Sup. coperta lorda 88,94 mq

2) CALCOLO SUP. ACCESSORI DIRETTI

- sup. balcone/loggetta su Via Fardella: 10,32 mq valutabili per $1/3 = 3,44$ mq

-sup. balcone/loggetta su Via Corrao (attualmente acquisito illegittimamente alla superficie utile interna): 6,20 mq valutabili per $1/3 = 2,06$ mq

Tot. Sup. accessori diretti/indiretti 5,50 mq

TOTALE SUP. COMMERCIALE DEL BENE 94,44 mq

Altezza utile interna: 3,17 mt

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Palermo al foglio 77, p.lla 5459, sub. 11, via Giovanni Corrao n. 10, piano terra a sinistra, catg. A/3, classe 6, consistenza vani 5, RC € 284,05, superficie catastale 91,00 mq (escluse le aree scoperte 86,00 mq).

La visura catastale storica (All. 15), mostra conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Intestatari catastali dell'immobile:

- (CF), nato a PALERMO (PA) il, diritto di proprietà per 10/20 in regime di comunione dei beni con

- (CF), nata a PALERMO (PA) il, diritto di proprietà per 10/20 in regime di comunione dei beni con

Planimetria catastale:

Si precisa che esiste difformità tra stato dei luoghi e planimetria catastale, per:

1) variazione, seppur minima, della distribuzione interna dei vani, per:

- 1.a) demolizione di setti murari nel disimpegno;
- 1.b) demolizione e ricostruzione di setti murari tra la cucina e il w.c.;
- 1.c) demolizione di setti murari tra cucina e corridoio ;

2) aumento di superficie utile abitativa, per effetto della chiusura in muratura del balcone a loggia sulla Via Corrao e della sua acquisizione alla superficie interna della cucina dell'appartamento, mediante:

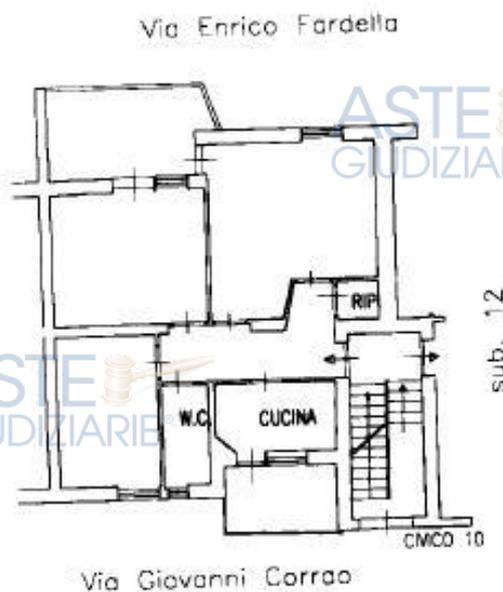
- 2.a) demolizione della muratura di prospetto;
- 2.b) ricostruzione con avanzamento.

3) realizzazione di scaletta in muratura (tre gradini) nel balcone a loggia sulla Via Fardella, per realizzazione di un accesso al piano stradale.

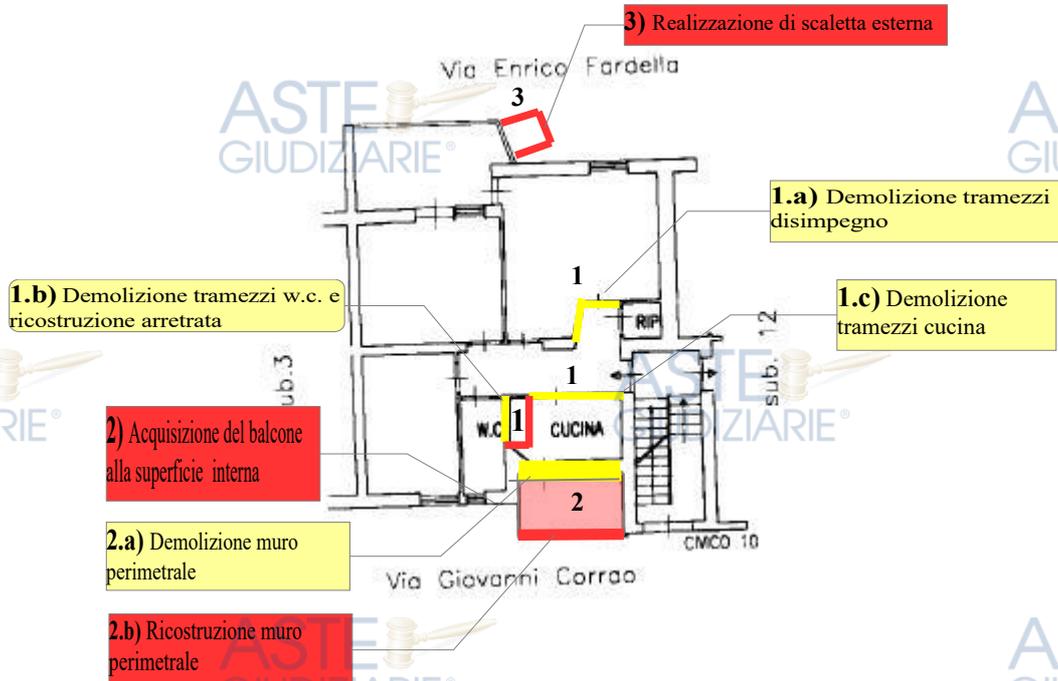
Oneri di regolarizzazione da detrarre dal valore di stima per l'ottenimento della conformità catastale:

