

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI
Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 297/2024

CREDITORE PROCEDENTE **Omissis**

contro

DEBITORE/I ESECUTATO/I **Omissis e Omissis**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA VALENTINA IMPERIALE

CUSTODE GIUDIZIARIO: DOTT. PIETRO COSTAMANTE

ESPERTO STIMATORE: ARCH. ANNA GRAZIANO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Appartamento ubicato in Palermo via Michele Cipolla n. 131, piano secondo. Identificato al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio di mappa n. 63, p.lla 745, subalterno 6, categoria A/3.

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO



Si precisa che i contorni delineati con il colore rosso sono soltanto indicativi dell'estensione territoriale della particella in cui insiste il lotto oggetto della presente, non definiscono pertanto con precisione i confini dell'unità immobiliare dalle proprietà aliene.

PREMESSA

Con provvedimento del 05.11.2024 il Giudice dell'esecuzione dott.ssa Valentina Imperiale nominava la sottoscritta Arch. Anna Graziano, all'Ordine degli Architetti della provincia di Palermo al n. 6316, quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 11.11.2024 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 Dott. Pietro Costamante, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 10.12.2024.

In data 15.01.2025 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione.

QUESITO N. 1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda l'unità immobiliare ubicata in Palermo via Michele Cipolla n. 131, piano secondo a sinistra salendo le scale, identificata al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio di mappa n.63, p.lla 745, subalterno 6.

L'unità immobiliare è così indicata nell'atto di pignoramento:

“Appartamento sito in Palermo, via Michele Cipolla n°131, ubicato al secondo piano a sinistra salendo la scala unica, composto da tre vani catastali ed accessori, confinante con: la predetta via Michele Cipolla, spazio libero retrostante, appartamento complanare di proprietà Omissis salvo altri e/o aventi causa.”

L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio di mappa 63 particella 745 sub 6, piano secondo e denominata nella presente relazione **Lotto Unico**.

Diritti reali:

Il diritto reale degli esecutati sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità come di seguito.

L'unità immobiliare era pervenuta:

- alla sig.ra Omissis per la quota di 11/24 e al sig. Omissis per la quota di 11/24 per **Atto di Compravendita del 27.01.1994** rep. 16134, rogato dal notaio Anna Maria Siciliano e trascritto il 03.02.1994 ai nn. 4401/3186 da Omissis, Omissis, Omissis e Omissis;

- alla sig.ra Omissis per la quota di 2/24, è pervenuta per **Successione** di Omissis, nato a Palazzo Adriano il 11.03.1933 e deceduto in data 11.6.1991, registrata in data 13.10.1993 den.48/3845 Ufficio del Registro di Palermo, trascritta il 16.05.1995 ai nn. 18175/13608 devoluta per legge. Risulta trascrizione accettazione di eredità del 7.6.2010 ai nn. 32993/21595.

Dati catastali:

Immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo con i seguenti dati:

Fg	P.lla	Sub	Zona cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
63	745	6	2	A/3	6	5 vani	Totale: 84 mq Totale escluse aree scoperte 82 mq	€ 284,05

Intestatari catastali:

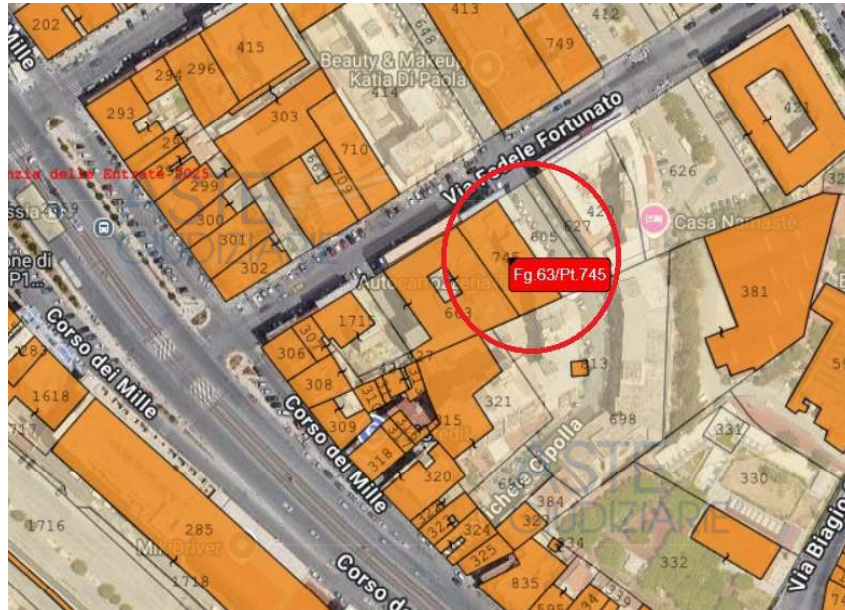
- Omissis, Proprietà 2/24;
- Omissis, Proprietà 11/24 in regime di comunione dei beni con Omissis;
- Omissis, Proprietà 11/24 in regime di comunione dei beni con Omissis.

