

ASTE GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI PALERMO  
SEZIONE VI CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI  
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.ES. N. 776/2013  
GIUDICE DOTT. GRAZIA GIUFFRIDA

CREDITORE PROCEDENTE: OLYMPIA SPV S.R.L.

DEBITORE: [REDACTED] +2.

ASTE GIUDIZIARIE®

**LOTTO 1  
PERIZIA  
(AGGIORNAMENTO)**

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

LOTTO 1 COSTITUITO DA:

- Intera proprietà dell'appartamento per civile abitazione sito in Palermo, via Corradino Di Svevia n.48, piano terzo a sinistra salendo la scala F dell'edificio (rif. catastali: foglio 51 del Comune di Palermo, P.Ila 2372, Sub. 259, Cat. A2).
- Posto auto di pertinenza n.159, ubicato al piano interrato a quota -8,75 e facente parte catastalmente della particella 2372, sub. 403 del foglio 51.

ASTE GIUDIZIARIE®

Il Tecnico incaricato dal G.E.  
Ing. Paolo Caramazza



Sommario

1. PREMESSA E QUESITI POSTI ALL'ESPERTO .....	1
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI (AGGIORNAMENTO).....	2
3. QUESITO N.1: "identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento".....	2
4. QUESITO N.2: "elencazione ed individuazione dei beni componenti ciascun lotto, procedendo alla descrizione materiale di ciascun lotto".....	5
6. QUESITO N.4: "predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto".....	15
7. QUESITO N.5: "ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato".....	16
8. QUESITO N.6: "verifica delle regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico".....	17
9. QUESITO N.7: "verifica dello stato di possesso attuale dell'immobile".....	23
10. QUESITO N.8: "verifica dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene".....	23
11. QUESITO N.9: "verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale".....	25
12. QUESITO N.10: "verifica circa l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo".....	25
13. QUESITO N.11: "verifica di ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso".....	25
14. QUESITO N.12: "valutazione dei beni".....	25
VALORE FINALE DI STIMA DELL'INTERO LOTTO. ....	28
15. QUESITO N.13: "valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota".....	28





TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.Es. N. 776/2013

\* \* \* \* \*



PERIZIA (AGGIORNAMENTO)



LOTTO 1 COSTITUITO DA:

- INTERA PROPRIETÀ DELL'APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE SITO IN PALERMO, VIA CORRADINO DI SVEVIA N.48, PIANO TERZO A SINISTRA SALENDO LA SCALA F DELL'EDIFICIO (RIF. CATASTALI: FOGLIO 51 DEL COMUNE DI PALERMO, P.LLA 2372, SUB. 259, CAT. A2).
- POSTO AUTO DI PERTINENZA N. 159, UBICATO AL PIANO INTERRATO A QUOTA -8,75 E FACENTE PARTE CATASTALMENTE DELLA PARTICELLA 2372 SUB. 403 DEL FOGLIO 51.

\* \* \* \* \*

1. PREMESSA E QUESITI POSTI ALL'ESPERTO

Con provvedimento del 12/05/2014 il Giudice dell'Esecuzione, dott. Vincenzo Liotta, nominava il sottoscritto ing. Paolo Caramazza, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n.4500, CTU nel procedimento di cui all'oggetto. All'udienza del 03/06/2014, lo scrivente accettava l'incarico, pronunciava il giuramento di rito, prendendo conoscenza dei quesiti inerenti il mandato conferitogli. In data 07/09/2015 lo scrivente provvedeva al deposito della relazione di stima.

Con provvedimento del 25/03/2024 il Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Grazia Giuffrida "vista l'ordinanza del 22.11.2023 con cui è stata disposta la revoca dell'aggiudicazione del Lotto 1 avvenuta in data 1/6/2023; considerato che il compendio pignorato è stato stimato, nella presente procedura esecutiva, con stima risalente al 2015; ritenuto quindi che, in considerazione del lungo lasso di tempo trascorso (9 anni) dalla stima del CTU, appare opportuno disporre un aggiornamento della stima del compendio pignorato al fine di verificarne la congruenza rispetto all'attuale valore di mercato prima di procedere alla vendita oltre che procedere alla verifica delle condizioni attuali in cui versa lo stesso";

**disponeva "il richiamo dell'esperto, ing. Paolo Caramazza, affinché lo stesso provveda all'aggiornamento della stima del Lotto 1, ivi compreso il posto auto di pertinenza dell'immobile pignorato, avendo cura di fornire chiarimenti in ordine alla:**

1. identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento;
2. elencazione ed individuazione dei beni componenti ciascun lotto, procedendo alla descrizione materiale di ciascun lotto;



3. *identificazione catastale del bene pignorato;*
4. *predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;*
5. *ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;*
6. *verifica della regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico;*
7. *verifica dello stato di possesso attuale dell'immobile;*
8. *verifica dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;*
9. *verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale;*
10. *verifica circa l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;*
11. *verifica di ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;*
12. *valutazione dei beni;*
13. *valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota".*

## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI (AGGIORNAMENTO)

Nell'ambito dell'aggiornamento della perizia richiesto dal G.E.:

- è stato effettuato un ulteriore sopralluogo presso l'immobile (in data 13/04/2024);
- è stata reperita ulteriore documentazione catastale, urbanistica e condominiale (spese condominiali);
- è stata aggiornata la stima dell'immobile.

Di seguito lo scrivente risponderà a quanto richiesto dal Giudice.

### 3. QUESITO N.1: "identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento".

#### 3.1 DIRITTI REALI: PIENA PROPRIETÀ DEL BENE

Il DIRITTO REALE indicato nella NOTA DI TRASCRIZIONE dell'ATTO DI PIGNORAMENTO ("*diritto di proprietà per la quota di 1/1*") corrisponde a quello in titolarità della esecutata [REDACTED] nata a Palermo (PA) il [REDACTED] (cod. fisc. [REDACTED]), in forza dell'atto di compravendita del 09/09/2002 a rogito del Notaio Anna Ruffino, rep. n. 31857/racc.6124, trascritto a Palermo il 20/09/2002 ai nn. 35767/28098.

#### 3.2 BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Dall'ATTO DI PIGNORAMENTO (pag.2-3) si evince che venivano sottoposti "*.... ad esecuzione forzata immobiliare nei confronti di [REDACTED] [REDACTED]....*" "*....i seguenti immobili con ogni relativa accessione, accessorio, pertinenza, dipendenza, condomini patti, servitù attive e di quelle passive solo quelle legalmente esistenti, tutto incluso e nulla escluso": .... **1.a) appartamento***

**sito in Palermo, via Corradino di Svevia n.48, piano terzo a sinistra salendo la scala F dell'edificio C, composto da 2 stanze, salone cucina, w.c. bagno, w.c. doccia, disimpegno e terrazza.** Confinante con proprietà aventi causa da [REDACTED] e figli s.p.a. e con proprietà condominiale; censito al N.C.E.U. del Comune di Palermo al **foglio 51, p.11a 2372/259 (cat.A2)**".

Nella nota di trascrizione del pignoramento del 27/12/2013 (r.g. 58509, r.p. 43864), nella Sezione D, viene riportato che "gli immobili indicati nell'atto di pignoramento sono gli stessi oggetto dell'ipoteca accesa il 30.10.2004 ai nn. 52896/14424 e vengono pignorati con ogni accessorio, accessione, **pertinenza**, dipendenza, condomini, patti, servitù attive e di quelle passive solo quelle legalmente esistenti, tutto incluso e nulla escluso".

