

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 352/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Arch. Maria Elisa Giammona

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 352/2024

CREDIT AGRICOLE ITALIA S.P.A. - INTRUM ITALY S.P.A.

contro
XXXXXXX

GIUDICE DELL'ESECUZIONE : DOTT. GIGI OMAR MODICA

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. DAVIDE GARRETTO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Piena proprietà 1/1 di appartamento (A/2) sito in Palermo, via Enrico Onufrio n. 20, piano secondo, interno 6, censito al C. F. del Comune di Palermo al foglio 43, p.lla 701, sub. 121



Esperto stimatore: Arch. Maria Elisa Giammona

INDICE

PREMESSA

pag. 3

RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

N. 1 Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento

pag. 4

N. 2 Elencazione ed individuazione dei beni componenti ciascun lotto e
loro descrizione materiale

pag. 6

N. 3 Identificazione catastale del bene pignorato

pag. 14

N. 4 Schema sintetico-descrittivo del lotto

pag. 17

N. 5 Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

pag. 18

N. 6 Regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico

pag. 19

N. 7 Stato di possesso attuale dell'immobile

pag. 26

N. 8 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

pag. 26

N. 9 Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

pag. 27

N. 10 Esistenza di pesi ed oneri di altro tipo

pag. 27

N. 11 Spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso

pag. 27

N. 12 Valutazione dei beni e criteri di stima adottati

pag. 28

N. 13 Valutazione del prezzo a base d'asta della quota indivisa per gli

immobili pignorati per la sola quota

pag. 31

ELENCO ALLEGATI

pag. 31

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 18.10.2024 il Giudice dell'esecuzione Dott. Gigi Omar Modica nominava la sottoscritta Arch. Maria Elisa Giammona, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Palermo al n. 3172 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 22.10.2024 la sottoscritta effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato custode Avv. Davide Garretto, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 24.10.2024.

Concordata con il custode giudiziario la data di accesso all'immobile per il giorno 19.11.2024, la scrivente ne dava comunicazione in data 28.10.2024, a mezzo p.e.c. al creditore procedente e mediante raccomandata A.R. alla debitrice (v. comunicazione sopralluogo in Allegato 1).

Pertanto, come preventivamente stabilito e comunicato, la sottoscritta effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione in data 19.11.2024, unitamente al custode giudiziario e alla presenza della debitrice esecutata, che abita nell'appartamento. In tale circostanza, la scrivente effettuava i necessari rilievi fotografici e metrici dell'immobile, annotandone al contempo le caratteristiche ed eseguendo il confronto con la planimetria catastale acquisita. Quanto descritto trova puntuale riscontro nel verbale di visita redatto al termine delle operazioni locali ed allegato alla presente relazione (Allegato 2).

Gli accertamenti svolti nel corso del mandato saranno illustrati e documentati nel prosieguo della relazione.

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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda un unico immobile, indicato come LOTTO UNICO ai fini della vendita e così individuato nell'atto di pignoramento:

piena proprietà 1/1 di appartamento sito in Palermo, via Enrico Onufrio n. 20, posto al piano secondo, interno 6, censito al C. F. del Comune di Palermo al foglio 43, p.lla 701, sub. 121, categoria catastale A/2, consistenza vani catastali 7,5, superficie catastale totale 149 mq, totale escluse aree scoperte 147 mq.

Diritti reali: piena proprietà 1/1

Il diritto reale dell'esecutata sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata in forza di:

atto di compravendita del 25.07.2017 ai rogiti del Notaio Francesco Paolo Castellana rep. n. 10744/5942 trascritto presso la Conservatoria di Palermo l'1.08.2017 ai nn. 30215/22986 (v. atto trasmesso alla sottoscritta dalla debitrice esecutata in Allegato 3) da potere di XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Palermo fg. 43 p.lla 701 sub. 121

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali indicati nelle visure catastali (v. documentazione catastale in Allegato 4).

Per completezza, sebbene non rilevante ai fini identificativi, si segnala che nell'atto di pignoramento (trascritto il 23.09.2024) non risulta riportata la superficie catastale attuale (superficie catastale totale 148 mq, totale escluse aree scoperte 146 mq), derivante dalla variazione dell'8.01.2021, bensì risulta riportata la precedente superficie catastale corrispondente a quella indicata nel contratto di mutuo ipotecario del 17.07.2019 (superficie catastale totale 149 mq, totale escluse aree scoperte 147 mq).

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

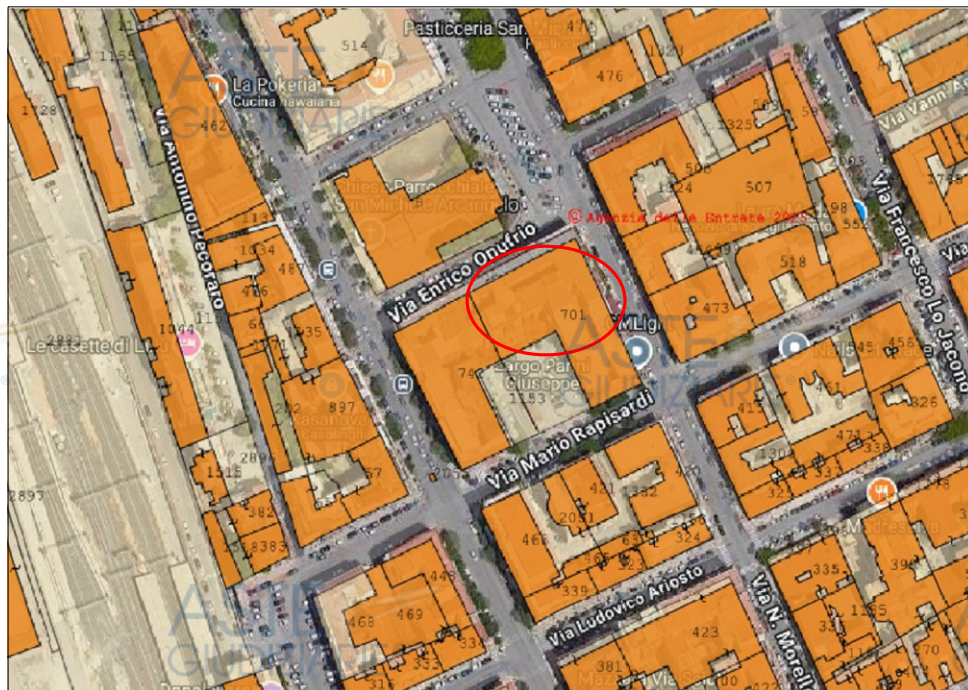
Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps (Allegato 5), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



Ortofoto attuale (da Google Earth)– Individuazione del fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato



Estratto di mappa catastale - Foglio 43 p.la 701



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale tratta da Stimatrix forMaps - Individuazione del fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato

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

LOTTO UNICO – piena proprietà 1/1 di appartamento sito in Palermo, via Enrico Onufrio n. 20, ubicato al piano secondo, interno 6, censito al C. F. del Comune di Palermo al foglio 43, p.lla 701, sub. 121, categoria catastale A/2, vani catastali 7,5, superficie catastale 148 mq

Tipologia: appartamento

Ubicazione: Palermo, via Enrico Onufrio n. 20, piano secondo, interno 6

Zona – L'immobile oggetto dell'atto di pignoramento fa parte di un fabbricato sito a Palermo, in zona semicentrale, nei pressi di via G. Sciuti e di via E. Notarbartolo, importanti assi viari della città, contraddistinta da edifici signorili a prevalente destinazione residenziale in cui sono ubicati altresì attività commerciali ed uffici ai piani inferiori. L'area risulta ottimamente collegata alle altre zone della città e al territorio, sia tramite la limitrofa

stazione Notarbartolo, punto di snodo del servizio ferroviario metropolitano e capolinea del tram, sia mediante l'asse stradale di via Notarbartolo che consente di raggiungere rapidamente le autostrade A29 Palermo-Mazara del Vallo ed A19 Palermo-Catania. Buoni risultano i servizi alla residenza e le attività commerciali.

