

**TRIBUNALE DI PALERMO**  
**SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 260/2023**

**CREDITORE PROCEDENTE PRISMA SPV S.R.L.**

**contro**

**DEBITORI ESECUTATI**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA VALENTINA IMPERIALE**

**CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. SALVATORE ZIINO**

**PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE**

**LOTTO N. 2**

Villino unifamiliare sito a Palermo in via Elsa Morante n.14, (p.T e p.1°)  
( foglio 18 particella 3247 sub 4 (ex sub 2 e 3) - Cat.A/7)



**Esperto stimatore: arch. Daniela Inzerillo**



## PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

### LOTTO N. 2

#### PREMESSA

Con provvedimento del 18.06.2024 il Giudice dell'esecuzione dott.ssa Valentina Imperiale nominava la sottoscritta arch. Daniela Inzerillo, iscritto all'Albo degli architetti di Palermo al n. 4706 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 22.06.2024 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. Salvatore Ziino, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente i moduli di controllo in data 18.07.2024.

In data 23.07.2024 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile di cui al presente lotto 2, 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'immobile n. 2 dell'atto di pignoramento.

La presente relazione, in particolare, riguarda il lotto di vendita n. 2 che comprende il villino unifamiliare sito a Palermo in via Elsa Morante n.14, a due elev. f.t. (p.T e 1°).

L'immobile del **LOTTO N. 2** è così individuato nell'atto di pignoramento:

- "Piena proprietà di villino unifamiliare, sito a Palermo in via Elsa Morante n.16, a due elevazioni f.t. (piano terra e piano primo), costituito da un appartamento ubicato al piano primo, composto da due vani ed accessori, con sottostante locale di servizio composto da un unico ambiente con annesso w.c., collegati mediante apposita scala, oltre a corte di pertinenza scoperta....censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 18 particella 3247 sub 2 (Cat.C/2) e sub 3 (Cat.A/7)". Invece ad oggi l'immobile risulta unificato in una unica unità immobiliare a destinazione residenziale, sito in via Elsa Morante n.14, piano T-1, censito al **fg.18 particella 3247 sub 4 (Cat.A/7)**".



#### Diritti reali:

Il diritto reale degli esecutati, [REDACTED]

[REDACTED] sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in loro titolarità in forza di:

- Atto di compravendita 02.08.2006 Rep. 30565 in Not. Anna Maria Siciliano, trascritto a Palermo il 03.08.2006 ai nn. **50800/27057**, da potere di [REDACTED] per i diritti di 1/1 di p.p.. A seguito della cessazione degli effetti civili del matrimonio l'immobile è passato in comunione ordinaria. (All. 7).

A sua volta, al sig. [REDACTED], l'immobile è pervenuto nel modo seguente:

- In parte in forza di ricongiungimento di usufrutto in morte della madre [REDACTED] (data di morte sconosciuta);
- In parte in forza di atto notarile pubblico di Divisione a rogito Dott. Guccione Vincenzo, Not. in Corleone, del 22.11.1973 Rep.12056, trascritto a Palermo il 07.12.1973 al n.39873 di formalità;
- In parte in forza di atto notarile pubblico di Divisione a rogito Dott. Castellini Michele, Not. in Corleone, del 21.11.1964 Rep.12056, trascritto a Palermo il 05.12.1964 al n.32989 di formalità;
- Ed in parte in forza di Dichiarazione di Successione legittima, in morte del padre Li Mandri Antonino deceduto il 25.11.1956, trascritta a Palermo il 18.02.1958 al n.3667 di formalità. (Accettazione trascritta il 06.03.1961 al n.5571 di formalità)

#### Dati catastali:

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento non corrispondono a quelli attuali riportati nella visura catastale a seguito della variazione per fusione di piano terra e primo con cambio di destinazione d'uso del piano terra (sub 4 - Cat.A/7) (All. 4).

#### Individuazione e ubicazione dell'immobile:

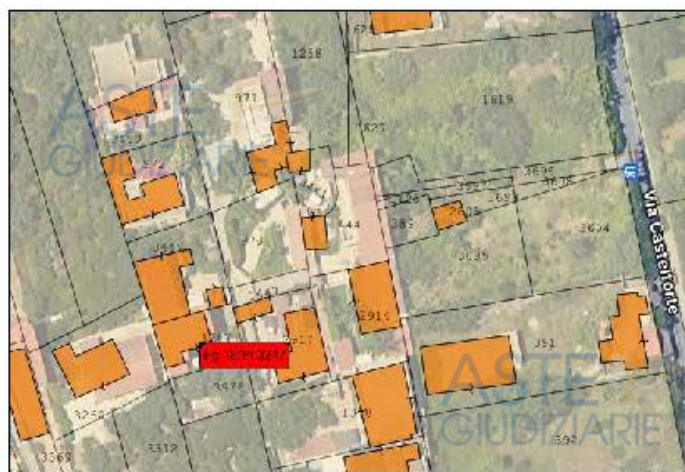
Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps (All. 3), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



Ortofoto attuale



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 Villino unifamiliare sito in Palermo, via Elsa Morante n.16, a due elevazioni f.t. (p.terra e piano primo) con corte scoperta esclusiva estesa mq 117. Censito al catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 18 particella 3247 sub 4 (ex sub 2 e 3) (Cat.A/7).

