

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI
Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 159/2024

contro

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. GIGI OMAR MODICA

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. GIUSEPPE SERIO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO

Piena proprietà di unità immobiliare destinata ad ufficio/studio professionale - con difformità distributive interne da regolarizzare - sita in Palermo, via Emerico Amari n. 162, primo piano, scala U, interno 3, censita al foglio di mappa 123 p.III sub. 30, z.c. 3, cat. A/10, cl. 4, consistenza 8,5 vani, sup. catastale totale 227 mq, rendita € 2.831,47 del N.C.E.U., composta da doppio ingresso, sette vani, corridoio di disimpegno e due servizi igienici con anti wc, oltre balcone angolare sulla via E. Amari; confinante a nord con la via Emerico Amari, ad ovest con altra unità complanare (sub 9) a sud con vano scala condominiale e proprietà aliena e ad est con intercapedine di distacco con altro fabbricato con accesso dal civ. n. 146 di via E. Amari.



Esperto stimatore: Arch. Pietro Riolo



PREMESSA

Con provvedimento del 02/07/2024 il Giudice dell'esecuzione dott. Modica Gigi Omar nominava il sottoscritto Arch. Pietro Riolo, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Palermo al n. 4829 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 02/07/2024 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 custode Avv. Giuseppe Serio, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 18/07/2024.

In data 22/07/2024 si effettuava il primo accesso all'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente al custode giudiziario.

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

L'immobile costituente il **LOTTO** è così individuato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione del 04/04/2024 ai nn. 16720/13326 di cui alla presente procedura esecutiva:

Piena proprietà (quota 1/1) di appartamento sito in Palermo, Via Emerico Amari, 162, piano I, Scala U, riportato in Catasto al Foglio 123, p.lla 11, sub. 30, Cat. A/10, classe 4 di 8,5 vani catastali, R.C. € 2.831,47.

Diritti reali:

Il diritto reale (piena proprietà) sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza della successione testamentaria di [REDACTED] (nata a [REDACTED] il [REDACTED] e deceduta il [REDACTED]) regolata da testamento olografo del 25 gennaio 1997, pubblicato con verbale redatto dal Notaio Vito Spedale di Palermo il 16 maggio 2012 (**All. 5**), registrato il 18 maggio 2012 al n. 3670 serie 1T (apertura della successione confermata con Sentenza emessa dal Tribunale di Palermo il 13/12/2019, pubblicata il 13/02/2020 - n. 722/2020).

L'accettazione tacita dell'eredità relitta da [REDACTED] da parte di [REDACTED] risulta trascritta il 10/08/2020 ai nn. 33446/23142 con atto in Notar Saporito Giovanni del 24/07/2020 rep. n. 16344/7815.



Dati catastali:

I dati catastali identificativi dell'immobile (comune censuario, foglio di mappa, p.lla e sub) riportati nell'atto di pignoramento immobiliare corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali **(All. 2)**.

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra l'ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps, riscontrando una sostanziale corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi **(All. 3d)**.



Ortofoto attuale (da Google Earth)



Estratto di mappa catastale



Sovrapposizione ortofoto - mappa catastale



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

L'immobile costituente il lotto fa parte del fabbricato condominiale con ingresso al civico n. 162 della via Emerico Amari, ricadente nell'ambito del quartiere Libertà-Politeama-Ruggero Settimo nella zona centrale del contesto urbano avente destinazione residenziale e sede delle principali attività direzionali, terziarie e commerciali.

L'edificio, costruito tra il 1939 ed il 1940 con struttura mista in muratura portante e c.a., si sviluppa su sette elevazioni fuori terra di cui l'ultima rientrata, oltre ammezzato e scantinato ed ospita negozi al piano terra, uffici al piano ammezzato e appartamenti per civile abitazione ed uffici ai piani elevati.

Il fronte principale prospiciente la via E. Amari si affaccia sul teatro Politeama ed è caratterizzato da una fascia basamentale in marmo, da un partito centrale rivestito con mattoni di klinker di colore rosso e da balconi angolari con balaustra in marmo disposti simmetricamente sui due lati del corpo di fabbrica. L'ingresso avviene attraverso la portineria/androne condominiale, rifinita con pavimento in marmo e rivestimenti in pietra, da cui si accede direttamente al vano scala/asceensore, a servizio delle unità immobiliari ubicate ai piani sovrastanti.



