



TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI



ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

contro



N. 317/2022 R.G.Es.

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Imperiale Valentina

Custode Giudiziario: Avv. Paderni Roberta



PERIZIA DI STIMA



LOTTO UNICO



Piena proprietà di un appartamento sito in Palermo, Via Fondo Patellaro n.5 (in catasto 8), posto al piano terra e composto da ingresso-soggiorno, un vano, camerino, cucina, wc, bagno e ripostiglio, confinante con: fondo Patellaro, vano scala e proprietà Patellaro. Censito al catasto fabbricati al foglio 144 p.lla 482 sub 7, z.c. 2°, cat. A/4, cl.7, vani 3.5, rendita euro 142,80.



**INDICE**

PREMESSA ED OGGETTO DELLA PROCEDURA.....	2
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITA.....	2
RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO.....	3
1. Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.....	3
2. Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....	5
3. Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....	12
4. Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.....	18
5. Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....	19
6. Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....	21
7. Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....	24
8. Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	24
9. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniali.....	28
10. Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....	28
11. Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	28
12. Procedere alla valutazione dei beni.....	28
13. Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....	32
CONCLUSIONI.....	32
ELENCO ALLEGATI.....	33



PREMESSA ED OGGETTO DELLA PROCEDURA

Con provvedimento del 09.01.2023 il G.E. Dott.ssa Valentina Imperiale nominava il sottoscritto Geom. Cannavò Domenico quale esperto stimatore nell'esecuzione immobiliare promossa da BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. contro

Il compendio immobiliare oggetto dell'atto di pignoramento del 06/07/2022 Rep. n. 2542/2022, trascritto il 06/09/2022 ai nn. R.g. 42710, R.p. 33973 risulta essere il seguente:

“Piena proprietà di un appartamento sito in Palermo, Via Fondo Patellaro n.5 (in catasto 8), posto al piano terra e composto da ingresso-soggiorno, un vano, camerino, cucina, wc, bagno e ripostiglio, confinante con: fondo Patellaro, vano scala e proprietà Patellaro. Censito al catasto fabbricati al foglio 144 p.lla 482 sub 7, z.c. 2°, cat. A/4, cl.7, vani 3.5, rendita euro 142,80.”

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Prestato giuramento in via telematica mediante sottoscrizione con firma digitale del verbale di accettazione dell'incarico, depositato in data 10/03/2023, il sottoscritto, unitamente al custode giudiziario nominato, Avv. Paderni Roberta, ha proceduto al controllo preliminare della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. ed al conseguente deposito del modulo di controllo, effettuato in data 10.05.2023.

Con raccomandate A.R. del 17/05/2023 il custode giudiziario, a provveduto a comunicare il provvedimento di nomina e l'avvio delle attività di immissione in possesso ai debitori per il 30/05/2023; **(Allegato 1)**

Nel frattempo, il Custode veniva contattato dal legale dei debitori che rappresentava l'impossibilità degli stessi di essere presenti per la data del 30/05/2023 alle operazioni peritali in quanto l'immobile esecutato è stato trasferito a terzi e che non avrebbero perfezionato la compravendita per mancanza di pagamento delle somme a saldo.

la data di inizio delle operazioni peritali per il giorno 19.06.2023 alle ore 15.30, se ne è dato debito avviso alle parti esegutate con lettere raccomandate A.R.

Il giorno 19/06/2023, alle ore 15.30, il sottoscritto si è recato, unitamente all'Avv. Paderni Roberta quale custode, presso l'unità immobiliare pignorata sita in Palermo, Via Fondo Patellaro 5 piano terra, avendo accesso unitamente al custode dell'immobile per iniziare le operazioni peritali, nell'appartamento identificato al NCEU al fg. 144, p.la 482 sub 7.

Il giorno 19.01.2023 lo scrivente ha richiesto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Palermo Servizi Catastali la documentazione catastale relativa all'immobile staggito (**Allegato 2**).

Gli occupanti hanno consentito l'accesso presso il bene staggito (**cfr. Verbale delle operazioni in Allegato 3**).

In data 18/08/2023 si richiede copia dell'atto di compravendita del 14/06/2007 rep. 23966 raccolta 6303 trascritto presso la conservatoria di Palermo il giorno 26/06/2007 ai nn. 49648/31696, da potere di [REDACTED],
[REDACTED]

presso l'archivio Notarile di Palermo (**Allegato 4**)

In data 19/07/2023 con istanza prot. 824826, l'esperto ha inoltrato presso L'Ufficio Controllo del Territorio del Comune di Palermo la richiesta di visione documentazione e copia atti relativi all'immobile pignorato. (**Allegato 5**).

In data 01/08/2023 a mezzo mail viene comunicato allo scrivente dall'ufficio Controllo del Territorio del Comune di Palermo richiesta di integrazione relativamente all'immobile oggetto di causa. (**Allegato 6**).

In data 01/08/2023 lo scrivente a mezzo mail trasmette all'ufficio Controllo del Territorio del Comune di Palermo l'integrazione richiesta (**Allegato 7**).

In data 24/08/2023 a mezzo mail viene comunicato allo scrivente dall'ufficio Controllo del Territorio del Comune di Palermo che in merito all'immobile oggetto della procedura non è stato reperito nessun fascicolo edilizio.

Da un'attenta analisi della documentazione, passaggi di proprietà, nonché dalle

caratteristiche costruttive dell'immobile si è costato che si tratta di un edificio ante 67'.

In data 23/10/2023 lo stesso accerta l'epoca di realizzazione tramite accesso alla visualizzazione aerofotogrammetrica presso la SAS TD Srl del volo relativo all'anno 1968 e l'edificio risultava già realizzato; quindi, si prende atto di visualizzare il volo precedente relativo all'anno 1954 e anche in questo caso la sagoma dell'edificio si riusciva ad intravedere, a dimostrazione del fatto che si tratta di fabbricato realizzato in epoca antecedente al 01/09/1967;

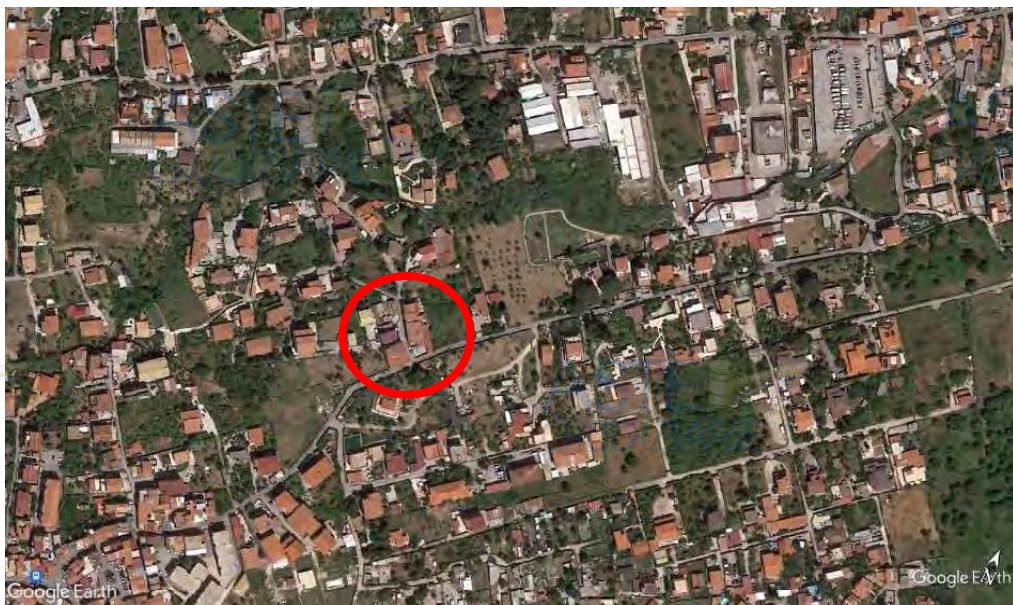
Sulla base delle annotazioni e delle misurazioni effettuate nel corso del sopralluogo è stato predisposto l'elaborato grafico rappresentativo dello stato attuale dell'immobile pignorato (*Allegato 9*).

RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

QUESITO n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

Il compendio immobiliare oggetto dell'atto di pignoramento del 06/07/2022 Rep. n. 2542/2022, trascritto il 06.09.2022 ai nn. R.g. 42710, R.p. 33973, risulta essere costituito dal seguente immobile:

- *“Piena proprietà di un appartamento sito in Palermo, Via Fondo Patellaro n.5 (in catasto 8), posto al piano terra e composto da ingresso-soggiorno, un vano, camerino, cucina, wc, bagno e ripostiglio, confinante con: fondo Patellaro, vano scala e proprietà Patellaro. Censito al catasto fabbricati al foglio 144 p.lla 482 sub 7, z.c. 2°, cat. A/4, cl.7, vani 3.5, rendita euro 142,80.*

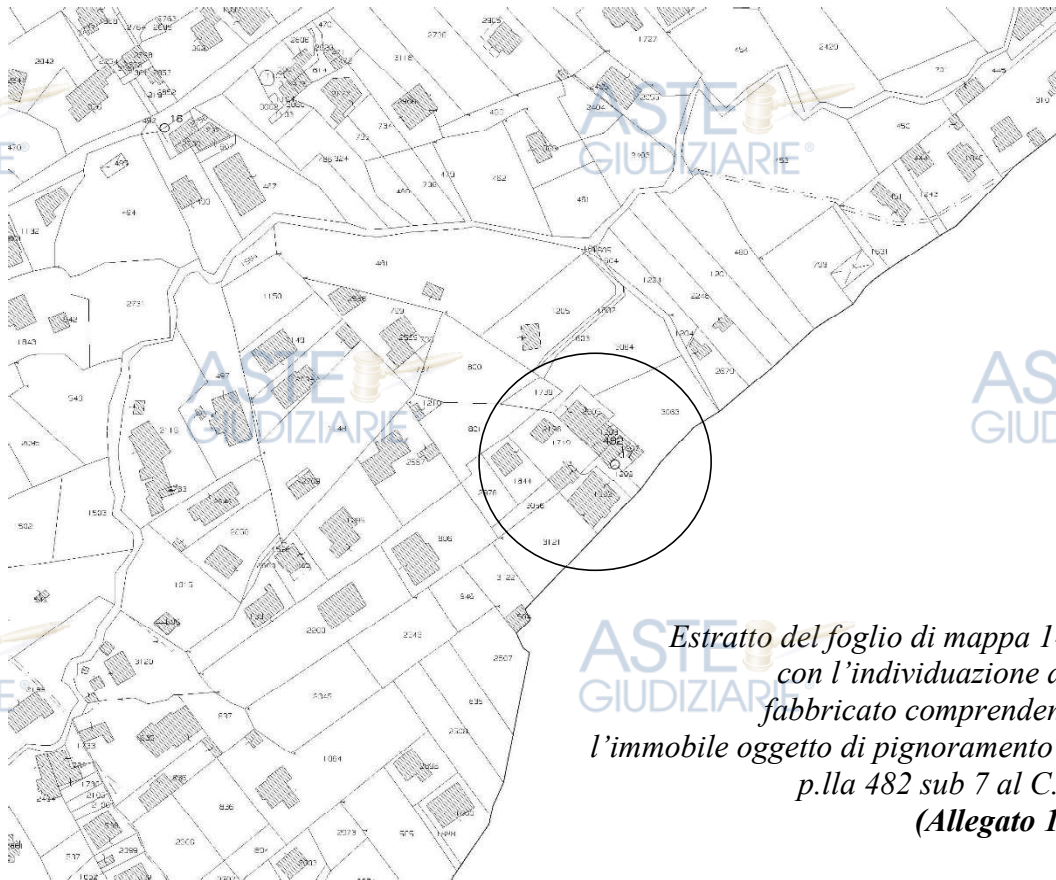


Inquadramento territoriale

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità degli esecutati, piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno pervenute ai signori

come segue:

“in forza di atto di compravendita ricevuto dal Notaio Margherita Frosina di Monreale, in data 14 giugno 2007 al numero 23966 di repertorio, debitamente registrato e trascritto a Palermo in data 26 giugno 2007 ai numeri 49618/31696, (Allegato 10)”



Si evidenzia la esatta rispondenza tra gli estremi catastali indicati nell'atto di pignoramento e i dati catastali attuali dell'immobile (cfr. Documentazione catastale in Allegato 2).

Date la tipologia e le caratteristiche del bene pignorato, il sottoscritto ritiene opportuno, ai fini della vendita, procedere alla formazione di un lotto unico:

LOTTO UNICO – “Piena proprietà di un appartamento sito in Palermo, Via Fondo Patellaro n.5 (in catasto 8), posto al piano terra. Censito al catasto

fabbricati al foglio 144 p.lla 482 sub 7, z.c. 2°, cat. A/4, cl.7, vani 3.5, rendita euro 142,80.

Confini:

- NORD: edificio censito con particella 1208
- EST: area di pertinenza
- SUD: Via Fondo Patellaro/p.lla 1207
- OVEST: area libera p.lla 3063

Dati di identificazione catastale

L'appartamento risulta distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 144, particella 482 sub 7 (cat. A/4), mentre le particelle corrispondenti al Catasto Terreni risultano foglio 144, particella 482 e p.lla 1208.

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

LOTTO UNICO – “Piena proprietà di un appartamento sito in Palermo, Via Fondo Patellaro n.5 (in catasto 8), posto al piano terra e composto da ingresso-soggiorno, un vano, camerino, cucina, wc, bagno e ripostiglio, confinante con: fondo Patellaro, vano scala e proprietà Patellaro. Censito al catasto fabbricati al foglio 144 p.lla 482 sub 7, z.c. 2°, cat. A/4, cl.7, vani 3.5, rendita euro 142,80.

Descrizione del lotto

L'immobile fa parte di un edificio risalente a metà degli anni '50, ubicato all'estrema periferia est (zona Mezzo Monreale-Villa Tasca), zona della città di Palermo, distante circa 5000 metri dal centro, caratterizzata per lo più da edilizia abitativa di residenziale. L'area, prossima al Corso Calatafimi alto, è scarsamente dotata attrezzature e di servizi alla residenza, in quanto si tratta di una zona sub-periferica. Il fabbricato che comprende il bene in argomento, costituito da due elevazioni fuori terra, è realizzato con struttura in muratura portante di vecchia fattura e solai latero-cementizi, ha copertura a tetto e presenta caratteristiche costruttive nella norma in relazione alla tipologia edilizia e all'epoca di costruzione (*foto 1 - 2 in Allegato 19*).



Ubicazione Immobile

Zona Corso Calatafimi alta

I prospetti, si mostrano in uno stato di parziale degrado strutturale e presentano segni di usura, necessitano di manutenzione straordinaria, sono rifiniti con intonaco del



tipico dell'epoca di realizzazione con coloriture scure, i balconi invece richiedono una manutenzione sia sulla parte sottostante che sovrastante, il prospetto del piano terra sulla parte dell'immobile oggetto

della presente invece è tinteggiato di colore giallo con evidenti segni di crepatura dell'intonaco, mentre la parte sottostante fino ad un'altezza di 70 cm è rivestito con marmo di colore chiaro, anch'esso con evidenti segni di usura. La copertura piana reca un manto di guaina bituminosa impermeabilizzante, anch'essa necessita di una regolare manutenzione, sono presenti inoltre idonee pendenze per permettere all'acqua di incanalarsi nelle colonne di scarico presenti, i parapetti dei balconi sono

realizzate con ringhiere in ferro, e risultano ad occhio essere in un discreto stato di conservazione.

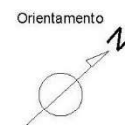
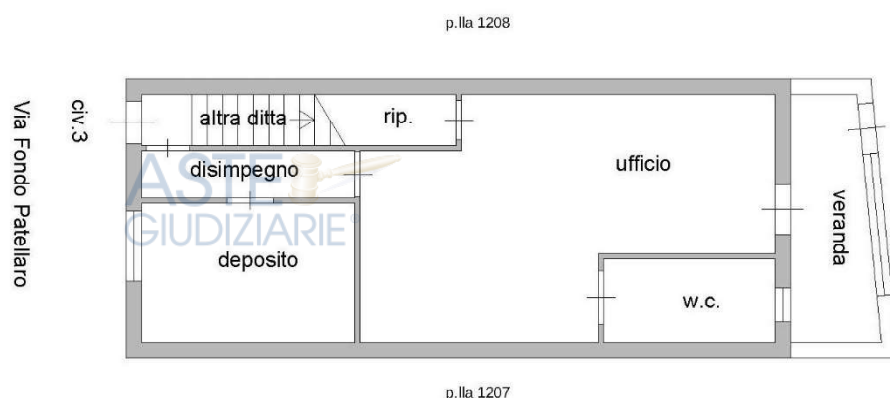
Il cornicione della copertura invece necessita di un intervento di manutenzione in quanto è evidente lo stato di ammaloramento dovuto al distacco parziale degli intonaci.

