

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G. Es. 83/2023

CREDITORE PROCEDENTE PRISMA SPV S.R.L.

contro

DEBITORI ESECUTATI

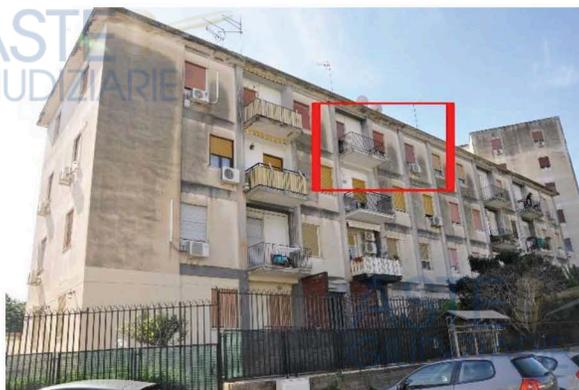
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA VALENTINA IMPERIALE

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. GIOVANNI MAGGIALETTI

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO

Appartamento ubicato in Palermo, via Gaetano Zumbo civ. 35, piano 3°

Foglio 38, p.lla 4309, sub 7



Esperto stimatore: Arch. Carlo Bellavista



ASTE
GIUDIZIARIE®
PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO**PREMESSA**

Con provvedimento del 27/11/2023 il Giudice dell'esecuzione dott.ssa Valentina Imperiale nominava il sottoscritto arch. Carlo Bellavista, iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Palermo al n. 2855 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 30/11/2023 il sottoscritto effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato ccustode avv. Giovanni Maggialetti, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 08/02/2024.

In data 15/03/2024 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario.

**QUESITO N. 1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI
OGGETTO DEL PIGNORAMENTO**

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda un unico immobile, dunque unico lotto di vendita.

L'immobile del LOTTO UNICO è così individuato nell'atto di pignoramento:

- **proprietà, in ragione della quota di ½ (un mezzo ciascuno), dei Sigg.** [REDACTED]

[REDACTED], di un
appartamento per civile abitazione facente parte dell'edificio sito in Palermo nella via Gaetano Zumbo n.
35, p. 3, censito al C.F. del Comune di Palermo al **Foglio 38 Particella 4309 Subalterno 7**,
piano 3, interno 7, scala A, categoria A/3, classe 5, vani 6,5, rendita catastale euro 315,56.





Estratto di mappa catastale



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa
catastale tratta da Stimatrix forMaps

Firmato Da: BELLAVISTA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1c6a2a56bc4dff983aac0e10ad3667e8

QUESITO N. 2. ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E LORO DESCRIZIONE MATERIALE

Il lotto è costituito da un alloggio, censito al C.F. del Comune di Palermo, al fg. 38, p.lla 4309, sub. 7, cat. catastale A/3, superficie catastale mq 99.

Tipologia: alloggio di edilizia economico-popolare, ubicato al piano 3° di maggiore edificio in linea a 4 elevazioni fuori terra.

Ubicazione: l'alloggio è ubicato al piano 3°, a sinistra salendo il vano scala, di maggiore fabbricato in linea a 4 elevazioni fuori terra sito in Palermo, via Gaetano Zumbo civ. 35,



al limitare nord-ovest del quartiere residenziale di edilizia economico-popolare denominato C.E.P. – Petrazzi la cui costruzione risale alla fine degli anni '50 e ai primi degli anni '60 del secolo scorso. Sito in zona periferica ovest della città, il quartiere è oggi discretamente servito dalla rete di trasporti pubblici del Comune (bus e tram); servizi e uffici pubblici essenziali (scuole, centri di quartiere etc.) sono presenti in zona, anche se non prossimi all'alloggio pignorato; presenti nel quartiere altri servizi ed esercizi commerciali, farmacie, uffici postali.

Caratteristiche strutturali: il maggiore edificio in linea di cui l'alloggio pignorato costituisce parte è realizzato con struttura portante intelaiata in c.c.a, solai in misto laterizi, ferro e cemento, murature diOMPagnamento e di tramezzature in conci di tufo e/o cemento pomice, finiture esterne al civile.



Accessi: la porta di accesso all'alloggio è posta sinistra del pianerottolo di piano 3° salendo la rampa della scala comune al fabbricato civ. 35; detta scala ha origine da androne rialzato e





arretrato rispetto al piano stradale, raggiungibile tramite ulteriore scala a cielo aperto interna al perimetro recintato del fabbricato, il cui ingresso dal civ. 35 della via Gaetano Zumbo è protetto da cancello in ferro ad apertura manuale con chiave e o comando elettrico



da citofono appartamenti; sia il vano scala interno, sia la rampa esterna, non sono dotati di impianto sollevamento persone (ascensore) né di dispositivi di abbattimento delle barriere architettoniche.

Confini: a nord ovest con la pubblica via Gaetano Zumbo; a nord est con vano scala e immobile complanare part. 4309, sub 8; a sud est con la via pubblica Largo Ferdinando Fuga; a sud ovest con immobile complanare part. 4309, sub 16.

Pertinenze: nessuna.

Dotazioni condominiali: nessuna in particolare oltre quelle rientranti all'art. 1117 C.c.

