

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 435/2023
LOTTO N. UNICO
Esperto stimatore: Ing. Maurizio Sulli

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 435/2023

CREDITORE PROCEDENTE PALATINO S.P.V. S.R.L.

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

DEBITORE ESECUTATO (A)

ASTE
GIUDIZIARIE®

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA VALENTINA IMPERIALE

ASTE
GIUDIZIARIE®

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. SALVATORE LETO

ASTE
GIUDIZIARIE®

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

ASTE
GIUDIZIARIE®

Piena proprietà dell'appartamento sito in **Palermo**,
Via Conte Federico n. 54, piano terra
al C.F. al **foglio 88, p.lla 245, sub 2**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esperto stimatore: Ing. Maurizio Sulli

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

INDICE

1.	PREMESSA	3
2.	QUESITO N. 1: IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEL BENE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.....	3
3.	QUESITO N. 2: INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE MATERIALE DEL BENE (LOTTO UNICO)	6
4.	QUESITO N. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.....	9
5.	QUESITO N. 4: SCHEMA SINTETICO -DESCRITTIVO DEL LOTTO.....	11
6.	QUESITO N. 5: RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO	14
7	QUESITO N. 6: REGOLARITA' DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO	15
8	QUESITO N. 7: STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.....	17
9	QUESITO N. 8: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.....	17
10	QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE	19
11	QUESITO N. 10: ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO.....	19
12	QUESITO N. 11: SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....	19
13	QUESITO N. 12: VALUTAZIONE DEL BENE E CRITERI DI STIMA ADOTTATI.....	19
14	QUESITO N. 13: EVENTUALE STIMA DELLA SOLA QUOTA.....	24
	ELENCO ALLEGATI	25

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE LOTTO UNICO

1. PREMESSA

Con provvedimento del 4/09/2024 il Giudice dell'esecuzione Dr.ssa Valentina Imperiale nominava il sottoscritto, Ing. Maurizio Sulli, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n. 5730 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 6/09/2024 il sottoscritto effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato custode, Avv. Salvatore Leto, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 19/09/2024.

In data 24/10/2024 (dopo un primo tentativo di accesso del 22/10/2024 che ha avuto esito negativo) si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario (v. **All. 1**).

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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda un unico immobile sito in Palermo, Via Conte Federico n. 54, piano terra.

La presente relazione, in particolare, riguarda il **lotto di vendita n. 1 (unico)**.

L'immobile del **LOTTO N. 1 (UNICO)** è così individuato nell'atto di pignoramento:

- diritto di piena proprietà della casa terrana sita in Palermo, via **Conte Federico n. 54** composta di due vani e mezzo catastali, confinante con detta via, censito al C.F. del Comune di Palermo, al **foglio 88, p.lla 245, sub. 2**, categoria catastale A/4.

Diritti reali:

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

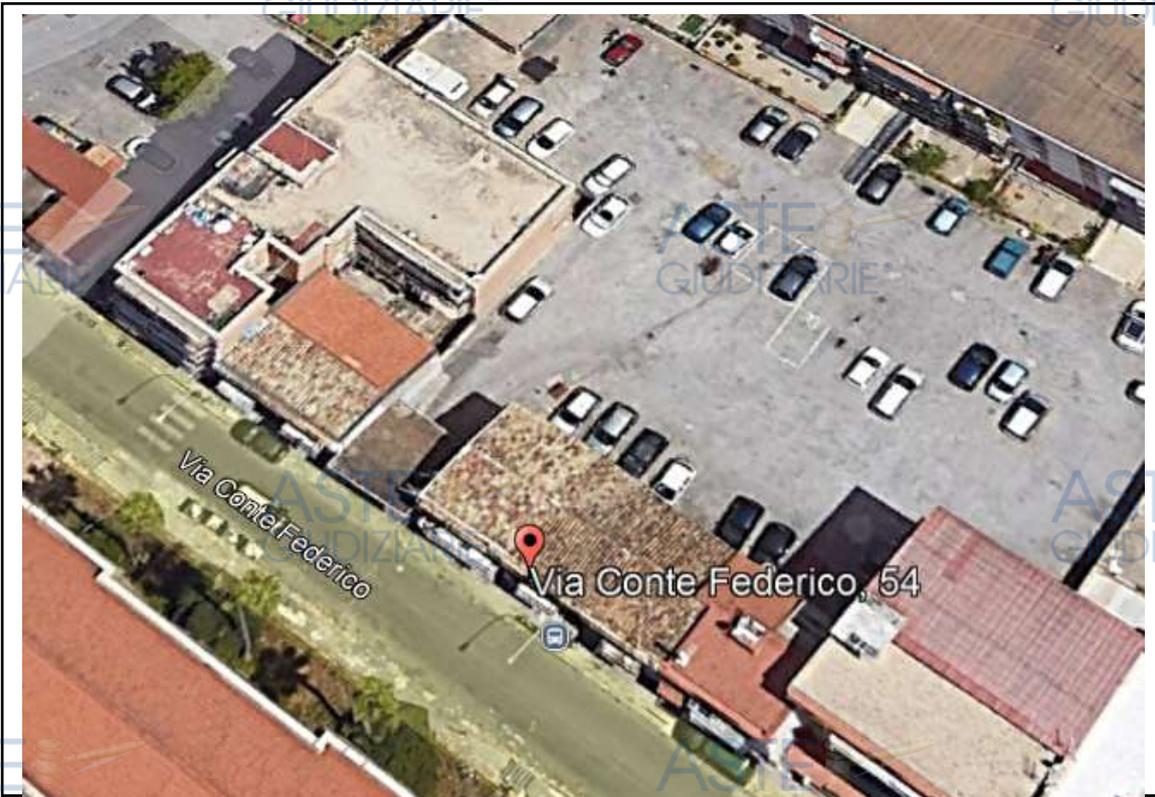
- atto di compravendita del 20/11/2007 in notaio Alberto Cali di Palermo, Rep. 16198/9533 trascritto alla Conservatoria di Palermo il 17/12/2007 ai nn. 80780/50944 da potere di (All. 5, nota di trascrizione del titolo di proprietà).

Dati catastali:

I dati catastali (foglio, p.lla e subalterno) dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali attuale e storica (All. 3.1 e 3.2).