-per costo tecnico/professionale oltre oneri di legge, per denuncia di variazione in catasto, mediante pratica DO.C.FA. (Documento Catasto Fabbricati) per diversa distribuzione degli spazi interni: **€. 600,00 ca.**

-per tributi catastali: **€. 50,00 ca.**



Estratto planimetria catastale (All. 13)



Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale (All. 13 quater)

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO : quota di 1/2 + 1/2 di un immobile (appartamento per civile abitazione), sito in Palermo, ubicato alla Via Giovanni Corrao n. 10, posto al piano terra a sinistra, senza ascensore, composto da ingresso, quattro stanze, cucina, w.c. doccia, ripostiglio, censito al catasto fabbricati di Palermo al fg. 77, p.lla 5459, sub. 11, catg. A/3, classe 6, consistenza vani 5, R.C. €. 284,05, confinante a Nord/Est con Via Giovanni Corrao, a Sud/Est con Via Enrico Fardella, ad Est con subalterno 12 dello stesso civico 10, ad Ovest con subalterno 3 del civico 8.

Non è stata reperita Licenza Edilizia, verosimilmente in quanto edificato in regime di edilizia residenziale pubblica.

Non è stato reperito Certificato di Abitabilità/Agibilità.

Non risultano, con riferimento alle difformità edilizie riscontrate, pratiche di condono, pertanto l'immobile non è dotato di Concessione Edilizia in Sanatoria.

DATA DI REALIZZAZIONE : **1961**;

PRATICA EDILIZIA : **n. 869/Lotto 2 Romagnolo (Edificio D)**;

TITOLI EDILIZI: non reperiti titoli concessori ma delibera di approvazione del progetto n. 656 del 03/12/1954 del Comune di Palermo, nonché certificato di approvazione del progetto n. 32417 del 02/02/1955 del Provveditorato alle Opere Pubbliche di Palermo;

DIFFORMITA' EDILIZIE RISCOstrate NELL'UNITA' RESIDENZIALE: **SI**;

1. diversa distribuzione interna dei vani;
2. aumento di superficie utile abitativa, per effetto della chiusura in muratura del balcone a loggia sulla Via Corrao e della sua acquisizione alla superficie interna della cucina dell'appartamento, con modifica del prospetto;
3. realizzazione di scaletta in muratura (tre gradini) nel balcone a loggia sulla Via Fardella, per realizzazione di un accesso al piano stradale.

CERTIFICATI D'USO: non reperiti;

PRATICHE EDILIZIE SUCCESSIVE: non reperite;

Sanabilità e Costi di regolarizzazione edilizia:

-Per la difformità cui al precedente punto **1) diversa distribuzione interna dei vani**, detta difformità potrà essere regolarizzata mediante C.I.L.A. (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) di tipo tardivo. I costi di tale procedura potranno verosimilmente ammontare approssimativamente in €. 800,00 ca. per costi tecnico/ professionali oltre oneri di legge (variabili relativamente al regime fiscale del tecnico professionista) in €. 1.150,00 per sanzione pecuniaria, diritti di istruttoria e varie, per un totale di **€. 1.950,00 ca.** .

-Per la difformità cui al precedente punto **2) aumento di superficie utile abitativa**, detta difformità potrà essere regolarizzata mediante remissione in pristino della loggia/balcone su Via Corrao e del muro di tamponamento di facciata. I costi di tale procedura potranno verosimilmente ammontare approssimativamente e a corpo in **€. 1.500,00 ca.** .

