

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es.253/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Architetto Alessandra Bajardi

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 253/2024

CREDITORE PROCEDENTE: CONDOMINIO VIA EMILIA 47 PALERMO

contro

DEBITORI ESECUTATI: [REDACTED]

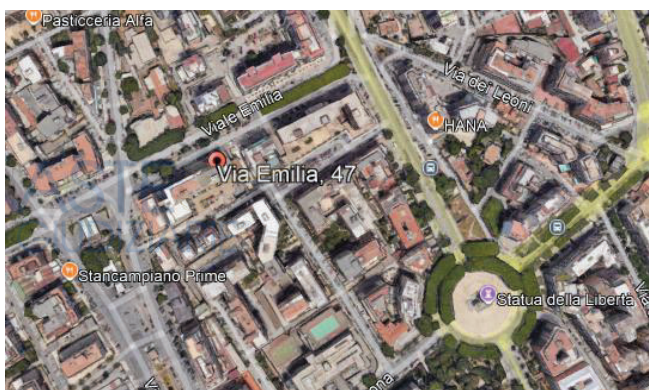
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. GIGI OMAR MODICA

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. MARIA ROCCHERI

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Appartamento sito a Palermo, via Emilia 47, al C.F. foglio31, particella 939 sub 16



Esperto stimatore: architetto Alessandra Bajardi

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento notificato in data 31/01/2025 il Giudice dell'esecuzione dott. Gianfranco Pignataro nominava la sottoscritta architetto Alessandra Bajardi, iscritta all'Albo degli Architetti Paesaggisti e Pianificatori della Provincia di Palermo al n. 2787 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 04/02/2025 la sottoscritta 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 avv. Maria Roccheri, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 12/02/2025.

In data 15.05.2025 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 un solo immobile così descritto: "Piena proprietà dell'immobile sito in Palermo, in viale Emilia n. 47, piano terzo, individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio n. 31, Particella 939, Subalterno n. 16, Zona 4, Cat. A/2, Classe 12, Vani 6, Rendita euro 914,13."

Diritti reali:

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento è da intendersi solidalmente attribuibile all'esecutato Sig. [REDACTED] in comunione legale dei beni con la moglie Sig. [REDACTED], in forza di:

- atto di compravendita del 31.07.1989 Rep. 77149, in notaio [REDACTED] trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 11.08.1989 ai nn.32887/24822 (All.6a);

- atto di compravendita del 12.02.2010 Rep. 209410, in notaio [REDACTED] trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 18.02.2010 ai nn.10371/6583 (All.6).

Alla stipula dei due contratti infatti i due coniugi erano in regime di comunione legale dei beni, come già ampiamente discusso in seno al deposito del modulo preliminare di controllo.

Dati catastali:

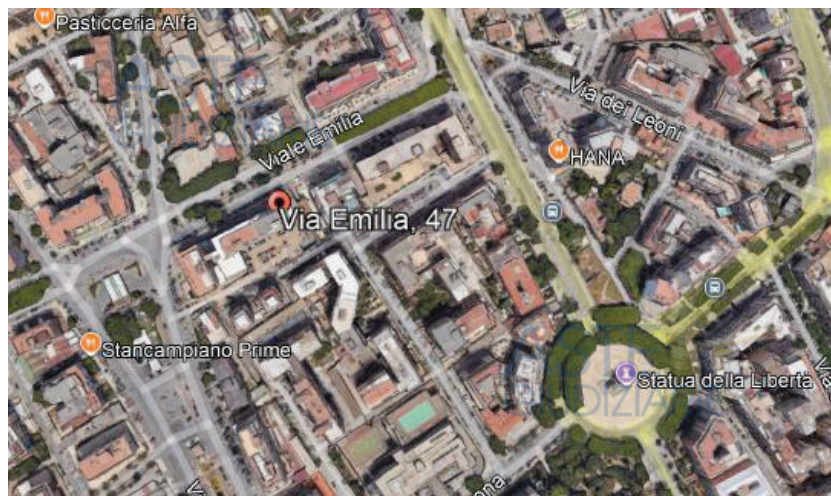
Gli estremi identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento (foglio, particella, subalterno) del bene, corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali (All.3b).

Tuttavia, da un raffronto tra l'estratto di mappa (C.T.) e quanto indicato nelle visure e nella planimetria catastale (C.F.), ha potuto constatare che: al C.T. il fabbricato, di cui l'immobile fa parte integrante, ricade all'interno del fg. 31, particella 1602 in luogo della particella 939 annotata al C.F.

Dalle visure storiche dell'appartamento (All.3b), si è appurato che alla particella indicata al C.F. quale 939, corrisponde al C.T. la particella 1602 del foglio 31, sussistendo così la corretta correlazione, trattandosi dunque di variazione prettamente nominale.

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

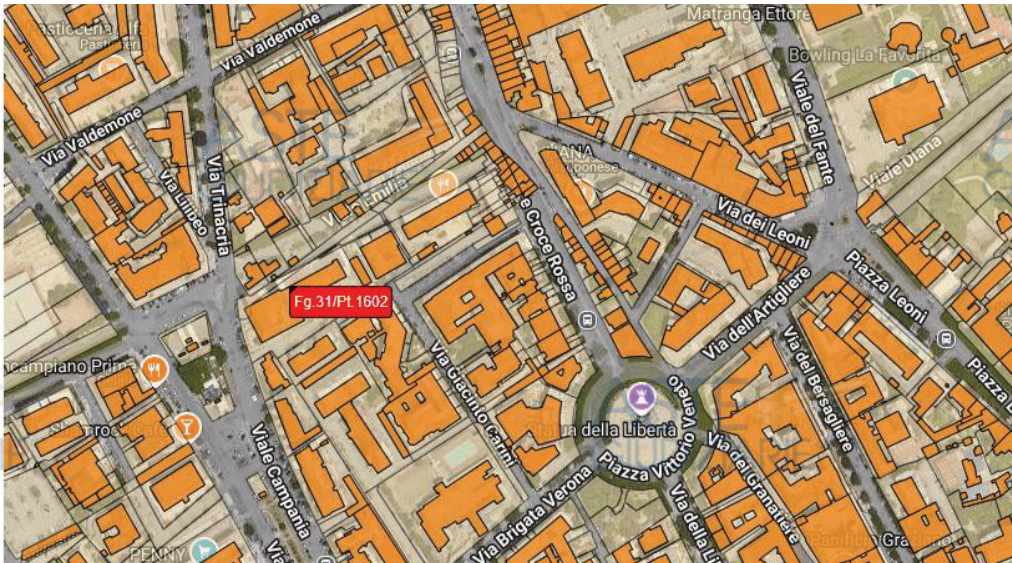
Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra l'orto foto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps (All.4), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



Estratto da google earth



Estratto di mappa catastale



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale tratta da Stimatrix forMaps

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

Il lotto è costituito da un appartamento, censito al C.F. del Comune di Palermo, al fg. 31, p.lla 939, sub. 16, cat. catastale A/2.

