

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO
Sezione VI Civile – Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA
R.G.Es. 276/2018

(Penelope SPV s.r.l. contro

[REDACTED])

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.ssa GRAZIA GIUFFRIDA

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

Abitazione sita nel Comune di Palermo,
via Alla Falconara n. 17/C

(N.C.E.U. di Palermo, foglio 47, particella 361, sub. 10)



ESPERTO STIMATORE: ARCH. DANIELA CAROLLO

INDICE

1. PREMESSA	pag. 3
-------------	--------

2. OPERAZIONI PERITALI - Controllo documentazione ex art. 567 c.p.c.	pag. 3
--	--------

3. RISPOSTA AI QUESITI

3.1	Quesito n. 1: <i>identificare i diritti reali e i beni oggetto del pignoramento</i>	pag. 4
3.2	Quesito n. 2: <i>elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto</i>	pag. 6
3.3	Quesito n. 3: <i>procedere alla identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto</i>	pag. 15
3.4	Quesito n. 4: <i>procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto</i>	pag. 17
3.5	Quesito n. 5: <i>procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato</i>	pag. 18
3.6	Quesito n. 6: <i>verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico</i>	pag. 23
3.7	Quesito n. 7: <i>indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile</i>	pag. 23
3.8	Quesito n. 8: <i>specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene</i> <i>- oneri e vincoli a carico dell'acquirente</i> <i>- oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura</i>	pag. 24
3.9	Quesito n. 9: <i>verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale</i>	pag. 25
3.10	Quesito n. 10: <i>verificare l'esistenza di pesi e oneri di altro tipo</i>	pag. 25
3.11	Quesito n. 11: <i>fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso</i>	pag. 25
3.12	Quesito n. 12: <i>procedere alla valutazione dei beni</i>	pag. 25
3.13	Quesito n. 13: <i>procedere alla valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota</i>	pag. 34

4. INDICE ALLEGATI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Espropriazione Immobiliare R.G.Es. 276/2018

LOTTO UNICO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Grazia Giuffrida

Tribunale di Palermo – Sezione VI Civile

1. PREMESSA

Con decreto del 18 maggio 2019, notificato in data 24 maggio 2019, la sottoscritta è stata nominata esperto stimatore nella procedura esecutiva R.G.es. 276/2018 con mandato di rispondere ai quesiti elencati nel medesimo decreto (all. 1).

In data 27 maggio 2019 la scrivente ha accettato l'incarico compilando il verbale di giuramento che ha depositato nel fascicolo telematico.

2. OPERAZIONI PRELIMINARI - CONTROLLO DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

Preliminarmente il Giudice dell'Esecuzione ha dato incarico alla sottoscritta e al Custode Giudiziario di verificare la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. presentata dal creditore procedente Italfondario S.p.A. (oggi Penelope SPV s.r.l.) al fine di individuare eventuali carenze documentali che potessero inficiare la validità del procedimento esecutivo. A tal proposito la scrivente, con la collaborazione del Custode Giudiziario Avv. Michele Ingargiola, ha compilato la scheda di verifica inerente il bene oggetto di pignoramento che ha provveduto a depositare nel fascicolo telematico in data 3 settembre 2020.

Dall'esame della documentazione agli atti è emerso quanto segue:

- il pignoramento R.G.Es. 276/2018 è stato trascritto in data 14/05/2018 ai nn. 17873/13684 a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. contro [REDACTED] e ha interessato il 100% del diritto di piena proprietà del bene di cui risulta titolare l'esecutata come di seguito indicato:
 - quota di 1/2 della piena proprietà in regime di separazione dei beni
 - quota di 1/2 della piena proprietà
- il titolo esecutivo in forza del quale è stato pignorato il bene è l'atto di mutuo fondiario stipulato in data 11/07/1997, rep. 20329, Notaio Thea Pagliuso, registrato il 29/07/1997, spedito in formula esecutiva in data 02/10/1997 in forza del quale risulta iscritta ipoteca volontaria sul bene pignorato in data 01/08/1997 ai nn. 26057/3144, in favore di Istituto Bancario San Paolo

di Torino Società per Azioni contro [REDACTED] e [REDACTED] e contro [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED], debitori non datori di ipoteca, rinnovata in data 05/05/2017 ai nn.
16294/2094, in favore di Istituto Bancario San Paolo di Torino Società per Azioni contro
[REDACTED] e [REDACTED] e contro [REDACTED]
- nel fascicolo telematico non risultano, fino a data odierna, atti di intervento

3. RISPOSTA AI QUESITI

3.1 QUESITO n. 1: identificare i diritti reali e i beni oggetto del pignoramento

Il bene pignorato nella procedura esecutiva R.G.Es. 276/2018 è il seguente:

Abitazione sita in Palermo, via alla Falconara n. 17/C, piano primo, censito nel N.C.E.U. di Palermo, foglio 47, particella 361, sub. 10, cat. A/3, classe 7, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 66,00 mq.

Con riguardo al profilo dei diritti reali indicati nel pignoramento, si rappresenta che è stato pignorato il 100% del diritto piena proprietà di cui risulta titolare la sig.ra [REDACTED].

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde all'effettivo diritto reale come risultante dai titoli di proprietà trascritti presso i PP.RR. II.

Con riguardo ai dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (foglio, particella e subalterno) si rappresenta che corrispondono ai dati riportati nella visura catastale storica e non sono state riscontrate difformità.

Per quanto riguarda la correlazione tra catasto fabbricati e catasto terreni, si rappresenta che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata insiste su terreno censito al N.C.T. di Palermo, foglio 47, p.lla 361, Ente Urbano, are 12 ca 11 (1.211 mq), derivante dalla unione della particella 361, estesa mq 484, con la particella 2926, di mq 727, quest'ultima soppressa il 07/11/2017 a seguito di presentazione di Tipo Mappale n. 241804.1/2017 del 07/11/2017.

Ancora per quanto concerne la correlazione tra catasto terreni e fabbricati, si segnala che nella visura storica dell'immobile pignorato è riportata la correlazione con la particella di terreno 1132 oltre che con la particella 361. Tuttavia, dalla consultazione del portale Stimatrix ForMaps in cui si può osservare la sovrapposizione tra foto aerea e foglio di mappa, la scrivente ha verificato che la particella 1132 si trova sempre nella zona di via alla Falconara ma in tutt'altra ubicazione rispetto all'edificio di cui fa parte il bene pignorato.

Inoltre, dalla disamina delle tavole grafiche allegate all'istanza di condono presentata ai sensi della Legge di condono 47/85 riguardante l'edificio di cui fa parte il bene pignorato, emerge che tale edificio è stato realizzato esclusivamente sulle particelle di terreno 361 e 2926 e non vi è alcun riferimento alla particella 1132.

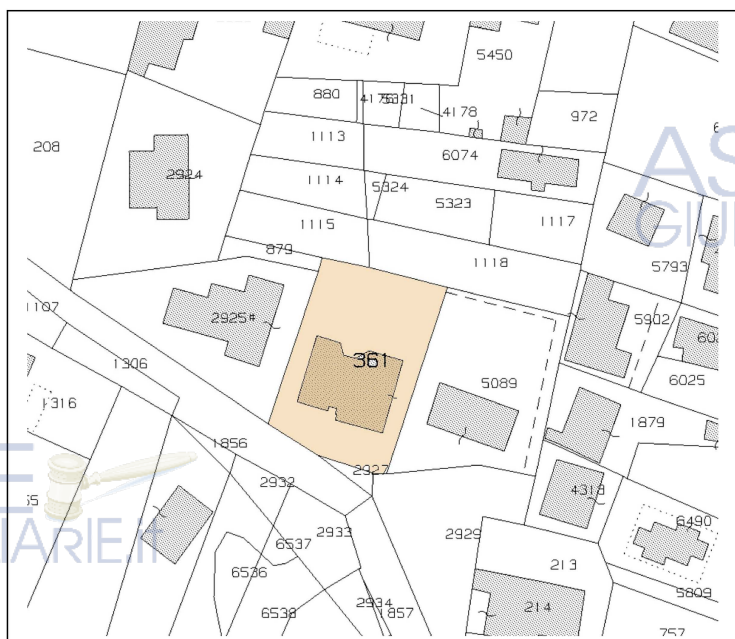


Fig. 1. Estratto del foglio di mappa con indicazione della particella 361 del foglio 47 in cui ricade il bene pignorato e l'edificio di cui fa parte (indicato con la freccia)

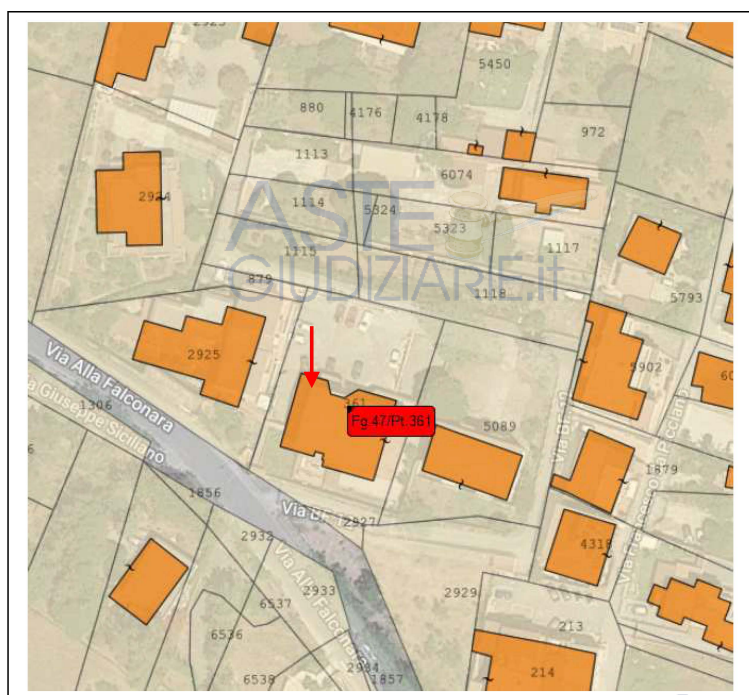


Fig. 2. Sovrapposizione tra fotografia satellitare ed estratto del foglio di mappa tratta dal portale Stimatrix For Maps. Con la freccia è indicata l'ubicazione dell'edificio di via alla Falconara n. 17/C



Fig. 3. Aerofoto tratta da Google Earth. Con la freccia rossa è indicata l'ubicazione dell'edificio di via alla Falconara n. 17/C

Per quanto riguarda i confini, il bene pignorato si affaccia a nord e ad ovest su spazio aperto condominiale insistente sempre sulla particella 361, a sud confina con una stradella che si diparte dal civico 17 di via alla Falconara (ora via BF 12), ad est con corpo scala condominiale dell'edificio e con altra unità immobiliare del primo piano.