**Tipologia:** Villino unifamiliare

**Ubicazione:** Palermo, Quartiere Pallavicino

**Caratteristiche strutturali:** Cemento armato, copertura a falde.

**Accessi:** Cancelli carrabile e pedonale ubicati ai civici 14 e 16 di Via Elsa Morante

**Confini:** Con via Elsa Morante, con corte esclusiva e con lotto confinante censito alla p.lla 3976 e lotto confinante censito alla p.lla 3449.

**Pertinenze:** corte esclusiva estesa mq 117 con una porzione di mq 9 coperta da tettoia in legno in cui è ricavata una cucina esterna;

**Dotazioni condominiali:** nessuna

**Composizione interna:**

- Piano terra composto da un unico ambiente soggiorno-pranzo cucina, con camino angolare, un servizio igienico con doccia, scala in muratura a vista di accesso al piano primo;
- Piano Primo composto da disimpegno centrale, due camere, un servizio igienico con vasca angolare, un vano ricavato chiudendo con muratura e vetrata un terrazzo coperto.

**Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti:** Discreto stato di conservazione del villino; ad eccezione della presenza di umidità da risalita capillare al piano terra; impianto idrico/fognario, acqua calda sanitaria con boiler elettrico; impianto gas da cucina con bombola, riscaldamento non presente; camino al piano terra, pompe di calore nelle camere da letto al piano primo; impianto elettrico adeguato alla normativa vigente.

**Attestato di prestazione energetica:** si (vedi contratto di locazione)

**Fotografie dei luoghi**



*Via Elsa Morante n. 14*



*Cancello carrabile e pedonale al civico 14*



*Prospetto principale con portoncino di ingresso*



*Veduta angolare*



*Veduta angolare – area esterna di pertinenza pavimentata in pietra*





Prospetto laterale



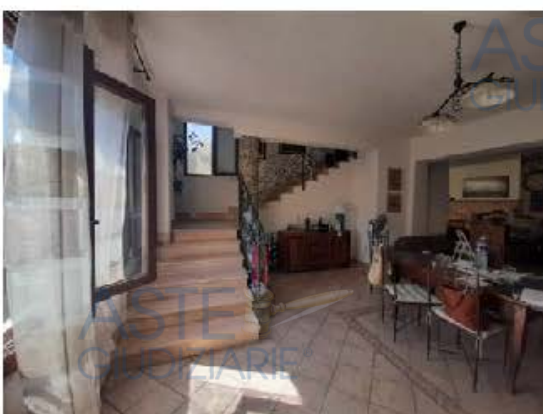
Prospetto lato cucina (ingresso secondario)



Veranda coperta con cucina esterna

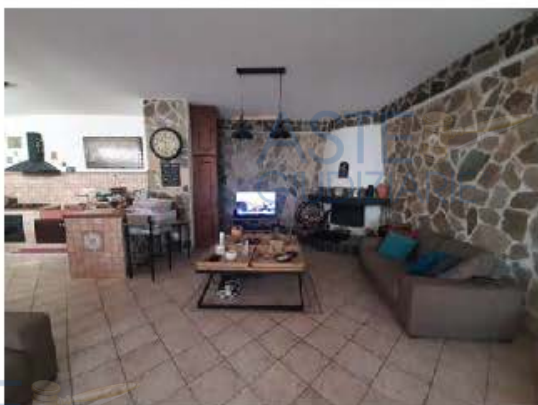


Ambiente unico Soggiorno-Pranzo



Scala in muratura di accesso alla zona notte (piano primo)





Zona salotto con divano angolare collegata alla cucina in muratura



Cucina realizzata in muratura



Cucina realizzata in muratura

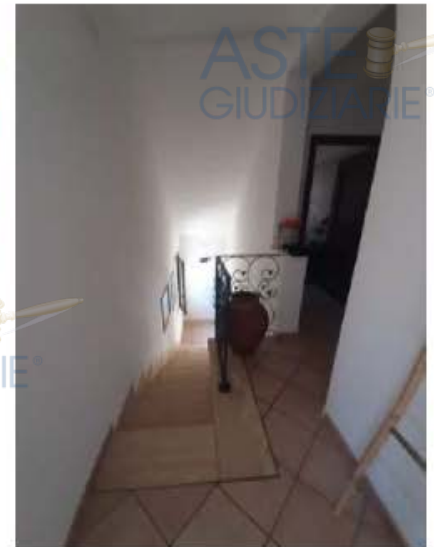


Servizio igienico di piano terra (con doccia)





Ambiente Unico soggiorno (vista verso la porta di ingresso)



Scala di accesso al piano primo (rivestita in marmo e dotata di ringhiera in ferro)