Si rileva che, né nell'atto di pignoramento, né nella nota di trascrizione, né nell'atto di mutuo viene menzionato specificatamente il posto auto di pertinenza della u.i. pignorata.

Gli attuali dati di identificazione catastale dell'appartamento pignorato coincidono con quelli citati nell'atto di pignoramento e nel titolo di proprietà, ad eccezione del posto auto che è stato incluso genericamente tra le pertinenze sia nell'atto di pignoramento che nella trascrizione dello stesso; nell'atto di compravendita prima citato è invece riportato che "È compresa comproprietà indivisa in ragione di metri quadrati 10 (dieci) circa della porzione del piano interrato a quota -8,75 vincolato a parcheggio e destinato ad autorimessa collettiva, con l'esclusione di tutti gli altri spazi chiusi o non chiusi e dei locali chiusi allo stesso piano, ricadente sulla particella 2372 sub. 403 del foglio 51". Ed inoltre, "Dall'atto di provenienza si evince che, ai fini del parcheggio, è stato assegnato il posto auto n.159, per come risulta dalla planimetria allegata ad atto in notaio Giuseppe Maniscalco del 19 novembre 1998, repertorio 99967, registrato il 2 dicembre 1998 e trascritto in data 11 dicembre 1998 ai nn.40005/32538, che, peraltro individua la zona di comproprietà della particella 2372 sub 403".

Ciò premesso, nel corso della procedura, è stato stabilito che l'appartamento deve essere stimato e trasferito insieme al posto auto n.159 di pertinenza.

#### **INQUADRAMENTO TERRITORIALE (FOTO SATELLITARI, MAPPE CATASTALI, ETC.)**

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 tra la mappa catastale e le foto satellitari reperibili sul web.



Estratto di mappa catastale (fonte: Agenzia delle Entrate)



Vista satellitare del complesso edilizio (fonte: Google Earth).



Sovrapposizione della mappa catastale su foto satellitare (fonte: forMaps).

### 3.3 CONFINI DEL BENE.

L'appartamento confina con altro appartamento avente accesso dalla stessa scala, con pianerottolo condominiale ed ascensori, con spazi condominiali e con altro edificio dello stesso complesso edilizio.

### 4. QUESITO N.2: "elencazione ed individuazione dei beni componenti ciascun lotto, procedendo alla descrizione materiale di ciascun lotto".

Il lotto è costituito da un IMMOBILE AD USO ABITATIVO, facente parte di un complesso residenziale sito a Palermo con accesso principale da via Corradino di Svevia n.48.

L'appartamento in oggetto è ubicato al terzo piano scala "F" dell'edificio "C".

L'unità immobiliare è censita al Catasto Urbano di Palermo al foglio 51, particella 2372, sub 259, categoria A/2, Cl.8, vani catastali 5,5, rendita catastale € 511,29.

Fa parte del lotto inoltre il POSTO AUTO N. 159 DI PERTINENZA DELL'APPARTAMENTO, ubicato al piano interrato "a quota -8.75" posto all'interno di un'area in comproprietà indivisa ricadente sulla particella 2372 sub. 403 del foglio 51.

#### 4.1. CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA.

L'immobile è sito in una fascia definita dall'OMI come "semicentrale" del Comune di Palermo, (Codice di zona: C7, Microzona catastale n.5, zona Zisa-Guerrazzi-Cardinale Tomasi) nel quartiere denominato "Zisa".

Si tratta di una zona la cui destinazione d'uso prevalente degli immobili è quella residenziale con abitazioni, in generale, di tipo economico.

Le attività commerciali di maggiore interesse (supermercati, scuole, agenzie di istituti bancari, farmacie, fermate di mezzi di trasporto pubblico, etc.) si attestano nella vicina via Eugenio l'Emiro.

#### 4.2 INDIVIDUAZIONE DEL BENE .

L'immobile fa parte di un COMPLESSO EDILIZIO costituito da tre edifici, denominati A-B-C, di cui i primi due costituenti unico corpo di fabbrica ed il terzo collegato a terrazza con l'edificio A, composti da tre piani cantinati (a quota -2.40, a quota -5.55, e a quota -8.75) e da quattordici piani fuori terra; all'esterno del perimetro degli edifici si trovano altri due piani cantinati e corpi accessori. Oltre ad unità immobiliari per civile abitazione sono presenti, uffici, cantinole, box privati, magazzini, parcheggi, locali tecnologici.



Le strutture sono state realizzate in c.a. e le coperture sono di tipo piano.

Gli edifici principali si possono considerare in generale di “tipologia civile”, con buone finiture.

L’accesso principale al complesso avviene da via Corradino di Svevia n.48 per mezzo di un cancello pedonale ed un cancello carrabile; in prossimità di tale accesso è posta la guardiola del portiere (servizio di portierato attivo).

Gli edifici sorgono all’interno di un’area recintata, dotata di viali pedonali e carrabili; sul retro si trova un’area condominiale adibita a parco giochi.

Il condominio è suddiviso in “scale”; ciascuna Scala è dotata di un androne che conduce al corpo scala ed a due ascensori. La scala e gli ascensori conducono anche ai piani interrati.

In generale, il complesso edilizio risulta in buono stato di manutenzione.





Ubicazione dell'appartamento

Accesso alla Scala F

Androne Scala F

#### 4.2.1 L'APPARTAMENTO.

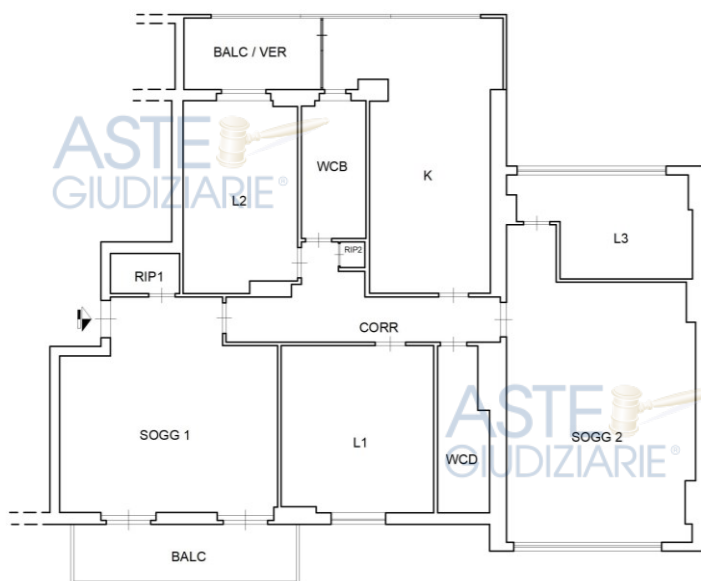
L'immobile oggetto del procedimento si trova al terzo piano della "Scala F", salendo le scale a sinistra, ed è attualmente composto da:

- un ampio salone che funge anche da ingresso SOGG1 (sup. netta pari a 28,4 mq circa);
- un piccolo ripostiglio RIP1 (sup. netta pari a 1,9 mq circa);
- un corridoio (sup. netta pari a 10,4 mq circa);
- un ulteriore piccolo ripostiglio RIP2 (sup. netta pari a 0,4 mq circa);
- una camera L1 (sup. netta pari a 17,3 mq circa);
- una camera L2 (sup. netta pari a 14,6 mq circa);
- un wc con bagno WCB (sup. netta pari a 6,0 mq circa);
- un wc con doccia WCD (sup. netta pari a 5,4 mq circa);
- un vano cucina K (sup. netta pari a 15,9 mq circa, al netto della porzione di cucina ricavata nel balcone verandato, di cui si scriverà in seguito);
- una TERRAZZA COPERTA DI COLLEGAMENTO chiusa con infissi, dove sono stati ricavati altri due vani (SOGG2 di superficie netta pari a 34,9 e L3 di 10,8 mq circa).

