

**TRIBUNALE DI PALERMO Sezione VI civile
Esecuzioni Immobiliari**

Procedura Esecutiva Immobiliare n.423 / 2022

Giudice Delegato: dott.ssa Grazia Giuffrida

RELAZIONE DI STIMA LOTTO UNICO

DATA
agosto 2024

Il C. T. .U.
Arch. Patrizia Mastrorilli

Con atto di pignoramento notificato in data 25.10.2022 – 31.10.2022, trascritto presso la Agenzia delle Entrate, Ufficio Prov. le di Palermo-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11.11.2022 ai nn.54092, R.gen.43062, il creditore procedente **A)** ha intrapreso procedimento esecutivo immobiliare in danno del signor **B)** e della signora **C)** -coniugi in regime di comunione legale dei beni-, proprietari per ½ ciascuno, dell' *"appartamento per civile abitazione sito in Palermo, Via Castellana n.161, piano primo, scala A, interno 3, composto da tre vani, cucina, w.c. bagno, ripostiglio e disimpegno; confinante con: stradella interna, con intercapedine edificio 11 scala B e con appartamento n.4525. Riportato al NCEU di Palermo al foglio 38, particella 1686 sub 3 (cat.A/4, p.1, int.3)".*

Descrizione desunta dall'atto di pignoramento.

Il relativo procedimento è pendente al N.R.G. es. **423/2022**.

1. Diritti reali e beni oggetto di pignoramento

Diritti reali. Il diritto indicato dell'atto di pignoramento (**quota pari ad 1 / 2 ciascuno**) corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza dell'atto di compravendita in data 13.07.2006, n. rep. 55378/10336, raccolta n.10.336, a rogito del notaio Mario Alessi di Palermo, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 19.7.2006 ai nn.46024/24127 (cfr. **All 1**).

Bene oggetto di pignoramento: appartamento per civile abitazione sito in Palermo, Via Castellana n.161, piano 1°, scala A, interno 3, composto da tre vani, cucina w.c. bagno, ripostiglio e disimpegno; confinante con: stradella interna, con l'intercapedine edificio 11 scala B e con l'appartamento n.4525. Riportato al NCEU di Palermo al foglio 38, particella 1686 sub 3 (cat. A/4, p.1, int.3). Cfr. **All.2** -veduta satellitare, **All.3** -sovrapposizione mappa catastale a veduta satellitare -geolive- e **All.4** -stralcio foglio di mappa e visura storica C.T..



I dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento corrispondono ai dati agli atti del catasto.

Considerate le caratteristiche del bene pignorato la scrivente ha individuato un **lotto unico per la vendita.**

Confini.

L'appartamento confina:

-ad est con stradella interna adiacente strada carrabile via Castellana;

-a sud con intercapedine che si infrapone con l'edificio 11 scala B;

-ad ovest con residua area di risulta a verde tra i lotti di edilizia economica e popolare;

-a nord con appartamento di proprietà aliena n.4525, identificato al C.U. al fg.38, part. 1686 sub 4.

Bene oggetto di pignoramento: *appartamento per civile abitazione sito in Palermo, via Castellana n.161, piano primo, scala A, interno 3, composto da tre vani, cucina, wc bagno, ripostiglio e disimpegno; confinante con: stradella interna, con intercapedine edificio 11 scala B e con appartamento n.4525. Riportato I NCEU di Palermo al foglio 38, particella 1686 sub 3 (cat. A/4, p.1, int.3).*

I dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento corrispondono ai dati agli atti del catasto. Nel foglio di mappa n.38 del catasto terreni la sagoma dell'edificio in cui ricade l'appartamento oggetto di pignoramento non è, ad oggi, riportato (cfr. **All.4**).

Considerate le caratteristiche del bene pignorato la scrivente ha individuato un **lotto unico.**

2. Individuazione del bene componente il lotto e descrizione

L'immobile oggetto di pignoramento è sito in Via Castellana n.161 in Palermo,

piano primo, interno 3.; giusta P.R.G.C. vigente (approvato dall'Ass.to Territorio ed Ambiente con Decreto n.248 del 7.6.1983) l'edificio di cui fa parte ricade in zona "B4b parti di territorio urbanizzate sulla base di piani di edilizia economica e popolare o sovvenzionata realizzate dopo gli anni 50" (cfr. **All.7** –stralcio tav. 5009 di P.R.G.C.), normata dall'art.10 delle N.A. (cfr. **All.8**).

Nel Piano Stralcio di Bacino per l'assetto idrogeologico (P.A.I.) l'area non ricade nella carta della pericolosità idraulica per fenomeni di esondazione, nella carta della pericolosità e del rischio geomorfologico e nella carta del rischio idraulico per fenomeni di esondazione. L'area non è vincolata.