Fabbricato – L'edificio comprendente il bene pignorato (v. documentazione fotografica in Allegato 6: foto 1-2) risale agli inizi degli anni '60 ed è composto da piano terra destinato ad attività commerciali preceduto da uno spazio antistante porticato, da sei piani in elevazione, compreso l'attico in arretramento rispetto al filo di facciata, riservati prevalentemente ad abitazioni. E' realizzato con struttura intelaiata in cemento armato, solai latero-cementizi e copertura piana e mostra caratteristiche costruttive nella norma in relazione alla tipologia edilizia e all'epoca di costruzione. Il prospetto principale presenta la parte basamentale, corrispondente in alzato al piano terra, rivestita da lastre orizzontali di marmo, così come i pilastri delimitanti il portico antistante, mentre la restante parte, costituita ai vari livelli da balconi e estese finestre a nastro, risulta rifinita con intonaco del tipo Li Vigni a doppia coloritura chiara, con tinta a contrasto in corrispondenza delle fasce marcapiano e delle lesene; i parapetti dei balconi e del terrazzo di piano attico sono costituiti da ringhiere in ferro verniciato. Lo stato di manutenzione del prospetto principale risulta nel complesso discreto; in particolare, si rilevano parti degradate con distacco dello strato d'intonaco in corrispondenza di alcuni balconi attualmente avvolti da reti protettive (tra cui quello di pertinenza dell'appartamento), dell'intradosso del terrazzo di piano attico e delle fasce marcapiano.



Foto 1 - Vista del prospetto su via E. Onufrio



Foto 3 - Portone d'ingresso civ. 20



Foto 5- Androne e vano scala



Foto 7 – Porta d'ingresso

Accessi – Allo stabile, di cui fa parte l'immobile pignorato, si accede dal civico n. 20 di via Enrico Onufrio (All. 6: foto 3). Attraversato l'androne pavimentato in marmo (foto 4) e superati alcuni gradini si raggiunge l'attiguo vano scala (foto 5), da cui si dipartono la rampa di scale e l'ascensore che servono verticalmente lo stabile. L'unità abitativa in oggetto è ubicata al piano secondo, interno 6, salendo dalla rampa di scale a destra (foto 6); la porta d'ingresso è posta a sinistra uscendo dall'ascensore (foto 7).

Confini: Via Enrico Onufrio, appartamento complanare in stabile con accesso dal civico 8 di Via E. Onufrio, cortile interno, vano scala, vano ascensore, appartamento complanare (sub. 63).

Pertinenze – L'unità immobiliare presenta le seguenti pertinenze esclusive di ornamento:

- un balcone prospettante su via E. Onufrio e comunicante con il grande ambiente destinato a soggiorno (foto 8-9);
- un balcone che si affaccia sul cortile interno, interamente chiuso a veranda con serramenti in alluminio e vetri (foto 10), comunicante allo stato attuale unicamente con la lavanderia in quanto l'ulteriore porta-finestra oggi risulta chiusa, e corredato di punto acqua con buttatoio (foto 11).

Dotazioni condominiali – All'unità immobiliare spetta la comproprietà delle parti comuni dell'intero edificio ai sensi dell'art. 1117 e ss. del Codice Civile.

Composizione interna e caratteristiche – L'unità immobiliare (v. planimetria dello stato di fatto dell'immobile in Allegato 7) si compone di ingresso (All. 6: foto 12), soggiorno pari

a tre vani (foto 13-14-15), due camere da letto (foto 16-17), di cui una con annessa cabina armadio (foto 18), cucina non abitabile (foto 19) e comunicante con il soggiorno, due servizi igienici dotati di lavabo, vaso, bidet e doccia (foto 20-21), lavanderia dotata di punto acqua (foto 22-23) con accesso al balcone verandato e corridoio di disimpegno (foto 24).

La pavimentazione è in parquet, eccetto in cucina, in lavanderia e nei servizi igienici dove risulta in gres, quest'ultimo riveste altresì le pareti dei wc, della cucina e parzialmente della veranda. Le altre pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati con idropittura. Gli infissi esterni sono in pvc e vetri; le porte-finestre del soggiorno risultano dotate di serrande avvolgibili anch'esse in pvc mentre le finestre sul cortile interno presentano grate in ferro apribili a battente. La porta d'ingresso è in legno e blindata; le porte interne sono in legno tamburato.

Tutti gli ambienti dell'abitazione sono direttamente aerati ed illuminati, ad eccezione del corridoio e della stanza destinata a cabina armadio, in quest'ultima la porta finestra afferente al balcone verandato è stata chiusa; la lavanderia riceve aria e luce indirette dalla veranda.

L'unità immobiliare è provvista dei seguenti impianti:

- idrico-sanitario sottotraccia, con adduzione comunale e riserva idrica condominiale; la produzione di acqua calda avviene mediante caldaia a gas metano collocata nella lavanderia;
- di smaltimento delle acque reflue allacciato alla fognatura dinamica comunale;
- elettrico sottotraccia, a norma; l'illuminazione dell'appartamento avviene mediante faretti ad incasso nel controsoffitto;
- di riscaldamento a pavimento radiante alimentato da caldaia a metano, nei servizi igienici sono presenti radiatori in alluminio;
- di climatizzazione con canalizzazione a soffitto;
- citofonico, televisivo, telefonico e d'allarme.

L'appartamento in tempi recenti è stato ristrutturato, così anche gli impianti sono stati rinnovati, tuttavia non è stato possibile acquisire le relative certificazioni.

Stato di manutenzione  L'unità immobiliare si presenta in ottime condizioni d'uso e di conservazione ad eccezione del balcone prospettante su via E Onufrio che necessita di opere di manutenzione.

Attestato di prestazione energetica L'unità immobiliare risulta dotata di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) redatto in data 20.04.2017, così come riportato nell'atto di compravendita (All. 3) e come verificato mediante visura online presso il Catasto Energetico Fabbricati del portale siciliano SiEnergia, sebbene non ne sia stata fornita copia. Nondimeno, considerati gli interventi di ristrutturazione eseguiti nell'appartamento a seguito dell'acquisto dell'immobile da parte dell'esecutata, l'attestato non risulta più valido. Occorrerà, pertanto, acquisire un nuovo certificato, il cui costo per il rilascio da parte di un tecnico certificatore energetico si quantifica pari a circa € 200,00.