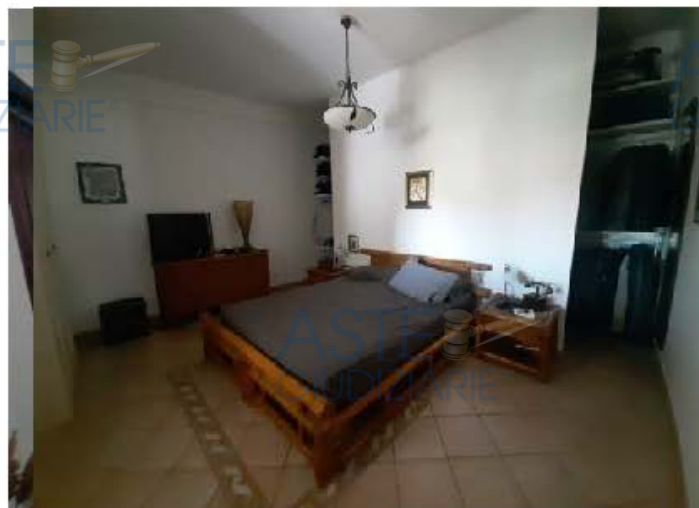


Ex terrazzo coperto chiuso con vetrata





Servizio igienico con vasca angolare



Disimpegno

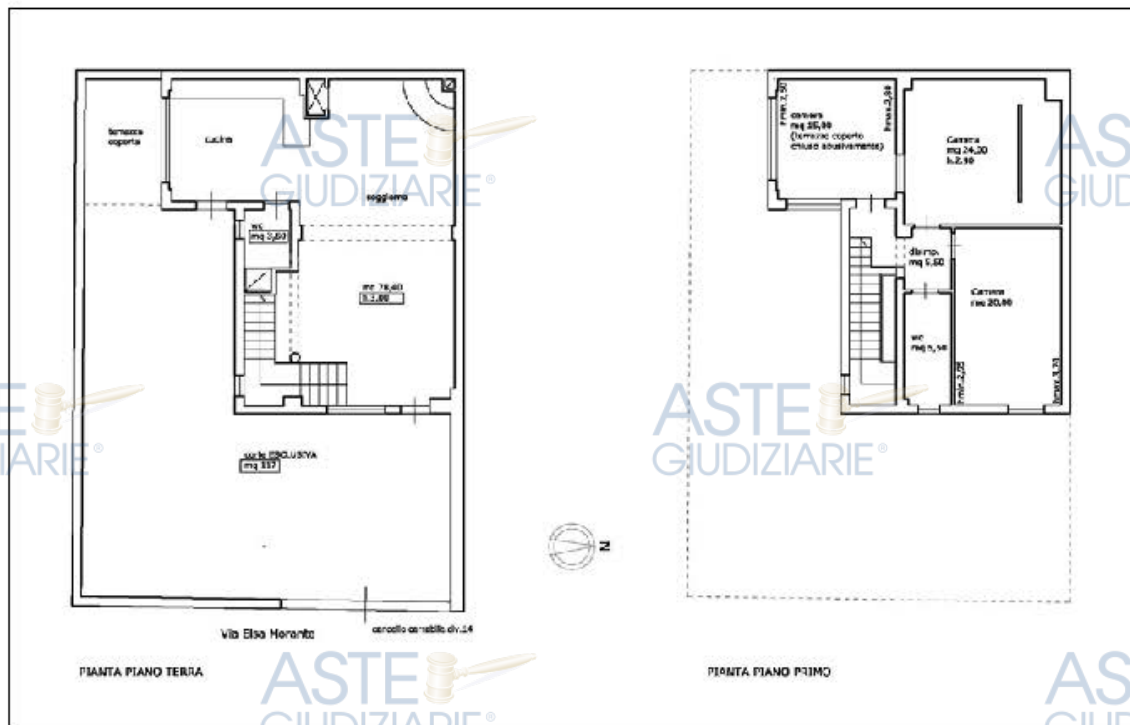
Camera da letto (con cabina armadio realizzata in cartongesso dietro il letto)



Cabina armadio



Camera



Planimetria di rilievo dello stato di fatto

|                 | SUP. LORDA<br>(mq) | COEFFICIENTE DI<br>RAGGUAGLIO | SUPERFICIE<br>COMMERCIALE |
|-----------------|--------------------|-------------------------------|---------------------------|
| P.TERRA         | 95,00              | 1                             | 95,00                     |
| P.PRIMO         | 67,00              | 1                             | 67,00                     |
| Terrazza chiusa | 15,00              | 0,30                          | 5,00                      |
| Corte esclusiva | 117                | 0,10                          | 11,70                     |
| TOTALE          |                    |                               | 178,70                    |

**Superficie commerciale Totale** = sup. coperta + sup. non resid. ragguagliata

= Mq 95 + mq 67 + mq 5,00 + mq 11,70 = **mq 179 in c.t.**

**Superficie utile interna:** mq 137,00

**Superficie commerciale:** 179,00

**Altezza utile interna:** p.T 3,00 mt; p.1° H variabile

### QUESITO N.3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

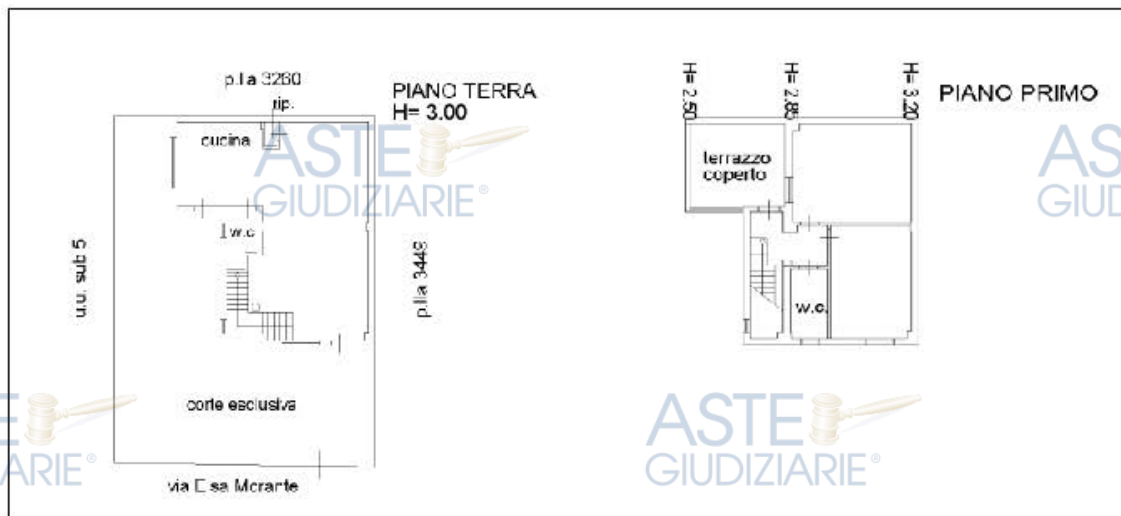
L'immobile è identificato al catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 18 particella 3247 sub 4 (ex sub 2 e 3), cat. A/7, classe 6, vani catastali 7, superficie catastale 179 (escluse aree scoperte 173 mq), Rendita € 542,28.