L'edificio consta di n.3 elevazioni f.t., oltre il piano terra, tutte destinate a civile abitazione (cfr. **All.5** – elenco immobili fabbricato), v. **foto nn.1 e 2** di seguito allegate.



1



2

Alle unità abitative dell'edificio si accede attraverso il percorso pedonale pavimentato con grès ceramico e delimitato da spazi liberi recintati - pertinenziali dei piani terra- che collega il cancello d'ingresso pedonale contrassegnato dal n. civ.161 sulla via Castellana con l'androne dell'edificio (v. **foto nn. 3 e 4** di seguito allegate).





3



4

La struttura in elevazione è del tipo misto, i solai sono in latero cemento, i muri di tompagnamento sono in conci di tufo, il tetto è piano, i balconi (prospicienti il retro prospetto) sono a sbalzo con armatura e sovrastante parapetto in muratura rifinito da copertina in marmo (v. **foto n.5** di seguito allegata); l'androne condominiale è pavimentato con mattoni di grès ceramico (v. **foto n.4**), la scala -a due rampe con pianerottoli intermedi- ha struttura armata, ha

pedate ed alzate rifinite con marmo Carrara e ringhiera in ferro , le pareti e i solai sono intonacati e tinteggiati, gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato protetti da serrande in pvc.. I balconi di retrospetto sono pressochè tutti chiusi e veranda e si affacciano su un'area di risulta libera a verde tra i lotti di edilizia economica e popolare (v. **foto n.5**).



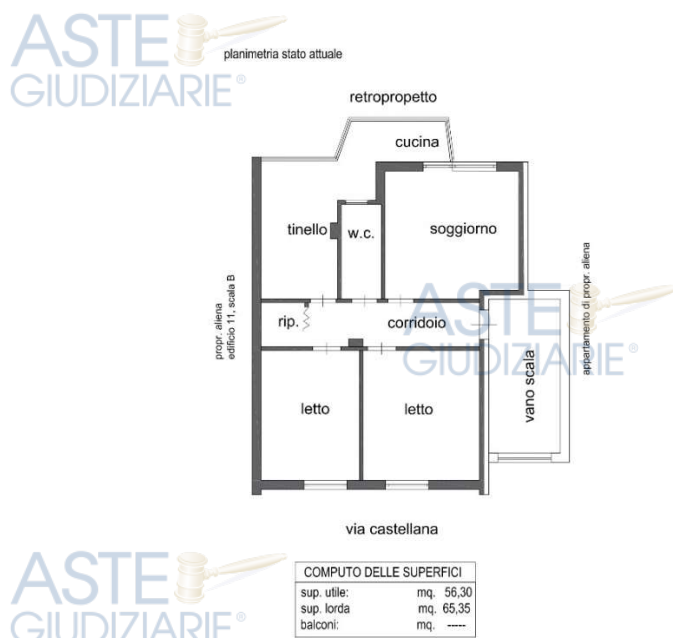
I prospetti complessivamente sono in buone condizioni di manutenzione e non necessitano di immediati interventi di manutenzione.

Dall'istanza inoltrata dalla scrivente allo I.A.C.P. di Palermo risulta che l'alloggio fa parte del complesso edilizio denominato lotto n.76, realizzato nel quartiere Borgo Nuovo di Palermo giusta **I.e. n.1697 del 18.12.1964** (cfr.

All.9). Per l'alloggio fu rilasciato singolo certificato di abitabilità ma, ad oggi, la documentazione relativa non risulta reperibile presso l'archivio dell'Istituto. Considerato che con ordinanza sindacale prot. n.8408/1 del 12.10.1987 il Sindaco del Comune di Palermo ha consentito l'abitabilità di tutti gli immobili di proprietà ed in gestione dello I.A.C.P. l'edificio si considera comunque **munito di abitabilità** (cfr. **All.10**). Pertanto, nel caso in cui in seguito ad ulteriori ricerche non dovesse essere reperita l'abitabilità rilasciata per il singolo appartamento, potrà essere richiesta la determina sindacale di cui sopra mediante presentazione all'Istituto di istanza e attestazione di avvenuto versamento pari a € 15,00.

La configurazione originaria dell'appartamento è rappresentata nella planimetria d'impianto depositata al C.U. (cfr. **All.6**)

La **attuale configurazione** dell'appartamento oggetto di stima è rappresentata nella planimetria dello stato attuale (cfr. **All.11**) e gli interventi apportati a modifica dello stato originario sono rappresentati nell' **All.12**. L'immobile ha **sup. utile** pari a **mq. 56,30 circa**; la **luce libera** è pari a **ml.3,00 circa**.



La scrivente -non avendo ricevuto dagli esecutati la documentazione richiesta con verbale di 1^a visita- ha richiesto, per le vie brevi, a funzionario dell'Ufficio Condono (Signora Montaina) di verificare se a nome degli esecutati e/o dei precedenti proprietari fosse stata inoltrata istanza di condono edilizio per gli abusi riscontrati nell'appartamento in oggetto. Dalla verifica effettuata sia per nominativo che per indirizzo è risultato che per l'immobile **non è mai stata inoltrata alcuna istanza di condono** per le opere abusivamente realizzate.

