

PROCEDURE ESECUTIVE RIUNITE
R.G.Es. 541/2010 + R.G.Es. 321/2011

([REDACTED] contro
[REDACTED] e [REDACTED])

GIUDICE DELL'ESECUZIONE:
DOTT.ssa VALENTINA IMPERIALE

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO N. 3

Appartamento sito nel Comune di Palermo,
via Malspina n. 27

(N.C.E.U. di Palermo, foglio 50, particella 626, sub. 82)



ESPERTO STIMATORE: ARCH. DANIELA CAROLLO

1. PREMESSA	pag. 3
2. OPERAZIONI PERITALI - Controllo documentazione ex art. 567 c.p.c.	pag. 3
3. RISPOSTA AI QUESITI	
3.1 Quesito n. 1: <i>identificare i diritti reali e i beni oggetto del pignoramento</i>	pag. 4
3.2 Quesito n. 2: <i>elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto</i>	pag. 6
3.3 Quesito n. 3: <i>procedere alla identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto</i>	pag. 14
3.4 Quesito n. 4: <i>procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto</i>	pag. 18
3.5 Quesito n. 5: <i>procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato</i>	pag. 18
3.6 Quesito n. 6: <i>verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico</i>	pag. 19
3.7 Quesito n. 7: <i>indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile</i>	pag. 20
3.8 Quesito n. 8: <i>specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene</i> <i>- oneri e vincoli a carico dell'acquirente</i> <i>- oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura</i>	pag. 20
3.9 Quesito n. 9: <i>verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale</i>	pag. 22
3.10 Quesito n. 10: <i>verificare l'esistenza di pesi e oneri di altro tipo</i>	pag. 22
3.11 Quesito n. 11: <i>fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso</i>	pag. 22
3.12 Quesito n. 12: <i>procedere alla valutazione dei beni</i>	pag. 23
3.13 Quesito n. 13: <i>procedere alla valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota</i>	pag. 30
4. INDICE ALLEGATI	pag. 30

LOTTO N. 3

Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Valentina Imperiale
Tribunale di Palermo – Sezione VI Civile

1. PREMESSA

Con decreto del 28 maggio 2018 la sottoscritta è stata nominata esperto stimatore nella procedura esecutiva R.G.es. 541/2010 con mandato di rispondere ai quesiti elencati nel medesimo decreto (all. 1).

In data 04 giugno 2018 la scrivente ha accettato l'incarico compilando il verbale di giuramento che ha depositato nel fascicolo telematico.

2. OPERAZIONI PRELIMINARI - CONTROLLO DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

Preliminarmente il Giudice dell'Esecuzione ha dato incarico alla sottoscritta e al Custode Giudiziario di verificare la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. presentata dal creditore procedente [REDACTED], al fine di individuare eventuali carenze documentali che potessero inficiare la validità del procedimento esecutivo. A tal proposito la scrivente, con la collaborazione del Custode Giudiziario Avv. Licia Tristano, ha compilato le schede di verifica concernenti i beni oggetto di pignoramento che ha provveduto a depositare nel fascicolo telematico in data 27 luglio 2018.

Dall'esame della documentazione agli atti è emerso quanto segue:

- è stata depositata istanza conversione del sequestro conservativo in pignoramento R.G.Es. 541/2010 a seguito di annotazione di sentenza di condanna esecutiva del 26/07/2010 trascritta in data 15/09/2010 ai nn. 49673/6545 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED]
- il pignoramento R.G.Es. 321/2011 è stato trascritto in data 22/06/2011 ai nn. 31634/22598 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED]
- il titolo esecutivo in forza del quale sono stati pignorati i beni è la sentenza di condanna n. 3477/2010 emessa dal Tribunale di Palermo il 30/06/2010, pubblicata il 19/07/2010, notificata il 26/07/2010, e confermata in appello con sentenza n. 547/2017 pubblicata il 23/03/2017

- nel fascicolo telematico risultano, fino a data odierna, i seguenti atti di intervento:

- Condominio di ██████████, Palermo (intervento nella procedura R.G.Es. 541/2010)
- Riscossione Sicilia S.p.A. (intervento nella procedura R.G.Es. 321/2011)
- Unicredit Credit Management Bank (intervento nella procedura R.G.Es. 321/2011)
- Fino 2 Securitisation s.r.l., ex Arena NPL s.r.l. mandataria doBank (intervento nella procedura R.G.Es. 321/2011)

3. RISPOSTA AI QUESITI

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

Il bene pignorato nelle procedure esecutive riunite R.G.Es. 541/2010 e R.G.Es. 321/2011 che costituisce il **LOTTO n. 3** è il seguente:

Appartamento sito in Palermo, via Malaspina n. 27, piano settimo, interno dx, scala B, censito nel N.C.E.U. di Palermo, foglio 50, particella 626, sub. 82, cat. A/2, classe 7, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 126,00 mq, rendita € 781,14, intestato a ██████████ per la piena proprietà 1/1.

Con riguardo al profilo dei diritti reali indicati negli atti di pignoramento, si rappresenta che è stato pignorato il 100% del diritto piena proprietà di cui risulta titolare il sig. ██████████

Il diritto reale indicato negli atti di pignoramento corrisponde all'effettivo diritto reale come risultante dal titolo di proprietà del debitore trascritto presso i PP.RR.II.

Con riguardo ai dati di identificazione catastale indicati negli atti di pignoramento (foglio, particella e subalterno) si rappresenta che corrispondono ai dati riportati nella visura catastale storica. Per quanto riguarda la correlazione tra catasto fabbricati e catasto terreni, si rappresenta che dalla visura catastale storica risulta che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata insiste su terreno censito al N.C.T. di Palermo, foglio 50, p.lla 626.



Fig. 1. Estratto di mappa con indicazione della particella 626 del foglio 50 in cui ricade l'edificio di cui fa parte il bene pignorato



Fig. 2. Sovrapposizione tra fotografia satellitare ed estratto del foglio di mappa tratta dal portale Stimatrix ForMaps. Con la freccia rossa è indicato il fabbricato che insiste sulla p.lla 626 del fg. 50 di cui fa parte il bene pignorato



Fig. 3. Aerofoto tratta da Google Earth. In rosso è indicato l'edificio di via Malaspina n. 27 di cui fa parte il bene pignorato

Per quanto riguarda i confini, il bene pignorato confina a nord-ovest con la via Turrisi Colonna; a sud-ovest con la via Malaspina; a sud-est con altro appartamento complanare del fabbricato di via Malaspina n. 27 e a nord-est con spazio aperto su retrospetto.

3.2 QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto

LOTTO N. 3

Il bene oggetto di pignoramento che costituisce il lotto di vendita n. 3 è un appartamento ubicato al settimo piano di un edificio condominiale di nove livelli fuori terra (compresi ammezzati e piano attico mansardato) più piano seminterrato edificato negli anni Settanta del secolo scorso.

Caratteristiche e destinazione della zona

La via Malaspina, dove è ubicato l'immobile pignorato, rappresenta uno dei più antichi assi viari che un tempo collegava il centro storico di Palermo con le borgate della campagna del versante nord (Malaspina, Cruillas, San Lorenzo...).

Fino alla fine del 1800 la via Malaspina si configurava come una strada di campagna stretta e tortuosa che iniziava presso il convento di S. Francesco di Paola e terminava in via Cruillas. Tra la fine dell'Ottocento e i primi del 1900, dopo l'apertura della via della Libertà, il primo tratto di via Malaspina, in prossimità della costruenda via Dante, venne inglobato nel nuovo tessuto urbano a maglia ortogonale che si andava sviluppando a ridosso del centro storico in direzione nord.

Negli anni del dopoguerra, dal 1950 al 1980, la città ebbe una crescita edilizia repentina ed esponenziale con la realizzazione di nuovi quartieri che presero il posto dei fondi agricoli. In questi anni, lungo la via Malaspina, sorsero edifici moderni multipiano accanto alle preesistenti case di borgata e accanto ai palazzetti anni '20.

La zona, oggi, si caratterizza per una notevole eterogeneità. Sul fronte est della via Malaspina, convivono edifici di borgata ad 1-2 piani, palazzi dei primi del '900 a 3-4 piani, ed edifici pluripiano di recente costruzione. I piani terra degli edifici sono generalmente occupati da esercizi commerciali. Sul fronte ovest la via è caratterizzata da un muro continuo in pietra che delimita l'area della stazione Lolli.

La stazione ferroviaria Lolli, sorta lungo la linea Palermo-Trapani, è entrata in servizio nel 1891, in occasione dell'Esposizione Nazionale, ed è rimasta in esercizio fino al 1974 quando venne aperta la stazione Notarbartolo. Dal 2016 è stata riconvertita a Stazione metropolitana. Oggi rappresenta un punto nodale per il quartiere sia come struttura per il trasporto pubblico sia come elemento identificativo del quartiere stante il suo pregevole valore di reperto architettonico/industriale ottocentesco.