Foto n. 1 – Prospetto edificio su via E. Amari

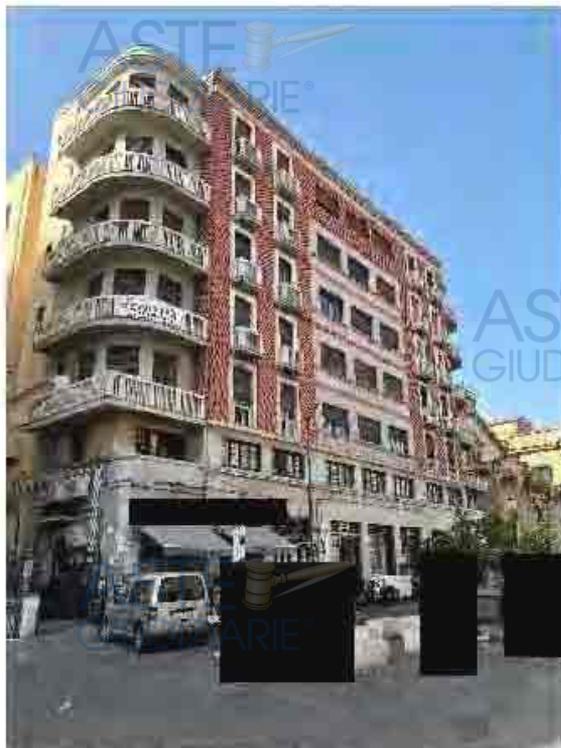


Foto n. 2 – Prospetto edificio su via E. Amari



Foto n. 3 – Portineria

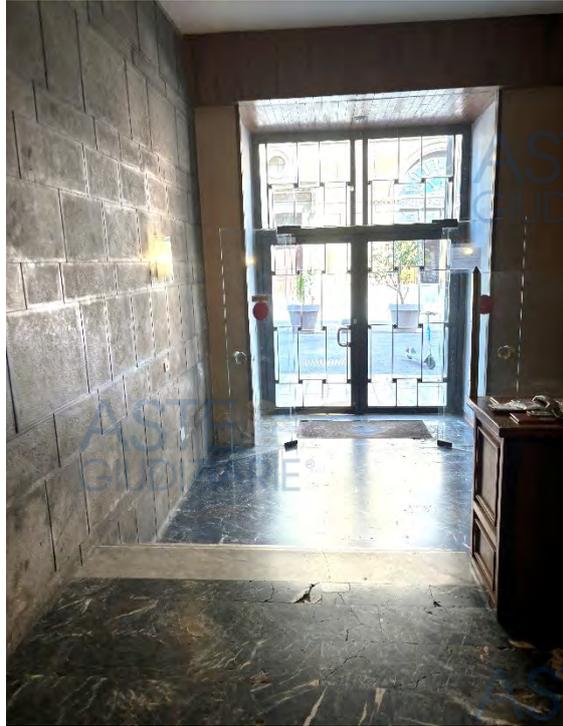


Foto n. 4 – Portineria



Foto n. 5 – Vano scala/ascensore



Foto n. 6 – Pianerottolo 1° piano

L'unità in esame ubicata al 1° piano sopra l'ammazzato, sebbene allo stato sia stata adibita ad abitazione ha in realtà una destinazione funzionale ad ufficio (cat. A/10) e come tale utilizzabile anche ad uso studio professionale e/o coworking; confina a nord con la via



Emerico Amari, ad ovest con altro appartamento complanare (sub 9), a sud con vano scala condominiale e ad est con intercapedine di distacco con fabbricato di proprietà aliena (via E. Amari n. 146). L'immobile si estende per una superficie coperta lorda di ca. 222 mq in c.t. ed una superficie interna utile di ca. 192 mq ed è composto da sette vani oltre servizi così distribuiti: ingresso principale e di servizio, corridoio disimpegno, sette camere di cui una attualmente adibita a cucina (da dismettere) e doppi servizi igienici con anti bagno (**All. 3a**).