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps (All. 2.2), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



Ortofoto attuale (da Google Earth)



Estratto di mappa catastale



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa
catastale tratta da Stimatrix forMaps

3. QUESITO N. 2 INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE MATERIALE DEL BENE (LOTTO UNICO)

Il lotto è costituito da un appartamento, censito al C.F. del Comune di Palermo, al **fg. 88**, p.lla **245**, sub. **2**, cat. catastale A/4, superficie catastale **mq 57** (v. **Allegati 3.1 e 3.2**).

Tipologia: L'immobile pignorato è costituito da un'abitazione di tipo popolare (cat. A/4).

Ubicazione: Via Conte Federico n. 54, piano terra, in una fascia periferica del Comune di Palermo (v. **All. 2.1**, Foto n. 1 e n. 2).

Caratteristiche strutturali: L'immobile fa parte di un vecchio edificio realizzato in epoca antecedente al 1942 con struttura portante in muratura e copertura a falde composto esclusivamente da piano terra e primo piano.

Accessi: Diretto su strada: da Via Conte Federico n. 54 (v. **All. 2.1**, Foto n. 1).

Confini: L'appartamento confina con Via Conte Federico, lato retro-prospetto con piazzale pertinenziale a complesso immobiliare in condominio, a destra (rispetto alla pubblica via) con proprietà Urone a sinistra (rispetto alla pubblica via) con altra ditta.

Pertinenze: Non presenti.

Dotazioni condominiali: Non si tratta di immobile in condominio.

Composizione interna: L'appartamento, come emerso in sede di sopralluogo, è così composto: cucina/soggiorno non disimpegnata dalla persiana di accesso, camera da letto direttamente comunicante con la cucina, ripostiglio in sotto-scala, piccolo disimpegno, w.c.d e cameretta.

Sulla scorta del sopralluogo eseguito in data 24/10/2024 (v. **All. 2.1**, Documentazione fotografica) si dà atto che:

- la pavimentazione interna dell'appartamento è costituita da piastrelle in ceramica. E' presente zocchetto battiscopa;
- le pareti ed i soffitti degli ambienti interni sono intonacati e tinteggiati con pitture lavabili per interni che si presentano in scadente stato d'uso specialmente nella parte più bassa per la presenza di processi di risalita capillare;

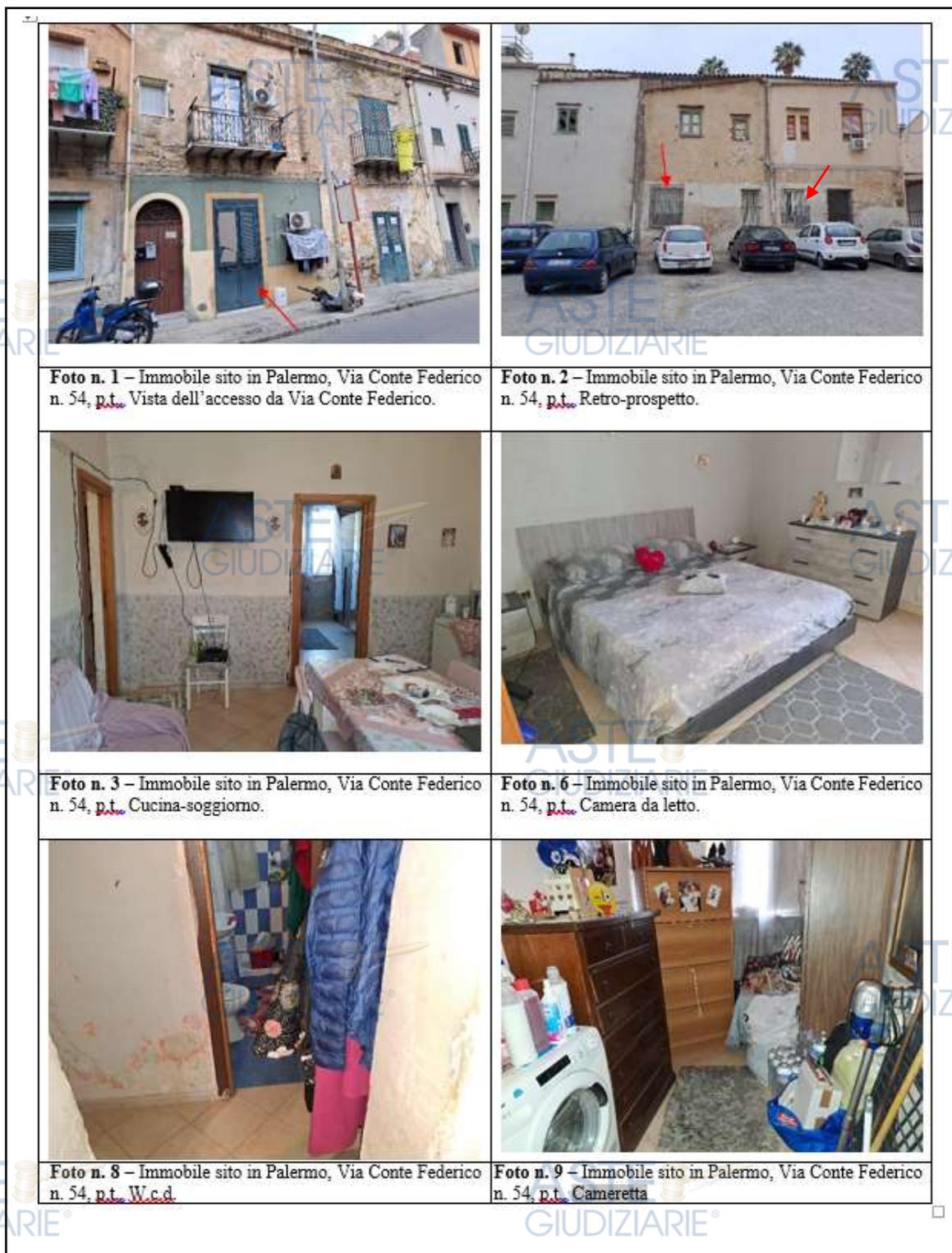
- il rivestimento delle pareti del w.c.d. è in ceramica. Detto rivestimento si presenta localmente distaccato nella parte bassa;
 - la persiana di accesso all'immobile e le finestre di retro-prospetto sono in alluminio elettro-colorato. Le finestre di retro-prospetto sono provviste di grate metalliche;
 - gli infissi interni sono in legno tamburato;
 - l'unità immobiliare in argomento è munita di impianto idrico, di scarico ed elettrico.
- Non è presente impianto di riscaldamento.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti. L'immobile si trova nel complesso in uno stato di manutenzione compreso tra mediocre e scadente (v. **All. 2.1**, Documentazione fotografica interna).