-Per la difformità cui al precedente punto **3) realizzazione di scaletta in muratura nel balcone/loggia**, detta difformità potrà essere regolarizzata mediante remissione in pristino dello stato originario del balcone/loggia su Via Fardella, tramite demolizione della scaletta. I costi di tale procedura potranno verosimilmente ammontare approssimativamente e a corpo in **€. 500,00 ca.** L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) e il costo per il suo rilascio, da detrarre dal valore di stima, ammonterà ad **€. 200,00.**

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: €. 62.376,80

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

DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO **05.06.2023**

DATA DEL PRIMO ATTO DERIVATIVO **22/01/2003**

(tra le due date sono trascorsi **20 anni, 4 mesi e 14 giorni**)

STORIA DEL DOMINIO VENTENNALE

1. Atto di compravendita del 22/01/2003 a favore di
contro **Comune di Palermo**, al rogito del Notaio in Palermo
....., Rep. n. 32946, Racc. n. 10302, trascritto a Palermo il
29/01/2003 ai nn.;
2. Atto di compravendita del 18/07/2003 a favore di
e contro, al rogito del Notaio in
Palermo, Rep. n. 33262, Racc. n. 10414, trascritto a
Palermo il 21/07/2003, ai nn.;

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

Trattasi di casa popolare in edificio per alloggi di edilizia residenziale pubblica, realizzato ai sensi della L.R. 26/63 e 21/75 e pertanto l'esperto ha fatto istanza di accesso agli atti presso gli uffici competenti del Comune di Palermo e nell'ordine:

1. Sportello Autonomo Concessioni Edilizie (S.A.C.E.), ex Rip.ne Edilizia Privata in data 04/10/2024 e 22/10/2024;
2. Ufficio Condonò Edilizio in data 22/10/2024;
3. Settore Patrimonio in data 04/11/2024;
4. Unità Operativa Edilizia Residenziale Pubblica (UERP) in data 08/11/2024;

con i seguenti esiti:

1. Lo Sportello Autonomo Concessioni Edilizie con nota protocollo n. 1594175 del 04/11/2024 e dopo ulteriori riscontri con l'esperto, riferiva l'irreperibilità di pratiche relative all'immobile oggetto dell'istanza;
2. L'Ufficio Condonò Edilizio nell'accesso dell'esperto del 23/10/2024, reperiva pratica di condono n. 17137/86 a nome Tuttavia la pratica risultava essere intestata ad altro soggetto diverso dalla esecutata, seppur riferita ad un alloggio ubicato nello stesso edificio in cui si trova il bene pignorato;
3. L'Unità Operativa Edilizia Residenziale Pubblica con *mail* del 20/11/2024 comunicava di non avere competenza in merito;
4. Il Settore Patrimonio nell'accesso dell'esperto del 08/11/2024 reperiva pratica edilizia n. 869/Lotto 2 Romagnolo, relativa all'edificio in cui è ubicato il bene pignorato. Trattandosi di edilizia residenziale pubblica il faldone della pratica risultava particolarmente ricolmo di documenti tecnico/amministrativi (delibere, pareri, contratti, progetti, verbali e perizie), in assenza di un vero titolo edilizio concessorio, verosimilmente in quanto edilizia realizzata dallo stesso Comune di Palermo.

Il progetto tuttavia identificava l'edificio in oggetto e il bene pignorato risultava coerente con il progetto approvato, a meno delle rilevate difformità.

Tra le schede di inventario dei singoli alloggi, mancava in particolare quella relativa al bene pignorato. L'esperto, tuttavia, analizzando le schede rilevava la stessa configurazione tra gli alloggi tipo e quello pignorato.