La via Malaspina confluisce nella via Dante, altro importante asse viario aperto nel 1892 al termine dell'Esposizione Nazionale, caratterizzato da eleganti palazzetti di fine Ottocento e da ville della bella époque tra cui: villa Malfitano Whitaker, arricchita da un grande giardino privato

fruibile anche dalla cittadinanza, e villino Favalaro, costruito su progetto dell'architetto Giovan Battista Filippo Basile e completato dal figlio Ernesto. Attraverso la via Dante si può raggiungere in pochi minuti Piazza Castelnuovo e il teatro Politeama.

Il quartiere è caratterizzato dalla presenza di attività commerciali e terziarie. Nelle immediate vicinanze vi sono diversi istituti scolastici, banche, uffici pubblici e altri servizi del settore terziario, attività merceologiche e di ristorazione. La zona è servita da linee autobus oltre che dalla stazione metropolitana Lolli.

Per quanto riguarda le prescrizioni di PRG, l'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato insiste su particella 626 ricadente in zona territoriale omogenea B0a.

"Le zone B comprendono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A in cui l'indice di densità territoriale di ciascuna zona enucleata non sia inferiore ad 1,54 mc/mq e sono ulteriormente distinte nelle zone:

*a) B0a: comprendono le parti di territorio contigue alle zone A2 del centro urbano della città di Palermo, delle quali ripropongono e proseguono l'impianto urbanistico"...*omissis... (art. 6, comma 1 lett. a) delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG).

Ad esclusione degli edifici classificati come storico, nelle zone B0 *"... gli interventi ammessi sono quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia. La demolizione e ricostruzione e la nuova edificazione è ammessa nel rispetto degli allineamenti stradali esistenti, con i distacchi stabiliti dall'art. 8 comma 3 sub. d) ed e) o in aderenza e nei limiti di densità della Z.T.O. nella quale l'area ricade* (art. 7, comma 1 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG).

Caratteristiche dell'edificio

Come già precisato, l'edificio di via Malaspina n. 27 di cui fa parte il bene pignorato è un fabbricato a destinazione residenziale edificato negli anni Settanta del secolo scorso. È costituito da nove elevazioni fuori terra, di cui due piani ammezzati e un piano attico, e da un piano scantinato dove sono ubicati il locale caldaia, due locali autoclave/riserva idrica e spazi riservati a parcheggio ai sensi dell'art. 18 della L. 765/1967 e vincolati ai sensi dell'art. 40 della L.R. 19/1972.

Il piano scantinato è accessibile da una rampa carrabile con ingresso da Via Malaspina.

L'ultimo livello dell'edificio risulta arretrato rispetto al filo della facciata principale su via Malaspina.

L'impaginato di questo fronte (foto 1) presenta uno schema tripartito caratterizzato da una zona basamentale costituita, a piano terra, dagli ingressi dei locali commerciali e, ai piani ammezzati, dalle finestre a nastro degli uffici, da una zona centrale più piena in cui si alternano le finestre e i

balconi aggettanti con ringhiera metallica delle abitazioni e da una articolata zona di coronamento costituita dai balconi con parapetto in murature delle terrazze d'attico.

Il fronte nord-ovest su via Turrisi Colonna è scandito da una fascia verticale di finestre che si contrappone alle finestre a nastro orizzontali dei piani ammezzati e agli ingressi dei locali commerciali mentre il fronte secondario nord-est è caratterizzato da lunghi balconi su cui si aprono i locali di servizio degli appartamenti; il fronte sud-est è, invece, privo di aperture e, per una parte, è posto in aderenza con un altro fabbricato più basso (foto 2).

L'edificio si compone di due scale condominiali, ognuna dotata di un ascensore, alle quali si accede da un ampio atrio di ingresso con pavimentazione in marmo (foto 4-6).

Il corpo scala e l'ascensore delle due scale condominiali distribuiscono due appartamenti per piano.

Il fabbricato possiede una struttura portante in cemento armato. La copertura è piana calpestabile, in parte costituita dalle terrazze d'attico dell'ultimo piano e, in parte, dalle terrazze sovrastanti su cui si aprono i torrioni dei corpi scala condominiali.

I prospetti sono intonacati e tinteggiati. Gli infissi esterni possiedono telai in legno. Il sistema di oscuramento è costituito da avvolgibili in pvc che si raccolgono all'interno di cassette.



Foto 1. Fabbricato di via Malaspina n. 27 di cui fa parte il bene ignorato. Fronte su via Malaspina



Foto 2. Fabbricato di via Malaspina n. 27 di cui fa parte il bene ignorato. Angolo tra via Malaspina e via Turrisi Colonna



Foto 3. Fabbricato di via Malaspina n. 27 di cui fa parte il bene ignorato. Portone di ingresso su via Malaspina



Foto 4. Atrio condominiale del fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato



Foto 5. Atrio condominiale del fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato



Foto 6. Atrio condominiale del fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato

Descrizione dell'immobile

Di seguito si descrive lo stato dei luoghi come rinvenuto all'atto del sopralluogo del 3 novembre 2021 e del 24 settembre 2024.

L'unità immobiliare in oggetto è situata al settimo piano a destra salendo le scale del corpo scala B ubicato a destra entrando dall'atrio condominiale.

Dalla porta di ingresso blindata si accede ad una saletta (foto 7) che immette, sulla sinistra, ad un ampio salone pari a due vani (foto 8-10) il quale si apre tramite due porte finestre su due balconi prospettanti su via Malaspina. Dai balconi è possibile godere di un'ampia veduta sulla antica stazione ferroviaria Lolli con i suoi padiglioni ottocenteschi (foto 11-12).

Alla destra della saletta di ingresso è ubicata la cucina/pranzo dotata di un balcone verandato (foto 13-16). Tra la cucina e il balcone verandato non vi è soluzione di continuità poiché è stato rimosso il muro di tompagno esterno che separava i due spazi.

Di fronte alla sala di ingresso si apre il corridoio (foto 17-18) che distribuisce due servizi igienici, uno con vasca da bagno (foto 19-20) e uno con doccia (foto 21-22), e due camere da letto, una più grande e una più piccola, quest'ultima collegata ad un vano privo di finestre.

La camera più grande si affaccia sulla via Malaspina (foto 23-24) mentre quella più piccola si affaccia sulla via Turrisi Colonna (foto 25-26). I due servizi igienici e la cucina si affacciano, invece, sul retrospetto interno.



Foto 7. Zona di ingresso dell'immobile oggetto di pignoramento



Foto 8. Zona di ingresso e salone dell'immobile oggetto di pignoramento



Foto 9. Salone e corridoio dell'immobile oggetto di pignoramento



Foto 10. Salone dell'immobile oggetto di pignoramento



Foto 11. Veduta sull'antica stazione Lolloi dai balconi del salone del bene pignorato



Foto 12. Veduta sull'antica stazione Lolloi dai balconi del salone del bene pignorato