APPARTAMENTO

All'appartamento si accede dal civ.3 dell'edificio di Via Fondo Patellaro, tramite un portone in alluminio e vetro di colore scuro si ha accesso al pianerottolo della scala che porta al piano primo, poi tramite una porta in legno



sulla destra si entra sull'unità in oggetto. Come primo si accede ad un disimpegno

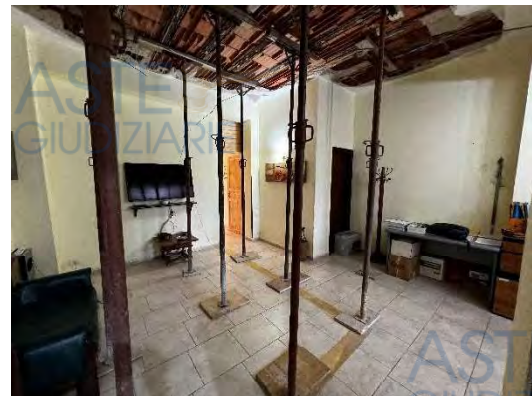
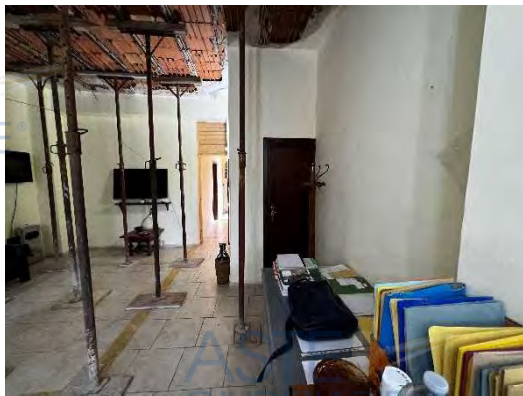
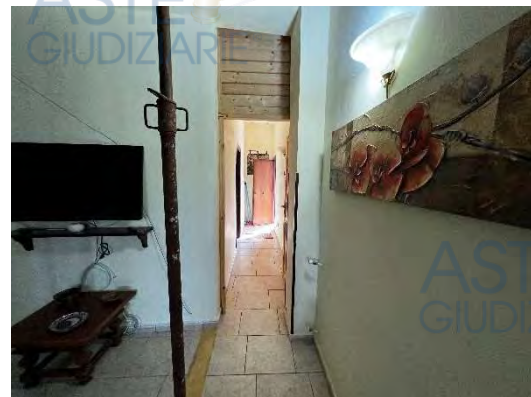


Scala disegno
1m. 3m. 5m.

PLANIMETRIA DELL'APPARTAMENTO SITO IN PALERMO IN VIA FONDO PATELLARO N.5,
PIANO TERRA. STATO ATTUALE

che permette di arrivare in un vano adibito a deposito e ad uno adibito ad uso ufficio, e presente un servizio igienico e un ripostiglio.

Per quanto accertato nel corso del sopralluogo, l'accesso all'appartamento avviene da Via Fondo Patellaro tramite un ingresso comune che immette nel vano scala e da lì si può avere accesso alla proprietà oggetto della presente. L'appartamento, nella sua attuale consistenza, risulta dunque costituito da un disimpegno (foto 9-10) di cui si può subito avere accesso ad un vano adibito a deposito, un ampio vano destinato ad ufficio con annessa veranda coperta (foto 11-12), da un ripostiglio ricavato sotto il vano scala (foto 16), un servizio igienico, (foto 25-26).



ale



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

L'immobile presenta un'altezza utile interna pari a m 2.90, la pavimentazione è interamente realizzata con piastrelle di gres porcellanato, che rivestono anche le pareti del servizio igienico fino a m 2.00 e anche quella della cucina anch'esse fino a m 1.50.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Nel complesso l'appartamento necessita di manutenzione straordinaria, in quanto presenta uno scarso stato di conservazione.

Le aperture esterne recano infissi in alluminio con trattamento di superficie di colore

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

scuri, completi di serrande in pvc, la porta d'ingresso è anch'essa in alluminio ma di colore scuro, le porte interne sono in legno tamburato di colore noce scuro.

Tutti gli ambienti dell'abitazione sono direttamente aerati e illuminati.

L'appartamento è dotato di una veranda coperta sulla parte posteriore, che si affaccia su lato nord ovest del fabbricato.

Stato di manutenzione – L'unità immobiliare in oggetto, si trova in uno scarso stato di manutenzione, presenta delle particolari criticità ai fini strutturali, il solaio risulta essere, come può evincersi dalle foto allegate, in condizioni di allarmante staticità, allo stesso infatti sono stati applicati dei puntelli a croce in ferro, ai fini di rinforzo statico.

Pertanto, i solai necessitano di un immediato intervento di manutenzione straordinaria ai fini di recuperare la funzionalità statica degli stessi.

L'intonaco interno, come quello esterno si presenta in precarie condizioni di conservazione, con alcune parti molto deteriorate ed altre recuperabili con adeguati interventi di rinzafo e ritinteggiatura.

I Pavimenti sono realizzati in piastrelle di gres porcellanato, si presentano in diverse zone in buone condizioni di conservazione, in alcuni ambienti risultano invece leggermente deteriorati.

L'intonaco esterno e la tinteggiatura si presentano in precarie condizioni di conservazione, con alcune parti molto deteriorate ed altre recuperabili con adeguati interventi di rinzafo e ritinteggiatura.

Per quanto riguarda le altre strutture portanti, dal punto di vista statico l'immobile si presenta in discrete condizioni di conservazione. Sono evidenti alcune lesioni nelle murature esterne, in coincidenza con l'inserimento di corpi di fabbrica successivi al primo impianto, conseguenza dell'incuria e prolungata assenza di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Dotazione impianti – La dotazione impiantistica dell'immobile è quella di seguito descritta.

L'impianto idrico è stato eseguito con tubazioni incassate sottotraccia. Pur se di vecchia realizzazione non si sono ravvisate evidenti perdite. Non è presente un Boiler né caldaia per l'acqua calda. In caso di recupero della struttura si ritiene opportuna la sostituzione delle tubazioni. Per quanto concerne l'impianto fognario valgono le medesime considerazioni espresse per l'impianto idrico. L'impianto elettrico, pur se

funzionante, risulta eseguito con tecniche inadeguate alle recenti normative sulla sicurezza. I servizi igienici hanno le pareti rivestite con piastrelle di gres porcellanato. Le apparecchiature igienico-sanitarie sono in porcellana. Si ritiene l'insieme degli impianti igienici recuperabile in parte. Da sostituire diversi sanitari e le apparecchiature della cucina.

- Impianto idrico e igienico-sanitario sottotraccia, con adduzione avviene tramite una cisterna ad uso esclusivo in PVC posta sulla terrazza dell'edificio
- Impianto di smaltimento delle acque reflue, costituito da rete interna sottotraccia collegata ad una fossa settica.

Tutti i già menzionati impianti, sono sprovvisti di dichiarazioni di conformità ai sensi della normativa vigente, sono conformi alle norme in vigore all'epoca della loro realizzazione.

Attestato di prestazione energetica – L'unità immobiliare risulta sprovvisto di attestato di prestazione energetica (APE).

Dotazioni condominiali – All'unità immobiliare spetta la comproprietà delle parti comuni dell'edificio ai sensi degli artt. 1117 e seguenti c.c.

Consistenza dell'immobile – L'unità immobiliare presenta uno stato di fatto non conforme, di cui si tratterà specificatamente nel prosieguo della relazione.

Le difformità sono suscettibili di regolarizzazione e pertanto si terrà conto al momento della stima. (v. planimetria catastale in Allegato 2).

La determinazione della consistenza dell'appartamento è stata effettuata mediante procedimento automatico sulla planimetria in formato digitale derivata dal rilievo eseguito sui luoghi.