La visura catastale attuale (All. 4) mostra difformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento; infatti nell'atto di pignoramento l'immobile viene descritto come *"villino unifamiliare, sito a Palermo in via Elsa Morante n.16, a due elevazioni f.t. (piano terra e piano primo), costituito da un appartamento ubicato al piano primo, composto da due vani ed accessori, con sottostante locale di servizio composto da un unico ambiente con annesso w.c., collegati mediante apposita scala, oltre a corte di pertinenza scoperta... censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 18 particella 3247 sub 2 (Cat.C/2) e sub 3 (Cat.A/7)".* Invece ad oggi l'immobile risulta unificato in una unica unità immobiliare a destinazione residenziale, sito in **via Elsa Morante n.14, piano T-1**, censito al fg.18 particella sub 4 (Cat.A/7) a seguito di *Variazione del 29/10/2018 Pratica n.PA0205247 in atti dal 31/10/2018 Variazione di Toponomastica-Fusione con Cambio di Destinazione D'uso (n.57030.1/2018).*

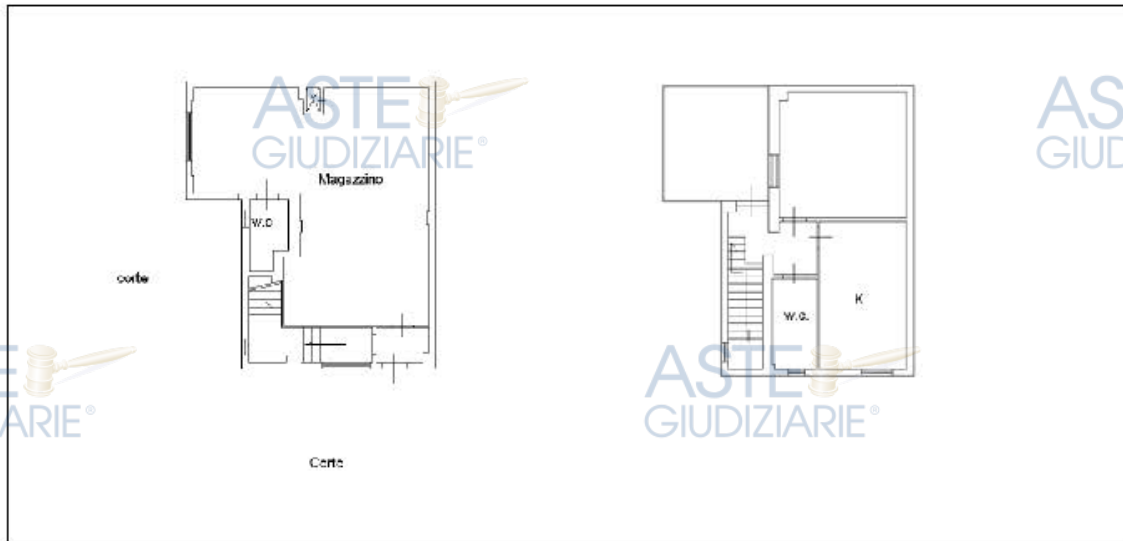
Intestatari catastali dell'immobile:

**Planimetria catastale:** Rispetto alla planimetria catastale attuale (sub 4) l'unica difformità riscontrata con lo stato attuale dei luoghi, è la chiusura del terrazzo coperto con vetrate scorrevoli, con ampliamento della superficie utile.

*Per tali difformità si rimanda a quanto riportato nel capitolo sulla Regolarità edilizia dell'immobile, trovandoci in presenza di una pratica di Sanatoria in corso, non ancora chiusa.*