L'immobile è ubicato catastalmente in via Michele Cipolla n°131 piano secondo.

Si allega visura catastale (**Allegato E**).

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, riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



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

Lotto Unico: Appartamento ubicato in Palermo via Michele Cipolla n. 131, piano secondo a sinistra salendo le scale, identificato al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Palermo

al foglio di mappa n.63, p.lla 745, subalterno 6, categoria A/3, classe 6, consistenza 5 vani, superficie catastale 84 mq, totale escluse aree scoperte 82 mq.

Tipologia

Abitazione di tipo economico A/3

Ubicazione:

via Michele Cipolla n. 131, Comune di Palermo (90123)

Caratteristiche strutturali

Struttura intelaiata in cemento armato.

Accessi

Da via Michele Cipolla, attraverso il corpo scala condominiale. Appartamento posto al piano secondo.

Confini

Si precisa, che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare, è correttamente inserito in mappa catastale, ma la via Michele Cipolla da cui ha accesso non è identificata catastalmente nel mappale.

La particella di cui fa parte confina a nord con la via Fedele Fortunato, ad est con la particella 605 (via Michele Cipolla), a sud con la particella 698, ad ovest con la particella 663.

Pertinenze e dotazioni condominiali

Nell'atto di compravendita viene precisato quanto segue: *“le quote immobiliari in oggetto vengono trasferite, con riferimento all'intero immobile di cui fanno parte, nello stato di fatto e di diritto in cui quest'ultimo si trova, con tutte le sue accessioni, inerenze e pertinenze, con tutte le servitù attive e delle passive solo quelle legalmente costituite e trascritte e con la proprietà per quota proporzionale di tutte le parti e gli enti, che per destinazione e per legge sono considerati comuni tra i proprietari di uno stesso edificio in condominio.”*

Composizione interna

L'accesso all'immobile avviene dal vano scala condominiale, salendo quest'ultima a sinistra.

L'edificio è servito da ascensore.

L'immobile è così composto: un vano posto all'ingresso con funzione di soggiorno, comunicante con la cucina realizzata sul balcone attiguo chiuso con struttura verandata; un

disimpegno; un bagno con finestra prospiciente su veranda; un ripostiglio; due camere da letto entrambe con aperture.

Le pareti del bagno sono rivestite per la quasi totalità dell'altezza da piastrelle in ceramica, mentre per la restante altezza sono intonacate e colorate con idropittura lavabile. Le pareti di tutti i vani sono intonacate e colorate con idropittura lavabile.

I pavimenti di tutti i vani sono rivestiti in piastrelle di ceramica, tranne i pavimenti delle due camere letto rivestiti con piastrelle in scaglie di cemento.

Le porte interne sono in legno e vetro. Gli infissi esterni sono in pvc e vetro. Il prospetto è definito con intonaco civile per esterni ad idropittura.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti

Le finiture interne sono in discreto stato di conservazione e manutenzione, a netto di una lesione passante rilevata nella parete del ripostiglio e dell'estradosso dei balconi che risultano interessati dalla caduta di calcinacci. In merito allo stato in cui si trova l'estradosso dei balconi si è segnalata la necessità di apporre delle reti anti-caduta. Il Giudice con provvedimento del 03.06.2025 ha autorizzato i lavori per l'apposizione delle stesse. Per quanto concerne invece l'impianto elettrico lo stesso risulta essere sotto-traccia, non si conosce se lo stesso sia adeguato alla normativa vigente. È presente impianto idrico – sanitario, impianto di scarico acque reflue.

Attestato di prestazione energetica

Non è presente attestato di prestazione energetica, il costo per la sua redazione è pari ad € 200,00.

Fotografie dei luoghi



Prospetto principale su via Michele Cipolla n°131.



Prospetto principale su via Michele Cipolla n°131.



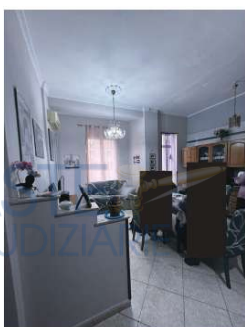
Vano scala da cui si accede all'immobile.



Vano scala da cui si accede all'immobile.



Soggiorno.



Soggiorno.



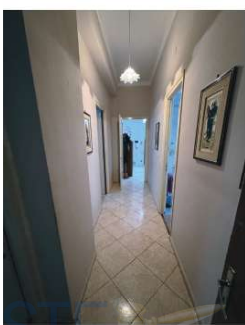
Soggiorno.



Soggiorno.



Cucina.



Disimpegno.



Servizio igienico.



Camera 2.



Camera 2.



Camera 1.