La superficie coperta lorda, comprensiva dei muri interni ed esterni dell'unità immobiliare, risulta la seguente:

SUPERFICIE LORDA		
Superficie coperta lorda	mq	72,47
Superficie SNR	mq	0.00

La superficie netta calpestabile, ossia la somma delle superfici interne dei singoli ambienti calcolata al netto dei muri perimetrali e dei divisori interni, è pari a:

Vano	Superficie (mq)	Esposizione	SNR (mq)
disimpegno	3,90	Nord-ovest	0.00
deposito	11,30	Sud-ovest	
WC-bagno	5,45	Sud-est	
ufficio	31,20	nord-Est	
ripostiglio	2,16	interno	
Veranda	7,50	Est	0.00
TOTALE	61,50	—	0.00

Determinazione della superficie commerciale – La superficie commerciale è la somma della superficie coperta lorda dell'immobile - misurata al lordo della muratura d'ambito e della tramezzatura interna - e della superficie delle pertinenze esclusive, opportunamente ragguagliate secondo i criteri di cui al D.P.R. 138/98, Allegato C, ossia:

$$SC = SL + x S1 + y S2 + \dots + z S3$$

dove:

SC = superficie commerciale

SL = superficie lorda unità immobiliare

x, y, z = coefficienti di ragguaglio pertinenze esclusive S1, S2, S3 = superfici pertinenze esclusive

Si procede, adesso, alla determinazione della superficie commerciale dell'immobile in oggetto secondo la formula di cui sopra, precisando quanto segue:

- le pareti perimetrali esterne sono computate per intero, ovvero fino alla mezzeria nei tratti confinanti con altre unità immobiliari o con locali condominiali interni;
- le quote di superfici relative a locali e aree condominiali (scale, pianerottoli, ballatoi, aree di uso comune, locali tecnici, giardini, aree a verde, camminamenti, ecc.), in quanto indivisibili, non possono essere aggiunti alla singola unità immobiliare.

Descrizione	Sup. (mq)	Coeff.	Sup.
Superficie	72.47	1.00	72.47
Superficie non	0.00	0.30	0.00
Totale superficie commerciale			72.47

QUESITO 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

L'immobile è identificato al **Catasto Fabbricati** del Comune di Palermo come di seguito riportato

N.	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rend.
1	144	482	7	2	A/4	7	3,5 vani	Totale: 61 m ² Totale escluse aree scoperte: 61 m ²	Euro 142,80

(cfr. Documentazione catastale in Allegato 2):

Indirizzo: Via Fondo Patellaro n.8 Piano Terra

e risulta così intestato:

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di Palermo (G273) (PA)

Foglio **144** Particella **482**

Foglio **144** Particella **1208**

Cronistoria dati catastali – Risultano le seguenti variazioni catastali:

1.dal 04/03/1982 antecedente l'impianto meccanografico

Immobile attuale

Comune di **PALERMO (G273) (PA)**

Foglio 144 particella 482 Subalterno 7

COSTITUZIONE del 04/03/1982 in atti dal 29/11/1999 (n. V3383/1982)

INDIRIZZO

dal 04/03/1982

Immobile attuale

Comune di **PALERMO (G273) (PA)**

Foglio 144 particella 482 Subalterno 7

Fondo Patellaro N. 8 Piano T

COSTITUZIONE del 04/03/1982 in atti dal 29/11/1999 (n. V3383/1982)

Dati classamento

1.dal 04/03/1982 al 01/01/1992

Immobile attuale

Comune di **PALERMO (G273) (PA)**

ASTE
GIUDIZIARIE®Foglio **144** Particella **482** Subalterno **7**Rendita: **Lire 1.067**Zona censuaria **2**Categoria **A/4c)**, Classe **7**, Consistenza **3,5 vani**Partita: **1261602**Busta mod.58: **462335**

COSTITUZIONE del 04/03/1982 in atti dal 29/11/1999 (n. V3383/1982)

2. dal 01/01/1992**Immobile attuale**Comune di **PALERMO (G273) (PA)**Foglio **144** Particella **482** Subalterno **7**Rendita: **Euro 142,80**Rendita: **Lire 276.500**Zona censuaria **2**Categoria **A/4c)**, Classe **7**, Consistenza **3,5 vani**Partita: **1261602**Busta mod.58: **462335**

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

3.dal 01/01/1992**Immobile attuale**Comune di **PALERMO (G273) (PA)**Foglio **144** Particella **482** Subalterno **7**Rendita: **Euro 142,80**Rendita: **Lire 276.500**Zona censuaria **2**Categoria **A/4c)**, Classe **7**, Consistenza **3,5 vani**Partita: **1261602**Busta mod.58: **462335****DATI SUPERFICIE:****dal 09/11/2015****Immobile attuale**Comune di **PALERMO (G273) (PA)**Foglio **144** Particella **482** Subalterno **7**Totale: **61 m2**Totale escluse aree scoperte: **61 m2**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 04/03/1982, prot. n. 3386

Intestati – La situazione degli intestati nel ventennio è la seguente:**Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di PALERMO (G273) (PA)****Foglio 144 Particella 482 Sub. 7****1.**

dal 04/03/1982 al 14/06/2007

Diritto di: Proprietà (deriva dall'atto 1)

1. COSTITUZIONE del 04/03/1982 in atti dal 29/11/1999 (n. V3383/1982)

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

1.

dal 14/06/2007

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con
(deriva dall'atto 2)ASTE
GIUDIZIARIE®

2. Atto del 14/06/2007 Pubblico ufficiale FROSINA
MARGHERITA Sede MONREALE (PA) Repertorio n.
23966 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 31696.1/2007
Reperto PI di PALERMO in atti dal 28/06/2007

ASTE
GIUDIZIARIE®

2.

dal 14/06/2007

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con
(deriva dall'atto 2)ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

La particella corrispondente al fabbricato che comprende il bene in argomento è censita
al **Catasto Terreni** del Comune di Palermo come di seguito riportato (cfr.
Documentazione catastale in Allegato 2).

N.	Foglio	P.lla	Sub	Qualità Classe	Superficie (mq)	Reddito	
					ha are ca	Dominicale	Agrario
1	144	482		FR DIV SUB	01 67	0,00	0,00

Informazioni riportate negli atti del catasto al 24/10/2023**Dati identificativi:** Comune di PALERMO (G273) (PA)

Foglio 144 Particella 482

Aree di fabbricati rurali - Partita speciale 3

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:

Comune di PALERMO (G273) (PA)

Foglio 144 Particella 482

Foglio 144 Particella 1208

Foglio 144 Particella 2570

Classamento:

Particella con qualità: FR DIV SUB

Superficie: 167 m²**Dati identificativi****dall'impianto al 09/08/2000****Immobile attuale**ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



Comune di **PALERMO (G273) (PA)**
Foglio **144** Particella **482**
Redditi: dominicale **Euro 0,00**
agrario **Euro 0,00**
Particella con qualità: **FR DIV SUB** Superficie: **267 m2**
Aree di fabbricati rurali - Partita speciale 3



dal 09/08/2000 al 26/09/2001

Immobile attuale

Comune di **PALERMO (G273) (PA)**
Foglio **144** Particella **482**
Redditi: dominicale **Euro 0,00**
agrario **Euro 0,00**
Particella con qualità: **FR DIV SUB** Superficie: **220 m2**
Aree di fabbricati rurali - Partita speciale 3



TIPO MAPPALE del 13/12/1985 Pratica n. 465757 in
atti dal 09/08/2000 TM 53317/85 (n. 53317.1/1985)



**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti
immobili:**

Comune: **PALERMO (G273) (PA)**

Foglio 144 Particella 1208

Foglio 144 Particella 482Subalterno 6

Foglio 144 Particella 482Subalterno 3

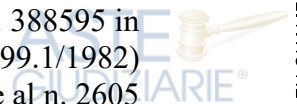
dal 26/09/2001

Immobile attuale

Comune di **PALERMO (G273) (PA)**
Foglio **144** Particella **482**
Redditi: dominicale **Euro 0,00**
agrario **Euro 0,00**
Particella con qualità: **FR DIV SUB** Superficie: **167 m2**
Aree di fabbricati rurali - Partita speciale 3



TIPO MAPPALE del 28/04/1982 Pratica n. 388595 in
atti dal 26/09/2001 TM 199/82 (n. 199.1/1982)
Annotazioni: unita in parte al n. 2605



**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti
immobili:**

Comune: **PALERMO (G273) (PA)**

Foglio 144 Particella 1742

Foglio 144 Particella 2605

Foglio 144 Particella 1741



Rispondenza formale dei dati – I dati catastali risultano formalmente coerenti con
i dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nonché nell'atto



di provenienza.