Sono altresì presenti un balcone sul prospetto principale (di superficie netta pari a 8,7 mq circa) con accesso dal salone e, sul retrospetto, un ampio balcone chiuso a veranda, con accesso dal vano cucina (superficie netta pari a 15,4 mq circa, compreso la porzione utilizzata come cucina).

In definitiva, la superficie coperta al netto dei muri perimetrali e dei tramezzi e soglie, ammonta a circa 100 mq. (escluso balconi e terrazza di collegamento).

L'appartamento risulta ben distribuito e disimpegnato.



Planimetria dello stato di fatto dell'immobile



Ingresso (dalla porta chiusa) direttamente nel SOGG1



Soggiorno



Balcone su prospetto principale



Ripostiglio adiacente l'ingresso



Corridoio



 <p>Locale WC1 Bagno</p>	 <p>Locale WC1 Bagno</p>	 <p>Camera L1</p>
 <p>Camera L1</p>	 <p>Camera L2</p>	 <p>Camera L2</p>
 <p>Locale WC2 Doccia</p>	 <p>Cucina (zona pranzo)</p>	 <p>Cucina in muratura</p>
 <p>Cucina (porzione realizzata nel balcone di retrospetto).</p>	 <p>Rimanente porzione di balcone verandato</p>	 <p>Rimanente porzione di balcone verandato</p>





Terrazza di collegamento (ambiente 1)

Terrazza di collegamento (ambiente 1)

Terrazza di collegamento (ambiente 2)

Terrazza di collegamento (ambiente 2)

#### CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

L'appartamento, che può considerarsi di tipo civile con buone finiture interne, è dotato di impianto citofonico, idrico, elettrico, gas, televisivo e termomeccanico.

La produzione di acqua calda sanitaria avviene con una caldaia posta nel balcone di retrospetto.

La porta di ingresso è blindata e rivestita in legno; le porte interne sono in legno. Gli infissi esterni (finestre e porte finestre) sono in legno e vetro camera, e muniti di tapparelle in plastica.

La pavimentazione è realizzata con mattoni in ceramica, diversi per forma e decorazione, nei locali wc, cucina e balconi, mentre nei vani principali e nel corridoio è stato posato il parquet. Le pareti ed i soffitti sono rifiniti con idropittura (le pareti dei locali wc sono parzialmente piastrellate).

Tutto l'immobile, attualmente non abitato, si presenta in buono stato di manutenzione, con ampia riserva sulle parti impiantistiche in quanto non erano attive all'atto del sopralluogo.



**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

L'immobile è privo dell'Attestazione di Prestazione Energetica. Il costo stimato per l'ottenimento dell'attestato da parte di un tecnico certificatore ammonta ad € 200,00. Tale

costo è stato inserito tra i costi da portare in detrazione al valore di stima.

#### IMPIANTI

Malgrado l'esame visivo non abbia fatto emergere particolari problematiche, è opportuno richiedere la verifica del corretto funzionamento degli impianti a soggetti abilitati anche al fine del rilascio della Dichiarazione di Rispondenza di ciascun impianto ai sensi del D.M. 37/2008 e s.m.i.. Anche per l'impianto termomeccanico presente (del quale non si è potuto costatarne il funzionamento) andrà effettuata una attenta verifica.

I costi per il rilascio di tutte le certificazioni impiantistiche possono stimarsi in € 1.300,00 (al netto di eventuali lavori che dovessero rendersi necessari a seguito di puntuali verifiche).

#### 4.2.2 IL POSTO AUTO

Il POSTO AUTO si trova ubicato al secondo piano cantinato del complesso residenziale (raggiungibile anche con ascensore e scala interna), all'interno dell'area adibita a parcheggio collettivo, ed è identificato col numero 159.



Rampa di accesso ai piani interrati (ed al posto auto 159)



Posto auto n. 159

### 5. QUESITO N.3: "identificazione catastale del bene pignorato".

#### 5.1. DOCUMENTAZIONE ACQUISITA.

È stata acquisita la seguente documentazione catastale:

- planimetria catastale dell'appartamento (agli atti dell'Ufficio del Catasto dal 16/03/1998);
- visura storica al Catasto Fabbricati fin dalla costituzione dell'impianto meccanografico

del Catasto;

- estratto di mappa catastale.

L'APPARTAMENTO pignorato è attualmente così identificato al Catasto Fabbricati:

COMUNE DI PALERMO - CATASTO FABBRICATI							
Fg.	P.IIa	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
51	2372	259	A/2	8	5,5 vani	Totale: 130 mq Totale escluse aree scoperte: 118 mq	€ 511,29

I passaggi catastali intervenuti al Catasto Fabbricati sono:<sup>1</sup>

Situazione della u.i. dal	Fg.	P.IIa	Sub.	Categ.	Dati derivati da
09/11/2015	51	2372	259	A/2	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
16/03/1998	51	2372	259	A/2	VARIAZIONE DEL 16/03/1998 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA (N. C00622.1/1198).

Utilità Comuni	Sez. Urbana: Foglio 51- Particella 2372 - Sub 403
Mappali Terreni	Correlati: Foglio 51 - Particella 2372.

IL POSTO AUTO DI PERTINENZA è inserito all'interno del sub. 403 della particella 2372 attualmente così identificato al Catasto Fabbricati:

COMUNE DI PALERMO - CATASTO FABBRICATI							
Fg.	P.IIa	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
51	2372	403	C/6	2	5450 m <sup>2</sup>	Totale: 7256 mq	€ 5.910,85
Indirizzo		Via Corradino di Svevia n.48 Piano S3					
Utilità Comune di		In visura sono inseriti i dati catastali di 164 u.i. di cui il sub.403 è "Utilità Comune" <sup>1</sup>					

Si segnala che nella visura storica per immobile del sub. 403, nella sezione "SITUAZIONE DEGLI INTESTATI", la proprietà del sub. 403 è stata erroneamente assegnata solamente a due soggetti (probabilmente a causa di una errata voltura), mentre i soggetti intestati dovrebbero essere tutti i proprietari delle numerose unità immobiliari elencate nella sezione "UTILITÀ COMUNE DI".