Composizione interna l'appartamento è composto da un vano soggiorno/pranzo, una



camera da letto matrimoniale, due camere da letto singole, un vano cucina con annessa veranda, un servizio igienico,



vano ingresso e disimpegno, un ripostiglio; l'esposizione prevalente è a nord ovest, sulla pubblica via Gaetano Zumbo



ove aggetta balcone del vano soggiorno/pranzo; l'esposizione secondaria è a sud est, lato retro fabbricato, prospiciente la pubblica via Largo Ferdinando Fuga. L'altezza utile interna dei vani è pari a ml 2,90; le pavimentazioni dei vani soggiorno/pranzo, camere da letto, ingresso, disimpegno e ripostiglio sono realizzate con piastrelle di ceramica; le pareti e i



soffitti interni ai vani sono rifiniti con intonaco e tinteggiatura al civile; le pareti del vano cucina e del vano w.c. sono altresì rivestite con piastrelle di ceramica fino a cm 20,00 dal soffitto; il balcone prospiciente la via G. Zumbo è pavimentato con piastrelle di gres



porcellanato e fasce perimetrali con lastre di marmo tipo botticino levigate, stuccate e lucidate. Le porte interne sono in legno tamburato; gli infissi esterni sono realizzati con telai in ferro verniciato e vetro semplice, e serrande in legno avvolgibili a cassonetto, ad eccezione



degli infissi della parte verandata della cucina che sono realizzati in alluminio elettrocolorato e vetro a taglio termico.

Le facciate esterne del maggiore fabbricato in cui è ubicato l'appartamento pignorato, prospiciente la via Gaetano Zumbo, sono rifinite con intonaco al civile e tinteggiatura per esterni.



Planimetria di rilievo dello stato di fatto

L'appartamento è dotato di impianto elettrico ad uso domestico, impianto idrico sanitario con produzione acqua calda tramite boiler; la fornitura di gas per cottura avviene tramite bombola; non esiste impianto di riscaldamento; la cucina e due camere da letto sono dotate ciascuna di relativo climatizzatore a split interno e unità esterna.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti le condizioni di manutenzione dell'immobile risultano buone, sia per quanto attiene le parti strutturali, sia per quanto attiene le finiture interne; le finiture esterne del maggiore fabbricato risultano invece



scadenti, stante la vetustà e la mancata manutenzione.. L'impianto elettrico, ancorché in buone condizioni di manutenzione, non è dotato di attestato di conformità né di dichiarazione di rispondenza alle vigenti normative del settore. L'impianto idrico sanitario appare in buone condizioni di manutenzione ancorché non dotato di dichiarazione di rispondenza alle vigenti normative del settore. I costi per l'adeguamento e la certificazione di siffatti impianti ammonta presuntivamente a Euro 800,00 complessivi.

Attestato di prestazione energetica: Presso il catasto energetico non risulta depositato alcun attestato (**Al. 9**). Il costo per il suo rilascio da detrarre dal valore di stima è stimato in Euro 150,00.

Superficie utile interna: mq 93,00.

Superficie commerciale: mq 107,00.

Altezza utile interna: ml 2,90.

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

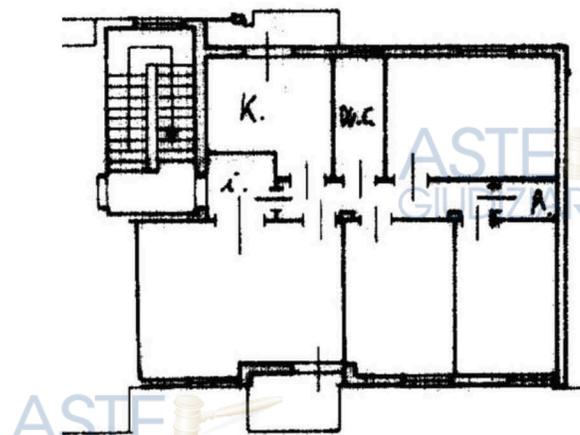
L'immobile è identificato al C.F. del Comune di Palermo, al foglio 38, particella 4309, sub. 7, via Gaetano Zumbo n. 35, scala A, piano 3°, interno 7, cat. A/3, vani catastali 6,5, superficie catastale totale mq 99, totale escluse aree scoperte mq 97.

Le visure catastali attuale (**Al. 2**) e storica (**Al. 2**), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nei negozi di acquisto (**Al. 1**) del 12/07/2006 e del 11/04/1996.

Dalla visura storica del Catasto Terreni (**Al. 2**) si deduce che il maggiore fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare pignorata, è stato edificato sull'originaria particella di terreno identificata al foglio 38, particella 1318; il 14/04/1982 tale particella è stata variata/soppressa generando la particella n° 6452; il 17/07/2012, per collegamento con il c.e.u. tipo mappale n° 169 del 14/04/1982 – istanza n° 226075/12, la particella 6452 è stata variata/soppressa generando l'attuale particella n° 4309 al Catasto Fabbricati.