All. 3a) - Stato di fatto dell'immobile



Foto n. 7 – Ingresso principale



Foto n. 8 – Ingresso di servizio



Foto n. 9 – Vano 1



Foto n. 10 – Vano 2



Foto n. 11 – Vano 3



Foto n. 12 – Vano 4



Foto n. 13 – Corridoio disimpegno



Foto n. 14 – Servizio igienico



Foto n. 15 – Vano 5



Foto n. 16 – Vano 6



Foto n. 17 – Vano 7



Foto n. 18 – Balcone su via E. Amari



Foto n. 19 – Balcone su via E. Amari



Foto n. 20 – Balcone su via E. Amari



L'immobile è, altresì, dotato di un balcone angolare esposto a nord-est con affaccio sulla via E. Amari e superficie pari a circa 10 mq in c.t..

Il fabbricato all'esterno versa complessivamente in buone condizioni di conservazione e manutenzione ed anche l'unità immobiliare al suo interno si presenta in buono stato d'uso e con finiture di discreto livello qualitativo: pavimenti e rivestimenti ceramici, pareti interne finite a gesso e tinteggiate ad idropittura, controsoffitti in cartongesso con faretti da incasso, porte interne in legno tamburato, infissi esterni in alluminio con vetro camera e serrande in pvc.

Relativamente agli impianti tecnologici esistenti non si sono reperite le dichiarazioni di conformità ai sensi della normativa vigente in materia di sicurezza impiantistica (D.M. n. 37/2008 e ss.mm.ii.).

L'immobile è provvisto di impianto elettrico, tv e citofonico, di impianto idrico con distribuzione a collettore ed igienico-sanitario, tutti realizzati sottotraccia; è dotato di impianto di riscaldamento/raffrescamento a fan coil con pompe di calore e la produzione dell'acqua calda sanitaria avviene tramite scaldabagni elettrici.

Non è stato rinvenuto l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) relativo all'immobile per la cui redazione si stima un costo presuntivo di € 200,00 che andrà detratto dal valore commerciale del bene.

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Eseguiti gli accertamenti tecnico-catastali presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Palermo – Settore Territorio, acquisita ed esaminata la relativa documentazione, si riportano i dati catastali attuali e storici dell'immobile al Catasto Fabbricati ed al Catasto Terreni del Comune di Palermo (*All. 2*).

CATASTO FABBRICATI

L'immobile pignorato è così identificato al C.F. del Comune di Palermo:

- **Foglio 123, particella 11 sub. 30**, via Emerico Amari n. 162, scala U, piano 1°, zona censuaria 3, categoria A/10, classe 4, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale 227 mq, rendita € 2.831,47;

Dati derivanti da:

- Variazione nel classamento del 18/10/2016 Pratica n. PA0250881 in atti dal 18/10/2016 Variazione di classamento (n. 71390.1/2016);

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 13/07/2009 Pratica n. PA0380930 in atti dal 13/07/2009 Fusione-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 20874.1/2009).

Intestazione attuale:

- [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED] - proprietà 1/1.

Intestazione dal 30/06/2010:

[REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED] - proprietà 1/1, derivante da: *Rettifica di intestazione all'attualità del 30/06/2010 Pubblico ufficiale Spedale Vito Sede Palermo (PA) Repertorio n. 151552 - UU Sede Palermo (PA) Registrazione Volume 9990 n. 323 registrato in data 07/10/2020 - Den. succ. Test. di [REDACTED], preceduta da Sentenza n. 722/2020 Trib. di Palermo. Dom. di Voltura 107862/2020 e 107869/2020 e Dom. di Volt. Ufficio 14478/2021 Voltura n. 3101.1/2021 - Pratica n. PA0014483 in atti dal 11/02/2021.*

Intestazione fino al 30/06/2010:

- [REDACTED], nata a [REDACTED], il [REDACTED], C.F. [REDACTED] - Proprietà 500/1000 fino al 30/06/2010 e [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED] - Proprietà 500/1000 fino al 30/06/2010, derivante da: *Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 30/06/2010 - UU Sede Palermo (PA) Registrazione Volume 9990 n. 4767 registrato in data 22/07/2010 - Denuncia di successione Voltura n. 26973.1/2010 - Pratica n. PA0497380 in atti dal 30/09/2010.*

Intestazione dal 13/07/2009:

- [REDACTED], nata a [REDACTED], il [REDACTED], C.F. [REDACTED] - Proprietà 1000/1000 fino al 30/06/2010, derivante da: *Variazione del 13/07/2009 Pratica n. PA0380930 in atti dal 13/07/2009 Fusione-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 20874.1/2009).*

La suddetta unità immobiliare (Fig. 123 p.lla 11 **sub 30**) deriva dalla soppressione del 13/07/2009 (pratica n. PA0380930 in atti dal 13/07/2009 per fusione-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 20874.1/2009) dei seguenti subalterni:

- **Fig. 123 p.lla 11 sub 10**, z.c. 3, categ. A/10, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita € 832,79;

- **Fg. 123 p.lla 11 sub 11**, z.c. 3, categ. A/10, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita € 1.577,78;

Dati derivanti da:

- Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987;

Intestazione dall'impianto meccanografico:

- [REDACTED], nata a [REDACTED], il [REDACTED], C.F. [REDACTED] - Proprietà 1000/1000 fino al 13/07/2009 derivante da:
Impianto meccanografico del 30/06/1987.

CATASTO TERRENI

Il fabbricato entro cui ricade l'immobile pignorato è identificato al C.T. del Comune di Palermo con i seguenti mappali:

- **Foglio 123, particella 396**, Qualità/classe: Ente urbano, Superficie 24,24 are;

Dati derivanti da:

- Frazionamento del 21/05/1980 Pratica n. 633709 in atti dal 13/12/2000 TF 239/80 (n. 239.2/1980);
- Impianto meccanografico del 08/03/1988.

- **Foglio 123, particella 508**, Qualità/classe: Ente urbano, Superficie 7,84 are;

Dati derivanti da:

- Tipo mappale del 23/12/1982 Pratica n. 304824 in atti dal 17/07/2001 TM 489/82 (n. 489.1/1982);
- Frazionamento del 21/05/1980 Pratica n. 633709 in atti dal 13/12/2000 TF 239/80 (n. 239.2/1980);
- Impianto meccanografico del 08/03/1988.

- **Foglio 123, particella 509**, Qualità/classe: Ente urbano, Superficie 0,35 are;

Dati derivanti da:

- Frazionamento del 21/05/1980 Pratica n. 633709 in atti dal 13/12/2000 TF 239/80 (n. 239.2/1980);
- Impianto meccanografico del 08/03/1988.

Quanto, infine, alla verifica di conformità catastale ex D.L. 78/2010 e ss.mm.ii. – dal confronto tra lo stato di fatto dell'immobile e l'ultima planimetria (unica in atti) depositata al

Catasto Fabbricati del Comune di Palermo in data 13/07/2009 (**All. 2**) – si riscontrano le seguenti difformità, meglio rappresentate nel grafico comparativo sottostante (**All. 3b**):

- difformità distributive interne: demolizione/ricostruzione di tramezzature interne, chiusura di vani porta, presenza vano d'ingresso su soggiorno, realizzazione della cucina e degli anti-wc per entrambi i servizi igienici;
- errata esposizione grafica del balcone angolare sulla via E. Amari rappresentato nell'elaborato catastale con estensione e consistenza inferiori di quelle effettive.



All. 3b) – Grafico comparativo stato attuale – planimetria catastale dell'immobile

Alla luce di tali difformità - una volta eseguiti anche gli adempimenti per la regolarizzazione dell'immobile sotto il profilo urbanistico-edilizio secondo le modalità meglio indicate in risposta al successivo quesito n. 6) - si renderà necessario provvedere ai fini della conformità catastale del bene a denuncia di variazione catastale con aggiornamento della planimetria, mediante elaborazione e presentazione di documento Docfa all'Agenzia delle Entrate – Settore Territorio, ad opera di un tecnico abilitato. I costi dei superiori adempimenti, che



andranno detratti dal valore dell'immobile, si stimano presuntivamente in complessivi € 800,00, per compensi tecnico-professionali, oneri e diritti catastali.

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

Si procede alla redazione del prospetto sintetico - descrittivo del lotto, destinato a costituire lo schema per la pubblicità e la pubblicazione dell'avviso di vendita.