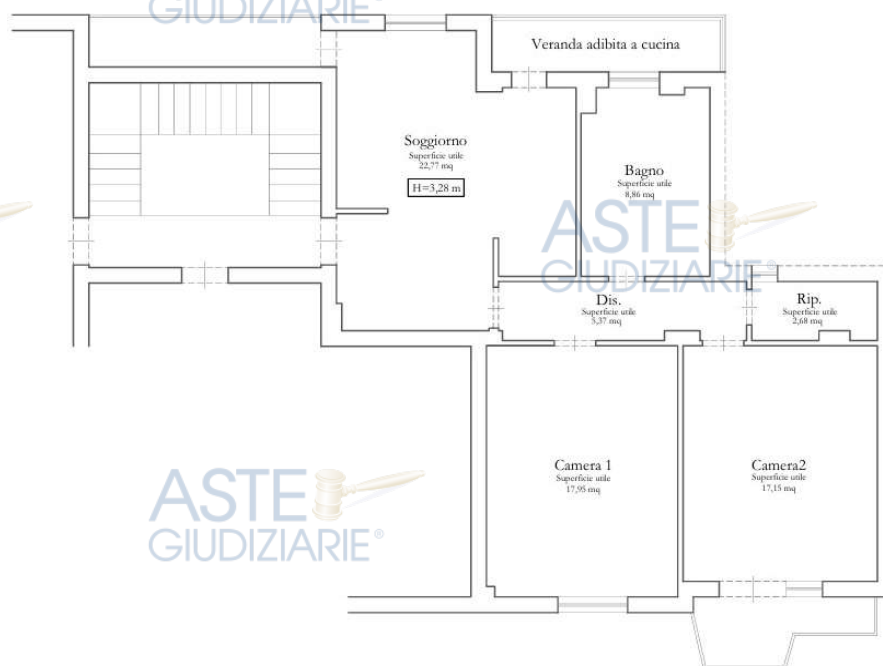
Camera 1.



Ripostiglio.

Superficie utile: la superficie utile è pari a 74,78 mq.

Superficie commerciale: la superficie commerciale totale 91,88 mq



Planimetria di rilievo (Allegato A)

Altezza utile interna: L'altezza interna utile è pari a circa 3,28 m.

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'unità oggetto di esecuzione è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo (Codice G273) con i seguenti identificativi:

Fg	P.lla	Sub	Zona cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
63	745	6	2	A/3	6	5 vani	Totale: 84 mq Totale escluse aree scoperte 82 mq	€ 284,05

Intestatari catastali:

- Omissis, Proprietà 2/24;
- Omissis, Proprietà 11/24 in regime di comunione dei beni con Omissis;
- Omissis, Proprietà 11/24 in regime di comunione dei beni con Omissis.

L'immobile è ubicato catastalmente in via Michele Cipolla n°131.

Si riportano di seguito le variazioni catastali intervenute nel tempo e risultanti sull'immobile oggetto della presente, da oggi fino alla sua costituzione al Catasto Fabbricati.

- **Fg. 63 p.lla 745 sub.6 (Catasto Fabbricati – Comune di Palermo).**

Unità immobiliare dal 09/11/2015:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992):

VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

Impianto meccanografico del 30/06/1987

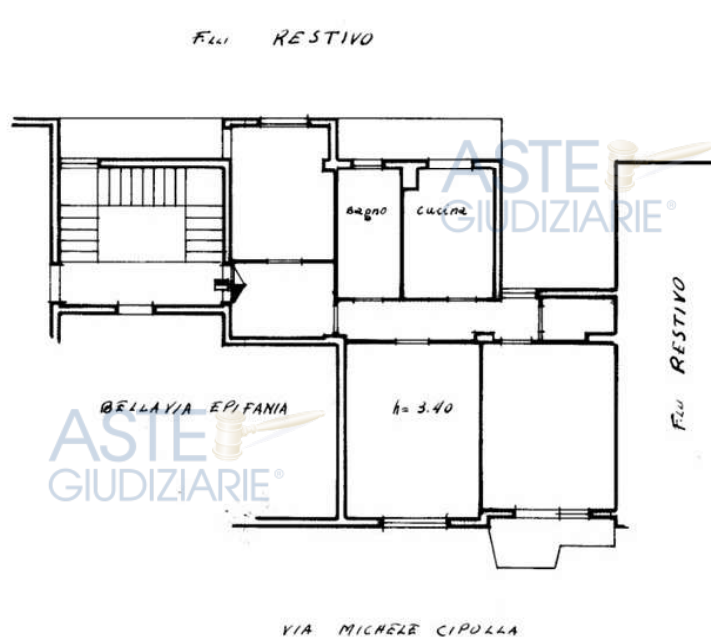
Planimetria catastale:

Dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi sono emerse diverse difformità, che si elencano di seguito:

1. Demolizione tramezzi e realizzazione di nuove tramezzature con conseguente nuova distribuzione degli spazi interni;
2. Leggera traslazione e riduzione e/o ampliamento delle aperture esterne;
3. Leggera traslazione del compagno a confine con l'unità immobiliare attigua;
4. Realizzazione di una struttura verandata, sul balcone prospiciente area condominiale, adibita a cucina.