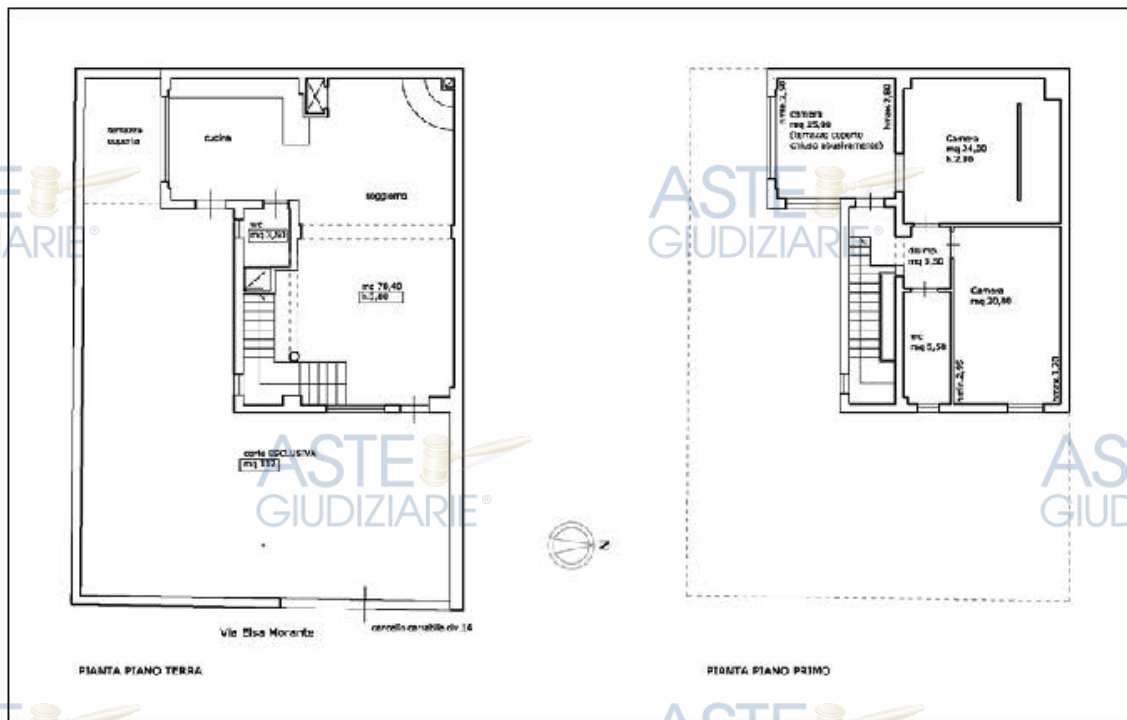
Planimetria catastale attuale sub 4 (All. 4)



PIANTA P.TERRA SUB 2

PIANTA PIANO PRIMO SUB 3

Planimetria catastale storica (sub 2 e sub 3 sopprese) (All. 4)



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

#### QUESITO N.4. SCHEMA SINTE TICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

**LOTTO N.2:** piena proprietà di un Villino unifamiliare sito in Palermo, via Elsa Morante n.14, a due elevazioni f.t. (p.terra e piano primo) con corte scoperta esclusiva estesa mq 117 composto da:

- Piano terra: un unico ambiente soggiorno-pranzo cucina, con camino angolare, oltre un servizio igienico con doccia, scala in muratura a vista di accesso al piano primo;
- Piano Primo: disimpegno centrale, due camere, un servizio igienico con vasca angolare, un vano ricavato chiudendo con vetrata e muratura un terrazzo coperto.

Censito al catasto Fabbricati del Comune di Palermo al **foglio 18 particella 3247 sub 4** (ex sub 2 e 3) (Cat.A/7).

La costruzione è stata realizzata in totale assenza di Concessione Edilizia nel 2002.

Per regolarizzare l'opera abusiva è stata presentata al Sindaco del Comune di Palermo, ai sensi della Legge n.326 del 24.11.2003 e della L.R.n.15 del 05.11.2004, istanza di Concessione Edilizia in Sanatoria, in data **08.07.2004, prot. n.29091**. L'immobile ricade rispetto alla Variante Generale di P.R.G. in "Zona Territoriale omogenea Cb" (artt 12-2-25-23bis-27 delle N.T.A.), all'interno delle aree caratterizzate dalla presenza di "Qanat" (art.3 del N.T.A.) e all'interno del "vincolo paesaggistico" ai sensi del D.L. 42/04 – art.136 – ex L.1497/39 (giusto certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Palermo in data 14.11.2017 prot.1764818). La pratica di Sanatoria va integrata con tutta la documentazione mancante (elaborati grafici, relazione tecnica, relazione idrogeologica, Certificato idoneità sismica con calcoli, da depositare all'Ufficio del Genio Civile di Palermo, Perizia Giurata ai sensi dell'art.28 L.16/2016) inclusi i versamenti integrativi (Conguaglio dell'oblazione e conguaglio degli Oneri Concessori e Indennità pecuniaria per N.O. Paesaggistico).

L'istanza è stata presentata per un immobile composto da magazzino a piano terra e residenza a piano primo; e nonostante non sia stato completato l'iter burocratico e non risulti integrata tutta la relativa documentazione, l'immobile è stato oggetto di lavori con fusione e cambio di destinazione d'uso del piano terra da magazzino a residenziale e ciò difformemente a quanto previsto dalla normativa vigente. Sono stati quindi aggiunti agli

oneri per il completamento della sanatoria, quelli per riportare l'immobile nello stato originario dell'epoca della sanatoria.

Per il conteggio degli oneri a completamento della pratica di Sanatoria si rimanda al capitolo sulla Regolarità edilizia.

L'immobile è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) (vedi contratto di locazione).

**PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO O DELLA QUOTA: Euro 255.000,00**  
**(Duecentocinquantacinquemila euro)**

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

La quota dell'intero in piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, è pervenuta a [REDACTED], giusta atto di compravendita del 02.08.2006, Rep. 30565 in Not. Anna Maria Siciliano, trascritto a Palermo il 03.08.2006 al nn. 50800/27057, da potere di [REDACTED] per i diritti di 1/1 di p.p.. A seguito della cessazione degli effetti civili del matrimonio l'immobile è passato in comunione ordinaria.