Foto 12 – Ingresso visto dal soggiorno



Foto 14 - Soggiorno



Foto 15 – Soggiorno



Foto 16 – Camera da letto 1



Foto 17 – Camera da letto 2



Foto 19 - Cucina



Foto 20 – Wc-doccia 1



Foto 21 – Wc-doccia 2



Foto 22 – Lavanderia

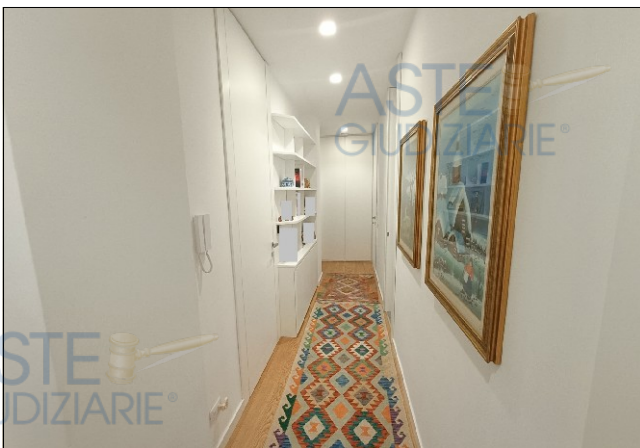


Foto 24 – Corridoio di disimpegno



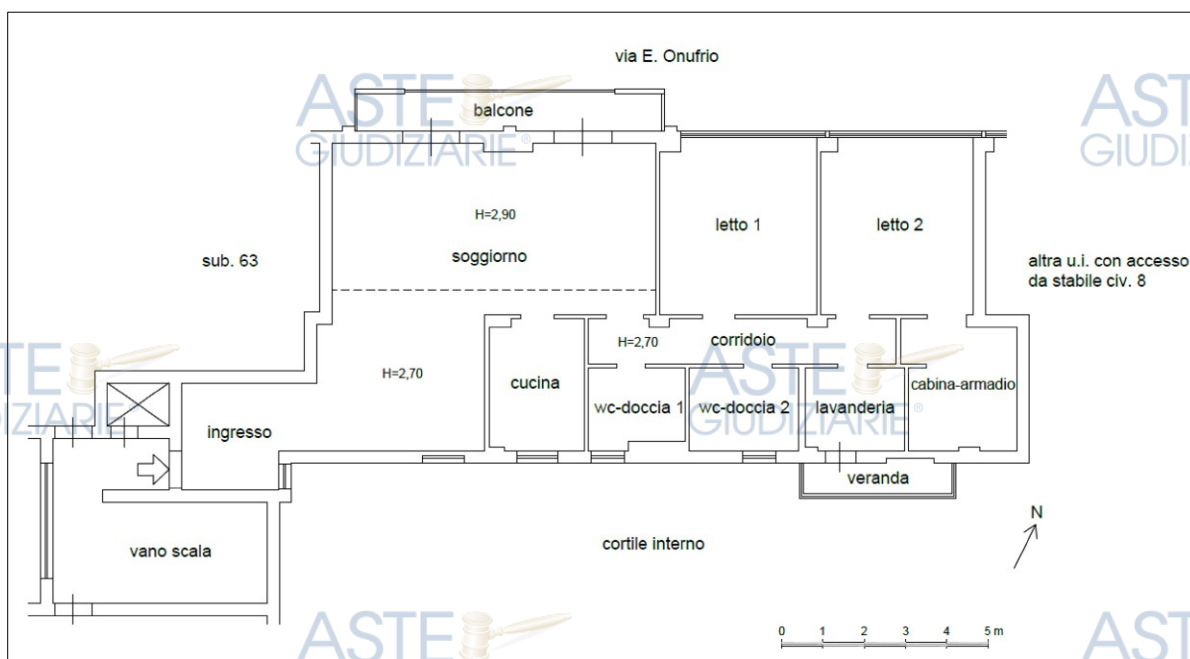
Foto 8 – Balcone su via E. Onufrio e
L.go S. Michele Arcangelo



Foto 11 – Balcone chiuso a veranda



Foto 25 – Veduta del retroprospetto su cortile interno



Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi

Calcolo delle superfici – Saranno appresso specificate la superficie commerciale, somma della *superficie coperta lorda* dell'immobile e delle *superfici ragguagliate delle pertinenze esclusive*, e la superficie utile netta, somma delle superfici interne dei singoli ambienti.

La *superficie coperta lorda*, computata al lordo delle murature esterne ed interne dell'unità immobiliare (muri interni eventuali, muri perimetrali esterni e i pilastri vengono computati

per intero, fino ad uno spessore massimo di cm 50, mentre i muri in comunione nella misura del 50% e fino ad uno spessore massimo di cm 25), sarà pari a: mq 141,85

Le *superfici delle pertinenze esclusive* sono pari a:

balcone su via Enrico Onufrio mq 7,46

veranda su cortile interno mq 3,04

La superficie commerciale è data dalla somma della *superficie coperta lorda* dell'immobile e delle *superfici delle pertinenze esclusive*, opportunamente *ragguagliate* secondo i criteri indicati nel

D.P.R. 138/98 Allegato C.

	Superficie mq	Coefficiente di ragguaglio	Superficie ragguagliata mq
Superficie coperta lorda	141,85	1	141,85
Balcone su via Enrico Onufrio	7,46	0,30	2,23
Veranda su cortile interno	3,04	0,50	1,52
Totale superficie commerciale in c.t.			mq 146,00

La superficie utile netta è data dalla somma delle superfici interne dei singoli ambienti calcolata al netto dei muri perimetrali e dei divisori interni. Tali superfici verranno appresso specificate in formato tabellare, così anche l'esposizione degli ambienti:

Ambiente	Esposizione	Superficie netta
Ingresso	Est	mq 7,64
Soggiorno	Nord	mq 45,68
Letto 1	Nord	mq 16,16
Letto 2	Nord	mq 15,77
Cabina-armadio	—	mq 8,28
Cucina	Sud	mq 7,27
Wc-doccia 1	Sud	mq 4,38
Wc-doccia 2	Sud	mq 5,28
Lavanderia	Sud	mq 4,77
Corridoio	—	mq 8,00
Totale superficie utile netta		mq 123,23

Altezza utile interna: l'immobile interamente controsoffittato, presenta un'altezza utile pari a mt 2,90 in una parte del soggiorno, che si riduce a mt 2,70 nel resto dell'appartamento.

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Dati catastali attuali  L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo come sotto riportato (v. documentazione catastale in Allegato 4):

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
43	701	121	A/2 (Abitazioni di tipo civile)	5	7,5 vani	Totale: 148 mq Totale escluse aree scoperte: 146 mq	Euro 774,69

Indirizzo: Via Enrico Onufrio n. 20 Interno 6 Piano 2

Intestato a: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà 1/1

Particelle corrispondenti al Catasto Terreni: Foglio 43 Particella 701 (v. visura storica ed estratto di mappa in Allegato 4)

Storia catastale  Dalla visura storica catastale del bene pignorato (All. 4) si evincono le seguenti variazioni intervenute nel tempo:

08.01.2021 – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 05/01/2021
Pratica n. PA0000710 in atti dal 08/01/2021

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 305.1/2021)

13.04.2018 – VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/04/2018 Pratica n.
PA0077965 in atti dal 13/04/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
(n. 20734.1/2018)

13.04.2017 – AMPLIAMENTO del 11/04/2017 Pratica n. PA0071547 in atti dal
13/04/2017 AMPLIAMENTO (n. 12240.1/2017)

Unità immobiliare (sub. 64) che ha originato l'attuale (sub. 121):

04.11.2015 – Variazione - Inserimento dei dati di superficie

01.01.1992 – Variazione del quadro tariffario

30.06.1987 – Impianto meccanografico

Intestatari catastali nel ventennio  Dalla visura storica catastale si evincono i seguenti intestatari:

dal 25.07.2017 XX, proprietà per 1/1 (dati derivanti da: atto del 25.07.2017 in Notaio Castellana Francesco Paolo, sede Palermo, rep. n. 10744, compravendita - nota n. 22986.1/2017 in atti dal 04/08/2017)

dall'11.04.2017 XX, proprietà 1/2;
XXX, proprietà 1/2;
(dati derivanti da: denuncia nei passaggi per causa di morte del 22.02.2014 vol. 9990 n. 3411, registrato il 13.10.2014 – Succ. di XXXXXXXXXXXX voltura n. 31529.1/2014 – pratica n. PA0361556 in atti dal 17.11.2014)

Unità immobiliare (sub. 64) che ha originato l'attuale (sub. 121):

dal 24.03.2014 XX, proprietà 1/2;
XXX, proprietà 1/2;
(dati derivanti da: denuncia nei passaggi per causa di morte del 24.03.2014 reg. n. 3412, registrato il 13.10.2014 – Succ. intestata di XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX voltura n. 32377.1/2014 – pratica n. PA0365935 in atti dal 25.11.2014)

dal 22.02.2014 XX, proprietà 1/6;
XXX, proprietà 4/6;
XXX, proprietà 1/6;
(dati derivanti da: denuncia nei passaggi per causa di morte del 22.02.2014 vol. 9990 n. 3411, registrato il 13.10.2014 – Succ. di XXXXXXXXXX voltura n. 31529.1/2014 – pratica n. PA0361556 in atti dal 17.11.2014)

dall'imp. mecc. XX;
XXX;
(dati derivanti da: impianto meccanografico del 30.06.1987)