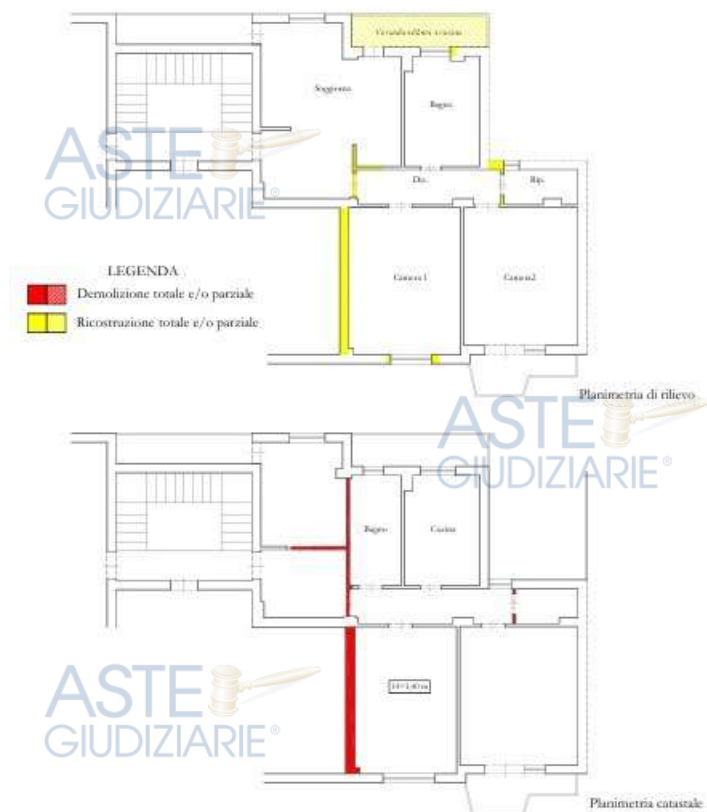
Al fine di rendere regolare dal punto di vista catastale l'unità immobiliare, sarà necessario redigere un Docfa catastale per l'aggiornamento della planimetria, contestualmente alla regolarizzazione edilizia e urbanistica delle difformità rilevate.

Le spese di regolarizzazione dell'immobile dal punto di vista catastale sono pertanto pari a € 900,00.



Estratto planimetria catastale (Allegato E)

DIFFORMITA' CATASTALI



Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale (Allegato B)

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRIPTIVO DEL LOTTO

Piena proprietà di un appartamento ubicato in Palermo via Michele Cipolla n. 131, piano secondo a sinistra salendo le scale, identificato al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio di mappa n.63, p.lla 745, subalterno 6, categoria A/3, classe 6, consistenza 5 vani, superficie catastale 84 mq, totale escluse aree scoperte 82 mq.

Si precisa, che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare, è correttamente inserito in mappa catastale, ma la via Michele Cipolla da cui ha accesso non è identificata catastalmente nel mappale. La particella di cui fa parte confina a nord con la via Fedele Fortunato, ad est con la particella 605 (via Michele Cipolla), a sud con la particella 698, ad ovest con la particella 663. La superficie utile è pari a 74,78 mq, mentre la superficie commerciale totale 91,88 mq. L'immobile è così composto: un vano posto all'ingresso con funzione di soggiorno, comunicante con la cucina realizzata sul balcone attiguo chiuso con

struttura verandata; un disimpegno; un bagno con finestra prospiciente su veranda; un ripostiglio; due camere da letto entrambe con aperture.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è stato realizzato in virtù della Licenza di costruzione n°998 del 25.07.1961 (C.E. del 04.07.1961). Il fabbricato è stato dichiarato abitabile/agibile con certificato rilasciato in data 01.10.1962 (prot.llo n. 11928). Nel suddetto certificato veniva riportato quanto segue: *"dichiara abitabile da oggi gli appartamenti siti come sopra e composti di:1°,2°,3°,4° e 5° piano a sinistra, ciascuno con sala, 2 stanze, stanzetta, cucina, w.c. bagno, ripostiglio, disimpegno"*. Detta descrizione risulta differente rispetto a quanto rappresentato nella planimetria approvata dalla C.E. nella seduta del 04.07.1961, in quanto la descrizione riporta la presenza di 2 stanze, ed una stanzetta mentre nella suddetta rappresentazione vi è una stanza in più. Ai fini della regolarità urbanistica, sarà tenuta in considerazione la descrizione dell'immobile riportato nel certificato di abitabilità, coincidente con la planimetria catastale presentata in data 17.10.1962. Le difformità riscontrate sono pertanto coincidenti a quelle riscontrate tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale: demolizione tramezzi e realizzazione di nuove tramezzature con conseguente nuova distribuzione degli spazi interni; leggera traslazione e riduzione e/o ampliamento delle aperture esterne; leggera traslazione del compagno a confine con l'unità immobiliare attigua; realizzazione di una struttura verandata, sul balcone prospiciente area condominiale, adibita a cucina. Le difformità descritte ai punti 2 e 3, sono relative alla costruzione originaria del fabbricato.

