

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI
Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 407/2019

CREDITORE PROCEDENTE OMISSIS
contro

DEBITORI ESECUTATI OMISSIS E OMISSIS

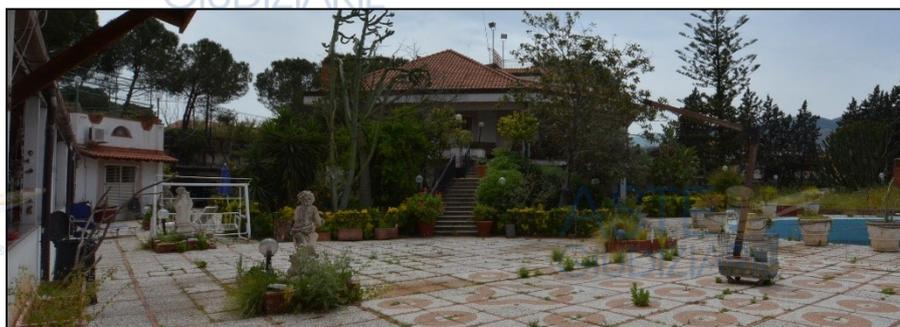
GIUDICE DELL'ESECUZIONE:
DOTT. FABRIZIO MINUTOLI

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. CALOGERO PISCIOTTA

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

1. Piena proprietà dell'appartamento sito in Palermo, Via Brasca n. 6/B piano terra, iscritto al N.C.E.U. al Fg. 87 p.lla 471 sub 2, graffato con il sub. 4, cat. A/7 (Abitazione in villini), Consistenza: 7,5 vani;
2. Piena proprietà del magazzino sito in Palermo, Via Brasca n. 6/B piano terra, iscritto al N.C.E.U. al Fg. 87 p.lla 471 sub 8, cat. C/2 (Magazzino), Consistenza: 21 m², Superficie catastale totale: 25 m²);
3. Piena proprietà dell'appartamento sito in Palermo, Via Brasca n. 6/B piano terra e 1°, iscritto al N.C.E.U. al Fg. 87 p.lla 471 sub 3, graffato con il sub. 5, cat. A/7 (Abitazione in villini), Consistenza: 8,5 vani;
4. Piena proprietà del magazzino sito in Palermo, Via Brasca n. 6/B piano terra, iscritto al N.C.E.U. al Fg. 87 p.lla 471 sub 6, graffato con il sub. 7, cat. C/2 (Magazzino), Consistenza: 39 m².



Esperto stimatore: Arch. Davide Gentile



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 10/06/2022 il Giudice dell'esecuzione, dott. Fabrizio Minutoli, nominava il sottoscritto Gentile Davide, iscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. al n. 3942 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 16/06/2022 il sottoscritto effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1° c.p.c.. La verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. è stata depositata del precedente Esperto in data 09/11/2020.

In data 30 gennaio e 15 febbraio 2023 si effettuavano i sopralluoghi negli immobili del presente lotto, eseguendo i rilievi di rito.

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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda gli immobili n. 1 e 2 dell'unità negoziale n. 1 e n. 1 e 2 dell'unità negoziale n. 2 (numerazione della NT del pignoramento in atti).

La presente relazione, in particolare, riguarda il lotto di vendita unico, che comprende i suddetti immobili.

Gli immobili del **LOTTO UNICO** sono così individuati nell'atto di pignoramento:
di proprietà di OMISSIS:

- Abitazione in villini (A/7), in Palermo, Via Brasca, vani catastali 7,5, in catasto al Foglio 87, Particella 471, Subalterno sub 2 e subalterno 4;
- Magazzino (C2) in Palermo, Via Brasca, in catasto al Foglio 87, Particella 471, Subalterno 8;

di proprietà di OMISSIS:

- Abitazione in Villini (A1), in Palermo, Via Brusca 6/B, vani catastali 8,5, in catasto al Foglio 87, Particella 471, Subalterno 3 e Subalterno 5;

- Magazzino (C2) in Palermo, Via Brasca 6/B, in catasto al Foglio 87, Particella 471, Subalterno 6 e Subalterno 7;

Diritti reali:

Il diritto reale degli esecutati sugli immobili riportati nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli stessi in forza dei seguenti titoli:

A) immobili di proprietà per l'intero di OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS codice fiscale OMISSIS:

atto di compravendita del 15/12/2005 in Notaio dottor Dott. Maurizio Ficani Notaio in Palermo, Repertorio 62292, Raccolta 15011 (Allegato 1), dove vengono acquistati, tra l'altro, i seguenti immobili:

- porzione di abitazione identificata nel Catasto fabbricati del Comune di Palermo al Foglio 87, particella 471 sub. 4, trascritta a Palermo il 16/12/2005 ai nn. 70526/39923 (Allegato 2),
- graffata con la porzione di abitazione identificata al Foglio 87 particella 471 sub. 2, trascritta a Palermo il 16/12/2005 ai nn. 70528/39925 (Allegato 3);
- "corpo accessorio" identificato nel Catasto fabbricati del Comune di Palermo al Foglio 87, particella 471 sub. 8, trascritto a Palermo il 16/12/2005 ai nn. 70528/39925 (Allegato 3).

B) immobili di proprietà per l'intero di OMISSIS nata il OMISSIS a OMISSIS codice fiscale OMISSIS:

atto di compravendita del 15/12/2005 in Notaio dottor Dott. Maurizio Ficani Notaio in Palermo, Repertorio 62293, Raccolta 15012 (Allegato 4), dove vengono acquistati, tra l'altro, i seguenti immobili:

- porzione di abitazione identificata nel Catasto fabbricati del Comune di Palermo al Foglio 87, particella 471 sub. 5, trascritta a Palermo il 16/12/2005 ai nn. 70531/39928 (Allegato 5),
- graffata con la porzione di abitazione identificata al Foglio 87 particella 471 sub. 3, trascritta a Palermo il 16/12/2005 ai nn. 70528/39930 (Allegato 6);

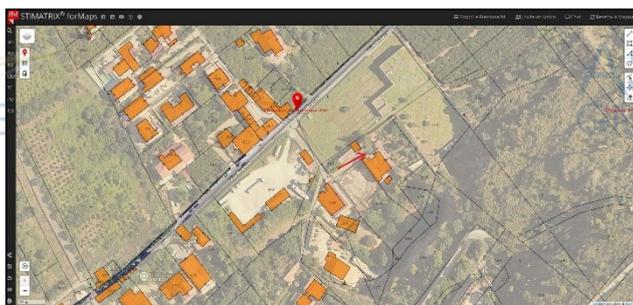
- porzione di locale deposito identificato nel Catasto fabbricati del Comune di Palermo al Foglio 87, particella 471 sub. 6, trascritto a Palermo il 16/12/2005 ai nn. 70528/39925 (Allegato 5),
- graffato con la porzione di locale deposito identificato al Foglio 87 particella 471 sub. 7, trascritto a Palermo il 16/12/2005 ai nn. 70530/39930 (Allegato 6).

Dati catastali:

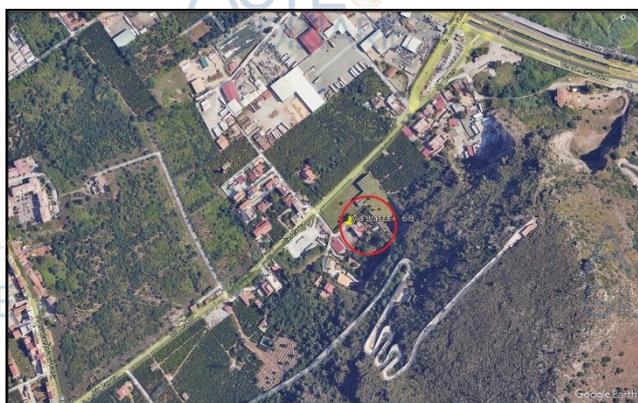
I dati catastali degli immobili riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali (Allegati 7, 8, 9, 10).

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

Ai fini dell'esatta individuazione degli immobili 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 11), riscontrando la corrispondenza tra la particella 471 del Foglio 87 rispetto al complesso immobiliare di via Brasca n. 6/B a Palermo, dove ricadono i beni oggetto di pignoramento e la situazione reale dei luoghi.



All. 11 - Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale tratta da Stimatrix forMaps



All. 12 - Ortofoto attuale (da Google Earth pro)





All. 13 Estratto di mappa catastale

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

Il **LOTTO UNICO** è costituito dai seguenti immobili:

1. Piena proprietà dell'appartamento sito in Palermo, Via Brasca n. 6/B piano terra, iscritto al N.C.E.U. al Fg. 87 p.lla 471 sub 2, graffato con il sub. 4, cat. A/7 (Abitazione in villini), Consistenza: 7,5 vani;
2. Piena proprietà del magazzino sito in Palermo, Via Brasca n. 6/B piano terra, iscritto al N.C.E.U. al Fg. 87 p.lla 471 sub 8, cat. C/2 (Magazzino), Consistenza: 21 m², Superficie catastale totale: 25 m²;
3. Piena proprietà dell'appartamento sito in Palermo, Via Brasca n. 6/B piano terra e 1°, iscritto al N.C.E.U. al Fg. 87 p.lla 471 sub 3, graffato con il sub. 5, cat. A/7 (Abitazione in villini), Consistenza: 8,5 vani;
4. Piena proprietà del magazzino sito in Palermo, Via Brasca n. 6/B piano secondo, iscritto al N.C.E.U. al Fg. 87 p.lla 471 sub 6, graffato con il sub. 7, cat. C/2 (Magazzino), Consistenza: 39 m².

Confini:

Dal confronto tra i rilievi eseguiti in situ e l'elaborato planimetrico (Allegato 14), si rileva che gli immobili, che ricadono all'interno delle corti comuni di pertinenza (subalterni 1 e 9 – BCNC), confinano a Nord-Ovest con particella 146; a Sud-Ovest con particella 481 (strada

di accesso al lotto) e con particelle 482 e 478; a Sud-Est con particelle 484 e 170; a Nord-Est con particelle 217,e 474.

IMMOBILE "1."