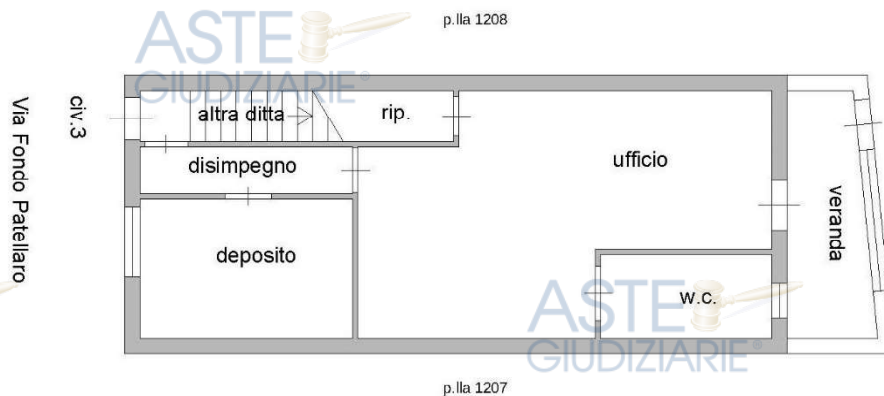
Variazioni – Non si rilevano variazioni formali o materiali intervenute in epoca successiva rispetto alla trascrizione dei dati riportati nell'atto di pignoramento.

Difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale

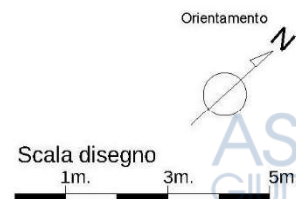
L'appartamento, così come riscontrato in fase di sopralluogo, presenta le seguenti difformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale acquisita (cfr.

Allegato 2):

1) eliminazione parte degli originari tramezzi e costruzione di nuove pareti divisorie per la realizzazione di nuove aperture nel vano principale creazione di un disimpegno tra il soggiorno, modifica del prospetto di via Fondo Patellaro in quanto l'infisso da



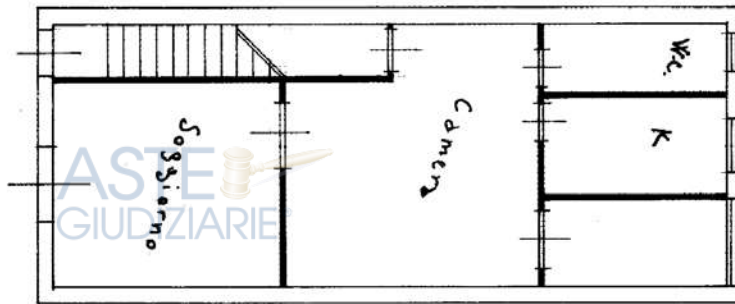
PLANIMETRIA DELL'APPARTAMENTO SITO IN PALERMO IN VIA FONDO PATELLARO N.5, PIANO TERRA, STATO ATTUALE



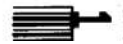
porta di ingresso è diventata finestra, eliminazione dei tramezzi della cucina e del wc., realizzazione del nuovo wc, modifica aperture del retro-prospetto con eliminazione della finestra nel vecchio wc, e nuova apertura nella cucina che da finestra diventa porta d'accesso alla veranda. Realizzazione della veranda con struttura in legno e chiusa con infisso in alluminio. (**Allegato 13, planimetria dell'immobile con le indicazioni delle difformità**)

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Fondo Patellaro



prop. dello stesso

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

prop. dello stesso

ASTE
GIUDIZIARIE®**Planimetria Catastale**

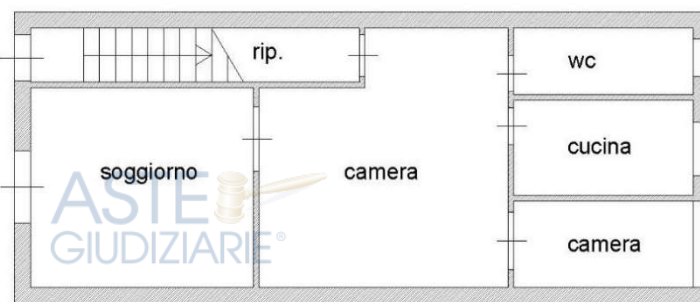
Si evidenzia, inoltre, che nella planimetria catastale non risultano aggiornate le variazioni delle nuove pareti divisorie all'attuale stato dei luoghi.

Le difformità riscontrate, sono suscettibili di regolarizzazione urbanistica ed edilizia, dovranno, pertanto, essere regolarizzate presso l'Agenzia delle Entrate procedendo ad una variazione catastale DOCFA, con un costo, comprensivo di compenso tecnico e diritti erariali, pari a circa euro 700,00.

Planimetria di primo ImpiantoASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Via Fondo Patellaro

civ. 3



p.lla 1207

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Scala disegno

1m. 3m. 5m.

PLANIMETRIA DELL'APPARTAMENTO SITO IN PALERMO IN VIA FONDO PATELLARO N.5,
PIANO TERRA. STATO DI PRIMO IMPIANTO

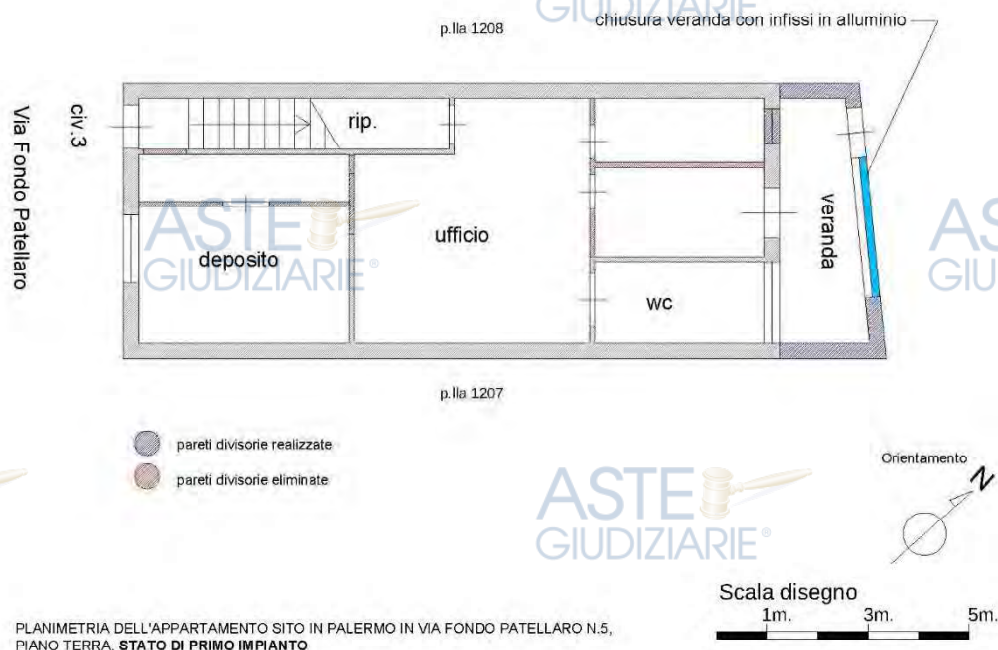
ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Dal punto di vista catastale le planimetrie presenti in atti presentano delle difformità con stato dei luoghi e pertanto catastalmente necessitano di essere regolarizzate.

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

LOTTO UNICO: *“Piena proprietà di un appartamento sito in Palermo, Via Fondo Patellaro n.5 (in catasto 8), posto al piano terra e composto da ingresso-soggiorno, un vano, camerino, cucina, wc, bagno e ripostiglio, confinante con: fondo Patellaro, vano scala e proprietà Patellaro. Censito al catasto fabbricati al foglio 144 p.lla 482 sub 7, z.c. 2°, cat. A/4, cl.7, vani 3.5, rendita euro 142,80.*

È composto da un ingresso su un disimpegno, un vano destinato a deposito, un ampio vano destinato ad ufficio, un wc e un ripostiglio ricavato da un sottoscala, dal vano ufficio si può accedere alla veranda coperta che si trova sul lato posteriore dell’immobile. È riportato al C.F. del Comune di Palermo al foglio 144, p.lla 482 sub 7. Il descritto stato dei luoghi corrisponde all’identificazione catastale, ma presenta difformità rispetto alla planimetria catastale consistenti in una diversa



distribuzione, modifiche aperture sul prospetto, e realizzazione di veranda annessa.