LOTTO UNICO:

Piena proprietà di unità immobiliare destinata ad ufficio/studio professionale - con difformità distributive interne da regolarizzare - sita in Palermo, via Emerico Amari n. 162, primo piano, scala U, interno 3, censita al foglio di mappa 123 p.lla 11 sub. 30, z.c. 3, cat. A/10, cl. 4, consistenza 8,5 vani, sup. catastale totale 227 mq, rendita € 2.831,47 del N.C.E.U., composta da doppio ingresso, sette vani, corridoio di disimpegno e due servizi igienici con anti wc, oltre balcone angolare sulla via E. Amari; confinante a nord con la via Emerico Amari, ad ovest con altra unità complanare (sub 9) a sud con vano scala condominiale e proprietà aliena e ad est con intercapedine di distacco con altro fabbricato con accesso dal civ. n. 146 di via E. Amari.

Comune	Palermo
Zona	Centrale
Quartiere	Politeama
Ubicazione	via Emerico Amari n. 162
Destinazione edificio (prevalente)	Civile abitazione
Epoca costruzione	1939-1940
N° piani	7 piani fuori terra oltre ammezzato
Titoli edilizi	Licenza di costruzione n. n. 648 del 10/11/1939
Abitabilità/agibilità	No
Ascensore	Si
Servizio di portierato	No
Condominio costituito	Si
Stato di conservazione edificio	Buono
Destinazione unità immobiliare	Ufficio/studio professionale
Identificazione catastale	Foglio 123, p.lla 11 sub 30 N.C.E.U.
Categoria catastale	A/10 - Uffici/studi professionali



Piano	1°
Scala	Unica
Interno	3
Confini	via E. Amari, altra unità complanare (sub 9), vano scala e proprietà aliena, intercapedine di distacco con altro fabbricato (via E. Amari n. 146)
Quota e tipologia diritto	Piena proprietà
Comproprietari	Nessuno
Stato di possesso	Occupato dal debitore esecutato
N° vani e composizione	Doppio ingresso, sette vani, corridoio di disimpegno e due servizi igienici con anti wc
Pertinenze esterne	Balcone su via E. Amari
Sup. coperta lorda	222 mq in c.t.
Sup. lorda pertinenze esterne	Balcone = 10 mq in c.t.
Superficie interna utile:	192 mq in c.t.
Altezza interna utile:	3,40 m
Superficie commerciale	224 mq in c.t.
Stato d'uso e manutenzione u.i.	Buono
Livello delle finiture	Discreto
Impianto di riscaldamento	Si
Dichiarazioni conformità impianti	Non reperite
Attestato di prestazione energetica	No
Conformità catastale	No – riscontrate difformità (cfr. quesito n. 3)
Conformità urbanistico-edilizia	No – riscontrate difformità (cfr. quesito n. 6)

Valore di stima metodo sintetico – comparativo:	€ 509.000,00
A detrarre costi regolarizzazione urbanistico-edilizia:	- € 3.000,00
A detrarre costi regolarizzazione catastale:	- € 800,00
A detrarre costi redazione A.P.E.:	- € 200,00
Valore commerciale dell'immobile	€ 505.000,00
A detrarre riduzione per vendita giudiziaria (-5%)	- € 25.000,00

PREZZO A BASE D'ASTA: € 480.000,00
 (euro quattrocentoottantamila/00)

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

Dalla documentazione ipocatastale in atti e dai titoli di provenienza acquisiti dallo scrivente, si ricava che l'immobile pignorato è pervenuto a [REDACTED] per la piena proprietà in forza della successione testamentaria di [REDACTED] (nata a [REDACTED] il [REDACTED] e deceduta il [REDACTED]) regolata da testamento olografo del 25 gennaio 1997, pubblicato con verbale redatto dal Notaio Vito Spedale di Palermo il 16 maggio 2012, registrato il 18 maggio 2012 al n. 3670 serie 1T - apertura della successione confermata con Sentenza emessa dal Tribunale di Palermo il 13/12/2019, pubblicata il 13/02/2020 - n. 722/2020 e successiva accettazione tacita dell'eredità da parte dell'esecutato trascritta il 10/08/2020 ai nn. 33446/23142 con atto in Notar Saporito Giovanni del 24/07/2020 rep. n. 16344/7815 - **(All. 5)**. A [REDACTED] la piena proprietà dell'immobile risulta a sua volta pervenuta giusta atto di compravendita del 14/12/1953 ai rogiti del Notaio Polizzi Giuseppe di Palermo, trascritto a Palermo il 15/12/1953 ai nn. 28386/24902, da potere del [REDACTED]. Oggetto del suddetto trasferimento era: "... *appartamento sito in Palermo via Emerico Amari, 162, terzo piano da terra corrispondente al primo piano sopra il piano ammezzato, a destra salendo le scale, composto di cinque vani oltre accessori, nonché altri ambienti pure sullo stesso pianerottolo con ingresso dalla porta di fronte salendo ...*".