La difformità di cui al punto 2 rientra nella casistica relativa all'art. 34-bis comma 2 bis, del Decreto Salva Casa L.105/2024 del 24.07.2024. La difformità descritta invece al punto 3 rientra nella casistica relativa all'art. 34-bis comma 1 bis, del medesimo Decreto Salva Casa L.105/2024 del 24.07.2024. Per le suddette difformità è necessaria una dichiarazione asseverata di un tecnico allegata ad eventuali atti di trasferimento e/o costituzione. Per la diversa distribuzione interna è necessaria la presentazione Cila tardiva (Art. 3. L.R.16/16 - recepimento con modifiche dell'articolo 6 DPR 380/01), per il mantenimento delle opere interne eseguite senza opportuna comunicazione, con il pagamento di una sanzione pari ad € 1.000,00. Mentre per quanto concerne la veranda, la stessa potrà essere sanata mediante la presentazione di una pratica ai sensi dell'art. 20 comma 1 della l.r. 4/2003, con il pagamento di una sanzione di € 25,00 per mq di superficie, previa rimozione della cucina.

Successivamente dovrà essere presentata una pratica di tipo SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) ed allegata alla stessa i relativi certificati degli impianti, la variazione catastale ed il Certificato di Prestazione Energetico dell'immobile (Ape). Le spese di regolarizzazione dell'immobile dal punto di vista edilizio/catastale sono quindi pari a € **7.300,00**.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO:

Euro **€ 80.351,00**

(ottantamila trecentocinquantuno)

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

Si riportano di seguito i passaggi di proprietà intervenuti, risalendo a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

- alla sig.ra Omissis per la quota di 11/24 e al sig. Omissis per la quota di 11/24 per **Atto di Compravendita del 27.01.1994** rep. 16134, rogato dal notaio Anna Maria Siciliano e trascritto il 03.02.1994 ai nn. 4401/3186 da Omissis, Omissis, Omissis e Omissis;

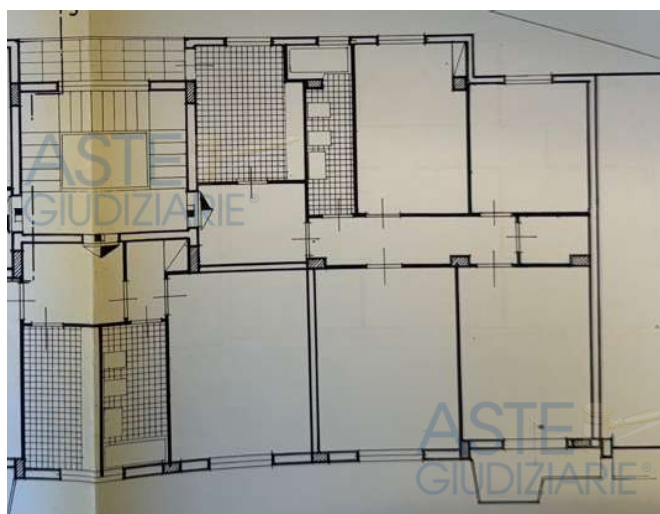
- alla sig.ra Omissis, è pervenuta per **Successione** di Omissis, nato a Palazzo Adriano il 11.03.1933 e deceduto in data 11.6.1991, registrata in data 13.10.1993 den.48/3845 Ufficio del Registro di Palermo, trascritta il 16.05.1995 ai nn. 18175/13608 devoluta per legge. Risulta trascrizione accettazione di eredità del 7.6.2010 ai nn. 32993/21595.

QUESITO N.6. REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO

Dopo un approfondito esame dei documenti riguardanti la regolarità urbanistica dell'immobile, in seguito alle ricerche effettuate presso gli uffici tecnici competenti, si relaziona quanto segue.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è stato realizzato in virtù della Licenza di costruzione n°998 del 25.07.1961, il cui progetto è stato approvato dalla C.E. nella seduta del 04.07.1961. Il fabbricato è stato dichiarato abitabile/agibile con certificato rilasciato in data 01.10.1962 (prot.lla n. 11928). Nel suddetto certificato veniva riportato quanto segue: *“dichiara abitabile da oggi gli appartamenti siti come sopra e composti di:....1°,2°,3°,4° e 5° piano a sinistra, ciascuno con sala, 2 stanze, stanzetta, cucina, w.c. bagno, ripostiglio, disimpegno”*.

Detta descrizione risulta differente rispetto a quanto rappresentato nella planimetria approvata dalla C.E. nella seduta del 04.07.1961, in quanto la descrizione riporta la presenza di 2 stanze, ed una stanzetta mentre nella suddetta rappresentazione vi è una stanza in più. Ai fini della regolarità urbanistica, sarà tenuta in considerazione la descrizione dell'immobile riportato nel certificato di abitabilità, coincidente con la planimetria catastale presentata in data 17.10.1962 e pertanto a pochi giorni di distanza dal rilascio del Certificato di Abitabilità menzionato.