1. appartamento sito in Palermo, Via Brasca n. 6/B piano terra, iscritto al N.C.E.U. al Fg. 87 p.IIa 471 sub 2, graffato con il sub. 4, cat. A/7 (Abitazione in villini), Consistenza: 7,5 vani (Allegati 7 e 15);

Tipologia: Abitazione in villino (A/7)

Caratteristiche strutturali: struttura intelaiata in calcestruzzo di cemento armato.

Accessi:

L'accesso all'immobile avviene tramite il cancello carrabile di Via Brasca n. 6/B (Allegato 16 – foto 1), dalla prima porta a destra percorrendo la corte comune (Allegato 16 – foto 2 e 3).



All. 16 – Foto 1 Ingresso da Via Brasca n. 6/B



All. 16 – Foto 2 palazzina di Via Brasca, 6/B e ingresso al piano terra dell'immobile sub. 2 -4 dalla corte comune (bcnc sub. 1)

Pertinenze:

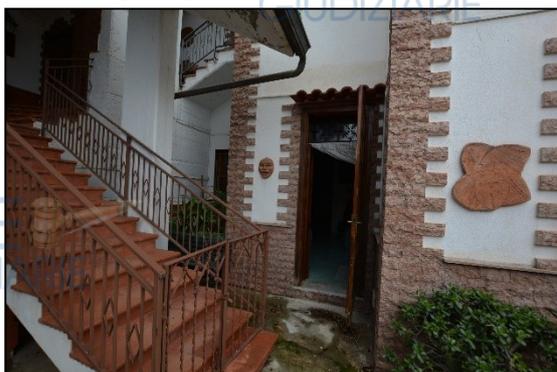
Dall'elaborato planimetrico (Allegato 14) e dall'elenco subalterni della particella 471 del Foglio 87 (Allegato 17), si rileva che sono pertinenze dei subalterni graffati 2 e 4 i seguenti beni comuni non censibili: subalterni 1 e 9 (corti comuni), subalterni 10 e 11 (locale autoclave e cisterna).

Composizione interna

Piano terra:

- un ingresso su Camera (1) (Allegati 18 e 16 – foto 3 e 4);
- un soggiorno (Allegati 18 e 16 – foto 5);

- una cucina (Allegati 18 e 16 – foto 6);
- un corridoio di disimpegno (Allegati 18 e 16 – foto 7);
- un ripostiglio (1) (Allegati 18 e 16 – foto 8);



All. 16 – Foto 3 Ingresso



All. 16 – Foto 4 Ingresso su Camera (1)



All. 16 – Foto 5 Soggiorno



All. 16 – Foto 6 Cucina



All. 16 – Foto 7 Corridoio



All. 16 – Foto 8 Ripostiglio (1)

- un ripostiglio (2) (Allegati 18 e 16 – foto 9);



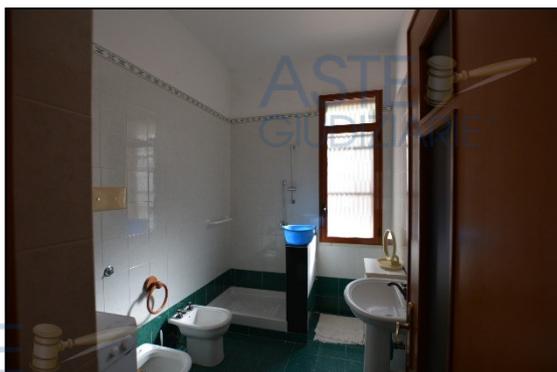
- una camera (2) con Wc in camera (Allegati 18 e 16 – foto 10 - 11);
- un wc bagno (Allegati 18 e 16 – foto 12);



All. 16 – Foto 9 Rinostielio (2)



All. 16 – Foto 10 Camera (2)



All. 16 – Foto 11 Wc doccia



All. 16 – Foto 12 Wc bagno

Dalla cucina si accede alla corte comune (bcnc sub. 9 - Allegati 14 e 17), dove è presente il locale autoclave-cisterna (bcnc sub. 10-11 - Allegati 14 e 17) e una tettoia (Allegato 16 – foto 13 e 14);



All. 16 – Foto 13 Corte (sub. 9), locale autoclave (sub- 10 e 11) e tettoia



All. 16 – Foto 14 Corte (sub. 9), locale autoclave (sub- 10 e 11) e tettoia



La superficie convenzionale dell'immobile è data dalla superficie utile dei vani interni, sommata al 25% della superficie di balconi, terrazze e cantine, al 50% della superficie delle autorimesse singole, al 15% degli spazi destinati ad uso esclusivo, al 20% della superficie dei posti auto scoperti e al 10% della quota verde condominiale; il risultato va maggiorato del 20% se inferiore a mq 46 o del 10% se inferiore a mq 71.

Superficie utile = superficie convenzionale = 132,00 m²

Riepilogando:

Superficie convenzionale: 132,00 m².

Superficie commerciale: 156,00 m²

Altezza utile interna: da 3,20 m a 4,10 m.

IMMOBILE "2."

2. magazzino sito in Palermo, Via Brasca n. 6/B piano terra, iscritto al N.C.E.U. al Fg. 87 p.IIIa 471 sub 8, cat. C/2 (Magazzino), Consistenza: 21 m², Superficie catastale totale: 25 m² (Allegati 8 e 19);

Tipologia: Magazzino (C/2).

Caratteristiche strutturali: struttura intelaiata in calcestruzzo di cemento armato.

Accessi:

L'accesso all'immobile avviene tramite il cancello carrabile di Via Brasca n. 6/B (Allegato 16 – foto 1), dalle due saracinesche a destra (Allegato 16 – foto 2 e 15).

Pertinenze:

Dall'elaborato planimetrico (Allegato 14) e dall'elenco subalterni della particella 471 del Foglio 87 (Allegato 17), si rileva che sono pertinenze del subalterno 8 i seguenti beni comuni non censibili: subalterni 1 e 9 (corti comuni).

Composizione interna

- un unico vano adibito ad autorimessa (Allegato 19 e Allegato 16 – foto da 15 a 18).



All. 16 – Foto 15 Ingresso al magazzino da corte comune (sub. 1 – bcnc)



All. 16 – Foto 16 Magazzino



All. 16 – Foto 17 Magazzino



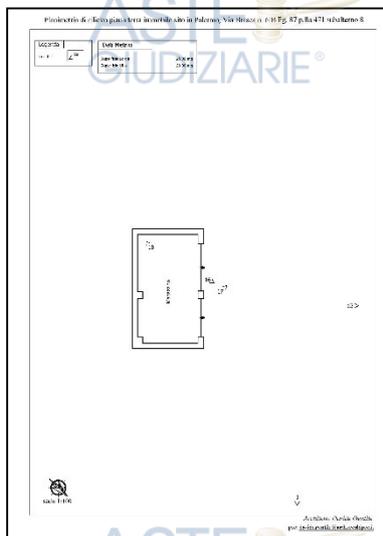
All. 18 – Foto 18 Magazzino

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti

L'immobile si trova in discreto stato di conservazione.

Attestato di prestazione energetica: non previsto.

Planimetria di rilievo dello stato dei luoghi



All. 20 – Planimetria di rilievo del magazzino

Dati metrici

Superficie commerciale

	Superficie Lorda [m ²]	coeff. di adegua- mento superficie	Superficie Comm.le [m ²]
Superficie locali di deposito	29,00	50%	15,00
		<u>Tot</u>	in_c.t. <u>15,00</u>

Superficie convenzionale

	Superficie Lorda [m ²]	coeff. di adegua- mento superficie	Superficie Comm.le [m ²]
Superficie locali di deposito	24,00	50%	12,00
		<u>Tot</u>	in_c.t. <u>12,00</u>

Superficie convenzionale = 24,00 m²

Superficie commerciale = 29,00 m²

Altezza utile interna = tra 2,60 e 3,00 m

IMMOBILE "3."

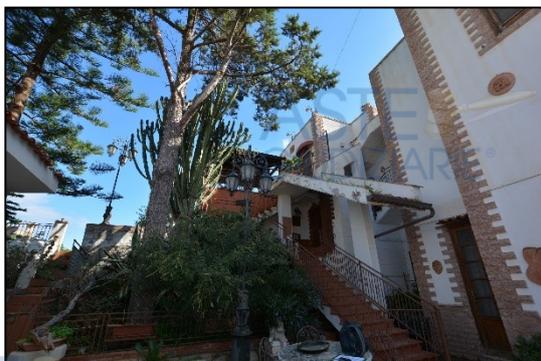
3. appartamento sito in Palermo, Via Brasca n. 6/B piano terra e 1°, iscritto al N.C.E.U. al Fg. 87 p.lla 471 sub 3, graffato con il sub. 5, cat. A/7 (Abitazione in villini), Consistenza: 8,5 vani (Allegati 9 e 21);

Tipologia: Abitazione in villino (A/7)

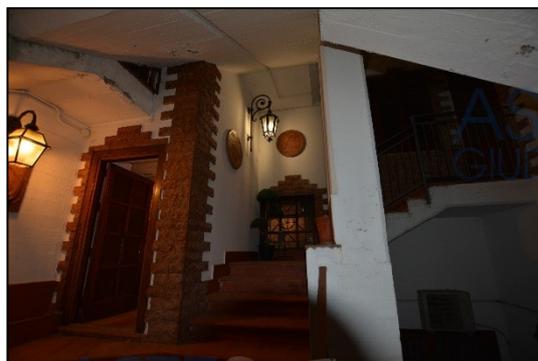
Caratteristiche strutturali: struttura intelaiata in calcestruzzo di cemento armato.

Accessi:

L'unità immobiliare si suddivide su due livelli accessibili salendo le scale nella corte comune (Allegato 16 – foto 2 e 19). Al piano ammezzato è presente un magazzino (Allegato 16 – foto 20), mentre al primo piano si trova un appartamento con due ingressi (Allegato 16 – foto 21 e 22).



All. 16 – Foto 19 Scale di accesso al primo e secondo piano da corte comune



All. 16 – Foto 20 Ingresso al locale di deposito al piano ammezzato (a sinistra)



All. 16 – Foto 21 Ingresso appartamento al primo piano (a destra alla fine della rampa)



All. 16 – Foto 22 Secondo ingresso appartamento al primo piano

Pertinenze:

Dall'elaborato planimetrico (Allegato 14) e dall'elenco subalterni della particella 471 del Foglio 87 (Allegato 17), si rileva che sono pertinenze dei subalterni graffati 3 e 5 i seguenti beni comuni non censibili: subalterni 1 e 9 (corti comuni), subalterni 10 e 11 (locale autoclave e cisterna), subalterni 12 e 13 (scala comune).