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

In merito alla legittimità urbanistica dell'immobile pignorato – alla luce delle verifiche eseguite sui luoghi e degli accertamenti condotti presso lo Sportello Autonomo Concessioni Edilizie del Comune di Palermo, giusta istanza di accesso agli atti prot. n. 331213 e prot. n. 1108651 del 24/09/2024 – si rappresenta quanto segue:

A. Agli atti degli Uffici è stata rinvenuta esclusivamente la seguente documentazione **(All.4)**:

- Attestazione rilasciata dall'Ufficio tecnico dei LL.PP. del Municipio di Palermo prot. 2586 del 16/10/1951 in cui si certifica "*che in data 10/11/1939 venne rilasciata al sig. [REDACTED], licenza edile n. 648 per le opere di costruzione, in via Emerico Amari di un fabbricato per il circolo Littorio ed appartamenti di civile abitazione, costituito da un piano cantina con ricovero antiaereo, un piano terreno, un piano ammezzato e sette piani elevati di cui uno rientrato*".



C. L'immobile, pertanto, è stato certamente interessato dai seguenti interventi edilizi successivi all'edificazione: dapprima è stato oggetto di un **intervento di fusione delle due uu.ii. originarie subb. 10-11** (da cui è derivato l'odierno sub 30) e poi in epoca più recente – così come emerso dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale del 13/07/2009 (cfr. risposta quesito 3) – **veniva adibito ad “abitazione” ed eseguite ulteriori modifiche distributive interne** mediante la demolizione e ricostruzione di tramezzi, il tamponamento di vani porta e la realizzazione dei due anti bagni e della cucina.

Orbene, poiché con riferimento a tali interventi non è stata rinvenuta presso gli archivi degli Uffici comunali preposti alcuna documentazione, comunicazione o pratica edilizia utile ad attestarne la legittimità sotto il profilo urbanistico-edilizio, **si deve necessariamente concludere che gli stessi siano stati eseguiti in assenza di titolo abilitativo** e che, dunque, vadano ove possibile regolarizzati ai sensi della normativa edilizia vigente. A tale scopo, ad avviso dello scrivente, occorrerà provvedere preliminarmente al ripristino della destinazione d'uso dell'immobile mediante la dismissione della cucina - la cui presenza non è compatibile con la categoria funzionale ad “ufficio” cui il bene è destinato - e successivamente alla regolarizzazione delle difformità interne realizzate (fusione delle due unità originarie e modifiche distributive).

Queste, rientrando nella fattispecie delle opere di “manutenzione straordinaria” di cui all'art. 3 comma 1 lettera b) del DPR 380/2001, si ritengono suscettibili di regolarizzazione mediante Comunicazione Inizio Lavori Asseverata ai sensi dell'art. 3 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii. a fronte del pagamento della sanzione pecuniaria di € 1.000,00 prevista nel caso di opere già eseguite (C.I.L.A. tardiva) ed € 150,00 per diritti d'istruttoria.

Alla luce di quanto sopra esposto i costi per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile oggetto di vendita - da detrarre dal suo valore di mercato - possono essere stimati presuntivamente in complessivi **€ 3.000,00**, comprensivi dei costi di smontaggio della cucina inclusa la dismissione dei relativi impianti e di quelli per la presentazione della C.I.L.A. tardiva (sanzione pecuniaria, diritti di istruttoria e compensi tecnico professionali per l'espletamento della pratica). Ad ultimazione dei suddetti adempimenti si dovrà, infine, provvedere ad atto di aggiornamento catastale del bene mediante presentazione di Docfa



all'Agenzia delle Territorio, i cui costi sono già stati separatamente quantificati in risposta al quesito 3).