Pertanto, in assenza di titolo edilizio, l'esperto estraeva la delibera di approvazione del progetto n. 656 del 03/12/1954, certificato di approvazione del progetto n. 32417 del 02/02/1955 del Provveditorato alle Opere Pubbliche di Palermo, delibera n. 1905 del 13/06/1968 di approvazione finale del certificato di collaudo del 05/12/1960;

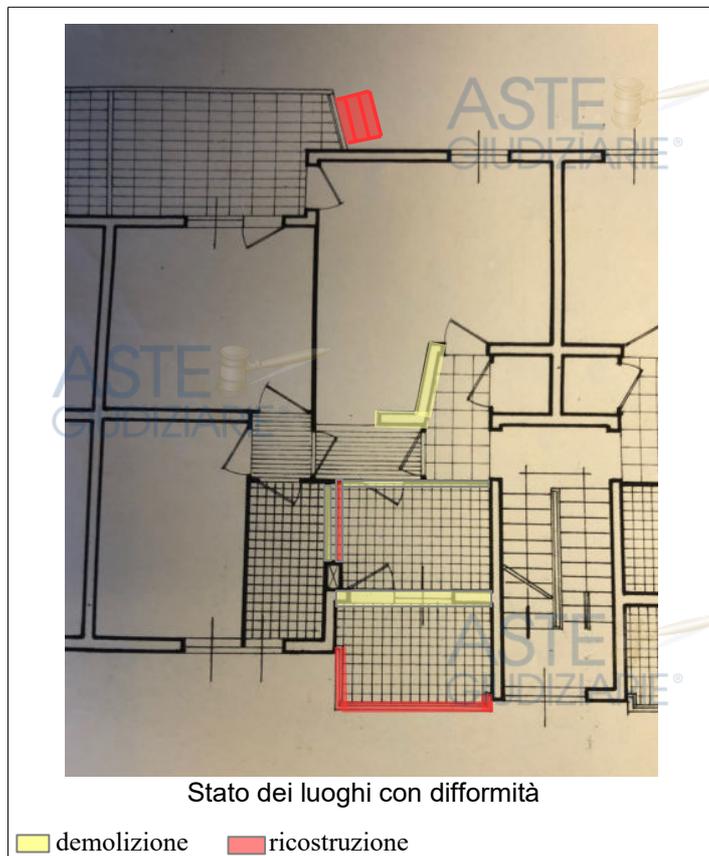
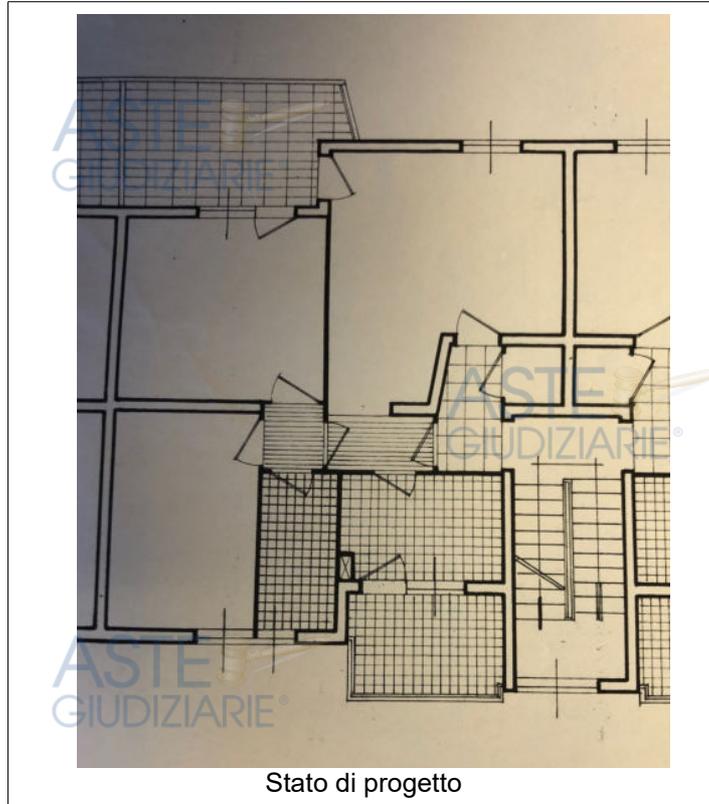
La costruzione è stata realizzata in forza di delibera di approvazione del progetto n. 656 del 03/12/1954 e certificato di approvazione del progetto n. 32417 del 02/02/1955 del Provveditorato alle Opere Pubbliche di Palermo (All. 4 bis). Non è stata reperita la deliberazione di Giunta Municipale n. 4663 del 29.12.1988, con cui il Comune di Palermo deliberava la cessione in proprietà, così come citata nell'atto di compravendita del 22/01/2003 a favore di contro Comune di Palermo;

Successivamente alla realizzazione della costruzione, nel bene pignorato sono state realizzate le seguenti opere senza concessione/licenza edilizia o autorizzazioni varie:

- 1) diversa distribuzione interna dei vani;
- 2) aumento di superficie utile abitativa su Via Corrao;
- 3) realizzazione di scaletta in muratura nel balcone su Via Fardella;

Non risulta presente istanza di concessione in sanatoria o condono per le opere di cui ai precedenti punti 2) e 3).