L'edificio in cui è compreso l'appartamento è stato costruito ante 67' quindi in epoca antecedente al 01/09/1967, come verificato dallo stesso CTU tramite accesso alla visualizzazione aerofotogrammetrica presso la SAS TD Srl del volo relativo all'anno 1968 e l'edificio risultava già realizzato; quindi, si prende atto di visualizzare il volo precedente relativo all'anno 1954 e anche in questo caso la sagoma dell'edificio si riusciva ad intravedere, a dimostrazione del fatto che si tratta di fabbricato realizzato in epoca antecedente al 01/09/1967;

Pertanto, considerato che in quell'epoca la zona sulla quale è stato edificato il manufatto risultava al di fuori del perimetro del centro abitato e quindi in zona periferica, lo stesso risulta essere legittimato dal punto di vista urbanistico e quindi commerciabile.

Inoltre, in assenza di grafici progettuali si è fatto riferimento alla planimetria catastale di impianto, che risale alla data del 04/03/1982 data in cui l'immobile è stato censito al catasto fabbricati.

Tuttavia, lo stato dei luoghi non risulta conforme in ordine alla descrizione riportate in seno agli atti di provenienza e alla planimetria catastale presente in archivio.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è sprovvisto di certificato di abitabilità/agibilità.

- Le difformità consistenti nella diversa distribuzione interna e la modifica dei prospetti riguardanti la modifica delle aperture, sono ascrivibili ad interventi di "manutenzione straordinaria" di cui all'art. 3, comma 2, lettera b) della L.R.S. 10/08/2016, n. 16, integrato con l'art. 3 comma 1, lettera b) del D.P.R. 380/2001, rientranti nella casistica della Segnalazione Certificata di Inizio Attività Alternativa al PDC (SCIA).

Resta a carico dell'aggiudicatario dell'immobile in oggetto l'onere di procedere alla regolarizzazione delle opere indicate al punto precedente.

PREZZO BASE LOTTO UNICO: Euro 33.000,00

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in

relazione al bene pignorato

La titolarità del bene costituente il compendio immobiliare pignorato risulta essere la seguente:

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

La storia del dominio ventennale risulta essere la seguente:

- Con atto di compravendita in Notaio Frosina Margherita di Monreale del 14.06.2007 Rep. n. 23966 (*Allegato 10*), trascritto in data 26.06.2007 ai nn. 49648/31696,

acquistavano, per la quota di 1/2 ciascuno la piena proprietà in regime di comunione legale, da potere dei signori [REDACTED]

[REDACTED] il seguente immobile:

“Appartamento sito in Palermo, Via Fondo Patellaro n.5 (in catasto 8), posto al piano terra e composto da ingresso-soggiorno, un vano, camerino, cucina, wc, bagno e ripostiglio, confinante con: fondo Patellaro, vano scala e proprietà Patellaro. Censito al catasto fabbricati al foglio 144 p.lla 482 sub 7, z.c. 2°, cat. A/4, cl.7, vani 3.5, rendita euro 142,80”.

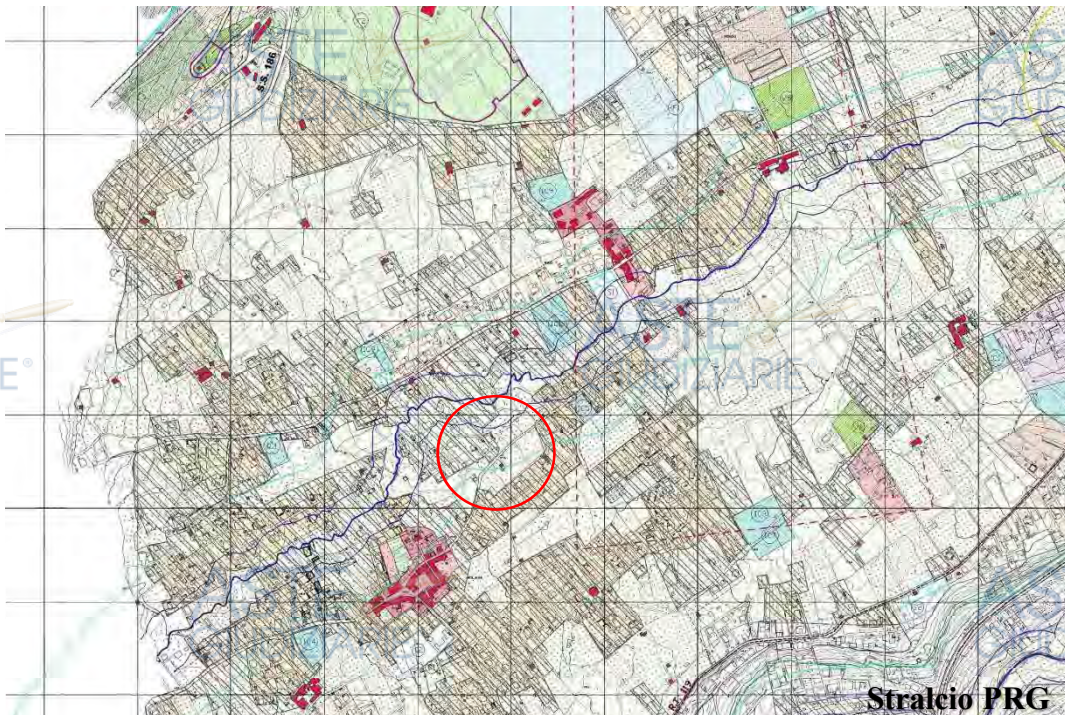
- Ai danti causa [REDACTED]

[REDACTED] ed ivi deceduto il 28/09/1981, giusta denuncia di successione del 17/03/1982 num. 20 vol. 2947, trascritta presso la Conservatoria di Palermo addì 22/11/1982 ai nn. 43402/36133.

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

■ **Regolarità urbanistica**

Il fabbricato in cui è compresa l'unità immobiliare in oggetto, secondo la Variante Generale al P.R.G. approvata con D. Dir. n. 558 del 29/07/2002 di rettifica del D. Dir.n. 124/D.R.U. del 13/03/2002, ricade in Ambiti di Zona territoriale omogenea E1, E2 e B5 da sottoporre a pianificazione particolareggiata (artt. 17 delle N.T.A.) dove è ammessa l'edificazione di manufatti residenziali e strutture connesse alla



Stralcio PRG



Legenda PRG

attività produttiva, limitatamente al fabbisogno agricolo, con una densità fondiaria non superiore a 0,02 mc/mq. Non possono essere edificati manufatti in adiacenza di edifici o complessi storici identificati nelle tavole del netto storico o comunque a distanza inferiore a 100 ml dagli stessi, al fine di salvaguardare il carattere storico ambientale dei manufatti tutelati.

Nell'ambito delle zone E1 sono soggette a speciale tutela le aree individuate come parchi urbani; per tali aree si applicano altresì le disposizioni di cui all'art. 23.

Secondo le prescrizioni dei D. Dir 558 e 124 /DRU/02 di approvazione del presente piano, gli agglomerati edilizi in zona E1 sono stati individuati e perimetrati per essere sottoposti a pianificazione attuativa ai fini delle dotazioni delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, laddove ricorrono le condizioni per l'ammissibilità della sanatoria. Nelle more della redazione dei piani attuativi permane la previsione di Zona "E1" così come sopra normata, la quale permane in tutte le aree esterne a quelle perimetrata. All'interno degli ambiti perimetrati, in attesa del piano particolareggiato, sono consentiti interventi sull'esistente così come normati dall'art. 20 della L.R. 71/78 lettera a), b), c) e d). (cfr. Stralcio della Tav. P2a-5010 – Zonizzazione e vincoli sul territorio in Allegato 14).

L'area in cui ricade la particella 482 non è soggetta a vincoli di alcun tipo.

Regolarità edilizia

Il fabbricato che comprende l'immobile in argomento è stato costruito in assenza di Licenza edilizia, ma antecedentemente al 01/09/1967, in zona periferica del Comune di Palermo, al di fuori del perimetro urbano dell'epoca.

Dal punto di vista dell'epoca della realizzazione, lo stesso CTU ha verificato tramite accesso alla visualizzazione aerofotogrammetrica presso la SAS TD Srl del volo relativo all'anno 1968 e l'edificio risultava già realizzato; quindi, si è deciso di controllare l'esistenza nel volo precedente relativo all'anno 1954 e anche in questo caso la sagoma dell'edificio si riusciva ad intravedere, a dimostrazione del fatto che si tratta di fabbricato realizzato in epoca antecedente al 01/09/1967;

Pertanto, considerato che in quell'epoca la zona sulla quale è stato edificato il manufatto risultava al di fuori del perimetro del centro abitato e quindi in zona

periferica, lo stesso risulta essere legittimato dal punto di vista urbanistico e quindi commerciabile.

