

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.ES. N. 62/2022
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. F. MINUTOLI

CREDITORE PROCEDENTE: I.N.P.S.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PERIZIA DI STIMA



LOTTO UNICO COSTITUITO DA:

INTERA PROPRIETÀ DELL'APPARTAMENTO (CAT. A/3) SITO A PALERMO, IN VIA
POLIZZI GENEROSA N.5, PIANO QUINTO, IDENTIFICATO AL N.C.E.U. DI
PALERMO AL FOGLIO 53, PARTICELLA 2519 SUB 13.

L'esperto Stimatore
Ing. Maurizio Caramazza

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: MAURIZIO CARAMAZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5dd02792c1ec4c1b85ea4ceff6452ff





Sommario

1. PREMESSA	1
2. CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO	1
3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	2
4. QUESITO N.1: "identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento".	2
5. QUESITO N.2: "elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto".	4
6. QUESITO N.3: "procedere alla identificazione catastale dei beni pignorati".	19
7. QUESITO N.4: "procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto".	23
8. QUESITO N.5: "procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato".	23
9. QUESITO N.6: "verificare la regolarità dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico".	24
10. QUESITO N.7: "indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile".	32
11. QUESITO N.8: "specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene".	32
12. QUESITO N.9: "verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale".	34
13. QUESITO N.10: "verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo".	34
14. QUESITO N.11: "fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso".	34
15. QUESITO N.12: "procedere alla valutazione dei beni".	35
16. VALORE FINALE DI STIMA DELL'IMMOBILE	38
17. QUESITO N.13: "procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota".	38



TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.Es.N. 62/2022

* * * * *

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO COSTITUITO DA:

**INTERA PROPRIETÀ DELL'APPARTAMENTO (CAT. A/3) SITO IN PALERMO, VIA POLIZZI GENEROSA
N.5, PIANO 5, IDENTIFICATO AL N.C.E.U. DI PALERMO AL FOGLIO 53, PARTICELLA 2519, SUB
13.**

* * * * *

1. PREMESSA

Con provvedimento del 02/11/2022 il Giudice dell'Esecuzione, dott. F. Minutoli, nominava il sottoscritto ing. Maurizio Caramazza esperto per la stima dei beni pignorati nel procedimento di cui all'oggetto.

In data 17/11/2022 lo scrivente accettava l'incarico depositando telematicamente il verbale di accettazione dell'incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. .

2. CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO

Con DECRETO DI NOMINA DELL'ESPERTO PER LA STIMA DEI BENI PIGNORATI il Giudice dell'Esecuzione chiedeva allo scrivente di:

- effettuare il CONTROLLO PRELIMINARE: “*verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.* ”;
- rispondere ai seguenti 13 quesiti:

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

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

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

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

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

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

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

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

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

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



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

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

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

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente ha provveduto ad esaminare la documentazione agli atti depositata telematicamente dal creditore procedente ed ha compilato, insieme al nominato Custode Giudiziario Avv. Vincenzo Vitale, il modello di controllo della documentazione.

Tale modello è stato poi depositato telematicamente dallo scrivente in data 18/01/2023.

Nell'ambito della procedura esecutiva in esame è stato effettuato un primo sopralluogo presso l'immobile pignorato in data 10/02/2023. In tale occasione nessuno era presente per conto del debitore.

Il primo accesso all'immobile pignorato avveniva in data 17/03/2023; nel corso del sopralluogo lo scrivente ha dato inizio alle operazioni di rilievo metrico e fotografico dello stesso bene. È stato effettuato un ulteriore sopralluogo in data 06/04/2023.

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

Dall'atto di pignoramento si evince che il bene pignorato oggetto della presente relazione è così identificato:

- immobile ubicato in Palermo, via Polizzi Generosa n.5, piano quinto, interno 10, censito al catasto fabbricati del comune di Palermo al foglio 53, particella 2519 subalterno 13, zona censuaria 2, categoria A/3, Classe 6, consistenza 6,5 vani, rendita € 369,27, superficie catastale 130 mq.

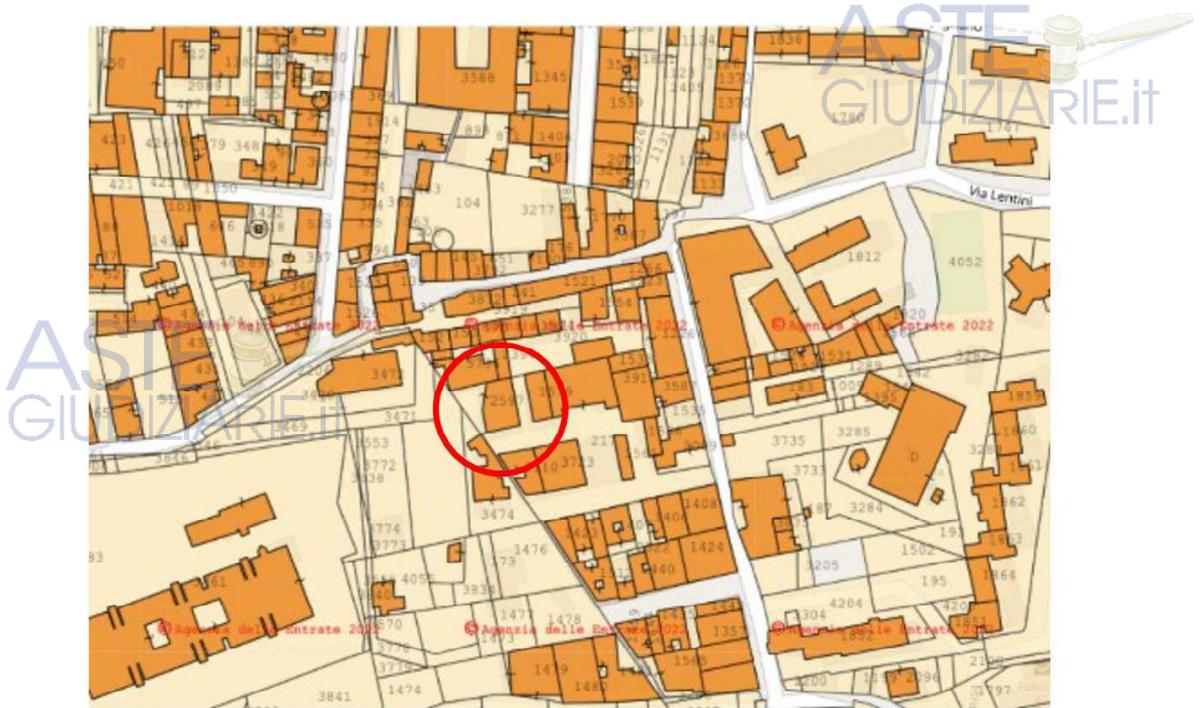
4.1 DIRITTI REALI: INTERA PROPRIETÀ DEL BENE

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento (intera proprietà dell'immobile) corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato xxxxxxx xxxxxxxx xxxxx, nato a Palermo il xx/xx/xxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx, giusto atto di compravendita del Notaio Maria Bonomo del 15/10/2007, trascritto in data 16/10/2007 ai nn. 68142/43312 a favore del sig. xxxxxxx xxxxxxxx xxxxx, da potere dei sigg. xxxxxxx xxxxxx e xxxxxxx xxxxxx.

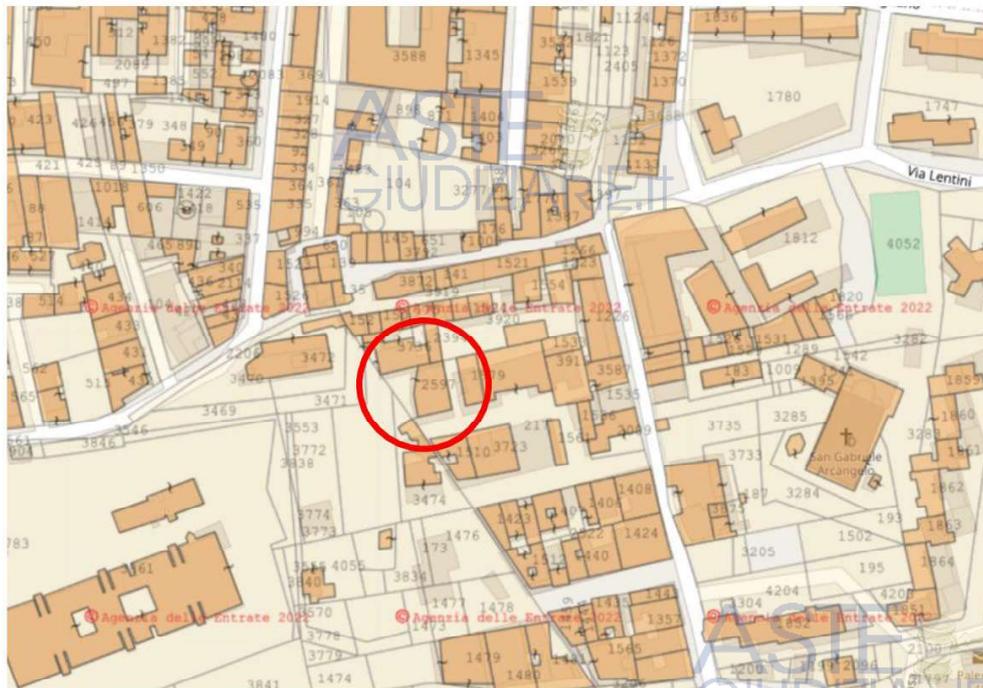
Gli attuali dati di identificazione catastale del bene pignorato coincidono con quelli citati nell'atto di pignoramento e nel titolo di proprietà.

Ai fini dell'individuazione dell'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto della presente perizia, di seguito si riporta l'esito grafico del raffronto della mappa catastale con le foto satellitari reperibili sul web.





Particella 2597. Estratto di mappa catastale (fonte: Geolive).