Riguardo, infine, alla destinazione urbanistica della particella entro cui ricade l'unità immobiliare pignorata, dall'esame delle tavole e delle NTA della vigente Variante Generale al PRG della Città di Palermo approvata con D.Dir. 558 e 124/DRU/02 Assessorato Territorio ed Ambiente Regione Siciliana, si rileva che questa ricade in Z.T.O. A2 "Tessuti urbani storici" ed il fabbricato che vi insiste è classificato come "Netto storico" con previsione di Scheda Norma (TAV. 5011) "Edilizia non residenziale" così come definita all'art. 23 delle N.T.A. adeguate al D.Dir. 558/02 di rettifica del Dir 124/DRU/02 di approvazione.

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

L'immobile è attualmente occupato dal debitore esecutato.

QUESITO N. 8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Si procede ad indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli di natura giuridica gravanti sul bene pignorato che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che dovranno essere cancellati o comunque regolarizzati nell'ambito della procedura:

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

Sono a carico dell'acquirente i seguenti oneri così stimati che sono detratti dal valore di mercato dell'immobile:

- regolarizzazione urbanistico-edilizia, con un costo pari a circa **€ 3.000,00 (euro tremila/00)** come presuntivamente determinato in risposta al quesito n. 6;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a **circa € 800,00 (euro ottocento/00)** come presuntivamente determinato in risposta al quesito 3.
- redazione dell'A.P.E. con un costo pari ad **€ 200,00 (euro duecento/00)**;

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dalla documentazione ipocatastale in atti e dall'ispezione ipotecaria estratta dallo scrivente esperto in data 11/11/2024 (**All. 6**) sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- TRASCRIZIONE del 25/03/2013 ai nn. 15590/11934 nascente da domanda giudiziale del 08/02/2013 – Tribunale di Palermo gravante tra gli altri beni anche sulla piena



proprietà dell'immobile oggi sottoposto a pignoramento (fg. 123, p.lla 11, sub. 30), in favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED]) e [REDACTED] (nata a [REDACTED] il [REDACTED]) in ragione di 1/2 ciascuno. Trattasi di azione di petizione ereditaria ex artt. 533 e ss. c.c. con cui [REDACTED] ha richiesto ai predetti [REDACTED] e [REDACTED], previa dichiarazione della sua qualità di erede universale di [REDACTED], la restituzione dei beni dalla stessa relitti.

ISCRIZIONE D'IPOTECA VOLONTARIA del 06/08/2020 ai nn. 32807/3168, nascente da scrittura privata del 24/07/2020 a garanzia di riconoscimento di debito autenticata dal Notaio Saporito Giovanni rep. n. 16344/7815 per un montante di € 2.000.000,00, gravante tra gli altri beni anche sulla piena proprietà dell'immobile oggi sottoposto a pignoramento (fg. 123, p.lla 11, sub. 30), in favore di [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/4 ciascuno contro [REDACTED].

- TRASCRIZIONE del 04/04/2024 ai nn. 16720/13326, nascente da verbale di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Palermo il 14/03/2024 rep. n. 2896 sulla piena proprietà dell'immobile (fg. 123, p.lla 11, sub. 30), in favore di [REDACTED] contro [REDACTED].

Dall'ispezione ipotecaria sull'immobile effettuata dallo scrivente non si rilevano formalità pregiudizievoli, né trascrizioni di domande giudiziali e/o di pignoramenti, ulteriori e diverse da quelle di cui alla documentazione ipocatastale depositata in atti. Non risulta, inoltre, che sul bene pignorato siano stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale.

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

Dalle risultanze degli accertamenti eseguiti non risulta che l'immobile oggetto di pignoramento ricada su suolo demaniale.

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

Dall'esame degli atti del procedimento e della documentazione acquisita - con specifico riferimento alla documentazione ipocatastale e urbanistico-edilizia - non risulta che il bene pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico.

