

TRIBUNALE DI PALERMO

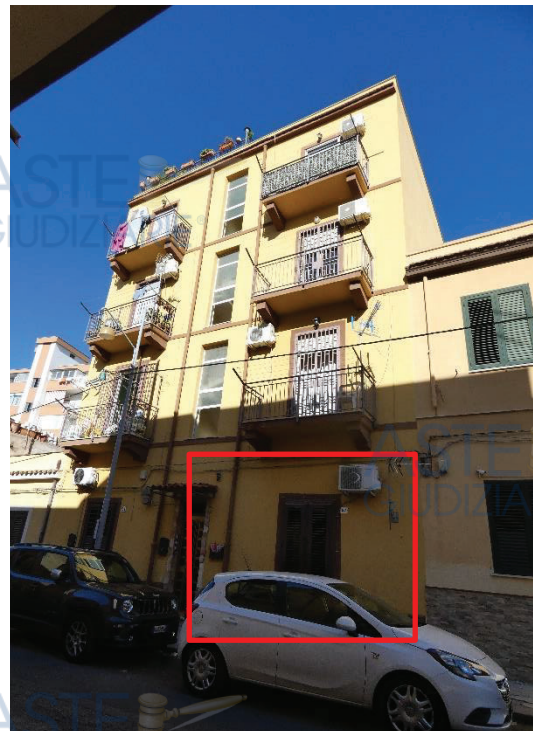
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. Es.: Dott. Gigi Omar Modica

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.n.480.22

FINN SPV Srl (ex Banca Intesa San Paolo SpA) C/
[REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA



26 FEBBRAIO 2024

ESPERTO STIMATORE:

ARCH. MARIA PIA CLELIA VALENZA



PREMESSA

Con invio a mezzo pec del 16 giugno 2023 del decreto di nomina e di fissazione dell'udienza ex art.569 c.p.c., alla sottoscritta veniva conferito incarico che in data 20.06.2023 la stessa accettava giurando per via telematica. In seguito sono stati effettuati accessi presso gli uffici del Comune di Palermo, dell'Agenzia del Territorio, all'Archivio Notarile e di altri enti e uffici. Sono state effettuate le operazioni di rilievo di concerto con l'avv. Gaetano Ingargiola n.q. di custode giudiziario, in data 4 ottobre 2023 e 24 novembre 2023. Udienza di rinvio fissata per il 04.04.2024, è stata richiesta una proroga.

In riferimento ai quesiti posti si espone quanto segue:

CONTROLLO PRELIMINARE verifica della completezza della documentazione depositata**ex art. 567 c.p.c.**

E' stata esaminata la documentazione e la certificazione notarile allegata redatta il 27 gennaio 2023 dal dott. Antonio Trotta Notaio in Pavia, che risale ad un atto di compravendita trascritto antecedentemente al ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento (1982), ed è stato compilato, di concerto con il custode, il modulo di controllo della documentazione depositato in data 18.09.2023 per via telematica.

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

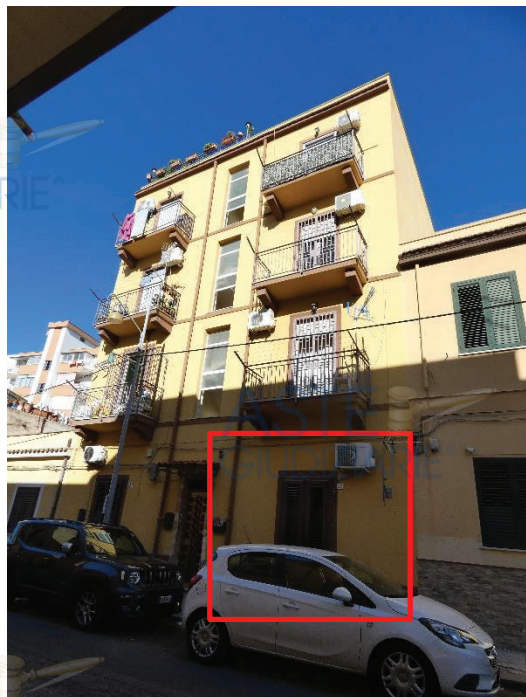
Il bene oggetto del pignoramento è:

-Quota di 1/1 della piena proprietà di appartamento sito in Palermo (Pa) via Maltese 27-29 piano terra, in catasto al foglio di mappa 21, particella 230, sub. 9, cat. A/4, cl.6, vani 3.5, superficie catastale mq.68, totale escluse aree scoperte mq.68, rendita catastale €88,57, in testa a [REDACTED]



████████████████████ per la quota di proprietà di 1/1 della piena proprietà.

L'appartamento confina con scala condominiale che consente l'accesso ai tre piani sovrastanti, con appartamento complanare, con via Maltese, con area retrostante.



Prospetto e portoncino di ingresso condominiale con scala

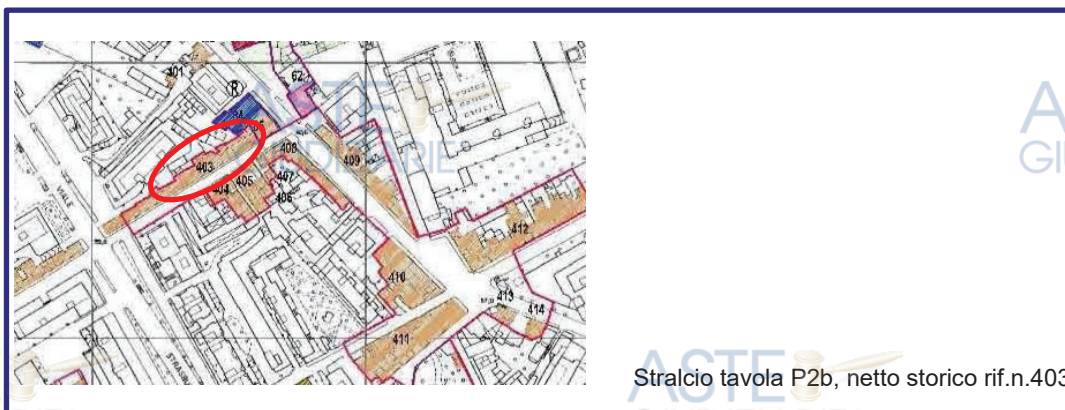
QUESITO N.2: elencare individuare e descrivere i beni di ciascun lotto.