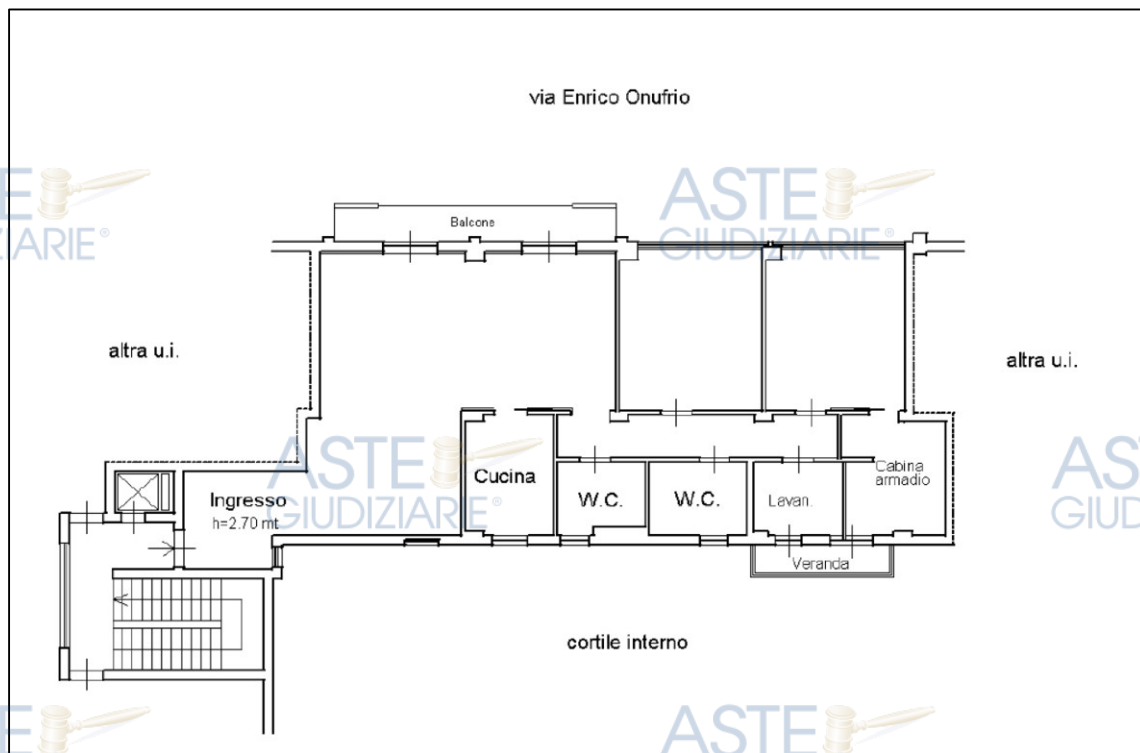
Verifica rispondenza formale dei dati – I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto, con riferimento a foglio particella e subalterno, sono conformi alle risultanze catastali.

Verifica variazioni dei dati identificativi essenziali intervenute successivamente alla

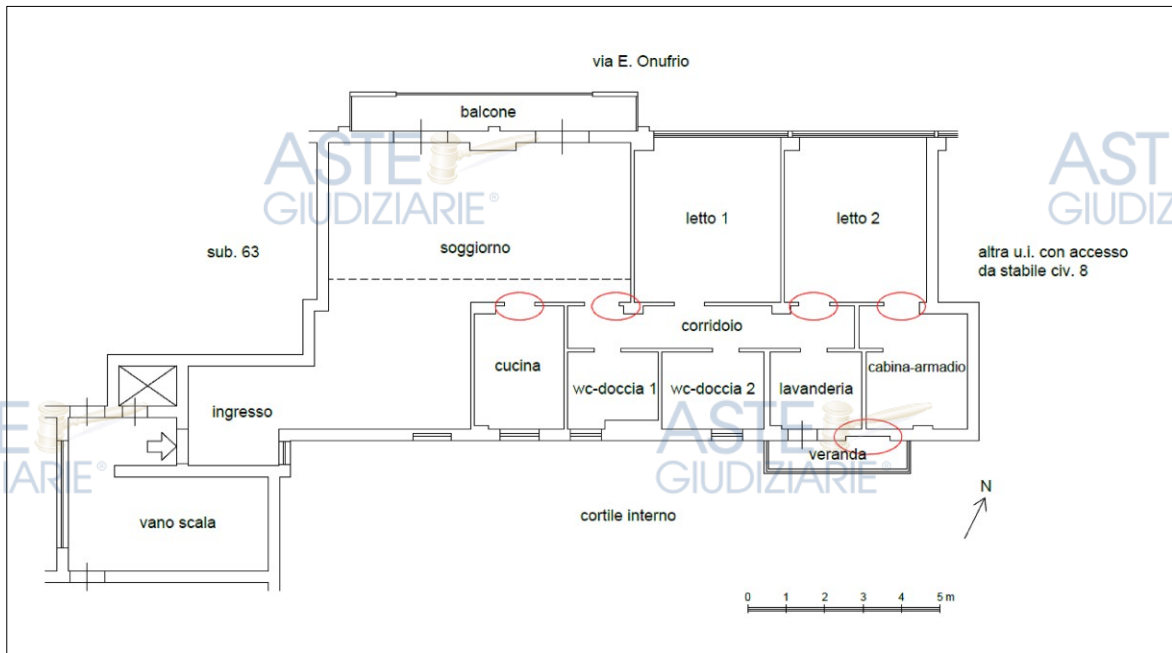
trascrizione del pignoramento – Dall'esame della visura storica catastale non risultano variazioni successive (riguardanti i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e sub.) rispetto alla trascrizione dei dati riportati nell'atto di pignoramento.

Accertamento conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale – Dal confronto tra lo stato dei luoghi (v. planimetria dello stato dei luoghi in Allegato 7) e la planimetria catastale attuale presentata in data 08.01.2021 (v. planimetria catastale in Allegato 4), sono emerse le difformità che verranno di seguito elencate (v. Allegato 8: planimetria dello stato dei luoghi con l'indicazione delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale):

- eliminazione porte scorrevoli di accesso alla cucina e alla cabina armadio;
- realizzazione di piccola porzione di tramezzo tra il soggiorno e il corridoio;
- lieve spostamento porta camera da letto 2;
- chiusura vano porta-finestra su veranda.



Planimetria catastale attuale dell'immobile



dei luoghi con indicazione
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE  **tecniche ed**
GIUDIZIARIE®

dal valore di stima.

ASTE GIUDIZIARIE

ni, due camere da letto

ASTE GIUDIZIARIE®
una con

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

presentata comunicazione al Comune di Palermo ai sensi dell'art. 20 L.R. 04/2003 per la chiusura a veranda del balcone prospettante sul cortile interno. In data 24.09.2017 prot. n. 1363380/2017 è stata presentata una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) per interventi consistenti in una diversa distribuzione interna, rifacimento pavimentazione e rivestimenti in cucina, wc e lavanderia, sostituzione infissi interni e avvolgibili e rifacimento impianti.

Lo stato attuale dell'immobile presenta difformità rispetto alla planimetria catastale d'impianto (conforme al certificato di abitabilità) e alla planimetria allegata alla C.I.L.A. consistenti in variazioni di retroprospetto e modifiche nella distribuzione interna.

Per la regolarizzazione dell'immobile, sotto il profilo urbanistico-edilizio, si dovrà procedere al ripristino delle due bucaure di retroprospetto secondo il progetto autorizzato ed allo spostamento di un tramezzo mentre le restanti modifiche (lieve allargamento di finestre su retroprospetto su cortile interno e spostamento tramezzi e vani porta) andranno regolarizzate mediante C.I.L.A. tardiva. Infine, si presenterà la Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.). I costi da sostenere per il conseguimento della regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile ammontano a circa € 8.000,00.

L'immobile risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) redatto in data 20.04.2017, tuttavia, considerati gli interventi di ristrutturazione eseguiti nell'appartamento, l'attestato non risulta più valido. Il costo per il rilascio da parte di un tecnico certificatore energetico di un nuovo certificato si quantifica pari a circa € 200,00.

PREZZO A BASE D'ASTA : € 281.000,00 (euro duecentottantunomila/00)

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

Sulla base della certificazione notarile in atti del 4.10.2024 a firma del Notaio Giulia Barbagallo di Palermo e dell'atto di provenienza trasmesso alla sottoscritta dalla debitrice eseguita (v. Allegato 3), si puntualizzeranno nel prosieguo i passaggi di proprietà relativi all'immobile oggetto della presente relazione intervenuti dalla trascrizione del pignoramento (23.09.2024) a ritroso, fino al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di almeno venti anni rispetto al pignoramento.