- L'appartamento è esposto su due fronti: est (via Castellana), ovest (area libera a verde tra i lotti di edilizia sovvenzionata).
- L'accesso all'appartamento di 1° piano avviene da pianerottolo di sbarco della scala a due rampe ed è costituito da: corridoio che disimpegna alla propria destra un vano soggiorno, w.c./doccia e cucina; alla propria sinistra due camere da letto; in fondo al corridoio è ubicato un piccolo ripostiglio. Tutti gli ambienti, ad eccezione del ripostiglio, sono direttamente illuminati ed

arieggiati dall'esterno. Il soggiorno, il w.c./doccia e la cucina prospettano tramite vani finestra e/o veranda sullo spazio libero a verde di retro-prospetto mentre le camere da letto prospettano tramite finestre sulla via Castellana.

- Il servizio igienico è dotato di n.1 pezzo sanitario (doccia); sono ancora evidenti gli allacci all'impianto idrico di lavabo, w.c. e bidet. E' pavimentato con piastrelle di ceramica 20"x20" e rivestito con mattonelle della stessa tipologia ma colore diverso fino all'altezza di ml.2,20 circa (v. **foto n.6** di seguito allegata);



La cucina è stata ricavata dalla annessione dell'originario balcone all'originario vano cucina tramite la demolizione della muratura perimetrale esterna che la definiva. L'ambiente è direttamente illuminato ed arieggiato dall'esterno tramite le finestre della veranda che si attesta sul parapetto in muratura del balcone. E' pavimentata con mattoni 30"x30" di grès ceramico e parete rivestita -limitatamente alla zona di lavoro- con piastrelle di ceramica, fino all'altezza di ml.1,50 circa (v. **foto nn. 7 e 8** di seguito allegate).



7



8

Per quanto inerisce le finiture si precisa che:

- la porta d'ingresso è rinforzata;
 - tutti gli ambienti, ad eccezione dei servizi, sono pavimentati con mattoni in graniglia di cemento con scaglia di marmo (20"x20") e rifiniti con zocchetto in grès ceramico;
 - gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato e protetti da serrande in pvc;
 - gli infissi interni sono in legno tamburato (di scadente fattura e in cattivo stato di manutenzione) con specchiatura cieca e/o a vetro -in taluni casi mancante;
- la porta a soffietto a chiusura del ripostiglio è in pvc (**v. foto n.9**);



9

- le pareti di tutte le camere sono intonacate e rifinite con idropittura.
- L'appartamento è dotato di impianto idrico-sanitario, elettrico e citofonico molto



probabilmente danneggiati e/o non funzionanti.

10



11

Non si riscontra la presenza di scaldia acqua né di condizionatori. Per l'immobile non sono stati forniti dall'esecutato (sebbene richiesti) sia la dichiarazione di conformità degli impianti alla normativa vigente sia l'attestato di conformità energetica.

Complessivamente presenta pessime condizioni di manutenzione pur non riscontrando tracce di umidità, micro-lesioni e/o lesioni strutturali.

3. Identificazione catastale del bene pignorato

Storia catastale

La particella sulla quale insiste l'edificio in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima è la n. 7939 del foglio di mappa n.38 del C.T. di Palermo, qualità incolto sterile, di are 27,85 (cfr. **All.4** -stralcio foglio di mappa e visura catastale).

L'edificio in cui è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento è individuato al C.F. del Comune di Palermo al fg.38, particella n.1686 e i subalterni assegnati

9

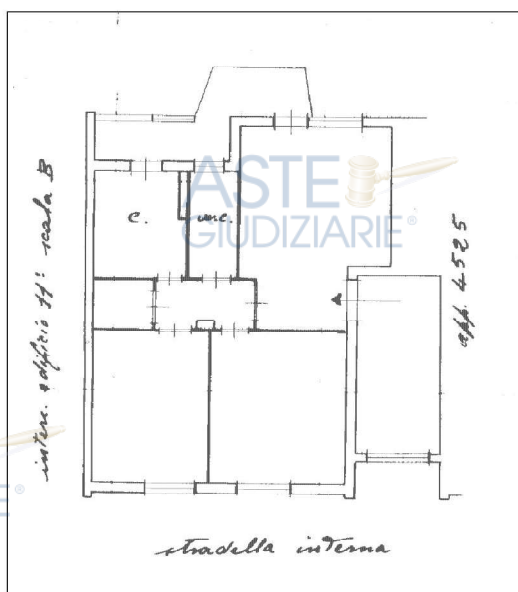
alle diverse unità che compongono l'edificio sono indicati nell'elenco delle unità immobiliari (cfr. **All.5**).

