

Tribunale di Palermo
Sesta Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari
-Proc. Es. Imm. N.R.G. 371/2019-
“ Banca Sella S.p.a. contro XXXXXXXX”
Giudice: Dott. Fabrizio Minutoli

RELAZIONE GENERALE-PREMESSA:

Con giusto provvedimento, la S.V.I. nominava la sottoscritta arch. Alessia Franzella, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Palermo al n°3520, con studio in Palermo, in via E. Oliveri Mandalà n. 31, esperta stimatrice nell'espropriazione immobiliare n° 371/2019 promossa da “Banca Sella spa contro XXXXXXXX”, a tal uopo la scrivente depositava modello di accettazione d'incarico (Modello n. 1) in data 03/02/2020.

Successivamente, a seguito di collaborazione con il custode giudiziario avvocato Alfonsa Cottone, per la disamina degli atti relativi alla suddetta procedura, in data 23/03/2020 provvedeva al deposito telematico del modello di controllo, previo accertamento della residenza del debitore presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Palermo (PA) (Modello n.2). In data 04/10/2021 alle ore 9.30, la sottoscritta congiuntamente al delegato del custode, ha eseguito il primo sopralluogo presso il bene oggetto del pignoramento; in data 14/10/2020 ha eseguito il secondo sopralluogo alle ore 15.30; in data 05/11/2021 ha eseguito un terzo sopralluogo alle ore 15.30 (vedi allegati nn. 1 e 2).

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

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento:

I beni oggetto del pignoramento di proprietà 1/1, come di seguito meglio specificato, consistono in:

Unità negoziale n. 1 e 2 (per la quota di 1/1):

- 1) Immobile sito nel Comune di Palermo, in Via Scordia n. 5, piano T, descritto al N.C.E.U. al F. 8, part.IIIa 840, sub. 3 -11, categ. A/7 (abitazione di tipo villino), consistenza vani 7,5.
- 2) Immobile sito nel Comune di Palermo, in Via Scordia n 5, piano S1, descritto al N.C.E.U. al F. 8, part.IIIa 840, sub. 5 -, categ. A/7 (abitazione di tipo villino), consistenza vani 5,5.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità all'esecutata sig.ra XXXXXXXXXX, nata a Palermo il XXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di pari a 1/1 della proprietà.

-L'immobile 1) è identificato al N.C.E.U. di Palermo, in Via Scordia 5, **piano terra, al F. 8, part.IIa 840, sub. 3-11, categ. A/7**, zona cens. 5, classe 7, consistenza 7.5 vani rendita € 697.22, superficie catastale mq. 175,00, escluso aree scoperte mq. 167,00, la planimetria catastale è del 18/06/1993;

-Immobile 2) è identificato al N.C.E.U. di Palermo, in Via Scordia 5, piano S1, al F. 8, part.IIa 840, sub. 5, categ. A/7, zona cens. 5, classe 6, consistenza 5.5 vani rendita € 426.08, superficie catastale mq. 122,00. Variazione del 09/11/2015 per inserimento dei dati di superficie. La planimetria catastale è del 10/03/1987. La scrivente ha fatto richiesta all'Ufficio Catasto delle planimetrie d'impianto, ma non vi sono planimetrie precedenti.

Provenienza: Gli immobili sono pervenuti al debitore per divisione, trascritta in data 07/10/1994 ai nn. 36456/26731, a seguito di atto notarile pubblico del notaio Lupo Enrica di Monreale (Pa) del 06/10/1994 n. rep. 14520, a favore e contro XXXXXXXXXXXXX, nato a Palermo il 20/08/1944, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a Palermo il 26/09/1951, c.f. XXXXXXXXXXXXX, con attribuzione in favore di quest'ultima dei diritti pari a 1/1 di proprietà, in regime di separazione dei beni.

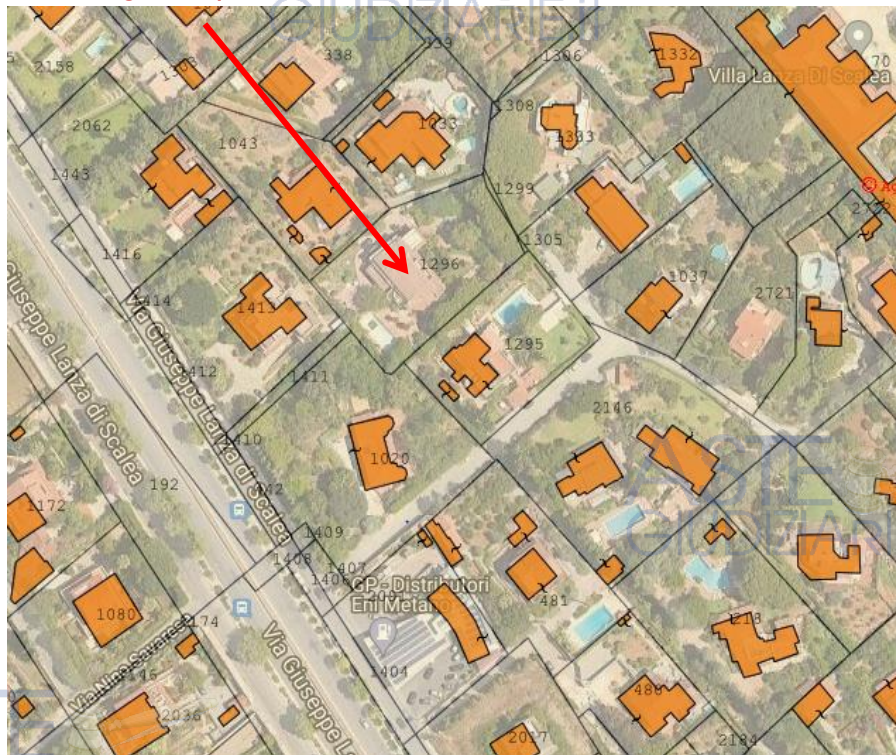
-Rettifica di atto di compravendita trascritta ai nn. 24812/19994 in data 26/06/1981, a seguito di atto notarile del notaio Elide Triolo di Palermo dell'11/02/1980, a favore di XXXXXXXXXXXXX nato a Palermo il XXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXX, e XXX nata a Palermo il 26/09/1951, c.f. XXXXXXXXXX, contro XXXXXXXXXXXXX nato a Roma il 13/10/1941, avente oggetto il suolo su cui insistono gli immobili di relazione, e precisamente f. 8, part.IIa 274/d di are 25.80 e particella 217/b di are 00.14; in rettifica della trascrizione nn. 8839/7322 del 05/03/1980 per errata indicazione dei dati catastali.

- compravendita a rogito del Notaio Elide Triolo dell' 11/02/1980, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo, Servizio di Pubblicità Immobiliare, ai nn. 8839/7322 del 05/03/1980, a favore di XXXXXXXXXXXXX, nato a Palermo il XXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX nata a Palermo il XXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXXXXXXX, nato a Roma il 13/10/1941, avente oggetto il suolo su cui insistono gli immobili di relazione, erroneamente indicati come particella frazionata 272/d di are 8.26 e particella 272/e di are 16.75.

I dati indicati nell'atto di pignoramento sono conformi agli atti del catasto (vedi allegato n. 3).
Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati oggetto di pignoramento, si effettua un raffronto delle ortofoto e delle foto satellitari con le mappe catastali:



Google maps: si evidenzia il fabbricato sulla foto aerea.



Sovrapposizione del catastale alla cartografia tecnica comunale. Si evidenzia il mancato inserimento della particella in mappa.

Il bene non è correttamente censito al Catasto Fabbricati per un disallineamento in fase di prima dichiarazione al Catasto Urbano, individuata con particella 840 e al Catasto Terreni individuata con particella 1296.