L'immobile interessato dalla presente procedura risulta essere uno pertanto si costituisce un lotto unico:

Lotto unico: L'appartamento oggetto del pignoramento è la piena proprietà di unità immobiliare, e non può essere oggetto di divisione vista la superficie esigua e la distribuzione interna. L'immobile ubicato in una zona semi-periferica di Palermo, limitrofa alla via San Lorenzo e Viale Strasburgo, ricade, come da presa visione dello stralcio di variante generale al PRG del Comune di Palermo adeguata alle prescrizioni dei D.Dir. N° 558 del 29/07/2002 pubblicato in GURS n. 41 del 30/08/02, di rettifica del D.Dir. N°

124/D.R.U. del 13/03/2002, pubblicato in GURS n. 13 del 22/03/02, in Zona territoriale omogenea **A2** (artt. 21-2-13-14-15-16 delle N. di A.) indicata col n.403 della tavola 5004.

*"1. L'edilizia rurale e a schiera di borgata è indicata con apposito colore nelle tavole "P2b - Scheda norma interventi sugli immobili classificati Netto Storico – adeguata ai D.Dir. 558 e 124/DRU/2002".
2. Essa è caratterizzata da sistemi insediativi lineari a margine della viabilità di collegamento tra aree periferiche e centro urbano e comprende unità unifamiliari o plurifamiliari; quando si sviluppa su più elevazioni è dotata di scala autonoma. Solo eccezionalmente si presentano complessi edilizi unita ricostituiti da una serie di alloggi in aderenza. La superficie coperta di ciascuna unità consiste o di un unico ambiente negli episodi più elementari, o da suoi multipli disposti lateralmente o posteriormente, nelle forme più evolute. Le unità edilizie sono costituite mediamente da due a quattro elevazioni fuori terra. Sono classificate come storiche anche le unità edilizie, siano esse rurali che a schiera, che hanno subito delle alterazioni, in prospetto e/o nei locali interni, e/o che sono state sopraelevate, anche quando non è più riconoscibile la configurazione originaria dell'immobile, purché sia rimasta inalterata la "regola urbana" di aggregazione delle unità edilizie ancora leggibile dalle sue dimensioni planimetriche e dall'allineamento su strada.
3. Le modalità d'intervento previste sono la ristrutturazione semplice e con aumento di volume, il ripristino e la ricostruzione, purché siano mantenuti gli elementi della tradizione storica e/o di pregio architettonico presenti (coperture a falda, cornicioni, paraste, balconi, infissi, volte in gesso, pavimentazioni di pregio, ringhiere etc.). E' prevista anche l'aggregazione di più unità per ottenere alloggi moderni di varia grandezza, sempre che venga mantenuta la diversificazione dei prospetti e dei volumi edilizi correlati alle diverse unità edilizie di appartenenza. Le scale di accesso possono essere conservate o distribuite in maniera diversa; le coperture possono essere riorganizzate."*



Stralcio tavola P2b, netto storico rif.n.403

Trattasi di appartamento per civile abitazione ubicato al piano terra di un fabbricato composto da 4 elevazioni fuori terra. Attraverso un portoncino in ferro e vetro si accede ad una scala condominiale ed a destra si trova la porta di ingresso dell'appartamento, posto ad una quota di circa 0.40 ml. dal piano strada.

L'appartamento, con unico ingresso, è composto da un vano di ingresso-soggiorno che presenta un'apertura (indicata come finestra nella planimetria catastale del 1982 nonché nell'elaborato relativo alla licenza edilizia n.564 del 30.05.1959) su prospetto sulla via Maltese, attraverso un corridoio che disimpegna: un vano ripostiglio privo di affaccio, una camera da letto con finestra su un terrazzino chiuso, un wcdoccia con apertura sempre sul terrazzino chiuso ed un vano adibito a zona pranzo comunicante con il terrazzino che è

stato adibito a cucina. Il vano pranzo e il terrazzino prospettano, attraverso finestre, su un

retrospetto dove troviamo uno scivolo posto ad una quota di un piano più bassa. Il

terrazzino coperto di circa mq.6.00 ed attualmente chiuso da un infisso in alluminio e

vetro, risulta rappresentato sia nella planimetria catastale che nell'elaborato allegato alla

concessione n.282 del 2014 ai sensi dell'art.13 della L.47/85 ed autorizzazione ai sensi

dell'art.5 della L.R.37/85, aperto privo di infisso anche perché in esso prospettano la

camera da letto, il wcdoccia e il vano cucina che è diventato pranzo in quanto la cucina è

stata spostata nel terrazzino abbattendo parte di muro perimetrale, pertanto va

ripristinato il muro, dismesso l'infisso e spostata la cucina dal terrazzino al vano pranzo.

L'appartamento gode di doppia esposizione. L'altezza interna dei vani è pari a ml.3.80

circa. La superficie commerciale è di mq. 65.10 al momento ma si ridurrà a mq.60.00 dopo

aver ripristinato il terrazzino alla sua destinazione (non cucina) e si avrà pertanto:

mq.58.00 sup.coperta + mq.6.10*0.33(terrazzino)= mq.60.00. La superficie utile netta

misura, attualmente mq. 54.81 ma dopo il ripristino allo stato legittimato sarà pari a:

mq.48.24 (appartamento) e **superficie non residenziale: mq.6.10 terrazzino.** Nella

determinazione del valore del bene si considerano come coefficienti: 100% per le

superficie coperte, 30% per le superficie relative al terrazzino.