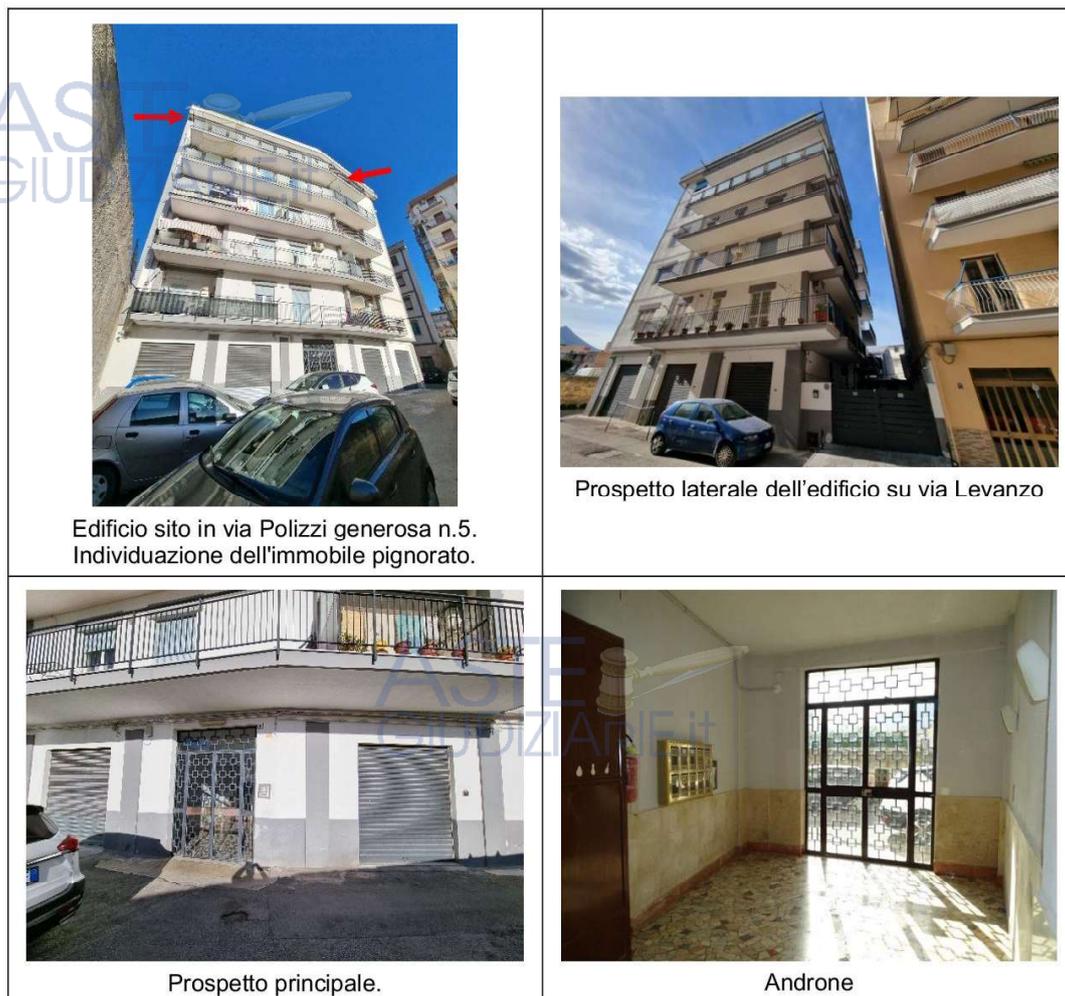


Particella 2597. Sovrapposizione catastale su foto satellitare (fonte: Geolive).



terra e da 5 piani soprastanti. Nell'edificio è presente un unico corpo scala con un ascensore; per ogni piano sono presenti due appartamenti.

L'EDIFICIO, in generale, può considerarsi in discreto stato di manutenzione (cfr. documentazione fotografia allegata).



5.1 CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA.

L'edificio ricade all'interno della fascia definita dall'OMI come "Periferica" del Comune di Palermo nella zona "Di Blasi - R. Siciliana- Pitrè - Aeroporto Boccadifalco" in cui la destinazione d'uso prevalente degli immobili è quella residenziale, mentre la tipologia prevalente delle abitazioni è del tipo "economico".

5.2 INDIVIDUAZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare è censita al Catasto Urbano di Palermo al foglio 53, particella 2519, sub



13, Zona censuaria 2, cat. A/3, classe 6, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 130 mq (superficie totale escluse le aree scoperte 123 mq), rendita catastale € 369,27.

L'appartamento è ubicato al quinto ed ultimo piano dell'edificio, salendo le scale a destra, ed è attualmente composto da:

Locale	Sup. Netta	Altezza netta
Ingresso/salone	27,70 mq circa	2,65 m circa (*)
Corridoio	7,40 mq circa	2,30 m circa (*)
Camera n.1	18,10 mq circa	3,04 m circa
Camera n.2	10,80 mq circa	3,04 m circa
Camera n.3	12,35 mq circa	3,01 m circa
Cucina abitabile	18,65 mq circa	3,03 m circa
Wc bagno	7,50 mq circa	2,85 m circa (**)
Wc di servizio/lavanderia	3,5 mq circa	2,85 m circa (**)
Ripostiglio n.1	1,35 mq circa	3,04 m circa
Ripostiglio n.2	1,05 mq circa	3,00 m circa

(*) presenza di controsoffitto;

(**) il pavimento dei due locali wc risulta quasi interamente rialzato rispetto agli altri vani.

In definitiva, la superficie coperta attuale, al netto dei muri perimetrali, dei tramezzi e dei balconi, ammonta a circa 108,00 mq, oltre le soglie.

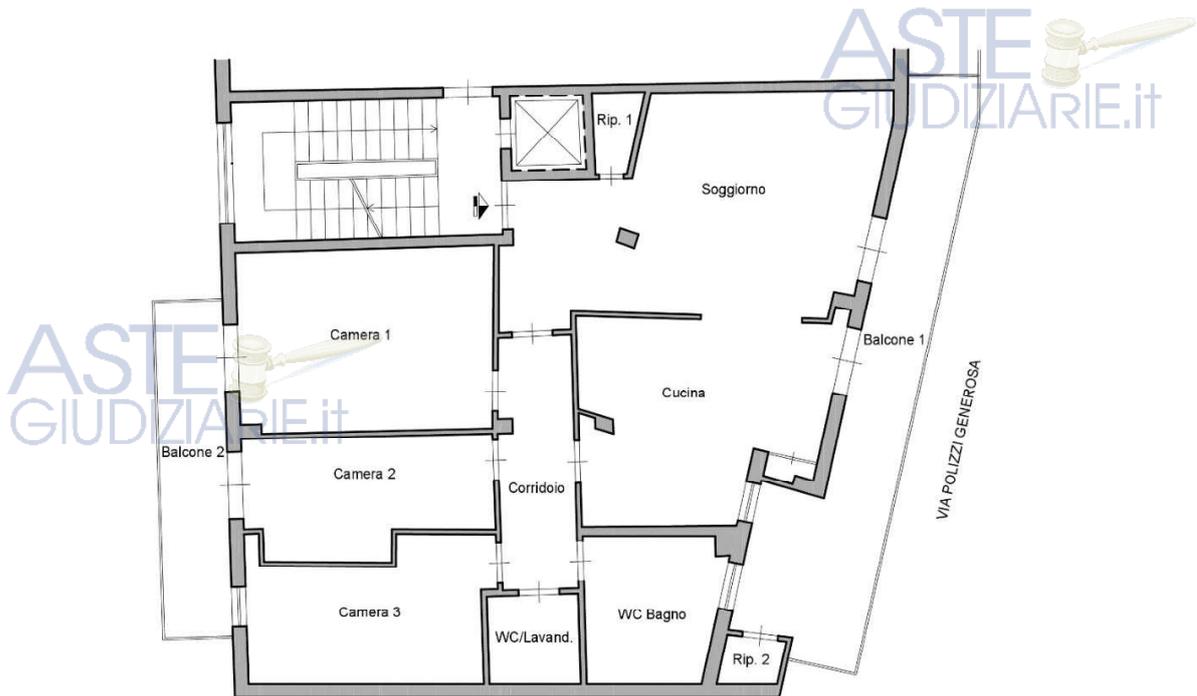
L'immobile è dotato altresì di:

- un ampio balcone sul prospetto principale (su via Polizzi Generosa) con accesso dalla cucina e dal salone; tale balcone ha una superficie netta pari a 19,75 mq circa;
- un secondo balcone posto sul prospetto posteriore, con accesso dalle camere n.1 e 2; tale balcone ha una superficie netta pari a 8,90 mq circa;

L'immobile pignorato gode di una doppia esposizione.

Per la distribuzione interna dell'appartamento si rimanda alla planimetria dello stato di fatto (rilievo) di seguito riportata.





Planimetria di rilievo dello stato di fatto.

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE.

La pavimentazione dell'intero immobile è stata realizzata con mattoni in segato di marmo, ad esclusione della cucina e dei due servizi igienici ove la pavimentazione è realizzata in ceramica.

Le pareti dell'appartamento sono tinteggiate; le pareti dei due servizi igienici sono in parte rivestite con piastrelle in ceramica; in cucina risulta parzialmente piastrellata soltanto la parete in corrispondenza della zona cottura. I soffitti sono anch'essi tinteggiati-



Ingresso-Soggiorno

Soggiorno







Camera da letto n.2

Camera da letto n.2

Camera da letto n.3

Camera da letto n.3

Balcone su retro prospetto

Balcone su retro prospetto

Corridoio





Le porte interne sono in legno del tipo cieco. Gli infissi esterni (ad una o due ante) sono realizzati in alluminio e vetrocamera e sono dotati di avvolgibili in plastica.



DOTAZIONI IMPIANTISTICHE

L'appartamento è dotato di impianto idrico-sanitario, elettrico, citofonico e televisivo.

- **IMPIANTO IDRICO SANITARIO:** l'impianto, realizzato sotto traccia, è del tipo a collettore; il locale wc principale è dotato di lavabo, bidet, vaso igienico e vasca da bagno. Il locale wc/lavanderia è dotato di vaso igienico, doccia e pila, ed è privo di aerazione ed illuminazione naturale: su una parete del locale è stato realizzato un foro probabilmente per un'eventuale aspirazione meccanica (non presente all'atto del sopralluogo).

La produzione di acqua calda sanitaria avviene mediante uno scaldabagno elettrico, presumibilmente ubicato nel locale wc/lavanderia (anch'esso non presente all'atto del sopralluogo).



- **IMPIANTO ELETTRICO:** l'impianto è realizzato sotto traccia; il quadro elettrico è ubicato nel soggiorno, in prossimità della porta di ingresso.





- IMPIANTO TELEVISIVO: nel balcone del retrospetto è presente una parabola.
- IMPIANTO A GAS: assente; l'unica utenza a gas (cucina) viene alimentata con bombole a gas.
- IMPIANTO DI RISCALDAMENTO: assente. Sono presenti 4 condizionatori a parete ubicati nelle camere 1, 2 e 3, e nel soggiorno.