Si procede alla formazione di **un due lotti** per la vendita, che indicheremo con le lettere **A e B** :

LOTTO A: un immobile sito nel Comune di Palermo ed identificato al N.C.E.U. in Via Scordia n. 5, **piano terra (rialzato)**, F. 8, part.IIIa 840, **sub. 3 graffato con il sub.11**, con ingresso su bene comune non censibile e facente parte di un fabbricato di due elevazioni f.t. e di un piano s1.

LOTTO B: un immobile sito nel Comune di Palermo ed identificato al N.C.E.U. in Via Scordia n. 5, **piano s1**, F. 8, part.IIIa 840, **sub. 5**, con ingresso su bene comune non censibile e facente parte un fabbricato di due elevazioni f.t. e di un piano s1.

- **gli attuali dati di identificazione catastale (vedi allegato n. 3):**

-unità Urbana sita nel Comune di Palermo, L'immobile identificato al N.C.E.U. di Palermo, in Via Scordia n. 5, al F. 8, part.IIIa 840, sub. 3-11, categ. A/7, zona cens. 5, classe 7, consistenza 7.5 vani, rendita € 697.22, superficie catastale mq. 175,00, escluso aree scoperte mq. 167,00. Intestato per la quota di proprietà 1/1 alla sig.ra XXXXXXXXXXXX nata a Palermo il XXXXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXX.

-unità Urbana sita nel Comune di Palermo, L'immobile identificato al N.C.E.U. di Palermo, in Via Scordia n. 5, al F. 8, part.IIIa 840, sub. 5 -, categ. A/7, zona cens. 5, classe 7, consistenza 5.5 vani, rendita € 426,08, superficie catastale mq. 122,00, escluso aree scoperte mq. 122,00. Intestato per la quota di proprietà 1/1 alla sig.ra XXXXXXXXXXXX nata a Palermo il XXXXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXX.

- **confini** (F.8 part. 1296): a nord con particella 1033, a sud con particella 1020 e 1295, a est con la particella 1299 e 1305, a ovest con la particella 1411, 1413 e 1043.



Relazione del Lotto A:

QUESITO n. 2- elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto (vedi allegato n. 4- relazione fotografica):

LOTTO A: trattasi di immobile con tipologia di villa, sito nel Comune di Palermo in località Cardillo, in un quartiere residenziale e semiperiferico della città, ubicato all'interno di un grande residence costituito da viali immersi nel verde e con doppio ingresso, dalla via Scordia al civ. 5, e dalla via G. Lanza di Scalea al civ. 2355, muniti entrambi di cancello automatico oltre agli accessi pedonali. La villa è disposta su tre livelli piano S1, piano rialzato, e piano primo (altra ditta) ed è costituita da appartamenti con ingressi indipendenti con accessi autonomi dal giardino, bene comune non censibile. La struttura è intelaiata in c.a.

Nella suddetta relazione, il LOTTO A (sub.3 graffiato con il sub. 11) è rappresentato dall'appartamento di piano rialzato, che ha regolare destinazione d'uso di appartavilla (sub. 3-A/7) con scala di accesso e terrazzino ad uso esclusivo (sub. 11). E' attualmente occupato dalla proprietaria, da quanto dichiarato in sede di sopralluogo del 04/10/2021. Come precedentemente descritto, dal viale condominiale si accede attraverso un cancello ad un giardino alberato (diviso catastalmente in due B.N.C. subalterni sub. 8 e sub. 9; il sub 9 è bene comune non censibile ai subalterni 3-5-6-13- tipo mappale n. 51972 del 17/10/1985-vedi allegato n. 3) e da qui un percorso e alcuni gradini danno accesso all'appartamento in oggetto (foto nn. 1-2-3).

L'appartamento attualmente è composto da: un ampio salone, corridoio, due camere, un w.c.d con doppio ingresso alle singole camere, una cucina, e lungo balcone. Tutti i vani sono finestrati e godono di areazione e illuminazione naturale diretta e fruiscono di affacci esterni. Le porte dell'appartamento sono in legno laccato bianco. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato e persiane. La pavimentazione è in parquet, mentre quella del servizio igienico e del vano cucina in ceramica di prima scelta. L'altezza è di circa m. 2.90. L'appartamento è in buone condizioni di conservazione (vedi foto da 4 a 8).

Occorre precisare che il suddetto immobile, dal sopralluogo effettuato, risulta abusivamente frazionato in due u.i.u., attraverso un pannello in cartongesso nel corridoio, ed inoltre la porzione frazionata risulta oggi collegata all'appartamento di piano s1 attraverso una scala a chiocciola in legno, tra l'altro pericolante; lo stato di fatto è difforme dalla planimetria catastale, e pertanto occorre ripristinare lo stato dei luoghi, consistente in: fusione delle due aree, rideterminando la superficie dell'appartamento originario, annettendo all'appartamento il

disimpegno, un w.c.b. ed eliminando la scala a chiocciola, ripristinando il solaio. L'appartamento così determinato, ha anche un ingresso secondario sul retro del giardino, preceduto da una rampa di scale esterne (vedi foto da 8 a 15).

L'immobile è provvisto di impianto elettrico sottotraccia ma non a norma CEI, di impianto citofonico, di impianto idrico e metanodotto regolarmente funzionanti, mentre l'impianto fognario non è allacciato alla rete comunale. Vi è impianto di riscaldamento.

Impianto	Tipo		Stato conservativo
Adduzione idrica	Sottotraccia con adduzione da rete cittadina		Funzionante.
Fognante	NON collegato alla rete fognante cittadina		Funzionante.
Elettrico	Sottotraccia		Funzionante. Necessita di adeguamento ai sensi della normativa vigente.
Gas per cucinare	metano		Funzionante
Riscaldamento	termosifoni		funzionanti
Raffrescamento	Pompe di calore		funzionanti.
Elemento	Materiale	Qualità	Stato conservativo
Pavimenti camere	parquet	buona	buono
Sanitari wc	ceramica	discreta	mediocre
Infissi esterni	avvolgibili/alluminio	buona	discreto
Infissi interni	legno laccato	ottima	discreto
Finitura pareti camere	tinteggiatura	buona	discreto
Finitura esterna	Intonaco	buona	mediocre

L'immobile non possiede certificazione energetica A.P.E (vedi allegato n. 5).

L'appartamento ha una superficie netta di circa mq. 157,00 oltre terrazzino, ed una commerciale totale di circa mq. 188.27. L'edificio è in una struttura intelaiata in c.a. e solai in latero cemento e tramezzature in segati di tufo. Il prospetto è in mediocre condizione in quanto è datato e definito con intonaco tipo LI-Vigni per esterni. L'immobile ha una tripla esposizione sul giardino.