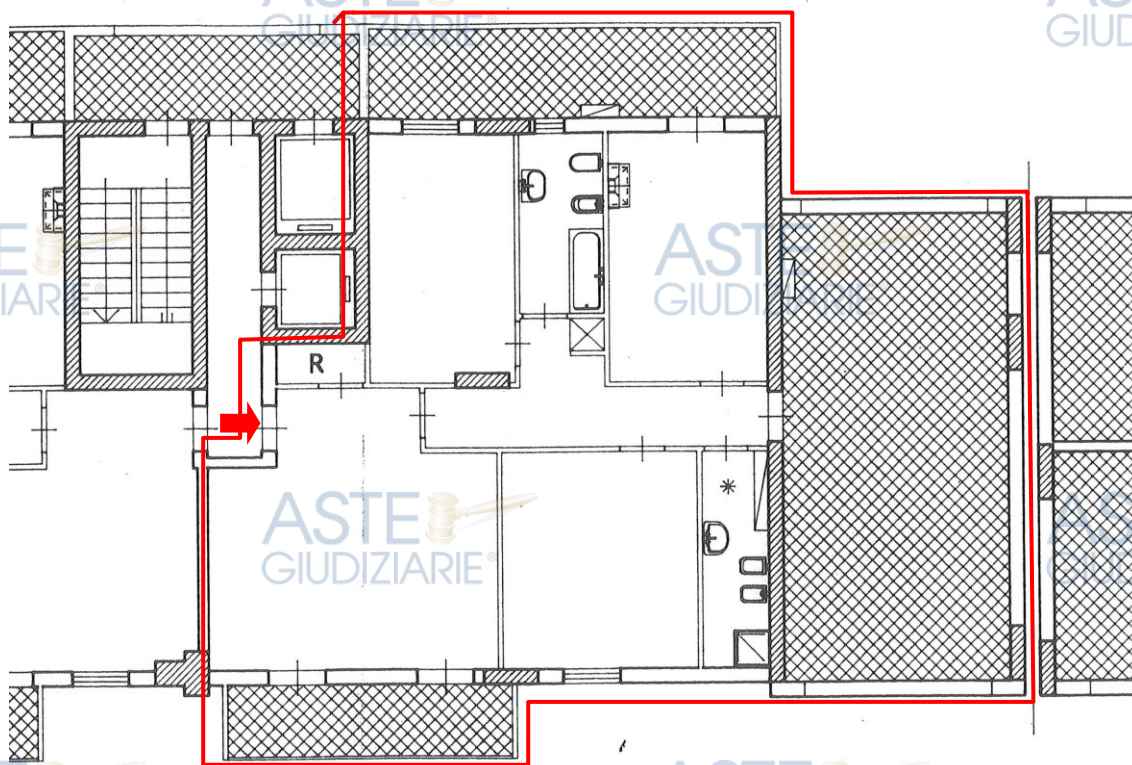
VERIFICA DELLA RISPONDENZA FORMALE DEI DATI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE, NONCHÉ NEL NEGOZIO DI ACQUISTO, CON LE RISULTANZE CATASTALI

I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nell'atto di compravendita col quale l'esecutato è diventato proprietario dell'appartamento corrispondono con le risultanze catastali.

<sup>1</sup> Si rimanda comunque alle visure catastali allegata alla perizia.



Poiché la planimetria catastale coincide sostanzialmente con quella di progetto, si rimanda al capitolo 9 della presente relazione in cui si esamineranno le difformità tra la situazione reale e la planimetria di progetto.



Planimetria di progetto dell'appartamento

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

Si rimanda al capitolo 8 della presente relazione.

### 6. QUESITO N.4: "predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto".

Si riporta lo schema sintetico descrittivo del lotto 1.

**LOTTO 1:** piena proprietà di APPARTAMENTO per civile abitazione (cat. A/2) facente parte di un complesso edilizio sito in Palermo con accesso da via Corradino di Svevia n.48, ubicato al terzo piano dell'edificio "C", posto a sinistra salendo la scala "F", composto da: due stanze, salone, cucina, w.c. bagno, w.c. doccia, disimpegno, ripostiglio, terrazza di collegamento coperta chiusa a veranda, due balconi di cui uno chiuso a veranda. L'appartamento confina con appartamento avente accesso dalla stessa scala, con pianerottolo condominiale ed ascensori, con spazi condominiali e con altro edificio dello stesso complesso edilizio. L'appartamento è

riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 51, particella 2372, sub 259. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale e di progetto (in ordine alla chiusura a veranda del balcone sul retrospetto; all'ampliamento del vano cucina con accorpamento di porzione di balcone di retrospetto chiuso a veranda; alla chiusura a veranda della terrazza di collegamento coperta e cambio di destinazione d'uso). Il complesso edilizio è stato realizzato con concessione edilizia n. 483 del 27/12/1991; concessione edilizia in variante n. 27 del 29/03/1993; concessione edilizia n.27 del 23/05/1996 (e successivi due progetti di variante muniti di parere favorevole) cui l'immobile non è conforme in ordine alle difformità sopra elencate.

Il lotto comprende la proprietà indivisa in ragione di metri quadrati 10 (dieci) circa della porzione del piano interrato a quota -8,75, vincolato a parcheggio e destinato ad autorimessa collettiva (con l'esclusione di tutti gli altri spazi chiusi o non chiusi e dei locali chiusi allo stesso piano) ricadente sulla particella 2372 sub. 403 del foglio 51: ai fini del parcheggio, è stato assegnato il POSTO AUTO N.159.

**PREZZO BASE € 201.500,00 (Euro duecentounmilacinquecento/00)**

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

Data trascrizione del pignoramento: 27/12/2013.

Ventennio in esame: 27/12/2013 - 27/12/1993.

Dall'esame della documentazione prodotta dal creditore procedente (certificazione notarile) e da quella reperita dallo scrivente (visura catastale storica e titolo di proprietà dell'esecutato) risultano i seguenti passaggi:

- L'immobile è pervenuto alla esecutata giusto atto di compravendita del 09/09/2002, rep. 31857, racc. 6124 del notaio Anna Maria Ruffino, trascritto il 20/09/2002 ai nn. 35767/28098; venditrice [REDACTED].
- a [REDACTED] l'immobile è pervenuto giusto atto di compravendita del 07/06/1999, rep. 100362, racc.25813 del notaio Giuseppe Maniscalco, trascritto il 05/07/1999 ai nn. 26042/18621; venditore [REDACTED] e Figli S.p.A..

Sempre nella certificazione notarile viene precisato che *"Dall'atto citato si evince che con atti di compravendita in Notaio Giuseppe Maniscalco già da Palermo:*

*-atto 25.11.1988 reg.to il 15.12.1988 al n. 14685 e trascritto il 22.12.1988 ai nn. 54128/40715;*

*-atto 25.11.1988 reg.to il 15.12.1988 al n. 14687 e trascritto il 22.12.1988 ai nn. 54130/40717;*

*-atto 4.01.1988 reg.to il 18.01.1988 al n. 740 e trascritto il 25.01.1988 ai nn. 3659/3034;*

*-atto 7.07.1988 reg.to il 26.07.1988 al n. 9442 e trascritto il 3.08.1988 ai nn. 33889/25393;*