Composizione interna

Piano ammezzato (catastalmente piano terra in Allegati 9 e 21):

- un vano adibito a locale di deposito (Allegati 22 e 16 – foto da 23 a 26).



All. 16 – Foto 23 deposito a piano ammezzato



All. 16 – Foto 24 deposito a piano ammezzato



All. 16 – Foto 25 deposito a piano ammezzato



All. 16 – Foto 26 deposito a piano ammezzato

Primo piano (Allegati 9 e 21):

- un ingresso su soggiorno (Allegati 22 e 16 – foto 27 e 28);
- una camera (1) (Allegati 22 e 16 – foto 29);
- una camera (2) (Allegati 22 e 16 – foto 30);
- un ripostiglio (1) ricavato nel pozzo luce (Allegati 22 e 16 – foto 31);
- un soppalco accessibile dal ripostiglio (1) (Allegati 22 e 16 – foto 32);
- un ripostiglio (2) (Allegati 22 e 16 – foto 33);
- un corridoio di disimpegno (Allegati 22 e 16 – foto 34);
- un wc bagno (Allegati 22 e 16 – foto 35);



All. 16 – Foto 27 Soggiorno



All. 16 – Foto 28 Soggiorno



All. 16 – Foto 29 Camera (1)



All. 16 – Foto 30 Camera (2)





All. 16 – Foto 31 Ripostiglio (1)



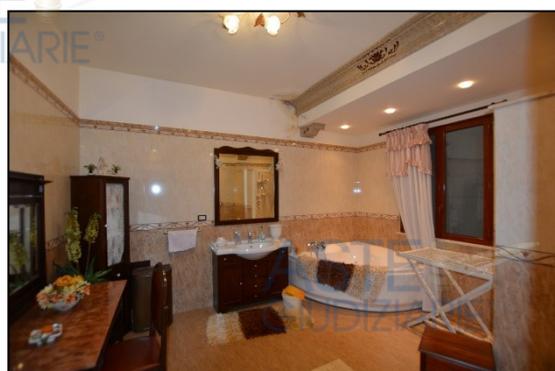
All. 16 – Foto 32 Soppalco sopra il ripostiglio (1)



All. 16 – Foto 33 Ripostiglio (2)



All. 16 – Foto 34 Corridoio



All. 16 – Foto 35 Wc bagno

Dalle scale presenti nel soggiorno (Allegati 22 e 16 – foto 27 e 28) si accede alla porzione di immobile identificata con il subalterno 5 (Allegato 21), che si trova a una quota maggiore di circa un metro rispetto al resto dell'appartamento (identificato con il subalterno 3 (Allegato 21)). Questa porzione di immobile è costituita da:

- un secondo ingresso dal corpo scala su cucina (Allegati 22 e 16 – foto 22 e 36);



- un salone (Allegati 18 e 16 – foto 37-38);
- un wc doccia (Allegati 18 e 16 – foto 39);



All. 16 – Foto 36 Cucina



All. 16 – Foto 37 Salone



All. 16 – Foto 38 Salone



All. 16 – Foto 39 Wc doccia

- un terrazzo di pertinenza in parte chiuso a veranda doccia (Allegati 18 e 16 – foto 40),
dove è presente un gazebo in legno (Allegati 18 e 16 – foto 22 e 41).



All. 16 – Foto 40 Porzione di terrazzo chiusa a veranda



All. 16 – Foto 41 Gazebo su terrazzo

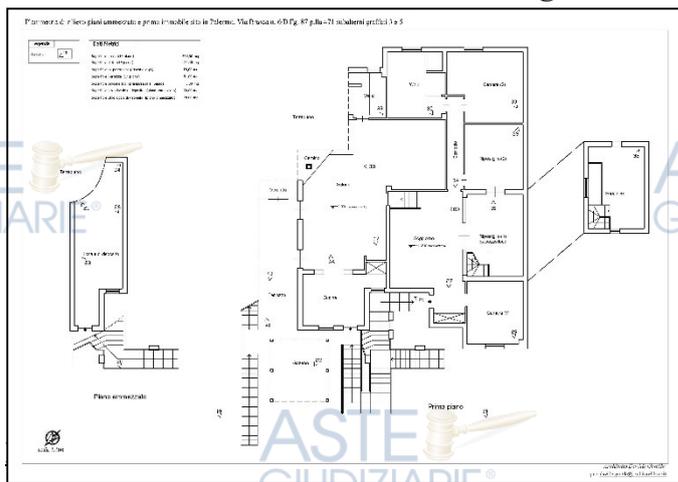
Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti



L'immobile si trova in discreto stato di conservazione.

Attestato di prestazione energetica: non è stato consegnato dall'esecutato. Il costo stimato per il rilascio ammonta a € 200,00.

Planimetria di rilievo dello stato dei luoghi



All. 22 – Planimetria di rilievo

Superficie lorda vani principali (1° piano) = 222,00 m²

Superficie terrazza (1° piano) = 51,00 m²

Superficie balcone da ripristinare (1° piano) = 5,00 m²

Superficie locale di deposito (piano ammezzato) = 30,00 m²

Superficie commerciale

	Superficie Lorda	coeff. di adeguamento superficie	Superficie Commerciale [m ²]
Superficie lorda vani principali	222,00	100%	222,00
Sup. balcone /terrazza sub 3-5 = 190 m ² di cui 25,00 m ² calcolati al 30%	25,00	30%	7,25
e 56,00 –25,00 m ² al 10%	31,00	10%	3,10
Superficie locale di deposito	30,00	50%	15,00
	Tot		in_c.t. 247,00

Superficie convenzionale

	Superficie Utile	coeff. di adeguamento superficie	Superficie Commerciale [m ²]
Superficie utile vani principali	172,00	100%	172,00
Superficie rip. (1) (già pozzo luce)	18,00	60%	10,80
Sup. balcone /terrazza sub 3-5 = 190 m ²			
di cui 25,00 m2 calcolati al 25%	25,00	25%	6,25
e 56,00 –25,00 m2 al 10%	31,00	10%	3,10
Superficie locale di deposito	30,00	50%	15,00
		Tot	in c.t. 207,00

Riepilogando:

Superficie convenzionale: 207,00 m².

Superficie commerciale: 247,00 m²

Altezza utile interna: = 2,95 m (sub 3).

IMMOBILE “4.”

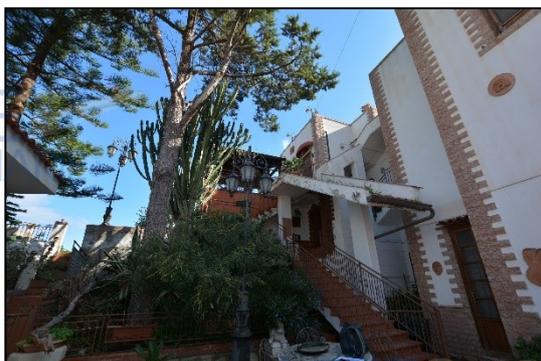
4. magazzino sito in Palermo, Via Brasca n. 6/B piano secondo, iscritto al N.C.E.U. al Fg. 87 p.lla 471 sub 6, graffato con il sub. 7, cat. C/2 (Magazzino), Consistenza: 39 m² (Allegati 10 e 23);

Tipologia: Magazzini e locali deposito (C/2).

Caratteristiche strutturali: struttura mista.

Accessi:

L'accesso al magazzino avviene dalla corte di pertinenza (subalterno 1), salendo da entrambe le scale nella corte comune della villetta (Allegato 24 e Allegato 16 – foto 19 e 42).



All. 16 – Foto 19 Scale di accesso al primo e secondo piano da corte comune



All. 16 – Foto 42 Scala di accesso al primo e secondo piano



Pertinenze:

Dall'elaborato planimetrico (Allegato 14) e dall'elenco subalterni della particella 471 del Foglio 87 (Allegato 17), si rileva che sono pertinenze dei subalterni graffiati 6 e 7 i seguenti beni comuni non censibili: subalterni 1 e 9 (corti comuni), subalterni 10 e 11 (locale autoclave e cisterna), subalterni 12 e 13 (scala comune).

Composizione interna

- un vano adibito a locale di deposito (Allegati 24 e 16 – foto 43, 44 e 45).
- un secondo vano sottotetto (Allegati 24 e 16 – foto 43, 46 e 47).
- un terrazzo (Allegati 24 e 16 – foto 43 e da 48 a 50).



All. 16 – Foto 43 Locale deposito e sottotetto



All. 16 – Foto 44 Locale deposito



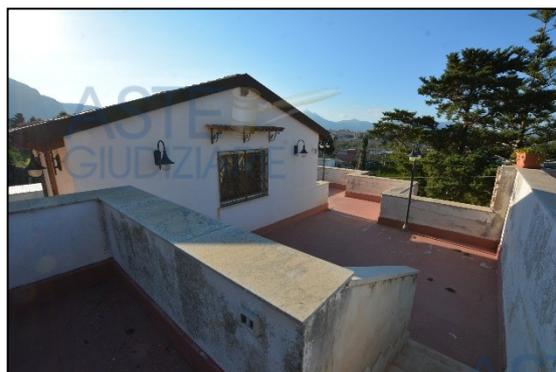
All. 16 – Foto 45 Locale deposito



All. 16 – Foto 46 Sottotetto



All. 16 – Foto 47 Sottotetto



All. 16 – Foto 48 Terrazza



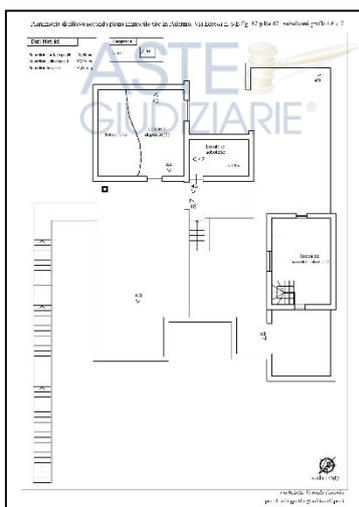
All. 16 – Foto 49 Terrazza

stato di conserva

All. 16 – Foto 50 Terrazza

Attestato di prestazione energetica: non è previsto.