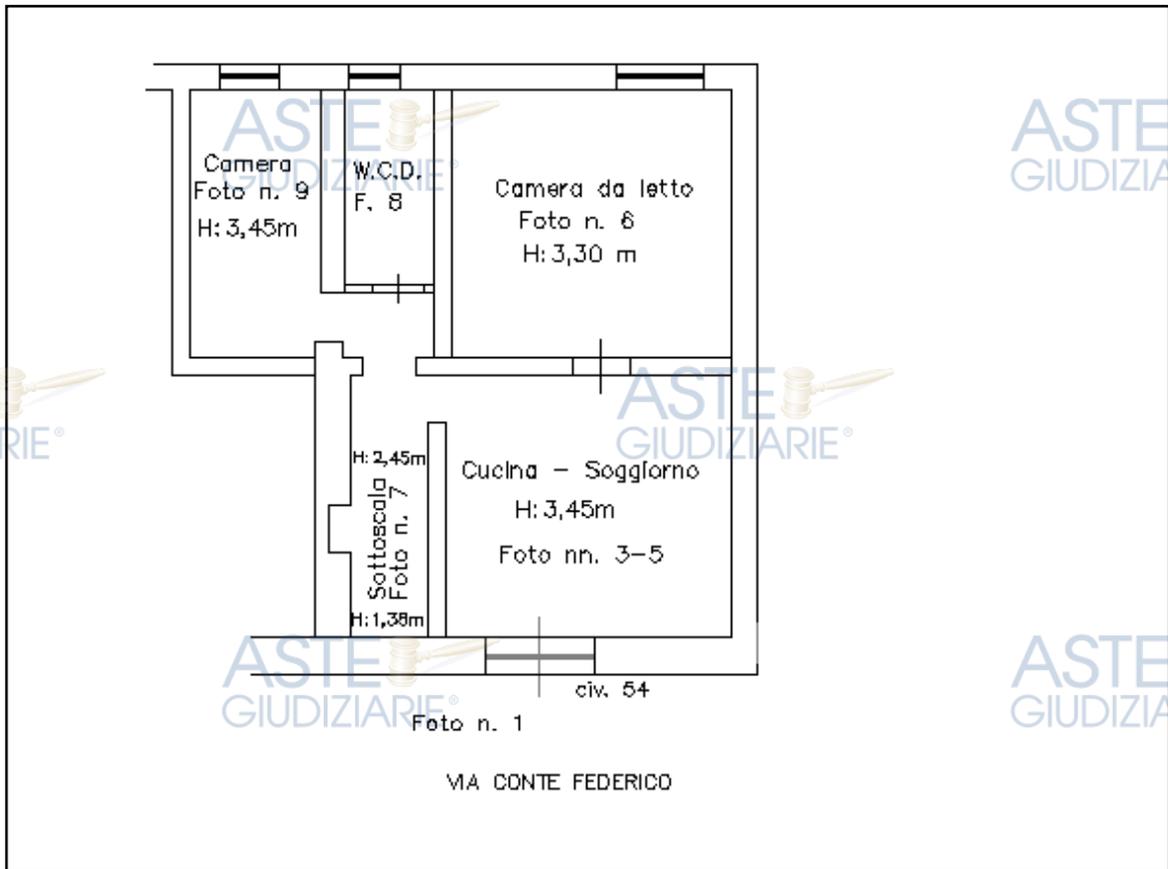
Relativamente agli impianti si segnala che non risulta documentata l'esistenza delle certificazioni degli impianti installati attestanti la loro conformità alle regolamentazioni e/o ultime normative vigenti (ad esempio D.M. 37/2008 e ss.mm.ii.) e che esse non sono state consegnate al C.T.U. nella fase delle operazioni peritali. Conseguentemente, poiché in assenza di dette certificazioni non può escludersi aprioristicamente, specialmente, per le parti degli impianti non a vista e/o di non agevole o difficile ispezione l'eventualità di dover procedere ad un loro adeguamento alle vigenti leggi (D.M. 37/2008 e ss.mm.ii.) per le parti non a norma, si è forfettariamente tenuto conto di questo aspetto nell'ambito dell'applicazione del coefficiente di differenziazione legato allo stato d'uso ed alle condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti. Si rinvia alla consultazione del Par. 13 per approfondimenti.

Attestato di prestazione energetica: Non presente (v. **All. 4**). Il costo per il suo rilascio da detrarre dal valore di stima si indica in **€ 200,00**.

Fotografie dei luoghi: Si riportano di seguito alcune fotografie relative all'edificio ed agli ambienti interni del bene oggetto di stima provviste delle relative didascalie (v. anche **Allegato 2.1, Foto nn. 1-9**)



Stralcio elaborato fotografico



Planimetria rappresentativa dello stato di fatto

Superficie utile interna: 45 mq

Superficie commerciale: La superficie commerciale (superficie utile interna, ingombro di tramezzi, tompagni, etc.) calcolata secondo i criteri descritti nel quesito n. 12 è pari a **57 mq**.

Altezza utile interna: L'altezza utile interna è pari a 3,45 m nella cucina soggiorno e nella cameretta ed a 3,30 m nella camera da letto. Nel sottoscala l'altezza è variabile tra 1,3 m e 2,45 m.

4. QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al C.F. del Comune di **Palermo**, al foglio **88**, particella **245**, sub. **2**, via Conte Federico n. 54, piano terra, cat. A/4, vani catastali 2,5, superficie catastale totale 57 mq.

Le visure catastali attuale (**All. 3.1**) e storica (**All. 3.2**), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento immobiliare del 28/09/2023, trascritto presso la CC.RR.II. di Palermo in data 20/10/2023 ai nn. 51097/39480.