STATO DI MANUTENZIONE DELL'EDIFICIO

Da un esame visivo l'intero edificio risulta in discreto stato di manutenzione.

In occasione del primo sopralluogo il debitore faceva presente allo scrivente che l'edificio negli anni passati era stato oggetto di lavori che avevano interessato la struttura del fabbricato.

A tal proposito, durante lo svolgimento delle operazioni peritali, il debitore forniva allo scrivente la seguente documentazione:

1. Ordinanza del Sindaco di Palermo n.208 del 13/05/2009 (con allegato verbale di sopralluogo dei tecnici dell'Edilizia Pericolante del comune di Palermo del 12/05/2009) emessa a seguito del crollo del balcone dell'appartamento posto al secondo piano a sinistra sul retrospetto (prospettante sul cortile interno con accesso dalla via Levanzo) avvenuto in data 12/05/2009. In tale ordinanza si ordinava (agli inquilini/proprietari degli immobili facenti parte dell'edificio e/o i soggetti obbligati per legge) l'esecuzione di tutte le necessarie indagini e verifiche strutturali sull'intera struttura portante del fabbricato e le conseguenti opere di messa in sicurezza (diffidando l'uso dei balconi delle varie unità immobiliari in quanto inagibili, l'uso dell'ascensore condominiale in quanto inagibile all'uso la struttura del relativo vano, l'uso del cortile privato con ingresso da via Levanzo



n.32).

2. Ordinanza del Sindaco di Palermo n.226 del 07/11/2012 (relativo ad un sopralluogo del 27/06/2011) in cui veniva ordinato *“l’esecuzione di tutte le opere ed i lavori urgenti ed indifferibili (opere provvisionali) necessari per la salvaguardia della incolumità dei cittadini ...”* e *“ad intervenire sui cornicioni e pilastri ammalorati, con opportune opere di consolidamento e ripristino delle stesse”*.
3. Nota di risposta dell’arch. Rocco Abbate del 25/09/2011 all’ordinanza n.56/00 del 22/02/2010 Pratica 142/09 del Comune di Palermo, Settore Verde e Territorio - Servizio Protezione Civile - in cui si comunica che *“i lavori per il ripristino dei dissesti agli intonaci dei balconi dei piani secondo e quinto avvenuti nella palazzina di via Polizzi Generosa n.5 (angolo via Levanzo n.21), si sono completati in ogni loro parte in data 18/07/2011”*.

Allo scopo di approfondire quanto comunicato dal debitore ⁽¹⁾, con istanza presentata in data 08/08/2023 prot. AREG-2023/0885157 presso gli Uffici del Comune di Palermo (Polo Tecnico) - Edilizia fortemente degradata post bellica e contemporanea - lo scrivente chiedeva di poter prendere visione degli atti relativi all’immobile oggetto del procedimento.

Dall’esame del fascicolo individuato con il numero di pratica 142/09 è stata riscontrata tra l’altro la seguente documentazione (oltre alle ordinanze già citate in precedenza):

- a) Ordinanza del Sindaco di Palermo n. 56 del 22/02/2011 emessa a seguito di distacco di intonaco da un balcone del V piano e della constatata condizione diffusa di degrado di alcuni balconi; in tale ordinanza veniva ordinata *l’esecuzione di tutte le opere ed i lavori urgenti ed indifferibili (opere provvisionali) necessari per la salvaguardia della incolumità del cittadino...”*.
- b) Nota del 07/04/2011 a firma del funzionario tecnico del Settore Verde e Territorio del comune di Palermo, dalla quale emerge *“Da quanto è stato possibile verificare dall’esterno e visivamente, l’edificio presenta numerosi e gravi problemi in quasi tutti i balconi, sia nel prospetto principale prospiciente la via Polizzi Generosa, sul prospetto laterale in via Levanzo, che sul prospetto interno ad un cortile, molti si presentano con intonaco staccato sia dai frontalini che dei sottobalconi, in alcuni casi con evidenti segni di ossidazione dei ferri e fondini delle pignatte completamente mancanti, ad eccezione dei balconi del 3° e 4° piano prospetto lato via Polizzi Generosa, che risultano ristrutturati, così come si evince anche dalle foto allegate alla presente relazione”*.

⁽¹⁾ L’attuale Amministratore del condominio non ha fornito alcuna informazione documentale e tecnica documentale sull’edificio in quanto, come precisava con pec inviata allo scrivente in data 18/12/2023 *“per quanto concerne i lavori straordinari effettuati prima della mia nomina (06/02/2015), mi è stato riferito da alcuni condomini che i suddetti lavori, non sono stati condominiali, per tanto la ditta ha avuto rapporti con i singoli proprietari, per tale motivo non siamo in possesso di alcuna documentazione a riguardo”*.



“Anche il prospetto risulta alquanto ammalorato, con parti di intonaco mancanti, in prossimità del piano terra in diversi punti, con ferri a vista, mentre si riscontrano delle lesioni dell'intonaco anche sul prospetto ai piani superiori, con possibili imminenti distacchi...”.

- c) Nota dell'ing. Alfonso Cusmano del 02/05/2011, indirizzata all'Ufficio Autonomo Protezione Civile ed Edilizia Pericolante del Comune di Palermo, nella quale il tecnico comunica di aver concluso i lavori di messa in sicurezza di cui all'Ordinanza Sindacale del 208/9 del 13/05/2009 (interventi sui balconi, sulle strutture portanti dell'organo dell'ascensore, sulle strutture del torrino scala e del locale tecnico dell'ascensore), nonché gli interventi di demolizione e ricostruzione di cinque balconi sul retrospetto (oltre a ribadire la necessità di intervenire sui rimanenti balconi e sui pilastri);
- d) Nota del 27/06/2011 a firma del funzionario tecnico del Settore Verde e Territorio del comune di Palermo, dalla quale emerge tra l'altro che “l'edificio presenta uno stato di ammaloramento del cornicione con intonaco distaccato e ferri a vista ed uno stato di ammaloramento con lesioni in gran parte visibili anche all'interno degli appartamenti posti al piano 3° - 4° - 5° lungo il retro prospetto, dovuto alla mancanza interventi manutentivi e dalla vetustà dello stesso.”
- “Altri problemi strutturali si riscontrano all'interno dei magazzini sottostanti sempre dell'aria condominiale, molti pilastri si presentano con l'intonaco in alcune parti staccato ed altro in fase di distacco mostrando i ferri dell'armatura ossidati con perdita della sezione originale, ...”.*
- “Continuando nel sopralluogo si riscontra inoltre che erano stati effettuati altri lavori, quali il consolidamento delle strutture portanti in acciaio su cui poggia l'organo dell'ascensore, il consolidamento della struttura del torrino scale e del locale ascensore...”.*
- e) Nota, a seguito del sopralluogo effettuato in data 20/04/2012, a firma del funzionario tecnico del Settore Verde e Territorio del comune di Palermo, dalla quale emerge tra l'altro che *“da quanto è stato possibile verificare dall'esterno nel sopralluogo ... tutti i balconi sono stati ripristinati, in varie fasi, con metodologie costruttive diverse, così anche con imprese e professionisti diversi che hanno adoperato nel ripristino dei balconi”.*
- f) pec del 02/04/2015 del geom. Salvatore Vaiana, (indirizzata all'Edilizia Pericolante) n.q. di Tecnico incaricato per la Direzione dei Lavori per il consolidamento delle strutture portanti comuni e per il ripristino dell'intero prospetto nella quale, tra l'altro si comunica che le opere strutturali sono state ultimate in ogni sua parte secondo il progetto presentato al G.C. di Palermo.



g) Nota del 21/07/2015 a firma del funzionario tecnico del Settore Verde e Territorio del comune di Palermo, che oltre a ribadire che *“nel tempo tutti i balconi sono stati ripristinati, in varie fasi, con metodologie costruttive diverse, così anche con imprese e professionisti diversi che hanno asseverato l'esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria con relazione tecnica”* verificava che “sono stati eseguiti i lavori di manutenzione straordinaria su tutto il prospetto”.

Alla luce della documentazione reperita sembrerebbe che i vari adempimenti previsti dalle ordinanze prima menzionate siano stati eseguiti [Cfr. i documenti in precedenza elencati ai punti 3), d), e), f), e g)].

STATO DI MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE

In merito allo stato in cui si trova il bene pignorato, va precisato che in occasione del primo accesso all'immobile, avvenuto il 29/03/2023, il debitore dichiarava *“di non abitare più nella casa oggetto della procedura dal marzo 2021 a causa delle problematiche strutturali presenti nell'appartamento (lesioni in alcuni pilastri, lesioni ai soffitti) e a causa delle infiltrazioni provenienti dal soprastante terrazzo condominiale”*.

In effetti, in occasione dei sopralluoghi effettuati dallo scrivente si sono riscontrate le seguenti criticità:

- Soggiorno: presenza di lesioni longitudinali nel pilastro in corrispondenza dell'infisso che consente l'accesso al balcone sul prospetto principale e nel pilastro posto al centro del vano; ulteriori lesioni sono state riscontrate nella parete in prossimità del vano porta che consente l'accesso all'immobile; inoltre la pavimentazione del locale, in prossimità della porta-finestra, appare non perfettamente livellata (sollevata).
- Ripostiglio: ammaloramento del solaio con distacco di porzioni di intonaco, espulsione del copriferro dei travetti ed ossidazione dei travetti di armatura.
- Camera da letto n.1: ammaloramento di una porzione del solaio con distacco di porzioni di intonaco.
- Camera da letto n.2: presenza di lesioni sulla trave e sulla parete perimetrale, nonché presenza di macchie sul soffitto.
- Locale wc/lavanderia: ammaloramento di una parte del solaio con distacco di porzioni di intonaco, espulsione copriferro dei travetti, ossidazione dei travetti di armatura;
- Locale wc con vasca: esfoliazione dell'intonaco in due zone del solaio; presenza di lesioni sulle pareti perimetrali e sul soffitto.
- Cucina: ammaloramento di una piccola porzione del solaio in corrispondenza dell'infisso esterno; esfoliazione dell'intonaco in corrispondenza della zona pranzo.



Di seguito si riportano alcune immagini delle criticità sopra riportate.



Soggiorno: particolare di una lesione su di un pilastro in corrispondenza dell'infisso.



Ingresso: particolare di una lesione

Soggiorno: Lesione nel pilastro al centro del vano.

Ripostiglio: Soffitto ammalorato.





 <p>Particolare della parete ammalorata.</p>	 <p>Locale wc/lavanderia</p>
 <p>Locale wc bagno</p>	 <p>Locale wc bagno</p>
 <p>Cucina</p>	 <p>Cucina</p>



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

In sede di sopralluogo l'esecutato non ha fornito l'attestazione di prestazione energetica.