Estratto grafico del progetto allegato alla Licenza

Le difformità riscontrate sono pertanto coincidenti a quelle riscontrate tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale:

1. Demolizione tramezzi e realizzazione di nuove tramezzature con conseguente nuova distribuzione degli spazi interni;
2. Leggera traslazione e riduzione e/o ampliamento delle aperture esterne;
3. Leggera traslazione del tompagno a confine con l'unità immobiliare attigua;
4. Realizzazione di una struttura verandata, sul balcone prospiciente area condominiale, adibita a cucina.

Le difformità descritte ai punti 2 e 3, sono relative alla costruzione originaria del fabbricato. La difformità di cui al punto 2 rientra nella casistica relativa all'art. 34-bis comma 2 bis, del Decreto Salva Casa L.105/2024 del 24.07.2024 (conversione del D.L. 69/2024 del 29.05.2024), recepita in Sicilia dalla L.R. 27/2024, pubblicata sul G.U.R.S. del 20.11.2024, che si riferisce alle tolleranze esecutive. Ovvero per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, *“costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2: il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere”*. Il successivo comma 3 dell'art.34-bis, riporta quanto segue: *“le tolleranze esecutive di cui al presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.”* Suddetto comma si riferisce agli immobili, non oggetto di tutela. Nel caso in questione l'immobile non è ubicato in area di vincolo paesaggistico.

La difformità descritta invece al punto 3 rientra nella casistica relativa all'art. 34-bis comma 1 bis, del Decreto Salva Casa L.105/2024 del 24.07.2024 (conversione del D.L. 69/2024 del 29.05.2024), recepita in Sicilia dalla L.R. 27/2024, pubblicata sul G.U.R.S. del 20.11.2024, che si riferisce alle tolleranze esecutive. Ovvero: *“Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro*

parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti: a) del 2 per cento delle misure previste dal titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 metri quadrati; b) del 3 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 300 e i 500 metri quadrati; c) del 4 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati; d) del 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati. d-bis) del 6 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 metri quadrati. Nel caso in questione l'immobile ha una superficie utile inferiore a 100 mq e pertanto la difformità evidenziata rientra nella casistica indicata dalla lettera d). Anche per questa difformità è necessaria una dichiarazione asseverata di un tecnico, allegata ad eventuali atti di trasferimento e/o costituzione.

Gli abusi descritti al punto 1, possono invece essere sanati mediante la presentazione Cila tardiva (Art. 3. L.R.16/16 - recepimento con modifiche dell'articolo 6 DPR 380/01), per il mantenimento delle opere interne eseguite senza opportuna comunicazione, con il pagamento di una sanzione pari ad € 1.000,00. Mentre per quanto concerne la veranda la stessa potrà essere sanata mediante la presentazione di una pratica ai sensi dell'art. 20 comma 1 della L.r. 4/2003, con il pagamento di una sanzione di € 25,00 per mq di superficie, previa rimozione della cucina.

Successivamente dovrà essere presentata una pratica di tipo SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità ex art. 24 del DPR n. 380/2001, recepito dinamicamente dall'art. 1 della l.r. n. 16/2016, sostituito dall'articolo 3, comma 1, lett. l) del decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222) ed allegata alla stessa i relativi certificati degli impianti, la variazione catastale mediante redazione di un nuovo Docfa con registrazione presso l'Agenzia dell'Entrate, come riportato nel precedente paragrafo, ed il Certificato di Prestazione Energetico dell'immobile (Ape).

Si elencano di seguito i costi da sostenere per le operazioni sopra elencate:

- presentazione asseverazione tecnica ai sensi dell'art.34-bis L.105/2024.... € 1.500,00;
- presentazione CILA tardiva ai sensi dell'art. 6, comma 3, del DPR 380/01 (costo compreso di diritti d'istruttoria e sanzione di € 1.000,00).....€ 2.000,00;

- presentazione art. 20 comma 1 della l.r. 4/2003, costo comprensivo di € 25,00*4,93 mq e diritti d'istruttoria/segreteria.....€ 1.500,00;
- redazione Ape.....€ 200,00;
- presentazione SCA articolo 3, comma 1, lett. l) del decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222 costo comprensivo di diritti d'istruttoria/segreteria € 800,00;
- certificazioni impianti.....€ 400,00;
- redazione Docfa per l'aggiornamento della planimetria catastale.....€ 900,00.