Tipologia: appartamento.

Ubicazione: appartamento ubicato al piano terzo, di un fabbricato a carattere condominiale, sito in Palermo e con ingresso da androne condominiale prospiciente il civ. 47 della via Emilia. Il corpo di fabbrica nell'intero fa parte di un più ampio plesso condominiale, posto all'interno della perimetrazione del Comune di Palermo in zona semicentrale dotata di infrastrutture e servizi.

Caratteristiche strutturali: la struttura resistente dell'intero fabbricato è in calcestruzzo di cemento armato. Da un esame alla vista, lo stato di conservazione dei prospetti risulta discreto. Le parti comuni interne sono in buono stato di conservazione. Il fabbricato è dotato di due ascensori. Il fabbricato è dotato di servizio di portierato.

Accessi: L'accesso all'unità immobiliare avviene dalle due porte di ingresso non contrassegnate da numero interno, ubicate una di fronte e l'altra a sx del tavoliere condominiale posto a destra salendo la scala comune del fabbricato.

Confini: nord con area libera soprastante la via Emilia, sud con area libera soprastante la corte interna condominiale, ovest con appartamento complanare, est con vani condominiali.

Pertinenze: l'immobile non è dotato di pertinenze.

Dotazioni condominiali: quota proporzionale spettante a norma di legge su tutte le parti comuni del fabbricato

Composizione interna: Alla data del sopralluogo l'immobile risulta composto da cinque vani di cui: due camere da letto, uno studio, un vano pranzo (All.2 foto7), un vano salotto/tv, una lavanderia/dispensa, ampio disimpegno (All.2 foto 10) alla zona letto e studio, corridoio, due servizi igienico sanitari e due vani ingresso. Di questi ultimi il principale (All.2 foto 13) separato dal salotto a mezzo parete divisoria in rivestimento ligneo e vetrata a decoro (All.2 foto 10 e 11), l'altro di servizio. (All.2 foto6). L'immobile è dotato altresì due ampi balconi rispettivamente prospicienti l'uno la via Emilia (fronte nord) e l'altro la corte interna condominiale (fronte sud). Il balcone a sud è chiuso per due tratti a "veranda" realizzata con strutture amovibili composte da infissi in pvc e vetro impostate sul parapetto in muratura dell'originario balcone (All.2 foto9). Di tali tratti uno è adibito a vano ripostiglio, l'altro a vano cucina in sostituzione dell'originario alloggiato nell'attuale vano pranzo (All.2 foto8). Il nuovo vano cucina presenta una superficie utile di circa mq 9,70, al suo interno è stata realizzata una struttura in lastre di marmo contenente il piano cottura con soprastante cappa di aspirazione ed i lavabi. In esso sono state realizzate opere di finitura ed impianti tali da trasformare il tratto di balcone preso in esame, da superficie accessoria a superficie utile dell'appartamento. Per ciò che concerne il balcone su via Emilia, lo stesso presenta dei grigliati lignei amovibili, impostati su parapetto in muratura (All.2 foto 17 e 18).

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti:

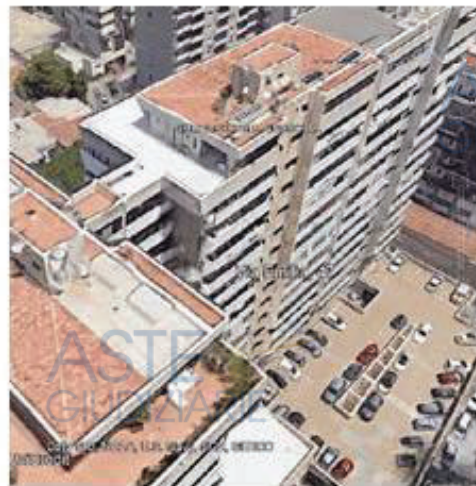
L'immobile versa in normale stato di conservazione. Le finiture sono caratterizzate da: pavimentazioni in gres, soffitti in parte dotati di controsoffitti in gesso dalle forme diverse con faretti ad incasso. Le pareti sono prevalentemente trattate con strato di finitura in gesso

e tinteggiatura ed in taluni punti presentano rivestimenti lignei. L'attuale vano pranzo, così come i servizi igienico sanitari, sono rivestiti con ceramica monocottura smaltata. Le porte interne sono in legno tamburato e/o legno tamburato e vetro in alcuni punti decorato; gli infissi esterni sono in legno e vetro con avvolgibili.

Per ciò che concerne gli impianti, il sistema di riscaldamento dell'acqua avviene a mezzo scaldabagno elettrico; l'approvvigionamento del gas avviene tramite bombola gpl; l'impianto elettrico è sottotraccia. Di quest'ultimo non si rinviene certificazione ed i costi per il suo adeguamento ammonterebbero a circa € 3.000,00. L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento. È presente predisposizione di allaccio al gas metano cittadino ma il servizio non è attualmente attivo. L'impianto idrico è collegato alla rete condominiale a sua volta collegata alla rete municipale. L'impianto di scarico è collegato alla rete condominiale a sua volta collegata alla rete municipale, giusta autorizzazione n.318 del 20.07.1983 - rilasciata dal Comune Palermo.