L'immobile pignorato è censito al **C.F.** di Palermo al **fg.38, part.1686, sub.3**, zona cens.2, categ.**A4** (abitazioni di tipo popolare), classe 6, consistenza 5 vani, sup. catastale totale mq.60, rendita L. 335.000, in testa a **B) e C)** proprietari ciascuno per 1/2 in regime di comunione dei beni (cfr. **All.6** planimetria catastale e visura catastale).

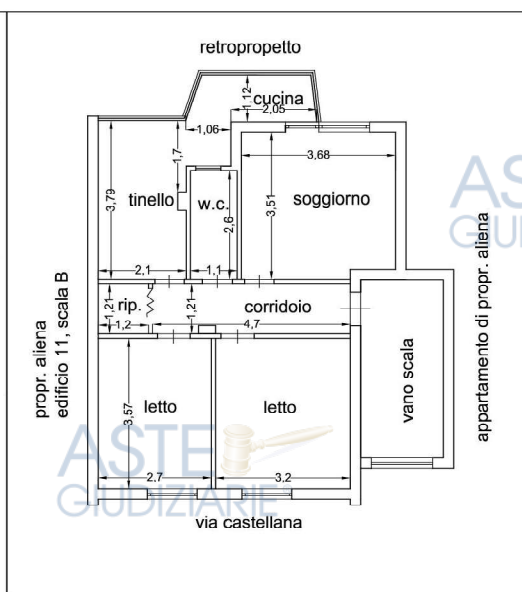
Anteriormente al ventennio l'immobile risultava censito al C.F. del Comune di Palermo al medesimo foglio e particella attuali. Lo stato dei luoghi **non corrisponde** alla planimetria catastale depositata relativamente agli interventi di :

- riduzione della superficie del vano soggiorno a vantaggio dell'ampliamento dell'originario disimpegno tramite la realizzazione di nuova tramezzatura divisoria;
- ampliamento dell'originario vano cucina mediante parziale demolizione di muratura perimetrale esterna e conseguente annessione della superficie del balcone chiuso a veranda.

PLANIMETRIA CATASTALE



PLANIMETRIA RILIEVO STATO ATTUALE



4. schema sintetico-descrittivo del lotto

Lotto Unico: piena proprietà di appartamento ubicato in via Castellana n.161, piano 1°; int.3, **composto** da n.5 vani catastali (tre camere, disimpegno, cucina, ripostiglio e w.c.-doccia); **confina** a nord con appartamento dello stesso edificio di proprietà aliena identificato al C.U. al fg.38, part.1686 sub 4, ad est con area libera sovrastante sede stradale via Castellana, a sud con intercapedine che si infrappone con l'edificio 11 scala B, a ovest con area di risulta a verde tra edifici I.A.C.P.; è riportato al **C.F.** del Comune di Palermo al **foglio 38, p.IIa 1686, sub.3**; lo stato di luoghi **non corrisponde** alla rappresentazione della planimetria catastale in ordine a:

- riduzione della superficie del vano soggiorno a vantaggio dell'ampliamento dell'originario disimpegno tramite la realizzazione di nuova tramezzatura divisoria;

- ampliamento dell'originario vano cucina mediante parziale demolizione di muratura perimetrale esterna e conseguente annessione della superficie del balcone chiuso a veranda (cfr. punto 3. , pag.8).

Per le modifiche apportate non è stata inoltrata alcuna comunicazione e/o istanza di concessione agli uffici preposti. A parere dell'esperto stimatore **l'intervento abusivo** di parziale demolizione di muratura perimetrale esterna e la conseguente annessione della superficie del balcone chiuso a veranda con destinazione d'uso diversa dalla originaria **non è sanabile** ma si può procedere alla esecuzione delle opere necessarie al recupero dell'immobile mediante la realizzazione di un intervento edilizio finalizzato al ripristino della conformità urbanistica ed alla eliminazione delle opere realizzate in assenza di titolo abilitativo giusto disposto dell' art.3, comma 1, lettera ad.) della **Legge**

Regionale n. 23 del 06 08 2021.

Prezzo base euro: € 55.600,00 (cinquantacinquemilaseicento).

5. ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

Il bene è pervenuto ai signori **B)**, nato a Palermo il 4.12.1971 e **C)**, nata a Palermo il 4.11.1978, proprietari per 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni, con atto di compravendita del 13.7.2006 a rogito del notaio Mario Alessi di Palermo, n° di rep.55378/10336, raccolta n.10336, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 19.7.2006 ai nn.46024/24127 (cfr. **All 1**) da potere di **D)**, **E)**, **F)**, **G)**, **H)**, **I)**. A questi ultimi il cespite era pervenuto per successione in morte di **J)** apertasi il 13.12.1995 (la nota di trascrizione dell'accettazione tacita eredità in morte della signora J) è stata presentata in data 28.11.2023, ed è riportata al n.58026 del registro generale e al n.44982 del registro particolare); precedentemente il bene de qua era pervenuto a **D)**, **E)**, **F)**, **G)**, **H)**, **I)**, **J)** per successione in morte di **K)**, apertasi il 07.07.1990 (la nota di trascrizione dell'accettazione tacita eredità in morte del signor K) è stata presentata in data 28.11.2023, ed è riportata al n. 58025 del registro generale e al n. 44981 del registro particolare).

6. verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene

Epoca di realizzazione dell'immobile. L'edificio in cui è ubicato l'appartamento oggetto di procedura fa parte del complesso edilizio denominato lotto 76, realizzato nel quartiere Borgo Nuovo di Palermo dallo I.A.C.P. (Istituto Autonomo Case Popolari) in forza della l.e. n.1697 del 18.12.1964 (cfr. **All.9**). L'edificio è **munito di abitabilità** (cfr. **All.10**).

Allo stato attuale si rilevano difformità tra la situazione reale dei luoghi (v.

All.11) e quella originaria riportata nel catastale d'impianto (v. **All. 6**) già descritte al **punto 3** (pag.10) e **punto 4** (pag.11) della presente.

Per le opere realizzate in difformità rispetto al titolo abilitativo non è stata presentata alcuna comunicazione, istanza per il rilascio di autorizzazione e/o condono (cfr. **pag.5** della presente relazione).

Il ripristino della muratura perimetrale esterna tra balcone e originaria cucina (la demolizione effettuata è un'opera abusiva non sanabile) si può effettuare giusto disposto della L.R. n.23 del 6.8.2021, art.3, comma ad) procedendo all'esecuzione delle opere necessarie al recupero dell'immobile mediante la realizzazione di intervento edilizio (in edilizia libera) finalizzato al ripristino della conformità edilizia ed alla eliminazione delle opere realizzate in assenza di titolo abilitativo.

Pertanto, ai fini della regolarizzazione edilizia, il possessore del bene deve procedere alla **rimozione degli abusi non sanabili mediante ripristino dello stato quo ante totale (ipotesi 1) o parziale (ipotesi 2)**, cfr. All.13. Trattandosi di operazione di rimozione di abuso non va segnalata agli organismi competenti, è gratuita in edilizia libera, devono solo osservarsi gli adempimenti del conferimento a discarica autorizzata), alla esibizione della **certificazione di conformità degli impianti e dell'attestato di conformità energetica**.

I costi da sostenere per la regolarizzazione dell'immobile sono di seguito riportati:

ipotesi 1) RIPRISTINO TOTALE STATO QUO ANTE tramite:

- ripristino della muratura perimetrale esterna tra balcone e originaria cucina;
 - ripristino dell'originario vano porta di comunicazione tra soggiorno e balcone;
 - ripristino originaria distribuzione interna;
- successivamente si potrà inoltrare agli uffici competenti:
- comunicazione opere interne eseguite **ex art.20 L.R. n.4 del 16.4.2003** (per realizzazione di veranda non comunicata);

A) costo rimozioni abusi non sanabili e ripristini

- per riportare l'immobile allo stato quo ante, applicando valori medi di mercato, di offerta e le voci di elenco del prezzo 2024, stante la natura delle

categorie di lavoro da eseguire (cfr. c.m.e. **All.14**): **€ 6.055,23**

B) costo pratica comunicazione opere interne eseguite ex art.20 L.R. n.4 del 16.4.2003 (veranda);

a-spese tecniche per redazione pratica: **€ 350,00**

oltre contributi previdenziali ed IVA;

b-diritti di segreteria a favore del Comune per opere già eseguite **€ 150,00**

-oblazione € 25,00/mq. x mq.6,60= **€ 165,00**

ed in totale **€ 759,08**

Presentate le superiori comunicazioni dovrà provvedere a effettuare la variazione catastale (per l'inserimento della veranda), produrre la certificazione degli impianti e la conformità energetica.

I costi da sostenere sono:

C) costo variazione catastale

a-spese tecniche per redazione pratica: **€ 350,00**

oltre contributi previdenziali ed IVA;

1. nuovo documento DOCFA corredato di nuova planimetria conforme allo stato reale dei luoghi da produrre al Catasto Fabbricati;

b-**versamenti** da effettuare all'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di

Palermo: **€ 50,00** per ogni singola unità immobiliare **€ 50,00**

ed in totale **€ 444,08**

D) costo certificazione di conformità degli impianti

a-spese tecniche per redazione certificati **€ 250,00**

oltre contributi previdenziali ed IVA;

in totale **€ 317,20.**

E) costo attestato di conformità energetica

a-spesse tecniche per redazione certificato € 250,00

oltre contributi previdenziali ed IVA;

in totale € 317,20.