- La piena ed intera proprietà 1/1 del bene, in precedenza identificato con il sub. 64 (v. variazione per ampliamento n. PA0071547 dell'11.04.2017), è pervenuta alla debitrice esecutata giusta atto di compravendita del 25.07.2017 in Notaio Francesco Paolo Castellana rep. n. 10744 trascritto l'1.08.2017 ai nn. 30215/22986 da potere di XXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX;
- A XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX era pervenuto in parte per la quota di 4/12 ciascuno per successione al padre XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e ivi XXXXXXXXXXXXXXX, den. n. 3412/9990 trascritta il 15.10.2015 ai nn. 41204/30816 - giusta accettazione tacita di eredità trascritta il 01.08.2017 ai nn. 30214/22985 -, ed in parte per la quota di 1/6 ciascuno e unitamente al già citato padre XXXXXXXXXXXXXXX, per successione alla madre e moglie XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX, den. n. 3411/9990 trascritta il 15.10.2015 ai nn. 41203/30815, giusta accettazione tacita di eredità trascritta il 01.08.2017 ai nn. 30213/22984 (dati questi ultimi estratti dall'atto di provenienza poiché nella certificazione notarile in luogo dei dati relativi all'accettazione d'eredità di XXXXXXXXXXXXXXX risultano erroneamente riportati i dati riguardanti l'accettazione d'eredità di XXXXXXXXXXXXXXX);
- A XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX l'immobile era pervenuto per atto di compravendita del 20.02.1974 in Notaio Francesco Giambalvo di Palermo rep. n. 141614 trascritto a Palermo il 04.03.1974 ai nn. 9794/8460.

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

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 zona territoriale omogenea "B3" comprendente *"le parti di territorio caratterizzate da edilizia ad alta densità, considerandosi per tale una densità fondiaria superiore a 4 mc/mq nell'ambito di un isolato"* (v. art. 6 e art. 9 delle Norme Tecniche di Attuazione – Tav. P2a-5008 Zonizzazione e vincoli sul territorio).

In data 12.01.2025 la scrivente trasmetteva allo Sportello Autonomo Concessioni Edilizie (SACE) del Comune di Palermo istanza di accesso agli atti prot. n. 36590 (Allegato 9).

Alla luce degli accertamenti effettuati, della documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico comunale e di quella inviata alla sottoscritta dalla debitrice mediante mail del 21.11.2024 - quest'ultima riprodotte in parte la medesima documentazione rinvenuta presso il predetto ufficio - si evidenzia quanto segue:

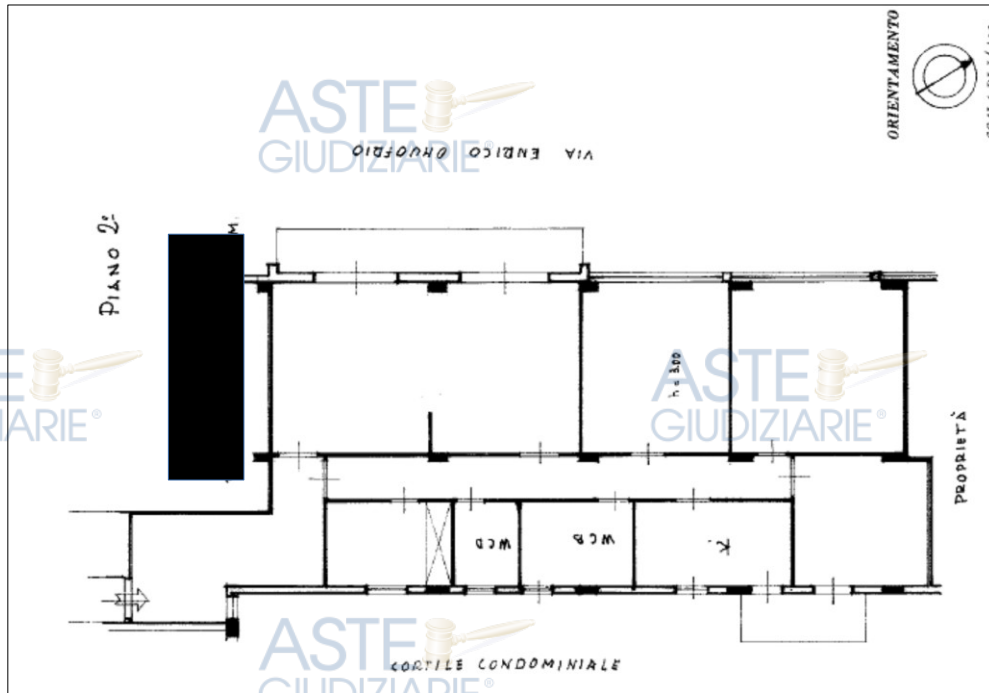
- il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato è stato costruito in forza di licenza edilizia n. 526 del 25.03.1958 (Allegato 10) rilasciata dal Comune di Palermo, in conformità al progetto approvato dalla C.E. in data 17.03.1958 e in data 10.02.1959;
- il suddetto complesso edilizio è stato dichiarato abitabile e agibile con certificato prot. n. 15108 del 27.11.1961 (Allegato 11: con riferimento all'appartamento pignorato, vedasi descrizione degli appartamenti ubicati nella Scala C, 2° piano a destra - 2^ porta- salendo le scale);
- sebbene nella licenza e nel certificato di abitabilità/agibilità sopra citati si faccia riferimento ai progetti approvati dalla C.E. in data 17.03.1958 e in data 10.02.1959, tuttavia gli unici elaborati grafici rinvenuti nel fascicolo del fabbricato riguardano unicamente il progetto approvato dalla C.E. il 17.03.1958 non riprodotte esattamente lo stato attuale del fabbricato;
- nondimeno, la descrizione dell'abitazione oggetto di pignoramento resa invece nel certificato di abitabilità/agibilità sopra menzionato, certificato corrispondente all'ultimo documento rilasciato dall'Amministrazione Comunale, risulta conforme alla planimetria catastale risalente al 22.01.1974 (Allegato 12: planimetria sub. 64 che ha originato l'attuale sub. 121), che, come si illustrerà appresso, corrisponde alla planimetria di primo impianto;
- difatti, al fine di accertare l'epoca di primo accatastamento dell'appartamento, la scrivente ha svolto alcune verifiche presso l'Archivio Notarile, nel corso delle quali ha visionato sia l'atto di compravendita del 20.02.1974 in Notaio Francesco Giambalvo rep. n. 141614 sia il precedente atto di compravendita e mutuo del 17.05.1962 in Notaio Gaspare Roberto Di Vita rep. n. 51580. Dalla lettura di quest'ultimo atto, si è appurato che l'appartamento - la cui descrizione coincide con quanto rappresentato nella planimetria catastale del 1974 - appena costruito e dichiarato abitabile con certificato del 27.11.1961, è stato venduto a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, il quale contestualmente stipulava un mutuo, e in tale atto, relativamente all'iscrizione al Catasto

dell'immobile, si riferiva quanto segue: *“non è ancora iscritto al catasto urbano essendo stato dichiarato abitabile dal competente ufficio di Igiene solo addì 27/11/1961”*. Dalle ricerche effettuate, si è evinto che l'appartamento è stato accatastato soltanto in data 22.01.1974 prot. n. 654, poco prima della vendita del bene da parte di XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con atto del 20.02.1974 in Notaio Francesco Giambalvo rep. n. 141614, e in tale atto la consistenza dell'appartamento risulta la medesima di quella indicata nell'atto del 17.05.1962 rep. 51580;