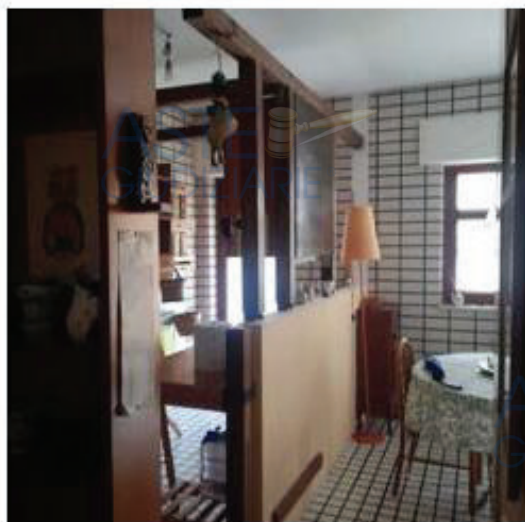
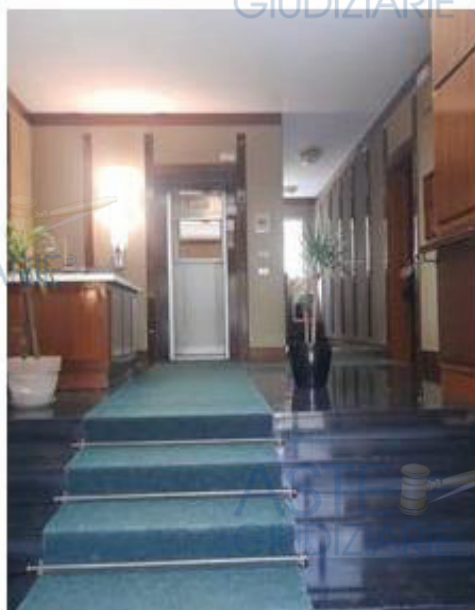
Attestato di prestazione energetica: l'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica, per la redazione del quale la sottoscritta stima l'importo pari ad € 200,00

Fotografie dei luoghi:



All2 Foto 1- fronte fabbricato su via Emilia

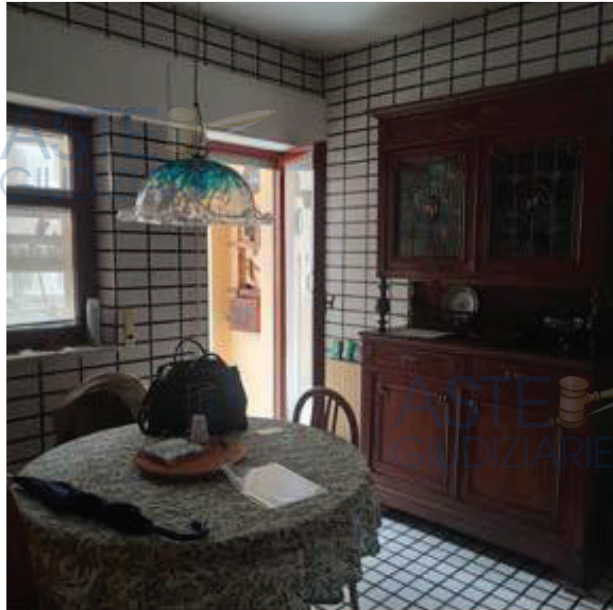
All2 Foto 2 vista fabbricato sulla corte condom.