L'edificio è ubicato in una zona identificata all'OMI (v. allegato n. 11) come "suburbana/CARDILLO/LANZA DI SCALEA/OLIMPO" del Comune di Palermo e ubicato in prossimità della autostrada PA-TP. E' un buon quartiere residenziale di ville di pregio in residence, e gode di tutti i servizi primari e secondari e facilmente collegato al centro città.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato



Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: PALERMO

Comune: PALERMO

Fascia/zona: Suburbana/CARDILLO-LANZA DI SCALEA-OLIMPO

Codice di zona: E5

Microzona catastale n.: 16

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1050	1400	L	3,3	4,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	750	1050	L	2,5	3,6	L
Box	NORMALE	900	1250	L	3,9	5,8	L
Ville e Villini	NORMALE	1350	1950	L	4	5,4	L

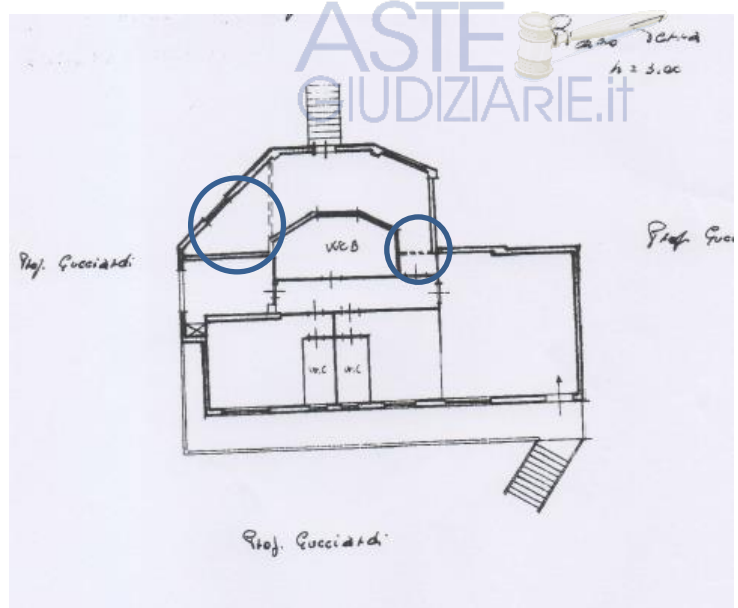
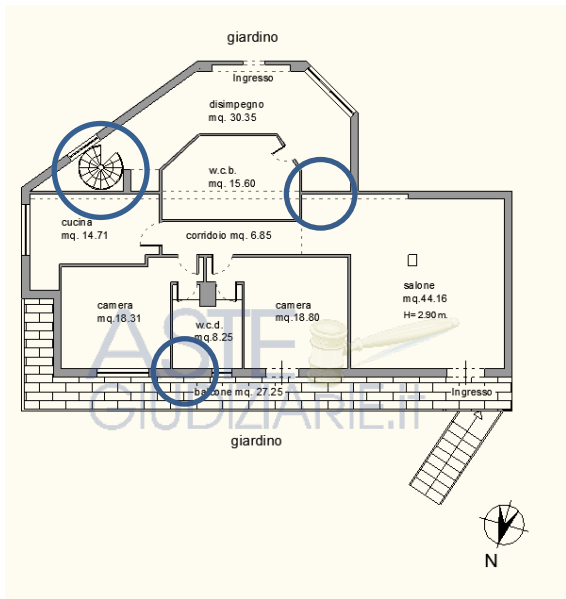
La scrivente in data 23/12/21, ha preso visione presso l'Archivio Notarile di Palermo, dell'atto di compravendita dell'11/02/1980, rep. 172999/7343, da cui si evince cheomissis..... "il terreno in oggetto è fornito di **licenza di costruzione** di una casa unifamiliare composta da piano rialzato, come licenza n. **145 rilasciata in data 10/01/1979 dal Municipio di Palermo, Edilizia Privata;**" dalla presa visione della suddetta licenza edilizia si apprende che l'Assessorato Edilizia Privata, ha espresso parere favorevole a condizione che, i locali di piano seminterrato vengano dichiarati agibili e non abitabili e che le opere della suddetta concessione consistano nella costruzione di quattro case unifamiliari (tra cui l'immobile in oggetto) composte ciascuno da piano seminterrato, piano rialzato, e primo piano.

Successivamente è stata presentata **istanza di sanatoria prot. n. 012839 del 29/08/1986 per n. 5 abitazioni**, a nome della sig.ra XXXXXXXXXXXXX, ai sensi della ex L. 47/85, per opere abusive realizzate alla data del 1981, come riportato nell'atto notorio del 05/08/1991, dove tra l'altro si dichiara che la pratica di accatastamento si trova in corso di definizione.

La planimetria catastale è del 18/06/1993 (non esiste planimetria precedente) e lo stato dei luoghi è difforme da quest'ultima, per frazionamento abusivo, fusione con il piano s1 e per la mancanza di una finestra nel w.c.d.

Di seguito si riportano sia la planimetria dello stato di fatto, redatta dalla C.T.U. a seguito di rilievo metrico effettuato al sopralluogo del 04/10/21, che la planimetria catastale.





Stato di fatto dell'u.i.u. ubicata al piano rialz.,
con destinazione d'uso villa (A/7).

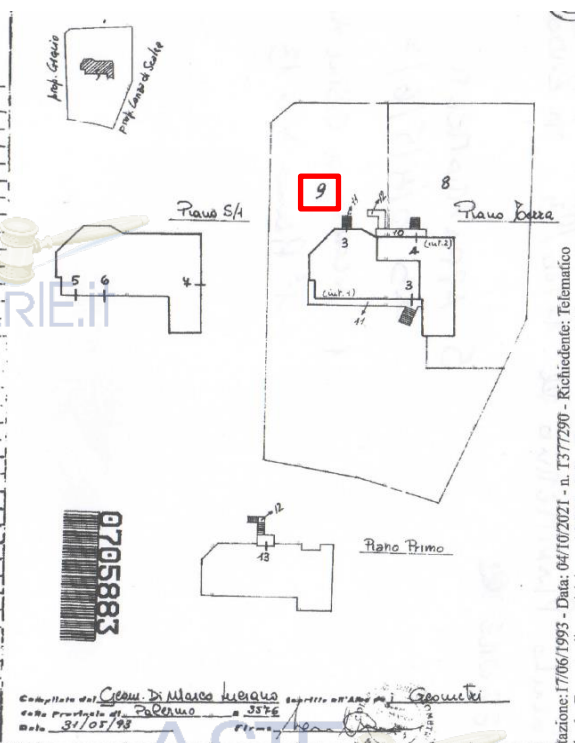
Planimetria catastale del 1993

Comune di **PARMA** Foglio **8** particella **840**

Pagina n° **1** RIFERITO AL TIPO MAPPALE n. **5192** del **17/10/85**

DEC. VAR. del

P.N.	Descrizione e Utilizzazione (c.f., d.c., m.c., p.c.)
840	1. SOTTERRANEO
H	2. SOPRASSO
H	3. Affittamento al P.T. Via Scordia n. 5 int. 1
n	4. Affittamento al P.T. Via Scordia n. 5 int. 2
n	5. Affittamento al P.T. Via Scordia n. 5
H	6. Affittamento al P.T. Via Scordia n. 5
n	7. Affittamento al P.T. Via Scordia n. 5
n	8. Per la comune non residente (n.r.) ai n. 3-5-6-13
H	9. Per la comune non residente (n.r.) ai n. 3-5-6-13
H	10. Spazio occupato da n.r. e Territorio esclusivo del n. 4
H	11. Spazio occupato da n.r. e Territorio esclusivo del n. 3
H	12. Scala esterna esclusiva del n. 13
n	13. In caso di costruzione al n. 13 Via Scordia n. 5



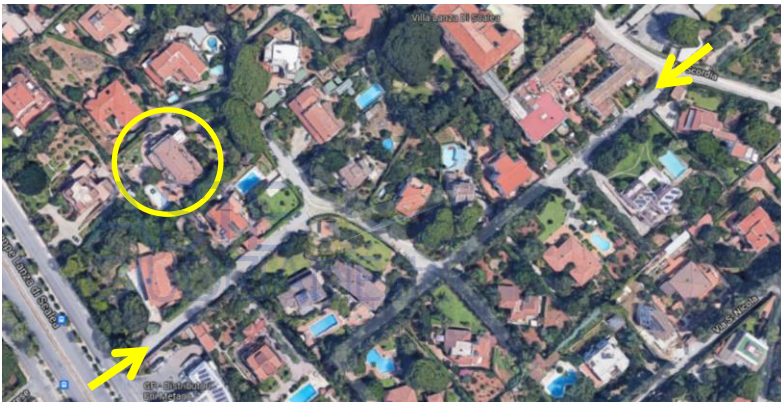
Tipo mappale n. 51972 del 17/10/1985.