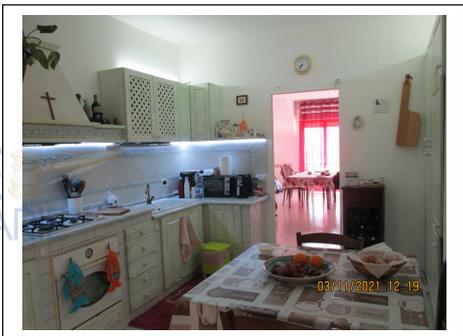


Foto 13. Cucina/soggiorno dell'immobile oggetto di pignoramento



Foto 14. Cucina/soggiorno dell'immobile oggetto di pignoramento



Foto 15. Cucina/soggiorno dell'immobile oggetto di pignoramento



Foto 16. Cucina/soggiorno e veranda dell'immobile oggetto di pignoramento



Foto 17. Disimpegno dell'immobile pignorato



Foto 18. Disimpegno dell'immobile pignorato



Foto 19. Servizio igienico con vasca dell'immobile pignorato



Foto 20. Servizio igienico con vasca dell'immobile pignorato



Foto 21. Servizio igienico con doccia dell'immobile pignorato



Foto 22. Servizio igienico con doccia dell'immobile pignorato



Foto 23. Camera da letto prospiciente su via Malaspina

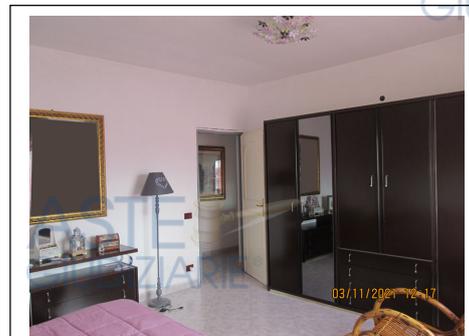


Foto 24. Camera da letto prospiciente su via Malaspina



Foto 25. Camera da letto prospettante su via Turrisi Colonna



Foto 25. Camera da letto prospettante su via Turrisi Colonna

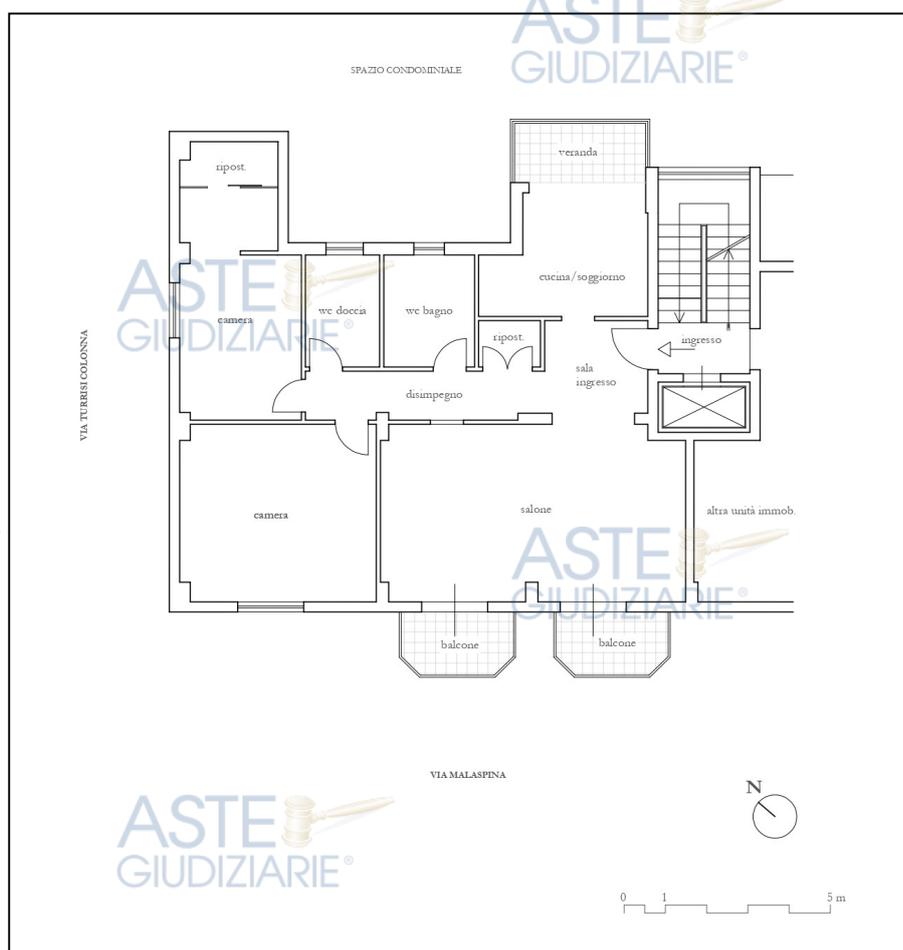


Fig. 4. Rilievo dello stato di fatto (sopralluogo del 03/11/2021)

Per quanto concerne le finiture interne, la pavimentazione di tutto l'appartamento, compresa la cucina/pranzo, è in gres porcellanato di colore chiaro. Soltanto i servizi igienici presentano una pavimentazione in ceramica differente.

Tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate in bianco eccetto le pareti dei servizi igienici che sono piastrellate in ceramica quasi per l'intera altezza e una parete della cucina anch'essa piastrellata in corrispondenza del piano cottura e dei lavabi.

Le porte dei vari ambienti sono in legno verniciate di bianco.

Gli infissi esterni, come già precisato, possiedono telai in legno douglas originari dell'epoca di costruzione su cui è montato un vetro semplice. Gli avvolgibili sono in pvc.

La zona di ingresso e i disimpegni sono dotati di controsoffitti con faretti.

L'altezza netta dell'immobile è pari a 2,85 metri circa.

Complessivamente l'unità immobiliare, non considerando la superficie dell'ampliamento del balcone verandato per il quale si dovrà procedere ad un ripristino dei luoghi ricostruendo il muro di prospetto, possiede una superficie commerciale di 126,70 mq calcolata secondo i criteri e i coefficienti di omogeneizzazione delle superfici secondarie indicati nel DPR 138/98 e di seguito riportati:

Superficie commerciale lorda

Superficie principale	122,60 mq x 1,00	122,60 mq
Superficie balcone verandato	(4,92 mq x 0,60)	2,95 mq
Superficie balconi su via Malaspina	(4,25 mq x 2) x 0,30	2,55 mq
	Totale	128,10 mq

Per quanto riguarda la dotazione impiantistica, secondo informazioni assunte in sede di sopralluogo, si precisa che l'impianto elettrico non è stato recentemente rifatto e, dunque, non risponde alle vigenti normative sulla sicurezza degli impianti.

L'originario impianto di riscaldamento centralizzato a piastre radiante non è più funzionante e, pertanto, è stato predisposto un impianto di riscaldamento autonomo con termostato da alimentare con caldaia che non è stata, tuttavia, installata.

Per la cottura cibi ci si serve di una bombola del gas mentre la produzione di acqua calda sanitaria viene garantita da uno scaldabagno ubicato nel ripostiglio.

La distribuzione dell'acqua avviene a livello condominiale.

Pertinenze

Pertinenze esclusive dell'immobile sono i balconi su via Malaspina ed il balcone verandato prospiciente su spazio interno di retrospetto.

Dotazioni condominiali

Costituiscono dotazioni comuni alle unità immobiliari del fabbricato di cui fa parte il bene pignorato l'atrio di ingresso dotato di servizio di portierato e sistema di videosorveglianza, le scale e gli ascensori condominiali e i locali tecnici ubicati al piano seminterrato nonché tutto quanto per legge o per vincolo di destinazione è considerato di proprietà, uso o consuetudine fra i condomini di uno stesso edificio, ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti del Codice Civile.

Stato di conservazione

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione.

Tuttavia, in sede di sopralluogo, la scrivente ha notato un leggero rigonfiamento della tinteggiatura nella zona basamentale della parete esterna del salone in corrispondenza di uno dei balconi su via Malaspina dovuto probabilmente ad una infiltrazione di acqua dal balcone in occasione di precipitazioni meteoriche, nonché un alone di umidità circoscritto sul soffitto dei servizi igienici in prossimità della parete che li separa. In ogni caso non sono stati osservati degradi strutturali.

In alcune porte sono assenti le cornici in legno.

Per quanto riguarda i prospetti, si rappresenta che il fronte su via Malaspina si presenta in buono stato di manutenzione mentre il fronte su via Turrisi Colonna presenta ampie parti in cui è stato ripreso l'intonaco di finitura.

Per quanto concerne l'immobile pignorato, si dovrebbe procedere con una ristrutturazione che riguardi principalmente la sostituzione degli infissi che risalgono all'epoca di costruzione dell'edificio nonché l'adeguamento degli impianti alle vigenti normative sulla sicurezza. In particolare, in merito agli impianti idrici, in sede di sopralluogo la sottoscritta ha appreso di una disfunzione dello scarico del lavabo della cucina che sembra non garantire un adeguato deflusso delle acque di scarico.

Attestato di prestazione energetica

Da una visura effettuata negli archivi telematici del Catasto Energetico dei Fabbricati consultabile sul sito internet www.cefa.catastoenergetico.regione.sicilia.it, l'immobile non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica. Pertanto, è necessario procedere alla sua elaborazione per la quale si stima un costo di circa € 350,00,00 a titolo di onorario del professionista incaricato.

3.3 QUESITO N. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto.

L'immobile è così censito al Catasto Fabbricati:

Comune di Palermo, Foglio 50, Particella 626, Sub. 82, Categoria A/2, Classe 7, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale totale 126,00 mq, Rendita € 781,14, via Malaspina n. 27, Piano 7, interno dx, scala B, intestato a [REDACTED] per l'intera proprietà 1/1.

I dati di identificazione (Comune, numero di foglio, numero di particella e numero di subalterno) risultano corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione del pignoramento.

Raffronto tra lo stato attuale e la planimetria catastale

*L'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.***

Dal confronto tra il rilievo dello stato di fatto, eseguito dalla sottoscritta in data 03/11/2021, e la planimetria catastale del 19/02/1979, emergono alcune differenze riguardanti la distribuzione dei vani nella zona cucina/pranzo, nei servizi igienici e nella camera che prospetta su via Turrisi Colonna.

Nello stato dei luoghi, infatti, risultano spostati rispetto alla planimetria catastale i tramezzi dei servizi igienici che sono stati traslati in modo tale da ampliare la superficie di uno dei bagni riducendo quella della camera prospettante su via Turrisi Colonna. In questa stanza, inoltre, è stato realizzato un ripostiglio e la finestra risulta spostata rispetto alla planimetria catastale. Tuttavia, quest'ultima modifica riguarda tutte le aperture del fronte che, infatti, sono tra loro allineate. Pertanto, è possibile che vi sia stata una variante in corso d'opera durante la costruzione del fabbricato non riportata nella planimetria catastale.