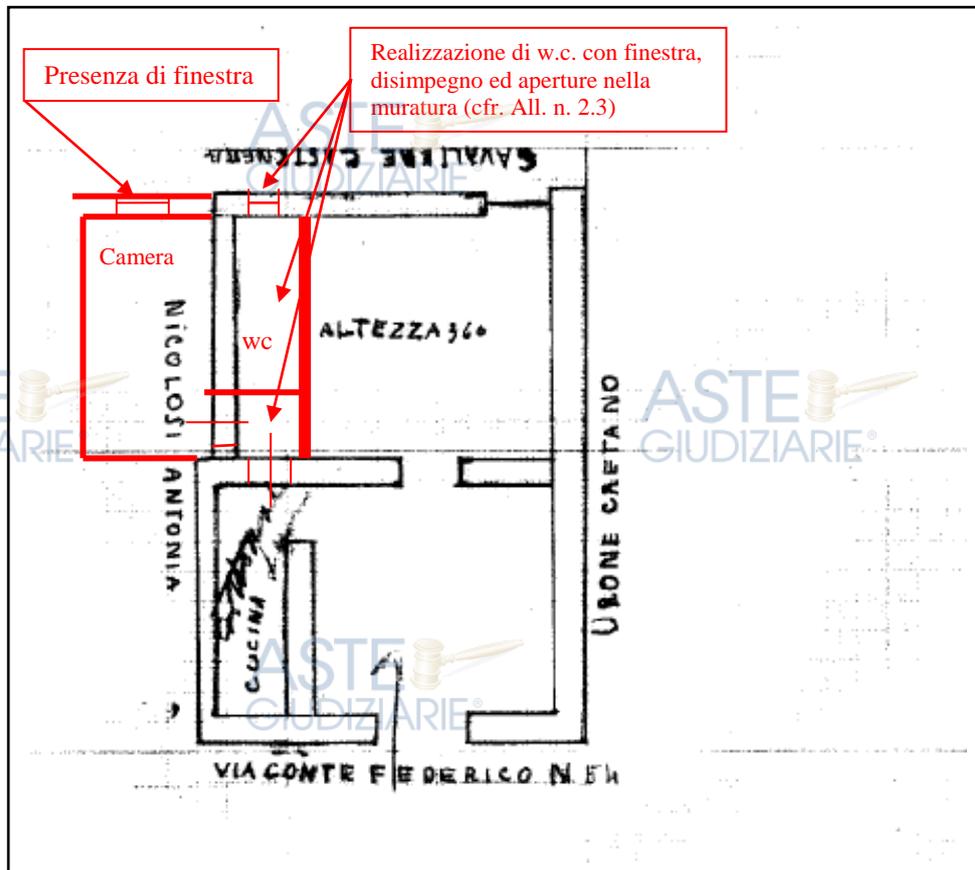
Intestataria catastale dell'immobile: (A)

Planimetria catastale: Lo stato attuale dei luoghi è difforme alla planimetria catastale agli atti del catasto del 6/12/1939 (**All. 3.3**) per le seguenti ragioni:

- diversa distribuzione degli spazi interni: il vano lato retro-prospetto è stato ridotto ricavando un piccolo disimpegno ed un w.c.d. provvisto di finestra, diversa posizione vano porta (Cfr. All. n. 2.3, Planimetria stato di fatto ed All. 3.3, Planimetria catastale);
- presenza di una cameretta provvista di finestra non riportata nella planimetria di impianto o in conseguenza di una errata rappresentazione grafica d'impianto o per accorpamento di una porzione del sub 1 al sub 2 ragionevolmente risalente nel tempo in quanto l'immobile ha una consistenza di 2,5 vani fin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987, corrispondente ad una superficie catastale di 57 mq (Cfr. All. n. 2.3, Planimetria stato di fatto ed All. 3.3, Planimetria catastale).

Stante la presenza di difformità catastali occorrerà procedere con la redazione del DOCFA al fine di ristabilire la conformità tra i luoghi e la planimetria catastale e ciò, si precisa, limitatamente alle sole difformità che in concreto saranno suscettibili di regolarizzazione dal punto di vista urbanistico-edilizio per la sussistenza di finestre nel retro-prospetto non riportate nel catastale di impianto la cui regolarizzazione resta subordinata alla presentazione di una pratica edile al Comune di Palermo ed al rilascio del titolo edilizio in sanatoria (v. Par. 6 per approfondimenti).

Il costo da affrontare (per oneri tecnico-amministrativi) per la redazione dell'atto di aggiornamento catastale (DOCFA) si indica presuntivamente in **€ 800,00**, salvo conguagli o altri costi di qualsiasi genere (chiusura dei vani finestra, restituzione dell'eventuale porzione del sub 1 accorpata al sub 2) che resteranno a totale carico dell'aggiudicatario.



Estratto planimetria catastale con le difformità riscontrate evidenziate in rosso (All. 3.3)

5. QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena proprietà di un immobile (**appartamento**), ubicato in Palermo, via Conte Federico n. 54, piano terra, facente parte di un vecchio edificio in muratura non in condominio composto da piano terra e primo piano con copertura del tipo a falde.

L'appartamento è composto da cucina-soggiorno, camera da letto, ripostiglio in sottoscala, piccolo disimpegno, w.c.d. e cameretta.

Confinante con Via Conte Federico, lato retro-prospetto con piazzale pertinenziale a complesso immobiliare in condominio, a destra (rispetto alla pubblica via) con proprietà Urone a sinistra (rispetto alla pubblica via) con altra ditta.

Censito al C.F. al **foglio 88, p.la 245, sub. 2**

L'immobile non è conforme rispetto alla planimetria catastale per tutte le ragioni / criticità esposte al **Par. 4**, cui si rinvia per approfondimenti,

Stante la presenza di difformità catastali occorrerà procedere con la redazione del DOCFA al fine di ristabilire la conformità tra i luoghi e la planimetria catastale e ciò, si precisa, limitatamente alle sole difformità che in concreto saranno suscettibili di regolarizzazione dal punto di vista urbanistico-edilizio per la sussistenza di finestre nel retro-prospetto non riportate nel catastale di impianto la cui regolarizzazione resta subordinata alla presentazione di una pratica edile al Comune di Palermo ed al rilascio del titolo edilizio in sanatoria (v. Par. 6 per approfondimenti).

Il costo da affrontare (per oneri tecnico-amministrativi) per la redazione dell'atto di aggiornamento catastale (DOCFA) si indica presuntivamente in **€ 800,00**, salvo conguagli o altri costi di qualsiasi genere (chiusura dei vani finestra, restituzione dell'eventuale porzione del sub 1 accorpata al sub 2) che resteranno a totale carico dell'aggiudicatario.

L'immobile fa parte di un edificio che è stato realizzato in data antecedente all'entrata in vigore (31/10/1942) della L. 1150 del 17/08/1942 atteso che la planimetria catastale di impianto del sub 2 è del 6/12/1939 ed il comune di Palermo con nota prot. 1832537 del 16/12/2024 ha comunicato che a seguito di ricerche effettuate *“non è stata reperita alcuna pratica edilizia inerente l'immobile in oggetto il quale è stato edificato in data antecedente al 1939 come si evince dalla planimetria catastale storica di primo impianto”*.