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
8	1296		ORTO IRRIG	4		24	56	Euro:62,79	Euro:22,83

Visura C.T. della particella di terreno 1296 su cui insiste l'intero fabbricato.

Foto dell'immobile sito al piano rialzato (sub. 3-11) e porzione di giardino-Lotto A: (allegato n. 4).

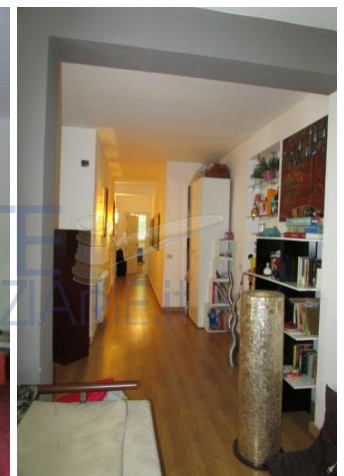
ASTE
GIUDIZIARIE.it



- Esterno: l'immobile presenta due ingressi, dalla via Lanza di Scalea e dalla via Scordia, con ingressi sia pedonali che carrabili, che immettono nei viali condominiali.



- Esterno: cancello carrabile e pedonale di ingresso alla villa; all'interno una pertinenza a giardino (sub. 9) con vialetti che delimitano grandi aiuole, uno dei quali guida verso l'ingresso dell'abitazione.



- Balcone d'ingresso.

- Salone

- Corridoio.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- Camera 1.



- Camera 2.



- W.c.d



-Cucina.



-Disimpegno.



-W.c.d.

Per quanto concerne i vani del disimpegno e del w.c.d, sono oggetto di un frazionamento abusivo dell'appartamento, per cui si prevede il ripristino dello stato dei luoghi.



- Scala a chiocciola (abuso).



- Ingresso sul retro con rampa.



- Piscina su pertinenza (abuso).

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato (all. 3):

- unità urbana sita nel Comune di Palermo, identificata al N.C.E.U. di Palermo, in Via Scordia 5, piano terra, al F. 8, part.Illa 840, sub. 3 graffato con il sub. 11, categ. A/7, zona cens. 5, classe 7, consistenza 7.5 vani, rendita € 697.22, superficie catastale mq. 175,00, escluso aree scoperte mq. 167,00; variazione del 09/11/2015 per inserimento dei dati di superficie.

La planimetria è del 18/06/1993.

-storia catastale del bene attraverso l'estratto catastale storico:

1) Alla sig.ra XXXXXXXXXXXX gli immobili sono pervenuti con attribuzione dei diritti pari a 1/1 di proprietà, in regime di separazione dei beni, per atto di divisione in Notaio Lupo Enrica di Monreale (PA) del 06/10/1994 repertorio n.14520, trascritto ai nn. 36456/26731 in data 07/10/1994 contro XXXXXXXX nato a Palermo il 20/08/44 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

2) Con atto di compravendita trascritto in data 05/03/1980 ai nn. 8839/7322, in Notaio Elide Triolo in Palermo dell'11/03/1980 a favore di XXXXXXXX nato a Palermo il 20/08/44 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a Palermo il XXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXXXXXXXXXX nato a Roma il 13/10/41 avente per oggetto il suolo su cui insistono gli immobili in oggetto erroneamente indicati come particella frazionata 272/d di aree 8.26 e la particella 272/e di aree 16.75.

3) Rettifica atto di compravendita trascritta ai nn. 24812/19994 in data 26/06/81 a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Elide Triolo in Palermo dell'11/02/1980° favore di XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXX avente per oggetto il suolo su cui insistono gli immobili in oggetto e precisamente F 8 particella 274/d di aree 25.80 e particella 217/b di aree 00.14.

La suindicata formalità risulta in rettifica della trascrizione nn. 8839/7322 del 05/03/80, per errata indicazione dei dati catastali.

Dalla visura storica del C.F. del foglio 8, part. 840, sub.3, si evince che la particella è stata acquisita da impianto meccanografico senza classamento.

In data 01/01/92, si ha una variazione del quadro tariffario per attribuzione della rendita catastale (F.8/P840/S3 zona cens. 5/categ. 7/classe 9/vani 8); in data 07/11/85 classamento automatico in atti dal 1992; variazione d'ufficio del 07/03/96, per revisione classamento automatico in classe 7 e vani 7; variazione del 18/06/93 per ampliamento per accorpamento pertinenza ad uso esclusivo del sub. 11 e consistenza vani 7,5.

Corrispondenza fra lo stato di fatto e la planimetria catastale: la planimetria dello stato di fatto così come rappresentato precedentemente nel quesito 2, non è conforme alla planimetria catastale del 1993, per frazionamento in due u.i.u e fusione con il piano s1.

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

Lotto -A (villa):

– piena ed intera proprietà di immobile (quote di 1/1) ubicato in Comune di Palermo (Pa), in Via Scordia n. 5, piano rialzato, facente parte di un residence di ville, in un'area suburbana della città caratterizzata da immobili di pregio. Il residence ha due ingressi sia dalla via Lanza di Scalea al civ. 2355, che dalla via Scordia al civ. 5. L'immobile fa parte di una villa composta da **piano rialzato**, piano primo e piano S1, indipendenti, con pertinenza a giardino, contrassegnata con il sub. 9 (b.c.n.c. ai sub. 3-5-6-13). Ha regolare destinazione d'uso di abitazione (A/7) ed è occupato dalla proprietaria (così come dichiarato in fase di sopralluogo). L'appartamento oggi risulta abusivamente frazionato in due u.i.u. e fuso con l'immobile al piano s1, pertanto occorre ripristinare i luoghi, rideterminando le superfici dell'appartamento d'origine che sarà composto da: un ampio salone, un corridoio, un w.c.d con doppio ingresso alle due camere, due camere, una cucina, un disimpegno, un w.c.b. e un lungo balcone su prospetto principale (all. 6). L'immobile ha doppio ingresso, principale e sul retro. L'appartamento è in buone condizioni di conservazione.

- **confini del LOTTO A** (F.8, part. 840, sub.3-11): a nord con particella 1033, a sud con particella 1020 e 1295, a est con la particella 1299 e 1305, a ovest con la particella 1411, 1413 e 1043.

-**Regolarità urbanistica licenza/concessione edilizia e agibilità (vedi allegato n. 7):** dall'atto di compravendita dell'11/02/1980, rep. 172999/7343, si evince che ...omissis... "il terreno in oggetto è fornito di licenza di costruzione di una casa unifamiliare composta da piano rialzato, come da **concessione n. 145 rilasciata in data 10/01/1979 dal Municipio di Palermo, Assessorato Edilizia Privata;** dalla presa visione della suddetta concessione edilizia, rilasciata alla precedente ditta sig. XXXXXXXXXXXXXXX, si apprende che l'Assessorato Edilizia Privata, ha espresso parere favorevole, a condizione che vengano realizzati i parcheggi, per le opere da realizzare nell'area di cui al foglio di mappa 8, part. n. 274/d-274/b, sita in contrada Partanna Mondello, consistente in una casa unifamiliare composta da piano rialzato.