Per quanto riguarda la zona cucina/pranzo, come già precisato, è stato demolito il muro di tompanno tra il balcone e la cucina ampliando, di fatto, la superficie della stessa.

Inoltre, è stato realizzato un tramezzo all'interno della cucina in modo da ricavare un ripostiglio ed è stato aperto un varco tra cucina e sala di ingresso in modo da consentire la comunicazione diretta con il salone.

Per le modifiche sopradescritte concernenti lo spostamento dei tramezzi, la realizzazione del ripostiglio e l'apertura tra salone e cucina, non risultano essere state presentate comunicazioni opere interne ai sensi dell'art. 9 L. 37/85 né alcuna CILA, anche tardiva, così come riportato nella risposta dell'Ufficio Edilizia Privata all'istanza della scrivente inoltrata in data 16/04/2024 (all. 5.3).

Per quanto concerne la rimozione del muro di prospetto tra cucina e veranda non è stata presentata alcuna istanza di condono come comunicato a mezzo mail dall'Ufficio Condono a seguito dell'istanza presentata dalla sottoscritta in data 13/12/2023 (all. 5.4).

Per quanto riguarda la possibilità di regolarizzare le suddette modifiche, si precisa che l'intervento di demolizione del muro di prospetto tra cucina e balcone si configura come ampliamento di superficie e di volumetria e, dunque, sulla base della normativa vigente, non risulta sanabile. Pertanto, si deve prevedere il ripristino dello stato dei luoghi ricostruendo il muro e ricollocando in situ l'infisso. Per il ripristino dello stato dei luoghi si stima una spesa orientativa di € 3.200,00, escluso IVA ed eventuali competenze professionali del tecnico incaricato della direzione lavori e ulteriori richieste dell'impresa.

Per quanto riguarda le modifiche nella distribuzione dei tramezzi interni, si può procedere, dopo aver ripristinato il muro di prospetto e l'infisso della cucina come sopra indicato, alla presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori (CIL) tardiva, corrispondendo al Comune di Palermo l'importo di € 1.000,00 a titolo di sanzione amministrativa nonché € 150,00 per diritti fissi di istruttoria.

Per quanto concerne la veranda, a seguito del ripristino sopra descritto, è possibile prevedere la regolarizzazione a posteriori ai sensi dell'art. 20 della L. R. 4/2003 corrispondendo al Comune l'importo di € 132,00 (€ 25,00 per ogni metro quadrato di superficie chiusa a veranda) nonché l'importo di € 150,00 a titolo di diritti fissi di istruttoria.

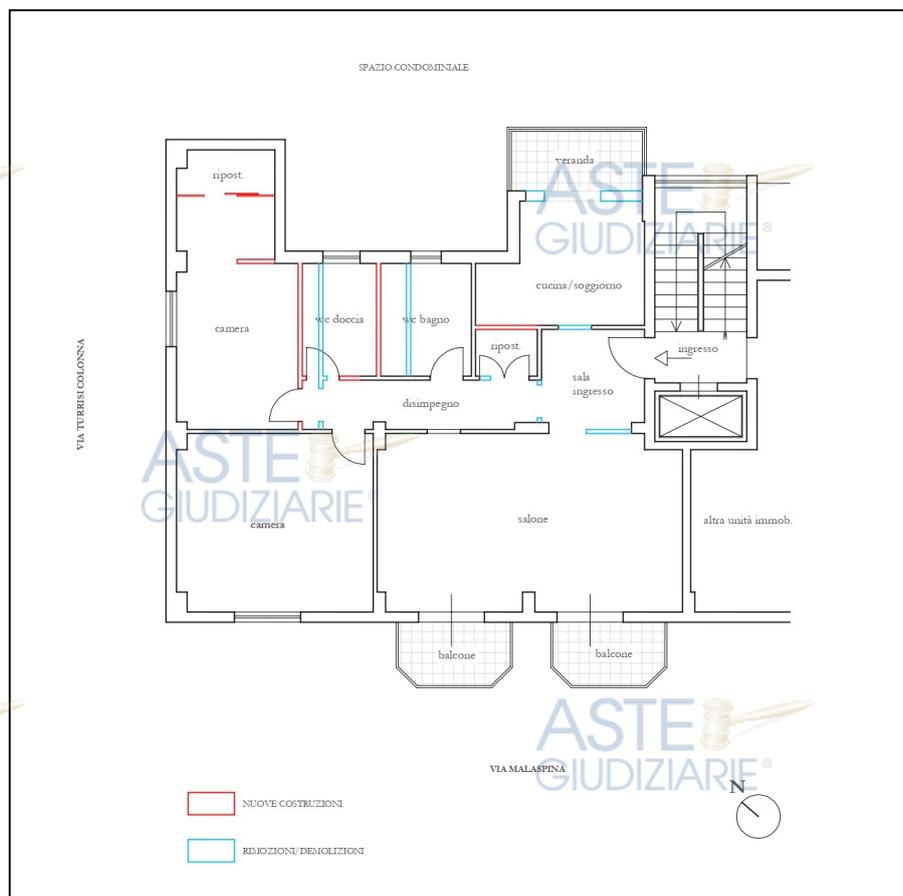


Fig. 5. Schema comparativo tra stato di fatto e planimetria catastale con modifiche indicate in rosso (nuove costruzioni) e azzurro (rimozioni)

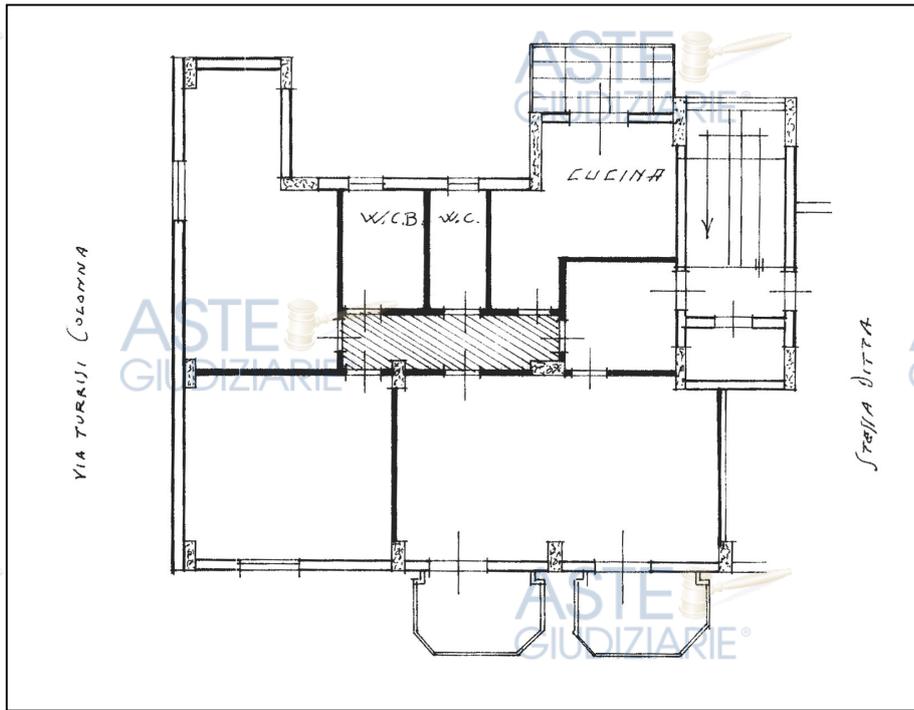


Fig. 6- Estratto planimetria catastale del 19/02/1979

Raffronto tra la planimetria catastale e i grafici di progetto allegati alla concessione edilizia in variante

La pianta rappresentata nella planimetria catastale di impianto del 19/02/1979 (fig. 6) corrisponde alla pianta riportata nei grafici di progetto allegati alla concessione edilizia in variante n. 1612 del 16/02/1979 e approvati dalla C.E. nella seduta del 28/12/1978 (fig. 7).