IMPIANTI

In sede di sopralluogo l'esecutato non ha fornito le certificazioni di conformità degli impianti obbligatorie per legge.

Malgrado l'esame visivo non abbia fatto emergere particolari problematiche, è opportuno richiedere la verifica degli impianti a soggetti abilitati al fine del rilascio della Dichiarazione di Rispondenza di ciascun impianto ai sensi del D.M. 37/2008 e s.m.i. .

I costi per il rilascio delle certificazioni possono stimarsi in € 1.000,00 (al netto di eventuali lavori che dovessero rendersi necessari a seguito di puntuali verifiche).

6. QUESITO N.3: "procedere alla identificazione catastale dei beni pignorati".

6.1. DOCUMENTAZIONE ACQUISITA.

È stata acquisita la seguente documentazione catastale:

- planimetria catastale (agli atti dell'Ufficio del catasto dal 18/01/2007);
- visura storica al catasto Fabbricati;
- visura storica al catasto Terreni;
- estratto di mappa;

Dal punto di vista catastale, **il bene pignorato** è così identificato:

COMUNE DI PALERMO - CATASTO FABBRICATI								
Fg.	P.IIa	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Piano	Rendita
53	2519	13	A/3	6	6,5 vani	130 mq (123 mq escluse aree scoperte)	5	369,27

RICOSTRUZIONE DELLA STORIA CATASTALE DEL BENE

Di seguito si riportano i passaggi catastali intervenuti dalla particella originaria censita al Catasto Terreni a quella attuale censita al Catasto Fabbricati.

L'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato in esame ricade sulla particella n. 2597 del foglio 53 del Catasto Terreni (cfr. anche estratto di mappa); dalla visura storica di tale particella (sempre al Catasto Terreni) è emerso che essa deriva dal frazionamento in atti dal 20/03/1991 (n. 2185); con tale frazionamento veniva variato anche l'immobile identificato al Foglio 53 Particella 217.

Dalla visura catastale al catasto terreni della particella 217 emerge che il terreno era già identificato all'impianto meccanografico dal 08/03/1988 come di seguito sinteticamente riportato:



COMUNE DI PALERMO - CATASTO TERRENI						
Situazione dell'u.i. dal	Fg.	P.IIa	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie Ha are ca
08/03/1988	53	217	-	-	Orto Irrig 3	35 34

Successivamente, a seguito di n.3 tipi mappali (del 06/02/1984, 10/04/1981 e 07/03/1988) e di n.1 frazionamento (del 20/03/1991 prima menzionato) la suddetta particella 217 subiva delle modifiche e venivano generati al Catasto Urbano diversi Mappali Fabbricati Correlati tra cui quello così identificato: Codice Comune G273 - Foglio 53 - Particella 2519 dove è attualmente censito catastralmente (al sub. 13) l'immobile oggetto della presente perizia. Di seguito si riporta stralcio della visura storica al Catasto Terreni della particella 217.



Direzione Provinciale di Palermo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 20/12/2022

Data: 20/12/2022 Ora: 10.28.34 Segue
Visura n° T142436 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di PALERMO (Codice:G273)	
Catasto Terreni		Provincia di PALERMO	
		Foglio: 53 Particella: 217	

Area di enti urbani e promiscui dal 11/01/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²) Ha are ca	Deduz.	Reddito		TIPO MAPPALE del 07/03/1988 Pratica n. 16111 in atti dal 11/01/2001 TM 3842.98 (n. 3842.1/1988)
1	53	217			ENTE URBANO	27 88		Dominicale	Agrario	

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
Foglio:53 Particella:1536;

Mappali Fabbricati Correlati
 Codice Comune G273 - Foglio 53 - Particella 916/
 Codice Comune G273 - Foglio 53 - Particella 1510/
 Codice Comune G273 - Foglio 53 - Particella 2000/
 Codice Comune G273 - Foglio 53 - Particella 2454/
 Codice Comune G273 - Foglio 53 - Particella 2418/
Codice Comune G273 - Foglio 53 - Particella 2519
 Codice Comune G273 - Foglio 53 - Particella 2519/
 Codice Comune G273 - Foglio 53 - Particella 2501/
 Codice Comune G273 - Foglio 53 - Particella 2654/
 Codice Comune G273 - Foglio 53 - Particella 3331/
 Codice Comune G273 - Foglio 53 - Particella 4054/
 Codice Comune G273 - Foglio 53 - Particella 6769/
 Codice Comune G273 - Foglio 53 - Particella 7202/

Al catasto Fabbricati, la visura storica dell'immobile riporta i seguenti passaggi:

Situazione dell'u.i. dal	Fg.	P.IIa	Sub.	Qualità / Classe	Dati derivati da
09/11/2015(*)	53	2519	13	A/3	Variatione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
05/02/2015(*)	53	2519	13	A/3	Variatione toponomastica del 05/02/2015 Pratica n.PA0067319 in atti dal 05/02/2015 Variatione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 45253.1/2015)
18/01/2007	53	2519	13	A/3	Variatione del 18/01/2007 Pratica n. PA0021690 in atti dal 18/01/2007 Diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n. 841.1/2007)
02/07/1998	53	2519	13	A/3	Variatione del 02/07/1998 in atti dal 02/07/1998. Variatione toponomastica variato riferimento alla mappa (n. C01892.1/1998)



(*) Mappali Terreni Correlati
Codice Comune G273 - Foglio 53 - Particella 217
Codice Comune G273 - Foglio 53 - Particella 1510
Codice Comune G273 - Foglio 53 - Particella 1561
Codice Comune G273 - Foglio 53 - Particella 3723



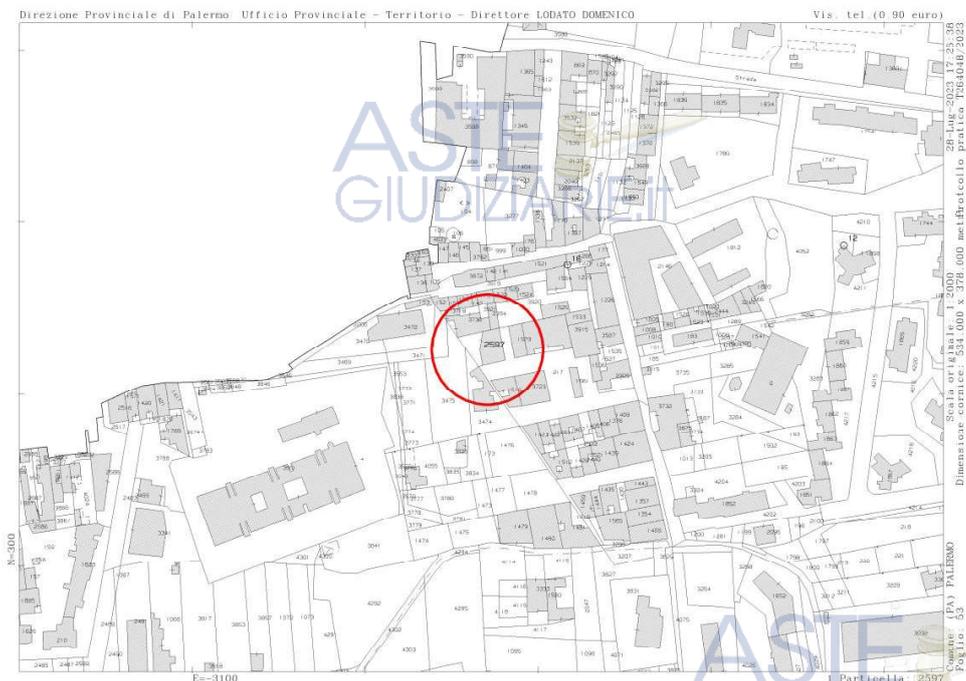
La relativa documentazione di supporto (visure catastali storiche, estratto di mappa) è allegata alla relazione.

VERIFICA DELLA RISPONDENZA FORMALE DEI DATI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE, NONCHÉ NEL NEGOZIO DI ACQUISTO, CON LE RISULTANZE CATASTALI

I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel titolo di proprietà corrispondono con le risultanze catastali.

6.2. DIFFORMITÀ TRA LA SITUAZIONE REALE DEI LUOGHI E LA SITUAZIONE RIPORTATA NELLA PLANIMETRIA CATASTALE CORRISPONDENTE.

Il raffronto tra la planimetria dello stato reale dei luoghi con l'ultima planimetria catastale dell'unità immobiliare pignorata (in atti dal 18/01/2007) non ha evidenziato sostanziali difformità salvo soltanto la diversa sagoma del balcone sul retro prospetto, di cui si parlerà in seguito ⁽²⁾. Di seguito si riportano l'estratto di mappa catastale attuale e la planimetria catastale.



Estratto di mappa – Foglio 53 particella 2597

(2) Si è riscontrata inoltre la formazione una piccola nicchia nel tramezzo divisorio tra la stanza n.2 e la n.3.



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Palermo

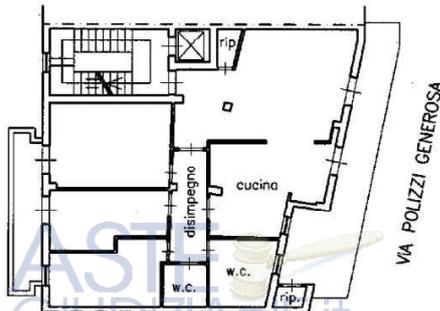
Dichiarazione protocollo n. PA0021690 del 18/01/2007
Planimetria di u.i.u. in Comune di Palermo
Via Polizzi Generosa civ. 5

Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Guercio Gioacchino
Foglio: 53	Iscritto all'albo:
Particella: 2519	Geometri
Subalterno: 13	Prov. Palermo N. 3852

Scheda n. 1 Scala 1:200

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

PIANO QUINTO
INTERNO 10
H= mt.3,00



Planimetria catastale dell'appartamento.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



6.3. QUANTIFICAZIONE DEI COSTI PER L'ELIMINAZIONE DELLE RISCONTRATE DIFFORMITÀ DA DETRARRE AL VALORE DI STIMA.

Si rimanda al capitolo 9 della presente relazione.

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

Si riporta lo schema sintetico descrittivo del lotto.