Planimetria di rilievo dello stato dei luoghi



All. 24 – Planimetria di rilievo

Dati metrici

Superficie locali di deposito = 22,00 m²

Superficie utile locali di deposito = 17,00 m²

Superficie terrazza = 176,00 m²

Superficie commerciale

	Superficie Lorda [m ²]	coeff. di adegua- mento superficie	Superficie Comm.le [m ²]
Superficie locali di deposito	22,00	50%	<u>11,00</u>
		<u>Tot</u>	in_c.t. <u>11,00</u>

Superficie convenzionale

	Superficie Lorda [m ²]	coeff. di adegua- mento superficie	Superficie Comm.le [m ²]
Superficie locali di deposito	17,00	50%	9,00
		<u>Tot</u>	in_c.t. <u>9,00</u>

Riepilogando:

Superficie convenzionale: 11,00 m².

Superficie commerciale: 9,00 m²

Altezza utile interna: = da 3,50 m a 0,60 m.

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

Mappali Terreni Correlati alla particella del CF 471 del foglio 87:

Foglio 87 - Particella 471.

IMMOBILE "1."

appartamento sito in Palermo, Via Brasca n. 6/B piano terra, iscritto al N.C.E.U. al Fg. 87 p.la 471 sub 2, graffato con il sub. 4, cat. A/7 (Abitazione in villini), Consistenza: 7,5 vani;

La visura catastale storica (Allegato 7) è conforme a quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Intestatari catastali dell'immobile

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico dell'01/01/1989

- 1 OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS, cf OMISSIS* fino al 06/07/1995
- 2 CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI PROPRIETARI fino al 06/07/1995
- 3 OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, cf OMISSIS* fino al 06/07/1995
- 4 OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, cf OMISSIS* fino al 06/07/1995

DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 01/01/1989

Situazione degli intestati dal 17/09/1993

- 1 OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS, cf OMISSIS* (1) Proprieta' 9/27 fino al 17/09/1993
- 2 OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, cf OMISSIS* (1) Proprieta' 3/27 fino al 17/09/1993
- 3 OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, cf OMISSIS* (1) Proprieta' 9/27 fino al 17/09/1993
- 4 OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, cf OMISSIS* (1) Proprieta' 2/27 fino al 17/09/1993
- 5 OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, cf OMISSIS* (1) Proprieta' 2/27 fino al 17/09/1993
- 6 OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, cf OMISSIS* (1) Proprieta' 2/27 fino al 17/09/1993

DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 17/09/1993 - UR Sede PALERMO (PA)

Registrazione Volume 4125 n. 25 registrato in data 10/03/1994 - SUCC. DI OMISSIS Voltura n. 6805.1/1994 - Pratica n. 480813
in atti dal 06/11/2001

Situazione degli intestati dal 17/09/1993

- 1 OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS, cf OMISSIS* (10) Oneri proprietaria per 5/12 dei sub. 4-5 fino al 18/7/95
- 2 OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, cf OMISSIS* (10) Oneri proprietaria per 3/18 dei sub. 2-3 fino al 18/7/95
- 3 OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, cf OMISSIS* (10) Oneri proprietario per 2/18 dei sub. 2-3 fino al 18/07/1995
- 4 OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, cf OMISSIS* (10) Oneri proprietaria per 2/12 dei sub. 4-5 fino al 18/07/1995
- 5 OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, cf OMISSIS* (10) Oneri proprietario per 5/12 dei sub. 4-5 fino al 18/07/1995
- 6 OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, cf OMISSIS* (10) Oneri proprietario per 9/18 dei sub. 2-3 fino al 18/07/1995
- 7 OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, cf OMISSIS* (10) Oneri proprietaria per 2/18 dei sub. 2-3 fino al 18/07/1995
- 8 OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, cf OMISSIS* (10) Oneri proprietaria per 2/18 dei sub. 2-3 fino al 18/07/1995

DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 17/09/1993 - US Sede PALERMO (PA) Registrazione Volume 4409 n. 43 registrato in data 06/03/1996 - SUCCESSIONE OMISSIS Voltura n. 4363.1/1996 - Pratica n. 117601 in atti dal 14/03/2002

Situazione degli intestati dal 06/07/1995

- 1 OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS, cf OMISSIS* fino al 17/09/1993
- 2 CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI PROPRIETARI fino al 17/09/1993
- 3 OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, cf OMISSIS* fino al 17/09/1993
- 4 OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, cf OMISSIS* fino al 17/09/1993

DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 06/07/1995 in atti dal 12/09/1995 VARIAZIONE DEL RIFERIMENTO ALLA MAPPA PER DAR LUOGO A PORZIONI DIVISE DA INTESTARE A DITTE DIVERSE (n. 36101/1995)

Situazione degli intestati dal 18/07/1995

- 1 OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS, cf OMISSIS* (99) Da verificare coniugi in comun.leg.prop.dei sub.4 e 5 per 15/18 fino al 15/12/2005
- 2 OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, cf OMISSIS* (10) Oneri prop.dei sub.2 e 3 per 1/2 fino al 15/12/2005
- 3 OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, cf OMISSIS* (10) Oneri prop.dei sub.4 e 5 per 3/18 fino al 15/12/2005
- 4 OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, cf OMISSIS* (99) Da verificare e fino al 15/12/2005
- 5 OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, cf OMISSIS* (10) Oneri prop.dei sub.2 e 3 per 1/2 fino al 15/12/2005

DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 18/07/1995 Pubblico ufficiale UTE PALERMO - IST.RETTIF.INTEST.N.15071/95 Voltura n. V36392/1995 in atti dal 14/09/1995

Situazione degli intestati dal 15/12/2005

1 OMISSIS nato a PALERMO (PA) il OMISSIS OMISSIS* (1) Proprieta' 1000/1000

DATI DERIVANTI DA Atto del 15/12/2005 Pubblico ufficiale FICANI MAURIZIO Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 62292 - UR Sede PALERMO (PA) Registrazione n. 6194 registrato in data 15/12/2005 - COMPRAVENDITA Voltura n. 12771.1/2014 - Pratica n. PA0146200 in atti dal 23/04/2014

Storia catastale

VARIAZIONE del 06/07/1995 in atti dal 12/09/1995 VARIAZIONE DEL RIFERIMENTO ALLA MAPPA PER DAR LUOGO A PORZIONI DIVISE DA INTESTARE A DITTE DIVERSE (n. 36101/1995);

VARIAZIONE del 18/07/1995 in atti dal 14/09/1995 VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE, RETTIFICA DI ERRATA ESPOSIZIONE GRAFICA (n. 36392.1/1995);

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 18/02/1990 in atti dal 09/03/2000 A CONVALIDA (n. 20126.1/1995);

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

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/12/2005 Pratica n. PA0146200 in atti dal 23/04/2014 COMPRAVENDITA (n. 12771.1/2014)

Planimetria catastale: la planimetria catastale (Allegato 15) non è conforme con lo stato dei luoghi riscontrato in occasione dei sopralluoghi del 30/01 e del 15/02/2023 (Allegati 18 e 25) in quanto l'attuale soggiorno (Allegato 25) è stato ottenuto demolendo un tramezzo che lo separava dal "vano al buio" (Allegato 15); inoltre sono presenti due porte, una nel soggiorno e una nella cucina collegate a una cavità ricavata nella montagna. Nella parete Sud-Est della camera (2) l'originaria porta finestra è stata modificata in finestra. I costi per la regolarizzazione catastale non sono quantificati in quanto dovrà essere ripristinata l'originaria sagoma riportata nelle planimetrie catastali e del condono, al fine di regolarizzare urbanisticamente l'immobile, come compiutamente descritto nel capitolo riguardante la regolarità urbanistica degli immobili.

IMMOBILE "2."

magazzino sito in Palermo, Via Brasca n. 6/B piano terra, iscritto al N.C.E.U. al Fg. 87 p.lla 471 sub 8, cat. C/2 (Magazzino), Consistenza: 21 m2, Superficie catastale totale: 25 m2);

Intestatari catastali dell'immobile

Situazione degli intestati dal 18/02/1990

1 OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, cf OMISSIS* (1) Proprieta' 1/2 fino al 17/09/1993

DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 18/02/1990 - UR Sede PALERMO (PA)
Registrazione Volume 4343 n. 38 registrato in data 19/09/1995 - SUCCESSIONE Voltura n. 20126.3/1995 in atti dal 09/03/2000

Situazione degli intestati dal 17/09/1993

1 OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, cf OMISSIS* (1) Proprieta' 3/18 fino al 15/12/2005

2 OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, cf OMISSIS* (1) Proprieta' 2/18 fino al 15/12/2005

3 OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, cf OMISSIS* (1) Proprieta' 9/18 fino al 15/12/2005
4 OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, cf OMISSIS* (1) Proprieta' 2/18 fino al 15/12/2005
5 OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, cf OMISSIS* (1) Proprieta' 2/18 fino al 15/12/2005

DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEL PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 17/09/1993 - US Sede PALERMO (PA)
Registrazione Volume 4409 n. 43 registrato in data 06/03/1996 - SUCCESSIONE OMISSIS Voltura n. 4363B.1/1996 - Pratica n. 117629 in atti dal 14/03/2002

Situazione degli intestati dal 18/07/1995

1 OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, cf OMISSIS* (1) Proprieta' 1/2 fino al 17/09/1993
2 OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, cf OMISSIS* (1) Proprieta' 1/2 fino al 18/02/1990

DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 18/07/1995 in atti dal 12/09/1995 (n. 36395/1995)

Situazione degli intestati dal 15/12/2005

1 OMISSIS nato a PALERMO (PA) il OMISSIS OMISSIS* (1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni

DATI DERIVANTI DA Atto del 15/12/2005 Pubblico ufficiale FICANI MAURIZIO Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 62292 -
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 39925.1/2005 Reparto PI di PALERMO in atti dal 19/12/2005

Storia catastale

COSTITUZIONE del 18/07/1995 in atti dal 12/09/1995 (n.36395/1995);

VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

Planimetria catastale: la planimetria catastale (Allegato 19) non è conforme con lo stato dei luoghi riscontrato in occasione dei sopralluoghi del 30/01 e del 15/02/2023 (Allegati 20 e 25) in quanto è stato eliminato il tramezzo che divideva le due porzioni dell'immobile ed è stato variato il prospetto principale, eliminando la finestra e realizzando due grandi aperture che di fatto cambiano la destinazione d'uso in un autorimessa singola. I costi per la regolarizzazione catastale non sono quantificati in quanto dovrà essere ripristinata l'originaria sagoma riportata nelle planimetrie catastali e del condono, al fine di regolarizzare urbanisticamente l'immobile, come compiutamente descritto nel capitolo riguardante la regolarità urbanistica degli immobili.