3.2 QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto

LOTTO UNICO

E' individuato un unico lotto di vendita corrispondente all'unico bene pignorato nella presente procedura esecutiva R.G.Es. 276/2108.

Si tratta di un'abitazione di tipologia economica (categoria A/3) ubicata al primo piano di un fabbricato di quattro livelli fuori terra con area esterna di pertinenza edificato negli anni ottanta del secolo scorso.

Caratteristiche e destinazione della zona

L'edificio è situato alle falde di Monte Cuccio nel territorio di Baida, antica borgata ubicata in una zona collinare di espansione ovest della città compresa tra la via Castellana (prosecuzione della

direttrice di viale Leonardo da Vinci) e la frazione di San Martino delle Scale, facente parte del comune di Monreale.

Da un punto di vista edilizio, la zona è costituita prevalentemente da un tessuto estensivo composto da abitazioni uni-bifamiliari in villa con giardino e da fabbricati di tre-quattro livelli fuori terra, per lo più di tipologia economica, che si attestano lungo la via alla Falconara.

Sono presenti anche alcuni complessi residenziali con spazi esterni circostanti costituiti sempre da edifici di non più di tre-quattro piani.

La via alla Falconara rappresenta la principale via di collegamento del territorio di Baida con la zona occidentale di Palermo e con la frazione di San Martino delle Scale.

A circa 600 metri di distanza dal fabbricato di via alla Falconara n. 17/C, in direzione sud-est, si trova l'abbazia con la chiesa madre di San Giovanni Battista fondata nella seconda metà del 1300.

Lungo la via alla Falconara sono ubicati attività di ristorazione e piccoli esercizi commerciali al dettaglio ed altri istituti religiosi.

I principali servizi pubblici, del settore terziario e merceologico e le strutture scolastiche sono, invece, ubicati in prossimità del tessuto urbano che si sviluppa lungo le arterie di via Leonardo da Vinci, via Roccazzo e viale Michelangelo.

Dal punto di vista urbanistico l'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato insiste su particella ricadente in zona territoriale omogenea B1.

"Le zone B1 comprendono le parti di territorio caratterizzate da edilizia residenziale a bassa densità, comunque maggiore o uguale a 1,54 mc/mq dotate di urbanizzazioni primarie e secondarie, con tipologia di case unifamiliari o a schiera o a villetta e similari" (art. 6, comma 1 lett. b) delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG).

Nelle zone B1 *"sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia. La demolizione e ricostruzione e la nuova edificazione è ammessa nel rispetto degli allineamenti stradali esistenti, con i distacchi stabiliti dall'art. 8 comma 3 sub. d) ed e) o in aderenza e nei limiti di densità della Z.T.O. nella quale l'area ricade"* (artt. 7 e 8 delle N.T.A.).

Per quanto riguarda il regime vincolistico, dalla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato il 30/06/2021 (all. 5.1) emerge che la particella 361 del foglio di mappa 47 ricade in minima parte all'interno della fascia di rispetto di 50 metri dall'alveo dei corsi d'acqua e sempre in minima parte all'interno di Aree interessate da inondazioni e alluvionamenti (art. 3 delle N.T.A.).

Tali vincoli sono stati introdotti nelle tavole di zonizzazione nel PRG in adempimento alle prescrizioni del Genio Civile rese con parere del 22/09/2000.

In particolare il vincolo relativo alla fascia di rispetto di 50 metri dall'alveo dei corsi d'acqua impone una limitazione alla nuova edificazione prescrivendo solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici già esistenti. E', dunque, impedita qualsiasi nuova attività edificatoria.

Nel certificato di destinazione urbanistica, in relazione a tale vincolo, è menzionata la nota 207588 del 07/11/2016 dell'Ufficio del Genio Civile di Palermo che riconferma il vincolo di inedificabilità "per tutti i canali di intercettazione delle acque meteoriche".

Al fine di verificare se la porzione di fabbricato in cui è ubicato il bene oggetto di pignoramento fosse interessata dai vincoli sopracitati, la scrivente ha preso visione della tavola P2a - 5009 del PRG vigente, accertando che tali vincoli interessano soltanto piccole porzioni dell'area esterna condominiale e non intercettano in alcun modo la porzione di fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento che rimarrebbe, in tal modo, escluso dalle prescrizioni dell'Ufficio del Genio Civile.

Caratteristiche dell'edificio

Come già precisato, l'edificio di via alla Falconara n. 17/C di cui fa parte il bene pignorato è un fabbricato a destinazione residenziale costituito da quattro elevazioni fuori terra (**foto 2 - 4**). E' ubicato all'interno di un complesso di due fabbricati con area esterna pertinenziale.

Il piano terra del fabbricato è composto da magazzini, box auto e uffici mentre i tre piani superiori, arretrati rispetto al piano terra, sono composti da due abitazioni per piano, per un totale di sei unità abitative, distribuite da un corpo scala condominiale privo di ascensore.

Lo spazio esterno antistante il fabbricato, al quale si accede da un cancello carrabile, è adibito in parte a parcheggio auto condominiale (**foto 5 - 6**). Tale spazio consente di accedere anche ad un altro fabbricato che, tuttavia, non insite sulla particella 361 ma sulla particella 2925.

Un altro ingresso al complesso residenziale è ubicato all'inizio della stradella che si diparte dal civico n. 17 della via alla Falconara. Tale ingresso, tuttavia, è soltanto pedonale e permette di raggiungere l'area condominiale, posta ad un livello inferiore rispetto alla via alla Falconara, tramite una rampa di scale esterna (**foto 7 - 8**).

Il fabbricato appartiene alla tipologia economica corrispondente alla categoria catastale A/3 e presenta, nelle finiture, caratteri di ordinarietà.

I prospetti sono intonacati e tinteggiati uniformemente con una colorazione rosso-terra. Gli infissi esterni possiedono telai in alluminio di colore chiaro e sistemi di oscuramento con avvolgibili in pvc sempre di colore chiaro.

I fronti nord e sud sono caratterizzati da balconi con parapetti in parte in muratura ed in parte con ringhiera e da ampie terrazze al primo piano che fungono da copertura parziale delle unità immobiliari di piano terra. I fronti est ed ovest presentano, invece, soltanto finestre.

La struttura portante è intelaiata in cemento armato e la copertura è a falde.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto 1. La stradella di accesso al fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato dal civico n. 17 della via Alla Falconara



Foto 2. Il prospetto posteriore sud dell'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato



Foto 3. Il prospetto principale del fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato



Foto 4. Cancelli di ingresso al complesso residenziale di via Alla Falconara n. 17/C

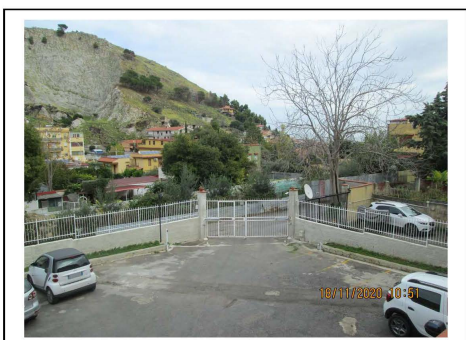


Foto 5. Spazio esterno del complesso residenziale di via Alla Falconara n. 17/C



Foto 6. Spazio esterno del complesso residenziale di via Alla Falconara n. 17/C

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto 7. Scala esterna che collega il cancello di ingresso pedonale situato nella parte più elevata di via alla Falconara n. 17 con lo spazio esterno del complesso residenziale ubicato ad una quota inferiore



Foto 8. Il cancello di ingresso pedonale situato nella parte più elevata di via alla Falconara n. 17

Descrizione dell'immobile

Di seguito si descrive lo stato dei luoghi come rinvenuto all'atto del sopralluogo del 18 novembre 2020.

L'unità immobiliare in oggetto è situata al primo piano a sinistra salendo le scale condominiali. E' composta da un soggiorno pari a due vani, camera da letto, servizio igienico e cucina ricavata in veranda (fig. 4).

Dalla porta di ingresso blindata si entra in un vano adibito a salone/soggiorno (foto 9-10) che comunica, sulla sinistra, con un'ampia terrazza che si apre sul fronte sud (foto 24-27), e sulla destra, con un piccolo disimpegno (foto 12) che distribuisce la camera da letto (foto 13-14) ed il servizio igienico (foto 17-18). La camera da letto si apre su un altro terrazzo prospettante sul lato nord del fabbricato (foto 15-16).

La cucina dell'immobile, in origine comunicante con l'ambiente soggiorno, è stata ricavata in una veranda realizzata sulla terrazza del fronte sud (foto 19).

Sempre su tale terrazza, accanto alla veranda/cucina, è stato realizzato un piccolo locale adibito a lavanderia in cui è ubicato uno scaldacqua elettrico (foto 22-23).

Il servizio igienico dell'immobile possiede una finestra che si apre sul prospetto ovest.