Sommano le voci: **A)** € 6.055,23 + **B)** € 759,08 + **C)** € 444,08 + **D)** €

317,20 + **E)** € 317,20. = **€ 7.892,79**

Ovvero

ipotesi 2 RIPRISTINO PARZIALE STATO QUO ANTE mediante:

-ripristino della muratura perimetrale esterna tra balcone e originaria cucina;

-ripristino dell'originario vano porta di comunicazione tra soggiorno e balcone;

-mantenimento dell'attuale diversa distribuzione interna;

successivamente si potrà inoltrare agli uffici competenti:

-comunicazione opere interne eseguite **ex art.20 L.R. n.4 del 16.4.2003**

(veranda);

I costi da sostenere per la regolarizzazione edilizia dell'immobile sono di

seguito riportati:

A) costo demolizioni, rimozioni e ripristini

- per riportare l'immobile allo stato quo ante, applicando valori medi di mercato, di offerta e le voci di elenco del prezziario 2024, stante la natura delle categorie di lavoro da eseguire (cfr. c.m.e. **All.15**):

€ 5.525,19

B) Costo C.I.L.A. tardiva per comunicazione variazione distribuzione

interna:

a-spesse tecniche per redazione pratica € 700,00

oltre contributi previdenziali ed IVA;

b) diritti di istruttoria: € 150,00

c) sanzioni: € 1.000,00

ed in totale €. **2.038,16**

C) costo pratica comunicazione opere interne eseguite ex art.20 L.R. n.4 del 16.4.2003 (veranda);

a-spesse tecniche per redazione pratica: € 350,00

oltre contributi previdenziali ed IVA;

b-diritti di segreteria a favore del Comune per opere già eseguite € 150,00

-oblazione € 25,00/mq. x mq.6,60= € 165,00

ed in totale €. **759,08**

Presentate le superiori comunicazioni dovrà provvedere a effettuare la **variazione catastale**, produrre la **certificazione degli impianti** e la **conformità energetica**.

D) Costo pratica variazione catastale

a-spesse tecniche per redazione pratica: € 350,00

oltre contributi previdenziali ed IVA;

1. nuovo documento DOCFA corredato di nuova planimetria conforme allo stato reale dei luoghi da produrre al Catasto Fabbricati;

b-**versamenti** da effettuare all'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Palermo: € **50,00** per ogni singola unità immobiliare € 50,00

ed in totale €. **444,08**

E) Costo certificazione di conformità degli impianti

a-spesse tecniche per redazione certificati € 250,00

oltre contributi previdenziali ed IVA;

in totale € **317,20**.

F) Costo attestato di conformità energetica

a-spesse tecniche per redazione certificato € 250,00

oltre contributi previdenziali ed IVA;

in totale € 317,20.

Sommano le voci: **A)** € 5.525,19 + **B)** € 2.038,16 + **C)** € 759,08 + **D)** € 444,08 + **E)** € 317,20 + **F)** € 317,20 = **€ 9.400,91**

I dati metrici da considerare ai fini della stima dell'immobile in oggetto sono pressoché uguali sia nel caso si opti per intraprendere l'ipotesi 1 che per l'ipotesi 2:

Ipotesi 1:

- superficie utile appartamento:	mq. 49,20 circa;
- superficie utile balcone a veranda:	mq. 6,60 circa;

Ipotesi 2:

- superficie utile appartamento:	mq. 49,16 circa;
- superficie utile balcone a veranda:	mq. 6,60 circa;

7. Stato di possesso

Alla data del 16.5.2024 l'immobile risulta disabitato e in stato di abbandono.

8.vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Non risulta nessun pignoramento diverso da quello originante la presente procedura esecutiva espropriativa, non risulta nessun'altra procedura esecutiva pendente relativamente al medesimo bene pignorato, non risulta alcun vincolo/provvedimento impositivo di natura storico-artistica.

Allo stato non si è potuto accertare se per l'appartamento pignorato risultino regolarmente effettuati, qualora dovuti, i versamenti IMU.

Non risultano atti impositivi di servitù.

9. Verifica ubicazione del bene su suolo demaniale

Il bene in oggetto non ricade su suolo demaniale

10. Verifica esistenza di pesi od oneri di altro tipo

Non si rileva l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo

11. Informazioni utili sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

L'immobile fa parte di uno stabile non costituito in condominio e sfornito di regolamento condominiale. Giusto quanto appurato dalla scrivente dalle dichiarazioni di un vicino di casa degli esecutati i condomini dello stabile si autogestiscono e le spese condominiali per il consumo luce e la pulizia scala ammontano ad € 20,00 mensili. Gli esecutati hanno regolarmente pagato la quota dovuta fino al marzo 2024. Allo stato, pertanto, risulta un debito nei confronti del condominio di **€ 80,00** (euro ottanta).

Non risultano atti impositivi di servitù.