Le spese di regolarizzazione dell'immobile dal punto di vista edilizio /catastale sono quindi
pari a € 7.300,00

Si precisa che in questa sede non è possibile quantificare i costi di adeguamento degli impianti alla normativa vigente, adeguamenti necessari per il rilascio dei certificati di conformità. Poiché, per la determinazione dei costi di adeguamento, è necessario in primis il rilievo, eseguito mediante saggi ispettivi, da parte di un tecnico certificatore, dello stato in cui versano gli impianti. Successivamente è necessario eseguire l'adeguamento o la sostituzione dell'impianto stesso, in virtù dell'esito degli accertamenti dell'impiantista.

Dal p.r.g. di Palermo si evince che l'immobile ricade in Zona territoriale omogenea "B0a", ossia le parti di territorio contigue alle zone A2 del centro urbano della città di Palermo, delle quali ripropongono e proseguono l'impianto urbanistico, per la quale sono previste le seguenti norme tecniche di attuazione:

"Art. 7 Zone B0

- 1. Ad esclusione degli edifici classificati netto storico, nelle zone B0 gli interventi ammessi sono quelli 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.*
- 2. Gli interventi devono comunque tendere alla qualificazione dell'ambiente urbano e dei manufatti edilizi.*
- 3. Per le costruzioni esistenti, ad esclusivo uso residenziale, ad eccezione di quelle realizzate come corpi accessori, ancorché in atto adibiti ad uso residenziale, ad una sola elevazione fuori terra e senza piano semicantinato, è consentita una seconda elevazione fuori terra, con un incremento non superiore al 100%*

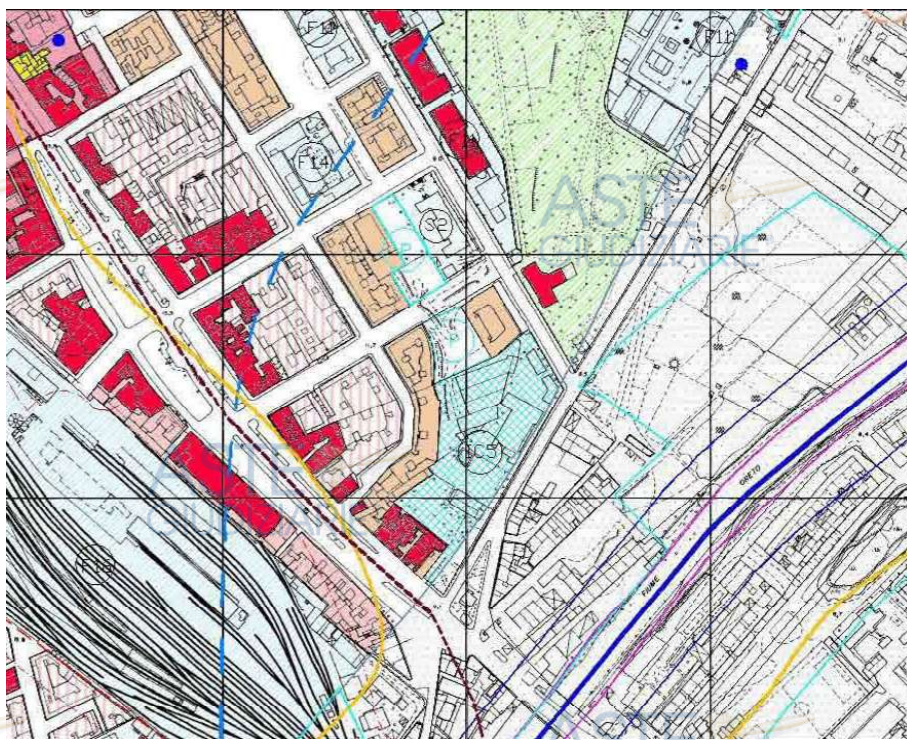
della volumetria esistente, nel rispetto del rapporto di copertura esistente, con altezza massima di 7,20 ml. fuori terra.

4. Si applicano le disposizioni contenute ai commi 4), 5), 6), 7) e 8), dell'art.5.

5. Relativamente alle aree libere da costruzioni, nelle zone B0a si applicano le norme generali di Z.T.O. "B" di cui al D.M. 02/04/'68 N.1444, come recepito dall'art.1 della L.R. 71/78, con densità fondiaria pari a quella media dei lotti contigui edificati fino ad un massimo di mc/mq 7,00.

6. Nelle zone B0b, nei lotti liberi o parzialmente impegnati di estensione non superiore a 1.000 mq, serviti da opere di urbanizzazione esistente, è consentita l'edificabilità con l'indice di densità fondiaria di mc/mq 0,75, senza la preventiva approvazione di un Piano Attuativo.

7. L'area di Mondello, individuata da apposito perimetro, riportato nelle tav. P2a, deve essere sottoposta a piano particolareggiato, al fine di verificare le superfici da standard e riordinare il tessuto edilizio esistente. Nelle more della redazione del Piano Particolareggiato, nei lotti liberi ricadenti in zona B0b, di estensione non superiore a 1.000 mq, serviti da opere di urbanizzazione esistente, è consentita l'edificabilità con l'indice di densità fondiaria di mc/mq 0,75, senza la preventiva approvazione di un piano attuativo."