Le condizioni di manutenzione sono scarse e l'appartamento è in cattivo stato di

conservazione in quanto, pur essendo stato ristrutturato recentemente, presenta umidità

da risalita in quasi tutte le pareti con conseguente distacco di intonaco, efflorescenze

saline di colore biancastro, macchie di muffa etc. La struttura è mista in quanto presenta

muratura portante e orizzontamenti in cemento armato, l'impianto elettrico è sotto

traccia ed è presente il quadro elettrico con interruttore differenziale. L'impianto di

riscaldamento è mancante, l'impianto idrico risulta essere realizzato con tubazione in



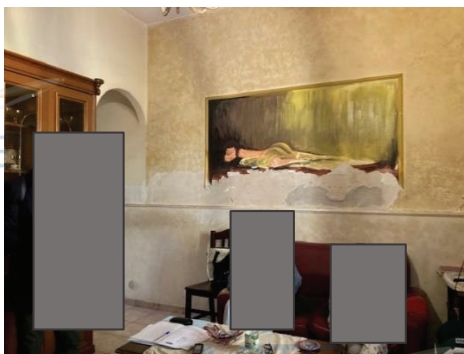
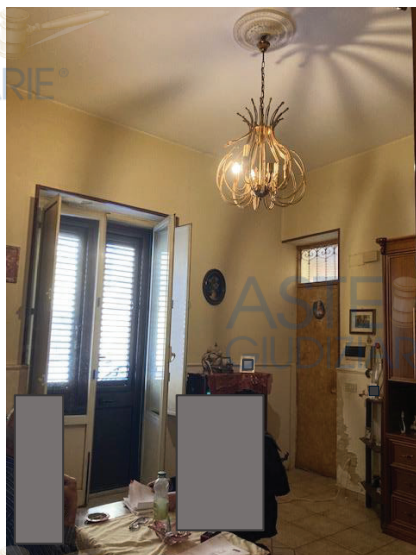
multistrato a collettori, anche se in bagno vi sono dei tratti di tubazione di scarico a vista.

Tutto l'appartamento presenta pavimenti in monocottura, le porte interne sono in legno tamburato verniciato colore marrone, il bagno è pavimentato in ceramica e rivestimento in ceramica con sanitari in vetrochina, gli infissi esterni sono in alluminio colore bianco con persiane in alluminio di colore marrone, gli interni sono rifiniti con intonaco del tipo civile e tinteggiati con idropittura.

QUESITO N.3: identificazione catastale del bene pignorato.

L'immobile, sito in Palermo (Pa) via Maltese 27-29 piano terra, in catasto al **foglio di mappa 21, particella 230, sub. 9**, cat. A/4, cl.6, vani 3.5, superficie catastale mq.68, totale escluse aree scoperte mq.68, rendita catastale €88,57, in testa a [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1 della piena proprietà.

Porta di ingresso e soggiorno con apertura su strada (via Maltese)



La presentazione della planimetria del bene è avvenuta in data 20.05.1982 e rappresenta

l'immobile nella sua interezza e nella configurazione attuale **ad eccezione delle differenze**

che sono state elencate nella descrizione al punto 2 e che consistono in: apertura su strada indicata come finestra ma invece è una porta, terrazzino aperto invece oggi troviamo l'infilso, presenza di muro che delimita il vano cucina originario e che ad oggi è tutt'uno con il terrazzino, finestra a retrospetto mancante.

La particella 230 che identifica il fabbricato all'urbano nasce dalla particella al catasto terreni 153 e 154 come riportato nell'estratto Geolive (mappa catastale sovrapposta ad ortofoto).



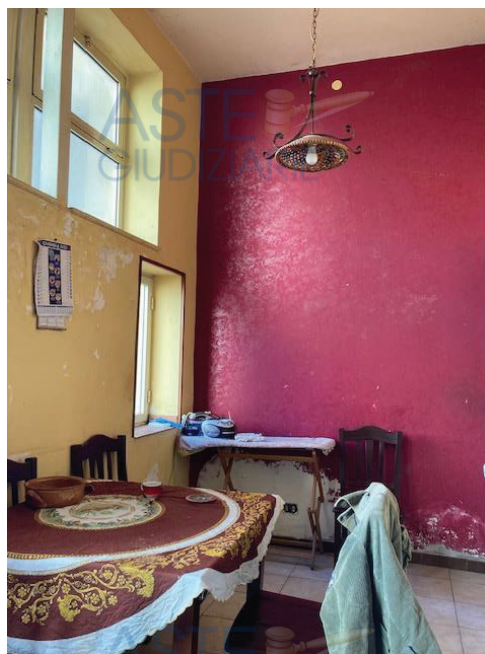
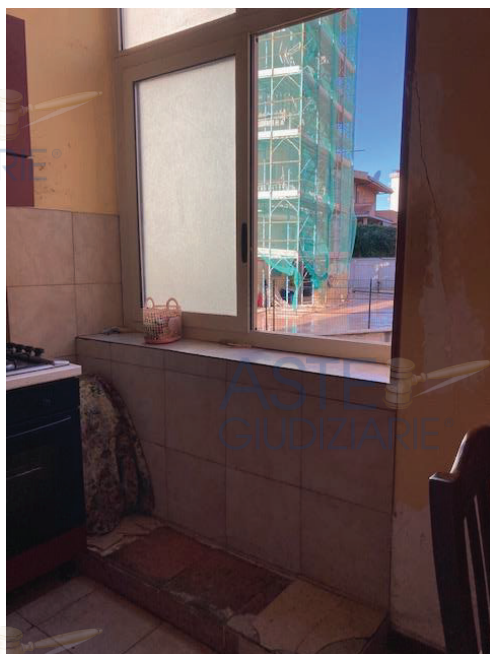
L'immobile originariamente di maggiore consistenza era individuato catastalmente al fg.21, p.lla 230 sub. 1 via Maltese 27/31, piano terra, categoria A/4, classe 6, vani 7.5 con rendita catastale di £.1425 ed a seguito di frazionamento del 20.5.1982 registrato all'UTE al n.8242, ha generato due unità immobiliari identificate col sub. 9 a destra e sub.10 a destra. Contestualmente è stata presentata la planimetria catastale dell'unità immobiliare che rimane l'unica depositata presso gli archivi dell'Agenzia del Territorio.

Sull'appartamento di piano terra, negli anni 1958/1959 sono stati edificati tre piani in elevazione con licenza edilizia n.1910 del 18.11.1958 e n.564 del 30.05.1959.

La planimetria catastale riporta alcune imprecisioni, emerse dall'analisi degli elaborati allegati alla richiesta di autorizzazione ex art.5 L.R.37/85 e ex art.13 L.47/85 inoltrata in data 22.01.2013 prot.n.55977, tra cui l'indicazione di lavanderia nel vano terrazzino pertanto si ritiene debba presentarsi una nuova planimetria catastale con procedura



Terrazzino (adibito a cucina) con aperture della camera da letto e del wc doccia, comunicante con vano pranzo (che deve ridiventare cucina con parete da ripristinare)



Infisso da dismettere per permettere la ventilazione diretta dei vani prospettanti sul terrazzino (camera da letto, cucina).