A sua volta, al sig. [REDACTED], l'immobile è pervenuto nel modo seguente:

- In parte in forza di ricongiungimento di usufrutto in morte della madre [REDACTED] (data di morte sconosciuta);
- In parte in forza di atto notarile pubblico di Divisione a rogito Dott. Guccione Vincenzo, Not. in Corleone, del 22.11.1973 Rep.12056, trascritto a Palermo il 07.12.1973 al n.39873 di formalità;
- In parte in forza di atto notarile pubblico di Divisione a rogito Dott. Castellini Michele, Not. in Corleone, del 21.11.1964 Rep.12056, trascritto a Palermo il 05.12.1964 al n.32989 di formalità;
- Ed in parte in forza di Dichiarazione di Successione legittima, in morte del padre [REDACTED], trascritta a Palermo il 18.02.1958 al n.3667 di formalità. (Accettazione trascritta il 06.03.1961 al n.5571 di formalità).

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

La costruzione è stata realizzata in totale assenza di Concessione Edilizia dal [REDACTED] nel 2002 (ultimata entro il 31.03.2003). Per regolarizzare l'opera abusiva è stata presentata al Sindaco del Comune di Palermo, ai sensi della **Legge n.326 del 24.11.2003** e della L.R.n.15 del 05.11.2004, istanza di Concessione Edilizia in Sanatoria, in data **08.07.2004, prot. n.29091** (All.8).

L'immobile ricade rispetto alla Variante Generale di P.R.G. in "Zona Territoriale omogenea Cb" (artt.12-2-25-23bis-27 delle N.T.A.), all'interno delle aree caratterizzate dalla presenza di "Qanat" (art.3 del N.T.A.) e all'interno del "vincolo paesaggistico" ai sensi del D.L. 42/04 - art.136 - ex L.1497/39 (giusto certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Palermo in data 14.11.2017 prot.1764818).

L'istanza è stata presentata per un immobile composto da piano terra e piano primo con copertura a falde, ricadenti in un lotto di terreno identificato al N.C.T. di Palermo al foglio di mappa n.18 p.lla 1379, iscritti successivamente (nel 2005) al foglio 18 p.lla 3247 sub 1 b.c.n.c (scala), sub 2 p.terra Cat.C/2 (cons. mq 60), sub 3 Cat.A/7 cons. 3 vani.

Si fa presente inoltre che nonostante la pratica di sanatoria sia ancora aperta e non sia stato completato l'iter burocratico e non risulti integrata tutta la relativa documentazione (inclusi versamenti integrativi), l'immobile è stato oggetto di lavori con fusione e cambio di destinazione d'uso del piano terra da magazzino a residenziale e ciò difformemente a quanto previsto dalla normativa vigente. Pertanto è stata esaminata la pratica di sanatoria e conteggiati gli **oneri per il relativo completamento della sanatoria nello stato originario (magazzino a piano terra e residenziale a piano primo)**. Sono stati quindi aggiunti agli oneri per il completamento della sanatoria, quelli per riportare l'immobile nello stato originario dell'epoca della sanatoria.

**Oneri completamento sanatoria:**

Si precisa che a tutt'oggi l'istanza di condono è carente di tutta la documentazione tecnico-amministrativa, ad eccezione della documentazione fotografica, e dei **versamenti effettuati**.

- L'oblazione conteggiata nell'istanza di complessivi € 6.619,00 è stata interamente pagata mediante versamenti eseguiti con Mod.F/24 (codice tributo 3910) presso la filiale 3 della Banca di Roma S.p.A. e precisamente:

- € 2.058,00 in data 07.07.2004 (oblazione);
- € 2.401,00 in data 03.05.2005 (oblazione);
- € 2.160,00 in data 25.07.2006 (oblazione);
- L'anticipazione degli **Oneri Concessori (30%)** per l'ammontare di complessivi € **1.784,50** derivanti dalle tabelle vigenti all'epoca, sono stati anch'essi interamente pagati mediante versamenti eseguiti su c/c postale n.15477904 e c/c postale n. 255000.

- n.245 del 07.07.2004 – Ufficio Postale “43/001” per € 926,10 (**oneri di urbanizzazione**);
- n.191 del 17.10.2005 – Ufficio Postale “43/061” per € 241,00 (**oneri concessori**);
- n. 089 del 26.07.2006 – Ufficio Postale “43/214” per € 617,40 (**oneri concessori**).

Per quanto riguarda il **vincolo paesaggistico**, e il relativo **Nulla Osta della Soprintendenza Beni Culturali**, dalla documentazione agli atti il rilascio del parere favorevole risulta subordinato al pagamento della indennità di € 11.509,11 (artt 167 e 181 del D.L. 42/2001 e successive modifiche e integrazioni), quale sanzione pecuniaria per le opere abusive eseguite in area di notevole interesse paesaggistico, così come risulta da nota della Regione Siciliana Assessorato Regionale dei Beni Culturali e Indennità siciliana Prot.1246 del 09.01.2020, in risposta a istanza presentata dal [REDACTED] in qualità di promittenti acquirenti.

Da verifica della documentazione tecnico-amministrativa esaminata con accesso agli atti eseguito presso le Sportello Tecnico dell'Edilizia del Comune di Palermo, e dal confronto con lo stato dei luoghi, si riscontra la difformità delle superfici computate nell'istanza di sanatoria rispetto allo stato reale dei luoghi all'epoca dell'abuso.