-atto 25.11.1988 reg.to il 15.12.1988 al n. 14686 e trascritto il 22.12.1988 ai nn. 54129/40716;  
 -atto 5.12.1989 reg.to il 21.12.1989 al n. 13718 e trascritto il 20.12.1989 ai nn. 51566/39829;  
 -atto 21.03.1990 reg.to il 5.04.1990 al n. 3746 e trascritto il 9.04.1990 ai nn. 14793/11198;  
 -atto 10.04.1990 reg.to il 26.04.1990 al n. 4710 e trascritto il 28.04.1990 ai nn.17298/13012;  
 -atto 28.05.1990 reg.to il 13.06.1990 al n. 6606 e trascritto il 23.06.1990 ai nn. 25769/19493;  
 -atto 11.03.1992 reg.to il 27.03.1992 al n. 4011 e trascritto l'1.04.1992 ai nn. 15902/11013;  
 -atto 10.03.1992 reg.to il 27.03.1992 al n. 4010 e trascritto l'1.04.1992 ai nn. 15901/11012;  
 -atto 10.03.1992 reg.to il 27.03.1992 al n. 4007 e trascritto l'1.04.1992 ai nn. 15898/11009;  
 -atto 10.03.1992 reg.to il 27.03.1992 al n. 4008 e trascritto l'1.04.1992 ai nn. 15899/11010;  
 -atto 10.03.1992 reg.to il 27.03.1992 al n. 4009 e trascritto l'1.04.1992 ai nn. 15900/11011;  
 -atto 12.03.1992 reg.to il 27.03.1992 al n. 4012 e trascritto l'1.04.1992 ai nn. 15908/11019;  
 -atto 12.03.1992 reg.to il 27.03.1992 al n. 4013 e trascritto l'1.04.1992 ai nn. 15909/11020;  
 -atto 12.03.1992 reg.to il 27.03.1992 al n. 4014 e trascritto l'1.04.1992 ai nn. 15890-15891/11001-11002;  
 -atto 12.03.1992 reg.to il 27.03.1992 al n. 4015 e trascritto l'1.04.1992 ai nn. 15892/11003;  
 -atto 12.03.1992 reg.to il 27.03.1992 al n. 4016 e trascritto l'1.04.1992 ai nn. 15910/11021;  
 -atto 5.05.1992 reg.to il 20.05.1992 al n. 6035 e trascritto il 15.05.1992 ai nn. 22450/15640;  
 -atto 22.05.1992 reg.to il 20.06.1992 al n. 6852 e trascritto il 5.06.1992 ai nn. 26957/18772;  
 -atto 15.09.1992 reg.to il 29.09.1992 al n. 10831 e trascritto il 24.09.1992 ai nn. 40077/28614;  
 -atto 21.10.1992 reg.to il 3.11.1992 al n. 12317 e trascritto il 3.11.1992 ai nn. 45535/32608;  
 -atto 21.10.1992 reg.to il 3.11.1992 al n. 12318 e trascritto il 3.11.1992 ai nn. 45536/32609;  
 -atto 4.11.1992 reg.to il 17.11.1992 al n. 12930 e trascritto il 19.11.1992 ai nn. 48170/34436;  
 -atto 20.04.1993 reg.to il 4.05.1993 al n. 5198 e trascritto il 12.05.1993 ai nn. 18592/13975;  
 -atto 5.10.1993 reg.to il 19.10.1993 al n. 11334 e trascritto il 21.10.1993 ai nn. 41279/30869;  
 -atto 3.05.1995 reg.to il 16.05.1995 al n. 4823 e trascritto il 15.05.1995 ai nn. 18002/13448;  
 la ██████████ & Figli S.p.A. ha acquistato talune fabbriche poi demolite e spazi liberi costituenti nell'insieme un lotto di terreno in Palermo, fra via Cipressi, via Corradino di Svevia e via Falco di Benevento, ricadente sulle particelle 889, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 900, 903, 904, 907, 909, 910, 911, 912, 913, 916, 917, 918, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947,948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 1070, 1196, 1197, 1200, 1273, 1394, 1395, 1396, 1397, 1732, salvo altro, dei fogli 51 e 55, sul quale ha realizzato un complesso edilizio in conformità al progetto approvato il 4.06.1991 e alla concessione edilizia n. 483 del 27.12.1991 e, in variante, n. 27 del 29.03.1993 e n. 27 del 23.05.1996."

**8. QUESITO N.6: "verifica delle regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo**

**edilizio ed urbanistico”.**

**8.1 VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.**

REPERIMENTO DOCUMENTAZIONE

A seguito dell'istanza al Comune di Palermo AREG-2014/0896584-A del 04/11/2014 con cui lo scrivente chiedeva l'accesso ai fascicoli edilizi relativi all'immobile, si reperiva la seguente documentazione:

- CONCESSIONE EDILIZIA n. 483 del 27/12/1991.
- CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE n. 27 del 29/03/1993.
- CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE n.27 del 23/05/1996.

CERTIFICATO DI ABITABILITÀ ED AGIBILITÀ rilasciato dal Municipio di Palermo - Ripartizione Edilizia Privata - del 15/10/1999, protocollo di uscita n. 12702-3370/99 del 20/10/1999.

In particolare, a pag.48 del certificato, l'immobile viene così descritto: *“PIANO TERZO - appartamento porta a sinistra percorrendo il pianerottolo (in catasto sub 259) composto da salone con annesso ripostiglio, due stanze, cucina, due wc, spazio di disimpegno e terrazza coperta di collegamento”.*

Sempre nel suddetto certificato (pag.4 e 5) si fa riferimento al parere favorevole ai progetti di variante presentati con istanza prot. 15637 del 28/08/1997 e successiva istanza prot.2142 del 10/02/1999, espressi dall'Ufficio in data 03/03/1998 e 10/06/1999, per i quali l'Ufficio non ha proceduto al rilascio della relativa concessione in variante in quanto le opere previste nei suddetti progetti rientravano nella fattispecie di cui all'art.15 della legge 47/85.

ANALISI DELLA DOCUMENTAZIONE E VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO

Per quanto concerne lo stato di fatto dell'immobile, il confronto della planimetria di progetto con la planimetria di rilievo redatta dal sottoscritto CTU a seguito di sopralluogo, ha evidenziato la seguente difformità:

- chiusura a veranda del balcone sul retroprospetto;
- ampliamento del vano cucina con accorpamento di porzione di balcone di retroprospetto (chiuso a veranda);
- chiusura a veranda della terrazza di collegamento coperta e cambio di destinazione d'uso.

**CHIUSURA A VERANDA DEL BALCONE SUL RETROPROSPETTO**

Trattasi della chiusura a veranda del balcone prospettante sul retroprospetto, realizzata con profilati metallici verniciati ed elementi di chiusura in vetro. All'interno della veranda è



presente una parete (con struttura precaria in profilati metallici e vetro, con porta di medesime caratteristiche) che divide la zona adibita a cucina dal resto della veranda.

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 (ad esempio di richiesta di regolarizzazione della chiusura del balcone a veranda ai sensi dell'art. 20 L.R. 04/2003); pertanto, allo stato attuale, tale intervento deve intendersi effettuato senza alcun titolo edilizio e dunque deve ritenersi abusivo.

#### **AMPLIAMENTO DEL VANO CUCINA CON ACCORPAMENTO DI PORZIONE DI BALCONE DI RETROPROSPETTO (CHIUSO A VERANDA)**

Si è constatato l'avvenuto ampliamento del locale cucina con porzione dell'adiacente balcone chiuso a veranda mediante l'abbattimento del tompagno di separazione cucina/balcone e l'eliminazione del relativo infisso di comunicazione, compreso il controtelaio.

In tale porzione di balcone è stata realizzata una cucina in muratura.

Anche in questo caso, dalle ricerche effettuate presso gli uffici dell'Edilizia Privata del Comune di Palermo non è stata riscontrata alcuna pratica edilizia in merito; pertanto, il suddetto ampliamento deve considerarsi essere stato realizzato abusivamente.

Il suddetto ampliamento costituisce anche un cambiamento di destinazione d'uso della porzione di balcone (da semplice balcone con veranda a ampliamento del locale cucina) non regolarizzabile ai sensi delle vigenti normative urbanistiche.