IMMOBILE "3."

appartamento sito in Palermo, Via Brasca n. 6/B piano terra e 1°, iscritto al N.C.E.U. al

Fg. 87 p.lla 471 sub 3, graffato con il sub. 5, cat. A/7 (Abitazione in villini), Consistenza: 8,5

vani)

La visura catastale storica (Allegato 9) è conforme a quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Intestatari catastali dell'immobile

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico dell'01/01/1989

- 1 OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS, cf OMISSIS* fino al 06/07/1995
- 2 CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI PROPRIETARI fino al 06/07/1995
- 3 OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, cf OMISSIS* fino al 06/07/1995
- 4 OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, cf OMISSIS* fino al 06/07/1995

DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 01/01/1989

Situazione degli intestati dal 17/09/1993

- 1 OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS, cf OMISSIS* (1) Proprieta' 9/27 fino al 17/09/1993
- 2 OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, cf OMISSIS* (1) Proprieta' 3/27 fino al 17/09/1993
- 3 OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, cf OMISSIS* (1) Proprieta' 9/27 fino al 17/09/1993
- 4 OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, cf OMISSIS* (1) Proprieta' 2/27 fino al 17/09/1993
- 5 OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, cf OMISSIS* (1) Proprieta' 2/27 fino al 17/09/1993
- 6 OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, cf OMISSIS* (1) Proprieta' 2/27 fino al 17/09/1993

DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 17/09/1993 - UR Sede PALERMO (PA) Registrazione
Volume 4125 n. 25 registrato in data 10/03/1994 - SUCC. DI OMISSIS Voltura n. 6805.1/1994 - Pratica n. 480813 in atti dal 06/11/2001

Situazione degli intestati dal 17/09/1993

- 1 OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS, cf OMISSIS* (10) Oneri proprietaria per 5/12 dei sub. 4-5 fino al 18/07/1995
- 2 OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, cf OMISSIS* (10) Oneri proprietaria per 3/18 dei sub. 2-3 fino al 18/07/1995
- 3 OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, cf OMISSIS* (10) Oneri proprietario per 2/18 dei sub. 2-3 fino al 18/07/1995
- 4 OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, cf OMISSIS* (10) Oneri proprietaria per 2/12 dei sub. 4-5 fino al 18/07/1995
- 5 OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, cf OMISSIS* (10) Oneri proprietario per 5/12 dei sub. 4-5 fino al 18/07/1995
- 6 OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, cf OMISSIS* (10) Oneri proprietario per 9/18 dei sub. 2-3 fino al 18/07/1995
- 7 OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, cf OMISSIS* (10) Oneri proprietaria per 2/18 dei sub. 2-3 fino al 18/07/1995
- 8 OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, cf OMISSIS* (10) Oneri proprietaria per 2/18 dei sub. 2-3 fino al 18/07/1995

DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 17/09/1993 - US Sede PALERMO (PA) Registrazione Volume
4409 n. 43 registrato in data 06/03/1996 - SUCCESSIONE OMISSIS Voltura n. 4363.1/1996 - Pratica n. 117601 in atti dal 14/03/2002

Situazione degli intestati dal 06/07/1995

- 1 OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS, cf OMISSIS* fino al 17/09/1993
- 2 CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI PROPRIETARI fino al 17/09/1993
- 3 OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, cf OMISSIS* fino al 17/09/1993
- 4 OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, cf OMISSIS* fino al 17/09/1993

DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 06/07/1995 in atti dal 12/09/1995 VAR.DEL RIFERIMENTO ALLA MAPPA PER DAR LUOGO A
PORZIONI DIVISE DA INTESTARE A DITTE DIVERSE (n. 36100/1995)

Situazione degli intestati dal 18/07/1995

- 1 OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS, cf OMISSIS* (99) Da verificare coniugi in comun.leg.prop.dei sub.4 e 5 per 15/18 fino al 15/12/2005

2 OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, cf OMISSIS* (10) Oneri prop.dei sub.2 e 3 per 1/2 fino al 15/12/2005
3 OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, cf OMISSIS* (10) Oneri prop.dei sub.4 e 5 per 3/18 fino al 15/12/2005
4 OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, cf OMISSIS* (99) Da verificare e fino al 15/12/2005
5 OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, cf OMISSIS* (10) Oneri prop.dei sub.2 e 3 per 1/2 fino al 15/12/2005
DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 18/07/1995 Pubblico ufficiale UTE PALERMO - IST.RETTIF.INTEST.N.15071/95 Voltura n. V36392/1995 in atti dal 14/09/1995

Situazione degli intestati dal 15/12/2005

1 OMISSIS nata a PALERMO (PA) il 19/10/1960 OMISSIS* (1) Proprieta' 1000/1000 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA Atto del 15/12/2005 Pubblico ufficiale FICANI MAURIZIO Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 62293 - UR Sede PALERMO (PA) Registrazione n. 6195 registrato in data 15/12/2005 - COMPRAVENDITA Voltura n. 12890.1/2014 - Pratica n. PA0146217 in atti dal 28/04/2014

Storia catastale

IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 01/01/1989

CLASSAMENTO AUTOMATICO del 01/04/1988 in atti dal 10/02/1992 (n. 20289/1988);

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

VARIAZIONE del 06/07/1995 in atti dal 12/09/1995 VAR.DEL RIFERIMENTO ALLA MAPPA PER DAR LUOGO A PORZIONI DIVISE DA INTESTARE A DITTE DIVERSE (n. 36100/1995)

VARIAZIONE del 18/07/1995 in atti dal 14/09/1995 AMPLIAMENTO PER ANNESSIONE DI PORZ.NON DICHIARATA IN SEDE DI ORIGINARIO ACCATASTAMENTO (n. 36393.1/1995);

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 18/02/1990 in atti dal 09/03/2000 A CONVALIDA (n. 20126.1/1995);

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

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/12/2005 Pratica n. PA0146217 in atti dal 28/04/2014 COMPRAVENDITA (n. 12890.1/2014);

Planimetria catastale: la planimetria catastale (Allegato 21) non è conforme con lo stato dei luoghi riscontrato in occasione dei sopralluoghi del 30/01 e del 15/02/2023 (Allegati 24 e 25) per le seguenti modifiche:

1. nel locale di deposito all'ammezzato (Allegato 22) è stata eliminata una parte della parete interna (cfr. Allegati 21 e 22);
2. nella porzione di appartamento di primo piano, identificata con il subalterno 3 (Allegato 21), è stato ricavato nel pozzo luce (Allegato 21) un vano soppalcato (ripostiglio (1) e soppalco in Allegato 22); il wc bagno è stato ampliato annettendo l'adiacente balcone; è stata modificata la distribuzione interna (cfr. Allegati 21 e 22);
3. nella porzione di appartamento di primo piano, identificata con il subalterno 5 (Allegato

21), è stata modificata la distribuzione interna (cfr. Allegati 21 e 22);

- parte del terrazzo di pertinenza esclusiva è stato chiuso a veranda e in parte è stato collocato un gazebo con struttura in legno (Allegato 22).

I costi per la regolarizzazione catastale non sono quantificati in quanto dovrà essere ripristinata l'originaria sagoma riportata nelle planimetrie catastali e del condono, al fine di regolarizzare urbanisticamente l'immobile, come compiutamente descritto nel capitolo riguardante la regolarità urbanistica degli immobili.

IMMOBILE "4."

magazzino sito in Palermo, Via Brasca n. 6/B piano terra, iscritto al N.C.E.U. al Fg. 87 p.IIa

471 sub 6, graffato con il sub. 7, cat. C/2 (Magazzino), Consistenza: 39 m²

La visura catastale storica (Allegato 10) è conforme a quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Intestatari catastali dell'immobile

Situazione degli intestati dal 18/02/1990

- 1 OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS, cf OMISSIS* (99) Da verificare prop. per il sub 6 per 5/12 fino al 17/09/1993
- 2 OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, cf OMISSIS* (99) Da verificare prop. per il sub 6 per 2/12 fino al 17/09/1993
- 3 OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, cf OMISSIS* (99) Da verificare prop. per il sub 7 per 1/2 fino al 17/09/1993
- 4 OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, cf OMISSIS* (99) Da verificare prop. per il sub 6 per 5/12 fino al 17/09/1993
- 5 OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, cf OMISSIS* (99) Da verificare prop. per il sub 7 per 1/2 fino al 17/09/1993

DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 18/02/1990 - UR Sede PALERMO (PA) Registrazione
Volume 4343 n. 38 registrato in data 19/09/1995 - SUCCESSIONE Voltura n. 20126.2/1995 in atti dal 09/03/2000

Situazione degli intestati dal 17/09/1993

- 1 OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS, cf OMISSIS* (10) Oneri proprietaria per 5/12 del sub. 6 fino al 15/12/2005
- 2 OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, cf OMISSIS* (10) Oneri proprietaria per 3/18 dei sub. 7 fino al 15/12/2005
- 3 OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, cf OMISSIS* (10) Oneri proprietario per 2/18 dei sub. 7 fino al 15/12/2005
- 4 OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, cf OMISSIS* (10) Oneri proprietario per 2/12 del sub. 6 fino al 15/12/2005
- 5 OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, cf OMISSIS* (10) Oneri proprietario per 5/12 del sub. 6 fino al 15/12/2005
- 6 OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, cf OMISSIS* (10) Oneri proprietario per 9/18 dei sub. 7 fino al 15/12/2005
- 7 OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, cf OMISSIS* (10) Oneri proprietaria per 2/18 dei sub. 7 fino al 15/12/2005
- 8 OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, cf OMISSIS* (10) Oneri proprietaria per 2/18 dei sub. 7 fino al 15/12/2005

DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 17/09/1993 - US Sede PALERMO (PA) Registrazione
Volume 4409 n. 43 registrato in data 06/03/1996 - SUCCESSIONE OMISSIS Voltura n. 4363A.1/1996 - Pratica n. 117624 in atti dal 14/03/2002

Situazione degli intestati dal 18/07/1995

- 1 OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS, cf OMISSIS* (99) Da verificare conigi in comun.leg.prop.per 15/18 del sub.6 fino al 18/02/1990
- 2 OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, cf OMISSIS* (99) Da verificare prop.per 1/2 del sub.7 fino al 18/02/1990
- 3 OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, cf OMISSIS* (99) Da verificare e fino al 18/02/1990
- 4 OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, cf OMISSIS* (99) Da verificare prop.per 3/18 del sub.6 fino al 18/02/1990
- 5 OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, cf OMISSIS* (99) Da verificare prop.per 1/2 del sub.7 fino al 18/02/1990

Situazione degli intestati dal 15/12/2005

1 OMISSIS nata a PALERMO (PA) il 19/10/1960 OMISSIS* (1) Proprieta' 1000/1000 in regime di separazione dei beni

DATI DERIVANTI DA Atto del 15/12/2005 Pubblico ufficiale FICANI MAURIZIO Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 62293 - UR Sede

PALERMO (PA) Registrazione n. 6195 registrato in data 15/12/2005 - COMPRAVENDITA Voltura n. 12890.1/2014 - Pratica n. PA0146217 in atti dal 28/04/2014

Storia catastale

COSTITUZIONE del 18/07/1995 in atti dal 12/09/1995 (n. 36394.1/1995);

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 18/02/1990 in atti dal 09/03/2000 SUCCESSIONE (n. 20126.2/1995);

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/12/2005 Pratica n. PA0146217 in atti dal 28/04/2014 COMPRAVENDITA (n. 12890.1/2014);

Planimetria catastale: la planimetria catastale (Allegato 23) non è conforme con lo stato dei luoghi riscontrato in occasione dei sopralluoghi del 30/01 e del 15/02/2023 (Allegati 24 e 25) per le seguenti modifiche:

1. nel locale di deposito (Allegato 23) è stata realizzata una finestra nella parete di Sud-Ovest (cfr. Allegati 23 e 24);
2. nelle pareti Sud-Est e Nord-Est dell'originario lucernaio, sono state realizzate due finestre (cfr. Allegati 23 e 24).

I costi per la regolarizzazione catastale non sono quantificati in quanto dovrà essere ripristinata l'originaria sagoma riportata nelle planimetrie catastali e del condono, al fine di regolarizzare urbanisticamente l'immobile, come compiutamente descritto nel capitolo riguardante la regolarità urbanistica degli immobili.

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena proprietà di un complesso immobiliare sito in via Brasca n. 6/B a Palermo, iscritto al N.C.E.U. di Palermo al Foglio 87, particella 471. Il lotto è costituito da una

villetta che si sviluppa su tre livelli (piano terra, primo e secondo), oltre piccolo locale di deposito a piano ammezzato (catastalmente primo piano) e da un magazzino a piano terra, oltre le seguenti pertinenze: corte comune lato ingresso (subalterno 1), corte comune nel prospetto posteriore (subalterno 9), locale autoclave-cisterna (subalterni 10-11), scala (subalterni 12-13).

- La porzione della villetta a piano terra, che è disimpegnata dal resto degli immobili, (N.C.E.U. Foglio 87, particella 471, subalterni graffati 2 e 4) e che è oggetto di condono non ancora definito, è così costituita: ingresso su soggiorno, corridoio, due camere (di cui una con locale wc doccia in camera), due ripostigli (ciascuno pari a un vano), una cucina abitabile e un wc bagno.
- La porzione della villetta a piano primo, anch'essa disimpegnata dal resto degli immobili, (N.C.E.U. Foglio 87, particella 471, subalterni graffati 3 e 5), pure oggetto di condono non ancora definito, è così costituita: al piano ammezzato (catastalmente piano primo) si trova un locale deposito. L'appartamento, sito al primo piano è così suddiviso: ingresso su soggiorno, corridoio, due camere, un ripostiglio (pari a un vano), un pozzo luce da ripristinare -che allo stato adibito a ripostiglio con un soppalco abitabile-, un secondo ingresso su, un ampio salone, un wc doccia e un wc bagno.
- Al secondo piano della villetta, anch'esso disimpegnato dal resto degli immobili, (N.C.E.U. Foglio 87, particella 471, subalterni graffati 6 e 7), pure oggetto di condono non ancora definito, si trova un locale deposito, un locale sottotetto e un'ampia terrazza.
- Al piano terra, disimpegnato dalla villetta, si trova un corpo basso, identificato al N.C.E.U. Foglio 87, particella 471, subalterno 8, destinato a locale di deposito, dove allo stato è stato ricavato un ampio box, che dovrà essere ripristinato come locale di deposito, al fine di definire i condoni non definiti.

Non è stato rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità.

Al fine di regolarizzare gli immobili dovrà essere ripristinata l'originaria sagoma degli immobili, come da grafici allegati all'istanza di sanatoria prot. 5027 del 25/03/1986 (Allegato



26) e 5148/S del 04/05/1995 (Allegato 27).

I costi per la definizione dei suddetti condoni, degli onorari per i tecnici, per le opere edili di ripristino, per gli oneri comunali e catastali, per le SCA, per gli A.P.E., sono stimati in €75.000,00.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERA PROPRIETÀ: €259.500,00
(duecentocinquantanovemilacinquecento/00).

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

1. appartamento sito in Palermo, Via Brasca n. 6/B piano terra, iscritto al N.C.E.U. al Fg. 87 p.la 471 sub 2, graffato con il sub. 4, cat. A/2;

1.1. porzione di appartamento iscritto al N.C.E.U. al Fg. 87 p.la 471 sub 4:

con atto di compravendita del 05/12/2005, rogato dal Notaio dott. Maurizio Ficani in Palermo, Rep. n°62292 / Racc. n°15011 (Allegato 1) e trascritto il 16/12/2005 ai nn. 70526/39923 (Allegato 2) a favore di OMISSIS, nato a Palermo il OMISSIS per la quota di 1/1 della proprietà, in regime di separazione dei beni, contro OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS, cf OMISSIS, per la quota di 15/36 e OMISSIS nato a Palermo in data 8 ottobre 1963 c.f. OMISSIS, per la quota di 21/36.

1.2. porzione di appartamento iscritto al N.C.E.U. al Fg. 87 p.la 471 sub 2, oltre

2. magazzino sito in Palermo, Via Brasca n. 6/B piano terra, iscritto al N.C.E.U. al Fg. 87 p.la 471 sub 8, cat. C/2:

con atto di compravendita del 05/12/2005, rogato dal Notaio dott. Maurizio Ficani in Palermo, Rep. n°62292 / Racc. n°15011 (Allegato 1) e trascritto il 16/12/2005 ai



nn. 70528/39925 (Allegato 3) a favore di OMISSIS, nato a Palermo il OMISSIS per la quota di 1/1 della proprietà, in regime di separazione dei beni, contro OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS per 18/36; OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS per la quota di 6/36; OMISSIS, nato a OMISSIS in data 11/01/1958 per la quota di 4/36; OMISSIS, nata a OMISSIS in data OMISSIS per la quota di 4/36; OMISSIS, nata a OMISSIS in data OMISSIS per la quota di 4/36 ai quali, a loro volta, il terreno su cui insistono gli immobili sopra descritti, identificato in catasto con il foglio 87 particelle 475 - 480 e 479, era pervenuto come segue:

Terreno di cui al foglio 87 particelle 475 (ex 170/c) e 480 (ex 147/f)

- Alla signora OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS, per la quota pari a 15/36 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, giusta atto di compravendita del 24/04/1980 in notar Lucia Scoma rep. n. 191996, trascritto il 14.05.1980 ai nn. 17966/14768, da potere dei signori OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS codice fiscale OMISSIS, OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS codice fiscale OMISSIS, OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS codice fiscale OMISSIS, OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS codice fiscale OMISSIS, OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS codice fiscale OMISSIS e OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS codice fiscale OMISSIS.

- Al signor OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, per la quota di 21/36, per successione legittima al padre OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, apertasi il 18/02/1990, denuncia n.34 volume 3698 - denuncia n.38 volume 4343 e denuncia n.42 volume 4409 che da relazione notarile integrativa in atti non risultano ancora trascritte presso L'Ufficio del territorio di Palermo e per rinuncia alla stessa eredità da parte degli altri chiamati signori OMISSIS, sopra generalizzata, OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS e OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS, (con atto del

23.05.1990 Pretura di Palermo reg.to il 29.05.1990 al n. 5430); signori OMISSIS nata il OMISSIS, OMISSIS nato il OMISSIS, OMISSIS nato il OMISSIS e OMISSIS nata il OMISSIS, (con atto del 18.05.1998 Pretura di Palermo reg.to il 29.05.1998 al n. 4457).

- Terreno di cui al foglio 87 particelle 479 (ex 147/e)

- Al signor OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, per la quota di 18/36, per effetto della predetta successione paterna di OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, nonché ai predetti signori OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS, nelle quote sopra indicate, per successione legittima in morte del rispettivo coniuge e OMISSIS nato il OMISSIS, deceduto il OMISSIS, giusta denuncia di successione n.43 volume 4409, che da relazione notarile integrativa in atti non risulta trascritta presso L'Ufficio del Territorio di Palermo.

Si precisa inoltre, che a loro volta ai predetti defunti OMISSIS e OMISSIS, le dette particelle erano pervenute per atto di divisione del 24.04.1980 in notar Lucia Scoma, trascritto il 14.05.1980 ai nn. 17993-4-5/14765-6-7 e per atto di compravendita del 24.04.1980 in notar Scoma, già sopra citato.