**Superficie computata nell'istanza :**

S.Utile : mq 47,00 – Sup. non residenziale: mq 36 – Superficie complessiva: mq 68,60

**Superficie Reale:**

S.Utile: Abitazione p.1° mq 55

Sup. non residenziale: mq 15 (terrazzo p.1) + mq 60 (magazzino p.Terra) = mq 75

Superficie complessiva: mq 55 + (0,60\*75,00= mq 45) = mq 100

Oblazione complessiva € 100/mq = € 10.000,00

Oblazione versata € 6.619,00

**Oblazione a saldo da versare:** € 10.000,00 - € 6.619,00 = € 3.381,00 + interessi legali = € 4.520,00

**CALCOLO ONERI CONCESSORI DA VERSARE A CONGUAGLIO**

**(Oneri concessori versati: € 1.784,50)**

Aliquota Oneri di Urbanizzazione (2004): € 14,71/mc

Calcolo Volume abusivo: (P.T mq 60\*3,20 mt)+ (P.1 mq 55\*3,00)= mc 192+165 = mc 357

**Oneri di Urbanizzazione:** mc 357\*€ 14,71= € 5.251,47

**Calcolo Contributo Costo di Costruzione**

Aliquota Costo di Costruzione nel 2004: € 166,52/mq

Costo di Costruzione: € 8.297,00

**Contributo sul Costo di Costruzione** 6,5% \*€ 8.297,00 = € 540,00

**ONERI CONCESSORI:** **Oneri di Urbanizzazione + Contributo sul Costo di Costruzione:** € 5251,47+€ 540,00= € 5.791,47

**Oneri concessori a saldo da versare:** € 5.791,47 - € 1.784,50 (Anticipazione Oneri versati) = € 4.006,97 + interessi legali = € 5.358,69

**Indennità pecuniaria per Nulla Osta Vincolo paesaggistico € 11.509,11**

Per il completamento della pratica di sanatoria occorre poi integrare la documentazione agli atti con elaborati grafici, relazione tecnica, relazione idrogeologica, Certificato idoneità sismica con calcoli, da depositare all'Ufficio del Genio Civile di Palermo e presentazione di Perizia Giurata ai sensi dell'art 28 L.16/2016. Per tutte queste attività incluso l'onorario del tecnico/tecnici si ipotizzano € 6.000,00 c.a. che vanno ad aggiungersi ai versamenti integrativi da effettuare a congruaggio di oblazione e Oneri concessori.

**Totale Oneri per completamento Sanatoria:**

€ 4.520,00 (congruaggio Oblazione)+€ 5.358,69 (congruaggio Oneri) +€ 11.509,11 (Indennità pecuniaria per N.O. Paesaggistico) +€ 6.000,00 (Oneri tecnico per completamento pratica) = € 27.400,00 in c.t.

Si fa presente che agli atti non vi sono elaborati grafici presentati, ma dall'accatastamento originario (2005) si evince che all'epoca dell'abuso, il fabbricato, composto da due elevazioni fuori terra, era composto da un piano terra a destinazione magazzino (sub 2) ed un'abitazione al piano primo (sub 3) (vedi doc. catastale originaria).

Oneri per ripristino stato originario all'epoca della Sanatoria (Magazzino al p.terra e abitazione al piano primo, con cucina al piano e terrazzo coperto): si ipotizzano oneri pari ad € 4.000,00.

**Totale Oneri regolarizzazione edilizia immobile € 31.400,00**

*Si fa presente che gli oneri computati sono indicativi, ma la quantificazione dei costi effettivi potranno essere determinati con certezza soltanto a fronte della presentazione di tutta la documentazione necessaria e dall'esame da parte dell'ufficio competente.*

Si può attestare comunque che non si evincono motivi ostativi o pregiudizievoli al rilascio della Concessione edilizia in sanatoria, a condizione che la pratica venga integrata con tutta la documentazione mancante, il Nulla Osta mancante per vincolo paesaggistico (Parere Soprintendenza) e i versamenti integrativi a congruaggio dell'oblazione e degli Oneri Concessori.

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

L'immobile è attualmente occupato dai sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] in forza di contratto di locazione/preliminare di compravendita, della durata di anni 4+4, stipulato in data 22.12.2017, Rep.47764 Racc. 14969, registrato in data 16.01.2018 al n.519-serieIT, in epoca antecedente alla trascrizione del pignoramento – 14/06/2023 – e dunque, opponibile alla procedura), per il canone mensile di € 625,00, (annuale di € 7.500,00), stipulato con i sig.ri [REDACTED], nella qualità di proprietari.

*Si precisa che il canone di locazione è da ritenersi congruo, ed adeguato al valore di mercato (non risulta inferiore di un terzo al valore locativo di mercato). (all.9)*

#### **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 35.000,00 come determinato in risposta al quesito n. 6;

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

**Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:**

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e dall'**ispezione ipotecaria** estratta dallo scrivente esperto in data 02.12.2024 (**Al. 10**) sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- ISCRIZIONE di ipoteca volontaria di 1° grado del 03.08.2006 ai nn.50801/17227 per un montante di €. 140.000,00 derivante da Contratto di mutuo fondiario del 02.08.2006, Rep.30566 Racc.n.21001, a rogito del Not. Dott.ssa Anna Maria Siciliano di Palermo, a favore di "Banca di Roma S.p.A.", contro [REDACTED] per la somma complessiva di €. 70.000,00.

- TRASCRIZIONE di atto di pignoramento del 14.06.2023 ai nn. 29483 R. gen. 23188 R. part. a favore di PRISMA SPV S.R.L. – dipendente da atto di pignoramento notificato a [REDACTED] il 6.6.2023 ai sensi dell'art. 143 c.p.c. (decorsi 20 gg dal deposito alla casa comunale del luogo di ultima residenza avvenuto il 17.5.2023) e a [REDACTED] in data 08.05.2023 ai sensi dell'art.140 c.p.c. con contestuale invio della raccomandata a/r restituita per compiuta giacenza.