Non risulta siano stati deliberate spese condominiali straordinarie.

Non risulta vi siano procedimenti giudiziari in corso per l'immobile pignorato.

12. valutazione del bene**Introduzione**

Non sembra ultroneo evidenziare, prima di riportare i necessari conteggi effettuati per la determinazione del più probabile valore venale attuale del bene de quo, che ogni valutazione si struttura innanzitutto in base alle finalità della sua ragion d'essere, al fine di pervenire ad un risultato soddisfacente sotto tutti gli aspetti e che il giudizio di stima, ancorché suffragato dalle



indispensabili prodromiche indagini, rappresenta soltanto il suo più probabile

valore di mercato in condizioni di ordinarietà, e giammai il prezzo di vendita.

E' altrettanto significativo sottolineare che fra i cinque criteri fondamentali individuati dall'estimo (valore di mercato, valore di costo, valore di trasformazione, valore complementare e valore di surrogazione) si ritiene equo - nella fattispecie - determinare solamente il più probabile valore di mercato, applicando il **metodo diretto**. Detta stima è, quindi, determinabile sulla base del raffronto con prezzi storici di vendita essendo stato possibile ricavare direttamente dal mercato una scala di valori noti riferibili a beni assimilabili - in quanto omogenei - con l'oggetto della stima .

E' opportuno, in questa sede, evidenziare il lieve aumento che negli ultimi 12 mesi hanno subito i prezzi immobiliari a Palermo (0,9%). La Banca dati delle quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Palermo ha pubblicato i dati -aggiornati al **secondo semestre 2023-** per il Comune di Palermo, **fascia/zona suburbana/Cruillas-Brunelleschi-Trabucco-CEP-Borgo Nuovo-Mango**, cod. di zona E19, indicando per la tipologia abitazioni di tipo economico (tipologia di appartenenza dell'immobile oggetto di stima) un valore di mercato per immobili, allo stato conservativo normale, compreso tra **€ 800,00/mq. - € 1.100,00/mq..**

Analizzando l'andamento dei valori nei semestri precedenti a partire dal 1° semestre 2014 (data di acquisto dell'immobile da parte degli esecutati) fino al 2° semestre 2023 si registra un progressivo, lieve decremento di valore degli immobili in zona (sia min che max); dato l'attuale andamento del mercato si ritiene che i valori riferiti al 2023 possano ritenersi validi anche per il primo semestre 2024.

2014 (1° sem.) 900 -1150

2015 (1° sem.) 850 -1250

2016 (1° sem.) 800 -1200

2017 (1° sem.) 850 -1100

2018 (1° sem.) 800 -1000

2019 (1° sem.) 800 - 1100

2019 (2° sem.) 800 - 1100

2020 (1° sem.) 800 - 1100

2020 (2° sem.) 790 - 1100

2021 (1° sem.) 750 - 1050

2021 (2° sem.) 800 - 1050

2022 (1° sem.) 820 - 1100

2022 (2° sem.) 850 – 1100

2023 (1° sem.) 800 - 1100

2023 (2° sem.) 800 - 1100

Si rileva che la banca dati dell'Osservatorio costituisce una rilevante fonte d'informazioni relative al mercato immobiliare nazionale ed è un utile strumento per tutti gli operatori del mercato, per i ricercatori e gli studiosi del settore immobiliare, per la pubblica amministrazione e, più in generale, per il singolo cittadino. La stessa Agenzia, però, precisa, in merito alle quotazioni immobiliari, che " *i valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell' Agenzia del territorio:*

-non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa;

-sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea".

La mera natura statistico-matematica dei valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) non consente, pertanto, di avvalersi esclusivamente di tali elementi per effettuare la stima giacché conduce ad indicazioni di valori di larga massima. Basti pensare che per "valore normale" si intende il prezzo o il corrispettivo mediamente praticato per beni o servizi della stessa specie o similari in libera concorrenza e al medesimo stadio di commercializzazione, nel tempo e

nel luogo in cui è stata effettuata l'operazione o nel tempo o nel luogo più prossimi.

Giusta quanto premesso, la c.t.u. , nel redigere la relazione di stima, ha ritenuto opportuno non solo analizzare l'andamento dei valori pubblicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia delle Entrate ma effettuare una indagine di mercato su immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di stima e ricadenti nella stessa zona, interpellando agente "Immobiliare.it" di Palermo, n. 1 agente della Agenzia Immobiliare "Dcasa" di Palermo, n. 1 costruttore edile operante nella zona de quo. Pertanto, considerate le attuali condizioni di mercato, considerata la zona in cui ricade l'immobile , lo stato e le caratteristiche dell'immobile , il contesto, la attuale irregolarità edilizia del bene (sicché bisognerà sostenere ulteriori gravose spese per procedere alla esecuzione delle opere necessarie al recupero dell'immobile mediante la realizzazione di intervento edilizio finalizzato al ripristino della conformità edilizia ed alla eliminazione delle opere realizzate in assenza di titolo abilitativo) la scrivente ha redatto la seguente:

Stima (Metodo diretto)

Tutto ciò premesso, si determina il più probabile valore venale del bene adottando il metodo di stima sintetico sulla scorta di prezzi desunti e/o forniti da:

"**immobiliare.it**" di Palermo che ha fornito una valutazione di **€ 900,00: 1.300,00/mq.** per immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di stima e ricadenti nella stessa zona (valutazione fornita per immobili di tipologia simile a quella oggetto di stima e ubicati in edifici prossimi a quello in oggetto

risalenti allo stesso periodo di costruzione di quello in cui è ubicato l'immobile pignorato);

“Dcasa” di Palermo che ha fornito una valutazione di € 850,00:1.250,00/mq.

per immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di stima e ricadenti nella stessa zona;

- **n. 1 costruttore edile** “Impresa Edile Ing. Benedetto Arcabascio”, con sede in Borgetto (PA), Via Lazio n. 20, il quale ha trattato -a fini di ristrutturazione- immobili con caratteristiche simili a quello in oggetto, nella stessa zona, che ha fornito una valutazione di € 950,00: 1.250,00/mq.).

nonché dei valori forniti dalla banca dati della Agenzia delle Entrate e i conteggi operati dalla scrivente, non senza avere preliminarmente considerato quanto appresso:

- l'immobile oggetto di stima è ubicato in **zona suburbana** caratterizzata per lo più dalla presenza di edilizia ad **uso residenziale di tipo economico**;
- la costruzione dell'edificio risale a circa **sessanta anni** or sono;
- l'edificio è **privo di ascensore**;
- la zona è facilmente raggiungibile con mezzi privati e servita da mezzi pubblici;
- la zona non è caratterizzata dalla presenza di attrezzature collettive e servizi raggiungibili rapidamente anche a piedi;
- la **esposizione** è su due fronti e non è dotata di particolare panoramicità;
- la **luminosità** è discreta;
- il taglio dell'appartamento è di **facile commerciabilità**;
- le **finiture interne** sono di tipo economico;
- la **distribuzione degli spazi** è regolare;
- la **dotazione impianti** è carente;
- **senza riscaldamento**;
- gli impianti **non** sono forniti di certificazione a norma;
- l'immobile **non** è fornito di attestato di conformità energetica;
- le condizioni di **livello manutentivo** sono cattive e l'immobile necessita di interventi di ristrutturazione;

- è munito di certificato di **abitabilità**.

Fatte le superiori considerazioni, si determina nello specifico e nelle attuali condizioni manutentive e di mercato, il più probabile attuale valore venale (stima con metodo diretto).

La superficie commerciale è calcolata sulla scorta delle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani emanate dall'Agenzia del Territorio. Essa è pari alla somma della sup. dei vani principali ed accessori diretti (comprensiva della quota delle sup. occupate da muri interni e perimetrali) + sup. omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (balconi e terrazza)

	sup.reale	coeff.ragguaglio	sup.commerciale
p.primo	mq. 57,70	1,00	mq. 57,70
balcone p.primo (fino a 25mq.)	mq. 7,60	0,30	mq. 2,28
		sommano	mq. 59,98

mq. 60,00 x €/mq. 1.050,00 = € 63.000,00

a cui detrarre l'importo delle opere e dei costi da sostenere per la regolarizzazione della posizione amministrativa atta all'alienazione (cfr. quantificazioni riportate al superiore **punto 6**), conduce alla determinazione del seguente più probabile attuale valore di mercato:

Ipotesi 1:

€ 63.000,00 - € 7.892,79 = € 55.107,21 in c.t. € 55.100,00

(cinquantacinquemilacento).

Ipotesi 2:

€ 63.000,00 - € 9.400,91 = € 53.599,09 in c.t. € 53.600,00

(cinquantacinquemilaseicento).

Palermo 1.8.2024

Patrizia Mastroianni



Premessa	pag. 1
1. Diritti reali e beni oggetto di pignoramento	" 1
2. Individuazione del bene e descrizione	" 2
3. Identificazione catastale del bene pignorato	" 9
4. schema sintetico-descrittivo del lotto	" 10
5. ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato	" 11
6. verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene	" 12
7. stato di possesso attuale del bene	" 17
8. vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	" 17
9. Verifica su suolo demaniale	" 17
10. Verifica esistenza di pesi od oneri di altro tipo	" 17
11. spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso	" 18
12- Valutazione	" 18
INDICE	" 19

Allegati

Documentazione fotografica

Palermo li' 01.08.2024

Il C.T.U.

(Arch. Patrizia Mastrorilli)

ASTE
GIUDIZIARIE®

Patrizia Mastrorilli



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®