QUESITO N.4: schema sintetico-descrittivo del lotto.

Quota di 1/1 della piena proprietà di appartamento sito in Palermo (Pa) via Maltese 27-29 piano terra, in catasto al **foglio di mappa 21, particella 230, sub. 9**, cat. A/4, cl.6, vani 3.5, superficie catastale mq.68, totale escluse aree scoperte mq.68, rendita catastale €.88,57, in testa a [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1 della piena proprietà.

L'appartamento confina con scala condominiale che consente l'accesso ai tre piani sovrastanti, con appartamento complanare, con via Maltese, con area retrostante L'immobile ricade, come da presa visione dello stralcio di variante generale al PRG del Comune di Palermo adeguata alle prescrizioni dei D.Dir. N° 558 del 29/07/2002 pubblicato in GURS n. 41 del 30/08/02, di rettifica del D.Dir. N° 124/D.R.U. del 13/03/2002, pubblicato in GURS n. 13 del 22/03/02, in Zona territoriale omogenea **A2** (artt. 21-2-13-14-15-16 delle N. di A.)

L'unica planimetria catastale del 20.05.1982 a seguito di frazionamento dell'appartamento censito al fg.21, p.lla 230, sub.1 di maggiore consistenza, presenta delle imprecisioni rispetto alla planimetria allegata all'istanza di autorizzazione ex art.5 L.R.37/85 e art.13 della L.47/85 presentata il 22.01.2013 prot.n.55977, pertanto va redatta nuova planimetria catastale con procedura DOCFA. Essa rappresenta l'immobile nella sua interezza e nella configurazione attuale **ad eccezione delle differenze** che consistono in: apertura su strada indicata come finestra ma invece è una porta, terrazzino aperto invece oggi troviamo l'infilso, presenza di muro che delimita il vano cucina originario e che ad oggi è tutt'uno con il terrazzino, finestra a retroprospetto mancante.

In data 29.10.2014 con prot. N.880173 viene rilasciata la **concessione n.282** come revoca del provvedimento di diniego del 26.3.2014 prot. 270338 n.42 che era stato prodotto in autotutela,



ma non è stato mai comunicato un inizio e fine lavori pertanto la concessione è decaduta e bisogna

regolarizzare le opere, ad oggi rimaste abusive, tramite l'eliminazione delle opere abusive e il

ripristino dello stato dei luoghi quantificato come da computo metrico in €2.047,82 per i costi per

lo smontaggio e lo smaltimento dell'infisso posto nell'apertura del terrazzino (poichè il terrazzino è

uno spazio che deve rimanere **libero ed aperto** in quanto vi aggettano il vano cucina e la camera da

letto) e la costruzione della parete che delimita la cucina dal terrazzino con collocazione di infisso.

Sui luoghi si è rilevata, inoltre la presenza di una finestra a retrospetto in corrispondenza del

vano pranzo, la stessa non risulta rappresentata né nell'elaborato grafico allegato all'istanza di

concessione in sanatoria né nella planimetria catastale, inoltre l'apertura su strada al civico 27 che

nell'atto di acquisto del 1982 è descritta come ingresso, invece negli elaborati allegati alle licenze

di costruzione del 1958/1959 è rappresentata come finestra.

Le aperture difformi (finestra sul retro e apertura su prospetto) sono sanabili con la presentazione

della SCIA (segnalazione certificata di inizio attività) in sanatoria ai sensi dell'art.37 commi 1 e 4 del

DPR 380/01, fermo restando acquisire il parere di sussistenza dell'Ufficio del Genio Civile ai sensi

dell'art.96 del DPR 380/01 e il pagamento di una sanzione pari ad €1.032,00 con costo complessivo

incluso spese tecniche (€1.700,00) e spese per il Genio Civile (€1.500,00) di **€4.232,00**. Per le

opere non sanabili è prevista la demolizione con il ripristino dello stato dei luoghi come da computo

metrico allegato pari ad **€2.047,82**. Si dovrà inoltre redigere APE (attestato di prestazione

energetica) per un costo di €250,00.

Riepilogando avremo: €4.232,00+ €2.047,82 + €700,00 (Docfa di variazione catastale)+ €250,00