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

Il bene non ricade su suolo demaniale.

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

L'immobile non è gravato da censo, livello, uso civico ecc.

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

Non esiste un Condominio costituito trovandoci in presenza di villino unifamiliare.

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

**Criterio di stima**

Per arrivare al più "probabile" valore di mercato dell'unità immobiliare si è adottato il **metodo sintetico comparativo**, basato sull'indagine di mercato.

Il Metodo Sintetico Comparativo corrisponde alla Stima Commerciale, definita in €/mq, con la quale si ottiene il valore del bene attraverso la comparazione dei prezzi di compravendita degli immobili con caratteristiche simili esistenti nella medesima zona.

Per l'indagine di mercato si è adottato quale parametro tecnico il *metro quadrato di superficie commerciale*.

#### 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 **179 mq** così calcolati.

|                 | SUP. LORDA<br>(mq) | COEFFICIENTE DI<br>RAGGUAGLIO | SUPERFICIE<br>COMMERCIALE |
|-----------------|--------------------|-------------------------------|---------------------------|
| P.TERRA         | 95,00              | 1                             | 95,00                     |
| P.PRIMO         | 67,00              | 1                             | 67,00                     |
| Terrazza chiusa | 15,00              | 0,30                          | 5,00                      |
| Corte esclusiva | 117                | 0,10                          | 11,70                     |
| TOTALE          |                    |                               | 178,70                    |

Superficie commerciale Totale = sup. coperta + sup. non residenziale  
ragguagliata=

Mq 95 + mq 67 + mq 5,00 + mq 11,70 = **mq 179 in c.t.**

**Superficie utile interna: mq 137,00**

**Superficie commerciale: 179,00**

#### Determinazione della scala dei prezzi noti

Allo scopo di definire il più probabile valore di mercato dei beni sono stati ricercati e reperiti beni simili che chiameremo COMPARABILI, identificati per tipologia edilizia e costruttiva, collocati nella stessa ubicazione (o limitrofa), di cui conosciamo, la superficie commerciale, le dotazioni, lo stato conservativo, documentazione fotografica, ecc. e dei quali conosciamo il prezzo di vendita per poter poi metterli a confronto con il bene che è oggetto di stima. Tali comparabili sono stati verificati, valutati e ritenuti affidabili, con dati estrapolati da siti immobiliari, con le relative agenzie immobiliari.

A parte i comparabili, le fonti utilizzate per la stima, sono la banca dati delle quotazioni

immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e il *Borsino Immobiliare*. La banca dati delle **quotazioni immobiliari** fornita dall'**Agenzia delle Entrate**, con riferimento agli ultimi valori disponibili, risalenti al *primo semestre dell'anno 2024*, per il Comune di Palermo, **Fascia/zona:** Suburbana/ PALLAVICINO-S.FILIPPO NERI-F.DO PATTI-TRAPANI PESCLIA fornisce per la tipologia "*Ville e villini*", con *stato conservativo normale*, valori di mercato compresi fra un minimo di € 1.300/mq ed un massimo di € 1.700/mq; è stato inoltre consultato il **Borsino Immobiliare di Palermo** che fornisce per la stessa delimitazione, per la tipologia "*Ville e villini*", valore di mercato da un minimo di € 1.025/mq ad un max di € 1.599/mq, e valore medio € 1.312/mq. Di tali valori si è applicato il valore max. trovandosi l'immobile nella delimitazione a confine con altra zona di mondello (R.Margherita/Mondello Valdesi/ Tolomeo/ Marinai Alliata/Mondello Paese) dove i prezzi di vendita sono più alti.

Tali dati sono stati raggruppati in apposita tabella, da cui è stato ricavato un valore di mercato medio per immobili in vendita nella stessa zona, in uno stato conservativo "**RISTRUTTURATO/ABITABILE**". (cfr. *all.11 - INDAGINE DI MERCATO con COMPARABILI*). Al valore medio trovato di € 1860,00/mq, si applica una riduzione del 10% per la mancanza di impianto di riscaldamento.

Pertanto il più probabile valore di stima è pari a € 1.674,00/mq  
**mq 179, \* € 1.674,00 = € 300.000,00 in c.t.**

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

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: € 31.400,00 circa

Dunque, il valore di stima dell'immobile **verrà deprezzato di euro 31.400,00**

$$V = € 300.000,00 - € 31.400,00 = € 268.600,00$$

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 268.600,00** (*trecentotrentatremilaseicentoeuro*).

#### **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:

$$€ 268.600,00 - 5\% \text{ di } € 268.600,00 = € 255.000,00 \text{ in c.t.}$$

**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:**

1. Verbale di sopralluogo;
2. Comunicazione deposito e trasmissione relazione (esecutati, Creditore procedente e Custode Giudiziario);
3. Ubicazione immobile;
4. Documentazione catastale (visura storica, planimetria di impianto e planimetria attuale);
5. Planimetria di rilievo;
6. Documentazione fotografica;
7. Titolo di provenienza;
8. Documentazione regolarità edilizia (Istanza di sanatoria e relativi allegati)
9. Contratto di locazione
10. Aggiornamento ipotecario
11. Indagine di mercato (COMPARABILI utilizzati per la stima e tabella con dati riepilogativi dei comparabili)

Palermo, data 06/12/2024

L'ESPERTO STIMATORE  
ARCH. DANIELA INZERILLO