Atteso che tutte le pratiche edili antecedenti al 1978 non sono disponibili presso il Settore Edilizia Privata del Comune di Palermo per via della mancata catalogazione delle stesse, l'esperto ha inoltrato la richiesta di visione e copia della licenza edilizia e dei grafici di progetto allo stesso.

In data 19/07/2023 con istanza prot. 824826, l'esperto ha inoltrato presso L'Ufficio Controllo del Territorio del Comune di Palermo la richiesta di visione documentazione e copia atti relativi all'immobile pignorato. (Allegato 5).

In data 01/08/2023 a mezzo mail viene comunicato allo scrivente dall'ufficio Controllo del Territorio del Comune di Palermo richiesta di integrazione relativamente all'immobile oggetto di causa. (Allegato 6).

In data 01/08/2023 lo scrivente a mezzo mail trasmette all'ufficio Controllo del Territorio del Comune di Palermo l'integrazione richiesta (Allegato 7).

In data 24/08/2023 a mezzo mail viene comunicato allo scrivente dall'ufficio Controllo del Territorio del Comune di Palermo che in merito all'immobile oggetto della procedura non è stato reperito nessun fascicolo edilizio.

Da un'attenta analisi della documentazione, passaggi di proprietà, nonché dalle caratteristiche costruttive dell'immobile si è costato che si tratta di un edificio ante 67'.

In data 23/10/2023 lo stesso accerta l'epoca di realizzazione tramite accesso alla visualizzazione aerofotogrammetrica presso la SAS TD Srl; (**Allegato 8**)
in data 25/10/2023 a mezzo PEC viene comunicato allo scrivente dall'ufficio Controllo del Territorio del Comune di Palermo che la richiesta di accesso avvenuta tramite il sistema informatico è stata evasa. (**Allegato 15**)

Pertanto, la conformità dell'immobile è da verificare in base alla planimetria catastale di primo impianto risalente al 04/03/1982, data dell'avvenuto censimento all'archivio catastale.

Tuttavia, si evidenziano, le seguenti difformità rispetto allo stato dei luoghi e alla

planimetria catastale acquisita dal sottoscritto, (cfr. planimetria in Allegato 2):

1. eliminazione parte degli originari tramezzi e costruzione di nuove pareti divisorie per la realizzazione e lo spostamento di aperture del bagno e del salone.
2. Modifiche aperture dei prospetti.
3. Realizzazione e chiusura di veranda con infisso in struttura di alluminio.



Planimetria dello stato di fatto con l'indicazione delle difformità riscontrate

PLANIMETRIA DELL'APPARTAMENTO SITO IN PALERMO IN VIA FONDO PATELLARO N.5,
PIANO TERRA. STATO DI PRIMO IMPIANTO

Scala disegno
1m. 3m. 5m.

- Le difformità consistenti nella diversa distribuzione interna di cui al superiore punto 1 e 2 sono ascrivibili ad interventi di “manutenzione straordinaria” di cui all’art. 3, comma 1, lettera b) della L.R.S. 10/08/2016, n. 16, integrato con l’art. 3 comma 1, lettera b) del D.P.R. 380/2001, rientranti nella casistica della Segnalazione Comunicazione Inizio Attività alternativa al PDC (SCIA).

Inoltre, bisogna precisare che trattandosi di struttura in muratura portante, la modifica delle aperture dei prospetti, comporta una variazione della staticità dello stesso edificio, per cui è necessario ai fini di procedere con la SCIA del preventivo deposito dei calcoli statici al Genio Civile.

Oltre tutto anche i solai che si trovano in uno stato di totale carenza statica, necessitano immediatamente di un intervento di rinforzo.

Atteso che le opere suddette non sono state comunicate prima della loro realizzazione, occorre regolarizzare le opere che hanno determinato la diversa distribuzione interna dell'alloggio mediante la comunicazione tardiva per lavori già eseguiti (SCIA tardiva), i cui costi, comprensivi di sanzione, diritti, compensi tecnici e spese accessorie, si stimano in circa euro 6.000,00.

- Le difformità consistenti nella diversa distribuzione interna di cui al superiore punto 3, sono ascrivibili ad interventi di “manutenzione straordinaria” di cui all’art. 20, legge 4 del 2003 chiusura di verande e balconi con struttura precaria rimovibile, rientranti nella casistica della comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA).

Atteso che le opere suddette non sono state comunicate prima della loro realizzazione, occorre regolarizzare le opere che hanno determinato la diversa distribuzione interna dell'alloggio mediante la comunicazione tardiva per lavori già eseguiti (CILA art. 20), i cui costi, comprensivi di sanzione, diritti, compensi tecnici e spese accessorie, si stimano in circa euro 50,00 al mq.

L’importo complessivo delle spese occorrenti per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia dell’appartamento, come in precedenza calcolate, può dunque essere quantificato in circa euro 6.500,00.

QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell’immobile

L’immobile pignorato risulta occupato da terze persone, che dichiarano di non abitare ma di occuparlo perché utilizzato come ufficio in virtù di un accordo pregresso con i debitori.

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene Oneri e vincoli a carico dell’acquirente

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Si riportano le formalità pregiudizievoli nel ventennio relative al compendio immobiliare pignorato, come da certificazione notarile redatta dalla Dott.ssa Maria Landolfo, Notaio in Napoli, in data 16/09/2022, aggiornate dall’esperto con

ispezione ipotecaria richiesta in data 26/10/2023. (*Allegato 16*)

➤ **ISCRIZIONI**

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria di Palermo il 27/06/2007 ai nn.49805/12343 atto notarile pubblico per notar FROSINA MARGHERITA (MONREALE) del 14/06/2007, rep.23967, [REDACTED]

[REDACTED] a favore BANCA UCB SPA con sede in MILANO gravante sull'immobile in oggetto.

SOGGETTO DEBITORE

➤ **TRASCRIZIONI**

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/06/2007 – ai nn. 49648/31696
Pubblico ufficiale FROSINA MARGHERITA Repertorio 23966 del 14/06/2007

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in PALERMO(PA) Via Fondo Patellaro n.5 Abitazione di Tipo Popolare Foglio 144 p.lla 482 sub 7

SOGGETTO ACQUIRENTE

2. TRASCRIZIONE CONTRO del 06/09/2022 – ai nn. 42710/33973
Pubblico ufficiale UNEP CORTE DI APPELLO DI PALERMO Repertorio 2542 del 06/07/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in PALERMO(PA) Via Fondo Patellaro n. 5 Abitazione di Tipo Popolare Foglio 144 p.lla 482 sub 7

contro [REDACTED]

[REDACTED] a favore VELA OBG SRL con sede in CONEGLIANO

- a) Dall'ispezione ipotecaria richiesta dalla scrivente, per il periodo compreso tra la data della relazione notarile in atti e l'epoca attuale, non risultano ulteriori formalità in capo ai debitori esecutati e relative all'immobile pignorato (*Allegato 18*).
- b) Difformità urbanistico-edilizie, i cui costi di regolarizzazione, quantificati in complessivi euro 6.500,00, sono stati detratti ai fini della determinazione del prezzo a base d'asta.

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale

Il bene costituente il compendio immobiliare pignorato non ricade su suolo demaniale.

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

Sulla base di quanto riportato negli atti di provenienza acquisiti e delle risultanze catastali, l'immobile oggetto di pignoramento non risulta gravato da censo, livello o uso civico e i diritti vantati sul bene dai debitori eseguiti risultano di proprietà e non derivanti da alcuno dei suddetti titoli.

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

Lo stabile comprendente il bene staggito, per quanto appreso nel corso della visita, non ha costituito un condominio, né si avvale di un soggetto specifico che ne cura l'amministrazione e, pertanto, non risulta gravato da spese condominiali di alcun tipo. Non risulta, altresì, la pendenza di procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni

Si procederà, adesso, a determinare il valore di mercato del bene, a cui si perviene per mezzo della valutazione tra la domanda e l'offerta di beni analoghi. Occorre, pertanto, stimare il più probabile valore di mercato, ossia la previsione della probabile quantità di moneta con cui potrebbe essere scambiato l'immobile in argomento in un determinato luogo e periodo storico.

Per la stima del compendio immobiliare in oggetto si è utilizzato il metodo sintetico-comparativo, che si basa sulla comparazione dei prezzi di mercato di immobili analoghi desunti dall'attuale mercato immobiliare e riferiti ad un preciso parametro unitario di uso corrente nelle libere contrattazioni di compravendita (ovvero il metro quadrato di superficie commerciale), in cui si tenga conto, tuttavia, delle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima.