(APE) = **€6.214,00 costo complessivo regolarizzazione.**

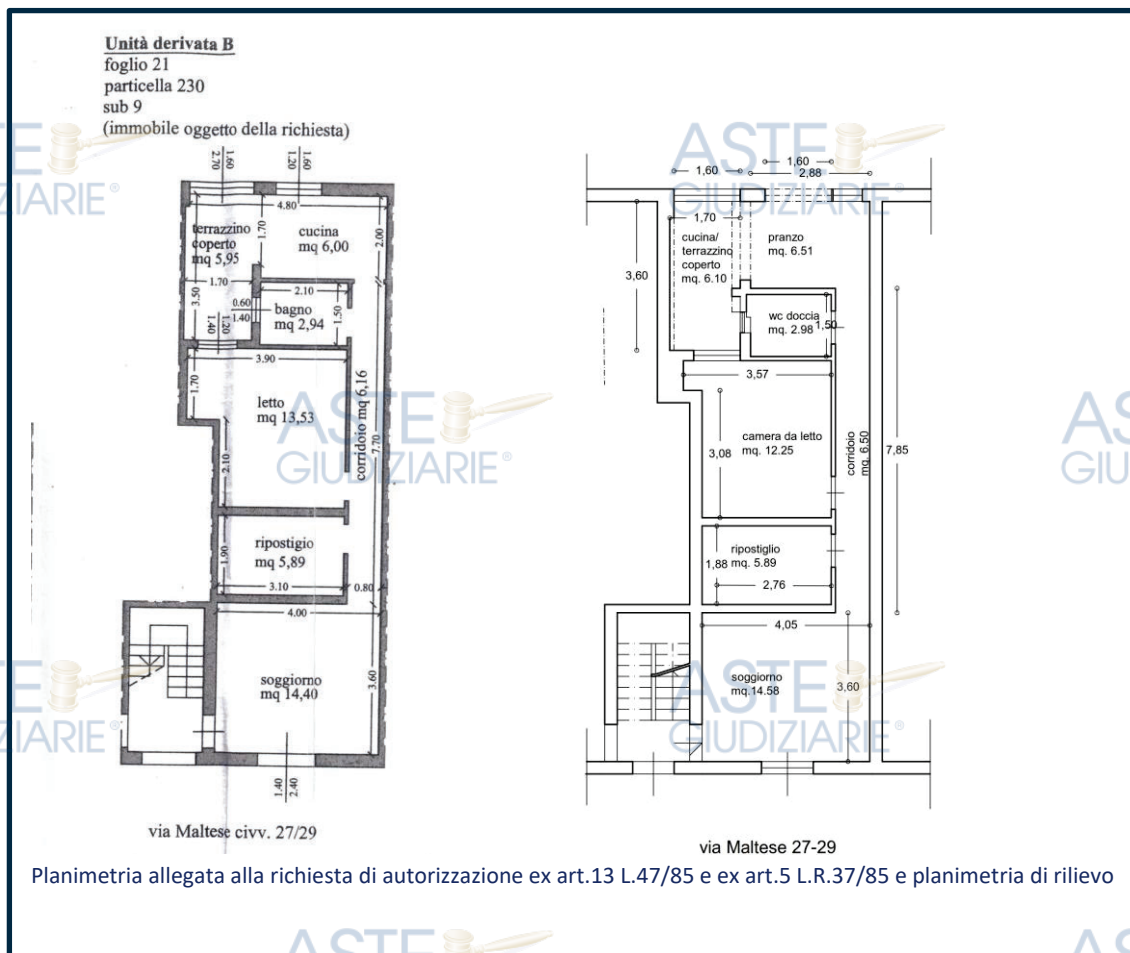
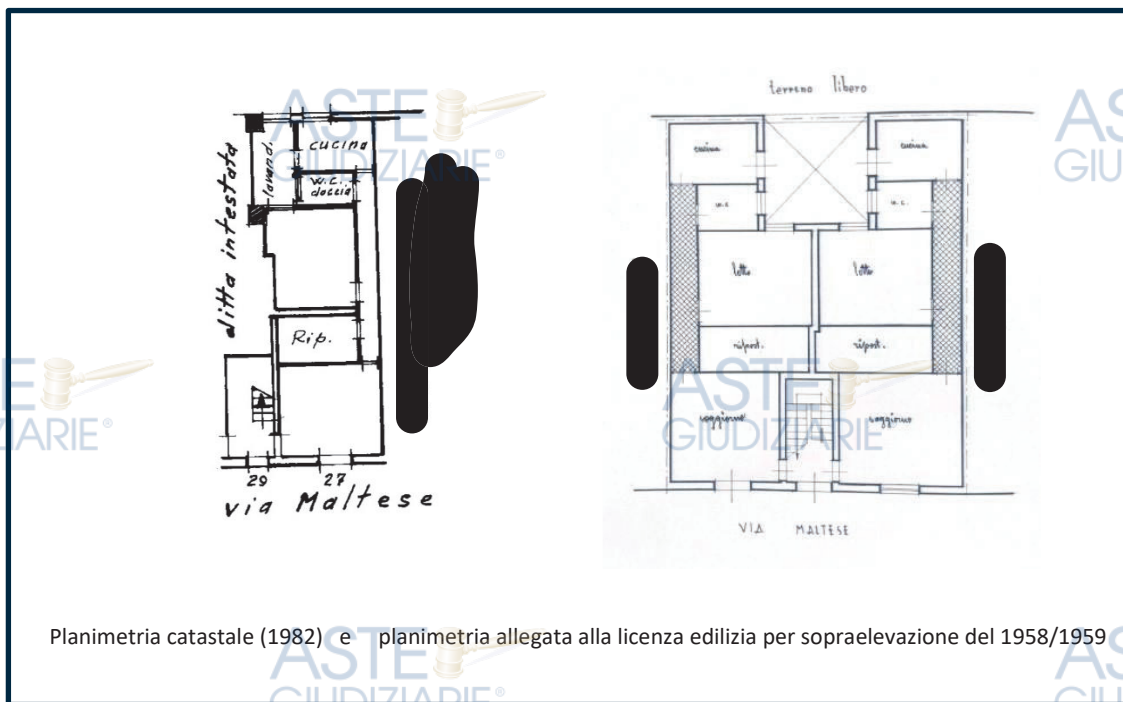
Superficie commerciale complessiva:

Mq.60.00* €/mq.1.149,50= €68.970,00 detratte: complessivamente €6.214,00 per la

regolarizzazione delle opere abusive e la regolarizzazione urbanistico-edilizia (come descritto al



sessantaduemilasettecentocinquantasei/00).



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

Il bene pignorato (fg.21, p.la 230, sub.9) appartamento per civile abitazione, risulta essere

pervenuto all'esecutato sig.r [REDACTED]

[REDACTED] in forza di atto di compravendita notaio Di Giacomo Lorenzo da

Bagheria (PA) del 27.02.2015 Rep.n.991/693 trascritto presso la Conservatoria di Palermo

il 06.03.2015 ai nn.8977/7046 da potere di [REDACTED]

Alla [REDACTED] era pervenuta per acquisto fattone il 10.06.1982 con

atto Notaio Guglielmo Tanteri da Palermo rep.n.5178 trascritto il 29.06.1982 ai

nn.25110/20765 da potere di [REDACTED]

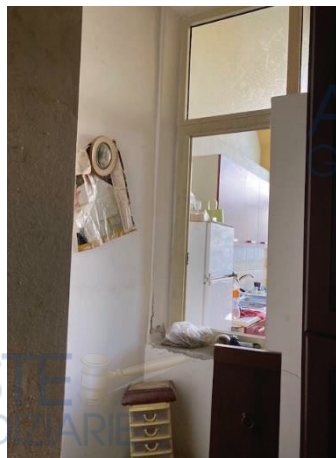
[REDACTED] Giusto per completezza è stata ampliata la ricostruzione dei

passaggi di proprietà sino all'epoca della sopraelevazione atteso che la licenza edilizia