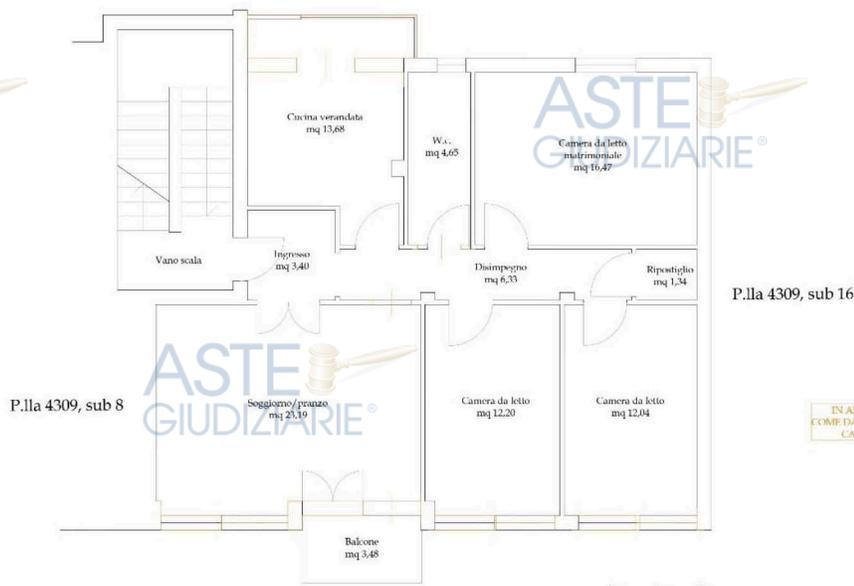


- diversa disposizione (sulla muratura di tramezzo) del vano porta di accesso al servizio igienico.



ASTE GIUDIZIARIE®
 Estratto planimetria catastale (All. 7)

Largo Ferdinando Fuga



Rilievo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale (All. 8)



Si evidenzia quindi che grava l'onere dell'aggiornamento planimetrico presso gli uffici catastali tramite pratica DOCFA, e che i costi per tale regolarizzazione, stimati in € 600,00 circa, sono da portare in detrazione nella determinazione del valore di stima.

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena proprietà di un appartamento per civile abitazione, facente parte di maggiore fabbricato di edilizia economica e popolare (ex IACP) ubicato in Palermo, via Gaetano Zumbo civ. 35, piano terzo a SX, senza ascensore, unica scala.

Composto da un vano soggiorno/pranzo, una camera da letto matrimoniale, due camere da letto singole, un vano cucina con annesso balcone chiuso a veranda, un servizio igienico, vano ingresso e disimpegno, un ripostiglio.

Confinante a nord ovest con la pubblica via Gaetano Zumbo; a nord est con vano scala e immobile complanare part. 4309, sub 8; a sud est con la via pubblica Largo Ferdinando Fuga; a sud ovest con immobile complanare part. 4309, sub 16.

Censito al C.F. al **foglio 38, p.lla 4309, sub. 7.**

Ai sensi delle normative edilizie e urbanistiche vigenti all'epoca per l'edilizia sovvenzionata con fondi pubblici, la costruzione dell'immobile non era subordinata al rilascio di licenza o concessione edilizia comunale. L'immobile è dotato di Certificato di abitabilità prot. n. 8406 del 12/10/1987 rilasciato dal Municipio di Palermo (All. 10).

Esiste istanza di sanatoria ex L. 47/1985 prot. n° 2968 del 30/04/1986 per ampliamento del vano cucina, non accoglibile. Necessita ripristino della muratura di prospetto esterno e del balcone lato cucina, con contestuale regolarizzazione della chiusura a veranda del balcone, i cui costi sono complessivamente stimati in Euro 7.500,00.

L'immobile non è dotato **dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)**. Il costo per il suo rilascio da detrarre dal valore di stima è stimato in **Euro 150,00.**

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: Euro 73.000,00 (Euro SETTANTATREMILA/00)



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

Il bene pignorato è pervenuto in proprietà degli odierni esecutati (1/2 ciascuno) per atto di vendita del 12/07/2006 a rogito del notaio Giovanna Falcone in Palermo, Rep. n° 3981, Racc. n° 1812, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 25/07/2006 ai nn. 47762/25097, da potere di [REDACTED]

[REDACTED] (All. 1)

Ai predetti il bene era pervenuto:

- a [REDACTED] in quota di 45/600, [REDACTED] in quota di 45/600, [REDACTED] in quota di 45/600 e [REDACTED] in quota di 45/600 in forza di successione del padre [REDACTED] deceduto in data 24/01/2005 (trascrizione accettazione tacita del 12/01/2015 ai nn. 764/665);
- a [REDACTED] in quota di 420/600 comproprietaria in regime di comunione dei beni, giusto atto di compravendita (All. 1) rogato il 11/04/1996 dal notaio Tommaso Porcelli di Palermo, registrato a Palermo il 30/04/1996 e trascritto a Palermo il 08/05/1996 ai nn. 16729/12803.

Il bene pignorato corrisponde ai beni oggetto dei passaggi di proprietà sopra citati.

Si evidenzia che nell'atto di vendita del 12/07/2006, con il quale gli odierni esecutati acquistavano la proprietà dell'immobile oggi pignorato, non vi è menzione alcuna di avvenuta estinzione del diritto di prelazione a favore dell'IACP di Palermo descritto all'Art. 7 dell'Atto di compravendita del 11/04/1996.