DESCRIZIONE GRAFICA DELLE DIFFORMITA' RISCONTRATE TRA IL PROGETTO ASSENTITO E LO STATO ATTUALE DEI LUOGHI



Le difformità riscontrate al punto 1) possono essere regolarizzate facendo ricorso a :

-Per la difformità cui al precedente punto **1) diversa distribuzione interna dei vani**, detta difformità potrà essere regolarizzata mediante C.I.L.A. (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) di tipo tardivo. I costi di tale procedura potranno verosimilmente ammontare approssimativamente in €. 800,00 ca. per costi tecnico/ professionali oltre oneri di legge, variabili relativamente al regime fiscale del tecnico professionista, in €. 1.150,00 circa per sanzione pecuniaria, diritti di istruttoria e varie, per un totale di €. **1.950,00 ca.** .

Le difformità riscontrate ai punti 2) e 3) non sono regolarizzabili per i seguenti motivi:

-Per la difformità cui al precedente punto **2) aumento di superficie utile abitativa** mediante chiusura di balcone/loggia con muratura e con conseguente modifica di prospetto, la difformità potrà essere annullata mediante remissione in pristino, poiché il balcone ha perso le proprie caratteristiche essenziali e la propria destinazione d'uso, essendo stato inglobato alla superficie interna coperta e unificato con il vano cucina mediante demolizione della muratura di prospetto.

A tal proposito appare utile riferire che le ricerche condotte presso l'ufficio Condono Edilizio del Comune di Palermo, con i nominativi dei debitori eseguiti, non ha prodotto risultati utili. Tuttavia è stata reperita una pratica di sanatoria n. 17137/86 (L. 47/85) intestata al Sig. (.....)) avente ad oggetto lo stesso edificio (fg. 77, p.la 5459) e lo stesso tipo di abuso (chiusura del balcone), ma per una unità residenziale al piano primo (sub. 14) e diversa da quella pignorata (sub. 11).

Non è chiara la data di realizzazione dell'abuso, ma l'odierna planimetria catastale in linea con il progetto assentito, confermano l'esistenza di un balcone a loggetta, alla data odierna risultante chiuso con muratura e annesso alla superficie della cucina mediante demolizione della muratura di prospetto.

Detta difformità potrà essere regolarizzata mediante remissione in pristino della loggia/balcone su Via Corrao e del muro di tamponamento di facciata. I costi di tale procedura potranno verosimilmente ammontare approssimativamente e a corpo in **€. 1.500,00 ca.** per smontaggio di infissi, per ricostruzione della muratura a prospetto originaria intesa vuoto per pieno, per demolizione di quella nuova, per rimontaggio di infissi, per intonacatura, per preparazione alla tinteggiatura, per coloritura.

-Per la difformità cui al precedente punto **3) realizzazione di scaletta in muratura** nel balcone/loggia sulla via E. Fardella, la difformità non può essere sanata poiché rientrante nella casistica di modifica del prospetto originale, ancorchè non trattandosi di materiale precario bensì di muratura. Pertanto detta difformità potrà essere regolarizzata mediante remissione in pristino dello stato originario del balcone/loggia, tramite demolizione della scaletta. I costi di tale procedura potranno verosimilmente ammontare approssimativamente e a corpo in **€. 500,00 ca.**

I costi come sopra determinati per la regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o il ripristino dello stato originario dei luoghi, saranno detratti dal valore di stima.

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

L'immobile è attualmente occupato come residenza, dal debitore esecutato , nato a Palermo il , (C.F.) e dal coniuge in comunione dei beni non debitore , nata a Palermo il , (C.F.).

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, con un costo pari a circa **€. 1.950,00 ca.** come determinato in risposta al quesito n. 6;

- regolarizzazione mediante remissione in pristino per un costo pari ad €. **1.500,00** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- regolarizzazione mediante remissione in pristino per un costo pari ad €. **500,00** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- redazione dell'A.P.E. per un costo pari ad €. **200,00**;
- regolarizzazione delle difformità catastali, per un un costo pari a **circa € 650,00** come determinato in risposta al quesito 3.

I suddetti costi pari ad un totale di €. **4.800,00** sono stati detratti dal valore di mercato dell'immobile.