Pertanto occorrerà effettuare lavori edili per ripristinare la parete esterna ed il relativo infisso di collegamento con il balcone, per dismettere la cucina in muratura e ripristinare gli impianti necessari nel locale cucina originario.

Inoltre, considerato che su tale veranda prospetta anche la finestra del locale wc, bisognerà prendere opportuni provvedimenti di ordine igienico sanitario (ad esempio: separazione, mediante parete leggera di profilati in alluminio e vetro, della porzione di veranda prospiciente la finestra del bagno dalla rimanente parte della veranda, etc.).

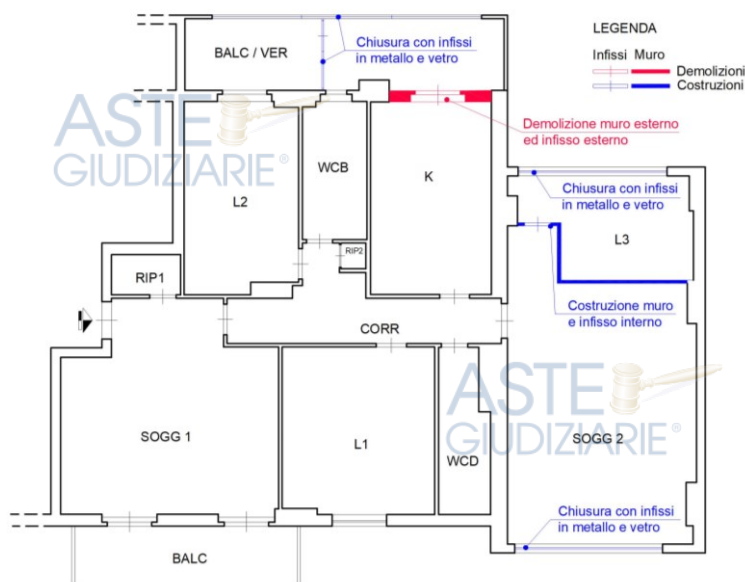
#### **CHIUSURA A VERANDA DELLA TERRAZZA DI COLLEGAMENTO COPERTA E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO.**

Si tratta della chiusura con infissi in metallo e vetro dell'ampia terrazza di collegamento coperta (cfr. certificato di abitabilità pag.48); al suo interno sono stati realizzati un salone ed un cameretta da letto con conseguente cambio di destinazione d'uso della terrazza originaria (cfr. rilievo fotografico).

Anche in questo caso le ricerche effettuate presso gli uffici dell'Edilizia Privata del Comune

di Palermo non hanno dato riscontro in merito alla presenza ne di atti autorizzativi ne di pratiche edili (ad esempio, istanza di regolarizzazione della chiusura della terrazza di collegamento a veranda ai sensi dell'art. 20 L.R. 04/2003); pertanto, allo stato attuale, tali modifiche devono intendersi effettuate senza alcun titolo edilizio e dunque sono da ritenersi abusive.

La chiusura della terrazza con infissi in metallo e vetro può essere regolarizzata ai sensi dell'art.20 della L.R. 4/2003 a condizione che venga ripristinata la destinazione d'uso originaria a terrazza coperta (mediante il ripristino dell'infisso esterno che dal corridoio immetteva alla terrazza, il ripristino della pavimentazione originaria al posto dell'attuale parquet, la demolizione delle tramezzature e della porta che suddividono attualmente la superficie della terrazza in una camera da letto ed un salone, etc.).



Planimetria delle demolizioni e costruzioni riscontrate.

#### PROCEDURE DA ATTUARE PER LA REGOLARIZZAZIONE

Di seguito si riportano le procedure da attuare per la regolarizzazione dell'immobile.

##### CHIUSURA A VERANDA DEL BALCONE DI RETROSPROPETTO

Bisognerà presentare, agli uffici dell'Edilizia Privata del Comune di Palermo, istanza ai sensi dell'art. 20 L.R. 04/2003 relativa all'avvenuta chiusura a veranda del balcone di retrospetto, a condizione che venga ripristinata la destinazione d'uso originaria e nel rispetto delle norme igienico sanitarie, salvo ulteriori prescrizioni degli uffici competenti.

##### CHIUSURA A VERANDA DELLA TERRAZZA DI COLLEGAMENTO

Bisognerà presentare, agli uffici dell'Edilizia Privata del Comune di Palermo, istanza ai sensi

dell'art. 20 L.R. 04/2003 relativa all'avvenuta chiusura a veranda della terrazza coperta di collegamento, a condizione che venga ripristinata la destinazione d'uso originaria.

AGGIORNAMENTO DELLA SITUAZIONE CATASTALE

Bisognerà procedere alla presentazione della nuova planimetria dell'immobile con le due verande.

RAGIONI DEL CREDITO ED APPLICABILITÀ DEI CONDONI EDILIZI (EX. ART. 40 L.47/1985)

Per quanto concerne la verifica della data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o l'intervento nella procedura espropriativa, al fine di ipotizzare se l'immobile avesse potuto beneficiare di uno dei tre condoni ex L. 47/1985, ex L. 724/1994 ed ex L. 326/2003, si precisa che il credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa è l'ATTO DI MUTUO rep. 55883 racc. 7581 (in notaio Anna Ruffino) che risale al 28/10/2004, data successiva alla data di entrata in vigore dell'ultimo condono (L. 326/2003) per cui l'aggiudicatario non potrà depositare alcuna domanda di condono edilizio.

QUANTIFICAZIONE DELLE DETRAZIONI CONNESSI ALLE DIFFORMITÀ RISCOTRATE DA APPORTARE AL VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE.

Di seguito si riportano i costi connessi alle difformità riscontrate che saranno detratti, nella determinazione del valore di stima, al valore dell'immobile; l'onere di provvedere alla regolarizzazione graverà pertanto sull'acquirente.

Si precisa che si tratta in generale di stime sommarie che possono variare, tra l'altro, anche in base ad ulteriori richieste/prescrizioni degli uffici competenti durante la fase di istruttoria dei vari procedimenti.

Descrizione	Importi
- Stima delle SPESE AMMINISTRATIVE (oneri, imposte, bolli, sanzioni, etc.) e SPESE TECNICHE (onorari e spese, compreso IVA e cassa prev.) per la pratica edilizia ex art. 20 L.R. 4/03 per regolarizzare la terrazza di collegamento ed il balcone chiusi a veranda:	€ 3.000,00
- Stima delle Spese per i lavori di ripristino della terrazza di collegamento e del balcone chiusi a veranda, con IVA:	€ 11.000,00
- Stima delle spese tecniche per l'ottenimento della Dichiarazione di Rispondenza degli impianti dell'immobile ai sensi del D.M. 37/2008 e s.m.i. di cui al punto "impianti" della presente relazione.	€ 1.300,00
- Stima delle spese tecniche per la redazione dell'attestato di prestazione energetica dell'appartamento (APE):	€ 200,00
- Stima delle spese tecniche per la presentazione della pratica di aggiornamento della situazione catastale dell'appartamento (onorari e spese):	€ 700,00
<b>Detrazione totale D<sub>T</sub></b>	<b>€ 16.200,00</b>

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

**8.2 VERIFICA DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ (ABITABILITÀ)**

L'immobile possiede la certificazione di abitabilità originaria.

**8.3 ACQUISIZIONE DEL CERTIFICATO AGGIORNATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

A seguito di istanza on line registrata al Comune di Palermo con Prot. n. 331238 del 08.04.2024, lo scrivente ha ottenuto il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica (N. prot. AREG/746158/2024 del 17/05/2024) per la particella 2372 del foglio di mappa n.51 sulla quale sorge il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile pignorato.