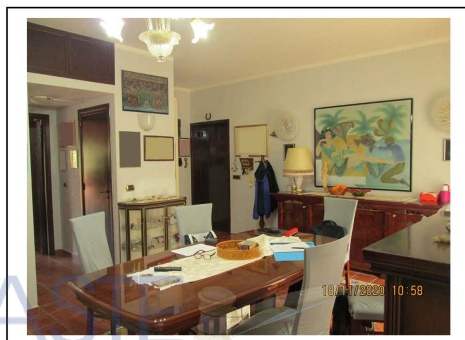


Foto 9. Ingresso e soggiorno/salone dell'immobile oggetto di pignoramento



Foto 10. Ingresso e soggiorno/salone dell'immobile oggetto di pignoramento



Foto 11. Il salone/soggiorno dell'immobile oggetto di pignoramento

ASTE
GIUDIZIARIE.it

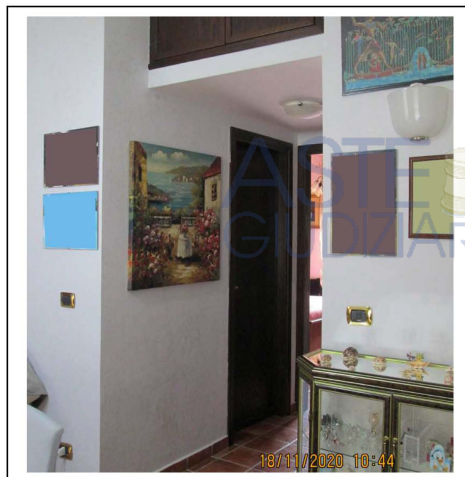


Foto 12. Disimpegno

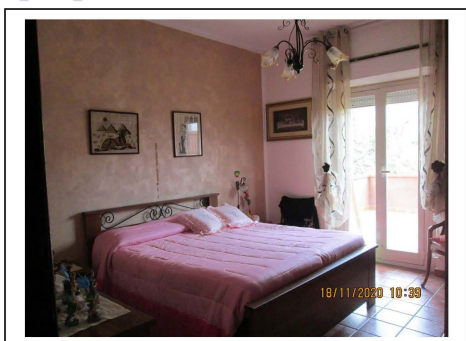


Foto 13. Camera da letto

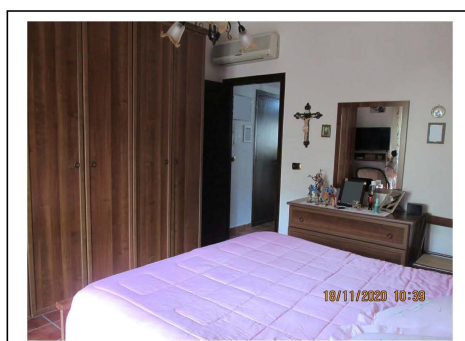


Foto 14. Camera da letto

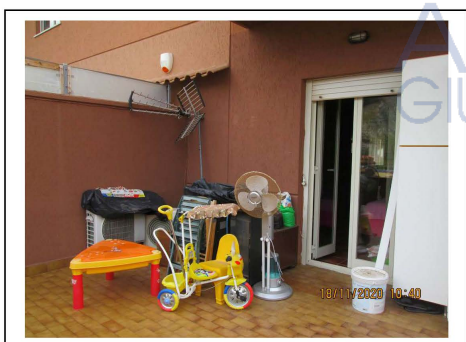


Foto 15. Terrazza nord su cui si apre la camera da letto del bene pignorato

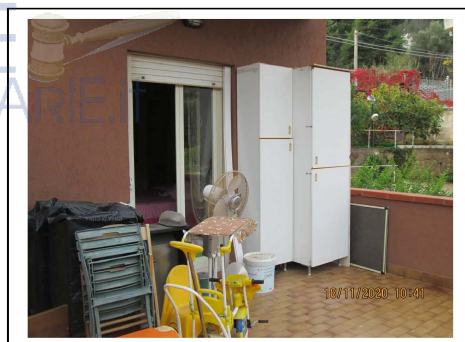


Foto 16. Terrazza nord su cui si apre la camera da letto del bene pignorato

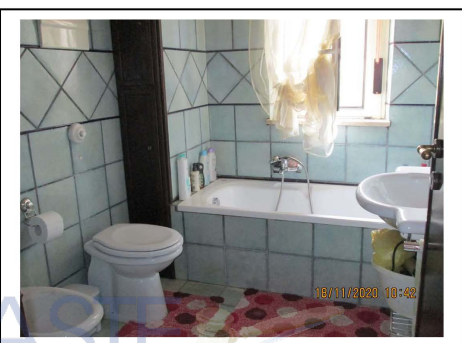


Foto 17. Servizio igienico



Foto 18. Servizio igienico

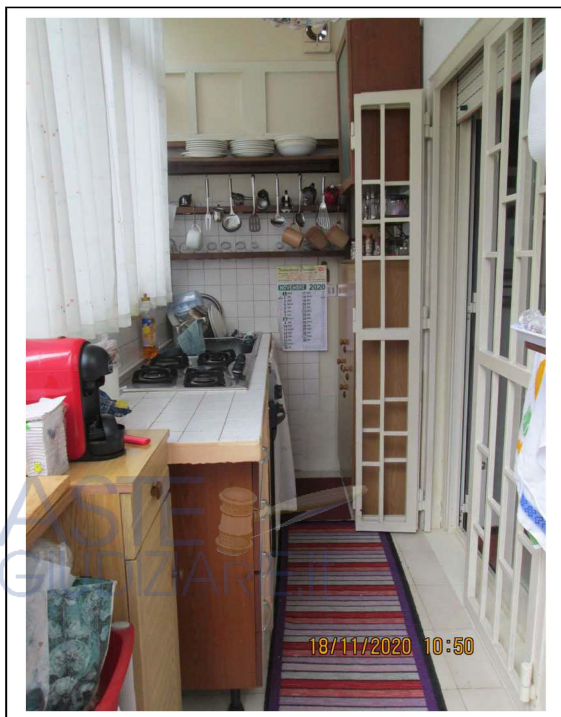


Foto 19. Cucina/veranda realizzata nel terrazzo sud del bene oggetto di pignoramento



Foto 20 -21. Terrazza sud con la cucina/veranda e il corpo edilizio attiguo adibito a ripostiglio/lavanderia

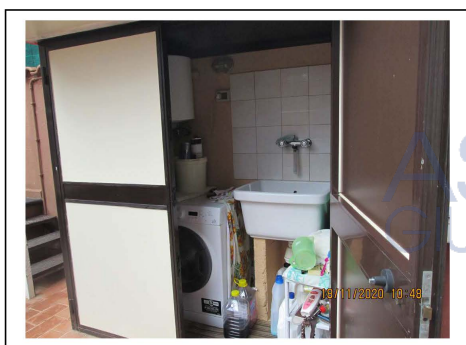


Foto 22. Corpo edilizio adibito a ripostiglio/lavanderia



Foto 23. Scaldacqua elettrico ubicato nel corpo edilizio adibito a ripostiglio/lavanderia



Foto 24. Terrazza sud dell'immobile oggetto di pignoramento

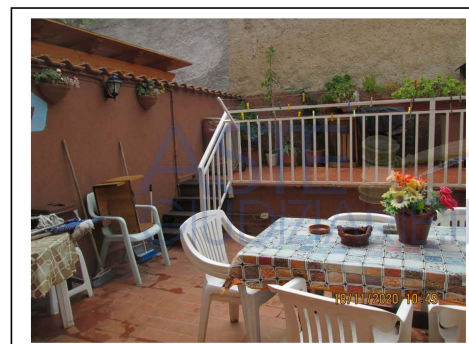


Foto 25. Terrazza sud dell'immobile oggetto di pignoramento

ASTE
GIUDIZIARIE.it

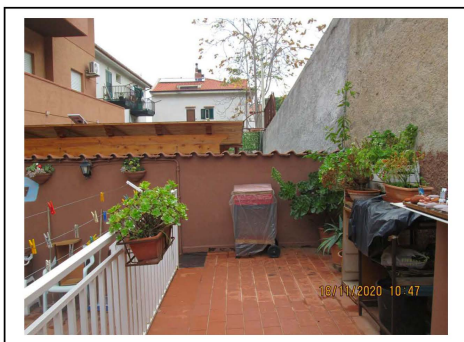


Foto 26. Terrazza sud dell'immobile oggetto di pignoramento



Foto 27. Terrazza sud dell'immobile oggetto di pignoramento

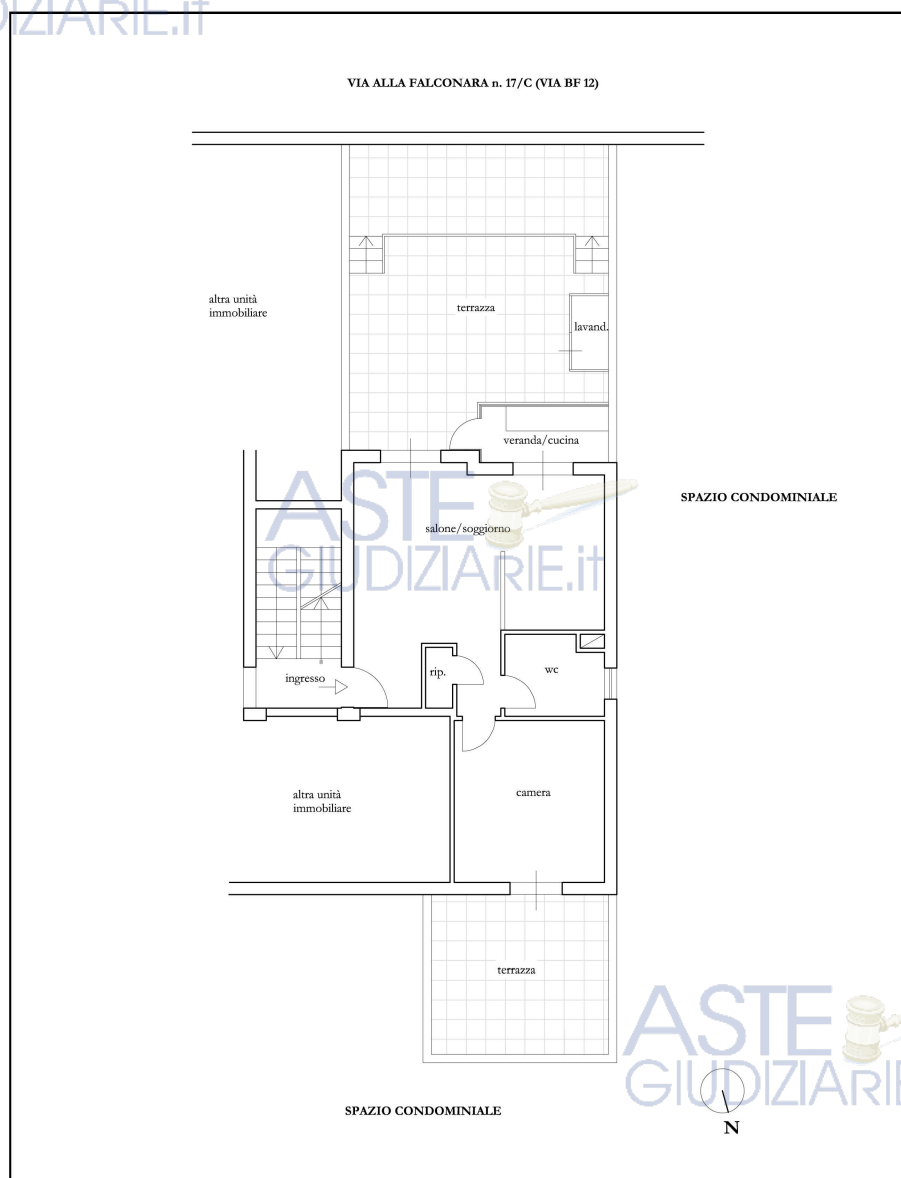


Fig. 4. Rilievo dello stato di fatto (sopralluogo del 18/11/2020)

Per quanto concerne le finiture interne, la pavimentazione di tutte le stanze è in ceramica come quella del servizio igienico, sebbene di colori e tipologia differenti.

Tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate eccetto le pareti del servizio igienico e quelle della cucina in veranda rivestite con piastrelle di ceramica fino a metà altezza circa.

Le porte della camera da letto e del servizio igienico sono in legno tamburato.

Gli infissi esterni, come già precisato, sono in alluminio con vetrocamera e tapparelle in pvc e sono protetti da grate metalliche.

L'altezza netta dell'immobile è pari a 2,80 metri.

Complessivamente l'unità immobiliare, tenendo conto del fatto che la veranda deve essere rimossa in quanto non regolarizzabile come si dirà più avanti nel paragrafo sulla regolarità edilizio-urbanistica, possiede una superficie commerciale di circa 72,00 mq calcolata secondo i criteri e i coefficienti di omogeneizzazione delle superfici secondarie indicati nel DPR 138/98 e di seguito riportati:

Superficie commerciale lorda

Superficie principale	57,00 mq x 1,00	57,00 mq
Superficie terrazza sud	(25,00 mq x 0,30)+(25,27 mq x 0,10)	10,02 mq
Superficie terrazza nord	19,00 mq x 0,30	5,70 mq
	Totale	72,72 mq

Per quanto concerne la dotazione impiantistica, si precisa che l'impianto elettrico non risponde alle vigenti normative sulla sicurezza degli impianti.

L'immobile non dispone di impianto di riscaldamento a piastre radianti e caldaia ma sono presenti due pompe di calore nel salone/soggiorno e nella camera da letto.

La produzione di acqua calda sanitaria è garantita da uno scaldacqua elettrico ubicato all'interno di un piccolo locale ripostiglio/lavanderia realizzato accanto alla veranda sul terrazzo esposto a sud.

I fornelli da cucina per la cottura dei cibi sono alimentati da bombola del gas.

La distribuzione dell'acqua avviene a livello condominiale. Ogni unità immobiliare dispone di un proprio contatore.

Il contatore della luce si trova insieme ai contatori delle altre unità immobiliari nella stradella di ingresso all'inizio del civico 17/C.

Pertinenze

Pertinenze esclusive dell'immobile sono le due terrazze esposte a sud e a nord. Non vi sono altre pertinenze o spazi accessori.

Dotazioni condominiali

Costituiscono dotazioni comuni alle unità immobiliari del fabbricato di cui fa parte il bene pignorato, lo spazio aperto antistante l'edificio, in parte adibito a parcheggio, l'atrio di ingresso e il corpo scala che distribuisce ai vari piani le suddette unità immobiliari.

Stato di conservazione

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione. Non sono stati osservati degradi.

Si dovrebbe procedere, tuttavia, all'adeguamento degli impianti alle vigenti normative sulla sicurezza.

Attestato di prestazione energetica

Da quanto si desume dalla lettura del contratto di locazione fornito dal conduttore dell'immobile in sede di sopralluogo, il bene pignorato è dotato di attestato di prestazione energetica rilasciato in data 29/06/2015.

Tuttavia, da una visura effettuata negli archivi telematici del Catasto Energetico dei Fabbricati consultabile sul sito internet www.cef.catastoenergetico.regione.sicilia.it sul sito internet, il suddetto attestato di prestazione energetica non risulta presente negli archivi, probabilmente perché non caricato nel portale.

3.3 QUESITO N. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto.

L'immobile è così censito al Catasto Fabbricati:

Comune di Palermo, Foglio 47, Particella 361, Sub. 10, Categoria A/3, Classe 7, Consistenza 4 vani, Superficie catastale totale 66 mq, Rendita € 268,56, via alla Falconara n. 17/C, Piano 1, intestato a [REDACTED] per l'intera proprietà come di seguito indicato:

- quota di 1/2 della piena proprietà in regime di separazione dei beni
- quota di 1/2 della piena proprietà

I dati di identificazione (Comune, numero di foglio, numero di particella e numero di subalterno) risultano corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione del pignoramento e nell'atto di provenienza.

Per quanto concerne la correlazione tra Catasto Fabbricati e Catasto Terreni, si segnala nuovamente che nella visura storica dell'immobile pignorato è riportata la correlazione con la particella di terreno 1132 oltre che con la particella 361. Tuttavia, dalla consultazione del portale Stimatrix ForMaps in cui si può osservare la sovrapposizione tra foto aerea e foglio di mappa, la scrivente ha verificato che la particella 1132 si trova sempre nella zona di via alla Falconara ma in tutt'altra ubicazione rispetto all'edificio di cui fa parte il bene pignorato.

Inoltre, dalla disamina delle tavole grafiche allegate all'istanza di condono presentata ai sensi della Legge di condono 47/85 riguardante l'edificio di cui fa parte il bene pignorato, emerge che tale edificio è stato realizzato esclusivamente sulle particelle di terreno 361 e 2926 e non vi è alcun riferimento alla particella 1132.

Raffronto tra lo stato attuale e la planimetria catastale

*L'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi** e la **situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente.*

Dal confronto tra il rilievo dello stato dei luoghi, eseguito dalla sottoscritta in data 18/11/2020, e la planimetria catastale del 29/10/1997, emerge una sostanziale corrispondenza nella distribuzione dei vani eccetto il fatto che è stato rimosso il tramezzo di separazione tra salone e cucina.

Inoltre, sul terrazzo esposto a sud sono stati realizzati una veranda con cucina in muratura ed un locale lavanderia attiguo nonché una piccola tettoia realizzata con materiali di fortuna e chiusa perimetralmente con una tenda.

In atto, sulla base della normativa vigente, considerato che l'unità immobiliare è oggetto di istanza di condono ai sensi della Legge 47/85 e che tali modifiche sono intervenute ad istanza non ancora definita, non è possibile procedere alla loro regolarizzazione. Si dovrà, pertanto, ripristinare lo stato dei luoghi rimuovendo la veranda/cucina, il locale ripostiglio/lavanderia e la piccola tettoia realizzati nel terrazzo sud e riportando la cucina all'intero dell'immobile tramite ripristino del tramezzo come raffigurato nella planimetria catastale.

Per il ripristino dello stato dei luoghi si stima una spesa orientativa di € 2.500,00, escluso IVA ed eventuali competenze professionali del tecnico incaricato della direzione lavori e ulteriori richieste dell'impresa.

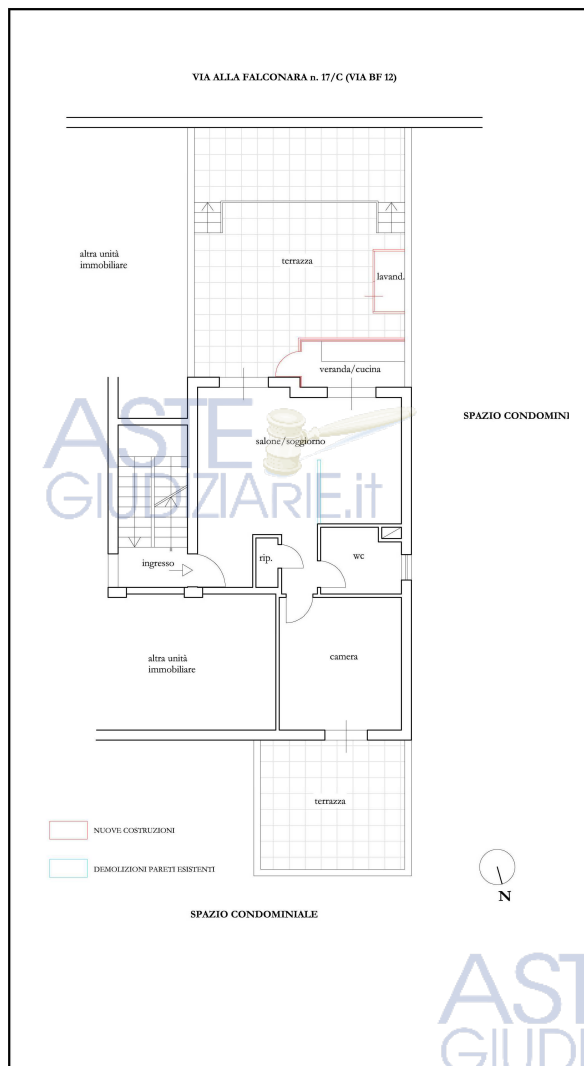


Fig. 5- Rilievo dello stato di fatto (sopralluogo del 18/11/2020)

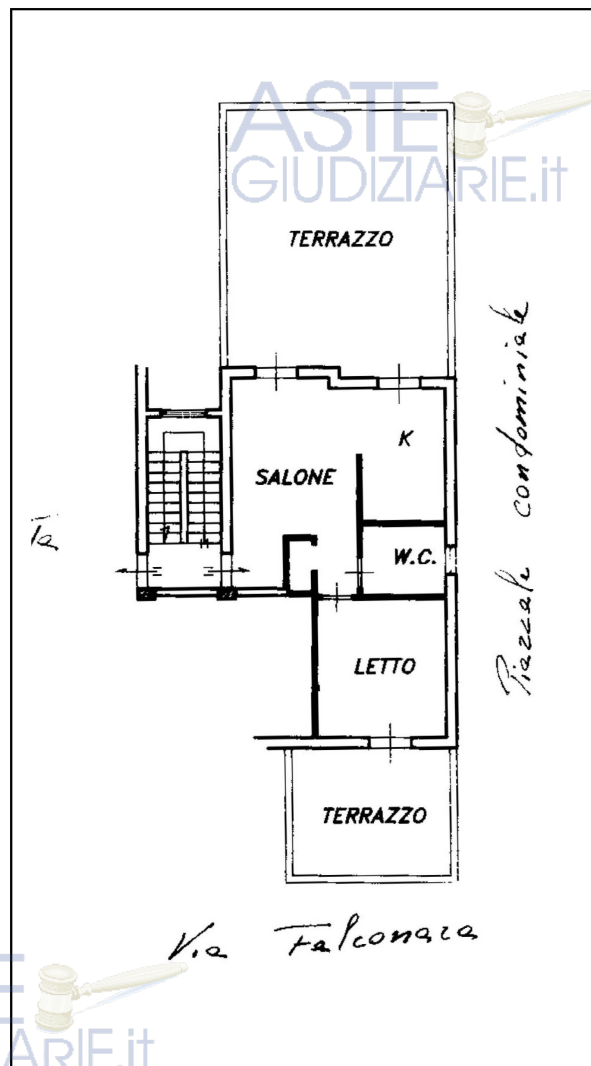


Fig. 6 - Planimetria catastale presentata il 29/10/1997

Raffronto tra la planimetria catastale e i grafici di progetto allegati al titolo edilizio abilitativo in sanatoria

La pianta rappresentata nella planimetria catastale corrisponde alla pianta riportata nei grafici di progetto allegati alla pratica di condono edilizio n. 18631/86 presentata ai sensi della L. 47/1985 (all. 5.7).