Al fine di verificare l'avvenuta o meno estinzione di tale diritto, il sottoscritto esperto ha richiesto il rilascio di attestazione a IACP Palermo a mezzo mail di posta certificata del 09/10/2024 (All. 11) rimasta ad oggi inevasa, anche a fronte di solleciti esperiti sia telefonicamente, sia direttamente con accessi presso la sede di Palermo dell'Istituto in data 29/10/2024 e 24/01/2025.

L'estinzione del diritto di prelazione, ai sensi del secondo il comma 25 art. unico della Legge 560/93, può essere monetizzato attraverso il pagamento all'Ente cedente dell'importo del 10% del valore calcolato sulla base degli estimi catastali vigenti al momento della richiesta.



Tale importo, per l'immobile pignorato, è quindi pari a: Euro 315,56 x 100 x 10% = Euro 3.155,60 + IVA 22% = Euro 3.849,83. In cifra tonda **Euro 3.850,00.**

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

Al fine di rispondere al presente quesito il sottoscritto ha inoltrato richiesta di accesso a acquisizione atti a:

- Istituto Autonomo Case Popolari (IACP) di Palermo (14/03/2024) **(All. 11)**. L'IACP di Palermo, con nota prot. 001-13532 del 22/03/2024, ha risposto *"(...) di non poter dare seguito alla vostra richiesta in quanto, da un'indagine eseguita negli archivi del patrimonio di questo IACP, non è stato rinvenuto alcun documento relativo al lotto interessato"*. Salvo poi, a seguito di successivo accesso fisico del sottoscritto presso la Sede IACP, rendere visibile e rilasciare in copia la documentazione allegata consistente in Certificato di abitabilità, registro dei Lotti ed estratto planimetrico dei Lotti edificati nel quartiere CEP – Petrazzi.
- Comune di Palermo, Sportello Autonomo Concessioni Edilizie, U.O. Servizio Amministrativo (22/03/2024). Il Servizio Amministrativo del Comune di Palermo, con nota prot. 319552 del 03/04/2024 **(All. 12)**, ha riferito di non aver reperito alcun atto concessorio o titolo edilizio inerente l'immobile in oggetto.
- Comune di Palermo, Servizio Condono Edilizio (07/10/2024). Il Servizio Condono Edilizio del Comune di Palermo ha dato seguito a richiesta del sottoscritto **(All. 13)** rendendo disponibile all'accesso gli atti relativi a pratica di sanatoria prot. 2968 del 30/04/1986.
- Provveditorato Interregionale Opere Pubbliche Sicilia e Calabria (24/10/2024). Il Provveditorato Interregionale Opere Pubbliche Sicilia e Calabria, con nota prot. n° 30022 del 19/12/2024 **(All. 14)**, ha riferito che *"da ricerche condotte nei nostri archivi non si è in grado di rilevare la documentazione utile al caso"*.

Gli enti preposti al controllo del territorio non hanno quindi ufficialmente fornito, ad eccezione di quanto sopra esposto, alcun documento o atto utile a verificare la regolarità del bene pignorato sotto il profilo urbanistico e edilizio, soprattutto per quel che attiene



l'esistenza di atti concessori, autorizzativi, o di approvazione del progetto di costruzione del maggior fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare pignorata. Parimenti, in assenza di documenti comprovanti inizio e fine lavori, resta da dedursi la presumibile epoca di edificazione.

In mancanza di tali atti, sulla scorta di ulteriori consultazioni esperite direttamente su dati di archivio pubblici e privati il sottoscritto ha dedotto quanto segue.

L'unità immobiliare in oggetto è parte di maggiore edificio di edilizia residenziale pubblica realizzato tra la seconda metà degli anni '50 e la prima metà degli anni '60 del secolo scorso con finanziamenti pubblici ex Legge n° 408 del 02/07/1949, e ricade all'interno del perimetro del quartiere denominato CEP – Petrazzi.

Recatosi presso la S.A.S. TD S.r.l. con sede in Palermo, via Valdemone civ. 44, il sottoscritto esperto ha consultato le fotografie aeree dell'area di edificazione disponibili nelle date prossime alla presumibile epoca di costruzione del fabbricato, cioè le foto relative al volo dell'ottobre 1954 e le foto relative al successivo volo del giugno 1968, accertando che nelle riprese aeree dell'ottobre 1954 il fabbricato non era ancora stato realizzato, mentre nel giugno 1968 si trovava già edificato e ultimato, quanto meno nella volumetria e nelle finiture esterne.

Recatosi presso la sede del IACP di Palermo, il sottoscritto ha altresì acquisito copia di estratto pag. 5 del "Registro immobili" e relativa planimetria (All. 11) nel quale l'Istituto ha annotato gli estremi identificativi dei costruendi lotti di edilizia economica e popolare nel quartiere C.E.P. - Petrazzi. Dall'esame di tale documento si deduce che l'unità immobiliare pignorata è parte dell'edificio ivi identificato con la sigla "L22", civ. 35 della via G. Zumbo, facente parte del maggiore lotto 105, costruito con finanziamenti pubblici ex Legge n° 408 del 02/07/1949, impresa appaltante "Ravennate". Nessuna data di inizio e fine lavori è riportata su detto documento. Tuttavia, considerato che dall'esame del medesimo "Registro immobili" i lavori di costruzione del lotto limitrofo n° 106 realizzato con finanziamenti pubblici su Legge n° 1460 del 04/11/1963, cronologicamente postuma a quella afferente al bene pignorato (02/07/1949), risultavano già ultimati alla data del 18/08/1967, può ragionevolmente desumersi che i lavori di costruzione del lotto n° 105 di cui il bene pignorato è parte siano stati iniziati e ultimati antecedentemente o, al massimo, in pari data al 18/08/1967.