Successivamente è stata presentata **istanza di sanatoria prot. n. 012839 del 29/08/1986 per n. 5 abitazioni**, a nome della sig.ra XXXXXXXXXXX, ai sensi della ex L. 47/85, per opere abusive realizzate alla data del 1981, come riportato nell'atto notorio del 05/08/1991, dove tra l'altro si dichiara che la pratica di accatastamento si trova in corso di definizione. L'ultima

planimetria catastale è del 1993. Dalla disamina degli atti rilasciati dall'Ufficio Condonò di Palermo, si constata che nonostante fossero stati presentati cinque modelli di condono, ciascuno riferito alle singole u.i.u., i calcoli per il pagamento delle oblazioni e degli oneri concessori sono stati effettuati per l'intero fabbricato. Pertanto si è tentato di calcolare l'ammontare parziale dei pagamenti riferito al bene oggetto di pignoramento, risalendo ad un calcolo di massima sia delle oblazioni che degli oneri al fine della definizione della sanatoria. Infatti alcune tipologie di costi sono indeterminabili a priori poiché suscettibili di valutazione discrezionale da parte della P.A. chiamata ad esprimersi al momento della definizione della pratica. Si significa che le oblazioni sono state interamente pagate ma per l'importo in autodeterminazione che è inferiore alla superficie effettiva realizzata, pertanto se ne calcola la differenza con gli interessi. Dal modello 47/85-A per il piano rialzato risulta:

- pagata oblazione di Lire 2.826.000 – da pagare Lire 6.864.660; differenza da versare € 2.085,79 oltre interessi maturati di € 2.778,82 = € 4.864,61;
- costo di costruzione € 1.798,13/2 (al 50%) = € 899,06;
- oneri di urbanizzazione € 3.822,25/2 (al 50%) = € 1.911,12;

IN TOTALE FRA ONERI E OBLAZIONI, DA VERSARE CIRCA € 7.674,79.

-PREZZO BASE euro **242.200,00**;

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato, alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento:

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità all'esecutato **XXXXXXXXXXXX** nata a Palermo il 26/09/1951 C.F. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, per la quota di 1/1 della proprietà.

1) Alla sig.ra **XXXXXXXXXXXX** gli immobili sono pervenuti con attribuzione dei diritti pari a 1/1 di proprietà, in regime di separazione dei beni, per atto di divisione in Notaio Lupo Enrica di Monreale (PA) del 06/10/1994 repertorio n.14520, trascritto ai nn. 36456/26731, in data 07/10/1994, contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nato a Palermo il 20/08/44, C.F. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**.

2) A questi è pervenuto con atto di compravendita trascritto in data 05/03/1980 ai nn. 8839/7322, in Notaio Elide Triolo in Palermo dell'11/03/1980 a favore di XXXXXXXXXX nato a Palermo il 20/08/44, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX nata a Palermo il XXXXXXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXXXXXXXXXX nato a Roma il 13/10/41, avente per oggetto il suolo su cui insistono gli immobili in oggetto erroneamente indicati come particella frazionata 272/d di aree 8.26 e la particella 272/e di aree 16.75.

3) Rettifica atto di compravendita trascritta ai nn. 24812/19994 in data 26/06/81 a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Elide Triolo in Palermo dell'11/02/1980° favore di XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXX avente per oggetto il suolo su cui insistono gli immobili in oggetto e precisamente F 8 particella 274/d di aree 25.80 e particella 217/b di aree 00.14.

La suindicata formalità risulta in rettifica della trascrizione nn. 8839/7322 del 05/03/80, per errata indicazione dei dati catastali.

Il bene pignorato corrisponde al bene oggetto dei passaggi di proprietà.

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico. (vedi allegati n. 7)

- l'epoca di realizzazione dell'immobile: L'immobile è stato edificato nei primi anni '80.

L'immobile, come precedentemente precisato è provvisto di licenza edilizia n. 145 rilasciata in data 10/01/1979 dal Municipio di Palermo, Assessorato Edilizia Privata.

Successivamente è stata presentata istanza di sanatoria prot. n. 012839 del 29/08/1986 per n. 5 abitazioni, a nome della sig.ra XXXXXXXXXXXX, ai sensi della ex L. 47/85, per opere abusive realizzate alla data del 1981, come riportato nell'atto notorio del 05/08/1991, dove tra l'altro si dichiara che la pratica di accatastamento si trova in corso di definizione.

La planimetria catastale è del 1993.

Come meglio sopra riportato, dalla disamina degli atti rilasciati dall'Ufficio Condono di Palermo, si è tentato di calcolare l'ammontare parziale dei pagamenti riferito al bene oggetto di pignoramento, risalendo ad un calcolo di massima sia delle oblazioni che degli oneri al fine della definizione della sanatoria.

Dal modello 47/85-A per la definizione della sanatoria del piano rialzato, occorre versare la somma calcolata di circa € 7.674,79 fra oblazioni, oneri e interessi.

Per la modifica di prospetto si propone il ripristino della finestra del servizio igienico.

Per ciò che concerne il ripristino dei luoghi e più precisamente del solaio, eliminando la scala a chiocciola di collegamento con il piano S1, va in edilizia libera, ai sensi della L. 23/21, art. 3, comma ad).

Si significa che nella pertinenza (b.c.n.c ai subalterni 3-5-6-13- tipo mappale n. 51972 del 17/10/1985) è stata realizzata una piscina abusiva, per la quale si prevede il ripristino dei luoghi con riempimento (all. 4 - foto16). Tutte le spese di completamento della sanatoria e del ripristino dei luoghi, saranno calcolate e decurtate dalla stima.

Dal certificato di destinazione urbanistica risulta che: (allegato n. 9) la particella 1296 del foglio di mappa n. 8, ricade all'interno di "zona territoriale omogenea Cb.



COMUNE DI PALERMO
Area della Pianificazione Urbanistica
Servizio Pianificazione del Territorio del Mare e delle Coste

U.O. Certificazioni
certdestinazioneurbanistica@comune.palermo.it
Polo Tecnico - Via Ausonia, 69 - 90146 Palermo

Il Responsabile dell'Istruttoria: Esp. Geom. Piero Zaffuto.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

- VISTA l'istanza presentata dalla sig.ra Franzella Alessia, domiciliata a Palermo (PA) in via E. O. Mandalà n. 31, registrata al prot. n. 80104 del 01.02.2022 di questo Settore, con la quale si richiede un certificato di destinazione urbanistica per la particella n. 1296 del foglio di mappa n. 8;
- VISTO l'estratto di mappa rilasciato dall'Agenzia del Territorio di Palermo il 31.01.2022 prot. n. T159301/2022;
- VISTO il D. Dir. N° 558 del 29/07/2002, pubblicato in GURS n. 41 del 30/08/02, di rettifica del D.Dir. N° 124/D.R.U. del 13/03/2002, pubblicato in GURS n. 13 del 22/03/02;
- VISTI gli elaborati adeguati ai sopracitati D. Dir. nn. 124 e 558/DRU/2002, di cui il Consiglio Comunale ha preso atto con delibera n. 7 del 21/01/2004;
- VISTO il Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI) del fiume Eleuterio e dell'area compresa tra i bacini dell'Eleuterio e dell'Oreto, approvato con D.P.R.S. n. 278 del 27/10/2005 ed il Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI) del fiume Oreto e dell'area compresa tra il Bacino Oreto e Punta Raisi approvato con D.P.R.S. n. 91 del 27/03/2007 e successivi aggiornamenti;
- VISTA la D.C.C. n° 125 del 14.06.2006 e la D.C.C. n° 106 del 14.05.2008 di "Rettifica alla Delibera di Consiglio Comunale n° 7/04 di Presa d'atto - Errori e Correzioni";
- VISTI gli atti d'ufficio;

SI CERTIFICA

- che la particella n° 1296 del foglio di mappa n° 8 ricade in "zona territoriale omogenea Cb" (artt. 12-2-25-23bis-27 delle N. di A.).