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dall'elenco delle formalità e dall'ispezione ipotecaria più aggiornata estratta dallo scrivente esperto in data **15/01/2025** (All. 20) sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- **1. TRASCRIZIONE** del/2003 - Registro Particolare Registro Generale Pubblico ufficiale Repertorio 32946 del/2003 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
- **2. TRASCRIZIONE** del/2003 - Registro Particolare Registro Generale Pubblico ufficiale Repertorio 33262 del/2003 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
- **3. ISCRIZIONE** del/2003 - Registro Particolare Registro Generale Pubblico ufficiale Repertorio 33263 del/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
- **4. TRASCRIZIONE** del/2023 - Registro Particolare Registro Generale Pubblico ufficiale UNEP CORTE DI APPELLO DI PALERMO Repertorio 2569/2023 del/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
- **5. ISCRIZIONE** del/2023 - Registro Particolare Registro Generale Pubblico ufficiale Repertorio 33263 del/2003 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;

Si evidenzia che nella nuova suindicata ispezione ipotecaria, risulta una nuova iscrizione (punto 5)) rispetto all'ispezione estratta dalla creditrice fino al 05/06/2023. Dalla nota di iscrizione si evince che trattasi di rinnovazione di ipoteca a favore di AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. (All. 20).

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

L'esperto in data 04/10/2024 inoltra istanza per l'acquisizione di informazioni circa la sussistenza di vincoli sul bene, derivanti da demanio traizerale, presso la Regione Siciliana, Ass.to Agricoltura, Servizio III, U.O. 19.

L'ufficio in data 20/11/2024 con nota prot. 113942, riscontrava l'istanza dell'esperto, dando notizia dell'assenza di vincoli demaniali appartenenti al Demanio Traizerale. L'ESPERTO IN DATA 04/10/2024 INOLTRA ISTANZA PER L'ACQUISIZIONE DI INFORMAZIONI CIRCA LA SUSSISTENZA DI VINCOLI SUL BENE, DERIVANTI DA USO CIVICO PRESSO LA REGIONE SICILIANA, COMM.TO PER LA LIQUIDAZIONE DEGLI USI CIVICI.

L'UFFICIO CON NOTA PEC DEL 07/10/2024 RISCOSTRAVA L'ISTANZA DELL'ESPERTO, DANDO NOTIZIA DELL'ASSENZA DI VINCOLI DA DIRITTO DI USO CIVICO.

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

L'immobile, dalle informazioni catastali, non appare gravato da censo o livello.

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

Non esiste un Condominio costituito e pertanto non è possibile verificare se esistano pendenze condominiali gravanti sul bene ed indicare l'importo.

Le spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile (spese condominiali ordinarie) ammontano ad €. 8,00-10,00/mese per le sole spese di pulizia e ad €. 4,00-6,00/mese per spese di consumo di energia elettrica delle parti comuni (androne/scala). Dalle notizie così assunte, non vi sono spese straordinarie già deliberate, non ancora scadute. Dalle notizie così scarsamente reperibili non vi sono procedimenti giudiziari a carico del cespite pignorato.

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

Criterio di stima

La stima del valore di mercato dei beni viene affrontata mediante il metodo più comune e sicuro, ovvero il procedimento di tipo sintetico/diretto o comparativo, basato sulla comparazione dei prezzi di vendita noti, per la stessa zona e per immobili con caratteristiche simili.

Il valore trovato, costituirà il più probabile valore di mercato della vendita immobiliare attribuibile al bene.

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

La superficie commerciale dell'immobile, come già calcolata al quesito 2, è pari a **94,44 mq** così calcolati:

TABELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

SUP. COPERTA LORDA		SUP. ACCESSORI DIRETTI	
1	-sup. coperta netta: 77,39 mq	1	-sup. balcone/loggetta su Via Fardella: 10,32 mq valutabili per 1/3 = 3,44 mq
2	-sup. derivante dagli ingombri di tramezzature/pilastrini/muri portanti: 2,67 mq	2	-sup. balcone/loggetta su Via Corrao (attualmente acquisito illegittimamente alla superficie utile interna): 6,20 mq valutabili per 1/3 = 2,06 mq
3	-sup. derivante dall'intera proiezione delle mura perimetrali libere: 5,40 mq		
4	-sup. derivante dal metà proiezione delle mura perimetrali confinanti: 3,48 mq		
TOT. Sup. coperta lorda 88,94 mq		Tot. Sup. accessori diretti/indiretti 5,50 mq	
TOTALE SUP. COMMERCIALE DEL BENE (88,94 mq + 5,50 mq) 94,44 mq			

Determinazione della scala dei prezzi noti

L'analisi di mercato è stata opportunamente condotta sulla base delle risultanze dell'Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, sul comune di Palermo e per il primo semestre dell'anno 2024 (dato più aggiornato).