Sulla scorta di tale deduzione, unica possibile in virtù della già argomentata assenza dei richiesti documenti comprovanti l'esatta epoca di costruzione della U.I. di che trattasi, può ritenersi che l'epoca di costruzione della U.I. pignorata sia antecedente all'entrata in vigore della Legge 765/1967.

In deroga alle disposizioni allora vigenti (art. 6, L. 1460/1963), all'epoca della presumibile realizzazione del fabbricato l'approvazione dei progetti di edilizia economica e popolare era demandata, senza alcun limite di importo, ai Provveditorati regionali alle opere pubbliche e, dunque, non necessitava di ulteriori atti concessori o approvativi da parte del Comune circa la conformità al piano urbanistico e alle disposizioni di legge.

Presso IACP Palermo è stata acquisita copia del Certificato di abitabilità prot. n. 8406 del 12/10/1987 rilasciato dal Municipio di Palermo (All. 10).

Nessun altro atto o documento è stato reso disponibile da IACP Palermo: in particolare, non è stato possibile acquisire la planimetria del progetto presumibilmente approvato dal Comitato Tecnico Amministrativo del Provveditorato regionale alle opere pubbliche e quindi, in mancanza, non è stato possibile verificare con esattezza la rispondenza di quanto autorizzato allo stato attuale dei luoghi.

Premesso quanto sopra, dalle indagini esperite in sede di accesso agli atti dell'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Palermo (All. 13), sulla unità immobiliare pignorata è emersa l'esistenza di Istanza di sanatoria ex L. 47/1985 prot. n° 2968 del 30/04/1986, presentata dal Sig. [REDACTED] il quale, in dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà ivi depositata, dichiarava "(...) che nel 1976 ho demolito abusivamente il muro del vano cucina del retro prospetto costruendo un muretto a ridosso del balcone in ferro con soprastante veranda in struttura precaria in alluminio anodizzato e vetri (...)". I rilievi diretti effettuati sui luoghi e la restante documentazione allegata a detta Istanza confermano che trattasi di avvenuta modifica del prospetto originario sul retro fabbricato prospiciente la via Largo Ferdinando Fuga, con successiva costruzione di infissi a veranda. La modifica del prospetto non è regolarizzabile in alcun modo ai sensi delle norme urbanistiche e edilizie vigenti e pertanto, ritenendosi non accoglibile l'Istanza di sanatoria, dovrà provvedersi alla riconduzione in pristino dello stato dei luoghi antecedente dette opere con ricostruzione della sagoma originaria del muro di tompagnamento del retro prospetto, compreso ripristino del vano porta per l'accesso al balcone.



Ai fini della regolarizzazione sopra descritta dovrà presentarsi una CILA tardiva, i cui costi ammontano a Euro 1.000,00 di sanzione per opere già ultimate e tardivamente comunicate, spese tecniche pari a Euro 1.500,00, Euro 4.000,00 per le opere edili necessarie alla riconduzione in pristino del retro prospetto, comprensivi di **materiali, mezzi d'opera** (ponteggi, opere provvisionali, etc.), trasporti a discarica, D.L..

La chiusura a veranda con struttura precaria del solo balcone può, invece, essere regolarizzata ai sensi dell'art. 20, comma 5 della L.R. 4/2003. L'importo già pagato come oblazione in detta Istanza di sanatoria ex L. 47/85 può essere recuperato, dietro specifica richiesta, a valere quale oblazione per la chiusura a veranda del balcone. Le spese tecniche e i diritti di istruttoria per detta comunicazione di avvenuta realizzazione di opere interne ex art. 20 della L.R. 4/2003 sono stimati in Euro 1.000,00.

I costi per la regolarizzazioni ammontano quindi in complesso, e in via presuntiva, a **Euro 7.500,00.**

I costi come sopra determinati per la regolarizzazione edilizio-urbanistica saranno detratti dal valore di stima.

Per quanto attiene al profilo urbanistico, si rileva che la particella sulla quale insiste l'unità immobiliare pignorata ricade all'interno della tavola n° 5007 della variante al P.R.G. della Città di Palermo adeguata alle prescrizioni dei D.D. 558 e 124/DRU/02, in **Zona Territoriale Omogenea B4b** (*Parti di territorio urbanizzate sulla base di piani di edilizia economica e popolare o sovvenzionata realizzate dopo gli anni '50*) sulla quale gli interventi ammessi sono quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. La demolizione la ricostruzione dei manufatti edilizi e la nuova edificazione sono consentite solo previa formazione di piani particolareggiati e con una densità fondiaria non superiore a 3 mc/mq.

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

L'immobile è attualmente occupato dai debitori eseguiti e dai figli maggiorenni.