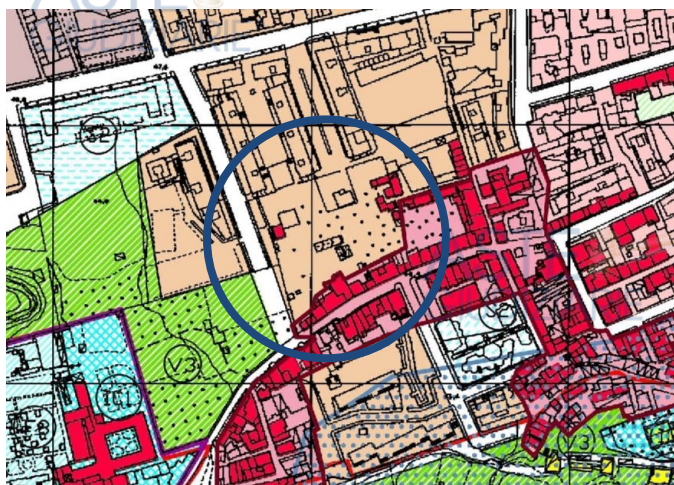
Dal certificato si evince:

- che la particella n. 2372 del foglio di mappa n. 51 ricade per la maggior parte in **Zona territoriale omogenea B3** (artt.6-9-2-25-23bis-27 delle N. T. di A.) e sulla stessa insiste un manufatto classificato netto storico (artt. 20-2-25-23bis-27 delle N. T. di A) con tipologia "edilizia a schiera di borgata e rurale" (artt. 21-10-12-14-16-7-8-25 delle N. T. di A.) ed in minima parte in Zona territoriale omogenea A2 (artt. 5-2-25-23bis-27 delle N. di A.) e sulla stessa insiste un manufatto classificato netto storico (artt. 20-2-25-23bis-27 delle N. T. di A) con tipologia "edilizia a schiera di borgata e rurale" (artt. 21-10-12-14-16-7-8-25 delle N. T. di A.);
- che la particella n. 2372 del foglio di mappa n. 51 ricade all'interno di Aree caratterizzate dalla presenza di Qanat (art. 3 delle N. T. di A.).

Inoltre nelle avvertenze generali viene precisato che:

- Ai sensi del comma 2 dell'art. 9 del T.U. in materia di espropriazione (n. 327/2001) i vincoli preordinati all'esproprio sono decaduti. I servizi, ove ai sensi dell'art. 19 delle N.T. di A. è consentita la realizzazione delle opere anche per iniziativa privata (vincoli conformativi), non sono soggetti a decadenza.
- Nelle more che venga effettuata la visualizzazione delle fasce di rispetto delle sedi stradali ai sensi del Nuovo Codice della strada di cui al D. Leg. 285/92 del 30/04/92, l'interessato potrà richiedere con separata istanza la fascia di rispetto delle sedi stradali comunali.
- I vincoli riportati nel presente certificato sono quelli degli elaborati della Presa d'Atto del Consiglio Comunale n. 7 del 21.01.04 e successivi aggiornamenti che sono stati comunicati al Settore Urbanistica dagli Enti preposti.

Di seguito si riporta lo stralcio della tavola A4-5011 dell'attuale P.R.G. (l'area di sedime del complesso edilizio – quest'ultimo non ancora realizzato ai tempi della redazione della tavola di PRG - è posta all'interno di un anello blu disegnato dallo scrivente).



**9. QUESITO N.7: "verifica dello stato di possesso attuale dell'immobile".**

L'immobile pignorato ed il posto auto si trovano nella disponibilità della custodia giudiziaria.

**10. QUESITO N.8: "verifica dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene".**

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

Dalla ispezione ipotecaria sul bene effettuata dallo scrivente in data 27/05/2024, relativa al periodo 01/01/1993 - 27/05/2024, dalla ispezione ipotecaria per soggetto (■■■■■■■■■■) del 05/06/2023 (periodo 01/01/2000 - 05/06/2023) fornita dal Custode, nonché dalla documentazione già agli atti (relazione notarile), è emerso quanto segue:

- pendenze di altre procedure esecutive: nessuna, oltre al pignoramento originante la presente procedura espropriativa;
- pendenze di procedimenti giudiziari civili: non sono emerse trascrizioni di domande giudiziali sull'immobile pignorato;
- provvedimenti di sequestro penale: non sono emerse trascrizioni di provvedimenti di sequestro penale;
- regolamento condominiale: l'Amministratore pro-tempore del condominio non ha fornito all'Esperto alcuna informazione.

**ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

- 1) Domande giudiziali: nessuno.
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: Non si sono rilevati atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: nessuno.
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: nessuno.
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: nessuno, oltre a quanto evidenziato nel certificato di destinazione urbanistica.

Si fa però presente che il posto auto assegnato ricade all'interno della porzione del piano interrato a quota -8,75 vincolato a parcheggio e destinato ad autorimessa collettiva. A tal proposito, si rileva che nel CERTIFICATO DI ABITABILITÀ del complesso edilizio (pag. 17) viene fatto riferimento a due atti di vincolo relativamente alla superficie da destinare a parcheggio

e precisamente: *“La superficie destinata a parcheggio, ai sensi dello articolo 18 della Legge 06/08/67 n.765 e dello articolo 2 della Legge 24/03/89 n.122, estesa mq. 6.826,59, ubicata, come da planimetria allegata all'atto di asservimento, in parte al piano terra ed in parte al piano cantinato, è stata vincolata, ai sensi dell'articolo 40 della Legge Regionale n.19 del 31/03/1972, con atto del 11/11/1998, autenticato in Notaio Giuseppe Maniscalco, del Distretto Notarile di Palermo, Repertorio n.99948, registrato a Palermo il 19/11/1998 al n. P. 6211/6 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 23/11/1998 ai nn.37660/30641; = Il suddetto atto, limitatamente al solo art.40 (vincolo a parcheggio), sostituisce il precedente atto del 25/07/1991, autenticato in Notaio Giuseppe Maniscalco, del Distretto Notarile di Palermo, Repertorio n. 92625 registrato a Palermo il 30/07/1991 al n.2703 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Palermo il 09/09/1991 ai nn. 38852/29870 che rimane valido per il solo vincolo di inedificabilità ai sensi dell'art. 50 delle Norme di Attuazione del P.R.G..”*.

Inoltre a pag. 60 del certificato viene specificato che la porzione di piano cantinato a quota - 8,75 (in catasto sub 403) è *“ ... destinato a parcheggio di legge ... ”*.

ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CORSO DELLA PROCEDURA

1) Iscrizioni ipotecarie:

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta il 30/10/2004 ai nn. 52896/14424, a favore di Banco di Sicilia s.p.a. con sede in Palermo, c.f. 05102070827 contro [REDACTED] e altri.
- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta il 30/6/2007 ai nn. 50698/12505 a favore di Banco di Sicilia s.p.a. con sede in Palermo c.f. 05102070827 contro [REDACTED] e altri.
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** iscritta a Palermo il **01/06/2022** ai nn. 26986/2847, derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, notaio Ruffino Anna Maria rep. 31811 del 25/07/2002 (atto mutuo sopra citato).

2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi, etc.).