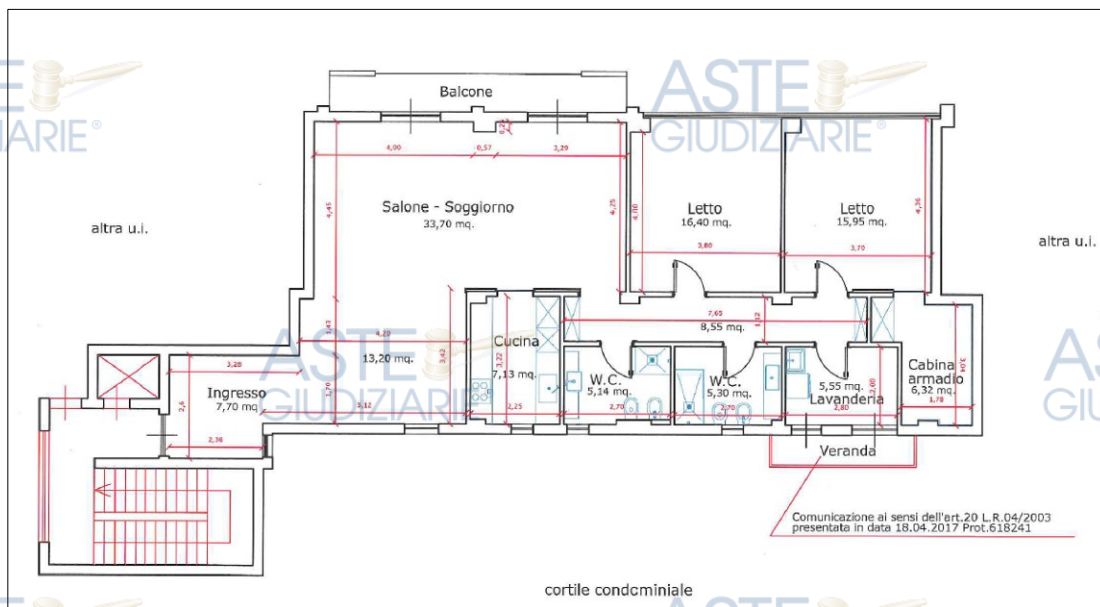
- pertanto, considerato che all'interno del fascicolo del fabbricato non sono stati rinvenuti integralmente i grafici del progetto autorizzato, la verifica dello stato legittimo dell'immobile, così come altresì suffragato dai ragguagli ricevuti presso l'ufficio tecnico comunale, si baserà sul confronto tra lo stato dei luoghi e la descrizione dell'immobile resa nel certificato di abitabilità/agibilità, ultimo documento autorizzativo rilasciato dal Comune, nel quale, come sopra illustrato, la descrizione del bene risulta conforme alla planimetria di primo impianto;
- in data 18.04.2017, prot. n. 618241/2017, a seguito della chiusura a veranda del balcone prospettante sul cortile interno, risulta presentata dagli allora proprietari XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, danti causa dell'esecutata, comunicazione al Comune di Palermo ai sensi dell'art. 20 L. R. 04/2003 (Allegato 13);
- in data 24.09.2017, prot. n. 1363380/2017, ai fini dell'esecuzione dei lavori di ristrutturazione dell'appartamento successivi all'acquisto del bene da parte della XXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, risulta presentata una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) ai sensi dell'art. 6, c. 2 del DPR 380/2001 e s.m.i., recepito con modifiche dall'art. 3 della L.R. 16/2016 (v. Allegato 14: C.I.L.A. e relativa documentazione allegata tra cui la planimetria di progetto), per interventi consistenti in sintesi nella demolizione e costruzione di tramezzi per una diversa distribuzione interna, nel rifacimento della pavimentazione e dei rivestimenti nella cucina, wc e lavanderia, nella sostituzione degli infissi interni e degli avvolgibili e nel rifacimento degli impianti;
- in data 07.12.2020, richiamandosi alla C.I.L.A. già presentata, la XXXXXXXX XXXXXXXX ha inoltrato al Comune di Palermo una Comunicazione di Fine Lavori con allegata la planimetria riproducente lo stato definitivo in variante dell'immobile (v. Allegato 15: comunicazione fine lavori e planimetria stato definitivo in variante), nella

quale, oltre allo spostamento di alcuni tramezzi rispetto alla diversa distribuzione interna già comunicata con la predetta C.I.L.A., si rilevano altresì modifiche alle bucatore di retrospetto consistenti nella chiusura di una finestra e nell'ampliamento di tre finestre ai sensi del D. L. n. 76/2020 art. 10 comma 1; sui luoghi verrà altresì riscontrata la chiusura di una porta-finestra afferente alla veranda;

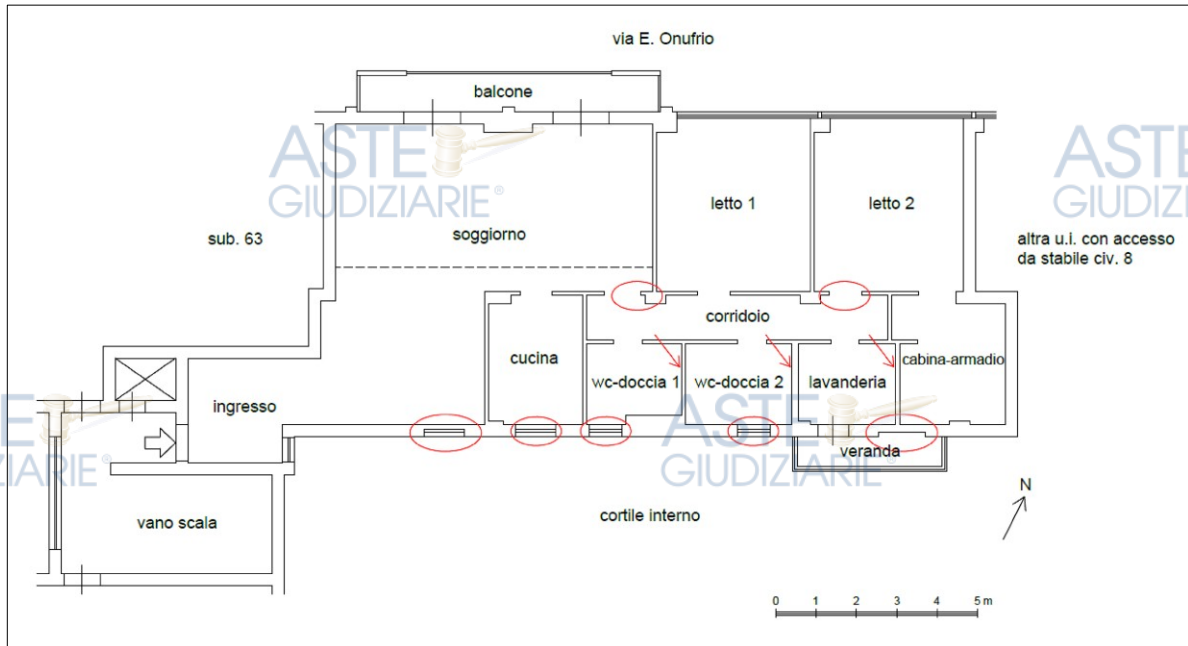
- in conclusione, alla luce delle indagini espletate, la verifica di eventuali difformità urbanistico-edilizie si baserà sul confronto tra lo stato attuale dei luoghi e la descrizione dell'abitazione resa nel certificato di abitabilità (All. 11) – che, come verificato, risulta conforme alla planimetria di primo accatastamento (All. 12) – e la planimetria allegata alla C.I.L.A. con le modifiche interne indicate; non si terranno invece in considerazione le variazioni ulteriori comunicate con il Fine Lavori in quanto nella planimetria ad esso allegata, come già illustrato, sono state introdotte, oltre a lievi modifiche nella distribuzione interna (spostamento di alcuni tramezzi e vani porta), variazioni di prospetto sottoposte ad un regime autorizzativo più restrittivo richiedente la presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) “semplice” ai sensi dell’art. 22 c. 1 lett. c del DPR 380/2001 unitamente all’atto di assenso condominiale;
- pertanto, dal confronto tra la planimetria catastale d’impianto (All. 12), la planimetria allegata alla C.I.L.A. (All. 14) e lo stato attuale dell’appartamento (All. 7), si riscontrano le difformità di seguito elencate (v. All. 16: planimetria dello stato dei luoghi con l’indicazione delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale d’impianto e alla planimetria allegata alla C.I.L.A.):
 - chiusura di finestra di retrospetto su cortile interno con il mantenimento dell’infisso esterno (foto 25-26);
 - chiusura di porta-finestra di retrospetto afferente al balcone chiuso a veranda (foto 10) su cortile interno;
 - ampliamento di tre finestre di retrospetto che si affacciano su cortile interno (foto 27);
 - spostamento di alcuni tramezzi e vani porta.