QUESITO N. 8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:**

Gravano sul bene i seguenti vincoli:

- la particella 4309 sulla quale insiste il maggiore edificio di cui è parte la u.i. pignorata ricade all'interno di aerea a vincolo aeroportuale di cui agli artt. 714-715-bis della L. 58/1963.

Sono a carico dell'acquirente i seguenti oneri così stimati:

- regolarizzazione edilizio-urbanistica, con un costo pari a circa **Euro 7.500,00** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a circa **Euro 150,00**;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a circa **Euro 600,00**, come determinato in risposta al quesito 3;
- estinzione del diritto di prelazione di IACP, per un costo pari a circa **Euro 3.850,00**.

I suddetti costi sono stati detratti dal valore di mercato dell'immobile.

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e dall'ispezione ipotecaria estratta dallo scrivente esperto in data **27/01/2025 (All. 15)** sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- ISCRIZIONE del 25/07/2006 - Registro Particolare 16402 Registro Generale 47763 - Pubblico ufficiale FALCONE GIOVANNA Repertorio 3982/1813 del 12/07/2006 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
- TRASCRIZIONE del 20/06/2013 - Registro Particolare 22657 Registro Generale 29198 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE DI APPELLO Repertorio 2390/2013 del 27/05/2013 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (R.G. Es. 371/2013 dichiarata improseguibile il 11/04/2018);

- TRASCRIZIONE del 07/03/2023 - Registro Particolare 8928 Registro Generale 11037 - Pubblico ufficiale UNEP CORTE DI APPELLO DI PALERMO Repertorio 461 del 10/02/2023 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

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

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

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

L'immobile non è gravato da censo, livello, uso civico ecc.

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

Non esiste un condominio costituito. Le spese di manutenzione ordinaria e i servizi di fornitura per le parti comuni vengono ripartite tra i proprietari degli alloggi con quota forfettaria mensile pari a Euro 20,00/25,00.

Non risultano procedimenti giudiziari a carico del cespite pignorato.

QUESITO N. 12. VALUTAZIONE DEI BENI E CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Criterio di stima

Nella presente perizia il sottoscritto Esperto si è avvalso del metodo di stima comparativa pluriparametrica per valore medio. Attraverso tale metodo si postula la natura del prezzo immobiliare quale funzione di una serie di caratteristiche definite (intrinseche, estrinseche, tecnologiche e produttive), esplicitandone il singolo contributo nella formazione del valore per mezzo di aggiustamenti sistematici dei prezzi medi di mercato di immobili compravenduti (simili per caratteristiche a quello oggetto di stima) rilevati tramite apposita



indagine su banche dati ufficiali, esiti vendite aste giudiziarie, atti notarili, informazioni assunte per il tramite di agenzie immobiliari, pubblicazioni periodiche di settore, etc.

Al valore medio (€/mq) degli immobili simili ottenuto dall'indagine di mercato è quindi applicato un coefficiente (Ki), che sintetizza tutti i contributi (influenze ascendenti e discendenti) al prezzo medio apportati dalle caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto di stima. Si determinerà così il più probabile valore di mercato del bene (Vx), ancora espresso come costo per unità di superficie (€/mq). Il prodotto di tale valore unitario per l'intera superficie commerciale del bene di cui all'esecuzione in oggetto ne determinerà il valore commerciale o di mercato complessivo (VdM). La formula iniziale è quindi la seguente:

$$V_x = V_{\text{medio}} \times K_i$$

V_x = Valore €/mq del bene oggetto di stima

V_{medio} = media dei valori €/mq rilevati dalle indagini di mercato

K_i = coefficiente globale dato dal prodotto dei coefficienti assegnati

Al valore di mercato del bene così stimato ($V_{dM} = V_x \times$ superficie commerciale) dovranno, quindi, detrarsi gli eventuali oneri necessari per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile, gli ulteriori oneri e costi da imputarsi al futuro acquirente, nonché una aliquota in percentuale per eventuale assenza di garanzia per vizi.

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Per la misurazione delle consistenze si è fatto riferimento ai criteri tratti dal DPR 138/1998 e ai dettati del Codice Definitorio dei Termini dell'Agenzia del Territorio: detto Codice definisce consistenza l'insieme quantitativo che rappresenta la misura di un bene immobile in relazione al segmento funzionale individuato; per ciascun segmento immobiliare sono definiti i relativi parametri tecnici di misurazione. Nel caso in argomento si è utilizzato il segmento immobiliare relativo ai fabbricati a uso e destinazione residenziale:

- la *superficie interna netta (SIN)*, o **superficie utile, quale area all'interno di una unità immobiliare o di un edificio determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie, per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad una altezza convenzionale di ml 1,50 dal piano di pavimento.**

- la *superficie commerciale*, o superficie convenzionale vendibile (SVC,) che rappresenta la somma di:

- a) superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino a uno spessore massimo di cm 50, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino a uno spessore massimo di cm 25;
- b) superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- c) quote percentuali delle superfici di pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, etc.).