3. appartamento sito in Palermo, Via Brasca n. 6/B piano terra e 1°, iscritto al N.C.E.U. al Fg 87 p.lla 471 sub 3, graffato con il sub. 5, cat. A/7 (Abitazione in villini);
4. magazzino sito in Palermo, Via Brasca n. 6/B piano terra, iscritto al N.C.E.U. al Fg. 87 p.lla 471 sub 6, graffato con il sub. 7, cat. C/2 (Magazzino), Consistenza: 39 m².

Detti immobili si appartengono alla signora OMISSIS nata a Palermo il 19 ottobre 1960 codice fiscale OMISSIS, per la quota dell'intero in regime di separazione dei beni, e sono ad essa pervenuti, nella loro originaria consistenza ed identificazione catastale, come segue:

- 3.1. porzione di appartamento iscritto al N.C.E.U. al Fg. 87 p.lla 471 sub.5 oltre

4.1. porzione di magazzino e iscritto al N.C.E.U. al Fg. 87 particella 471 sub.6,
con atto di compravendita del 15.12.2005 in notar Ficani Maurizio di Palermo rep. n.
62293/15012, trascritto il 16.12.2005 ai nn. 70531/39928, da potere della signora OMISSIS
nata a OMISSIS il OMISSIS cf OMISSIS , per la quota di 15/36 e del signor OMISSIS nato
a OMISSIS il OMISSIS, cf OMISSIS, per la quota di 21/36

3.2. porzione di appartamento iscritto al N.C.E.U. al foglio 87 particella 471 sub.3 e

4.2. porzione di magazzino e iscritto al N.C.E.U. al Fg. 87 particella 471 sub. 7,
con atto di compravendita del 15.12.2005 in notar Ficani Maurizio di Palermo rep. n.
62293/15012, trascritto il 16.12.2005 ai nn. 70533/39930, da potere di OMISSIS nato a
OMISSIS il OMISSIS, cf OMISSIS, per la quota di 18/36, dei signori OMISSIS nato a
OMISSIS il OMISSIS, cf OMISSIS, OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, cf OMISSIS e
OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, cf OMISSIS, per la quota di 4/36 ciascuno e della
signora OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, cf OMISSIS, per la quota di 6/36.

Ai predetti danti causa, a loro volta, il terreno su cui insistono le unità immobiliari sopra
descritte, identificato in catasto con il foglio 87 particelle 475, 480 e 479, era pervenuto come
segue:

Terreno di cui al foglio 87 particelle 475 (ex 170/c) e 480 (ex 147/f)

- Alla signora OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS, per la quota pari a 15/36 di
piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, giusta atto di compravendita
del 24/04/1980 in notar Lucia Scoma rep. n. 191996, trascritto il 14.05.1980 ai nn.
17966/14768, da potere dei signori OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS, cf
OMISSIS, OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, cf OMISSIS, OMISSIS nato a
OMISSIS il OMISSIS, cf OMISSIS, OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS codice
fiscale OMISSIS, OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, cf OMISSIS e OMISSIS
nato a OMISSIS il OMISSIS, cf OMISSIS.



- Al signor OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, per la quota di 21/36, per successione legittima al OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, apertasi il 18/02/1990, denuncia n.34 volume 3698 - denuncia n.38 volume 4343 e denuncia n.42 volume 4409 che da relazione notarile integrativa in atti non risultano ancora trascritte presso L'Ufficio del territorio di Palermo e per rinuncia alla stessa eredità da parte degli altri chiamati signori OMISSIS, sopra generalizzata, OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS e OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, (con atto del 23.05.1990 Pretura di Palermo reg.to il 29.05.1990 al n. 5430); signori OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS e OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, (con atto del 18.05.1998 Pretura di Palermo reg.to il 29.05.1998 al n. 4457).

- Terreno di cui al foglio 87 particelle 479 (ex 147/e)

- Al signor OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, per la quota di 18/36, per effetto della predetta successione paterna di OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, nonché ai predetti signori OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS, nelle quote sopra indicate, per successione legittima in morte del rispettivo coniuge e padre OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, deceduto il OMISSIS, giusta denuncia di successione n.43 volume 4409, che da relazione notarile integrativa in atti non risulta trascritta presso L'Ufficio del Territorio di Palermo.

Si precisa inoltre, che a loro volta ai predetti defunti OMISSIS e OMISSIS, le dette particelle erano pervenute per atto di divisione del 24.04.1980 in notar Lucia Scoma, trascritto il 14.05.1980 ai nn. 17993-4-5/14765-6-7 e per atto di compravendita del 24.04.1980 in notar Scoma, già sopra citato.

Si sono rilevate altresì le seguenti formalità:



- 25.01.2021 ai nn.3280/2642 accettazione tacita di eredità in dipendenza dell'atto 15.12.2005 in notar Ficani Maurizio rep.62292 in morte del signor OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS ed in favore del signor OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS per la quota di 18/36 dei beni siti in Palermo foglio 87 particelle 475 - 480 - 479 - 471/2 - 471/8.

- 25.01.2021 ai nn.3281/2643 sempre in dipendenza dell'atto sopra descritto in morte del signor OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS ed in favore dei signori OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS (quota di 6/36) – OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS (quota di 4/36) - OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS (quota di 4/36) e OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS (quota di 4/36) dei beni in Palermo foglio 87 particelle 475-480-479 - 471/2 e 471/8.

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

La costruzione dell'intero fabbricato, come delle singole unità che lo costituiscono, è stata realizzata in assenza di titolo edilizio. Successivamente, sono state presentate domande di concessione edilizia in sanatoria al Comune di Palermo, rispettivamente:

- a) ai sensi della legge n. 47/1985, in data 25 marzo 1986 prot. 5027 (Allegato 26);
- a) ai sensi della Legge n. 724/1994 in data 4 maggio 1995 prot.5148/S (Allegato 27).

I due suddetti fascicoli di sanatoria non sono stati ancora definiti. Al fine di definire le pratiche con perizia giurata ai sensi dell'art. 28 della Legge Regionale n°16/2016, si dovrà procedere con il ripristino della configurazione degli immobili come da grafici di progetto allegati alle pratiche di condono.

Immobile 1. Piano terra (subalterni graffiati 2 e 4): ripristino del tramezzo posto all'interno dell'attuale soggiorno (cfr. Allegati 18 e 39); chiusura dei vani porta nel soggiorno e nella



cucina che sono collegati a una cavità ricavata nella montagna. Ripristino della porta finestra nella parete Sud-Est della camera (2);

Immobile 2. Piano terra (subalterno 8): ripristino delle originarie aperture nel prospetto principale e del tramezzo che divideva le due porzioni dell'immobile come da planimetria allegata al fascicolo di condono (cfr. Allegati 20 e 39);

Immobile 3. Piano ammezzato e primo (subalterni graffiati 3 e 5): ripristino della parete nel locale di deposito all'ammezzato; ripristino del pozzo luce e demolizione del soppalco; ripristino del balcone arretrando la parete del wc bagno; ripristino della distribuzione interna; rimozione della veranda e del gazebo nel terrazzo di pertinenza (cfr. Allegati 21 e 39);

Immobile 4. Piano secondo (subalterni graffiati 6 e 7): nel locale di deposito andrà chiusa la finestra nella parete di Sud-Ovest e ripristinata l'originaria quota del lucernaio (cfr. Allegati 23 e 40).

I costi per la definizione dei condoni prot. 5027 del 25/03/1986 (Allegato 26) e condono Protocollo N. 5148/S del 04/05/95 (Allegato 27), degli onorari per i tecnici, per le opere edili di ripristino, per gli oneri comunali e catastali, per le SCA, per gli A.P.E. sono stimati in € 75.000,00 che sono detratti dal valore stimato per il lotto unico.

Non è stato rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità.

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

Gli immobili al momento dei sopralluoghi erano occupati dall'Esecutata.

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

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

Sono a carico dell'acquirente i seguenti oneri così stimati:

- regolarizzazione edilizio-urbanistica, catastale, A.P.E. come descritto nel capitolo relativo alla regolarità urbanistica per un totale di € **75.000,00**.

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 e dalle ispezioni ipotecarie estratte dallo scrivente Esperto in data 27/10/2024 (Allegati da 34 a 40) sugli immobili pignorati relativi al presente lotto gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici: OMISSIS, con sede in OMISSIS - codice fiscale OMISSIS e contro i signori OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS codice fiscale OMISSIS (per la quota dell'intero in piena proprietà dell'abitazione in villini (A7) in Palermo foglio 87 particelle graffate 471 sub.2 - 471 sub.4 e del Magazzino (C2) in Palermo foglio 87 particella 471 sub.8) e OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS codice fiscale OMISSIS (per la quota dell'intero in piena proprietà dell'abitazione in villini (A7) in Palermo foglio 87 particelle graffate 471 sub. 3 - 471 sub.5 e del Magazzino (C2) in Palermo foglio 87 particelle graffate 471 sub. 6 - 471 sub. 7);

1. IPOTECA GIUDIZIALE, iscritta il 20.03.2018 ai nn. 10611/1292, nascente da decreto ingiuntivo del 18.07.2017, Tribunale Di Termini Imerese di Termini Imerese, rep. n° 132, a favore della OMISSIS con sede in OMISSIS – codice fiscale OMISSIS e contro i signori OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS codice fiscale OMISSIS e OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS codice fiscale OMISSIS, per un montante ipotecario di €380.000,00 ed un capitale di € 356.992,87 avente per oggetto:

a. Beni di OMISSIS per la quota dell'intero in piena proprietà:

- Abitazione in villini (A7) in Palermo foglio 87 particelle graffate 471 sub.2 - 471 sub.4;
- Magazzino e locale di deposito (C2) in Palermo foglio 87 particella 471 sub.8 ed altri beni non inerenti la presente procedura esecutiva.

b. Beni di OMISSIS per la quota dell'intero in piena proprietà:

- Abitazione in villini (A7) in Palermo foglio 87 particelle graffate 471 sub.3 - 471 sub.5;
- Magazzino e locale di deposito (C2) in Palermo foglio 87 particelle graffate 471 sub.6 - 471 sub.7.

2. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, trascritto il 10.06.2020 ai nn. 22280/14978, nascente da Ordinanza di sequestro Conservativo del 07.04.2020, Tribunale di Palermo, rep. n° 201794, a favore di OMISSIS con sede in Palermo C.f. OMISSIS e



contro il signor OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS codice fiscale OMISSIS e
avente per oggetto:

- a. Beni di OMISSIS per la quota dell'intero in piena proprietà:
- Abitazione in villini (A7) in Palermo foglio 87 particelle graffate 471 sub.2 - 471 sub.4;
 - Magazzino e locale di deposito (C2) in Palermo foglio 87 particella 471 sub.8 ed altri beni non inerenti la presente procedura esecutiva.

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

Il bene non ricade su suolo demaniale (Allegato 28).

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

Dagli atti di compravendita non risulta che gli immobili siano gravati da censo, livello, uso civico ecc. (Allegati 1 e 4).

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

Non si conoscono eventuali spese di gestione del complesso immobiliare.

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

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile suindicato, lo scrivente utilizzerà il criterio di stima di seguito specificato:

Valutazione sulla base dei prezzi medi di mercato (metodo sintetico).

Si basa sulla comparazione dei prezzi di mercato di fabbricati analoghi, desunti dall'attuale mercato immobiliare e riferiti ad un preciso parametro unitario (nel caso in specie il metro quadrato utile). La superficie commerciale dell'immobile è costituita dalla somma della superficie utile, dall'area occupata dai muri interni ed esterni compresi i vani di apertura di porte e finestre, più il 50% della superficie occupata dai muri di confine, più il 30% della superficie di balconi e terrazze, più il 25% della superficie di mansarde e soffitte, più il 20% della superficie del posto auto scoperto, più il 50% dell'eventuale box auto, più il 15% della superficie della pertinenza destinata ad uso esclusivo e sommato il 10% della quota afferente l'unità immobiliare dello spazio in comune condominiale. Il risultato viene moltiplicato per



il valore commerciale al mq dell'immobile, ricavato da un valore noto o presunto, che immobili dello stesso tipo hanno nella stessa o in zone analoghe.

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

La superficie commerciale degli immobili non terrà conto delle porzioni degli immobili non regolarizzabili.

	Superficie Lorda	coeff. di adeguamento superficie	Superficie Commerciale [m ²]
Superficie lorda vani principali sub. 2-4	156,00	100%	156,00
Superficie lorda locale di dep. sub 8	29,00	50%	15,00
Superficie lorda vani principali sub. 3-5	222,00	100%	222,00
Sup. balconi /terrazze sub 3-5 = 56 m ²			
di cui 25,00 m ² calcolati al 30%	25,00	30%	7,25
e 56,00 -25,00 m ² al 10%	31,00	10%	3,10
Superficie locale di deposito sub. 5	30,00	50%	15,00
Superficie locale di deposito sub. 6-7	22,00	50%	11,00
		Tot	in c.t. 429,00 m²
<u>Superficie commerciale = 429,00 m²</u>			

La superficie convenzionale dell'immobile è data dalla superficie utile dei vani interni, sommata al 25% della superficie di balconi, terrazze e cantine, al 50% della superficie delle autorimesse singole, al 15% degli spazi destinati ad uso esclusivo, al 20% della superficie dei posti auto scoperti e al 10% della quota verde condominiale; il risultato va maggiorato del 20% se inferiore a mq 46 o del 10% se inferiore a mq 71.

	Superficie Utile	coeff. di adeguamento superficie	Superficie Convenzionale [m ²]
Superficie utile vani principali sub. 2-4	132,00	100%	132,00
Superficie utile locale di dep. sub 8	24,00	50%	12,00



Superficie utile vani principali sub. 3-5	190,00	100%	190,00
Sup. balconi /terrazze sub 3-5 = 56 m ²			
di cui 25,00 m ² calcolati al 25%	25,00	25%	6,25
e 56,00 -25,00 m ² al 10%	31,00	10%	3,10
Superficie locale di deposito sub. 5	30,00	50%	15,00
Superficie locale di deposito sub. 6-7	22,00	50%	11,00
			Tot in_c.t. 369,00 m ²
<u>Superficie convenzionale = 369,00 m²</u>			

Determinazione della scala dei prezzi noti

Dalla consultazione dei Valori Immobiliari Dichiarati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Allegato 29), dal sito del borsinoimmobiliare.it (Allegato 30), dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Allegato 31) e dai valori richiesti dalle Agenzie immobiliari (Allegato 32), risulta che i valori al metro quadro per appartamenti in zona Via Brasca, si attestano tra i seguenti valori:

- Valori Immobiliari Dichiarati = 560,00 €/m²;
- Borsinoimmobiliare.it = 885,00 €/m²;
- OMI 1.000,00 €/m².
- Valori richiesti dalle Agenzie Immobiliari = 1.250,00 €/m². Stante lo sconto medio sul prezzo richiesto per le compravendite, pari a circa l'8,5%, ricavato dal Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia, pubblicato da Banca d'Italia (Allegato 33), avremo un valore massimo al metro quadro pari a €/m² 1.250,00 - (1.250,00 €/m² x 8,5%) = €/ m² 1.143,75.

Per cui avremo un valore medio al metro quadro pari a: (560,00 + 885,00 + 1.000,00 + 1.143,75)/4= 897,19 €/m².

Applicando i coefficienti correttivi relativi agli immobili¹ avremo:

- Edificio: caratteristiche estetiche 1,000;
- Edificio: caratteristiche sociali 0,980;
- Edificio: conservazione 0,998;

¹ Graziano Castello, Stima degli immobili, pagg. da 72 a 80, Dario Flaccovio Editore.

- Alloggio: aspetti funzionali 1,000;
- Alloggio: varianti estetiche 1,000;
- Alloggio: varianti posizionali 0,925;
- Coefficiente dimensionale 0,800;

coefficiente correttivo = $1,000 \times 0,980 \times 0,998 \times 1,000 \times 1,000 \times 0,925 \times 0,800 = 0,905$.

Data la superficie commerciale pari a 429,00 m² e determinati i coefficienti correttivi, **il più probabile valore di stima dell'immobile è di euro:**

$$V_i = V_c \cdot S_c \cdot \delta = \text{€/m}^2 897,19 \times \text{m}^2 429,00 \times 0,905 = \mathbf{\text{€}348.329,53}$$

Dove: V_i (valore immobile), V_c (valore commerciale), S_c (superficie commerciale totale) e δ (coefficienti correttivi).

Al suddetto valore, andranno detratti i costi per la regolarizzazione urbanistica, catastale, APE e per le opere murarie stimati in **€75.000,00**.

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è pari a: **€348.329,53 - €75.000,00 = €273.329,53** (duecentosettantatremilatrecentoventinove/23 euro).

PREZZO A BASE D'ASTA

Considerando che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva, tenuto conto anche dell'assenza della garanzia per vizi, si applica, come precisato nel mandato conferito, una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del 5%.

Pertanto il prezzo a base d'asta è pari a:

$$\text{€}273.329,53 - 5\% \text{ di } \text{€}273.329,53 = \text{in c.t. } \mathbf{\text{€}259.500,00} \text{ (duecentocinquantanovemilacinquecento/00)}.$$

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 i beni sono stati pignorati per l'intera proprietà.

ELENCO ALLEGATI:

1. Atto di cv Notaio Ficani Rep. 62292 del 2005;
2. NT sub. 4 RG 70526 – RP 39923 del 16/12/2005;
3. NT sub. 2 RG 70528 – RP 39925 del 16/12/2005;
4. atto di cv Notaio Ficani Rep. 62293 del 2005;

5. NT sub. 5-6 RG 70531 – RP 39928 del 16/12/2005;
6. NT sub. 3-7 RG 70533 – RP 39930 del 16/12/2005;
7. visura catastale Foglio 87 Particella 471, subalterni graffiati 2 e 4;
8. visura catastale Foglio 87 Particella 471, subalterno 8;
9. visura catastale Foglio 87 Particella 471, subalterni graffiati 3 e 5;
10. visura catastale Foglio 87 Particella 471, subalterni graffiati 6 e 7;
11. sovrapposizione particelle catastali con ortofoto satellitare;
12. ortofoto satellitare;
13. estratto di mappa Foglio 87, p.lla 471;
14. elaborato planimetrico p.lla 471 del Foglio 87;
15. planimetria catastale Foglio 87 Particella 471, subalterni graffiati 2 e 4;
16. documentazione fotografica;
17. elenco subalterni p.lla 471 del Foglio 87;
18. planimetria di rilievo Foglio 87 Particella 471, subalterni graffiati 2 e 4;
19. planimetria catastale Foglio 87 Particella 471, subalterno 8;
20. planimetria di rilievo Foglio 87 Particella 471, subalterno 8;
21. planimetria catastale Foglio 87 Particella 471, subalterni graffiati 3 e 5;
22. planimetria di rilievo Foglio 87 Particella 471, subalterni graffiati 3 e 5;
23. planimetria catastale Foglio 87 Particella 471, subalterni graffiati 6 e 7;
24. planimetria di rilievo Foglio 87 Particella 471, subalterni graffiati 6 e 7;
25. verbale di sopralluogo;
26. fascicolo di condono 5027 del 25/03/1986;
27. fascicolo di condono 5148S del 04/05/1995;
28. Certificato di Destinazione Urbanistica Foglio 87 Particella 471;
29. valori immobiliari dichiarati nelle compravendite;
30. quotazioni borsinoimmobiliare.it novembre 2024;
31. valori OMI 1° semestre 2024;
32. annunci agenzie immobiliari;
33. sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia;
34. ispezione ipotecaria Foglio 87 Particella 471, subalterno 2;
35. ispezione ipotecaria Foglio 87 Particella 471, subalterno 3;





36. ispezione ipotecaria Foglio 87 Particella 471, subalterno 4;
37. ispezione ipotecaria Foglio 87 Particella 471, subalterno 5;
38. ispezione ipotecaria Foglio 87 Particella 471, subalterno 6;
39. ispezione ipotecaria Foglio 87 Particella 471, subalterno 7;
40. ispezione ipotecaria Foglio 87 Particella 471, subalterno 8.

Palermo, 11 novembre 2024

L'ESPERTO STIMATORE
ARCH. DAVIDE GENTILE