LOTTO UNICO: **INTERA PROPRIETÀ** di **APPARTAMENTO** (cat. A/3) sito in Palermo, via Polizzi Generosa n.5, piano quinto, attualmente composto da ingresso su soggiorno, tre camere, un locale wc con vasca da bagno, un locale wc/lavanderia con doccia, corridoio, due piccoli ripostigli, cucina abitabile, due balconi. L'appartamento confina con appartamento complanare, con vano scala, con la via Polizzi Generosa e con area libera condominiale; è riportato nel C.F. del Comune di Palermo al foglio 53, particella 2519, sub 13. Lo stato dei luoghi dell'immobile corrisponde sostanzialmente alla planimetria catastale attuale (a meno della sagoma del balcone sul retrospetto); vi sono comunque delle difformità da regolarizzare.

L'appartamento fa parte di un edificio realizzato con licenza edile n.226 del 07/03/1966; non è stata reperito il certificato di abitabilità dell'edificio.

PREZZO BASE DEL LOTTO: € 118.170,00

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

Di seguito si propone la ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi al bene pignorato intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e, risalendo a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

Data trascrizione del pignoramento: 16/02/2022.

Ventennio in esame: 16/02/2022 – 16/02/2002.

Dall'esame della certificazione notarile prodotta dal creditore procedente e dalla documentazione reperita dallo scrivente (visura catastale storica, atti di vendita) risultano i seguenti passaggi di proprietà:

- 15/10/2007: Atto di compravendita del Notaio Maria Bonomo, repertorio n. 46028, trascritto il 16/10/2007 ai nn. 68142/43312, a favore del sig. xxxxxxx xxxxxxxxxx xxxxx, da potere dei sigg. xxxxxxx xxxxxx e xxxxxxx xxxxxxx.
- 19/10/1998: Atto di compravendita del Notaio Maria Bonomo, rep. n. 36198, trascritto il 20/10/1998 ai nn. 32576/26582, a favore dei sigg. xxxxxxx xxxxxx e xxxxxxx xxxxxxx, da potere dei sigg. xxxxxxx xxxxxx xxxxx xxxxxxx e xxxxxxx xxxxxxxxxx.



Il bene pignorato corrisponde al bene oggetto dei passaggi di proprietà.

9. QUESITO N.6: “verificare la regolarità dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico”.

DOCUMENTAZIONE REPERITA

Con istanza presentata in data 19/05/2023 prot. AREG/0673199/2023 al Settore Edilizia Privata - Servizio Amministrativo del Comune di Palermo (Polo Tecnico), lo scrivente chiedeva di poter prendere visione degli atti relativi all'immobile oggetto del procedimento, con particolare riferimento alle licenze edili, al certificato di abitabilità/agibilità, ed ai grafici di progetto, e ad altre ulteriori pratiche edilizie (quali ad esempio pratiche di condono edilizio, istanze ex art. 20 L.R. 4/2003, istanze ex art 9 L.R. 37/85, istanze ex L.R. 16/2016, etc.), precisando altresì che, da quanto risultava dal titolo di proprietà, in data 26/10/1998 era stata presentata comunicazione opere interne ai sensi dell'art.9 della L.R: 37/85.

L'accesso agli atti aveva luogo in data 30/05/2023. In tale occasione veniva mostrato allo scrivente un fascicoletto contenente, oltre alla propria domanda di visione atti, soltanto copia del protocollo informatico relativo ad una “comunicazione opere di manutenzione ordinaria ex art. 6 L.R. 37/85” presentata dall'attuale proprietario dell'immobile in data 13/07/2011.

Successivamente lo Sportello Autonomo Concessioni Edilizia (SACE) del Comune di Palermo, con nota del 06/06/2023 prot. n. 714291 inviata a mezzo pec allo scrivente, comunicava che “... il fascicolo n.5374/1998 a nome xxxxxxxx xxxxxx (precedente proprietario) relativo all'immobile in oggetto, non è reperibile giusta comunicazione pervenuta dall'Archivio Generale in data 29/05/2023” e che “... sono in corso ulteriori ricerche al fine di rinvenire il fascicolo di che trattasi”. Inoltre veniva comunicato che “... è stato reperito sul sistema informatico di questo Ufficio solo il fascicolo relativo ad una manutenzione ordinaria ex art. 6 n.2093/2011 del quale la S.V. ha preso visione in data 30/05/2023”. (Come detto in precedenza, quest'ultimo fascicolo visionato dallo scrivente era costituito soltanto dalla copia del protocollo informatico).

Per quanto riguarda invece il fascicolo n.5374/1998 menzionato nella comunicazione dell'Ufficio, è probabile che si tratti della comunicazione ex art.9 della L.R. 37/1985 presentata dal precedente proprietario dell'immobile in data 26/10/1998, riportata alle pagine 4 e 5 dell'atto di compravendita del 15/10/2007.

A seguito di una ulteriore istanza dello scrivente (prot. n. 973361 del 14.09.2023) nella quale si indicava tra l'altro l'esistenza di una licenza edile relativa ad un immobile sito in via Levanzo⁽³⁾, l'Ufficio Sportello Autonomo Concessioni Edilizia (SACE) del Comune di Palermo,

⁽³⁾ L'indirizzo dell'immobile pignorato riportato nella planimetria catastale del 1970 era Via Levanzo n.31.



con mail del 25/09/2023, forniva solamente la licenza n.226/1966.

EPOCA DI COSTRUZIONE DELL'IMMOBILE

In riferimento all'epoca di costruzione dell'immobile, nell'atto di compravendita del bene pignorato prima citato parte venditrice dichiarava che "... la costruzione della unità immobiliare oggetto del presente atto è stata realizzata antecedentemente al 1° settembre 1967 nel rispetto della normativa urbanistica" e che "successivamente sono state apportate delle modifiche rientranti fra le opere indicate nell'art.9 della L.R. 10 agosto 1985 numero 37, per tali modifiche ha comunicato in data 26 ottobre 1998 al Sindaco del Comune di Palermo – Ripartizione Edilizia Privata entro i termini di legge, la comunicazione prevista dall'art.48 della legge numero 47 del 28 febbraio 1985, che i lavori sarebbero iniziati in data 27 ottobre 1998 nel rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico sanitarie", e che "successivamente alla stessa unità immobiliare non sono state apportate modifiche soggette a provvedimento edilizio".

Al fine di ricercare ulteriori elementi per risalire all'epoca di realizzazione dell'edificio, lo scrivente:

- ha reperito, tramite il portale Sister dell'Agenzia delle Entrate, la planimetria catastale dell'immobile presentata in data 23/05/1970 (oltre ad altre due planimetrie catastali più recenti, una presentata nel 1998 ed un'altra, ultima agli atti, presentata in data 18/01/2007); in tale planimetria l'indirizzo dell'immobile è via Levanzo n.31;
- ha reperito, presso l'Ufficio Sportello Autonomo Concessioni Edilizia (SACE) del Comune di Palermo, la licenza n.226 del 7-3-1966 rilasciata al sig. D'Arpa Onofrio, nella quale si autorizzava ad eseguire in via Levanzo (lottizzazione Semilia-D'Arpa lotto 1) la costruzione di un edificio composto da piano terra e cinque piani elevati;
- si è recato presso la S.A.S. TD di Palermo (Società Aerofotogrammetrica Siciliana Tecnologie Digitali) per visionare le riprese aeree relative alla zona nel quale è ubicato l'edificio in cui si trova l'immobile pignorato. In particolare è stato acquisito un fotogramma del volo IGM effettuato nel mese di giugno 1968 (Fotogramma 820 Strisciata XXIX) dal quale risulta l'esistenza dell'intero edificio alla data del 06/1968.

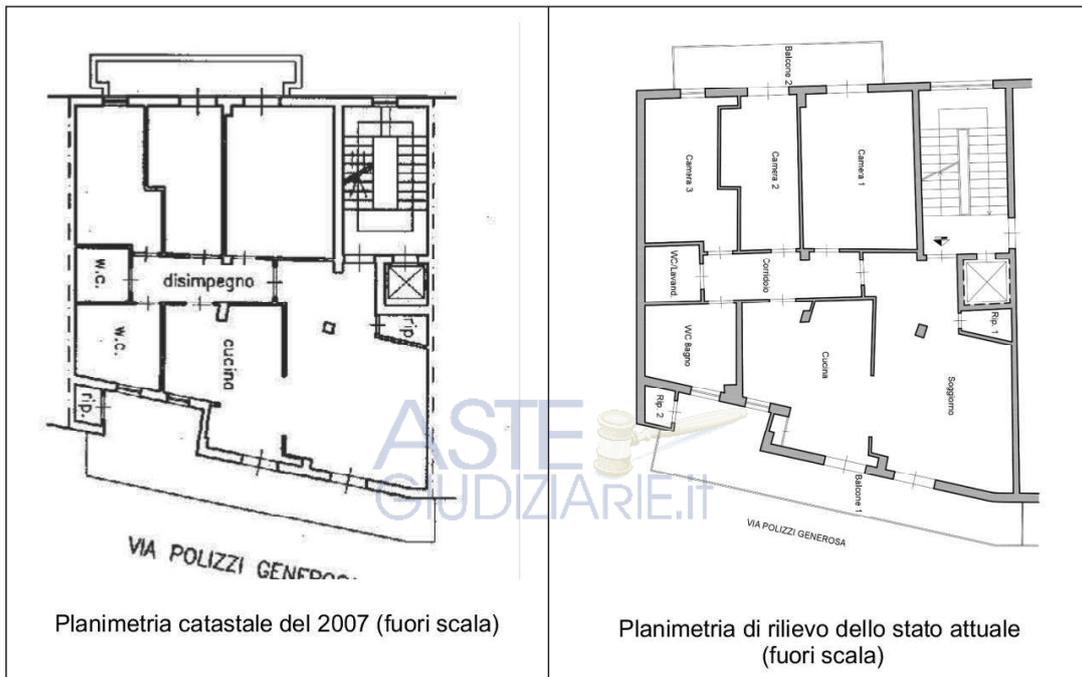
Di seguito si riporta il suddetto fotogramma



CONFORMITÀ TRA PROGETTO, PLANIMETRIA CATASTALE E STATO DI FATTO.