Si aggiunge che dall'esame di un recente atto di compravendita (v. **Allegato n. 8**, Atto del 14/04/2023, rep. 2844, Notaio D. Giannola) che ha interessato l'adiacente sub 1 la cui planimetria di impianto è del 17/01/1940 risulta che: *“le opere di costruzione dell'immobile oggetto del presente atto, unitamente al maggiore edificio di cui fa parte, sono state iniziate in data anteriore al giorno 1 settembre 1967, e precisamente in data antecedente al 1942”*.

Trattasi pertanto di immobile facente parte di un edificio il cui primo impianto si può ritenere regolare dal punto di vista urbanistico-edilizio in quanto edificato al di fuori della perimetrazione del centro urbano in epoca antecedente rispetto all'entrata in vigore in data 31/10/1942 della L. 1150 del 17/08/1942, legge che ha istituito per la prima volta l'obbligo

della L.E. per gli interventi edilizi da realizzare all'interno della perimetrazione del centro urbano.

Dal sopralluogo eseguito è emerso che sono presenti delle difformità rispetto alla planimetria catastale di impianto del 6/12/1939 per effetto:

- di una diversa distribuzione degli spazi interni (realizzazione di w.c. e di una piccola zona disimpegno, diversa posizione vano porta, v. zone campite in rosso in planimetria) e dell'eventuale accorpamento di fatto (per l'ipotesi in cui non si tratti di errata rappresentazione grafica materializzatasi all'impianto) di una porzione dell'adiacente sub 1 la cui planimetria di impianto non riporta alcuna risega ma una sagoma regolare e rettangolare (v. Allegato 8, Compravendita del 14/04/2023 e planimetria ad esso allegata). Per regolarizzare dette difformità, sotto un profilo meramente urbanistico – edilizio e fatti salvi ed impregiudicati i diritti del terzo (attuale proprietario del sub 1, soggetto che, potrebbe avviare un'azione finalizzata alla restituzione della superficie del sub 1 accorpata al sub 2 con alea / rischio a carico dell'aggiudicatario) occorrerà presentare una CILA tardiva il cui costo (comprensivo di oblazione, spese tecniche e diritti amministrativi) si indica presuntivamente in € 1.500,00, salvo conguagli o ulteriori oneri di qualsiasi natura che resteranno a carico dell'aggiudicatario.
- della presenza di due finestre (nel w.c.d e nella cameretta) lato retro-prospetto che non sono rappresentate nella planimetria catastale di impianto e dell'apertura di vani porta in corrispondenza di pareti in muratura. Per procedere con la regolarizzazione di detta difformità occorrerà presentare una SCIA in sanatoria sostitutiva del P.d.C. ed una pratica al Genio Civile per interventi afferenti al taglio di murature portanti, affrontando un costo presuntivo pari ad € 3.500,00, salvo conguagli di qualsiasi natura a totale carico dell'aggiudicatario, soggetto che, nel caso di mancato rilascio / diniego da parte dell'Ufficio preposto del Comune di Palermo del titolo edilizio in sanatoria dovrà, ad esempio, procedere alla chiusura dei due vani finestra di retro-prospetto (quelli campiti in rosso in planimetria) assumendone l'onere economico.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) come risulta dalla visura eseguita al *Catasto Energetico dei Fabbricati* (v. **All. 4**).

Il costo per la sua redazione già detratto dal valore di stima si indica in **€ 200,00**.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: Euro 18.800,00 (euro diciottomilaottocento).

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

Sulla scorta dell'esame della nota di trascrizione del titolo di proprietà (v. **All. 5**), dell'ispezione ipotecaria eseguita per immobile (v. **All. 6**) e dell'esame della relazione notarile si procede di seguito alla ricostruzione dei passaggi di proprietà relativi al bene *de quo* risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà antecedente di venti anni rispetto alla trascrizione del pignoramento (in data 20/10/2023 ai nn. 51097/39480) che ha dato luogo alla presente procedura esecutiva.

Nello specifico si dà atto che:

- all'odierna esecutata l'immobile *de quo* (al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 88, particella 245, sub 2) gli è pervenuto per la piena proprietà in regime di separazione dei beni per atto di compravendita del 20/11/2007 in Notaio Alberto Cali (Sede Palermo), repertorio 16198, racc. 9533, trascritto il 17/12/2007 ai nn. 80780/50944 da potere di (nata a il ;
- alla Sig.ra l'immobile era pervenuto per atto di compravendita dell'11/02/1983 rogito in dal Notaio Chiazzese, rep. 57455 trascritto il 10/03/1983 ai nn. 9310/7809 da potere di .

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

L'immobile è stato realizzato in data antecedente all'entrata in vigore (31/10/1942) della L. 1150 del 17/08/1942, legge che ha istituito l'obbligo della L.E. per gli interventi edilizia all'interno della perimetrazione del centro urbano, atteso che la planimetria catastale di impianto è del 6/12/1939 (v. **Allegato n. 3.3**).

Con nota prot. 1832537 del 16/12/2024 il Comune di Palermo, Sportello Autonomo Concessioni Edilizie, ha comunicato che a seguito di ricerche effettuate *“non è stata reperita alcuna pratica edilizia inerente l'immobile in oggetto il quale è stato edificato in data antecedente al 1939 come si evince dalla planimetria catastale storica di primo impianto”* (v. **Allegato n. 7**).

Dall'esame di un recente atto di compravendita (v. **Allegato n. 8**, Atto del 14/04/2023, rep. 2844, Notaio D. Giannola) che ha interessato l'adiacente sub 1 la cui planimetria di impianto è del 17/01/1940 risulta che: *“le opere di costruzione dell'immobile oggetto del presente atto, unitamente al maggiore edificio di cui fa parte, sono state iniziate in data anteriore al giorno 1 settembre 1967, e precisamente in data antecedente al 1942”*.