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** eseguito dal Tribunale di Palermo in data 4/12/2013 trascritto il 27/12/2013 ai nn. 58509/43864 favore di Unicredit s.p.a., sede in Roma, c.f. 00348170101 contro [REDACTED] e altri.

3) Differmità urbanistico-edilizie.

Sono state trattate nel Capitolo 9 (Quesito n.6) della presente relazione; il costo della regolarizzazione di tali differmità ammonta ad Euro 15.500,00 (al netto delle spese catastali) ed è stato detratto nella determinazione del valore a base d'asta dell'immobile.

4) Differmità Catastali.

Sono state trattate nel Capitolo 9 (Quesito n.6) della presente relazione; il costo della regolarizzazione per l'unità immobiliare ammonta forfettariamente ad Euro 700,00 ed è

stato detratto nella determinazione del valore a base d'asta dell'immobile.

**11. QUESITO N.9: “verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale”.**

Per quanto è stato possibile appurare, l'edificio di cui fa parte il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

**12. QUESITO N.10: “verifica circa l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo”.**

Dalla documentazione reperita non risulta l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo ricadenti sul bene pignorato.

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

Malgrado le richieste dello scrivente, l'Amministratore del Condominio di Via Corradino di Svevia n.48, Palermo non ha fornito alcuna informazione, con particolare riferimento a:

- IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE.
- SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE.
- SPESE CONDOMINIALI SCADUTE E NON PAGATE.
- ESISTENZA PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO.

Si segnala comunque che l'acquirente sarà obbligato in solido con il condomino/debitore esecutato al pagamento dei contributi condominiali relativi all'anno in corso al momento del trasferimento e a quello precedente (art. 63 disp. att. cod. civ.).

**14. QUESITO N.12: “valutazione dei beni”.**

**DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE ( $S_c$ ).**

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

a) delle superfici coperte (ove i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri);

b) delle superfici (lorde) di terrazze e balconi ad uso esclusivo computate nella misura del 30% fino a mq 25 e del 10% per la quota eccedente (il 15% ed il 5% qualora non comunicanti direttamente).

Nel caso di verande derivate dalla chiusura con elementi precari di terrazze coperte e balconi coperti ad uso esclusivo, si è considerato un coefficiente pari al 50% (considerando, anche in questo caso, le superfici lorde).

Il calcolo della superficie convenzionale inoltre è stato effettuato tenendo conto della situazione dell'immobile a seguito della sua regolarizzazione (veranda in balcone e terrazza di collegamento verandata).

Per quanto concerne il posto auto, essendo una pertinenza accessoria non comunicante direttamente con i vani principali e/o accessori dell'unità immobiliare, l'incidenza della superficie è stato computato nella misura del 25%.

Pertanto, applicando la metodologia di calcolo sopra descritta, si è ricavata la seguente superficie commerciale  $S_c$  :

APPARTAMENTO CON POSTO AUTO – CALCOLO SUPERFICCE COMMERCIALE $S_c$			
Superfici	Mq	Coefficiente di omogeneizzazione	Superfici omogeneizzate mq
Superficie coperta:	117,76	100%	117,76
Superficie balconi aperti	9,39	30%	2,82
Superficie verandata	68,54	50%	34,27
Superficie posto auto	10,00	25%	2,5
Superficie commerciale $S_c$			157,35
<b>Superficie commerciale (arrotondata al mq) <math>S_c</math></b>			<b>157,00</b>

#### 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.).”*

*“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.”*

Tale metodologia comprende le seguenti fasi:

- 1) **Indagine di mercato**, effettuata reperendo dati di compravendita di unità immobiliari comparabili con quello in esame.
- 2) **Individuazione delle caratteristiche degli immobili** 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 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.

#### RISULTATO DELL'APPLICAZIONE DEL PROCEDIMENTO DI STIMA

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

$$V_{\text{Subject}} = \text{€ } 228.275,88 \text{ ed in c.t. € } 228.300,00$$

che corrisponde ad un valore unitario  $V_U$  pari a **1.454,14 €/mq**.

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

#### VALORE FINALE DELL'APPARTAMENTO

Al valore del bene determinato col procedimento di stima sopra esposto vanno detratti i costi  $D_T$  per l'eliminazione delle difformità riscontrate stimati al Capitolo 9 (cfr. Quesito 6).

Inoltre, a prescindere dal fatto che non sono stati forniti gli importi degli oneri condominiali insoluti, questi, ad ogni modo, non sarebbero stati decurtati dal valore di mercato stimato così come previsto dal Quesito 11.

Pertanto il valore di mercato del lotto  $V_{\text{Subject Rid}}$  si riduce a:

$$V_{\text{Subject Rid}} = V_{\text{Subject}} - D_T = \text{€ } 228.300,00 - \text{€ } 16.200,00 = \text{€ } 212.100,00$$

**VALORE FINALE DI STIMA DELL'INTERO LOTTO.**

Il valore finale di stima del lotto risulta pari a:

$$V_{\text{Lotto}} = \text{€ } 212.100,00$$

Al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto degli immobili in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, in ottemperanza a quanto disposto dai Giudici nei recenti decreti di nomina (Quesito 12), si considera la riduzione del 5% del valore di mercato del cespite rispetto al valore di mercato prima determinato.

Pertanto, il valore di vendita giudiziaria a base d'asta  $V_{\text{Lotto Base d'Asta}}$  che si propone è:

$$V_{\text{Lotto Base d'Asta}} = V_{\text{Lotto}} \times (100\% - 5\%) = \text{€ } 212.100,00 \times 95\% = \text{€ } 201.495,00$$

e in cifre tonde:

$$V_{\text{Lotto Base d'Asta}} = \text{€ } 201.500,00$$

**(Euro duecentounomilacinquecento/00)**

**15. QUESITO N.13: "valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota".**

Nella procedura in esame l'immobile facente parte del Lotto 1 risultava nella intera proprietà (1/1) della esecutata, per cui si conferma l'importo prima determinato.

\* \* \*

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

Palermo, li 21/06/2024

Il Tecnico incaricato dal G.E.

Ing. Paolo Caramazza



ALLEGATI

RELAZIONE DI CALCOLO RELATIVA ALLA STIMA DELL'IMMOBILE E VALORI OMI

FASCICOLO 1. DOCUMENTI ALLEGATI

- Verbale di sopralluogo.
- Rilievo fotografico.
- Planimetria di progetto dell'immobile (stralcio).
- Planimetria di rilievo stato di fatto.
- Planimetria con indicazione delle demolizioni e costruzioni.



FASCICOLO 2. DOCUMENTI ALLEGATI

- Planimetria catastale.
- Estratto di mappa
- Visura catastale.
- Titolo di proprietà.
- Risposta del Comune di Palermo sull'esistenza di pratiche edili prot. 836859 del 17/06/2024.
- Risposta del Comune di Palermo sull'esistenza di pratiche di condono edilizio (pec del 05/06/2024).
- Concessione edilizia n.483 del 27/12/1991.
- Concessione edilizia in variante n.27 del 29/03/1993.
- Concessione edilizia n.27 del 23/05/1996.
- Certificato di abitabilità/agibilità del 15/04/1999 (prot. 12702-3370/09 del 20/10/1999).
- Certificato di destinazione urbanistica.
- Ispezioni ipotecaria sull'immobile aggiornata al 27/05/2024.
- Ispezione ipotecaria per soggetto aggiornata al 05/06/2023 fornita dal Custode.