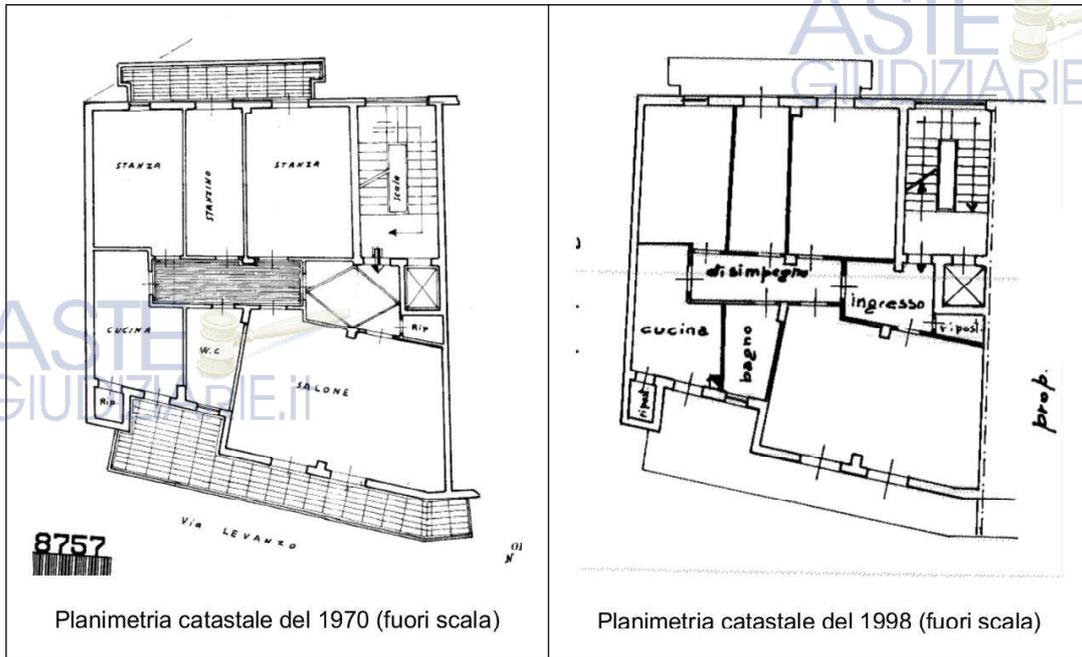
Non essendo state reperite le planimetrie del progetto originario o di una eventuale variante presso gli uffici del Polo Tecnico del Comune di Palermo, non è stato possibile effettuare un confronto tra lo stato di fatto attuale con quello di progetto/variante; l'unico confronto possibile è quello tra la planimetria dello stato reale dei luoghi con le planimetrie catastali dell'unità immobiliare pignorata reperite (presentate all'Agenzia delle Entrate rispettivamente in data 23/05/1970, 23/06/1998 e 18/01/2007).

Come detto in precedenza, il confronto tra la planimetria di rilievo dello stato di fatto e l'ultima planimetria catastale (anno 2007) non ha evidenziato sostanziali difformità, se non la differente sagoma del balcone sul retrospetto (e la piccola nicchia tra le camere 2 e 3).

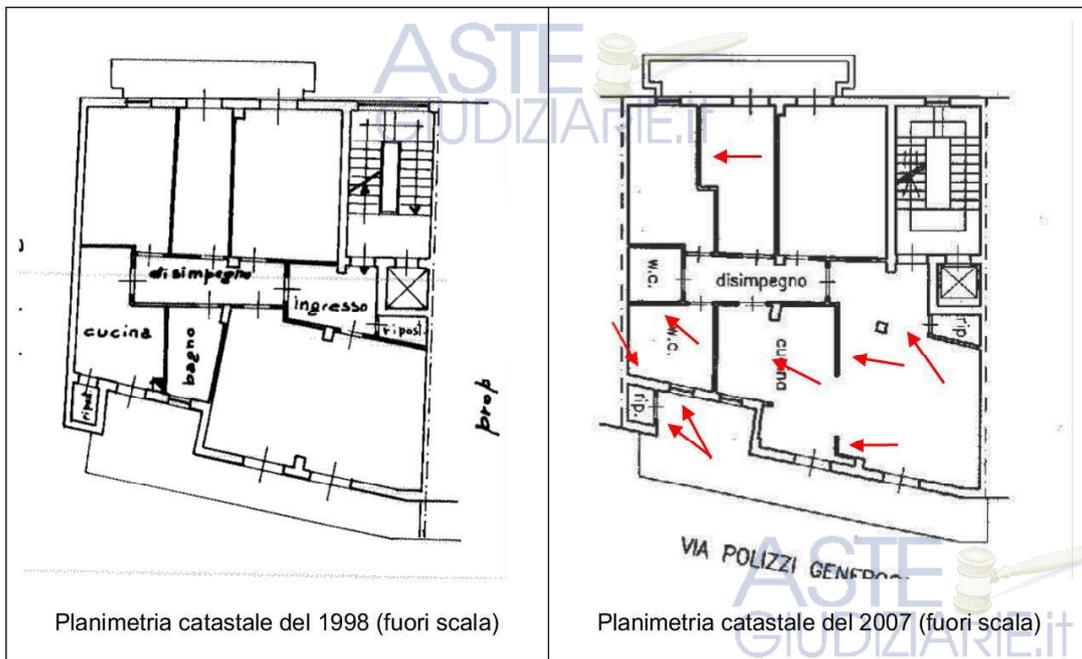


Analogamente, il confronto tra le planimetrie catastali del 1970 e del 1998 sembra non evidenziare alcuna difformità sostanziale tra loro, come dimostra la tabella seguente.





Il confronto tra la planimetria catastale del 1998 e quella del 2007 invece evidenzia una diversa distribuzione interna dell'immobile ed alcune modiche esterne, come indicato dalle frecce nella tabella che segue.



In particolare si evidenzia:



- 1) dismissione del tramezzo che separava l'ingresso dal soggiorno,
- 2) dismissione del tramezzo che separava l'originario bagno dall'originario soggiorno;
- 3) creazione del tramezzo che separa il soggiorno in due locali (l'attuale soggiorno e l'attuale cucina);
- 4) realizzazione di un locale wc bagno e di un locale wc/lavanderia al posto dell'originaria cucina;
- 5) modifica del tramezzo che separa la camera n.2 dalla camera n.3;
- 6) trasformazione della porta finestra dell'originaria cucina in finestra dell'attuale locale wc con vasca;
- 7) chiusura del vano porta che consentiva l'accesso dall'originaria cucina al ripostiglio n.2, ed apertura di un nuovo vano porta di accesso al suddetto ripostiglio direttamente dal balcone;
- 8) diversa sagoma del balcone sul retro prospetto.

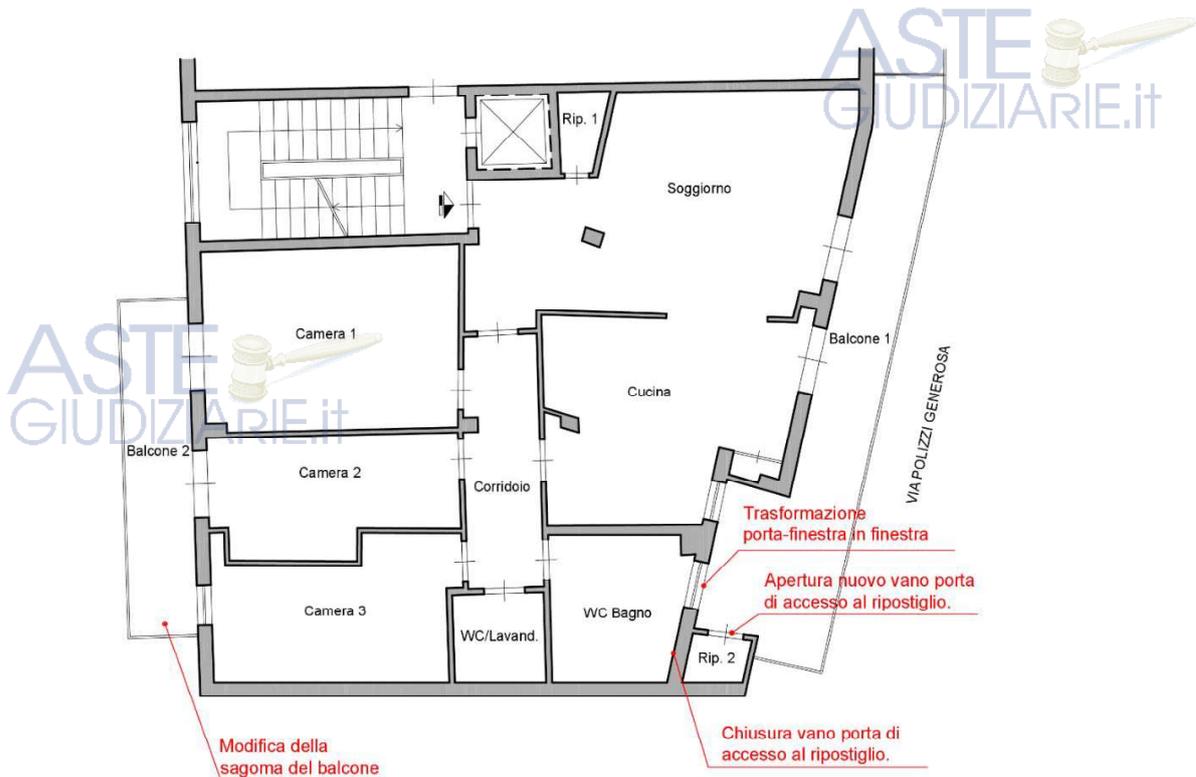
Per quanto concerne i punti dal 1) al 5), tali interventi (che costituiscono semplici opere interne) potrebbero essere stati compresi all'interno della comunicazione ai sensi dell'art.9 della L.R. 37/85 fatta dal precedente proprietario in data 26/10/1998, attualmente irreperibile, di cui si è detto in precedenza a pag. 24 (*"il fascicolo n.5374/1998 ... relativo all'immobile in oggetto non è reperibile giusta comunicazione pervenuta dall'Archivio Generale in data 29/05/2023"*).

Per quanto riguarda gli interventi di cui ai punti 6), 7) e 8), essi vanno inquadrati come interventi che modificano i prospetti esterni dell'edificio e non come opere interne e, pertanto, non possono rientrare all'interno della comunicazione ai sensi dell'art.9 della L.R. 37/85 di cui sopra.

In particolare, la diversa sagoma del balcone è riconducibile agli interventi effettuati a seguito delle ordinanze sindacali di cui si è detto in precedenza.

Di seguito si riporta la planimetria di rilievo dell'appartamento (che coincide sostanzialmente con la planimetria catastale del 2007) con le difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale del 1998 e non ancora regolarizzate.





Planimetria di rilievo dello stato di fatto (fuori scala) con le difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale del 1998, non ancora regolarizzate

Le ricerche effettuate presso gli uffici dell'Edilizia Privata del Comune di Palermo non hanno dato riscontro in merito alla presenza né di atti autorizzativi né di pratiche edili oltre a quanto prima menzionato; pertanto, allo stato attuale, gli interventi ai precedenti punti 6, 7 e 8 devono intendersi effettuati senza alcun titolo edilizio.