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE Planimetria d



Planimetria dello stato attuale dei luoghi con l'indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale d'impianto e alla planimetria allegata alla C.I.L.A.

In merito alle difformità riscontrate, ai fini del conseguimento della regolarità sotto il profilo urbanistico-edilizio dell'immobile, sarà necessario procedere nel modo di seguito esposto.

- Per quanto concerne le variazioni apportate al retroprospetto, esse non possono essere incluse tra gli interventi di manutenzione straordinaria di cui alla lettera b) dell'art. 3 c. 1 del DPR 380/2001, a seguito delle modifiche apportate dal D.L. 76/2020 convertito con la L. 120/2020, in quanto non ne rispettano i presupposti, occorre infatti che tali variazioni siano state eseguite perché *“necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio”*. Altresì, l'ampliamento seppur lieve delle tre finestre non rientra nelle tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis, introdotto dall'art. 10 comma 1 lettera p) della L. 120/2020, con riferimento in particolare al comma 1-bis introdotto dalla L. 105/2024. Piuttosto, complessivamente, tali variazioni del retroprospetto vanno considerate come interventi di ristrutturazione edilizia c.d. “leggera” ai sensi della lettera d) dell'art. 3 c. 1 del DPR 380/2020 per i quali occorre la presentazione di una S.C.I.A. semplice ai sensi della lettera c) dell'art. 22 c. 1 del DPR 380/2001 (differenti dagli interventi indicati nella

lettera c dell'art. 10 c. 1 del DPR 380/2001 subordinati al rilascio del Permesso di Costruire o a S.C.I.A. alternativa al permesso) previa acquisizione dell'assenso da parte del condominio data l'incidenza sul decoro architettonico dello stabile.

- Nondimeno, occorre segnalare che, dalle informazioni attinte presso l'ufficio tecnico comunale, trattandosi di variazioni eseguite sulle bucatore di un retroprospetto su "cortile interno" (così come definito nel Regolamento Edilizio comunale), potrebbe essere presentata una C.I.L.A., una volta acquisito il consenso alla realizzazione da parte di tutti i condomini.
- In questa sede, in via prudenziale, considerato l'eventuale diniego da parte del condominio in merito alla modifica del retroprospetto dello stabile, in particolare per quanto riguarda la chiusura della finestra dell'attuale soggiorno e della porta-finestra afferente al balcone verandato, si ritiene opportuno procedere al ripristino secondo il progetto autorizzato di entrambe le aperture originarie; ciò, peraltro, non influirà sull'attuale distribuzione interna dell'appartamento ove sarà necessario provvedere unicamente allo spostamento del tramezzo di separazione tra lavanderia e cabina-armadio.
- Per quanto riguarda invece l'ampliamento delle tre finestre, tale difformità andrebbe regolarizzata mediante presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in Sanatoria ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001, tuttavia, tenendo conto dei ragguagli assunti presso l'ufficio tecnico comunale, trattandosi di lieve allargamento di tre bucatore poste in linea con le superiori finestre presenti nel retroprospetto ricadente in un cortile interno, così come definito nel regolamento edilizio, si ritiene che tali difformità possano essere regolarizzate mediante presentazione di C.I.L.A. tardiva per lavori già eseguiti per la quale si applica una sanzione pecuniaria di € 1.000,00 (art. 6-bis comma 5 del d.P.R. n. 380/2001), nella quale andranno comprese anche le modifiche rilevate rispetto alla C.I.L.A. già presentata e riguardanti lo spostamento di alcuni tramezzi e vani porta.
- Infine, si procederà alla presentazione di Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) ai sensi dell'art. 24 del DPR 380/2001, come sostituito dall'art. 3, c. 1, lett. i) del D. lgs. 222/2016, previa acquisizione delle certificazioni di conformità degli impianti.

Alla luce di quanto sopra evidenziato, l'importo complessivo delle spese da sostenere per il conseguimento della regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile, comprensive dei costi delle opere di ripristino, sanzione, costi per la certificazione degli impianti, compensi tecnici, diritti e spese accessorie, fatte salve ulteriori determinazioni da parte dei competenti uffici e conseguente variazione dell'importo indicato in perizia, ammonterà a circa € 8.000,00, importo che sarà detratto dal valore di stima.

QUESITO N. 7. STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE
L'immobile è attualmente occupato dalla debitrice esecutata.

QUESITO N. 8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- Si segnala l'esistenza di un regolamento di condominio, non registrato e non trascritto, trasmesso via pec dall'Amministratore unitamente alle tabelle millesimali (v. Allegato 17).
- Sono a carico dell'acquirente i seguenti oneri così stimati:
 - regolarizzazione edilizio-urbanistica, con un costo pari a circa euro 8.000,00 come determinato in risposta al quesito n. 6;
 - redazione dell'A.P.E. con un costo pari a euro 200,00;
 - regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a circa euro 700,00 come determinato in risposta al quesito n. 3.

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 del 04.10.2024 a firma del Notaio Giulia Barbagallo di Palermo, che ha preso in esame il ventennio fino alla data del 23.09.2024, e dall'ispezione ipotecaria aggiornata estratta dall'esperto in data 01.04.2025 (Allegato 18), sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- iscrizione nn. 32446/3812 del 19.07.2019, nascente da ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario con atto del 17.07.2019 in Notaio Barabbino Carlo di Palermo rep. n. 6234 a favore di Creval S.p.A. con sede in Sondrio, C. F. 00043260140,

a carico della debitrice esecutata per capitale di € 215.000,00 Totale 387.000,00 durata 16 anni 8 mesi, gravante sull'immobile oggetto della presente procedura;

- trascrizione nn. 44711/36233 del 23.09.2024 nascente da verbale di pignoramento immobili del 01.07.2024 rep. n. 9003 a favore di CREDIT AGRICOLE ITALIA S.p.A. con sede in Parma, C.F. 02113530345, a carico della debitrice esecutata e gravante sull'immobile oggetto della presente procedura.

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

Il bene non ricade su suolo demaniale.

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

Dalla documentazione acquisita e da quanto risultante in atti, l'immobile pignoro non risulta gravato da censo, livello o uso civico. Il diritto sul bene del debitore risulta di piena proprietà e non di natura concessoria derivante dai predetti istituti.

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

Esiste un Condominio costituito.

Si riportano qui di seguito le informazioni riguardanti le spese di gestione dell'immobile assunte dall'Amministratore condominiale sulla base della documentazione dallo stesso trasmessa con p.e.c. del 19.03.2025 (Allegato 19):

- le spese condominiali ordinarie ammontano a circa euro 56,00 al mese (v. Allegato 20: avviso di pagamento mese di marzo 2025);
- non risultano spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni (v. Allegato 21: estratti conto 2023-2024-2025);
- relativamente a eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, con p.e.c. del 19.03.2025 (All. 19), l'Amministratore riferisce che *"tra queste sono presenti le spese di rifacimento impianto citofonico deliberate in data 01.03.2023 non ripartite poiché le somme si preleveranno dal fondo locazione"*.

Dalla documentazione in atti e dalle informazioni assunte dall'Amministratore non risultano procedimenti giudiziari a carico del bene pignorato.

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

Criterio di stima

Considerate le caratteristiche dell'immobile da stimare, per la determinazione del valore di mercato è stato 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, nel caso in specie il metro quadrato.