Sulla scorta di tali premesse la misurazione delle consistenze relative all'unità immobiliare in argomento è la seguente:

TABELLA DI CALCOLO DELLE SUPERFICI (ai sensi del D.P.R. 138/1998)			
Vani/locali principali	mq	Misura di computo in %	Misura ponderata
soggiorno/pranzo	23,19	100%	23,19
camera da letto matrimoniale	16,47	100%	16,47
camera da letto singola	12,04	100%	12,04
camera da letto singola	12,20	100%	12,20
cucina verandata	13,68	100%	13,68
Sommano:	77,58		77,58
Vani/locali accessori a servizio diretto	mq	Misura di computo in %	Misura ponderata
w.c.	4,65	100%	4,65
ripostiglio	1,34	100%	1,34
ingresso	3,40	100%	3,40
disimpegno	6,33	100%	6,33
Sommano:	15,72		15,72
Vani/locali accessori a servizio indiretto	mq	Misura di computo in %	Misura ponderata
balcone	3,48	30%	0,00
	0,00	50%	0,00
	0,00	30%	0,00
	0,00	25%	0,00
Sommano:	3,48		0,00
Totale superficie interna netta (SIN)			93,30
Superficie commerciale coperta			105,98
Superficie ponderata balcone			1,04
Totale superficie commerciale (SVC)			107,02

- Superficie interna netta (SIN), o superficie utile, arrotondata all'intero: **mq 93,00**;
- Superficie commerciale o superficie convenzionale vendibile (SVC): **mq 107,00**;
- Altezza interna utile: ml 3,10.

Determinazione della scala dei prezzi noti

Fonti di riferimento per la determinazione del V medio (Art. 16)

A Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari semestrali per zone territoriali omogenee.

L'immobile oggetto di stima ricade all'interno della perimetrazione della fascia/zona "Suburbana/Cruillas-Brunelleschi-Trabucco-CEP-Borgo Nuovo-Mango", codice di zona E19

Dati di riferimento:

Comune: Palermo; fascia/zona "Suburbana/Cruillas-Brunelleschi-Trabucco-CEP-Borgo Nuovo-Mango" codice di zona E19; tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico; destinazione: residenziale; tipologia: abitazioni di tipo economico; stato conservativo normale.

Valore minimo €/mq 750,00;

Valore massimo €/mq 1.100,00.

Valore medio zona = $(750,00 + 1.100,00) / 2 = \mathbf{\text{€/mq } 925,00}$.

B Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati.

Tra le schede (n° 18 schede) presenti in consultazione nella zona OMI E19 in prossimità dell'immobile oggetto di stima per atti di vendita tra il settembre 2023 e il settembre 2024, sono state considerate (n° 7 schede) quelle con immobili censiti nella medesima "tipologia abitazioni di tipo economico" e categoria catastale (A/3) del bene oggetto di stima. Il calcolo della media dei valori ivi dichiarati di compravendita, espressi in €/mq, fornisce:

Valore medio zona E19 =

$(1.000,00+558,00+773,00+1.217,00+1.034,00+600,00+1.464,00)/7 = \mathbf{\text{€/mq } 949,00}$.

C Borsinoimmobiliare.it – Osservatorio quotazioni immobiliari.

Dati di riferimento:

Comune: Palermo, zona periferica: “Cruillas Brunelleschi Trabucco CEP Borgo Nuovo Mango”; tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico; stato conservativo normale; quotazioni di abitazioni in stabili in fascia media di zona

Valore minimo = €/mq 919,00;

Valore massimo = €/mq 1.359,00;

Valore medio = $(919,00 + 1.359,00)/2 = \text{€/mq } 1.139,00.$

D Immobiliare.it – Annunci di vendita per immobili comparabili a quello oggetto di stima per fascia/zona, destinazione, tipologia e altre caratteristiche generali:

- Abitazione in via G. Zumbo civ. 33: €/mq 637,25;
- Abitazione in largo M. Blasco civ. 1: €/mq 809,00;
- Abitazione in largo M. Blasco civ. 2: €/mq 905,00;
- Abitazione in via G. Calandrucci: €/mq 790,00;
- Abitazione in via L. Barba civ. 10: €/mq 1.063,00;

Valore medio annunci di vendita Immobiliare.it sopra riportati = €/mq 840,85.

Da tale valore medio degli annunci vendita dovrà detrarsi una percentuale relativa alle maggiorazioni ritualmente apportate sui prezzi esposti dai medesimi attori delle vendite quali margini utili alle contrattazioni di mercato. Tale percentuale può essere quantificata nel 10% circa del valore medio degli annunci di vendita. Pertanto il valore medio €/mq utile determinabile dall'analisi degli annunci di vendita sopra presi a riferimento sarà pari a: €/mq 840,85 – 10% = €/mq 757,00.