PROCEDURE DA ATTUARE PER LA REGOLARIZZAZIONE DELL'APPARTAMENTO

Per quanto concerne le procedure da attuare per la regolarizzazione dell'APPARTAMENTO relativamente alle difformità evidenziate (salvo ulteriori adempimenti che dovessero emergere in fase di istruttoria da parte degli uffici preposti), occorrerà:

- presentare agli uffici dell'Edilizia Privata del Comune di Palermo istanza volta all'ottenimento del Permesso di Costruire in Sanatoria (P.d.C.S) ai sensi dell'art. 14 L.R. 16/2016 relativamente alla realizzazione di modifiche del prospetto principale e della sagoma del balcone sul retro prospetto (completa della autorizzazione condominiale alla modifica dei prospetti);
- provvedere alla presentazione della nuova planimetria catastale dell'immobile contenente le modifiche apportate.



Considerato inoltre che non è stato reperito il certificato di abitabilità/agibilità dell'edificio, occorrerà procedere a presentare la pratica di abitabilità per l'intero fabbricato. Per quanto concerne il costo della quota di pertinenza dell'appartamento oggetto del pignoramento, si stima un importo pari a € 1.500,00.

**QUANTIFICAZIONE DEI COSTI PER L'ELIMINAZIONE DELLE DIFFORMITÀ RISCOstrate
NELL'APPARTAMENTO, DA DETRARRE AL VALORE DI STIMA.**

Di seguito si riportano i costi per l'eliminazione delle difformità riscontrate, che saranno detratti al valore dell'immobile (si tratta in generale di stime sommarie che possono variare anche in base ad ulteriori richieste/prescrizioni degli uffici competenti durante la fase di istruttoria dei vari procedimenti).

Detrazioni

Descrizione	Importi
- Stima delle spese amministrative (oneri, imposte, bolli, sanzioni, etc.) e spese tecniche (onorari e spese) per la pratica edilizia per il Permesso di Costruire in Sanatoria ex art. 14 L.R. 16/2016 per regolarizzare le modifiche del prospetto principale e la sagoma del balcone sul prospetto posteriore:	€ 5.500,00
- Stima delle spese (quota parte del solo appartamento) per la pratica di abitabilità per l'intero fabbricato:	€ 1.500,00
- Stima delle spese tecniche per l'ottenimento della Dichiarazione di Rispondenza degli impianti dell'appartamento ai sensi del D.M. 37/2008 e s.m.i. di cui al punto IMPIANTI (pag. 19):	€ 1.000,00
- Stima delle spese tecniche per la redazione dell'attestato di prestazione energetica dell'appartamento (APE):	€ 250,00
- Stima delle spese tecniche per la presentazione della pratica di aggiornamento della situazione catastale dell'appartamento (onorari e spese):	€ 800,00
Detrazione totale D_T	€ 9.050,00

Gli importi, orientativi, si intendono comprensivi di IVA e contributi previdenziali ove previsti.

9.2 VERIFICA DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici del Polo Tecnico di Palermo non è stato reperito il certificato di abitabilità/agibilità dell'edificio.

9.3 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

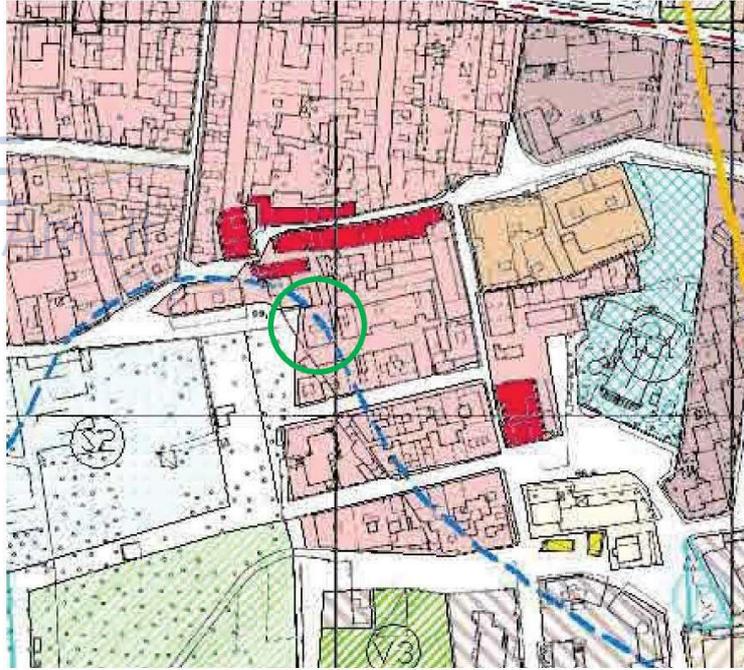
Dal Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto dallo scrivente con istanza prot.n. 879920 del 04.08.2023, è emerso che:

- che la particella n. 2597 del foglio di mappa n. 53 ricade per la maggior parte in "zona territoriale omogenea B0b" (artt. 6-7-2-25-23bis-27 delle N. di A.) e parte in "Sede stradale" (artt.25-2-30-27 delle N. di A.);
- che la particella n. 2597 del fg. n. 53 ricade per la maggior parte all'interno di "Area con



presenza di Falde acquifere subaffioranti o a piccola profondità” (art. 3 delle N. di A.).

L'immobile ricade graficamente nella tavola P2a - 5013 di P.R.G. del Comune di Palermo, di cui si riporta uno stralcio (l'edificio è individuato all'interno del cerchio verde).



B0b Aree urbane che ripropongono e proseguono l'impianto urbanistico delle zone A2 facenti parte delle borgate



Aree con presenza di: falde acquifere subaffioranti o a piccola profondità *

Stralcio della variante generale al P.R.G.- Tavola P2a - 5013 - Zonizzazione e vincoli sul territorio

10. QUESITO N.7: “indicare lo stato di possesso attuale dell’immobile”.

L'immobile pignorato è, nella sua interezza, di proprietà e disponibilità del debitore esecutato; all'atto dei sopralluoghi l'immobile risultava libero e non abitato.

11. QUESITO N.8: “specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene”.

Il sottoscritto, con la collaborazione del Custode Giudiziario avv. Avv. Vincenzo Vitale, ha proceduto alla verifica della presenza di vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Dall'esame dell'ispezione ipotecaria per immobile relativa al periodo 01/01/1990 - 02/01/2024, nonché della ispezione ipotecaria per soggetto, relativa al periodo 01/01/1994 -



02/01/2024, effettuate dallo scrivente in data 02/01/2024, e della relazione notarile è emerso quanto segue:

- PENDENZE DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE: nessuna.

È stata rinvenuta la Trascrizione del 23/02/2018 (Registro Particolare 5711 Registro Generale 7202) relativa al Verbale di Pignoramento Immobili n.6491 del 30/11/2017 (a favore di I.N.P.S. Istituto Nazionale della Previdenza Sociale con sede a Roma, contro il sig. xxxxxxxx xxxxxxxxxxx xxxxx).

Il suddetto pignoramento è stato dichiarato inefficace e la relativa procedura esecutiva (R.G.Es n.859/2017) è stata dichiarata estinta con provvedimento del GE del 24/07/2018; *"non è stata disposta la cancellazione della trascrizione stante il mancato deposito della nota di trascrizione"* (cfr. provvedimento del G.E. e dichiarazione del funzionario giudiziario presente nel fascicolo telematico).

- PENDENZE DI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI CIVILI: non sono emerse trascrizioni di domande giudiziali sull'immobile pignorato.
- PROVVEDIMENTI DI SEQUESTRO PENALE: non sono emersi provvedimenti di sequestro penale sugli immobili pignorati;
- REGOLAMENTO CONDOMINIALE: con pec del 18/12/2023 l'Amministratore del Condominio comunicava che il condominio non è dotato di regolamento condominiale.

ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- DOMANDE GIUDIZIALI: nessuno.
- ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI E CESSIONI DI CUBATURA: nessuno.
- CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE AL CONIUGE: nessuno.
- ALTRI PESI LIMITAZIONI D'USO (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: per quanto è stato possibile appurare non sono emersi ulteriori pesi o limitazioni d'uso.
- PROVVEDIMENTI DI IMPOSIZIONE DI VINCOLI STORICO-ARTISTICI E DI ALTRO TIPO: nessuno, oltre a quanto precisato nel certificato di destinazione urbanistica di cui al punto 9.3.

ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CORSO DELLA PROCEDURA

- ISCRIZIONI IPOTECARIE:
 - Ipoteca volontaria del 16/10/2007 (Registro Particolare 16655 Registro Generale 68143) derivante da concessione a garanzia di mutuo (Notaio Maria Bonomo) repertorio 46029/22380 del 15/10/2007 a favore dell'Istituto Nazionale di Previdenza per i



Dipendenti dell'Amministrazione Pubblica con sede a Roma contro il sig. xxxxxxxx
xxxxxxxx xxxxx, avente per oggetto l'immobile pignorato.

- PIGNORAMENTI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (sequestri conservativi, etc.).
 - Trascrizione del 23/02/2018 (Registro Particolare 5711 Registro Generale 7202) di cui si è già detto al punto precedente (PENDENZE DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE);
 - Trascrizione del 16/02/2022 (Registro Particolare 5698 Registro Generale 7263) relativa al Verbale di Pignoramento Immobili n.7083 del 29/12/2021 a favore di I.N.P.S. Istituto Nazionale della Previdenza Sociale con sede a Roma, contro il sig. xxxxxxxx xxxxxxxxx xxxxx, per il diritto di proprietà per la quota 1/1.
- DIFFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIE.

Sono state trattate nel Capitolo 9 (Risposta al Quesito n.6); il costo della regolarizzazione prima stimato ammonta ad Euro 8.000,00 ed è stato detratto nella determinazione del valore a base d'asta dell'immobile indicato al Capitolo 4.

Nella determinazione del valore a base d'asta dell'immobile indicato al Capitolo 4 è stato detratto anche il costo per la redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica APE, prima stimato in Euro 250,00.

- DIFFORMITÀ CATASTALI.
Sono state trattate nel Capitolo 6 (Risposta al Quesito n.3) della presente relazione; il costo della regolarizzazione prima stimato ammonta ad Euro 800,00 ed è stato detratto nella determinazione del valore a base d'asta dell'immobile indicato al Capitolo 4.