ALL2-Foto 4- androne condominiale

All2- Foto 6- Dal vano lavanderia alla zona pranzo





ALL2-Foto 7- zona pranzo



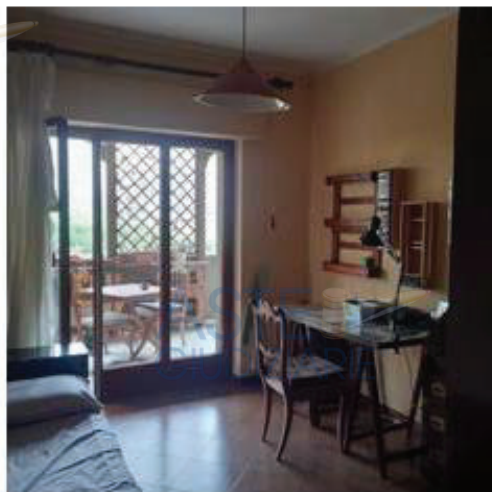
ALL2-Foto 8- Vano cucina nella veranda



ALL2-Foto 9- Verande



All2-Foto12 tv-salotto

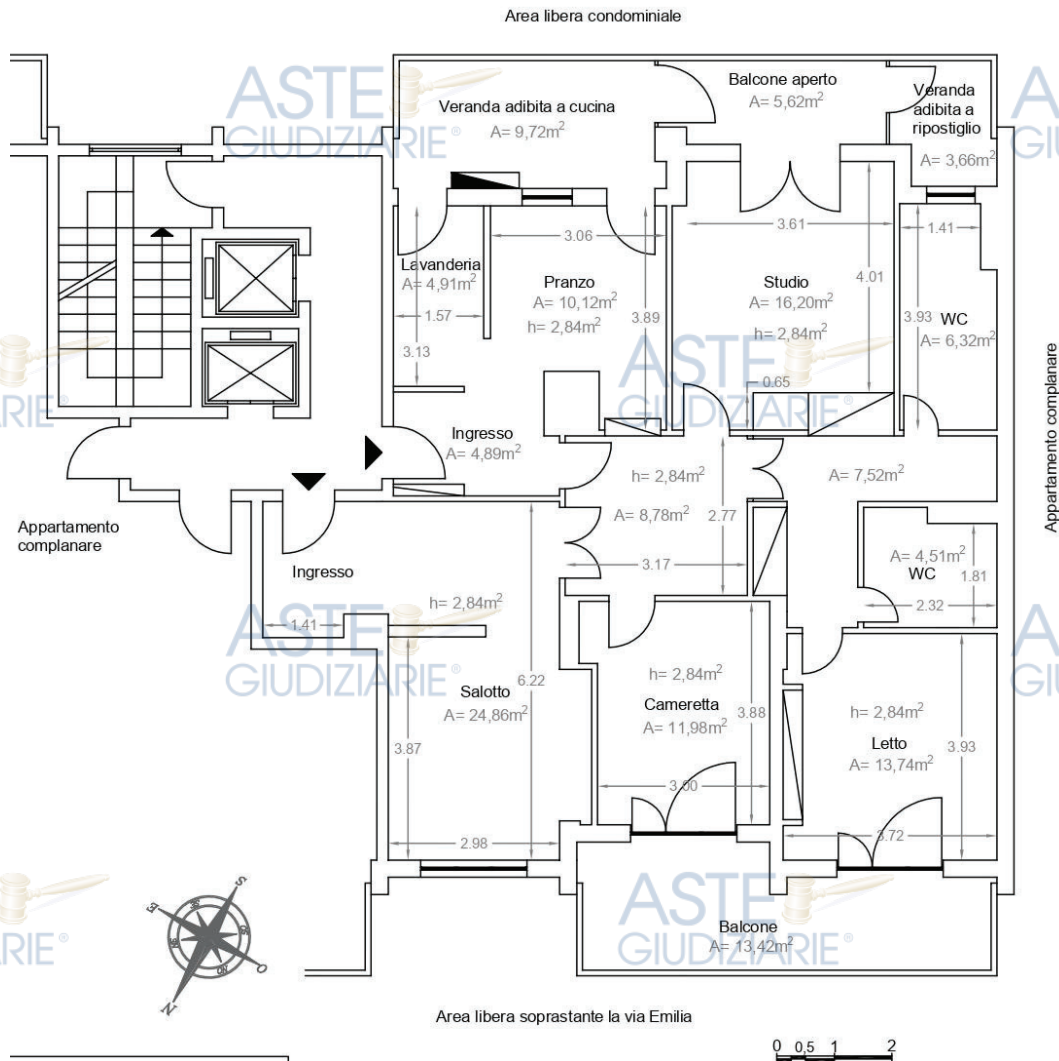


All2-Foto 15 vanol letto



ALL2-Foto 17 balcone su via Emilia

Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi:



Planimetria di rilievo dello stato di fatto (All5)

Superficie utile interna: mq 113,83

Altezza: m 2,84

Superficie commerciale: 150,33

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Palermo, al foglio 31, particella 939, sub. 16, via Emilia 47, piano 3, interno x, cat. A/2, vani catastali 6, superficie catastale totale mq 158, totale escluse aree scoperte mq 150,00.

Le visure catastali storiche (All.3b), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Storia degli Intestatari catastali dell'immobile:

- [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) dall'impianto meccanografico del 30.06.1987 al 31/07/1989
- [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) dal 31.07.1989, diritto da verificare
- [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) - Diritto da verificare
- [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) - Diritto di proprietà per 10/20
- [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) - Diritto di proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

Per quanto rilevato dagli ausiliari in seno al modulo preliminare di controllo, ove veniva appurato che i coniugi [REDACTED] debitore esecutato e [REDACTED], alla stipula dei due contratti (All.6 e 6a) erano in regime di comunione legale dei beni, a nulla valendo contrarie dichiarazioni rese dal Notaio rogante, ritiene che la corretta intestazione dell'immobile avrebbe dovuto essere:

- [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) dall'impianto meccanografico del 30.06.1987 al 31/07/1989;
[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) - Diritto di proprietà pari ad 1/2 in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED] dal 31.07.1989 al 12.02.2010;
- [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), Diritto di proprietà pari ad 1/2 dal 31.07.1989 al 12.02.2010;
- [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) - Diritto di proprietà pari ad 1/1 in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED] dal 12.02.2010 alla data di trascrizione del pignoramento.

Stima così, in via forfettaria, l'importo pari a euro 300,00 per l'eventuale rettifica degli intestatari catastali dell'immobile. Tale rettifica potrà effettuarsi presentando istanza presso l'Agenzia delle Entrate di competenza.

Planimetria catastale: rispetto all'unica planimetria in atti al C.F. fin dal 15.05.1984, si riscontrano modifiche che hanno riguardato:

- diversa distribuzione degli spazi interni, a mezzo demolizione di alcuni tramezzi e realizzazione di altri;
- parziale chiusura a “veranda” di due differenti tratti del balcone prospiciente la corte interna condominiale, all’interno dei quali sono stati realizzati in uno un nuovo vano cucina della superficie di mq 9,72 circa e nell’altro un vano ripostiglio di circa mq 3,66.

Pertanto, ai fini della regolarizzazione al C.F. occorrerà dapprima mettere in regola il bene sotto il profilo urbanistico edilizio presso gli uffici comunali di competenza e quindi procedere alla variazione catastale presso l’Agenzia delle Entrate competente per territorio. Qui bisognerà presentare nuovo documento DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni e inserimento di due verande. Stima pertanto per la regolarizzazione del bene sotto il profilo catastale l’importo di € 500,00 che verrà posto in detrazione al valore di stima dell’immobile.

Data di presentazione: 15/05/1984 - Data: 04/02/2025 - N. pratica: PA0017512/2025 - Richiedente: Tribunale di Palermo - Ultima planimetria in atti

MODULARIO
F. 10/1987 497

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGE 13 APRILE 1999, N. 51)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PALERMO Via EMILIA 47-3° PIANO -

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PALERMO

p. 3° sx.

CORTILE

VIA EMILIA

0854274

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Compilata dall'Architetto GARLO
CAPPUGI
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

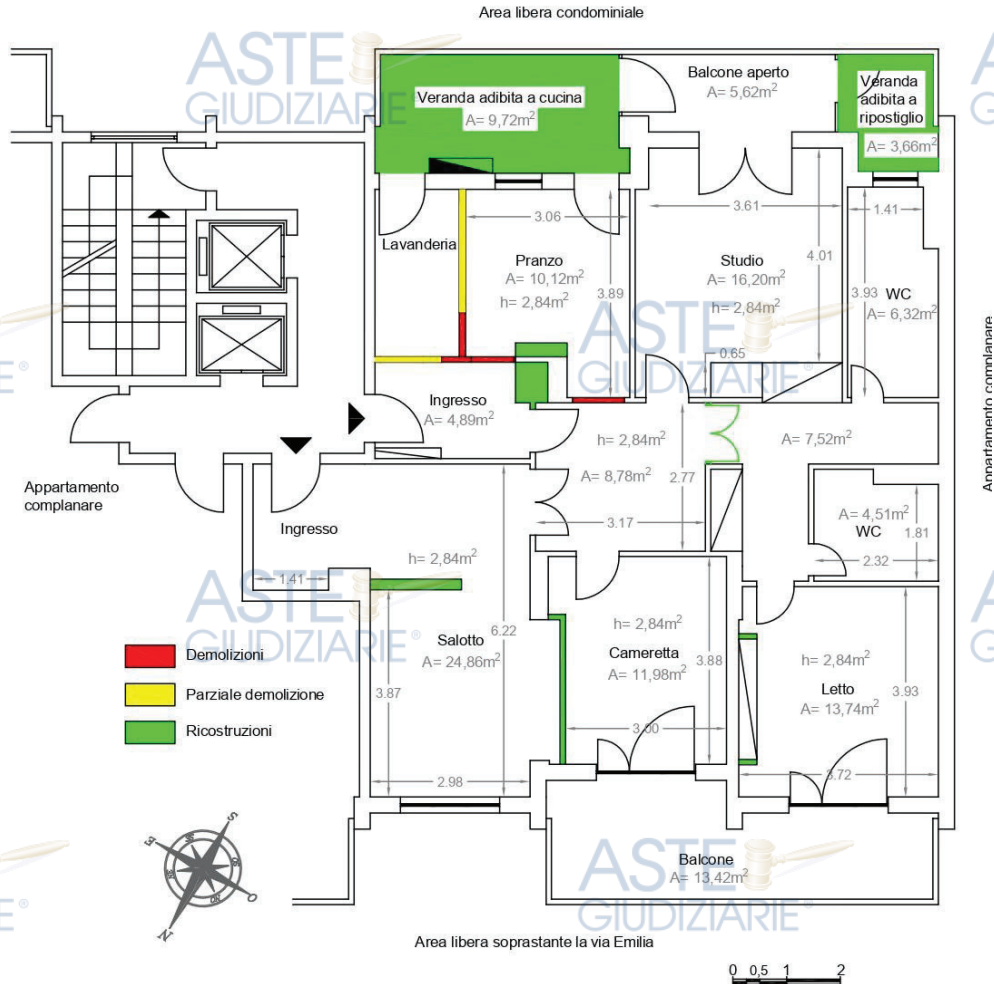
Iscritto all'Albo degli Architetti N° 1204
della Provincia di PALERMO