3.4 QUESITO N. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO UNICO

- Piena e intera proprietà di un'abitazione sita in Palermo, via alla Falconara n. 17/C, piano primo

Ai suddetti sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] l'immobile era pervenuto da potere dei sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] giusta atto di compravendita ai rogiti del Notaio Tolomeo, registrato a Palermo il 26/05/1988 al n. 6442/IV e trascritto il 14/05/1988 ai nn. 21094/16117.

3.6 QUESITO N. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Il fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di pignoramento è stato edificato dalla sig.ra [REDACTED] in assenza di concessione edilizia nei primi anni ottanta del secolo scorso.

Per le unità immobiliari che compongono l'edificio sono state presentate a nome della sig.ra [REDACTED] diverse istanze di condono ai sensi della L. 47/85, una istanza per ogni unità immobiliare portante differente numero di protocollo.

L'istanza riguardante l'immobile pignorato porta il numero di protocollo 18631 del 24/11/1986.

Nel modello ministeriale si dichiara che l'immobile è stato ultimato nell'anno 1983 e nella dichiarazione sostitutiva di notorietà si precisa che la data di ultimazione è quella del settembre 1983.

La pratica, a seguito di richiesta di integrazione documentale da parte del Comune di Palermo, è stata integrata nel 1993 con due copie dei grafici di progetto, relazione tecnica, dichiarazione sullo stato dei lavori e documentazione catastale.

Per quanto riguarda il calcolo delle superfici, nel modello ministeriale presentato da [REDACTED] viene indicata una superficie residenziale pari a 51,90 mq ed una superficie non residenziale pari a 16,72 mq, quest'ultima con molta probabilità corrispondente alla sola superficie della terrazza del fronte nord.

Nel computo della superficie non residenziale riportata nel modello ministeriale e nella tabella dei dati metrici dell'elaborato grafico del condono, sembrerebbe, infatti, essere stata esclusa la terrazza del fronte sud. La stessa non viene nemmeno citata nella relazione sulle dimensioni e sullo stato delle opere abusive poiché viene menzionata la presenza di un solo terrazzo.

Il mancato inserimento della terrazza sud nel computo delle superfici utili ai fini del condono è probabilmente conseguenza del fatto che nei titoli di proprietà tale terrazza viene sempre citata come "giardinetto", trovandosi quasi alla medesima quota della via Falconara e configurandosi, rispetto a detta via, come spazio esterno a piano terra di pertinenza dell'abitazione piuttosto che come terrazzo.

Tuttavia, da un colloquio intercorso con un funzionario del Settore Condono, colloquio richiesto proprio per un chiarimento su tale incongruenza, la scrivente ha appreso che la terrazza sul fronte sud dovrebbe, invece, concorrere al computo delle suddette superfici e, dunque, al calcolo

dell'oblazione e degli oneri di concessione. Oltretutto nella planimetria catastale presentata nel 1997 tale spazio esterno viene indicato come "terrazzo".

Per quanto concerne il calcolo dell'oblazione, si rappresenta nuovamente che nell'istanza di condono è stata considerata una superficie utile complessiva pari a 61,93 mq derivante dalla somma della superficie residenziale e del 60% della superficie non residenziale della terrazza nord come sopra indicate.

L'oblazione, per la tipologia di abuso 1 (opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici) e per la superficie sopra riportata, è stata autodeterminata nella somma di £ 2.676.000,00 (Lire Duemilioneisecotoseitasettantaseimila).

Dalla disamina della pratica di condono emerge la presenza di un bollettino di versamento di £ 1.053.000 (Lire unmilioneecinqantatremita) pagato in data 20/11/1986 inerente la prima rata dell'oblazione.

Non sono state rinvenute altre attestazioni di versamento sebbene in una dichiarazione della sig.ra [REDACTED] contenuta nella pratica di condono è riportato che l'intera oblazione è stata corrisposta con due bollettini, uno dei quali è quello sopra menzionato mentre l'altro, per un importo di £ 2.205.000,00 (lire duemilioneiduecentocinqemila), risulta pagato in data 08/04/1987.

Anche nei titoli di proprietà della debitrice si dichiara che è stata pagata l'intera oblazione comprensiva degli interessi e di altri oneri accessori.

Non sono stati rinvenuti versamenti relativi agli oneri di concessione.

Per definire la suddetta pratica di condono con il rilascio della concessione edilizia in sanatoria, è necessario integrare tutta la documentazione richiesta dal Comune dopo l'istruzione della pratica compreso l'eventuale conguaglio dell'oblazione e il pagamento di tutti gli oneri di concessione. Saranno, inoltre, necessari il certificato di idoneità sismica e l'acquisizione del parere preventivo del Genio Civile sotto il profilo strutturale anche con riguardo alle prescrizioni dello stesso Ufficio riportate nel parere del 22/09/2000 e citate all'art. 3 delle N.T.A. del PRG.

In alternativa, è possibile presentare al Comune di Palermo, ai sensi dell'art. 28 della L.R. 16/2016, modificato dalla L.R. 2/2022, una perizia giurata a firma di un tecnico abilitato che attesti l'esistenza di tutti i requisiti di legge per l'ottenimento della sanatoria.

Sulla base di quanto stabilito dall'art. 7 della L. R. 2/2022 che riporta modifiche all'art. 28 della L. R. 16/2016 e successive modificazioni, *"trascorsi 90 giorni dalla data di presentazione della perizia che asseveri la contestuale presenza di tutte le condizioni, i requisiti e i presupposti richiesti dalla legge, senza che sia*

stato emesso provvedimento con il quale viene assentito o negato il condono, si applica quanto previsto dall'art. 20 della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni. La presente disposizione non si applica agli abusi su immobili vincolati".

Dunque, in assenza di un provvedimento di diniego o assenso da parte degli uffici comunali, la perizia giurata acquista efficacia di titolo abilitativo sostituendo la Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata dal Comune.

Per quanto concerne il calcolo dell'**oblazione**, sarà necessario integrare il versamento dell'oblazione autodeterminata tenendo conto anche della superficie della terrazza sud che è pari a 47,78 mq.

Considerando, dunque, una superficie residenziale di 51,90 mq ed una superficie non residenziale di 64,50 mq (16,72 mq + 47,78 mq) di cui si porta a calcolo solo il 60%, si ottiene una superficie utile complessiva di 90,60 mq

L'oblazione dovuta sarà pari dunque a £ 3.261.600,00 (Lire tremilioniduecentosessantunomilaseicento) ottenuta moltiplicando la superficie sopra riportata per l'importo al metro quadrato di £ 36.000,00 (Lire trentaseimila). Considerando che l'oblazione autodeterminata è pari a £ 2.676.000,00, dovrà essere corrisposto il **conguaglio dell'oblazione** come di seguito indicato:

$£ 3.261.600,00 - £ 2.676.000,00 = £ 586.500,00$ corrispondente ad **€ 302,90 oltre interessi.**

Per quanto concerne gli **oneri concessori**, si precisa che gli stessi non risultano ancora versati. Si dovrà, pertanto, procedere al versamento dei suddetti oneri.

La scrivente, considerando la superficie utile complessiva di 90,60 mq, ha effettuato il calcolo degli oneri di concessione suddivisi in contributo sul costo di costruzione e oneri di urbanizzazione.

L'importo del **contributo sul costo di costruzione** ammonta a **€ 889,81** (all. 5.8).

Gli oneri di urbanizzazione si ottengono moltiplicando l'importo unitario di €/mc 6,24 (riferito all'anno 1985) per il volume dell'abitazione pari a 175,92 mc (superficie lorda x altezza = 58,64 mq x 3,00 m).

L'importo degli **oneri di urbanizzazione** da corrispondere sarà, pertanto:

$€/mc 6,24 \times 175,92 mc = € 1.097,74$

A seguito della presentazione della perizia giurata, dovrà essere presentata anche una Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) corredata dall'attestazione del direttore dei lavori o di un tecnico abilitato che asseveri la sussistenza dei requisiti di cui al comma 1 del D.lgs. 222/2016.

Si tenga conto, tuttavia, che l'intero fabbricato è stato edificato in assenza di concessione edilizia e che per ogni unità immobiliare è stata presentata una istanza di condono.

Pertanto, l'intero fabbricato, al momento della presentazione delle suddette istanze di condono, risultava sprovvisto di certificato di abitabilità.

Ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001, comma 4 lett. a), può essere presentata una SCA parziale che riguarda le singole unità immobiliari. Tuttavia, chi presenta per primo la SCA parziale dovrà allegare tutta la documentazione riguardante anche gli spazi comuni dell'intero fabbricato (certificazione impianti, documenti catastali ecc).

In alternativa, tutti i proprietari delle unità immobiliari possono presentare in modo congiunto un'unica SCA che riguardi l'edificio nel suo complesso.

Si rappresenta, inoltre, che la mancata presentazione della SCA entro 15 giorni dalla ultimazione dei lavori comporta, ai sensi del sopracitato art. 24, comma 2, una sanzione amministrativa pecuniaria compresa tra € 77,00 ed € 464,00.

Per ogni SCA presentata dovrà essere corrisposta al Comune di Palermo la somma di € 52,00 a titolo di diritti fissi di istruttoria.

A tutte le spese come sopra riportate, dovrà aggiungersi il costo del ripristino dello stato dei luoghi che è pari a circa € 2.500,00 come indicato al paragrafo 3.3 nonché il compenso del professionista incaricato per la redazione della perizia giurata ai sensi dell'art. 28 della L.R. 16/2016 e per la presentazione della SCA parziale.

Tale compenso si stima orientativamente in € 4.000,00 salvo ulteriori richieste del professionista. Non è necessario presentare un documento DOCFA di aggiornamento della planimetria catastale in quanto l'attuale planimetria risulta conforme allo stato dei luoghi eccetto la presenza della veranda e del locale lavanderia di cui si dovrà, comunque, prevedere la rimozione.

In conclusione, le spese per la regolarizzazione edilizia e urbanistica dell'immobile, salvo conguaglio da parte degli uffici competenti e ulteriori richieste del professionista incaricato, ammontano, in totale, a circa € 8.850,00 come di seguito indicato.