Dall'analisi di mercato O.M.I. per la fascia/zona D4, microzona 8, "S.Erasmo-Romagnolo-Settecannoli-Sperone" di Palermo è risultato che il prezzo medio di vendita (Vm) di immobili, con caratteristiche di zona simili a quelli in oggetto (abitazioni di tipo economico), è pari ad **€. 900,00/mq** (variando tra un massimo di €. 1.000,00/mq e un minimo di €. 800,00./mq).

Tali quotazioni derivano dai dati relativi alle effettive compravendite locali, forniti da FIAIP e FIMAA, ovvero le maggiori associazioni nazionali di intermediazione immobiliare. Tale analisi è stata prudenzialmente incrociata dall'esperto, con i risultati forniti da ulteriore banche dati accreditate in campo immobiliare.

Dall'analisi di mercato dell'Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari del Borsino Immobiliare, è risultato che il prezzo medio di vendita (Vm) di abitazioni civili, con caratteristiche di zona simili a quelle in oggetto (abitazioni in stabili di seconda fascia, ovvero di qualità inferiori alla media), in zona "S.Erasmo-Romagnolo-Settecannoli-Sperone" di Palermo, è pari ad **€. 823,00/mq** (variando tra un massimo di €. 937,00/mq e un minimo di €. 709,00mq).

ottenendo un prezzo medio di di vendita al mq (Vm) pari ad **€. 861,50/mq**

Sebbene i valori prima trovati appaiono tra loro congrui, si è ritenuto utile e prudente procedere con una analisi delle offerte immobiliari private e pubbliche (anche provenienti da aste giudiziarie), per la zona in oggetto.

Per quanto riguarda l'analisi delle offerte immobiliari in zona, si premette che gli immobili presi in considerazione sono paragonabili al bene in oggetto, sia per localizzazione (stessa strada o strade limitrofe), che per tipologia (alloggi economici di media superficie).

Pertanto, proseguendo con l'analisi, sono stati considerati cinque immobili con caratteristiche affini a quello pignorato, con le seguenti variazioni di prezzo:

1. **€. 810,00/mq** per 90,44 mq in Via Nicola Fabrizi n° 1 (asta giudiziaria con prezzo base di €. 66.500,00) al prezzo di stima di €73.256,40;

2. €. 880,00/mq per 100 mq in Via G. Corrao n° 6 (non più disponibile), al prezzo di vendita di €. 88.000,00;
3. €. 1.047/mq per 85 mq in Via G. Corrao n° 4, al prezzo di vendita di €. 89.000,00;
4. €. 1.082/mq per 73 mq in Via Amedeo d'Aosta n° 22, al prezzo di vendita di €. 79.000,00;
5. €. 1.166/mq per 90 mq in Via Fratelli S. Anna n° 5, al prezzo di vendita di €. 105.000,00;

ottenendo un prezzo medio di proposta di vendita al mq (Vm) pari ad **€. 997,00/mq**, al quale tuttavia bisognerà apportare una riduzione percentuale per i seguenti motivi:

- le offerte locali non tengono conto della differenza tra abitazioni civili normali e abitazioni civili economiche, come l'O.M.I. e il Borsino Immobiliare;
- perdita tra offerta e domanda all'atto del trasferimento. Ciò nella considerazione che le offerte, in quanto tali, non costituiscono un dato certo di compravendita ma una base di trattativa;

Detta riduzione può congruamente attestarsi nell'aliquota del 10% e pertanto il prezzo medio delle offerte locali sarà pari ad **€. 897,30/mq**.

A questo punto si è proceduto ad individuare il prezzo medio di vendita, tra i prezzi medi così ottenuti e pari a:

$$\text{€. } 900,00 + \text{€. } 823,00 + \text{€. } 897,30/\text{mq} = \text{€. } 2.620,00 : 3 = \text{€. } 873,33/\text{mq}$$

Pertanto, tale prezzo medio viene assunto come dato prescelto, per la stima.

Determinata la superficie commerciale dell'unità immobiliare, si passa alla individuazione dei parametri distintivi attribuibili all'appartamento.