DATA 9.3.1984

Firma: [Signature]

Data di presentazione: 15/05/1984 - Data: 04/02/2025 - N. pratica: PA0017512/2025 - Richiedente: Tribunale di Palermo - Ultima planimetria
Scheda 1 di 1 - Formato di acq.: A3(297x420) - Fatt. di scala: 1:1.5

Estratto planimetria catastale (All.3c)



Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale (All. 5a)

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena proprietà di un appartamento, ubicato in Palermo, via Emilia 47, piano terzo, con ascensore, scala unica del fabbricato contrassegnato alla lettera "B".

Composto da: due vani ingresso, cinque vani, due ampi disimpegni, due servizi igienico sanitari, due balconi, due verande; confinante con: nord area libera soprastante la via Emilia, sud area libera soprastante la corte interna condominiale, ovest appartamento complanare, est vani condominiali; censito al C.F. al foglio 31, particella 939, sub. 16.

L'immobile è dotato di concessione edilizia n. 515 del 10/08/1983, Certificato di abitabilità n. 762 del 07.03.1984, rispetto ai quali risulta difforme per diversa distribuzione degli spazi

interni e realizzazione di due verande, all'interno di una delle quali è stato ricavato il vano cucina. Nel complesso le opere sono regolarizzabili ed il cui costo è stato stimato in € 5.700,00 oltre spese catastali.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) il costo per la sua redazione ammonta ad € 200,00.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: Euro 226.945,00

(duecentoventiseimilanovecentoquarantacinque euro)

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

L'immobile alla data del pignoramento era di proprietà del debitore esecutato Sig. [REDACTED] (oggi deceduto fin dal 05.10.2024) in regime di comunione legale dei beni con la Signora [REDACTED] per averlo acquistato:

- in ragione di ½ indiviso con [REDACTED] da potere del Sig. [REDACTED] a mezzo atto di compravendita del 31.07.1989 trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Palermo in data 11.08.1989 a numeri 32887/24822 ai rogiti del Notaio [REDACTED] (All.6a)
- in ragione della restante quota di ½ da potere del Sig. [REDACTED] a mezzo atto di compravendita 12.02.2010, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo in data 18.02.2010 ai numeri 10371/6583, ai rogiti del Notaio [REDACTED] (All.6).

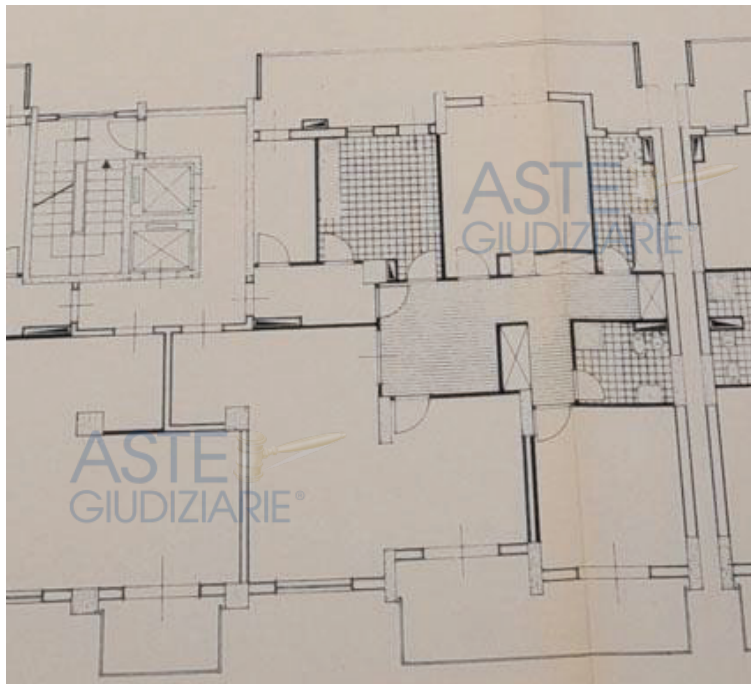
**QUESITO N. 6. REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL
PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO**

L'intero complesso edilizio composto da due corpi di fabbrica individuati in progetto come corpo "A" e corpo "B", quest'ultimo afferente l'immobile staggito, è stato realizzato in forza dei seguenti titoli rilasciati dal Municipio di Palermo: atto di concessione n. 261 del 12/01/1979; atto di concessione n.299 del 27/04/1981 (All.7a), ed in ultimo atto di Concessione n. 515 del 10/08/1983 (All.7b).