12. QUESITO N.9: “verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale”.

Dalla documentazione reperita e per quanto è stato possibile appurare il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

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

Dalla documentazione reperita e per quanto è stato possibile appurare, non risulta l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo ricadenti sul bene pignorato.

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

A seguito della richiesta dello scrivente, l'Amministratore del Condominio di Via Polizzi Generosa n.5, Palermo, con pec del 18/12/2023 comunicava allo scrivente che:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione dell'immobile ammonta ad € 600,00 circa, oltre alle spese del servizio idrico, calcolate in proporzione al consumo;
- non esistono spese straordinarie deliberate;
- le spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni ammontano a complessivi



€ 1.337,00, come da prospetto analitico in allegato, suddivise in spese condominiali ordinarie e spese Amap scadute;

- non esistono dotazioni condominiali.

L'Amministratore del condominio inoltre comunicava che non sono in corso procedimenti giudiziari relativi all'appartamento pignorato (*"Al momento non è presente nessuna azione legale nei confronti del signor xxxxxxxx"*).

In definitiva le spese condominiali insolute negli ultimi due anni da detrarre al valore si stima del bene ammontano complessivamente a € 1.337,00.

15. QUESITO N.12: "procedere alla valutazione dei beni".

15.1 DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (S_c).

La superficie commerciale S_c dell'immobile è stata determinata con riferimento al D.P.R. n. 138 del 23/03/1998, e cioè come somma:

- della superficie coperta (ove i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm) dei locali aventi funzione principale e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;
- della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
 - del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
 - del 25 per cento qualora non comunicanti;
- della superficie di balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliari, computata nella misura:
 - del 30 %, fino a metri quadrati 25, e del 10 % per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
 - del 15 %, fino a metri quadrati 25, e del 5 % per la quota eccedente, qualora non comunicanti.

Pertanto, a seguito dei rilievi metrici effettuati sull'immobile durante il sopralluogo ed applicando la metodologia di calcolo sopra descritta, si sono ricavate le seguenti superfici:

Superfici	Mq	Coefficiente di omogeneizzazione	Superfici omogeneizzate mq
Superficie coperta:	126,55	100%	126,55
Superficie balconi e terrazze fino a 25 mq:	25,00	30%	7,50
Superficie balconi e terrazze oltre 25 mq:	4,60	15%	0,69
Superficie commerciale S _c			134,74
Superficie commerciale (arrotondata al mq) S _c			135,00



15.2 METODO DI VALUTAZIONE.

Per determinare il più probabile valore di mercato attribuibile in regime di libera contrattazione di compravendita e con riferimento all'attualità, si è ritenuto opportuno operare col METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO, mediante l'individuazione dei prezzi di mercato di beni analoghi, e l'attribuzione del giusto prezzo dell'immobile oggetto di stima in funzione delle sue proprie caratteristiche.

In particolare si è scelto di utilizzare il metodo di valutazione denominato Market Comparison Approach (MCA), *“una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di raffronto le caratteristiche urbanistico-edilizie (destinazione d'uso, conformità urbanistica, tipologia edilizia, eccetera) e quelle tecnico-economiche (superfici principali e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.). Il market approach si basa sulla rilevazione puntuale dei dati immobiliari (segmento di mercato, prezzi o canoni di mercato, caratteristiche degli immobili, ecc.).”*⁽⁴⁾

“L'applicazione del Market Comparison Approach prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi o ai canoni di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.”

Nel caso in esame, al posto dei prezzi di immobili compravenduti, si è optato per l'utilizzo di *Asking Prices* (richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita desunti da annunci immobiliari); per tenere conto della riduzione di prezzo che solitamente avviene all'interno delle trattative tra venditore e acquirente, i prezzi proposti sono stati appositamente ridotti⁽⁵⁾.

Tale metodologia comprende le seguenti fasi:

- 1) **Indagine di mercato**, effettuata ricercando, nel caso in esame, le offerte di vendita desunte da pubblicazioni specializzate o direttamente dalle informazioni fornite dagli operatori del settore (agenzie immobiliari).
- 2) **Individuazione delle caratteristiche degli immobili** offerti in vendita, presi come riferimento (*comparables*), rispetto all'immobile oggetto di valutazione (*subject*).
- 3) Formazione della **Tabella dei Dati** nella quale vengono inseriti, in punteggi e quantità, le caratteristiche dei comparables e del subject.
- 4) Formazione della **Tabella dei Prezzi Marginali** delle caratteristiche immobiliari dei comparables, che esprimono la variazione del prezzo totale di un immobile al variare della

⁽⁴⁾ TECNOBORSA. Codice delle Valutazioni Immobiliari – Quinta Edizione 2018, Cap. 9.

⁽⁵⁾ Per tenere conto della differenza tra *prezzo di offerta* e *prezzo di vendita* si è fatto riferimento alla pubblicazione statistica della Banca d'Italia del 22/11/2023 *“Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia – periodo di riferimento: 3° trimestre 2023”*, ed in particolar modo alla tabella 5 *“Rapporto tra prezzo pagato all'acquisto e prezzo inizialmente richiesto dal venditore”* (trimestre luglio - settembre 2023), per le città metropolitane (con più di 500.000 abitanti, tra cui Palermo).



caratteristica elementare considerata (tale variazione può avere valore positivo, negativo o nullo).

5) **Redazione della Tabella di Valutazione e Determinazione del Valore di Stima** del subject mediante:

- la stima dei comparables corretti con utilizzo dei prezzi marginali (variando le loro caratteristiche per renderle analoghe a quelle del subject);
- il calcolo del valore medio corretto e dello scostamento percentuale dei singoli valori corretti da tale valore medio.

6) **Verifica della Divergenza Percentuale Assoluta**, data dal rapporto percentuale tra la differenza dei prezzi corretti massimo e minimo ed il prezzo corretto minimo. Tale valore non deve superare il 5%.

RISULTATO DELL'APPLICAZIONE DEL PROCEDIMENTO DI STIMA

Per procedere alla stima dell'immobile sono stati presi in considerazione tre comparabili (asking prices), di cui si riporta di seguito una descrizione sintetica.

Comparabile A:	
Ubicazione	Appartamento sito a Palermo, via Levanzo n.11, 3° piano.
Superficie dichiarata	85 mq.
Prezzo richiesto	€ 105.000,00.
Fonte annuncio	Immobiliare.it

Comparabile B:	
Ubicazione	Appartamento sito a Palermo, via Cortigiani n.37, 2° piano.
Superficie dichiarata	94 mq.
Prezzo richiesto	€ 119.000,00.
Fonte annuncio	Immobiliare.it

Comparabile C:	
Ubicazione	Appartamento sito a Palermo, via Vito Fazio Allmayer n.3, 6° piano.
Superficie dichiarata	120 mq.
Prezzo richiesto	€ 158.000,00.
Fonte annuncio	Immobiliare.it



Dallo studio effettuato con le modalità sopra esposte, il valore di stima dell'immobile pignorato è risultato essere pari a :

$$V_{\text{Subject}} = \text{€ } 134.778,00$$

che corrisponde ad un valore unitario V_U pari a 998,35 €/mq.

Le tabelle di calcolo e i dati completi relativi ai comparabili utilizzati sono riportati in un apposito elaborato allegato alla relazione.

16. VALORE FINALE DI STIMA DELL'IMMOBILE.

Al valore del bene determinato col procedimento di stima sopra esposto vanno detratti:

- i costi D_T stimati al Capitolo 9 (risposta al Quesito 6), che ammontano complessivamente a € 9.050,00;
- le spese condominiali insolute D_C determinate al capitolo 14 (risposta al Quesito 11), pari ad € 1.337,00

Il valore di mercato dell'immobile $V_{M \text{ Imm}}$ si riduce a:

$$V_{M \text{ Imm}} = V_{\text{Subject}} - D_T - D_C = \text{€ } 134.778,00 - \text{€ } 9.050,00 - \text{€ } 1.337,00 = \text{€ } 124.391,00$$

VALORE DELL'IMMOBILE A BASE D'ASTA

Al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto dell'immobile in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato (ed in ottemperanza a quanto disposto dal G.E. nel decreto di nomina, al quesito n.12), si considera una riduzione del 5% del valore di mercato del cespite rispetto al valore di mercato prima determinato.

Il valore di vendita giudiziaria a base d'asta $V_{\text{Imm Base d'Asta}}$ che si propone è:

$$V_{\text{Imm Base d'Asta}} = V_{M \text{ Imm}} \times (100\% - 5\%) = \text{€ } 124.391,00 \times 95\% = \text{€ } 118.171,45$$

e in cifre tonde:

$$V_{\text{Imm Base d'Asta}} = \text{€ } 118.170,00$$

{Euro centodiciottomilacentosettanta/00}

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

L'immobile è stato pignorato nella sua interezza, pertanto non occorre procedere alla valutazione della quota indivisa.

* * * * *

Ritenendo di aver assolto all'incarico affidatogli, si rimette la presente relazione insieme alla documentazione allegata.

Palermo, li 11/01/2024

L'esperto stimatore

ing. Maurizio Caramazza



ALLEGATI:

- CALCOLI RELATIVI ALLA STIMA DELL'IMMOBILE ED ANNUNCI IMMOBILIARI

FASCICOLO N.1

- Verbali di sopralluogo.
- Rilievo fotografico.
- Planimetrie di rilievo.

FASCICOLO N.2

- Planimetrie catastali.
- Visure catastali.
- Estratto di mappa attuale.
- Copia del titolo di proprietà dell'immobile (Atto di compravendita del 15/10/2007, Notaio Maria Bonomo, rep. n. 46028/22379).
- Istanze accesso atti del 19/05/2023 e del 14/09/2023
- Nota del 06/06/2023 prot. n. 714291 e Nota del 22/09/2023 prot. N.1005335 dello Sportello Autonomo Concessioni Edilizia (SACE) del Comune di Palermo (entrambe trasmesse via pec).
- Licenza n.226/1966.
- Copia dell'atto di compravendita del 28/11/1966, notaio Berizia Mario, rep. n.4589.
- Documentazione fornita dal debitore
- Documentazione reperita presso l'ufficio Edilizia Fortemente Degradata Post Bellica E Contemporanea del Comune di Palermo (Polo Tecnico).
- Copia del certificato di destinazione urbanistica.
- Ripresa Aerea I.G.M. - Pr 6578/12 - Giugno 1968 - Fotogramma 820 Strisciata XXIX.
- Comunicazione dell'Amministratore del Condominio (PEC del 18/12/2023. ed allegati).
- Ispezione ipotecaria aggiornata dell'immobile pignorato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