Ad ognuno di questi parametri vengono applicati dei coefficienti di correzione. Ogni coefficiente viene contraddistinto dalla lettera K, la formula di calcolo è $K = 1 + (p/100)$, in cui p rappresenta la percentuale di apprezzamento o di deprezzamento attribuiti alla zona e al fabbricato.

Coefficienti di correzione relativi all'edificio:

K1 = 1,00	Per tipologia residenziale non intensiva.
K2 = 0,95	Per insufficiente manutenzione.
K3 = 1,00	Per assenza di spazi comuni.
K4 = 1,00	Per presenza di un solo accesso.

Coefficienti di correzione relativi all'appartamento :

K1 = 0,92	Per piano rialzato senza ascensore.
K2 = 1,05	Abitabile ma ristrutturato da almeno dieci anni.
K3 = 0,98	Per affaccio su due lati.
K4 = 0,95	Per esposizione scarsamente assoluta.
K5 = 1,00	Per altezza dei soffitti compresa tra 2,90 mt e 3,20 mt .
K6 = 1,00	Per vista in parte ostacolata e in parte libera.

Il prodotto dei K è pari a 0,8543

Attribuendo a **Vm** il valore medio tra i prezzi al mq. ottenuti dall'indagine di mercato pari ad **€ 873,33/mq** avremo:

$$Vv/mq. = € 873,33/mq \times 0,8543 = € 746,08/mq.$$

$$VvN = € 746,08/mq \times 94,44 \text{ mq} = \mathbf{€ 70.459,79}$$

Pertanto il valore di mercato, così come definito dall'art. 4, comma 1, punto 76 del regolamento 575/2013/UE, equivalente alla definizione degli *International Valuation Standards*, sarà pari a:

VALORE VENALE DEL BENE = € 70.459,79

VALORE DELLA QUOTA di ½ = € 35.229,89

Dal valore di stima dell'immobile si detraggono i seguenti costi:

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: € 1.950,00 circa;
- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: € 1.500,00 circa;

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: € 500,00 circa;
- Costi per regolarizzazione catastale: € 600,00 circa;
- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: € 200,00;

Dunque, il valore di stima dell'immobile verrà deprezzato di **€ 4.800,00**;

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile, decurtato dei costi sopra indicati, è di € 65.659,79

**VALORE VENALE DEL BENE AL NETTO DELLE DETRAZIONI = €.
65.659,79**

**VALORE COMPLESSIVO QUOTA di ½ AL NETTO DELLE DETRAZIONI = €.
32.829,89**

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

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

€ 65.659,79 – 5% = € 62.376,80

€ 32.829,89 – 5% = € 31.188,39

VALORE A BASE D'ASTA DELL'INTERO = € 62.376,80

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 il bene è stato pignorato per l'intera proprietà.

ELENCO ALLEGATI:

All. 1 - Istanza n° 1 di accesso agli atti SA...

All. 2 - Istanza n° 2 di accesso agli atti SA...

All. 2 bis - Riscontro SACE (UTC) Palermo

All. 3 - Istanza di accesso agli atti Ufficio ...

All. 3 bis - Riscontro Ufficio Condono Pal...

All. 4 - Istanza Ufficio Patrimonio Palermo

All. 4 bis - Riscontro Ufficio Patrimonio P...

All. 5 - Istanza di accesso agli atti UERP (...)

All. 5 bis - Riscontro UERP (UTC) Palermo

All. 6 - Riscontro Usi Civici

All. 7 - Riscontro Demanio Trazzere

All. 8 - Anagrafica debitori

All. 9 - Atti di provenienza del bene

All. 10 - Mappa Catastale

All. 11 - Ortofoto Catastale

All. 12 - Elaborato Planimetrico

All. 13 - Planimetria Catastale

All. 13 bis - Planimetria stato di fatto su b...

All. 13 quater - Planimetria stato dei luog...

All. 13 ter - Planimetria con difformità su ...

All. 14 - Planimetria di progetto assentito

All. 15 - Visura Catastale Storica

All. 16 - Immagini esterne del bene

All. 17 - Immagini interne del bene

All. 18- Banche dati Immobiliari

All. 19 - Banche dati immobiliari (Aste e ...)

All. 20 - Ispezione Ipotecaria al 14-01-2025

Palermo, 16/01/2025

L'ESPERTO ESTIMATORE
Architetto Vincenzo de Leo