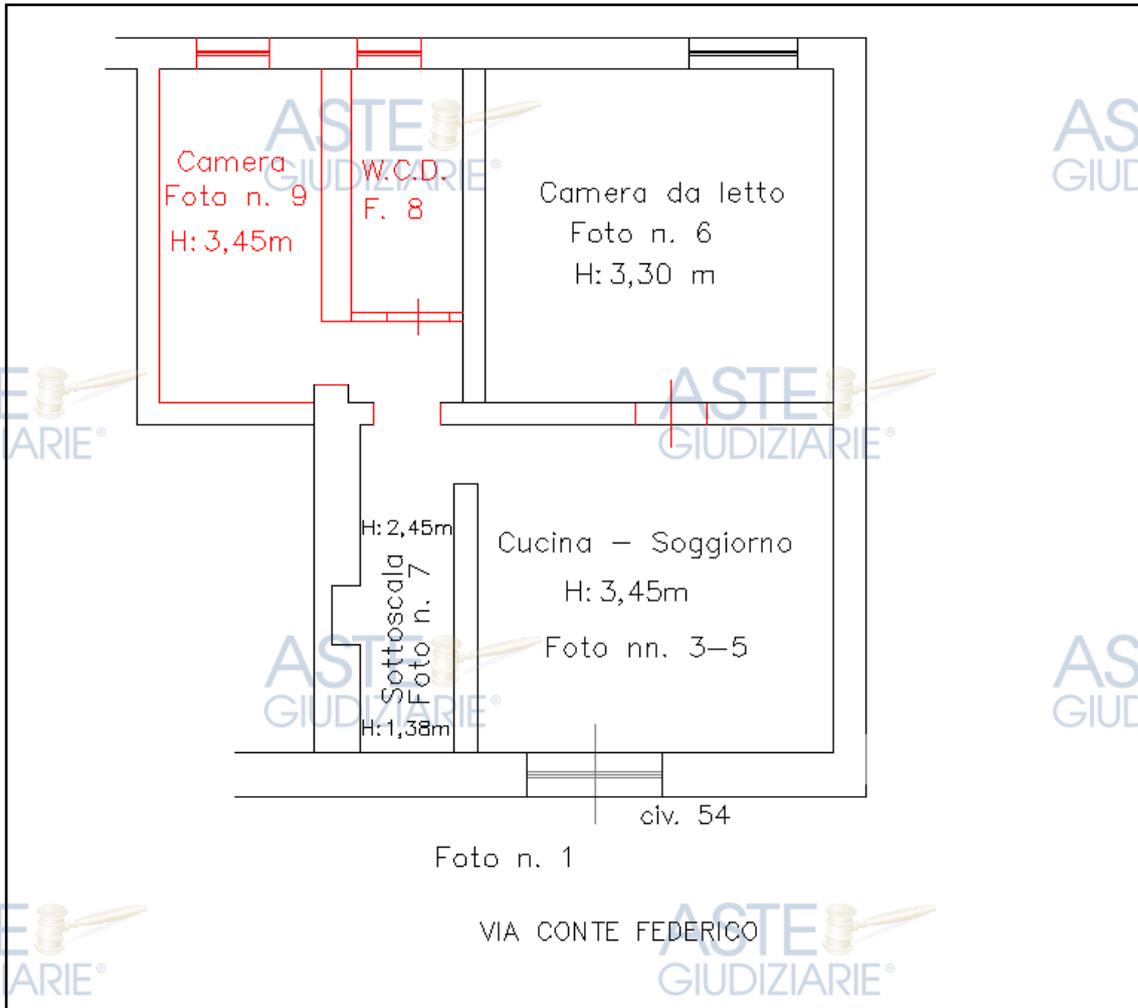
Trattasi pertanto di immobile facente parte di un edificio il cui primo impianto si può ritenere regolare dal punto di vista urbanistico-edilizio in quanto edificato al di fuori della perimetrazione del centro urbano in epoca antecedente rispetto all'entrata in vigore in data 31/10/1942 della L. 1150 del 17/08/1942, legge che ha istituito per la prima volta l'obbligo della L.E. per gli interventi edilizi da realizzare all'interno della perimetrazione del centro urbano.

Dal sopralluogo eseguito è emerso che sono presenti delle difformità rispetto alla planimetria catastale di impianto per effetto:

- di una diversa distribuzione degli spazi interni (realizzazione di w.c. e di una piccola zona disimpegno, diversa posizione vano porta, v. zone campite in rosso in planimetria)

e dell'eventuale accorpamento di fatto (per l'ipotesi in cui non si tratti di errata rappresentazione grafica materializzatasi all'impianto) di una porzione dell'adiacente sub 1 la cui planimetria di impianto non riporta alcuna risega ma una sagoma regolare e rettangolare (v. Allegato 8, Compravendita del 14/04/2023 e planimetria ad esso allegata). Per regolarizzare dette difformità, sotto un profilo meramente urbanistico – edilizio e fatti salvi ed impregiudicati i diritti del terzo (attuale proprietario del sub 1, soggetto che, potrebbe avviare un'azione finalizzata alla restituzione della superficie del sub 1 accorpata al sub 2 con alea / rischio a carico dell'aggiudicatario) occorrerà presentare una CILA tardiva il cui costo (comprensivo di oblazione, spese tecniche e diritti amministrativi) si indica presuntivamente in € 1.500,00, salvo conguagli o ulteriori oneri di qualsiasi natura che resteranno a carico dell'aggiudicatario.

- della presenza di due finestre (nel w.c.d e nella cameretta) lato retro-prospetto che non sono rappresentate nella planimetria catastale di impianto e dell'apertura di vani porta in corrispondenza di pareti in muratura. Per procedere con la regolarizzazione di detta difformità occorrerà presentare una SCIA in sanatoria sostitutiva del P.d.C. ed una pratica al Genio Civile per interventi afferenti al taglio di murature portanti, affrontando un costo presuntivo pari ad € 3.500,00, salvo conguagli di qualsiasi natura a totale carico dell'aggiudicatario, soggetto che, nel caso di mancato rilascio / diniego da parte dell'Ufficio preposto del Comune di Palermo del titolo edilizio in sanatoria dovrà, ad esempio, procedere alla chiusura dei due vani finestra di retro-prospetto (quelli campiti in rosso in planimetria) assumendone l'onere economico.



Planimetria rappresentativa dello stato di fatto con evidenziate in rosso le difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale di impianto (v. All. n. 3.3).

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

L'immobile attualmente è abitato dalla Sig.ra (B) occupante senza titolo dell'immobile come dichiarato dalla stessa in occasione del sopralluogo del 24/10/2024 (v. All. n. 1).

9. 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 catastale, con un costo a corpo pari a circa **euro 800,00** (salvo conguagli a carico dell'acquirente) come determinato in risposta al quesito n. 4 e con tutte le precisazioni ivi riportate.
- regolarizzazione edilizio-urbanistica, con un costo a corpo pari a circa **euro 5.000,00** (salvo conguagli a carico dell'acquirente) come determinato in risposta al quesito n. 6 e con tutte le precisazioni ivi riportate;
- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a non oltre **euro 200,00**.