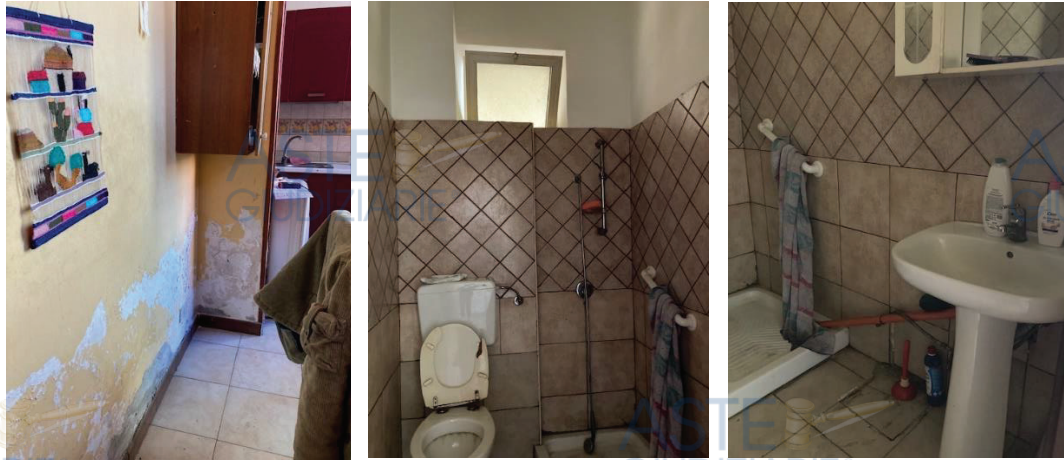
relativa era stata rilasciata al signor [REDACTED] che

nell'anno 1958 ha inoltrato richiesta in qualità di proprietario del piano terra nella sua

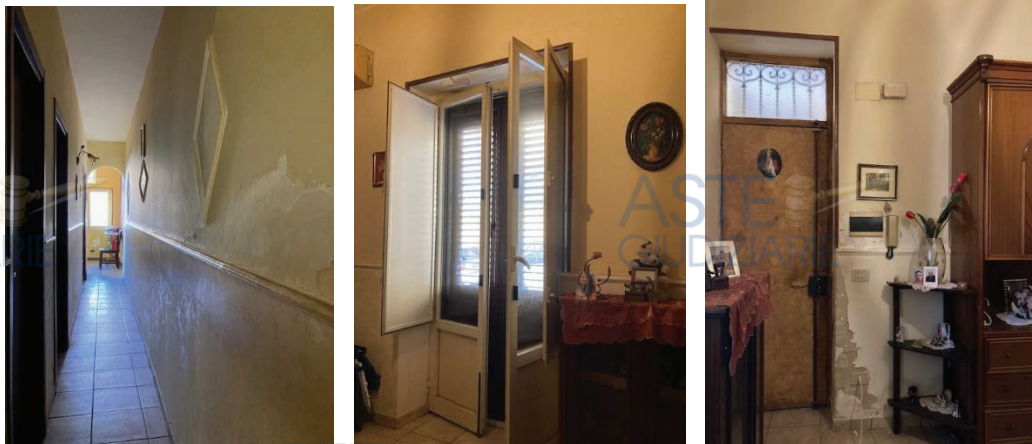
interenza e successivamente nel 1959 ha venduto al suddetto [REDACTED]



Corridoio, camera da letto e finestra prospettante su terrazzino



Parete del vano pranzo con evidenti tracce di umidità da risalita e wc doccia



Corridoio, apertura su strada (via Maltese) del soggiorno e porta di accesso all'appartamento

QUESITO N.6: verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Il fabbricato, individuato oggi al C.F. con la p.lla 230 del fg.21 si può asserire che sia stato

edificato **tra il 1958 e il 1959**, per quanto riguarda la seconda, terza e quarta elevazione

giusto licenze edilizie n.1910 del 18.11.1958 e n.564 del 30.05.1959 rilasciate all'allora

proprietario dell'intero piano terra: [REDACTED] con successiva dichiarazione di

abitabilità prot.n.13536 del 03.12.1959 previo decreto di licenza d'uso delle strutture in

cemento armato del 09.11.1959. I vari piani erano stati edificati sull'appartamento di piano

terra che nella sua interezza era catastato al fg.21 p.la 230, sub.1 che risulta edificato ante

1939 come da destinazione urbanistica di netto storico (A2) indicata nella tavola 5004 del

PRG del Comune di Palermo, si ricorda che: *le zone territoriali omogenee A2 sono quelle che*

comprendono i tessuti urbani storici, individuati tenendo conto anche delle Perimetrazioni dei centri storici di

*cui alla Delibera di C.C. 223/80, ed inoltre i **manufatti già edificati al 1939**, nel piano classificati come "netto*

storico".

L'appartamento oggetto della procedura è il frutto di un frazionamento avvenuto

nell'anno 1959 poiché lo stesso è stato oggetto di vendita in quell'anno, ma solo del 1982,

a seguito di successivo passaggio di proprietà si è depositata la planimetria catastale che

rappresenta l'immobile nella sua attuale consistenza con scheda registrata il 20.05.1982 al

n.8242/B e individuando l'appartamento col sub.9 (l'altra porzione è individuata col sub.8

ed appartiene ad altra ditta).

In data 22.01.2013 con prot.n.55977 viene inoltrata all'ufficio Edilizia Privata del Comune

di Palermo, richiesta congiunta di concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art.13 della

L.47/85 e di autorizzazione edilizia ai sensi dell'art.5 della L.R. 37/85, per l p.la 230, sub.9,

e opere realizzate in assenza di titolo abilitativo nella porzione di fabbricato sito a Palermo

in via Maltese n.27/29 fg.21, p.la 230, sub.9, distinte nel frazionamento dell'unità

immobiliare originaria attraverso la costruzione di un tramezzo divisorio nel terrazzino

coperto (art.13 L.47/85) e nella chiusura del terrazzino con un infisso in alluminio

abbattendo il muro divisorio tra la cucina e il terrazzino, pertanto viene prevista la