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

L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato dai debitori esecutati.

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 € **6.200,00** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a € **200,00**;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a circa € **900,00** per l'aggiornamento del docfa catastale.

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 sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

1. Ipoteca Volontaria n°32994 del 07/06/2010 a favore di Omissis e contro Omissis e Omissis, capitale € 90.000,00 totale € 180.000,00 durata 32 anni;
2. Trascrizione nn.29580/23796 del 18/06/2024 nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 22/05/2024 numero di repertorio 6692 emesso da Ufficiale Giudiziario C. d'Appello di Palermo sede Palermo a favore di Omissis, contro Omissis e Omissis.

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

Nulla da riferire.

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

In seguito alla richiesta inoltrata a mezzo pec in data 15.01.2025 al Commissariato per la liquidazione degli Usi Civici della Sicilia, in cui si richiedeva certificato attestante la presenza o l'assenza di usi civici sull'immobile oggetto di pignoramento, detto Commissariato rispondeva con pec del 15.01.2025, allegata alla presente perizia, come segue: *“In riscontro alla richiesta della S.V., si comunica che l'immobile sito in Palermo via Michele Cipolla 131 censito al fg. 63 p.lla 745 sub. 6, non ricade in area gravata da usi civici”*.

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

Le spese fisse relative all'immobile in questione, sono relative a quanto dovuto alle varie tassazioni ordinarie, quali I.M.U. se dovuta, T.A.R.I. e T.A.S.I. e spese relative a servizi di prima necessità quali erogazione di energia elettrica, erogazione di acqua corrente etc...

La sottoscritta ha inoltrato in data 26.05.2025, richiesta all'amministratore di condominio in merito ad eventuali spese insolute relative alle due ultime annualità. Con mail del 29.05.2025, suddetto amministratore rispondeva come segue: *“... la informo che fino al mese di aprile 2025 non ci sono rate da pagare né lavori straordinari deliberati”*.

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

Criterio di stima

Ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi in relazione al criterio o all'aspetto economico che interessa considerare, in rapporto al motivo della stima. Nel caso in esame il criterio di stima deve tendere principalmente a determinare il valore venale del bene. Esso è il valore che il bene assume nel mercato e quindi compito dell'esperto è quello di ricavare i più probabili valori attribuiti ai beni in oggetto da comuni compratori o venditori. Considerando l'attuale situazione di mercato ci si rende conto che non c'è rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico e il valore capitale corrispondente; in altri termini vi è incertezza sul reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato, anch'esso peraltro difficilmente individuabile. Pertanto si esclude il metodo di stima analitico e si ricorre al metodo per confronto. Quest'ultimo si esplica in due fasi:

- individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;
- attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi noti.

Per applicare questo metodo sono stati effettuati accertamenti riguardanti compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, avvenute in tempi recenti, nonché richieste dei prezzi in zona nella figura di possibile acquirente. Tra i valori a disposizione sono stati eliminati quelli esagerati sia in aumento che in diminuzione ottenendo così una realistica espressione del mercato ordinario attuale. Si è fatto altresì riferimento alla banca dati dell'Agenzia del Territorio "Osservatorio dei Valori Immobiliari" (OMI). Tenendo conto della tipologia delle rifiniture del bene pignorate e del loro stato di conservazione, in funzione delle qualità estrinseche ed intrinseche rilevate allo stato di fatto, è stato attribuito un valore unitario pari a **€ 1.000,00** per metro quadrato di superficie.

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

I coefficienti di ragguglio (o indici mercantili) utilizzati nel calcolo delle superfici commerciali sono stati estrapolati dalle tabelle del Borsino Immobiliare.

	Sup. Utile Interna	Sup. Reale	Coeff. di ragguglio	Sup. Commerciale
Piano secondo	74,78 mq	86,86 mq	1	86,86 mq
Balconi		8,24 mq	0,25	2,06 mq
Veranda		4,93 mq	0,6	2,96 mq
Totale				91,88 mq

- computata con altezza massima h> 1,5 m

Pertanto **il più probabile valore di stima dell'immobile è di euro:**

$$91,88 \text{ mq} \times 1.000,00 \text{ €/mq} = \mathbf{€ 91.880,00}$$

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

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: € 6.200,00 circa
- Costi per regolarizzazione catastale: € 900,00 circa
- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: € 200,00 circa

Dunque, il valore di stima dell'immobile è **deprezzato di euro:**

$$V = \text{€ } 91.880,00 - \text{€ } 6.200,00 - \text{€ } 900,00 - \text{€ } 200,00 = \text{€ } 84.580,00$$

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di euro **€ 84.580,00**.

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:

$$\text{€ } 84.580,00 - 5\% \text{ di } \text{€ } 4.229,00 = \text{€ } 80.351,00$$

che si arrotondano in

€ 80.351,00

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.

Palermo, 27.07.2025

L'ESPERTO STIMATORE

Arch. Anna Graziano