Calcolo del valore medio (Vmedio)

Il valore medio è calcolato come la media dei valori ricavati tramite le indagini di mercato esposte al paragrafo precedente, quindi:

Vmedio = €/mq $(925,00 + 949,00 + 1.139,00 + 757,00) / 4 = \text{€/mq } 942,00.$



Stima per punti di merito sul valore medio

Determinazione del coefficiente (Ki) di comparazione

Caratteristica	Variabile	Coefficiente tipo	Coefficiente applicato
POSIZIONE (rispetto al cuore della zona)	Centrale	1,03	
	Semicentrale	1,00	
	Periferica	0,98	0,98
POSIZIONE (rispetto ai servizi presenti in zona)	Centrale	1,05	
	Semicentrale	1,00	1,00
	Periferica	0,98	
STATO DI OCCUPAZIONE DELLA U.I.	Libera	1,00	
	Occupata dal debitore	0,99	0,99
	Occupata da terzi senza contratto	0,98	
	Occupata da terzi con contratto	0,97	
DIMENSIONALI	Tra 40 e 80 mq	1,05	
	Tra 81 e 100 mq	1,00	1,00
	Oltre 101 mq	0,97	
TIPOLOGIA	Plurifamiliare	1,00	1,00
	Casa a schiera	1,02	
	Casa singola	1,04	
DISTRIBUZIONE	Ottima	1,05	
	Buona	1,02	1,02
	Normale	1,00	
	Scadente	0,97	
VETUSTA'	Meno di 5 anni	1,10	
	Da 5 a 10 anni	1,05	
	Da 10 a 20 anni	1,00	
	Da 20 a 40 anni	0,97	
	Più di 40 anni	0,95	0,95
FINITURE	Storiche	1,10	
	Signorili	1,05	
	Civili	1,00	1,00
	Economiche	0,96	
MANUTENZIONE	Ottima	1,05	
	Buona	1,03	
	Normale	1,00	1,00
	Scadente	0,95	
ASCENSORE	Presente o inutile	1,00	
	Assente 2° piano	0,97	
	Assente 3° piano	0,90	0,90
	Assente 4° piano	0,85	
	Assente 5° piano	0,80	



SERVIZI IGIENICI	Doppio	1,05	
	Singolo	1,00	1,00
IMPIANTO RISCALDAMENTO	Autonomo	1,05	
	Centrale	1,00	
	Assente	0,98	0,98
IMPIANTO CONDIZIONAMENTO	Centrale	1,04	
	Autonomo totale	1,02	
	Autonomo parziale	1,01	1,01
INFISSI ESTERNI	Assente	1,00	
	Balconi o scuri	1,03	
	Tapparelle	1,00	1,00
FINESTRATURE	Assenti	0,96	
	Termo-acustiche	1,03	
	Doppi vetri	1,00	1,00
SPAZI COMUNI	Vetro singolo	0,98	
	Assenti	1,00	1,00
	Cortile	1,02	
	Giardino	1,04	
PARCHEGGIO COMUNE	Parco	1,06	
	Assente	1,00	1,00
ESPOSIZIONE	Posto auto per UI	1,04	
	Panoramica/attico	1,05	1,05
	Doppia/ordinaria	1,00	
	Strada pubblica	0,97	
Coefficiente globale Ki	Cortile interno	0,95	
			0,88

Stima del valore di mercato (VdM)

- $V_x = V_{\text{medio}} \times K_i = \text{€/mq } 942,00 \times 0,88 = \text{€/mq } 829,00$ in c.t.;
- $V_{dM} = V_x \times \text{superficie commerciale} = \text{€/mq } 829,00 \times \text{mq } 107,00 = \text{€ } 88.703,00$;
- **Il più probabile valore di stima dell'immobile è di Euro 88.700,00.**

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

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: € 7.500,00 circa
- Costi per regolarizzazione catastale: € 600,00 circa
- Costi per elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica: € 150,00
- Costi di eventuali affrancazioni: (estinzione diritto di prelazione di IACP): € 3.850,00

Dunque, il valore di stima dell'immobile verrà deprezzato di Euro 12.100,00

$V = € 88.700,00 - € 12.100,00 = € 76.600,00$

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di **Euro 77.000,00 (Euro SETTANTASETTEMILA/00)**.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

Considerando che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva, tenuto conto anche dell'assenza della garanzia per vizi, si applica, come precisato nel mandato conferito, una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del **5%**.

Pertanto:

$€ 77.000,00 - 5\% \text{ di } € 50.600,00 = € 73.150,00$ (che si arrotondano in € 73.000,00)

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

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

ELENCO ALLEGATI:

- | | |
|-------------|--------------------------------------|
| ALLEGATO 1 | Titoli di provenienza |
| ALLEGATO 2 | Visure catastali |
| ALLEGATO 3 | Ortofoto Google Earth |
| ALLEGATO 4 | Estratto mappa catastale |
| ALLEGATO 5 | Estratto mappa Stimatrix forMaps |
| ALLEGATO 6 | Planimetria di rilievo stato attuale |
| ALLEGATO 7 | Planimetria catastale |
| ALLEGATO 8 | Planimetria difformità con catastale |
| ALLEGATO 9 | Visura catasto energetico fabbricati |
| ALLEGATO 10 | Certificato di abitabilità |
| ALLEGATO 11 | Accesso atti IACP Palermo |



- ALLEGATO 12 Accesso atti amm.vi Comune di Palermo
ALLEGATO 13 Accesso atti ufficio condono Comune di Palermo
ALLEGATO 14 Accesso atti Provveditorato OO.PP. Sicilia e Calabria
ALLEGATO 15 Ispezione ipotecaria
ALLEGATO 16 Fonti di riferimento delle indagini di mercato
ALLEGATO 17 Rilievi fotografici

Palermo, 30 gennaio 2025

L'ESPERTO STIMATORE
arch. Carlo Bellavista