SPESE PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA SUB-LOTTO A2:

- Oneri di concessione condono	€ 2.290,45
- SCA diritti fissi istruttoria Comune	€ 52,00
- costo ripristino stato dei luoghi	€ 2.500,00
- Onorario orientativo professionista	€ 4.000,00
	€ 8.842,45

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

All'atto del sopralluogo del 18/11/2020 l'immobile risultava abitato dai conduttori Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] in virtù di contratto di locazione stipulato in data 04/04/2016 e registrato a Palermo il 14/04/2016 al n. 4692 sez. 3T.

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

FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Per quanto concerne gli oneri di natura urbanistica gravanti sul bene si evidenzia che dalla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato alla scrivente il 30/06/2021 (all. 5.1) emerge che la particella 361 del foglio di mappa 47 ricade all'interno della zona territoriale omogenea B1 comprendente quelle "parti di territorio caratterizzate da edilizia residenziale a bassa densità, comunque maggiore o uguale a 1,54 mc/mq dotate di urbanizzazioni primarie e secondarie, con tipologia di case unifamiliari o a schiera o a villetta e similari" (art. 6, comma 1 lett. b) delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG).

Nelle zone B1 "sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia. La demolizione e ricostruzione e la nuova edificazione è ammessa nel rispetto degli allineamenti stradali esistenti, con i distacchi stabiliti dall'art. 8 comma 3 sub. d) ed e) o in aderenza e nei limiti di densità della Z.T.O. nella quale l'area ricade" (artt. 7 e 8 delle N.T.A.).

Per quanto riguarda il regime vincolistico, la particella 361 del foglio di mappa 47 ricade in minima parte all'interno della fascia di rispetto di 50 metri dall'alveo dei corsi d'acqua e sempre in minima parte all'interno di Aree interessate da inondazioni e alluvionamenti (art. 3 delle N.T.A.).

Tali vincoli sono stati introdotti nelle tavole di zonizzazione nel PRG in adempimento alle prescrizioni del Genio Civile rese con parere del 22/09/2000.

In particolare il vincolo relativo alla fascia di rispetto di 50 metri dall'alveo dei corsi d'acqua impone una limitazione alla nuova edificazione prescrivendo solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici già esistenti. E', dunque, impedita qualsiasi nuova attività edificatoria.

Nel certificato di destinazione urbanistica, in relazione a tale vincolo, è menzionata la nota 207588 del 07/11/2016 dell'Ufficio del Genio Civile di Palermo che riconferma il vincolo di inedificabilità "per tutti i canali di intercettazione delle acque meteoriche".

Tuttavia, dalla disamina della tavola P2a - 5009 del PRG vigente, emerge che tali vincoli interessano soltanto piccole porzioni dell'area esterna condominiale e non intercettano in alcun modo la porzione di fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento che rimarrebbe, in tal modo, escluso dalle prescrizioni dell'Ufficio del Genio Civile.

Per quanto riguarda gli oneri di natura condominiale, si rappresenta che in data 06/07/2021 la scrivente ha inoltrato all'Amministratore pro-tempore del Condominio di via alla Falconara n. 17/C una istanza pec volta ad acquisire informazioni circa eventuali oneri condominiali non soluti gravanti sul bene oggetto di pignoramento nonché ad acquisire copia del regolamento di condominio ed altra documentazione fiscale riguardante il bene (importo spese fisse di gestione e manutenzione, importo spese straordinarie già deliberate ecc).

In data 07/07/2021, l'Amministratore ha risposto alla scrivente comunicando che le quote non pagate a carico dell'immobile ammontano ad euro 288,18 e che le spese fisse di gestione ammontano a circa € 50,00 mensili.

Per quanto concerne le spese straordinarie l'amministratore ha informato la sottoscritta che sono stati deliberati interventi straordinari ma che gli stessi devono ancora essere quantificati con precisione considerato che sono in valutazione i preventivi pervenuti per i lavori di ripristino dei cornicioni, installazione dei citofoni esterni condominiali e sostituzione di cassette postali e luci condominiali. L'amministratore ha precisato che, comunque, la somma a carico della proprietà sarà circa € 1.200,00.

Ancora, l'amministratore ha informato la sottoscritta che non vi è regolamento condominiale e quindi si fa riferimento alle regole contenute negli articoli che vanno dal 1117 al 1139 e dal 61 al 72 del Codice Civile e delle sue disposizioni che disciplinano in generale la vita condominiale relativa alle parti comuni. Inoltre, ha comunicato che non vi sono posti assegnati, ma soltanto un atrio condominiale dove di comune accordo verbale è consentito parcheggiare una sola auto ad appartamento.

Oltre ai vincoli di natura urbanistica, resteranno a carico dell'acquirente il ripristino dello stato dei luoghi e la definizione della pratica di condono come esposto al paragrafo 3.3 per una spesa orientativa di **€ 8.850,00**, salvo ulteriori richieste degli uffici comunali, del tecnico incaricato della definizione della pratica di condono e della presentazione della SCA e della ditta esecutrice dei lavori di ripristino.

Dalla relazione notarile ipocatastale allegata agli atti della procedura esecutiva, non si rilevano domande giudiziali, provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale o altre trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile in oggetto oltre a quelle già menzionate.

Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso dell'immobile (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Dalla relazione notarile ipocatastale agli atti si evince l'esistenza delle seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sul bene in oggetto che saranno cancellate nel contesto della procedura:

n. 1 iscrizione:

- ipoteca iscritta il 05/05/2017 ai nn. 16294/2094 in rinnovazione di ipoteca volontaria iscritta il 01/08/1997 ai nn. 26057/3144 nascente da atto di mutuo stipulato in data 11/07/1997 a favore di Istituto Bancario San Paolo di Torino società per azioni contro [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] e gravante sul bene pignorato

n. 1 trascrizione:

- verbale di pignoramento immobiliare trascritto il 14/05/2018 ai nn. 17873/13684 a favore di Intesa San Paolo S.p.A. contro [REDACTED] per la piena proprietà

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

L'immobile pignorato non ricade su suolo demaniale.

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

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello e uso civico.

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

Come già precisato al paragrafo 3.8, le spese fisse di gestione ammontano a circa € 50,00 al mese. Dalla certificazione notarile agli atti non emergono formalità riguardanti procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

3.12 QUESITO N. 12: procedere alla valutazione dei beni

Per la determinazione del più probabile valore di mercato la scrivente ha ritenuto opportuno adottare il metodo *sintetico comparativo* basato sul confronto tra l'immobile oggetto di valutazione e immobili aventi caratteristiche simili e ricadenti nella stessa zona territoriale dei quali siano noti i prezzi di mercato.

Quale valore di base per il processo estimativo del bene la sottoscritta ha tenuto in considerazione quello ottenuto dalla media dei valori massimi e minimi forniti dalla banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio. L'OMI, sulla base di numerose indagini di mercato e degli elementi forniti dagli operatori del settore, riporta

semestralmente il valore massimo ed il valore minimo di mercato rilevati per ogni zona territoriale e per diverse tipologie di immobili in "normale stato di conservazione". Partendo dal valore medio desunto dall'OMI, si procede, poi, al confronto con i valori medi di mercato di immobili simili quotati da altri operatori del settore nonché da agenzie immobiliari della rete nazionale e da agenzie immobiliari della zona. Il valore medio dell'OMI viene, dunque, variato in funzione di alcuni coefficienti correttivi che tengono conto delle caratteristiche proprie del bene e del fabbricato nel suo insieme, quali la vetustà e la tipologia strutturale, lo stato di conservazione e manutenzione, il grado di rifinitura, le dotazioni impiantistiche, l'esposizione, le caratteristiche di posizione e destinazione del tessuto urbano in cui è ubicato, la presenza di infrastrutture e servizi. In sintesi, vengono tenuti in considerazione tutti quei fattori tali da determinare una variazione, più o meno sensibile, del valore del bene oggetto della valutazione rispetto ad immobili simili che rivestono carattere di ordinarietà.

Per il secondo semestre 2021, il valore medio attribuito dall'OMI ad immobili di tipologia simile a quello in esame (abitazioni di tipo economico) in normale stato di conservazione, ubicati nella medesima zona omogenea E21 Suburbana/Baida - P. Ridente - Boccadifalco, è pari a € 875,00 per metro quadrato (min. €/mq 790,00, max. €/mq 960,00).

Partendo dal suddetto valore medio si procede nella stima applicando dei coefficienti correttivi variabili in relazione alle caratteristiche estrinseche (zona o quartiere, edificio) e alle caratteristiche intrinseche dell'abitazione. Tali coefficienti, moltiplicati tra loro, forniranno, alla fine del processo, un unico coefficiente globale di svalutazione o rivalutazione che, moltiplicato per il valore unitario medio di € 875,00/mq, permetterà di ottenere il valore unitario corretto dell'immobile oggetto di stima.

Si precisa che i coefficienti adoperati nel processo di stima, così come il metodo utilizzato, sono tratti dal testo *"Stima degli immobili"* di Graziano Castello, ed. Flaccovio, gennaio 2007.

Di seguito si riportano le tabelle che esprimono le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene con i rispettivi coefficienti correttivi applicati.

COEFFICIENTE ZONA O QUARTIERE: 1,52

DETERMINAZIONE DEL COEFF. POSIZIONALE DELLA ZONA	
Indica un giudizio di centralità tra m 501 e Km 3	Coefficiente centralità 1,05
Indica un giudizio di vicinanza oltre km 1	Coefficiente vicinanza 0,97
Coefficiente posizionale della zona (X ₁) 1,02	

COEFFICIENTE FUNZIONALE DELLA ZONA (PARTE 1^)

A basso impatto ambientale

Dotazione Secondaria

☐	Scuole	1,00
☒	Giardini	1,08
☒	Linee di autobus	1,00
☐	Stazione ferroviaria	1,00
☐	Metropolitana	1,00
☐	Musei	1,00
☐	Uffici pubblici	1,00
☐	Posto di polizia	1,00

Dotazione Primaria

☒	Fognatura	1,00
☒	Adduzione idrica	1,00
☒	Linea elettrica	1,00
☒	Telefono	1,00
☒	Gas	1,00

Dotazione Terziaria

☒	Supermercati	1,05
☐	Impianti sportivi	1,00
☐	Cinema e teatri	1,00
☐	Circoli e ritrovi	1,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

COEFFICIENTE FUNZIONALE DELLA ZONA (PARTE 2^)

Ad alto impatto ambientale

Dotazione primaria

☐	Tralicci elettrici	1,00
☐	Depuratori	1,00
☐	Centrali di energia	1,00
☐	Cimiteri	1,00

Dotazione secondaria

☐	Binari ferroviari	1,00
☐	Ospedali	1,00
☐	Aeroporti	1,00
☐	Carceri	1,00

Dotazione terziaria

☐	Discoteche	1,00
☐	Stadio	1,00
☐	Industrie	1,00

Coefficiente funzionale a basso impatto

1,13

Coefficiente funzionale ad alto impatto

1,00

Coefficiente funzionale della zona (X₂)