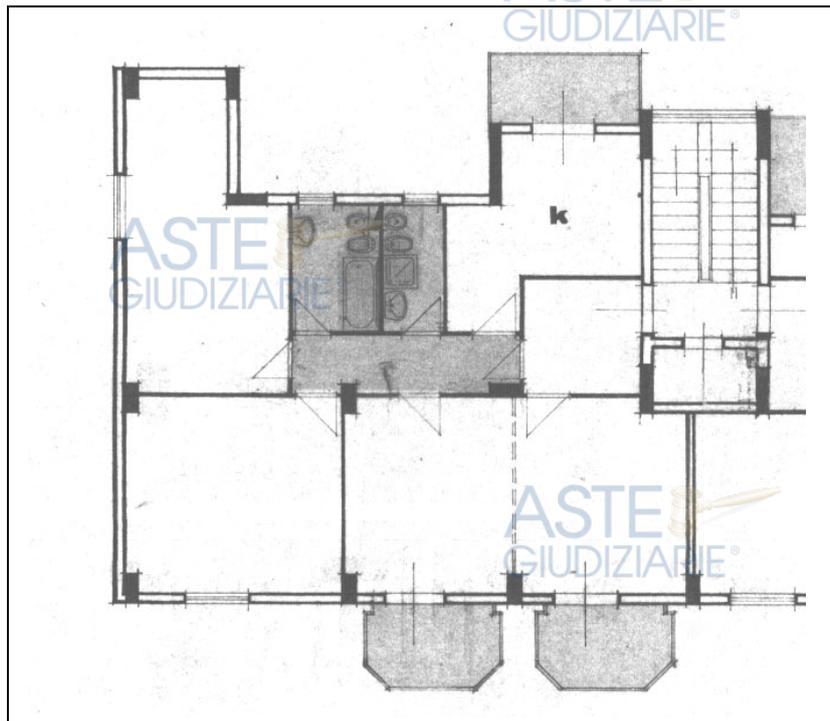


Fig. 7 - Estratto planimetria di progetto allegata alla concessione edilizia in variante del 1979

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

LOTTO N. 3

- **Piena e intera proprietà di un appartamento sito in Palermo**, via Malaspina n. 27, piano settimo, int. dx, scala B
- censita al **Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al fg. 50, p.lla 626, sub 82, categoria A/2**
- Composta da: ingresso principale su saletta, salone pari a due vani, zona cucina/pranzo con balcone verandato, disimpegno, due camere, servizio igienico con vasca, servizio igienico con doccia, ripostiglio, balconi su via Malaspina. Il tutto per una superficie commerciale di 128,00 mq;
- confinante a nord-ovest con la via Turrisi Colonna; a sud-ovest con la via Malaspina; a sud-est con altro appartamento complanare del fabbricato di via Malaspina n. 27 e a nord-est con spazio interno di retrospetto
- lo stato dei luoghi presenta alcune difformità rispetto alla planimetria catastale di impianto del 1979 consistenti nello spostamento di alcuni tramezzi interni e in un ampliamento della cucina con annessione del balcone verandato effettuata tramite demolizione del muro di prospetto. Si precisa che l'ampliamento della cucina non è sanabile e, pertanto, deve essere ripristinato lo stato dei luoghi tramite realizzazione del muro di prospetto e ricollocazione dell'infisso. Sono, invece, regolarizzabili a posteriori lo spostamento dei tramezzi interni e la chiusura a veranda del balcone della cucina tramite CILA tardiva da presentare al Comune di Palermo
- l'edificio di cui fa parte l'immobile è stato edificato giusta licenza edilizia n. 974 del 24/09/1976 e successive concessioni in variante n. 1352 del 18/07/1978 e n. 1612 del 12/02/1979 ed ha ottenuto il certificato di abitabilità n. 10358 del 31/05/1979.

PREZZO A BASE D'ASTA:

Valore immobile pignorato da porre a base d'asta: **€ 213.000,00**

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

Per quanto concerne la storia del dominio nel ventennio si precisa che al debitore [REDACTED] il bene è pervenuto per l'intera proprietà da potere di [REDACTED] e [REDACTED], coniugi in regime di comunione legale dei beni, in virtù di atto di compravendita del 17/12/1992 ai rogiti

del Notaio Salvatore Diliberto, rep. 20781, trascritto nei PP.RR.II. di Palermo il 19/12/1992 ai nn. 52560/37751

Ai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] era pervenuto da potere della [REDACTED] [REDACTED], per averlo acquistato giusto atto di compravendita del 18/01/1980 ai rogiti del Notaio Enrico Mirto, trascritto nei PP.RR.II. di Palermo il 14/02/1980 ai nn. 6308/5195.

3.6 QUESITO N. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Il fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di pignoramento è stato edificato in virtù di licenza edilizia n. 974 del 24/09/1976 e successive concessioni in variante n. 1352 del 18/07/1978 e n. 1612 del 12/02/1979 rilasciate alla [REDACTED] (all. 5.5).

Per il fabbricato è stato rilasciato il certificato di abitabilità n. 10358 del 31/05/1979 (all. 5.6).

Per quanto concerne il confronto tra la pianta dell'elaborato grafico di progetto allegato all'ultima variante n. 1612 del 12/02/1979 (all. 5.7), la planimetria catastale del 19/02/1979 e lo stato dei luoghi, si è già detto nei precedenti paragrafi che sussistono delle difformità rispetto a quanto riscontrato in sede di sopralluogo consistenti nello spostamento di alcuni tramezzi interni e nella demolizione del muro esterno del retro prospetto e annessione del balcone/veranda alla superficie della cucina.

Quest'ultima modifica (demolizione del muro di tompagno e ampliamento della cucina con annessione del balcone/veranda) non è suscettibile di regolarizzazione e, dunque, si deve prevedere il ripristino della originaria configurazione come riportato nel grafico di progetto dell'ultima variante del 1979 e nella coeva planimetria catastale.

Per quanto concerne le altre modifiche relative al diverso assetto di alcuni tramezzi interni e alla chiusura a veranda del balcone della cucina, è possibile prevedere, a seguito del ripristino del muro di retro-prospetto e dell'infitto tra cucina e balcone, la presentazione di una CILA tardiva e di una comunicazione di chiusura a veranda ai sensi dell'art. 20 della L. R. 4/2003.

Per la CILA tardiva è necessario corrispondere al Comune di Palermo la somma di **€ 1.000,00** a titolo di sanzione amministrativa ed **€ 150,00** per diritti fissi di istruttoria.

Per la comunicazione di chiusura a veranda art. 20 L.R. 4/2003 bisogna corrispondere l'importo di **€ 132,00** (€ 25,00 per ogni metro quadrato di superficie chiusa a veranda) e la somma di **€ 150,00** per diritti fissi di istruttoria.

A tutte le spese come sopra riportate, dovrà aggiungersi il costo del ripristino dello stato dei luoghi che è pari a circa **€ 3.200,00** come indicato al paragrafo 3.3 nonché il compenso del professionista incaricato per la redazione della CILA e dell'art. 20 L.R. 4/2003.

Tale compenso si stima orientativamente in **€ 2.000,00** salvo ulteriori richieste del professionista.

Infine, dovrebbe essere effettuato un aggiornamento catastale presentando un DOCFA per il quale si stima una spesa di € 500,00 a titolo di onorario del tecnico incaricato e di € 50,00 per tributi speciali catastali.

In conclusione, le spese per la regolarizzazione edilizia e urbanistica dell'immobile, salvo conguaglio da parte degli uffici competenti e ulteriori richieste del professionista incaricato, ammontano, in totale, a circa € 7.200,00 come di seguito indicato.

SPESE PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA:

- Ripristino muro e infisso cucina/veranda	€ 3.200,00
- CILA tardiva	€ 1.150,00
- art. 20 L.R. 4/2003 per regolarizzazione veranda	€ 282,00
- tributi speciali presentazione DOCFA	€ 50,00
- Onorario orientativo professionista per CILA tardiva, art. 20 L.R. 4/2003 e per DOCFA	€ 2.500,00
	€ 7.182,00

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

All'atto del sopralluogo del 03/11/2021 l'immobile risultava abitato dal debitore e dalla sua famiglia.

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

FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Per quanto concerne gli oneri di natura urbanistica gravanti sul bene si evidenzia che dalla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato alla scrivente il 23/03/2023 l'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato insiste su particella 626 ricadente in zona territoriale omogenea B0a.

"Le zone B comprendono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A in cui l'indice di densità territoriale di ciascuna zona enucleata non sia inferiore ad 1,54 mc/mq e sono ulteriormente distinte nelle zone:

a) B0a: comprendono le parti di territorio contigue alle zone A2 del centro urbano della città di Palermo, delle quali ripropongono e proseguono l'impianto urbanistico" ...omissis... (art. 6, comma 1 lett. a) delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG).

Ad esclusione degli edifici classificati netto storico, nelle zone B0 "... gli interventi ammessi sono quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia. La demolizione e ricostruzione e la nuova edificazione è ammessa nel rispetto degli allineamenti stradali

esistenti, con i distacchi stabiliti dall'art. 8 comma 3 sub. d) ed e) o in aderenza e nei limiti di densità della Z.T.O. nella quale l'area ricade (art. 7, comma 1 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG).

Per quanto riguarda il regime vincolistico, il Certificato di destinazione Urbanistica non riporta alcun vincolo.