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 dall'**ispezione ipotecaria** estratta dallo scrivente esperto in data **5/3/2024 (All. 6)** sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- ISCRIZIONE del 17/12/2007 ai nn. 20219/80781. Pubblico ufficiale Dr. Alberto Calì, rep. 16199/9534 del 20/11/2007. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo. Dalla Relazione notarile risulta che detta ipoteca è a favore di Banca Carige S.p.A. con sede in Genova (n.d.r.: a seguito di vari contratti di cessione di credito intervenuti tra diverse società richiamate nell'atto di precetto l'attuale creditore precedente ha acquistato un portafoglio di crediti che include anche quello, originariamente della Banca Carige S.p.a. secondo quanto risulta dal precetto, che ha dato origine alla presente procedura immobiliare) e contro l'esecutata ed un ulteriore soggetto debitore non datore di ipoteca.
- TRASCRIZIONE del 27/01/2012 - Registro Particolare 4099 Registro Generale 4925. Pubblico Ufficiale Tribunale di Palermo, rep. 4337 del 27/12/2011. Trattasi di trascrizione a favore di Banca Carige S.p.A. con sede in Genova.

Verbale di pignoramento immobili riferito al medesimo immobile oggetto della presente procedura. Si precisa che a seguito di vari contratti di cessione di credito intervenuti tra diverse società richiamate nell'atto di precetto l'attuale creditore precedente ha acquistato un portafoglio di crediti che include anche quello, originariamente della Banca Carige S.p.A. secondo quanto risulta nel precetto, che ha dato origine alla presente procedura immobiliare.

- TRASCRIZIONE del 20/10/2023 - Registro Particolare 39480 Registro Generale 51097. Pubblico Ufficiale Corte d'Appello di Palermo, rep. 5029 del 28/09/2023.

Verbale di pignoramento immobili di cui alla presente procedura esecutiva.

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

Il bene non ricade su suolo demaniale (Demanio dello Stato, Demanio Marittimo, Demanio Trazzerale, ecc.), come emerge dall'esame delle informazioni ritraibili dalla nota di trascrizione del titolo di proprietà (All. 4), dall'ispezione ipotecaria per immobile (All. 6) e dalla relazione notarile in atti.

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

Dall'esame della documentazione catastale (v. All. 3.1 e 3.2), della nota di trascrizione del titolo di proprietà (v. All. 5), dall'ispezione ipotecaria svolta sui pubblici registri immobiliari (v. All. 6) e dall'esame della relazione notarile in atti (fonti utilizzabili ai fini della chiesta verifica) non risultano annotazioni e/o indicazioni che possano portare a ritenere che il bene pignorato sia gravato da censo, livello o oneri di altro tipo.

Limitatamente ai c.d. "diritti di uso civico" si dà atto che con p.e.c. del 26/11/2024 il Dirigente dell'Ufficio preposto, nel riscontrare la richiesta del C.T.U. del 22/11/2024, ha attestato che l'immobile in oggetto "non ricade in area gravata da diritti di uso civico" (All. 8).

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

Non si tratta di immobile in condominio.

13. QUESITO N. 12. VALUTAZIONE DEL BENE E CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Criterio di stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato **V_m** dell'immobile in esame, vista l'esistenza di volumi di compravendita statisticamente significativi, è stato adottato il

procedimento sintetico-comparativo basato sul confronto del bene oggetto di stima con altri beni simili (per tipologia, caratteristiche posizionali, funzionali, ecc.) e di cui è conosciuto il valore di mercato medio unitario (Euro/mq) in regime di libero mercato¹, cioè il costo di una unità di superficie commerciale nella zona urbana entro la quale è ubicato l'immobile.

Il valore medio di mercato “**Vmu**” per immobili simili a quello oggetto di stima è stato desunto dalle quotazioni immobiliari pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (ultimo dato noto) nonché dai dati estratti on-line dal Borsino Immobiliare (Fonte: www.borsinoimmobiliare.it) che riportano con riferimento al segmento immobiliare abitativo in esame ed alla zona urbana (Semi-centrale) in cui ricade l'appartamento *de quo* i range di variazione dei valori unitari (**Vu**):

Osservatori del Mercato Immobiliare / Banche dati assunti come riferimento	Valore Minimo	Valore Massimo	Valore Medio
1. O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate	630,00	820,00	725,00
2. Borsino Immobiliare	590,00	789,00	689,50
Valori medi banche dati 1-2	610,00	804,50	707,25

Tale valore medio, pari in c.t. ad **€/mq 700,00** che, si precisa, tiene già conto delle specifiche caratteristiche estrinseche (zona, ubicazione, viabilità, presenza o meno di attività commerciali e di pubblici servizi, livello di fruibilità della viabilità comunale, dei servizi e dei mezzi pubblici, etc.) del bene *de quo*, opportunamente “*particolarizzato*” mediante l'applicazione di coefficienti di differenziazione **Kn** (ricavati da pubblicazioni specialistiche ed applicati al caso in esame secondo il giudizio critico del perito) che permettono di tener conto anche delle specifiche caratteristiche intrinseche (superficie dell'immobile, livello di piano, esposizione,

¹ Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il codice di Tecnoborsa (IV Edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue: “Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

livello di illuminamento, stato di uso e manutenzione) dell'appartamento oggetto di stima, verrà, quindi, moltiplicato per la superficie commerciale (S_c) dell'unità immobiliare ottenendo così il più probabile valore di mercato specifico V_m del bene de quo, applicando la seguente relazione analitica:

$$V_m = V_{mu} \times K_t \times S_c$$

dove:

- V_m è il più probabile valore di mercato ottenuto applicando il metodo sintetico-comparativo;
- V_{mu} è il più probabile valore di mercato medio unitario per immobili simili e/o affini (espresso in Euro/mq) ricadenti nella medesima zona;
- K_t è il coefficiente di differenziazione globale ottenuto dal prodotto dei coefficienti K_n ;
- S_c è la superficie commerciale dell'unità immobiliare.