1,13

COEFFICIENTE ESTETICO DELLA ZONA

Indica per ogni elemento cliccando nel riquadro

Presenza elementi estetici di visuale

☐	Elemento naturale predominante	1,10
☐	Panoramicità	1,15
☐	Elemento artificiale predominante	1,02

Presenza elementi estetici di fruizione

☐	Parco	1,00
☐	Scorci caratteristici	1,00
☐	Attraversamenti artificiali	1,02

Coefficiente di visuale

1,29

Coefficiente di fruizione

1,02

Coefficiente estetico della zona (X₃)

1,32

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

COEFFICIENTE SOCIALE DELLA ZONA	
Attenzione: questa correlazione è basata su dati precisi	
Dati relativi al movimento della popolazione	Andamento della popolazione
Popolazione della zona tre anni prima della stima 1	0,00
Popolazione della zona due anni prima della stima 1	
Popolazione della zona nell' anno precedente alla stima 1	
Dati relativi ai reati commessi nella zona	Andamento dei reati
Reati commessi nella zona tre anni prima della stima 1	0,00
Reati commessi nella zona due anni prima della stima 1	
Reati commessi nella zona nell' anno precedente alla stima 1	
	Coefficiente sociale della zona (X ₄) 1,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE DELLA ZONA	
Coefficiente posizionale della zona (X ₁) 1,02	Coefficiente funzionale della zona (X ₂) 1,13
Coefficiente estetico della zona (X ₃) 1,32	Coefficiente sociale della zona (X ₄) 1,00
Coefficiente (X) globale della zona dell'immobile 1,52	

COEFFICIENTE EDIFICIO: 0,85

COEFFICIENTE FUNZIONALE DELL'EDIFICIO	
Impianto elettrico	☒ Si ☐ No
Impianto idraulico	☒ Si ☐ No
Impianto del gas	☐ Si ☒ No
Impianto del telefono	☒ Si ☐ No
Impianto del citofono	☒ Si ☐ No
Impianto ascensore	☐ Si ☒ No
Impianto di riscaldamento	☐ Si ☒ No
Impianto di condizionamento	☐ Si ☒ No
Piscina	☐ Si ☒ No
Palestra	☐ Si ☒ No
Campi da tennis	☐ Si ☒ No
Campo da golf	☐ Si ☒ No
Giardino privato	☐ Si ☒ No
Domande specifiche sugli impianti	
Piani Edificio	Superiore ai tre
Autonomo?	
Autonomo?	
Coefficiente funzionale dell'edificio (Y ₁) 0,92	

COEFFICIENTE ESTETICO DELL'EDIFICIO	
Facciata	Mediocre
Decorazioni di facciata	Mediocre
Atrio condominiale	Mediocre
Scala Condominiale	Mediocre
Accessi alle abitazioni	Mediocre
Portone edificio	Mediocre
Portoncini appartamenti	Mediocre
Qualità architettonica	Mediocre
Progettista	Mediocre
Coefficiente estetico dell'edificio (Y ₂) 0,94	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

COEFFICIENTE SOCIALE DELL'EDIFICIO		Indica per ogni voce la presenza cliccando sul sì o sul no
Portiere	☐ Sì ☒ No	Coefficiente sociale dell'edificio (Y ₃) 1,03 
Portone d'ingresso sempre chiuso	☒ Sì ☐ No	
Telecamera a circuito chiuso	☐ Sì ☒ No	
Videocitofono	☐ Sì ☒ No	
Recinzione proprietà condominiale	☒ Sì ☐ No	
Riunioni condominiale serene	☐ Sì ☐ No	
Silenzio nelle ore notturne	☒ Sì ☐ No	
Cause penali o civili tra condomini	☐ Sì ☐ No	
Cause civili del condominio con terzi	☐ Sì ☐ No	
Stesso amministratore da oltre 10 anni	☐ Sì ☐ No	

In caso di casa indipendente, valutare i parametri rispetto all'intorno immediato.
Se isolata, trascurare la pagina.

COEFFICIENTE DI CONSERVAZIONE EDIFICIO (1^PARTE)	
Conservazione Scale Tinteggiatura Intervento minimo Gradini Intervento minimo Atrio Intervento minimo Infissi scale Intervento minimo Altre minori Intervento minimo	
Conservazione Facciate Ponteggi Intervento minimo Dem. intonachi Intervento minimo Tinteggiature Intervento minimo Rifare intonachi Intervento minimo Vernice infissi Intervento minimo Altre minori	
Indicare sempre un intervento per ogni voce, anche se non immediatamente necessario occorre prevedere un intervento minimo Conservazione Tetto piano Rim. pavimento Rif. pendenze Rif. pavimento Grondaie e pl. Posa guaine Altre minori	

COEFFICIENTE DI CONSERVAZIONE EDIFICIO (2^PARTE)	
Conservazione Tetto a falde Rim. tegole Intervento minimo Rif. orditura Intervento minimo Rif. tegole Intervento minimo Grondaie e pl Intervento minimo Altre minori Intervento minimo	
Conservazione Facciate Distacchi Intervento minimo Fondazioni Intervento minimo Cedimenti	
Conservazione Parti comuni Op. varie	
Conservazione Impianti Elettrico scale Intervento minimo Idraulico com. Intervento minimo Col. fognarie Intervento minimo Riscaldamento Intervento minimo Citofonico Intervento minimo Antenna centr. Intervento minimo Altri minori	
Coefficiente di conservazione dell'edificio (Y ₄) 0,95	

DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE DELL'EDIFICIO	
Coefficiente funzionale dell'edificio (Y ₁)	Coefficiente estetico dell'edificio (Y ₂)
0,92	0,94
Coefficiente sociale dell'edificio (Y ₃)	Coefficiente di conservazione edificio (Y ₄)
1,03	0,95
Coefficiente (Y) globale dell'edificio dell'immobile 0,85	

COEFFICIENTE ABITAZIONE: 1,29

COEFFICIENTE FUNZIONALE DELL'ABITAZIONE		
Illuminazione	Ottima	
Insolazione	Normale	Ventilazione Buona
Disposizione ambienti	Buona	Dimensione ambienti Buona
Ambienti di deposito	Normale	Mancanza zone morte Buona
Qualità cucina	Normale	Qualità servizi Normale

Esprimi per ogni voce un giudizio cliccando nella casella corrispondente

Consigli su come scegliere i valori

Prosegui la stima  Cambia i dati 

Coefficiente funzionale abitazione (Z₁)

1,67

COEFFICIENTE ESTETICO DELL'ABITAZIONE		
Portone d'ingresso	Normale	
Tinteggiature e decori	Normale	Porte interne Normale
Piastrelle pareti W.C.	Normale	Pavimenti Normale
Rubineria	Normale	Piastrelle pareti cucina Normale
Scuri	Normale	Finestre Normale
Altre finiture minori	Normale	Placche elettriche Normale

Esprimi per ogni voce un giudizio cliccando nella casella corrispondente

Coefficiente estetico dell'abitazione (Z₂)

1,00

Consigli su come scegliere i valori

Prosegui la stima  Cambia i dati 

COEFFICIENTE POSIZIONALE DELL'ABITAZIONE	
Piano in edifici con ascensore (quelli senza sono già stati valutati)	
Affaccio (indicare la prevalenza ambienti o la zona giorno)	
Corte interna	

Coefficiente posizionale dell'abitazione (Z₃)

0,95

COEFFICIENTE DIMENSIONALE ABITAZIONE		
La superficie commerciale dell'alloggio è 57 metri quadrati		
Sotto mq 40,00		1,25
Tra i mq 41,00 e i mq 60,00		1,20
Tra i mq 61,00 e i mq 80,00		1,10
Tra i mq 81,00 e i mq 100,00		1,00
Tra i mq 101,00 e i mq 120,00		0,95
Tra i mq 121,00 e i mq 150,00		0,90
Tra i mq 151,00 e i mq 180,00		0,85
Oltre mq 180,00		0,80

Il programma riporta automaticamente la superficie indicata precedentemente

Coefficiente dimensionale dell'abitazione (Z₄)

COEFFICIENTE DI CONSERVAZIONE DELL'ABITAZIONE				Esprimi dell'im- neces
Demolizioni		Num. stanze		
Pareti	☐ Sì ☒ No			
Pavimenti	☒ Sì ☐ No	2		
Rivestimenti	☒ Sì ☐ No	2		
Intonachi	☒ Sì ☐ No	2		
Rimozioni	☒ Sì ☐ No	2		
Impiantistica		Num. punti		
Elettrico	☒ Sì ☐ No	50		
Idrraulico	☒ Sì ☐ No	6		
		Num. stanze		
Riscald. nto	☒ Sì ☐ No	3		
Idrosanitario	☒ Sì ☐ No	6		
Fognario	☐ Sì ☒ No			
Rifacimenti		Num. stanze		
Pareti	☐ Sì ☒ No			
Pavimenti	☒ Sì ☐ No	2		
Rivestimenti	☒ Sì ☐ No	2		
Intonachi	☒ Sì ☐ No	2		
Tinteggiature	☒ Sì ☐ No	2		
Finestre	☐ Sì ☒ No			
Porte	☐ Sì ☒ No			
Op. speciali	☐ Sì ☒ No			
Coefficiente di conservazione abitazione (Z ₅)			0,68	

DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE DELL'ABITAZIONE	
Coefficiente funzionale dell'abitazione (Z ₁)	Coefficiente estetico dell'abitazione (Z ₂)
1,67	1,00
Coefficiente posizionale dell'abitazione (Z ₃)	Coefficiente dimensionale dell'abitazione (Z ₄)
0,95	1,20
Coefficiente di conservazione abitazione (Z ₅)	
0,68	
Coefficiente (Z) globale dell'abitazione	
1,29	

COEFFICIENTE RIASSUNTIVO di svalutazione/rivalutazione dell'immobile: 1,66

RIASSUNTIVO DEI COEFFICIENTI	
Coefficiente complessivo della zona (X)	1,52
Coefficiente complessivo dell'edificio (Y)	0,85
Coefficiente complessivo dell'appartamento (Z)	1,29
Coefficiente globale di svalutazione/rivalutazione abitazione	
1,66	

Moltiplicando, dunque, il coefficiente riassuntivo di 1,66 con il valore unitario medio OMI pari a € 875,00, si ottiene il **valore unitario medio corretto** pari a **€ 1.452,50/mq.**

Il suddetto valore unitario, moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile, pari a 72,73 mq restituisce il seguente:

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE:

€/mq 1.452,50 x 72,73 mq = € 105.640,32 arrotondato a **€ 105.640,00**

Tale valore è stato confrontato con i prezzi di vendita di immobili aventi caratteristiche simili a quello in oggetto trasferiti dal 05/08/2022 al dicembre 2020, i cui atti di compravendita sono stati estratti dal portale www.stimatrixcity.it. La verifica dei potenziali è stata condotta sullo stock immobiliare delle abitazioni di categoria A/2 e A/3 e sul foglio di mappa n. 47.