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998, la superficie commerciale dell'immobile è pari a mq 146,00 così calcolati:

	Superficie mq	Coefficiente di ragguaglio	Superficie ragguagliata mq
Superficie coperta lorda	141,85	1	141,85
Balcone su via Enrico Onufrio	7,46	0,30	2,23
Veranda su cortile interno	3,04	0,50	1,52
Totale superficie commerciale in c.t.			mq 146,00

Determinazione della scala dei prezzi noti

Nei paragrafi precedenti si sono illustrate le caratteristiche dell'immobile e dell'area in cui è contestualizzato. Si è pertanto esaminato il mercato immobiliare relativo alla zona in cui ricade l'immobile, procedendo al confronto con immobili simili ed individuando valori al metro quadrato differenziati in base alle caratteristiche intrinseche dei beni quali consistenza, configurazione planimetrica, grado di finitura, dotazione impiantistica, stato d'uso, etc.. Dall'analisi effettuata attraverso la consultazione degli annunci immobiliari dei siti web specialistici, in particolare Immobiliare.it, si rileva, per immobili analoghi a quello in oggetto e ubicati nella medesima zona, tenendo conto nondimeno della riduzione che tali

valori subiscono nel corso della contrattazione, un valore unitario medio di vendita pari a circa €/mq 2.200,00 (v. offerte immobiliari in Allegato 22).

Dall'esame delle ultime quotazioni immobiliari, si sono estrapolati i seguenti valori:

- l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Anno 2024 - Semestre 2) per il Comune di Palermo, zona "Semicentrale/SCIUTI-NOTARBARTOLO-VILLABIANCA- DE GASPERI-GIOTTO-NEBRODI-GALILEI", tipologia "Abitazioni civili", stato conservativo "normale", fornisce valori compresi tra un minimo di €/mq 1.500,00 ed un massimo di €/mq 1.950,00 (Allegato 23);
- il Borsino Immobiliare, per la medesima zona e per tipologia di immobile in stabili di qualità nella media di zona, indica valori di mercato che oscillano tra un minimo di €/mq 1.217,00 ed un massimo di €/mq 1.693,00 (Allegato 23).

Sono stati altresì esaminati i corrispettivi dichiarati negli atti di compravendita mediante il servizio di "Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati" dell'Agenzia delle Entrate, relativi ad immobili della stessa categoria catastale (A/2) e localizzati nella medesima zona del bene da stimare. La fonte dei dati è costruita incrociando gli archivi delle note di trascrizione degli atti di compravendita, le note di registrazione degli stessi atti, gli archivi censuari del Catasto e l'archivio delle zone OMI. Le informazioni accessibili tramite il predetto servizio sono esclusivamente quelle relative ad atti di compravendita a titolo oneroso nei quali tutti gli immobili sono trasferiti per l'intero e per il diritto di proprietà. Dalla ricerca eseguita (Allegato 24), sono stati estratti i seguenti valori:

Periodo	Categoria catastale	Corrispettivo dichiarato	Superficie	Valore unitario
Maggio 2024	A/2	€ 115.000,00	mq 102,00	€/mq 1.127,45
Luglio 2024	A/2	€ 295.000,00	mq 154,00	€/mq 1.915,58
Luglio 2024	A/2	€ 286.500,00	mq 166,00	€/mq 1.725,90
Agosto 2024	A/2	€ 230.000,00	mq 153,00	€/mq 1.503,26
Settembre 2024	A/2	€ 220.000,00	mq 137,00	€/mq 1.605,83

Settembre 2024	A/2	€ 310.000,00	mq 139,00	€/mq 2.230,21
Ottobre 2024	A/2	€ 225.000,00	mq 86,00	€/mq 2.616,27
Ottobre 2024	A/2	€ 200.000,00	mq 110,00	€/mq 1.818,18
Valore medio				€/mq 1.817,83

Sulla base dei dati reperiti dalle fonti sopra indicate, per immobili della stessa tipologia di quello in oggetto, in condizioni ordinarie, può fissarsi per la stima un valore unitario medio pari ad €/mq 1.800,00. Occorrerà adeguare tale valore, mediante l'applicazione di coefficienti di differenziazione (K_n), che tengano conto delle caratteristiche estrinseche e delle caratteristiche intrinseche del bene oggetto di stima, così da ottenere il valore di mercato unitario al mq da attribuire all'immobile.

Considerata l'ubicazione dell'immobile, in prossimità di via Sciuti e via Notarbartolo, importanti assi viari della città, in una zona ben collegata e con una buona dotazione di servizi alla residenza ed attività commerciali, tenuto conto che il bene fa parte di un edificio con buone caratteristiche generali e costruttive, in discreto stato di conservazione, esaminate altresì le caratteristiche intrinseche del bene in precedenza puntualmente illustrate, si indicheranno, di seguito, i seguenti coefficienti:

coefficiente di zona (posizione, dotazione servizi e attrezzature) = 1,10

coefficiente edificio (età, qualità e stato di conservazione) = 0,98

coefficiente unità immobiliare (qualità, distribuzione e composizione dei locali, piano ed esposizione, dotazione impianti, stato di conservazione) = 1,08

$K_{Tot} = 1,10 \times 0,98 \times 1,08 = 1,16$

Si ritiene che il valore unitario a mq, che si possa attribuire all'immobile, sia pari a:

$\text{€/mq } 1.800,00 \times 1,16 = \text{€/mq } 2.088,00$

Il più probabile valore di stima dell'immobile sarà dato dal prodotto del valore unitario per la superficie commerciale prima determinata, ossia:

$\text{€/mq } 2.088,00 \times \text{mq } 146,00 = \text{€ } 304.848,00$

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

- | | |
|---|------------|
| - costi regolarizzazione catastale | € 700,00 |
| - costi regolarizzazione urbanistico-edilizia | € 8.000,00 |
| - redazione A.P.E. | € 200,00 |

Dunque, il valore di stima dell'immobile verrà così deprezzato:

€ 304.848,00 – € (700,00 + 8.000,00 + 200,00) = € 295.948,00

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile, decurtato dei costi sopra indicati, è di euro 295.948,00 (euro duecentonovantacinquemilanovecentoquarantotto/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%:

€ 295.948,00 – (€ 295.948,00 × 5%) = € 281.150,60

Prezzo a base d'asta in c.t. € 281.000,00 (euro duecentottantunomila/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.

ELENCO ALLEGATI:

1. comunicazione inizio operazioni peritali;
2. verbale di visita;
3. atto di compravendita del 25.07.2017 in Notaio Francesco Paolo Castellana rep. n. 10744;
4. documentazione catastale;
5. sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale tratta da Stimatrix forMaps;
6. documentazione fotografica;
7. planimetria dello stato di fatto dell'appartamento;

8. planimetria dello stato dei luoghi con l'indicazione delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale;
9. istanza di accesso agli atti prot. n. 36590 del 12.01.2025;
10. licenza edilizia n. 526 del 25.03.1958;
11. certificato di abitabilità/agibilità prot. n. 15108 del 27.11.1961;
12. planimetria di primo impianto (sub. 64 che ha originato l'attuale sub. 121);
13. comunicazione ai sensi dell'art. 20 L.R. 04/2003 prot. n. 618241 del 18.04.2017;
14. Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) prot. n. 1363380 del 24.09.2017 con allegata planimetria di progetto;
15. Comunicazione di Fine Lavori del 07.12.2020 con allegata planimetria stato definitivo in variante;
16. planimetria dello stato dei luoghi con l'indicazione delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale d'impianto e alla planimetria allegata alla C.I.L.A.;
17. regolamento di condominio e tabelle millesimali;
18. ispezione ipotecaria alla data dell'1.04.2025;
19. pec del 19.03.2025 inviata dall'Amministratore;
20. avviso di pagamento mese di marzo 2025;
21. estratti conto 2023-2024-2025 trasmessi dall'Amministratore;
22. offerte immobiliari;
23. quotazioni immobiliari;
24. valori immobiliari dichiarati.

In ottemperanza al mandato conferito, la sottoscritta rassegna la presente relazione alla S.V. Ill.ma, rimanendo a disposizione per gli eventuali chiarimenti che dovessero rendersi necessari.

Palermo, 6 aprile 2025

L'ESPERTO STIMATORE

Arch. Maria Elisa Giammona