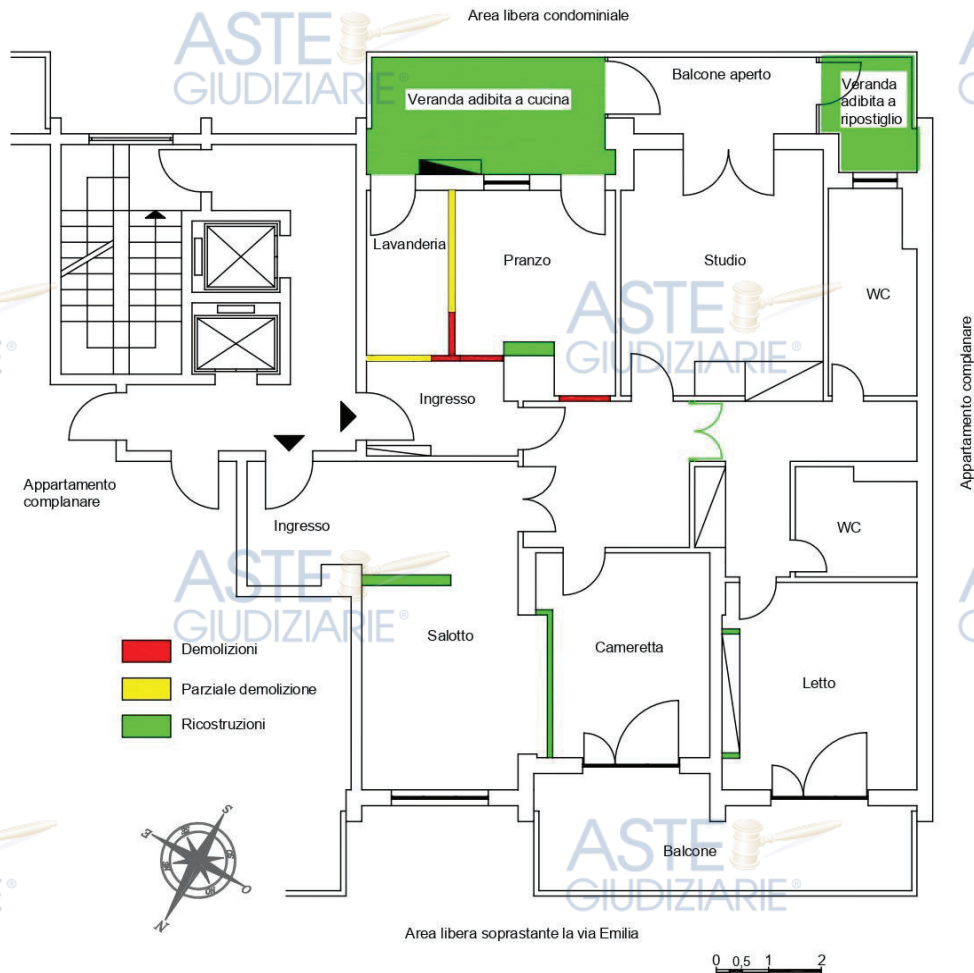
L'immobile è stato dichiarato abitabile con certificato rilasciato dal Municipio di Palermo Ripartizione Igiene e Sanità protocollo n. 762 del 07.03.1984(All.7e) su rapporto tecnico per abitabilità reso in data 31.01.1984 (All.7d).

Dalla documentazione tecnica esibita alla scrivente in seno all'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio S.A.C.E. di Palermo, null'altro risulta in merito alle riscontrate difformità già esposte al cap. 3 della presente ovvero riguardanti:

1. diversa distribuzione degli spazi interni a mezzo demolizione di alcuni tramezzi e realizzazione di altri;
2. parziale chiusura a "veranda" dei due differenti tratti del balcone prospiciente la corte interna condominiale. Sottolinea che le opere realizzate all'interno della porzione di "veranda" contenente l'attuale vano cucina, hanno contribuito a rendere la superficie della stessa da accessoria ad utile favorendo un incremento della superficie utile dell'intero appartamento. Pertanto, non rientrando tale incremento di superficie nell'ipotesi di sanabilità, in questa sede procederà alla stima delle opere di messa in pristino, cosicché lo spazio residuo possa essere regolarizzato in forza dell'art. 20 L.R. 4/2003, che disciplina la chiusura di terrazze, balconi e spazi interni con strutture precarie.



Estratto grafico del progetto autorizzato



Planimetria di rilievo attuale con indicazione delle eventuali difformità rispetto al grafico di progetto autorizzato

Le difformità riscontrate e sopra rappresentate di cui ai punti 1 e 2 potranno essere regolarizzate come di seguito:

- **per le opere di cui al punto 1** a mezzo presentazione di C.I.L.A tardiva il cui costo complessivo ammonterebbe a circa **€ 2.150,00** (di cui € 1.150,00 per ammenda e oneri istruttori e la restante parte per spese tecniche).
- **per le opere di cui al punto 2** in forza dell'art. 20 L.R. 04/2003, previa messa in pristino della cucina realizzata in uno dei due tratti del balcone.

I costi per la regolarizzazione dunque ammonterebbero:

- Costi di messa in pristino relativi ad: opere realizzate all'interno del primo tratto e concernenti la rimozione degli impianti, della struttura in marmo a sostegno dei lavabi e del punto cottura, la cappa di aspirazione, eventuali ripristini della muratura e adeguamento impianti, trasporti e oneri di conferimento a discarica, **€ 3.000,00 circa**;
- Costi per sanabilità (in forza dell'art. 20 L.R. 04/2003) di entrambe i tratti adibiti a "veranda", **€ 1.000,00** circa, di cui € 340,00 a titolo di oblazione i restanti per spese tecniche e diritti di istruttoria.

I costi come sopra determinati per la regolarizzazione urbanistico-edilizia saranno detratti dal valore di stima.

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

L'immobile è attualmente disabitato con contratto di luce disabilitato, ma dotato di elementi di arredo e suppellettili varie.

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 **euro 6.150,00** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a **euro 200,00**;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a circa **euro 800,00** come determinato in risposta al quesito 3.

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

Non si rinvencono Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, né provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici.