La ricerca ha permesso di estrarre n. 4 atti di compravendita di abitazioni di categoria A/3 situate lungo la via Alla Falconara.

Nello specifico sono stati reperiti i seguenti atti:

- Atto rep. 5184, rogato dal notaio Roberto Indovina il 10/12/2020, riferito ad un appartamento sito in via Alla Falconara n. 27/H, secondo piano, avente superficie catastale totale pari a 113,00 mq, vani 4,5, e facente parte di una palazzina a tre livelli fuori terra. Nell'atto di compravendita è riportato che l'immobile è dotato di impianto di climatizzazione estivo e invernale e appartiene alla classe energetica "C". Dalla lettura dell'Attestato di Prestazione Energetica emerge che il riscaldamento invernale avviene tramite caldaia alimentata a metano. Il prospetto della palazzina si trova in discreto stato di conservazione.

Il prezzo di vendita è stato pattuito in € 135.000,00 pari a circa €/mq 1.200,00.

- Atto rep. 7647, rogato dal notaio Gasbarro Adriana il 30/09/2021, riguardante un appartamento sito in via Alla Falconara n. 56, secondo piano, facente parte di un fabbricato di tre livelli fuori terra. L'abitazione possiede una superficie catastale totale pari a 103,00 mq, vani 5,5. Dalla lettura dell'Attestato di Prestazione Energetica allegato all'atto di compravendita emerge che l'immobile è dotato di un impianto di climatizzazione estiva e di un impianto di riscaldamento invernale, quest'ultimo collegato ad una caldaia alimentata a metano. Il prospetto su strada dell'edificio si trova in discreto stato di manutenzione.

Il prezzo di vendita è stato pattuito in € 105.000,00 pari a €/mq 1.019,40.

- Atto rep. 15514, rogato dal notaio Zammitti Gabriele il 25/05/2022, riguardante un appartamento sito in via Alla Falconara n. 74/B, terzo piano, facente parte di una palazzina di tre livelli fuori terra. L'immobile ha superficie catastale totale pari a 116,00 mq, vani 5,5. Dalla lettura dell'attestato di prestazione energetica allegato all'atto di compravendita emerge che l'abitazione non è dotata di impianto di riscaldamento né di raffrescamento estivo e che la produzione di acqua calda sanitaria è garantita da un boiler elettrico. Il prezzo di vendita è stato pattuito in € 103.000,00 pari a €/mq 887,93.

- Atto rep. 833, rogato dal notaio D'Agostino Sebastiano il 23/06/2022, riguardante un appartamento sito in via Alla Falconara n. 33, piano terra, facente parte di una palazzina a due elevazioni fuori terra. L'abitazione possiede una superficie catastale totale pari a

112,00 mq, vani 6, ed è dotata di una corte di pertinenza esclusiva e di un locale di sgombero posto al piano seminterrato avente superficie pari a mq. 10. Nell'attestato di prestazione energetica allegato all'atto di compravendita si legge che l'immobile possiede un impianto di riscaldamento alimentato da caldaia a metano. Secondo quanto riportato nell'atto gli impianti sono a norma. Il prospetto del fabbricato necessita di alcune opere di manutenzione.

Il prezzo di vendita è stato pattuito in € 135.000,00 pari a €/mq 1.205,35.

I prezzi unitari riscontrati oscillano tra €/mq 887,93 ed €/mq 1.205,35. Si osserva che il prezzo unitario più basso si riferisce ad un'abitazione che non possiede una adeguata dotazione impiantistica e che fa parte di un edificio i cui fronti necessitano di interventi di manutenzione. L'ingresso all'edificio, inoltre, sembrerebbe essere ubicato su stradella interna collegata alla via Falconara.

I prezzi unitari maggiori, compresi tra €/mq 1.205,35 ed €/mq 1.200,00, si riferiscono, invece, a due abitazioni dotate di un sistema impiantistico più efficiente o adeguato alle vigenti normative. Uno degli appartamenti appartiene, infatti, ad una delle categorie energetiche più elevate ed è, inoltre, situato all'interno di una palazzina che presenta prospetti in discreto stato di conservazione.

Si osservi che tali prezzi di compravendita sono leggermente inferiori rispetto a quello ottenuto per il bene pignorato con il processo di stima sopra riportato. Su tale differenza incidono certamente lo stato di manutenzione delle unità abitative compravendute e degli edifici in cui si sono ubicate nonché l'assenza di alcuni servizi condominiali come, ad esempio, uno spazio interno adibito a parcheggio o altre dotazioni e servizi.

Dunque, al fine di reperire altri comparabili, la scrivente ha proseguito le ricerche sul portale www.immobiliare.it riuscendo a reperire quattro offerte di vendita del secondo semestre 2022 riferite ad abitazioni di tipologia economica ubicate lungo la via Alla Falconara. In particolare una delle abitazioni fa parte di un fabbricato accessibile dal civico n. 17/C attiguo a quello in cui è ubicato il bene pignorato. Questo appartamento, del tutto simile all'immobile pignorato per tipologia, per superficie (72,00 mq) e per dotazione di servizi, è proposto ad un prezzo di vendita di € 115.000,00 corrispondente a circa €/mq 1.597,00.

Per gli altri immobili i prezzi di offerta oscillano tra €/mq 1.377,00, €/mq 1.483,00 ed €/mq 1.977,00 con una media di €/mq 1.612,00. Tutte le offerte di vendita si riferiscono ad abitazioni in ottimo stato di conservazione o recentemente ristrutturate.

Tuttavia, si consideri che i valori unitari reperiti attraverso le sopracitate indagini di mercato riguardano offerte di vendita e non l'effettivo prezzo di vendita che, generalmente, subisce una

diminuzione in sede di contrattazione per la compravendita del bene che, per il 1 trimestre 2022 e per le aree metropolitane, risulta in media pari al 8,4% sulla base di quanto riportato nella Tav. 5 allegata al *Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia, 1° trimestre 2022*, pubblicata il 24/05/2022 sul sito della Banca d'Italia, www.bancaditalia.it/statistiche/index.html. (all. 10).

Pertanto, tenendo conto dello sconto medio del 8,4% sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore, i valori unitari indicati nelle offerte di vendita reperite, in particolar modo il prezzo di offerta dell'abitazione ubicata in via Alla Falconara 17/c nell'edificio attiguo a quello del bene pignorato, si possono considerare allineati con il valore di €/mq 1.452,50 ottenuto per il bene pignorato con il processo di stima in precedenza descritto.

Dal valore di stima di € 105.640,00 è necessario, tuttavia, detrarre le spese per la regolarizzazione edilizia e catastale pari a circa 8.850,00.

Si avrà, pertanto: € 105.640,00 - € 8.850,00 = **€ 96.790,00**

Infine, considerato che lo scopo della presente valutazione è la vendita forzata dell'immobile tramite asta giudiziaria, dovrà applicarsi un deprezzamento che tenga conto delle differenze di acquisto rispetto ad un bene negoziato nel libero mercato, ciò in considerazione della eventuale mancata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, delle riduzioni di valore del bene che possono intervenire tra la data di stima e quella di aggiudicazione per le oscillazioni del mercato immobiliare o per deterioramento dell'immobile. Come indicato nel decreto di nomina, si applica all'immobile una riduzione pari al 15% del suo valore di mercato.

IL VALORE DELL'IMMOBILE DA PORRE A BASE D'ASTA sarà dunque:

€ 96.790,00 - 15% = € 82.271,50 arrotondato a **€ 82.300,00 (Euro Ottantadue milatrecento/00)**

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

L'immobile è stato pignorato per la intera proprietà. L'esigua consistenza del bene e l'unico ingresso non consentono divisioni.

4. INDICE ALLEGATI

1. Decreto di nomina dell'esperto stimatore

2. Verbale di sopralluogo - accesso congiunto custode ed esperto

3. Documentazione catastale

- 3.1 Estratto di mappa
- 3.2 Visura storica del Catasto Terreni del foglio 47, p.lla 361
- 3.3 Visura storica del Catasto Fabbricati del foglio 47, p.lla 361, sub. 10
- 3.4 Planimetria catastale del bene
- 3.5 Planimetria catastale storica del bene
- 3.6 Elaborato planimetrico
- 3.7 Elenco immobili

4. Elaborati prodotti dall'esperto

- 4.1 Elaborati grafici:
 - TAV. 1. Rilievo dello stato di fatto in scala 1:100
 - TAV. 2. Schema comparativo tra stato di fatto e planimetria catastale in scala 1:100
- 4.2 Documentazione fotografica prodotta dall'esperto

5. Documentazione urbanistica ed edilizia

- 5.1 Certificato di Destinazione Urbanistica
- 5.2 Istanza mail per rilascio Certificato Destinazione Urbanistica e risposta ufficio
- 5.3 Istanza pec di accesso agli atti del 07/01/2021 inoltrata al Settore Edilizia Privata del Comune di Palermo
- 5.4 Lettera di risposta del Settore Edilizia Privata del 15/01/2021 prot. 108068
- 5.5 Istanza pec di accesso atti inoltrata al Settore Condono del Comune di Palermo il 07/01/2021 e istanza inoltrata tramite portale Superedi il 27/05/2022 e mail di risposte dell'ufficio
- 5.6 Copie documenti pratica di condono prot. 18361 del 24/11/1986
- 5.7 Copia elaborato grafico allegato alla integrazione della pratica di condono
- 5.8 Calcolo costo di costruzione (oneri di concessione condono)

6. Istanza inviata all'amministratore pro-tempore del condominio di via alla Falconara 17/c e risposta con documentazione allegata

7. Quotazioni OMI secondo semestre 2021 zona E21 Suburbana/Baida - P. Ridente - Boccadifalco relative ad immobili a destinazione residenziale
8. Tav. 5 del *Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia, 1° trimestre 2022*, pubblicato il 24/05/2022 sul sito della Banca d'Italia, www.bancaditalia.it/statistiche/index.html

In ottemperanza all'incarico ricevuto la sottoscritta resta sempre a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

Palermo, 07/08/2022

L'esperto stimatore

Arch. Daniela Carollo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it