Analisi del mercato immobiliare

Prima di procedere alla elaborazione del giudizio di stima è opportuno soffermarsi sull'andamento del mercato immobiliare dell'ultimo periodo. La dinamica delle compravendite tendenzialmente positiva degli ultimi anni non si è riflessa sull'andamento dei prezzi, che, nel settore residenziale, continuano a registrare variazioni negative con riguardo alle abitazioni usate. Anche l'Istat certifica che i prezzi delle abitazioni nuove sono in lieve ma significativo incremento, a differenza

del mercato dell'usato, che vede prezzi in discesa.

Per il 2023 si prevede la crescita del numero delle compravendite, un leggero aumento dell'importo complessivo dei mutui erogati e una tendenziale stabilità dei prezzi [fonte: Nomisma, Osservatorio Tecnocasa, Fiaip].

Stima per comparazione diretta (metodo sintetico)

Tenuto conto delle caratteristiche e dell'epoca di costruzione del bene oggetto di stima, si è esaminato il mercato immobiliare relativo alla zona in cui esso ricade, procedendo al confronto con immobili simili correntemente offerti, tratti dal sito **Immobiliare.it (Allegato 17)** ed individuando valori al metro quadrato differenziati in base alle caratteristiche intrinseche dei medesimi quali anno di costruzione, consistenza, livello di piano, grado di finitura, dotazione impiantistica, stato d'uso, etc., da cui discende un prezzo medio di vendita pari a circa €/mq 907,13.

Inoltre, con riferimento alle ultime quotazioni pubblicate dall'Osservatorio Del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, da Borsino Immobiliare e da Immobiliare.it, si riscontrano i seguenti valori in cui più probabilmente ricade il valore medio di unità immobiliari in condizioni ordinarie (*cf. Allegato 17*):

- **O.M.I. – Zona:** E23/Suburbana/OSPEDALE INGRASSIA-MOLARA-PAGLIARELLI-RISERVA REALE-VILLA NAVE
Tipologia: Abitazioni di tipo economico
Min €/mq 760,00 – Max €/mq 1.050,00
- **Borsino Immobiliare – Zona:** OSPEDALE INGRASSIA MOLARA PAGLIARELLI RISERVA REALE VILLA NAVE
Tipologia: Abitazioni di tipo economico
Min €/mq 413,20 – Max €/mq 558,52
- **Immobiliare.it – Zona:** CALATAFIMI ALTA, SANTICELLI
Tipologia: Abitazioni di residenziale
Min €/mq 871,42 – Max €/mq 942,85
- **wikicasa.it – Zona:** E23/Suburbana/OSPEDALE INGRASSIA-MOLARA-PAGLIARELLI-RISERVA REALE-VILLA NAVE
Tipologia: Abitazioni di tipo economico
Min €/mq 1.000,00 – Max €/mq 1.250,00

Sulla base dei prezzi di vendita desunti dal mercato immobiliare – in relazione ai quali si tiene comunque conto della normale diminuzione che gli stessi subiscono nel corso della contrattazione tra le parti (10÷15%), oltre che in ragione della peculiare incidenza del trend economico in atto, nonché dei valori discendenti dalle quotazioni

anzidette, si individua il seguente valore medio, riferito ad unità immobiliari in condizioni ordinarie:

- appartamenti: €/mq 761,15

Tale valore deve, tuttavia, essere adeguato mediante coefficienti che esprimano nel particolare le caratteristiche proprie del bene da stimare. Per tale ragione si procederà ad analizzare la zona (coefficiente k_1), che esprime dei valori generici di appetibilità commerciale, l'edificio (coefficiente k_2), il quale esprime dei valori di incidenza diretta sulla rendita, ed infine l'unità immobiliare vera e propria (coefficiente k_3), la quale esprime valori di rendita.

Il coefficiente relativo alla zona k_1 tiene conto, essenzialmente, delle *caratteristiche posizionali* (centralità e vicinanza), delle *caratteristiche funzionali* (dotazione di urbanizzazione primaria, attrezzature e servizi), delle *caratteristiche estetiche* (fruibilità, panoramicità, emergenze) e delle *caratteristiche sociali* (andamento della popolazione, numero di reati) e ad esso si attribuisce il seguente valore: $k_1 = 0,95$

Il coefficiente relativo all'edificio k_2 si basa fondamentalmente su criteri di valutazione suddivisibili in quattro categorie: *funzionali* (dotazione impianti), *estetiche* (decoro architettonico), *sociali* (tranquillità condominiale) e di *conservazione* (stato di conservazione), a cui corrisponde il seguente valore: $k_2 = 0,90$

Il coefficiente relativo all'unità immobiliare k_3 prende in considerazione direttamente le qualità proprie degli immobili oggetto di stima. I parametri di analisi delle caratteristiche che influenzano il valore sono essenzialmente cinque: *funzionale* (composizione architettonica), *estetico* (qualità degli elementi architettonici), *posizionale* (piano, tipo di affaccio, esposizione), *dimensionale* (taglio dimensionale) e di *conservazione* (stato di conservazione), a cui viene attribuito il seguente valore: $k_3 = 0,92$

Considerati i coefficienti correttivi relativi alla zona, all'edificio e all'unità immobiliare, il coefficiente correttivo complessivo K sarà:

$$K = k_1 \times k_2 \times k_3 = 0,95 \times 0,90 \times 0,92 = 0,82$$

Il valore unitario relativo all'immobile oggetto di stima sarà dato dalla formula:

$$V_u = V_m \times K \quad \text{dove} \quad V_u = \text{Valore unitario}$$

V_m = Valore commerciale medio

K = Coefficiente correttivo complessivo

Dato il valore ordinario medio per la zona pari ad €/mq 761,15, il valore unitario dell'appartamento risulta quindi:

$$V_u = \text{€/mq } 761,15 \times 0,82 = \text{Euro } 624,14$$

Il valore di mercato dell'appartamento sarà dato dal prodotto del valore unitario per la superficie commerciale prima determinata, ossia:

$$\text{€/mq } 624,14 \times \text{mq } 72,47 = \text{Euro } 45.231,42$$

Adeguamenti e correzioni della stima

Dal valore stimato, a cui sono state apportate le opportune correzioni in relazione allo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile mediante l'applicazione del coefficiente correttivo k_3 , vanno adesso detratti i costi di regolarizzazione come in precedenza quantificati e di seguito esposti:

- regolarizzazione urbanistica Euro 6.500,00
- pari ad un importo complessivo di **Euro 6.500,00**

Il valore dell'immobile, al netto delle decurtazioni effettuate, risulta pari a:

$$\text{€ } (45.231,42 - 6.500,00) = \text{Euro } 38.731,42$$

Al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, si applica una riduzione nella misura del 15% rispetto al valore di mercato come sopra determinato, in ragione dell'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità derivante dalla vendita forzata:

$$\text{€ } 38.731,42 - (\text{€ } 38.731,42 \times 15\%) = \text{Euro } 32.921,71$$

PREZZO BASE LOTTO UNICO (arrotondato): **EURO 33.000,00=**

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

L'immobile in argomento risulta pignorato per intero e i debitori eseguiti sono gli unici titolari di diritti reali in capo al cespite pignorato.

CONCLUSIONI

In ossequio al mandato conferito, il sottoscritto rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento che dovesse rendersi necessario.

Palermo, 26 ottobre 2023

L'Espresso
Geom. Cannavo Domenico

ELENCO ALLEGATI

1. Raccomandata A.R. del 17/05/2023
2. Documentazione catastale
3. Verbale di sopralluogo
4. Richiesta appuntamento ufficio archivio notarile
5. Richiesta presa visione e copia atti area tecnica Comune di Palermo
6. Richiesta integrazione ufficio area tecnica del Comune
7. Trasmissione integrazione all'ufficio area tecnica del Comune
8. Foto aerea IGM
9. Planimetria stato di fatto
10. Atto di compravendita notaio Frosina Margherita
11. Estratto di mappa catastale
12. Inquadramento della zona di ubicazione dell'immobile
13. Planimetria con indicazione delle difformità
14. Stralcio PRG Tav. P2a – 5010
15. Nota del 25/10/2023 Ufficio area tecnica del Comune
16. Ispezioni Ipotecarie
17. Quotazioni Immobiliari
18. Planimetria stato originario
19. Documentazione fotografica