Avvertenze di carattere generale:

- Ai sensi del comma 2 dell'art. 9 del T.U. in materia di espropriazione (n. 327/2001) i vincoli preordinati all'esproprio sono decaduti. I servizi, ove ai sensi dell'art. 19 delle N.T. di A. è consentita la realizzazione delle opere anche per iniziativa privata (vincoli conformativi), non sono soggetti a decadenza.
- Nelle more che venga effettuata la visualizzazione delle fasce di rispetto delle sedi stradali ai sensi del Nuovo Codice della strada di cui al D. Leg. 285/92 del 30/04/92, l'interessato potrà richiedere con separata istanza la fascia di rispetto delle sedi stradali comunali.
- I vincoli riportati nel presente certificato sono quelli degli elaborati della Presa d'Atto del Consiglio Comunale n. 7 del 21.01.04 e successivi aggiornamenti che sono stati comunicati al Settore Urbanistica dagli Enti preposti.
- Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 15 della legge n. 183 del 12 novembre 2011).

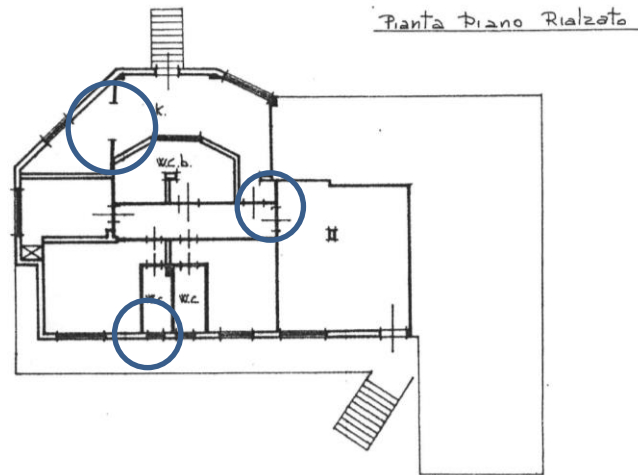
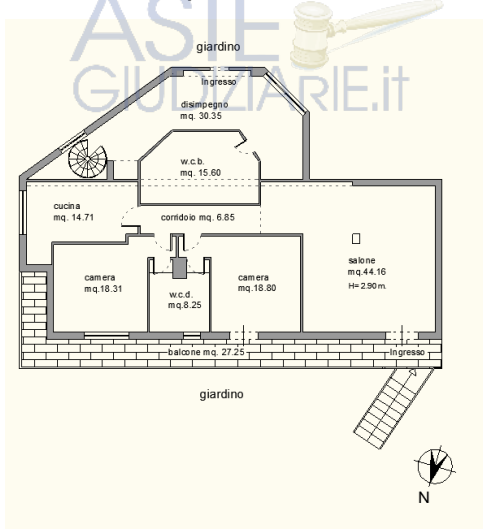
Il presente certificato, che si compone di n. 1 pagine, si rilascia per gli usi consentiti dalla legge ai sensi dell'art. n.30 del D.P.R. n.380 del 6 Giugno 2001 recepito con L.R. n.16 del 10 Agosto 2016.

Palermo, lì 18.02.22 Diritti di Segreteria assolti con versamento su c/c postale n° 15685902 ricevuta n. 1007453 del 18.02.22 Succ. 1007453

Il Responsabile dell'U.O.
Ing. Vincenzo Collura

18.02.22

- **raffronto della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di condono:** lo stato dei luoghi non è conforme né alla planimetria catastale del 1993, né alla planimetria di progetto di sanatoria depositata presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Palermo, per quanto già sopra descritto. Si riportano di seguito la planimetria dello stato di fatto confrontata alla planimetria in sanatoria, che coincide con quella catastale.



Planimetria dello stato di fatto (all.6).

Planimetria di condono (all. 7).

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

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità all'esecutato sig.ra XXXXXXXXXXXXX nata a Palermo il XXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/1 della proprietà.

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi: l'immobile allo stato attuale risulta essere occupato dalla proprietaria (da quanto dichiarato in sede di sopralluogo).

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (occupante in forza di contratto di comodato;), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato.

L'immobile è occupato dalla proprietaria.

In secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano

ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.):

L'immobile è occupato dalla proprietaria.

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

L'esperto, in collaborazione con il custode giudiziario, deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. (vedi allegato n. 10).

In particolare, deve:

- a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse: **sulla base della relazione notarile in atti, no.**
- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziali civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale): **sulla base della relazione notarile in atti, no.**
- d) vincoli storico-artistici: **nessuno.**
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso: vi è condominio, l'immobile fa parte di un consorzio che ha un regolamento del 1989 (vedi allegato n.8).

In particolare, l'esperto indicherà:

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 1) Domande giudiziali: **NO.**
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **NO-**
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: **NO.**
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: **NO.**

-quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura: (vedi allegato n. 10)

Sulla base della relazione notarile in atti:

- ISCRIZIONE contro: Ipoteca volontaria iscritta ai nn. 57506/11922 in data 01/10/2008 in virtù di mutuo in not. Lupo rep 25015/12407, con montante di euro 240.000,00=, a favore di Banca Sella Arditi Sud Galati S.p.a, sede Lecce, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.
- ISCRIZIONE contro: Ipoteca legale (art. 77 dpr 602/83) iscritta ai nn. 8407/789 in data 04/03/2015 a favore di Riscossione Sicilia S.p.a., sede Palermo, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.
- Trascrizione contro: Pignoramento trascritto in data 01/08/2019 ai nn.35074 R.gen.- 26963 R.part., a favore di Banca Sella S.p.a., sede Biella, contro XXXXXXXXXXXX nata a Palermo il 26/09/1951 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX.
- ISCRIZIONE contro: Ipoteca legale (art. 77 dpr 602/83) iscritta ai nn. 75203/18661 in data 21.11.2007 a favore di SERIT Sicilia S.p.a. AGENTE DELLA RISCOSSIONE, sede Palermo, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà dell'immobile identificato con il sub 3.
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.): NO.

3) Difformità urbanistico-edilizie (allegato n. 7): L'immobile, come precedentemente precisato è provvisto di licenza edilizia n. 145 rilasciata in data 10/01/1979 dal Municipio di Palermo, Assessorato Edilizia Privata. Successivamente è stata presentata istanza di sanatoria prot. n. 012839 del 29/08/1986 per n. 5 abitazioni, a nome della sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX, ai sensi della ex L. 47/85, per opere abusive realizzate alla data del 1981, come riportato nell'atto notorio del 05/08/1991.

Devono essere pagati circa € 7.674,79 fra oblazioni, oneri e interessi.

Per la modifica di prospetto si prevede il ripristino della finestra del servizio igienico. Per ciò che concerne il ripristino dei luoghi e più precisamente del solaio, eliminando la scala a chiocciola di collegamento con il piano S1, va in edilizia libera, ai sensi della L. 23/21 art. 3 comma ad.

Tutte le spese saranno conteggiate e detratte dalla stima.

4) Difformità Catastali: Si, per quanto concerne la regolarità catastale, a seguito di definizione della pratica di condono edilizio, e per la diversa distribuzione degli spazi interni

realizzati, occorre aggiornare la planimetria catastale presentando documento Docfa, e di conseguenza aggiornare le visure catastali.

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale: NO.

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico: **NO**.