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e dall'ispezione ipotecaria estratta dalla scrivente esperto in data 09.06.2025 (All.8) sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici

Iscrizione del 13/10/2004- Registro particolare 13507, registro generale 49414, pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.RI.T Servizio Riscossione Tributi Repertorio 154980/2003 del 09/09/2004, Ipoteca Legale derivante da Ipoteca ai sensi dell'art.77 del D.P.R. 602/73

Documenti successivi correlati: Annotazione n. 891 del 05/02/2010 (Cancellazione Totale)

Iscrizione del 23/09/2008 - Registro particolare 11341, registro generale 55438, pubblico ufficiale EQUITALLIA GERIT S.P.A. - Repertorio 263661 del 03/09/2008, Ipoteca Legale derivante da Ipoteca ai sensi dell'art.77 del D.P.R. 602/73 E D.LGS.46/99

Documenti successivi correlati: Annotazione n. 7622 del 30/11/2009 (Cancellazione Totale)

Trascrizione del 18/02/2010 - Registro particolare 6583, Registro generale 10371 pubblico ufficiale [REDACTED] - Repertorio 209410/12378 del 12/02/2010 - Atto tra vivi - Compravendita.

Iscrizione del 15/11/2019 - Registro particolare 6036, registro generale 50871, pubblico ufficiale Giudice di Pace di Palermo Repertorio 1178 del 13/07/2018 - Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.

Iscrizione del 05/06/2020 - Registro particolare 2111, registro generale 21687, pubblico ufficiale Giudice di Pace di Palermo Repertorio 1179 del 28/06/2018 - Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.

Iscrizione del 31/07/2020 - Registro particolare 3002, registro generale 31473, pubblico ufficiale Giudice di Pace di Palermo Repertorio 14997 del 06/03/2020 - Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.

Iscrizione del 19/11/2020 - Registro particolare 4685, registro generale 47708, pubblico ufficiale Giudice di Pace di Palermo Repertorio 761 del 20/07/2020 Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.

Iscrizione del 23/09/2022 - Registro particolare 4867, registro generale 45505, pubblico ufficiale Giudice di Pace di Palermo Repertorio 12348 del 19/05/2022 - Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.

Trascrizione del 20/05/2024 - Registro particolare 19581, registro generale 24377, pubblico ufficiale Tribunale di Palermo repertorio 253 del 22/04/2024 -Atto Esecutivo Cautelare - Verbale Pignoramento Immobili.

Trascrizione del 16/04/2025 - Registro particolare 15114, registro generale 18912, pubblico ufficiale Tribunale di Palermo repertorio 3802 del 05/04/2025 - Atto Esecutivo Cautelare - Verbale Pignoramento Immobili.



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

Il bene non ricade su suolo demaniale, né la particella 1602 correlata in catasto fabbricati con la particella 939 risulta interessata dal Demanio trazzeriale (All.10).

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

L'immobile non ricade in area gravata da diritti di uso civico come comunicato dal Commissariato per la liquidazione degli Usi Civici della Sicilia con nota trasmessa a mezzo Pec in data 30.06.2025 (All.11).

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

Esiste un Condominio costituito, dotato di Regolamento condominiale fornito di relazione e tabelle millesimali (All.9a e 9b).

Di seguito si riporta quanto comunicato a mezzo PEC del 19.06.2025 dall'amministratore pro tempore del condominio (All.9c):

“essendo l'immobile facente parte di due condomini distinti, il primo Viale Emilia 47 e l'altro Viali Emilia 43,47 e Campania 47 (Parti comuni e gestione idrica) Le rappresento quanto segue essendo l'amministratore di entrambi” omissis.

“Per quanto riguarda la gestione del condominio di Viale Emilia 47:

- l'importo annuo delle spese ordinarie a carico del presente immobile è di euro 1.251,50 (si allega copia dell'ultimo bilancio consuntivo 2023 approvato e bilancio preventivo 2024 approvato);*
- non sono presenti delibere straordinarie non ancora scadute;*
- le quote da pagare dal mese di maggio 2023 ad oggi ammontano ad euro 3.202,08 (come da prospetto allegato) (All.9e);*
- non vi sono procedimenti giudiziari in corso;*

Per quanto riguarda la gestione del condominio dei Viali Emilia 43,47 e Campania 47:

- l'importo annuo delle spese ordinarie a carico del presente immobile è di euro 173,32 (si allega copia dell'ultimo bilancio consuntivo 2023 approvato e bilancio preventivo 2024 approvato);*
- non sono presenti delibere straordinarie non ancora scadute;*
- le quote da pagare dal mese di maggio 2023 ad oggi ammontano ad euro 2.407,67 (come da prospetto allegato) (All.9d);*

- non vi sono procedimenti giudiziari in corso.”

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

La scrivente ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato del bene si avvarrà del criterio metodologico fondato sulla ricerca dello stesso a mezzo “approccio comparativo di mercato” (*Market Comparison Approach MCA*). Tale metodologia è basata sulla comparazione diretta fra l’immobile oggetto di valutazione (anzidetto *subject*) ed almeno tre immobili (detti comparabili), compravenduti e/o offerti in vendita, ricadenti nello stesso segmento di mercato dell’immobile oggetto di valutazione, e a questo tipologicamente simili per caratteristiche e consistenza, ed i cui valori possano rientrare nel range stabilito dalle Tabelle OMI (II semestre 2024) e del Borsino immobiliare. La metodologia dunque basata sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato, caratteristiche fisiche, qualitative e quantitative degli immobili, potenzialità commerciali riferite alla posizione degli stessi, caratteristiche di zona in cui essi sono inseriti, stato locativo etc.) in applicazione prevede degli aggiustamenti sistematici (tramite appositi coefficienti di differenziazione) dei prezzi di mercato rilevati e riferiti agli immobili di confronto, rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell’immobile oggetto di stima.