Per quanto concerne gli oneri di natura condominiale, si rappresenta che in data 20/06/2023 la sottoscritta ha inviato una raccomandata a/r all'amministratore pro-tempore del Condominio ■■■■■ chiedendo di conoscere l'importo di eventuali oneri condominiali insoluti gravanti sull'immobile, con particolare riferimento agli oneri delle ultime due annualità, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (spese ordinarie) relative all'immobile nonché di essere informata sull'eventuale esistenza di spese straordinarie già deliberate, non ancora scadute, e sul relativo importo a carico dell'immobile. Inoltre, ha richiesto copia del regolamento di condominio e degli ultimi bilanci condominiali

Con pec del 04/07/2023 l'amministratore ha risposto fornendo la documentazione richiesta dalla quale si desume che il debito del sig. ■■■■■ ammonta, fino al maggio 2023, ad € 61.958,96 a partire da un saldo al 31/12/2021 pari a € 59.265,19. L'amministratore precisa, altresì, che nell'assemblea del 26-6-2017 sono stati appaltati dei lavori straordinari con l'approvazione del computo metrico pari ad € 15.533,22 + iva, lavori non ancora eseguiti alla data della pec del 04/07/2023 (all. 8).

In ogni caso rimarrebbero a carico dell'acquirente esclusivamente le spese relative alle ultime due annualità (anno in corso e anno precedente all'aggiudicazione) ai sensi dell'art. 63, comma 4, delle Disposizioni Attuative del Codice Civile.

Dalla relazione notarile ipocatastale allegata agli atti della procedura esecutiva e dall'elenco sintetico delle formalità per immobile estratto dalla scrivente sul portale sister dell'Agenzia delle Entrate, non si rilevano domande giudiziali, provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale o altre trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile in oggetto (all. 7).

Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso dell'immobile (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.).

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Dalla relazione notarile ipocatastale agli atti e dall'elenco sintetico delle formalità per immobile e per soggetto estratto dalla scrivente, si evince l'esistenza delle seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sul bene in oggetto che saranno cancellate nel contesto della procedura:

n. 3 iscrizioni:

- ipoteca volontaria iscritta il 19/12/1992 ai nn. 7775/37751 nascente da atto di mutuo stipulato in data 17/12/1992, rep. 20781, Notaio Salvatore Di Liberto, a favore di Sicilcassa S.p.A. contro [REDACTED] gravante sul bene pignorato (ipoteca rinnovata il 29/11/2012 ai nn. 52118/4722)
- ipoteca legale iscritta il 17/01/2005 ai nn. 2685/1037 derivante da atto pubblico amministrativo a favore di Montepaschi Serit Servizio Riscossione tributi S.p.A. contro [REDACTED] gravante su tutti i beni pignorati.
- ipoteca legale iscritta il 13/11/2007 ai nn. 73416/18182 derivante da atto amministrativo a favore di Serit Sicilia S.p.A. Agente della Riscossione contro [REDACTED] gravante su tutti i beni pignorati.

n. 3 trascrizioni:

- atto esecutivo o cautelare derivante da ordinanza di sequestro conservativo del 31/10/2000 trascritta il 16711/2000 ai nn. 43873/323002 a favore della [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED] gravante su tutti i beni del pignoramento
- domanda di annotazione di sentenza di condanna esecutiva trascritta in data 15/09/2010 ai nn. 49673/6545 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED]
- verbale di pignoramento trascritto in data 22/06/2011 ai nn. 31634/22598 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED]

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

L'immobile pignorato non ricade su suolo demaniale.

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

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello e uso civico.

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

In sede di sopralluogo del 24/09/2024 il debitore ha fatto presente che le spese mensili condominiali ammontano a circa € 200,00.

Dalla certificazione notarile agli atti non emergono formalità riguardanti procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

3.12 QUESITO N. 12: procedere alla valutazione dei beni

Per la determinazione del più probabile valore di mercato la scrivente ha ritenuto opportuno adottare il metodo *sintetico comparativo* basato sul confronto tra l'immobile oggetto di valutazione e immobili aventi caratteristiche simili e ricadenti nella stessa zona territoriale dei quali siano noti i prezzi di mercato.

Quale valore di base per il processo estimativo del bene la sottoscritta ha tenuto in considerazione quello ottenuto dalla media dei valori massimi e minimi forniti dalla banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio. L'OMI, sulla base di numerose indagini di mercato e degli elementi forniti dagli operatori del settore, riporta semestralmente il valore massimo ed il valore minimo di mercato rilevati per ogni zona territoriale e per diverse tipologie di immobili in "normale stato di conservazione". Partendo dal valore medio desunto dall'OMI, si procede, poi, al confronto con i valori medi di mercato di immobili simili quotati da altri operatori del settore nonché da agenzie immobiliari della rete nazionale e da agenzie immobiliari della zona. Il valore medio dell'OMI viene, dunque, variato in funzione di alcuni coefficienti correttivi che tengono conto delle caratteristiche proprie del bene e del fabbricato nel suo insieme, quali la vetustà e la tipologia strutturale, lo stato di conservazione e manutenzione, il grado di rifinitura, le dotazioni impiantistiche, l'esposizione, le caratteristiche di posizione e destinazione del tessuto urbano in cui è ubicato, la presenza di infrastrutture e servizi. In sintesi, vengono tenuti in considerazione tutti quei fattori tali da determinare una variazione, più o meno sensibile, del valore del bene oggetto della valutazione rispetto ad immobili simili che rivestono carattere di ordinarietà.

Per il secondo semestre 2023, il valore medio attribuito dall'OMI ad immobili di tipologia simile a quello in esame (abitazioni di tipo civile) in normale stato di conservazione, ubicati nella medesima zona omogenea Semicentrale/Sciuti - Notarbartolo - Villabianca - De Gasperi - Giotto - Nebrodi - Galilei, è pari a € 1.675,00 per metro quadrato (minimo €/mq 1.400,00, massimo €/mq 1.950,00).

Partendo dal suddetto valore medio si procede nella stima applicando dei coefficienti correttivi variabili in relazione alle caratteristiche estrinseche (zona o quartiere, edificio) e alle caratteristiche intrinseche dell'abitazione. Tali coefficienti, moltiplicati tra loro, forniranno, alla fine del processo, un unico coefficiente globale di svalutazione o rivalutazione che, moltiplicato per il valore unitario medio di € 1.675,00/mq, permetterà di ottenere il valore unitario corretto dell'immobile oggetto di stima.

Si precisa che i coefficienti adoperati nel processo di stima, così come il metodo utilizzato, sono tratti dal testo "*Stima degli immobili*" di Graziano Castello, ed. Flaccovio, gennaio 2007.

Di seguito si riportano le tabelle che esprimono le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene con i rispettivi coefficienti correttivi applicati.

COEFFICIENTE ZONA O QUARTIERE: 1,40

DETERMINAZIONE DEL COEFF. POSIZIONALE DELLA ZONA	
Indica un giudizio di centralità	Coefficiente centralità
tra m 301 e m 500	1,05
Indica un giudizio di vicinanza	Coefficiente vicinanza
tra m 100 e m 500	1,00
Coefficiente posizionale della zona (X ₁)	
1,05	

COEFFICIENTE FUNZIONALE DELLA ZONA (PARTE 1^)	
A basso impatto ambientale	
Dotazione Secondaria <input checked="" type="checkbox"/> Scuole 1,05 <input checked="" type="checkbox"/> Giardini 1,08 <input checked="" type="checkbox"/> Linee di autobus 1,00 <input checked="" type="checkbox"/> Stazione ferroviaria 1,05 <input checked="" type="checkbox"/> Metropolitana 1,05 <input checked="" type="checkbox"/> Musei 1,03 <input checked="" type="checkbox"/> Uffici pubblici 1,08 <input type="checkbox"/> Posto di polizia 1,00	Dotazione Primaria <input checked="" type="checkbox"/> Fognatura 1,00 <input checked="" type="checkbox"/> Adduzione idrica 1,00 <input checked="" type="checkbox"/> Linea elettrica 1,00 <input checked="" type="checkbox"/> Telefono 1,00 <input checked="" type="checkbox"/> Gas 1,00
Dotazione Terziaria <input checked="" type="checkbox"/> Supermercati 1,05 <input type="checkbox"/> Impianti sportivi 1,00 <input checked="" type="checkbox"/> Cinema e teatri 1,03 <input type="checkbox"/> Circoli e ritrovi 1,00	

COEFFICIENTE FUNZIONALE DELLA ZONA (PARTE 2^)	
Ad alto impatto ambientale	
Dotazione primaria <input type="checkbox"/> Tralicci elettrici 1,00 <input type="checkbox"/> Depuratori 1,00 <input type="checkbox"/> Centrali di energia 1,00 <input type="checkbox"/> Cimiteri 1,00	Dotazione terziaria <input checked="" type="checkbox"/> Discoteche 1,00 <input type="checkbox"/> Stadio 1,00 <input type="checkbox"/> Industrie 1,00
Dotazione secondaria <input checked="" type="checkbox"/> Binari ferroviari 0,90 <input checked="" type="checkbox"/> Ospedali 0,95 <input type="checkbox"/> Aeroporti 1,00 <input type="checkbox"/> Carceri 1,00	
Coefficiente funzionale a basso impatto	
1,50	
Coefficiente funzionale ad alto impatto	
0,86	
Coefficiente funzionale della zona (X ₂)	
1,29	