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

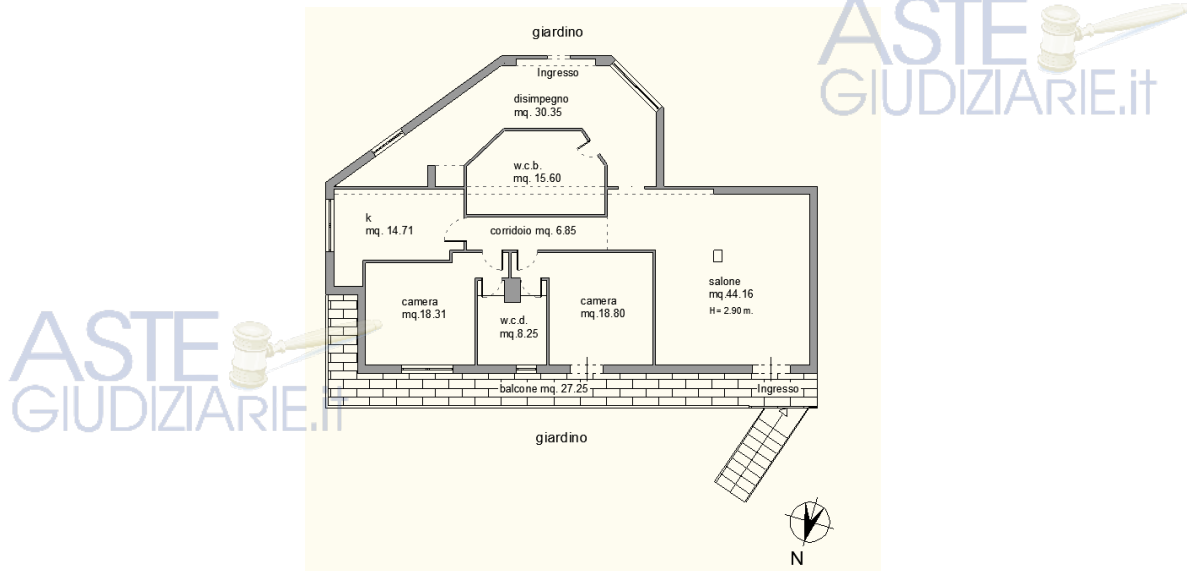
L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie): vi è condominio, con regolamento condominiale del 1989, e spese ordinarie trimestrali che ammontano ad una media di € 120,00 (vedi allegato n. 8).
- eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute: **No**, ma si significa che, come meglio dettagliato nel verbale di assemblea ordinaria del 08-09/06/2021, si è discusso di diverse lavorazioni di cui occorre produrre preventivi da sottoporre alla successiva assemblea condominiale (allegato n. 8).
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: **SI**. Le quote condominiali scadute, inerenti l'immobile in oggetto ammontano ad un totale di **€ 3.204,68** (vedi allegato 8).
- eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato: **NO**.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni: (vedi allegato n. 11)

Al fine di determinare il valore venale del bene oggetto del mandato si è adottato sia il metodo sintetico – comparativo, sia il metodo della capitalizzazione del reddito.

Determinazione della superficie commerciale: Come sopra specificato, si procede al ripristino dello stato dei luoghi, come rappresentato nella planimetria di progetto futuro redatta dalla scrivente. Si procede alla determinazione del valore commerciale più probabile:



Descrizione	Superficie commerciale
Appartamento circa	mq. 180,10
balcone circa mq. 27.25 s.c.(al 30%)	mq. 8,175
Pertinenza giardino in quota parte (sub. 3-5-6-13)	b.c.n.c.
Sup. commerciale totale circa	Mq. 188,27

Stima del valore di mercato

A questo riguardo, l'esperto procede alla specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati. Nel caso particolare, per il confronto si sono adottati i prezzi offerta, di immobili presenti in vendita sul mercato desunti dalle agenzie immobiliari e dai relativi siti.

Poiché il prezzo indicato negli annunci immobiliari, in riferimento a un bene non è il prezzo di compravendita, ma rappresenta semplicemente la richiesta del venditore, per potere utilizzare i prezzi offerta all'interno di una stima per comparazione, occorre adeguare il prezzo dell'offerta al prezzo di compravendita secondo un rapporto strumentale di allineamento che sia espressione della relazione che c'è tra il prezzo medio di compravendita reale e il prezzo offerta medio, riferito ovviamente allo stesso segmento di mercato (all. n. 11).

Il rapporto strumentale di allineamento dei prezzi offerta e dei prezzi reali, varia in base all'andamento del mercato. In momenti di domanda sostenuta e offerta scarsa tenderà ad assumere valori prossimi all'unità.

Secondo i risultati dell'indagine sul mercato delle abitazioni condotta dalla Banca d'Italia dal 13 gennaio al 10 febbraio 2021 presso 1.269 agenzie, la quota di agenzie che ha venduto almeno un immobile nel quarto trimestre è nuovamente salita, attestandosi quasi sui valori di un anno prima; la maggior parte degli operatori riferisce una sostanziale stabilità dei prezzi rispetto alla precedente rilevazione, un terzo del campione segnala quotazioni in diminuzione. I giudizi sulle condizioni della domanda e sull'andamento dei nuovi incarichi a vendere sono peggiorati; i tempi di vendita sono rimasti stabili, ma a fronte di un lieve incremento dello sconto medio sul prezzo richiesto dal venditore. Si conferma l'indicazione secondo cui, dopo lo scoppio della pandemia, sarebbe aumentata la dimensione media delle abitazioni oggetto di compravendita.

Le prospettive sono migliorate, sia sul proprio mercato di riferimento sia su quello nazionale, pur rimanendo in entrambi i casi prevalenti le attese negative. La maggior parte degli agenti prevede effetti negativi dell'epidemia sulla domanda di abitazioni e sui prezzi di vendita; per poco meno di un terzo del campione tali effetti si protrarrebbero fino alla metà del 2022 (*Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia - 4° trimestre 2020*).

Secondo il sondaggio il rapporto tra prezzo pagato all'acquisto e prezzo inizialmente richiesto dal venditore per il sud e le isole, nelle aree urbane è pari al 9,9%.

Pertanto il rapporto strumentale di allineamento utilizzato è: 0,901 (1-0,099).

		Prezzo ottenuto/prezzo richiesto (%)						Totale	Riduzione media (4)
		Inferiore di oltre il 30%	Inferiore tra il 20 e il 30%	Inferiore tra il 10 e il 20%	Inferiore tra il 5 e il 10%	Inferiore meno del 5%	Uguale o superiore		
Ripartizione geografica									
Nord-Ovest	Totale macroarea	2,9	9,9	32,1	35,9	14,5	4,6	100,0	11,4
	aree urbane (2)	.	6,7	25,0	41,2	21,7	5,4	100,0	9,1
	aree non urbane	5,8	13,1	39,4	30,6	7,3	3,8	100,0	13,7
Nord-Est	Totale macroarea	2,6	3,7	22,5	47,8	17,8	5,6	100,0	9,2
	aree urbane (2)	0,6	4,1	21,3	48,4	17,6	7,9	100,0	8,5
	aree non urbane	3,1	3,6	22,8	47,7	17,9	4,9	100,0	9,4
Centro	Totale macroarea	1,2	7,1	39,7	39,4	7,8	4,8	100,0	11,3
	aree urbane (2)	0,4	8,7	34,9	44,1	7,1	4,9	100,0	11,0
	aree non urbane	1,8	6,0	43,1	36,0	8,3	4,7	100,0	11,5
Sud e Isole	Totale macroarea	4,4	16,7	44,9	23,6	6,4	3,9	100,0	14,4
	aree urbane (2)	2,1	12,8	43,3	33,4	3,8	4,6	100,0	13,0
	aree non urbane	5,2	18,1	45,5	20,2	7,3	3,7	100,0	14,9
Popolazione residente									
Aree urbane (>250.000 abitanti) (2)		0,4	7,5	29,1	42,1	15,3	5,5	100,0	9,9
Aree non urbane (<=250.000 abitanti)		4,0	9,5	36,4	35,1	10,7	4,3	100,0	12,1
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (3)		0,4	6,7	30,2	41,8	16,6	4,3	100,0	9,9
Aree non metropolitane (<=500.000 abitanti)		3,5	9,6	34,9	36,2	10,8	5,0	100,0	11,8
Totale		2,6	8,8	33,6	37,7	12,4	4,8	100,0	11,3

(1) Risposte delle agenzie che hanno dichiarato di avere effettuato vendite nel trimestre di riferimento

(2) Comuni con oltre 250.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana (individuata sulla base dei sistemi locali del lavoro): Torino, Genova, Milano (Nord Ovest); Verona, Venezia, Bologna (Nord Est); Firenze, Roma (Centro); Napoli, Bari, Catania, Palermo (Sud e Isole).