A supporto di quanto sopra detto, la sottoscritta ha dunque provveduto a redigere apposita “tabella dati di valutazione” (All.12e) contenente i dati e le caratteristiche dei tre comparabili presi in esame rispetto al *subject* opportunamente parametrizzati tramite l'utilizzo dei coefficienti di differenziazione, fino ad arrivare attraverso apposito calcolo matriciale alla determinazione del più probabile valore di mercato ancora espresso come costo per unità di superficie (€/mq). Tale valore dunque, moltiplicato per la superficie commerciale dell’immobile, consentirà di addivenire al più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

In applicazione si avrà: VALRIF *MQ,

Stima del valore di mercato dell’immobile

Dati metrici e consistenza dell’immobile:

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998 , la superficie commerciale dell’immobile è pari a **150,33 mq** così calcolati:

TABELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Tabella di calcolo superficie commerciale ricavata dalla superficie lorda a cui verranno applicate delle percentuali di riduzione normate dal DPR 138/98 e successiva norma UNI 10750	
Descrizione	MQ
Superficie lorda abitativa calcolata come la superficie al lordo delle murature perimetrali esterne, delle tramezzature interne e fino alla mezzeria delle murature perimetrali di divisione con le pareti di uso comune (vano scala, altre proprietà a confine etc.)	136,6
Superficie balcone sulla via Emilia	13,42
Superficie balcone su corte interna	5,62
Veranda adibita a cucina	9,72
Veranda adibita a ripostiglio	3,66
Superficie commerciale	
Superficie lorda abitativa	136,6
Superficie omogeneizzata n. 2 balconi mq 19,04*0,30	5,71
Superficie omogeneizzata n. 2 verande mq 13,38*0,60	8,02
Sommano	150,33

Determinazione della scala dei prezzi noti

Per quanto espresso al punto “Criteri” ai fini della determinazione della scala dei prezzi noti

La sottoscritta ha provveduto dunque a consultare 3 offerte relative ad immobili posti in vendita e ubicati nei paraggi dall’immobile oggetto di stima e a quest’ultimo paragonabili in quanto a tipologia ubicazione e consistenza, e più precisamente:

- Comparabile 1 - Immobile uso abitativo-Via Emilia 11- Palermo (tratto da immobiliare.it) (All.12b).
- Comparabile 2 - Immobile uso abitativo-Via Emilia 14-Palermo (tratto da Casa.it) (All.12c).
- Comparabile 3 - Immobile uso abitativo-Via Emilia 66 (tratto da Immobiliare.it) (All.12d).

Fissati dunque i campioni omogenei su cui operare la comparazione, ha accertato che questi rientrassero nei parametri indicati dall’OMI (II semestre 2024), nonché dal Borsino Immobiliare per immobili in tipologia abitativa ricadenti in:

Codice di zona OMI di appartenenza C/2 fascia/zona: Semicentrale/ Sciuti- Notarbartolo-Villabianca- De Gasperi- Giotto- Nebrodi e Galilei

Valori Omi-abitazioni civili-: minimo €/mq 1.500,00- massimo €/mq 1.950,00

Valori Borsino Immobiliare per abitazioni in stabili di qualità nella media di zona:

Minimo €/mq 1.263,00- medio€/mq 1.509,00- massimo €/mq 1.755,00.

Ha così redatto la “tabella dati di valutazione” (All.12e) contenente dunque i prezzi di mercato rilevati le caratteristiche relativi ai tre comparabili selezionati raffrontati e parametrizzati opportunamente a mezzo l'utilizzo di coefficienti di differenziazione, riferiti alle caratteristiche estrinseche ambientale ed intrinseche posizionali di ciascun comparabile preso in esame, in ragione del bene staggito. In ultimo a mezzo calcolo matriciale contenente i dati ricavati e addivenuta alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in questione, ancora espresso come costo per unità di superficie (€/mq).

In applicazione dunque della formula VALRIF *MQ, si avrà:

VALRIF. = desunto dalle schede di cui all'Allegato 12e paria ad € /mq 1.636,66

MQ = superficie commerciale dell'unità immobiliare oggetto della stima pari a mq 150,33

Si avrà pertanto:

€/mq 1.636,66* mq 150,33= **€ 246.039,09**

il più probabile valore di stima dell'immobile è di euro € 246.039,09

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

- regolarizzazione edilizio-urbanistica, con un costo pari a circa euro 6.150,00 come determinato in risposta al quesito n. 6;
- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a non oltre euro 200,00;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a circa euro 800,00

Dunque, il valore di stima dell'immobile verrà deprezzato di euro 7.150,00

$V = € 246.039,09 - € 7.150,00 = € 238.889,09$

Il più probabile valore di mercato dell'immobile, decurtato dei costi sopra indicati, è di euro € 238.889,09 (duecentotrentottomilaottocentottantanove euro e nove centesimi).

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:

$€ 238.889,09 - 5\% \text{ pari ad } € 11.944,45 = \text{€ } 226.944,64$ che si arrotondano in **€ 226.945,00** (duecentoventiseimilanovecentoquarantacinque euro).

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:

- ALLEGATO 1 Verbale di sopralluogo
- ALLEGATO 2 Documentazione fotografica
- Documentazione catastale come di seguito:
- ALLEGATO 3a C.T. Estratto di mappa
- ALLEGATO 3b N.C.E.U. Visure storiche catastali
- ALLEGATO 3c N.C.E.U. Pianta catastale
- ALLEGATO 4 Estratto Google earth+ for maps
- ALLEGATO 5 Pianta stato di fatto
- ALLEGATO 5a Pianta con evidenziate difformità tra stato di fatto e pianta al C.F.
- ALLEGATO 5b Pianta con evidenziate difformità tra stato di fatto e pianta oggetto di concessione edilizia n.515/83
- ALLEGATO 6 Atto di compravendita del 12.02.2010
- ALLEGATO 6a Atto di compravendita del 31.07.1989
- Documentazione a supporto regolarità urbanistico edilizie come di seguito:
- ALLEGATO 7a Concessione Edilizia n. 299/81
- ALLEGATO 7b Concessione Edilizia n. 515/83
- ALLEGATO 7c Stralcio Tav.5 elaborati grafici a corredo concessione n. 515
- ALLEGATO 7d Rapporto tecnico per abitabilità
- ALLEGATO 7e Certificato di abitabilità in data 07.03.1984
- ALLEGATO 8 Ispezione Ipotecaria
- Documentazione posizione condominiale:
- ALLEGATO 9a Regolamento di condominio
- ALLEGATO 9b Relazione e tabelle millesimali
- ALLEGATO 9c Pec del 19/06/2025
- ALLEGATO 9d Bilancio intercondominiale
- ALLEGATO 9e Bilancio condominiale
- ALLEGATO 10 Nota Demanio Trazzerale del 03.06.2025



ALLEGATO 11	Pec USI CIVICI
ALLEGATO 12a	Tabelle OMI+ Borsino immobiliare
ALLEGATO 12b	Comparabile 1 via Emilia 11
ALLEGATO 12c	Comparabile 2 via Emilia 14
ALLEGATO 12d	Comparabile 3 via Emilia 66
ALLEGATO 12e	Tabella di valutazione



Palermo, data 16.07.2025



L'ESPERTO STIMATORE

.....