COEFFICIENTE ESTETICO DELLA ZONA

Indica per ogni voce cliccando nel campo

Presenza elementi estetici di visuale			Coefficiente di visuale
<input type="checkbox"/> No	Elemento naturale predominante	1,00	1,02
<input type="checkbox"/> No	Panoramicità	1,00	
<input type="checkbox"/> No	Elemento artificiale predominante	1,02	
Presenza elementi estetici di fruizione			Coefficiente di fruizione
<input type="checkbox"/> No	Parco	1,00	1,02
<input type="checkbox"/> No	Scorci caratteristici	1,00	
<input type="checkbox"/> No	Attraversamenti artificiali	1,02	
			Coefficiente estetico della zona (X₃)
			1,04

COEFFICIENTE SOCIALE DELLA ZONA

Attenzione a verificare la correlazione tra i dati precisi

Dati relativi al movimento della popolazione		Andamento della popolazione
Popolazione della zona tre anni prima della stima		0,00
1	Popolazione della zona due anni prima della stima	
1	Popolazione della zona nell'anno precedente alla stima	
Dati relativi ai reati commessi nella zona <th>Andamento dei reati</th>		Andamento dei reati
Reati commessi nella zona tre anni prima della stima		0,00
1	Reati commessi nella zona due anni prima della stima	
1	Reati commessi nella zona nell'anno precedente alla stima	
		Coefficiente sociale della zona (X₄)
		1,00

DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE DELLA ZONA

Coefficiente posizionale della zona (X ₁)	Coefficiente funzionale della zona (X ₂)
1,05	1,29
Coefficiente estetico della zona (X ₃)	Coefficiente sociale della zona (X ₄)
1,04	1,00
Coefficiente (X) globale della zona dell'immobile	
1,40	

COEFFICIENTE EDIFICIO: 0,90

COEFFICIENTE FUNZIONALE DELL'EDIFICIO

Impianto elettrico <input checked="" type="radio"/> Sì <input type="radio"/> No Impianto idraulico <input checked="" type="radio"/> Sì <input type="radio"/> No Impianto del gas <input checked="" type="radio"/> Sì <input type="radio"/> No Impianto del telefono <input checked="" type="radio"/> Sì <input type="radio"/> No Impianto del citofono <input checked="" type="radio"/> Sì <input type="radio"/> No Impianto ascensore <input checked="" type="radio"/> Sì <input type="radio"/> No Impianto di riscaldamento <input type="radio"/> Sì <input checked="" type="radio"/> No Impianto di condizionamento <input type="radio"/> Sì <input checked="" type="radio"/> No Piscina <input type="radio"/> Sì <input checked="" type="radio"/> No Palestra <input type="radio"/> Sì <input checked="" type="radio"/> No Campi da tennis <input type="radio"/> Sì <input checked="" type="radio"/> No Campo da golf <input type="radio"/> Sì <input checked="" type="radio"/> No Giardino privato <input type="radio"/> Sì <input checked="" type="radio"/> No	Domande specifiche sugli impianti Piani Edificio: <input type="text" value="Superiore ai tre"/> Autonomo? <input type="text" value="Autonomo"/> Autonomo? <input type="text" value="Autonomo"/> Coefficiente funzionale dell'edificio (Y₁) <input type="text" value="0,94"/>
--	---

COEFFICIENTE ESTETICO DELL'EDIFICIO	
Facciata	Mediocre
	Decor di facciata
Atrio condominiale	Mediocre
	Scala Condominiale
Accessi alle abitazioni	Mediocre
	Portone edificio
Portoncini appartamenti	Mediocre
	Qualità architettonica
Progettista	Mediocre
Coefficiente estetico dell'edificio (Y ₂)	
0,94	

COEFFICIENTE SOCIALE DELL'EDIFICIO	
Portiere	<input checked="" type="radio"/> Sì <input type="radio"/> No
Portone d'ingresso sempre chiuso	<input checked="" type="radio"/> Sì <input type="radio"/> No
Telecamera a circuito chiuso	<input checked="" type="radio"/> Sì <input type="radio"/> No
Videocitofono	<input type="radio"/> Sì <input checked="" type="radio"/> No
Recinzione proprietà condominiale	<input type="radio"/> Sì <input type="radio"/> No
Riunioni condominiale serene	<input type="radio"/> Sì <input type="radio"/> No
Silenzio nelle ore notturne	<input type="radio"/> Sì <input type="radio"/> No
Cause penali o civili tra condomini	<input type="radio"/> Sì <input type="radio"/> No
Cause civili del condominio con terzi	<input type="radio"/> Sì <input type="radio"/> No
Stesso amministratore da oltre 10 anni	<input type="radio"/> Sì <input type="radio"/> No
Coefficiente sociale dell'edificio (Y ₃)	
1,11	

Indica per ogni voce la presenza cliccando sul sì o sul no

In caso di casa indipendente, valutare i parametri rispetto all'intorno immediato. Se isolata, trascurare la pagina.

COEFFICIENTE DI CONSERVAZIONE EDIFICIO (1^PARTE)	
Conservazione Scale	
Tinteggiatura	Intervento minimo
Gradini	Intervento minimo
Atrio	Intervento minimo
Infissi scale	Intervento minimo
Altre minori	Intervento minimo
Conservazione Facciate	
Ponteggi	Intervento parziale
Dem. intonachi	Intervento parziale
Tinteggiature	Intervento parziale
Rifare intonachi	Intervento parziale
Vernice infissi	Intervento parziale
Altre minori	
Conservazione Tetto piano	
Rim. pavimento	Intervento minimo
Rif. pendenze	Intervento minimo
Rif. pavimento	Intervento minimo
Grondaie e pl.	Intervento minimo
Posa guaine	Intervento minimo
Altre minori	

Indicare sempre un intervento per ogni voce, anche se non immediatamente necessario occorre prevedere un intervento minimo

COEFFICIENTE DI CONSERVAZIONE EDIFICIO (2^PARTE)	
Conservazione Tetto a falde	
Rim. tegole	
Rif. orditura	
Rif. tegole	
Grondaie e pl	
Altre minori	
Conservazione Facciate	
Distacchi	Intervento parziale
Fondazioni	
Cedimenti	
Conservazione Parti comuni	
Op. varie	
Coefficiente di conservazione dell'edificio (Y ₄)	
0,92	

DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE DELL'EDIFICIO

Coefficiente funzionale dell'edificio (Y ₁)	Coefficiente estetico dell'edificio (Y ₂)
0,94	0,94
Coefficiente sociale dell'edificio (Y ₃)	Coefficiente di conservazione edificio (Y ₄)
1,11	0,92
Coefficiente (Y) globale dell'edificio dell'immobile	
0,90	

COEFFICIENTE ABITAZIONE: 0,85

COEFFICIENTE FUNZIONALE DELL'ABITAZIONE

Esprimi per ogni voce un giudizio cliccando nella casella corrispondente
Consigli su come scegliere i valori

Illuminazione	Buona	Ventilazione	Buona
Insolazione	Normale	Dimensione ambienti	Buona
Disposizione ambienti	Buona	Mancanza zone morte	Ottima
Ambienti di deposito	Normale	Qualità servizi	Buona
Qualità cucina	Normale		

Prosegui la stima

Coefficiente funzionale abitazione (Z₁)
1,74

COEFFICIENTE ESTETICO DELL'ABITAZIONE

Esprimi per ogni voce un giudizio nella casella corrispondente

Portone d'ingresso	Normale	Coefficiente estetico dell'abitazione 1,00
Porte interne	Normale	
Tinteggiature e decori	Normale	
Pavimenti	Normale	
Piastrelle pareti W.C.	Normale	
Piastrelle pareti cucina	Normale	
Rubinetteria	Normale	
Finestre	Normale	
Scuri	Normale	
Placche elettriche	Normale	
Altre finiture minori	Normale	

COEFFICIENTE POSIZIONALE DELL'ABITAZIONE

Piano in edifici con ascensore (quelli senza sono già stati valutati)

Settimo

Affaccio (indicare la prevalenza ambienti o la zona giorno)

Panorama

Coefficiente posizionale dell'abitazione (Z₃)
1,17

COEFFICIENTE DIMENSIONALE ABITAZIONE

Il programma riporta automaticamente la s indicata precedente

La superficie commerciale dell'alloggio è 122,6 metri quadrati

Sotto mq 40,00				1,25
Tra i mq 41,00	e i	mq 60,00		1,20
Tra i mq 61,00	e i	mq 80,00		1,10
Tra i mq 81,00	e i	mq 100,00		1,00
Tra i mq 101,00	e i	mq 120,00		0,95
Tra i mq 121,00	e i	mq 150,00		0,90
Tra i mq 151,00	e i	mq 180,00		0,85
Oltre mq 180,00				0,80

Coefficiente dimensionale dell'abitazione (Z₄)