(3) Comuni con oltre 500.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana (individuata sulla base dei sistemi locali del lavoro): Torino, Genova, Milano, Roma, Napoli, Palermo.

(4) Riduzione media percentuale ottenuta considerando il punto centrale di ogni intervallo e ipotizzando 0 per la modalità di risposta superiore e 35 per quella inferiore

Rapporto tra prezzo pagato all'acquisto e prezzo inizialmente richiesto.

La stima è di tipo pluriparametrico e ha tenuto conto di diversi dati certi comuni a tutti gli immobili che sono dati dalla consistenza (superficie commerciale e n. vani), dallo stato d'uso, dall'ubicazione, dai servizi, etc..

La zona è individuata dall'Osservatorio dei valori Immobiliari come area "suburbana/CARDILLO/LANZA DI SCALEA/OLIMPO". In tale segmento di mercato, tra i vari comparabili acquisiti, ne sono stati selezionati tre ubicati nella medesima zona in cui trovano l'unità in esame, e poiché verificati e valutati sono stati ritenuti appropriati alla stima attraverso la verifica della validità dei dati riportati negli annunci (fotografie, planimetrie, stato di conservazione generale e degli impianti). Ciascun prezzo di vendita (offerta) desunti dai diversi siti immobiliari è stato poi allineato a quello tendenziale reale delle compravendite moltiplicandolo per il rapporto strumentale di allineamento tra i due prezzi.

COMPARABILE 1		COMPARABILE 2		COMPARABILE 3	
prezzo	€ 495.000,00	prezzo	€ 1.250.000,00	prezzo	€ 680.000,00
c. all.	0,901	c. all.	0,901	c. all.	0,901
p. reale	€ 445.995,00	p. reale	€ 1.126.250,35	p. reale	€ 612.680,00

L'indagine ha consentito di determinare un valore unitario di Euro 1.592,00/mq. per metro quadrato di superficie commerciale per la tipologia di immobile di zona, in linea con i valori medi OMI e del Borsino immobiliare.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: PALERMO

Comune: PALERMO

Fascia/zona: Suburbana/CARDILLO-LANZA DI SCALEA-OLIMPO

Codice di zona: E5

Microzona catastale n.: 16

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1050	1400	L	3,3	4,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	750	1050	L	2,5	3,6	L
Box	NORMALE	900	1250	L	3,9	5,8	L
Ville e Villini	NORMALE	1350	1950	L	4	5,4	L

Quotazioni O.M.I

 Ville & Villini Quotazioni di Ville e Porzioni di villa			
Valore minimo		Valore medio	
Euro 1.187		Euro 1.516	
Valore massimo			
Euro 1.845			
Borsino immobiliare Partanna Mondello			

Si perviene, pertanto, a determinare il più probabile valore di mercato nel modo descritto nella tabella che segue:

Valore di mercato unitario unità immobiliari (A/7) siti nella zona in cui è collocata la U.I. (euro/mq)	€/mq. 1.592,00
Riepilogo della superficie complessiva (mq)	mq. 188,27
VALORE DI MERCATO circa	€ 299.726,00

Metodo Analitico: Metodo del Valore venale per capitalizzazione di reddito.

La stima a reddito deriva dalla determinazione del reddito netto annuo presumibile dai valori di locazione applicati alla superficie convenzionale dell'unità immobiliare. Nello specifico, da una verifica presso agenzie in loco, è stato riscontrato che il parametro più attendibile Omi, è quello di (€ 5.4/mq per mese) per abitazione nella zona. La superficie convenzionale netta dell'unità immobiliare determinata, in analogia con la Legge 392/78 Equo Canone, è corrispondente alla superficie coperta netta. Calcolo della superficie convenzionale: mq. 157,00 (s.u.) oltre mq. 27,25 balcone (calcolato al 25%).

Calcolo del canone annuo:

mq. 163,81 x €/mq. 5.40 x 12 mesi = € 10.614,89;

Calcolo canone netto:

€ 10.614,89 – (10% spese x € 10.614,89) = € 9.553,40.

Per pervenire al valore di stima occorre capitalizzare il reddito netto con un saggio di capitalizzazione che per le unità immobiliari in centri urbani di grandi dimensioni ha un valore medio di 3,5%.

Calcolo del valore di stima per capitalizzazione del reddito presunto:

(€ 9.553,40 x 100) / 3,5 = € 272.954,29.

Media dei due valori determinati:

Operando una mediazione tra i due valori prima ottenuti si determina con maggiore approssimazione il valore del bene in oggetto.

$(€ 299.726,00 + € 272.954,29) / 2 = € 286.340,15$ arrotondato per difetto in € 286.350,00.

Pertanto si è pervenuti alla seguente stima del LOTTO A: € 286.350,00.

Calcolo delle spese:

Dalla stima effettuata sull'appartamento vanno decurtate le spese relative alla regolarizzazione stimate forfettariamente in:

Regolarizzazione al Comune di Palermo (Pa) Ufficio Edilizia Privata per definizione pratica in sanatoria circa (oneri concessori) *Definire la sanatoria tramite perizia giurata ai sensi dell'art. 28 della L.R. 16/16. Presentazione della S.C.A all'U.T.C.	€ 7.674,79 circa € 2.500,00 (onorario compreso SCA). € 52,00 diritti di segreteria
Lavori di ripristino degli abusi - a corpo circa	€ 4.000,00+ onorario tecnico € 1.000,00
Spese per il catasto e onorario per presentazione DOCFA e allineamento mappe C.T./C. F.	€ 50,00 + € 800,00
Certificazione A.P.E.	€ 180,00
Spese per adeguamento impianto elettrico e relativa autorizzazione ai sensi D.M. 37/2008 (da allegare alla SCA), stimati in circa:	€ 1.000,00
Totale da detrarre dal valore di stima dell'immobile	€ 17.256,79 arrotondato in € 17.260,00.

I suddetti oneri, intesi incluso IVA e oneri di legge vari, sono puramente indicativi e salvo prescrizioni aggiuntive, così come il calcolo degli onorari che sono suscettibili di variazioni in quanto discrezionali. Tali importi sono suscettibili di verifica all'esito degli accertamenti tecnici-strutturali da effettuare a cura di professionista, allo stato non eseguibili (eventuali carotaqgi, verifica ancoraqgi, prove di carico.....) e di eventuali ulteriori richieste degli organi competenti, propedeutici al rilascio dell'agibilità dell'u.i.u.

Pertanto decurtando le spese summenzionate si ottiene:

€ 286.350,00 - € 17.260,00 = **€ 269.090,00.**

Divisibilità del bene, qualora si tratti di quota indivisa:

L'immobile ad uso abitazione non è comodamente divisibile, ed è di proprietà della sig.ra XXXXXXXXXXXX nata a Palermo il XXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/1 della proprietà.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 10%:

€ 269.090,00 ridotta del 10% = € 242.136,00.

Prezzo base d'asta: € 242.181,00 arrotondato per eccesso € 242.200,00.

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

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere, previa stima del valore dell'intero, alla determinazione dello specifico valore della quota: il bene non è comodamente divisibile per conformazione e dimensione.

Riepilogo della stima del LOTTO A:

Valore di mercato del bene : € 269.090,00.

Prezzo a base d'asta: € 242.200,00.

Tanto dovevo.

Palermo, 12/04/2022

L'esperto stimatore
(Arch. Alessia Franzella)



ASTE
GIUDIZIARIE.it