* * *

Si riportano di seguito i coefficienti di differenziazione utilizzati:

- **Coefficiente di superficie (K_1):** Detto coefficiente esprime un apprezzamento per gli appartamenti di piccola quadratura (sino a 40 mq + 30%, da 40 mq a 60 mq + 20% e da 60 mq ad 80 mq + 10%) ed un deprezzamento per gli appartamenti di grande quadratura (superficie commerciale compresa tra 120 mq e 150 mq - 5%, da 150 mq a 180 mq - 7,5%, oltre 180 mq - 10%) rispetto a quelli di taglio medio (da 80 mq a 120 mq) per il quali il coefficiente è pari ad 1. Il coefficiente adottato è pari a 1,20 nel caso in esame atteso che la superficie commerciale dell'appartamento è compresa tra 40 mq e 60 mq;
- **Coefficiente di piano (K_2):** Il coefficiente adottato per l'appartamento in argomento che è ubicato a piano terra si assume pari a 0,90;
- **Coefficiente di esposizione (K_3):** Detto coefficiente tiene conto dell'esposizione prevalente dei vani principali. Il coefficiente adottato per l'appartamento in argomento è pari a 0,90 atteso la cucina-soggiorno ha esposizione penalizzante in quanto diretta sul marciapiede di Via Conte Federico;
- **Coefficiente di illuminazione (K_4):** Detto coefficiente tiene conto della luminosità dell'appartamento (poco luminoso: 0,95, ordinariamente luminoso: 1,00; molto luminoso: 1,05). Il coefficiente adottato per l'appartamento in argomento è pari ad

0,95 atteso che esso è poco luminoso per effetto del livello di piano e dei vani finestra, porta-finestra presenti;

- **Coefficiente di manutenzione / conservazione / stato degli impianti (K₅):** Detto coefficiente permette di tenere conto (in termini di apprezzamento o deprezzamento) delle caratteristiche intrinseche dell'appartamento e del suo stato di manutenzione / conservazione (da ristrutturare totalmente / scadente stato d'uso: 0,60; mediocre stato d'uso / necessità di piccole manutenzioni: 0,80; stato d'uso normale ed ordinario in relazione all'epoca della costruzione: 1,00; buono / ristrutturato e/o nuova costruzione: 1,10).

Nel caso specifico tenuto conto che l'immobile si trova nel suo complesso in condizioni comprese tra uno stato mediocre ed uno stato scadente e necessità di adeguamenti degli impianti alle ultime norme vigenti, il coefficiente adottato è pari a 0,70 $((0,60+0,80)/2)$.

Si riporta di seguito una tabella di sintesi dei coefficienti di differenziazione **K_n** utilizzati nonché il coefficiente di differenziazione globale **K_T** dato dal prodotto dei coefficienti **K_n** ($K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5$):

Descrizione	Caratteristiche specifiche	Coefficiente adottato
K₁: Coefficiente di superficie	Da 40 mq a 60 mq	1,20000
K₂: Coefficiente di piano	Piano terra	0,90000
K₃: Coefficiente di esposizione e vista	Diretto su pubblica via	0,90000
K₄: Coefficiente di illuminazione	Poco luminoso	0,95000
K₅: Coefficiente di manutenzione / conservazione / stato degli impianti	Compreso tra scadente e mediocre	0,70000
K_T: Coefficiente di differenziazione globale		0,64638

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Sulla base dei criteri tratti dal D.P.R. 138/1998, la superficie commerciale dell'immobile è risultata pari a **57 mq**, così calcolati:

- Superficie lorda² dell'unità immobiliare: mq 57,00
- Superficie commerciale in c.t. mq 57,00**

Determinazione della scala dei prezzi noti

Sulla base dei dati reperiti consultando sia le quotazioni immobiliari pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (ultimo dato noto) sia quelle consultabili on-line sul sito www.borsinoimmobiliare.it (v. dati analitici già riportati a pag. 20, nonché allegato 10) ed applicando il procedimento di stima sintetico- comparativo multi-parametrico (v. coefficienti di differenziazione specificati alle pagine 21-22)

il più probabile valore di stima dell'immobile è di euro 25.790,56 (€/mq 700,00 x 0,64638 x mq 57) ed in c.t. **€ 25.800,00**.

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

- Costi per regolarizzazione edilizio catastale: € 800,00
- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: € 5.000,00
- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: € 200,00

Dunque, il valore di stima dell'immobile verrà deprezzato di euro 6.000,00

$V = € 25.800,00 - € 800,00 - € 5.000,00 - € 200,00 = € 19.800,00$

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **euro 19.800,00 (diciannovemilaottocento euro)**.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

Considerando che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva, tenuto conto anche dell'assenza della garanzia per vizi, si applica, come precisato nel mandato conferito, una

² In conformità a quanto riportato nel D.P.R. 138/1999, Allegato C la superficie lorda dell'unità immobiliare è pari alla superficie utile interna (vani principali e vani accessori quali bagni, disimpegni, corridoi) dell'unità immobiliare alla quale sono state sommate le tramezzature interne, i muri perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm ed i muri in comunione nella misura del 50% e fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie lorda è comunemente determinata incrementando percentualmente la superficie utile interna dell'appartamento.



riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del **5%**.

Pertanto:

€ 19.800,00 – 5% di € 19.800,00. = € 18.810,00 (che si arrotondano in **€ 18.000,00**)



14. QUESITO N. 13. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA DELLA QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

Non vi sono quote indivise in quanto il bene è stato pignorato per l'intera proprietà.



ELENCO ALLEGATI:

- ALLEGATO 1 Verbale di sopralluogo
- ALLEGATO 2.1 Documentazione fotografica
- ALLEGATO 2.2 Sovrapposizione catastale / satellitare
- ALLEGATO 2.3 Planimetria stato di fatto
- ALLEGATO 3.1 Visura attuale per immobile
- ALLEGATO 3.2 Visura storica per immobile
- ALLEGATO 3.3 Planimetria catastale del 6/12/1939
- ALLEGATO 4 Visura al Catasto Energetico dei Fabbricati
- ALLEGATO 5 Nota di trascrizione del titolo di proprietà
- ALLEGATO 6 Ispezione ipotecaria per immobile
- ALLEGATO 7 Richiesta di accesso agli atti e riscontro del Comune di Palermo,
Ufficio preposto
- ALLEGATO 8 Atto di compravendita di una unità immobiliare adiacente
- ALLEGATO 9 Richiesta attestazione in ordine ad usi civici e riscontro del Dirigente
dell'Ufficio preposto
- ALLEGATO 10 Valori di mercato assunti come riferimento
- ALLEGATO 11 Corrispondenza relativa all'invio a mezzo p.e.c. della Relazione di
Stima al creditore procedente ed all'esecutata (racc. A.R.).

Palermo, 7 Marzo 2025

L'ESPERTO STIMATORE
Ing. Maurizio Sulli