Planimetria indicante le difformità

ASTE GIUDIZIARIE®
data la concessione n.28

In data 29.10.2014 con prot. N.880173 viene rilasciata la **concessione n.282** come revoca del provvedimento di diniego del 26.3.2014 prot. 270338 n.42 che era stato prodotto in autotutela. Come tutte le concessioni e i titoli autorizzativi, era necessario comunicare la data di inizio e fine lavori oltre ad adempiere alla comunicazione al Comando di Polizia Municipale circa gli sfabbricidi prodotti, produzione di Durc, etc. Dall'analisi della documentazione presente presso gli archivi dell'Edilizia Privata è emerso che non è stato mai comunicato l'inizio e il fine lavori e, del resto, questo è confermato dal fatto che nell'immobile troviamo ancora: l'infilso nell'apertura del terrazzino coperto, la parete che delimita la cucina dal terrazzino da ricostruire, in sostanza i lavori non sono mai stati fatti ed essendo decaduti abbondantemente i tempi per ottemperare a quanto oggetto della

concessione n.282/2014 (ripristino terrazzino), si può asserire che la stessa è decaduta e pertanto bisogna regolarizzare le opere, ad oggi rimaste abusive, tramite l'eliminazione delle opere abusive e il ripristino dello stato dei luoghi (come indicato al quesito 6 pag.13 decreto di nomina).

Si è quantificato il costo per eliminare le suddette opere abusive attraverso la redazione di un computo metrico che quantifica in €2.047,82 i costi per lo smontaggio e lo smaltimento dell'infisso posto nell'apertura del terrazzino (poichè il terrazzino è uno spazio che deve rimanere **libero ed aperto** in quanto vi aggettano il vano cucina e la camera da letto), la costruzione della parete che delimita la cucina dal terrazzino con collocazione di infisso nonché i punti di carico e scarico acqua per la cucina.

Sui luoghi si è rilevata, inoltre la presenza di una finestra a retrospetto in corrispondenza del vano pranzo, la stessa non risulta rappresentata né nell'elaborato grafico allegato all'istanza di concessione in sanatoria né nella planimetria catastale, inoltre l'apertura su strada al civico 27 che nell'atto di acquisto del 1982 è descritta come ingresso, invece negli elaborati allegati alle licenze di costruzione del 1958/1959 è rappresentata come finestra.

Le aperture difformi (finestra sul retro e apertura su prospetto) sono sanabili con la presentazione della SCIA (segnalazione certificata di inizio attività) in sanatoria ai sensi dell'art.37 commi 1 e 4 del DPR 380/01, fermo restando acquisire il parere di sussistenza dell'Ufficio del Genio Civile ai sensi dell'art.96 del DPR 380/01 e il pagamento di una sanzione pari ad €1.032,00 con costo complessivo incluso spese tecniche (€1.700,00) e spese per il Genio Civile (€1.500,00) di **€4.232,00**. Per le opere non sanabili è prevista la demolizione con il ripristino dello stato dei luoghi come da computo metrico allegato pari ad **€2.047,82**.



Riepilogando avremo: €4.232,00+ €. €1.032,00 + €700,00 (Docfa di variazione catastale)+ €250,00 (APE) = **€6.214,00 costo complessivo regolarizzazione.**

QUESITO N.7: stato di possesso dell'immobile.

L'immobile oggetto del pignoramento risulta abitato dai signori [redacted] e [redacted] da quanto è stato possibile verificare, senza alcun titolo.

QUESITO N.8: vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Sul bene gravano i seguenti vincoli ed oneri:

-**iscrizione nn.8979/845 del 06.03.2015** nascente da ipoteca volontaria- concessione a

garanzia di mutuo fondiario concesso con atto Notaio Di Giacomo Lorenzo in Bagheria del

27/02/2015 Rep.n.992/694 a favore di Banca Nuova Spa sede Palermo C.F: 05940510828

contro [redacted] per

l'importo capitale di €56.000,00 importo totale di €112.000,00 per la durata di anni 30;

-**trascrizione nn.62080/49656 del 22.12.2022** nascente da atto esecutivo o cautelare- verbale di pignoramento immobili notificato con atto U.N.E.P. Corte di Appello di Palermo

il 06.12.2022 Rep.n.6506 a favore di INTESA SANPAOLO SPA sede Torino c.f.:

00799960158, domicilio ipotecario in Avv. Giuseppe Pinelli Piazza Virgilio, 4 Palermo,

contro [redacted]

QUESITO N.9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.

Il bene interessato dal pignoramento non ricade all'interno di suolo demaniale.

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



Da quanto verificato l'immobile non è gravato da pesi ed oneri di alcun tipo.

QUESITO N.11: informazioni sulle spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso.

L'immobile fa parte di un fabbricato dove non vi è un condominio costituito e non vi è un amministratore, inoltre da informazioni assunte in loco (presso altri condomini), le spese di pulizia scala e luce scala vengono ripartite di volta in volta con un costo medio annuo di circa €180,00.

QUESITO N.12: valutazione del bene.

La valutazione del bene descritto nel paragrafo precedente consiste nella determinazione del valore di mercato.

Il più probabile valore di mercato viene definito come la più probabile somma di moneta con la quale può essere scambiato il bene oggetto della stima in un determinato mercato e ad un certo tempo.

Tenendo conto delle caratteristiche del bene da valutare, quali: ubicazione, epoca di costruzione, tipologia edilizia, destinazione, fattori esterni ambientali e superficie, si è scelto, tra i vari metodi per giungere alla determinazione del valore di mercato, quello comparativo diretto, detto anche stima sintetica.

Questo metodo consiste nel comparare i beni immobili da valutare con quelli di prezzo noto mediante dei parametri tecnici che possono essere: metro cubo vuoto per pieno, numero dei vani, superficie coperta in metri quadri.

Nel caso in oggetto si ritiene più appropriato adoperare come parametro il prezzo per metro quadro di superficie lorda commerciale.



E' stato necessario rilevare i prezzi di mercato più recenti di beni simili a quelli da stimare attraverso un'indagine di mercato, ma non essendoci un ampio numero di compravendite nella zona, si è utilizzata come riferimento di partenza, la Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI) i cui valori/mq.sup.commerciale al primo semestre 2023 (come da allegato) per la tipologia di abitazioni di tipo popolare (cat.A/4) sono min. €.820,00 e max €.1.200,00, per quel che concerne il Borsino immobiliare i valori, sempre per una tipologia di 2°fascia, sono in media di €.913,00 (come da allegato) e detti valori sono stati rimodulati.

Tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dei prezzi relativi ad immobili in vendita nella zona, a mezzo di indagine di mercato svolta su vari portali internet specializzati nella vendita di immobili (di cui agli allegati), che vanno ad un min. di €.800,00 ad un massimo di €.1.900,00, si ritiene opportuno adottare, un valore di: €/mq. 1.250,00 opportunamente rimodulato con il coefficiente correttivo $(K) = 1 + (p/100)$, dove p è la percentuale di apprezzamento o di deprezzamento applicato all'immobile. Sulla scorta delle caratteristiche riscontrate nell'edificio di cui fa parte l'u.i. (coeff.K1, K2, K3) e nell'u.i. specifica (coeff.K4, K5, K6), i coefficienti che si applicheranno sono i seguenti:

K1= lo standard sociale. Esprime la qualità dell'edificio rispetto a quelli medi della zona.

L'edificio in cui si trova l'immobile si trova in una zona di costruzioni destinate a civile abitazioni con palazzine, e palazzi pluri-familiari con caratteristiche simili per cui non si attribuisce alcun apprezzamento.....K1=1,00

K2= lo standard dei servizi. Esprime apprezzamento per la presenza di servizi non ordinari.

Intendendo come servizi non ordinari lo spazio condominiale adibito a parcheggio etc. che non sono presenti per cui non si attribuisce alcun apprezzamento..... K2=1,00

K3= Lo standard di manutenzione. Esprime un deprezzamento per le spese di



manutenzione straordinaria eventuali da affrontare. Allo stato attuale, per tutto non

l'immobile necessitano degli interventi di manutenzione straordinaria per cui non si applica alcun deprezzamento.....K3= 1,00

K4= Dimensione dell'u.i. Esprime un apprezzamento per l'u.i. di taglio piccolo e un deprezzamento per quelli di taglio grande, nel caso in questione il taglio è piccolo per cui si applica un apprezzamentoK4=1,10

K5= Posizione dell'u.i. Esprime un apprezzamento o un deprezzamento che tiene conto del piano, della vista e della relativa esposizione. L'u.i. ha doppia esposizione e si trova in una posizione abbastanza arieggiata, ma si trova al piano terra con poca luminosità anche se è facilmente raggiungibile anche da persone con scarsa capacità motoria, per cui non si attribuisce alcun apprezzamentoK5= 1,00

K6= Caratteristiche del manufatto. Esprime un apprezzamento o deprezzamento che tiene conto delle caratteristiche intrinseche dell'u.i. in esame e del suo stato di manutenzione.

In merito alle caratteristiche l'appartamento risulta totalmente ristrutturato e con discrete caratteristiche intrinseche date anche dalla distribuzione dei vani, ma presenta uno scadente stato di manutenzione ed inoltre, in tutti i vani sono presenti tracce di umidità da risalita con distacco di intonaco e formazione di muffe, che richiederebbe un intervento di recupero importante, per cui si ritiene di applicare un deprezzamento.....K6= 0,88

$K_{tot.} = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,10 * 1,00 * 0,88 = 0,968$

$Va_{mq} = V_m * K_n = € 1.250,00 * 0,968 = \mathbf{€ 1.210,00}$

Sulla base di queste assunzioni, tenendo conto di una riduzione del valore di mercato da applicare per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per la mancata disponibilità del bene alla data di aggiudicazione, alle differenze sostanziali tra la vendita all'asta e quella a libero mercato, che si stima in un 5%, (come indicato nel decreto di



nomina a pag.17) si perviene ad un valore a mq. di **€.1.149,50** e si giunge al seguente valore

di mercato:

Superficie commerciale complessiva:

Mq.60.00* €/mq.1.149,50= €.68.970,00 detratte: complessivamente €.6.214,00 per la

regolarizzazione delle opere abusive e la regolarizzazione urbanistico-edilizia (come

descritto al punto 7), si perviene ad un valore di **€.62.756,00** (leggasi

sessantaduemilasettecentocinquantasei/00).

QUESITO N.13: valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

L'immobile oggetto del pignoramento è una quota intera di proprietà, per cui si stima

l'intero.

QUESITO N.14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'Ufficio Anagrafe e della

Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Il debitore esecutato risulta di stato libero, come da certificato agli atti.

DEPOSITO

La presente perizia composta da n.22 pagine, si deposita per via telematica.

ALLEGATI alla perizia

1) verbale di sopralluogo del 4 ottobre e 24 novembre 2023;

2) atto di acquisto Notaio Di Giacomo Lorenzo del 27.02.2015;

3) atto di acquisto Not. Tanteri Guglielmo del 10.06.1982;



- 4) atto di acquisto Not. Roberto Gaspare del 03.02.1958 piano terra;
- 5) Estratto di mappa catastale fg.21, p.lla 230;
- 6) Planimetria catastale di impianto del 20.05.1982 (fg.21, p.lla 230, sub.9);
- 7) Visura catastale storica fg.21, p.lla 230, sub.9;
- 8) Visura catastale storica fg.21, p.lla 230, sub.1;
- 9) Geolive estratto di sovrapposizione catastale e ortofoto con p.lle originarie 143 e 154;
- 10.a) progetto di sopraelevazione del 1958;
- 10.b) progetto di sopraelevazione del 1959;
- 11) decreto di licenza d'uso strutture in c.a. del 1959;
- 12) certificato di abitabilità del 03.12.1959;
- 13) documentazione allegata alla domanda di concessione in sanatoria del 2013;
- 14) atti amministrativi revoca concessione del 2013;
- 15) concessione in sanatoria n.282 del 2014;
- 16) computo metrico per lavori di ripristino;
- 17) valori OMI, borsino immobiliare e indagine di mercato;
- 18) ricevuta accesso atti comune Palermo;
- 19) planimetria di rilievo appartamento;
- 20) planimetria di rilievo indicante le difformità;
- 21) documentazione fotografica appartamento (foto n.22);
- 22) Comunicazioni di invio perizia e di avvenuto deposito.

Palermo 26 febbraio 2024

Il CTU

Dott. Arch. Maria Pia Clelia Valenza



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