0,90

COEFFICIENTE DI CONSERVAZIONE DELL'ABITAZIONE

Esprim dell'int neces

Demolizioni		Num. stanze
Pareti	<input type="radio"/> Sì <input checked="" type="radio"/> No	
Pavimenti	<input checked="" type="radio"/> Sì <input type="radio"/> No	2
Rivestimenti	<input checked="" type="radio"/> Sì <input type="radio"/> No	2
Intonachi	<input checked="" type="radio"/> Sì <input type="radio"/> No	1
Rimozioni	<input checked="" type="radio"/> Sì <input type="radio"/> No	2

Rifacimenti		Num. stanze
Pareti	<input type="radio"/> Sì <input checked="" type="radio"/> No	
Pavimenti	<input checked="" type="radio"/> Sì <input type="radio"/> No	2
Rivestimenti	<input checked="" type="radio"/> Sì <input type="radio"/> No	2
Intonachi	<input checked="" type="radio"/> Sì <input type="radio"/> No	1
Tinteggiature	<input checked="" type="radio"/> Sì <input type="radio"/> No	7
Finestre	<input type="radio"/> Sì <input checked="" type="radio"/> No	
Porte	<input type="radio"/> Sì <input checked="" type="radio"/> No	
Op. speciali	<input type="radio"/> Sì <input checked="" type="radio"/> No	

Impiantistica		Num. punti
Elettrico	<input checked="" type="radio"/> Sì <input type="radio"/> No	100
Idraulico	<input checked="" type="radio"/> Sì <input type="radio"/> No	3

		Num. stanze
Riscald. nto	<input checked="" type="radio"/> Sì <input type="radio"/> No	7
Idrosanitario	<input checked="" type="radio"/> Sì <input type="radio"/> No	3
Fognario	<input type="radio"/> Sì <input checked="" type="radio"/> No	

Coefficiente di conservazione abitazione (Z₅)

0,47

DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE DELL'ABITAZIONE

Coefficiente funzionale dell'abitazione (Z ₁)	1,74	Coefficiente estetico dell'abitazione (Z ₂)	1,00
Coefficiente posizionale dell'abitazione (Z ₃)	1,17	Coefficiente dimensionale dell'abitazione (Z ₄)	0,90
Coefficiente di conservazione abitazione (Z ₅)	0,47		

Coefficiente (Z) globale dell'abitazione

0,85

COEFFICIENTE RIASSUNTIVO di svalutazione/rivalutazione dell'immobile: 1,08

RIASSUNTIVO DEI COEFFICIENTI

Coefficiente complessivo della zona (X)	1,40
Coefficiente complessivo dell'edificio (Y)	0,90
Coefficiente complessivo dell'appartamento (Z)	0,85

Coefficiente globale di svalutazione/rivalutazione abitazione

1,08

Moltiplicando, dunque, il coefficiente riassuntivo di 1,08 con il valore unitario medio OMI pari a € 1.675,00, si ottiene il **valore unitario medio corretto** pari a **€ 1.809,00/mq**.

Il suddetto valore unitario, moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile, pari a 128,000 mq restituisce il seguente:

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE:

€/mq 1.809,00 x 128,10 mq = € 231.732,90 arrotondato a **€ 231.700,00**

Tale valore è stato confrontato con i prezzi di vendita di immobili aventi caratteristiche simili a quello in oggetto trasferiti dal 08/09/2022 al 08/09/2024, i cui atti di compravendita sono stati estratti dal portale www.stimatrixcity.it. La verifica dei potenziali è stata condotta sullo stock immobiliare delle abitazioni di categoria A/2 e A/3 sul foglio di mappa n. 50, 51, 44.

La ricerca ha permesso di estrarre alcuni atti di compravendita tra cui, in particolare, un atto di compravendita di un appartamento situato proprio nell'edificio di via Malaspina n. 27, scala B, sesto piano, categoria A/2.

- Atto rep. 4770, rogato dal notaio Diego Giannola il 28/06/2024. Dalla lettura dell'atto si desume che le caratteristiche, la consistenza dell'immobile compravenduto e la rendita catastale sono analoghe a quelle dell'immobile oggetto di pignoramento. La superficie catastale totale dell'immobile è 127,00 mq. Dalla lettura dell'Attestato di Prestazione Energetica allegato all'atto di compravendita emerge che l'immobile appartiene alla classe energetica "E", il riscaldamento invernale è assente e la produzione di acqua calda sanitaria è affidata ad un boiler elettrico. Il prezzo di vendita è stato pattuito in € 230.000,00 pari a circa €/mq 1.811,00.

Il prezzo unitario suddetto è in linea con il valore unitario di €/mq 1.809,00 ottenuto per il bene pignorato con il processo di stima in precedenza descritto.

Dal valore di stima di € 231.700,00 è necessario, tuttavia, detrarre le spese per la regolarizzazione edilizia e catastale pari a circa 7.200,00 alle quali deve aggiungersi il costo della redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica stimato in € 350,00, per un totale di spesa di circa 7.550,00 salvo conguaglio da parte degli uffici competenti e salvo ulteriori richieste delle imprese e dei tecnici incaricati della regolarizzazione edilizia e della redazione dell'APE.

Si avrà, pertanto: € 231.700,00 - € 7.550,00 = **€ 224.150,00**

Infine, considerato che lo scopo della presente valutazione è la vendita forzata dell'immobile tramite asta giudiziaria, dovrà applicarsi un deprezzamento che tenga conto delle differenze di acquisto rispetto ad un bene negoziato nel libero mercato, ciò in considerazione della eventuale mancata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, delle riduzioni di valore del bene che possono intervenire tra la data di stima e quella di aggiudicazione per le oscillazioni del mercato immobiliare o per deterioramento dell'immobile. Si ritiene di potere applicare una riduzione pari al 5% del valore di mercato del bene.

IL VALORE DELL'IMMOBILE DA PORRE A BASE D'ASTA sarà dunque:

€ 224.150,00 – 5% = € 212.942,00 arrotondato a **€ 213.000,00 (Euro Duecentotredicimila/00)**

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

L'immobile è stato pignorato per la intera proprietà.

4. INDICE ALLEGATI

1. Decreto di nomina dell'esperto stimatore
2. Verbali di sopralluogo - accessi congiunti custode ed esperto

3. Documentazione catastale

- 3.1 Estratto di mappa
- 3.2 Visura storica del Catasto Terreni del foglio 50, p.lla 626
- 3.3 Visura storica del Catasto Fabbricati del foglio 50, p.lla 626, sub. 82
- 3.4 Planimetria catastale del bene

4. Elaborati prodotti dall'esperto

- 4.1 Elaborati grafici:
 - TAV. 1. Rilievo dello stato di fatto in scala 1:100
 - TAV. 2. Schema comparativo tra stato di fatto e planimetria catastale in scala 1:100
- 4.2 Documentazione fotografica prodotta dall'esperto

5. Documentazione urbanistica ed edilizia

- 5.1 Certificato di Destinazione Urbanistica

- 5.2 Istanza mail per rilascio Certificato Destinazione Urbanistica e risposta ufficio
- 5.3 Istanze di accesso agli atti del 20/01/2022, 13/12/2023 e 16/04/2024 inoltrate al Settore Edilizia Privata del Comune di Palermo e risposte dell'ufficio
- 5.4 Istanza pec di accesso atti inoltrata al Settore Condono del Comune di Palermo il 13/12/2023 e risposta dell'ufficio
- 5.5 Copia licenza edilizia n. 974 del 24/09/1976 e successive concessioni in variante n. 1352 del 18/07/1978 e n. 1612 del 12/02/1979
- 5.6 Copia del certificato di abitabilità n. 10358 del 31/05/1979
- 5.7 Copie elaborati grafici di progetto allegati alla concessione edilizia in variante n. 1612 del 12/02/1979
- 5.8 Copia atto di provenienza del 27/12/1973 dell'area su cui è stato costruito il fabbricato di via Malaspina n. 27, estratto dal fascicolo edilizio

6. Titolo di proprietà dell'immobile estratto dal fascicolo telematico (atto di compravendita del 17/12/1992, Notaio Salvatore Diliberto, rep. 20781, trascritto nei PP.RR.II. di Palermo il 19/12/1992 ai nn. 52560/37751) e nota trascrizione
7. Ispezioni ipotecarie effettuate su portale telematico dell'Agenzia delle Entrate (elenco sintetico formalità per immobile e soggetto e note trascrizioni)

8. Raccomandata a/r inviata all'amministratore pro-tempore del condominio di via Malaspina n. 27, cartolina di ritorno e pec di risposta
9. Regolamento di condominio di via Malaspina n. 27 fornito dall'amministratore pro-tempore
10. Quotazioni OMI secondo semestre 2023 zona Semicentrale/Sciuti - Notarbartolo - Villabianca - De Gasperi - Giotto - Nebrodi - Galilei relative ad immobili a destinazione residenziale

In ottemperanza all'incarico ricevuto la sottoscritta resta sempre a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

Palermo, 13/09/2024

L'esperto stimatore

Arch. Daniela Carollo