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

Il bene oggetto di pignoramento fa parte di un edificio per civile abitazione costituito in Condominio. Si riportano sinteticamente le informazioni in ordine alla gestione condominiale dell'unità immobiliare in esame fornite allo scrivente da parte dell'Amministratore pro-tempore del Condominio ([REDACTED]), rimandando alla nota ed alla documentazione dallo stesso trasmessa con mail del 04/10/2024 (*All. 7*):

Spese medie ordinarie di gestione dell'immobile:	ca. 60,00 €/mese
Millesimi di proprietà:	42,922/1000
Spese condominiali insolute al 30/09/2024:	€ 431,57
Spese straordinarie deliberate:	Nessuna

Non si è venuti, infine, a conoscenza di ulteriori procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

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

criterio di stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato **V_{ms}** dell'immobile in esame si è adottato il procedimento sintetico-comparativo basato sul confronto del bene oggetto di stima con altri beni analoghi (per tipologia, caratteristiche posizionali, funzionali, ecc.) e di cui è conosciuto il valore di mercato unitario (Euro/mq), cioè il costo di una unità di superficie commerciale nella zona in cui è ubicato l'immobile.

Al valore medio unitario di zona ricavato attraverso le indagini di mercato e le fonti appresso indicate sono stati, quindi, applicati opportuni *coefficienti di differenziazione* “**Kn**” (ricavati da manualistica specializzata e pubblicazioni di settore) che tenendo conto delle caratteristiche intrinseche del bene oggetto di stima (altezza di piano, stato di conservazione/manutenzione, qualità delle finiture, esposizione, luminosità/aerazione, estensione, disponibilità, ecc.) rispetto a quelle “tipiche” di zona, hanno consentito di correggere in aumento o in diminuzione le quotazioni medie rilevate, ed in particolare:

Coefficiente di piano, tiene conto dell'incidenza sul valore di mercato dell'altezza di piano dell'immobile nel caso di edificio con o senza ascensore;

Coefficiente di qualità e stato di conservazione/manutenzione dell'edificio, tiene conto dell'incidenza sul valore di mercato della qualità costruttive ed edilizie e dello stato generale

di conservazione delle parti comuni del fabbricato entro cui ricade l'immobile oggetto di stima, rispetto quello medio degli immobili di zona;

Coefficiente di stato d'uso e manutenzione dell'unità immobiliare, tiene conto dell'incidenza sul valore di mercato dello stato d'uso e manutenzione interna dell'immobile oggetto di stima rispetto quello medio degli immobili di zona;

Coefficiente di luminosità/areazione, tiene conto dell'incidenza sul valore di mercato delle condizioni di luminosità ed areazione degli ambienti;

Coefficiente di esposizione/panoramicità, tiene conto dell'incidenza sul valore di mercato delle caratteristiche di esposizione e panoramicità dell'immobile;

Coefficiente di estensione, tiene conto della minore appetibilità commerciale e della maggiore difficoltà di vendita di immobili con superfici sopra-ordinarie rispetto a quelle medie di zona;

Coefficiente di disponibilità, tiene conto della svalutazione di immobili locati per via della contrazione della domanda dovuta al venir meno della loro immediata disponibilità.

Coeff. di piano (edificio con ascensore)	Piano terra/rialzato	0,90
	Piani intermedi	1,00
	Ultimo piano	1,05
Coeff. qualità e stato conserv./manut. edificio	Scadente	0,90
	Mediocre	0,95
	Normale	1,00
	Buono	1,05
	Ottimo	1,10
Coeff. stato d'uso e manut. dell'unità imm.	Scadente	0,80
	Mediocre	0,90
	Normale	1,00
	Buono	1,20
	Ottimo	1,30
Coeff. di luminosità/areazione	Scadente	0,98
	Normale	1,00
	Buono	1,02
Coeff. di esposizione/panoramicità (prevalente)	Su parete cieca	0,85
	Su chiostrina	0,90
	Su corte condominiale	0,95
	Su strada	1,00
	Su panorama	1,05
Coeff. di estensione (Sup. utile)	Su ≥ 150 mq	0,95
	$100 \text{ mq} \leq \text{Su} \leq 150 \text{ mq}$	1,00
	Su < 100 mq	1,05
Coeff. di disponibilità	Unità libera	1,00
	Locato canone/durata liberi	0,95
	Locato canone libero 4+4	0,75
	Locazione stagionale	0,99



Il valore unitario così corretto è stato, poi, moltiplicato per la superficie commerciale “S” dell’immobile, ottenendo così il suo più probabile valore di mercato “V_{ms}”:

$$V_{ms} = V_{mu} \times K_t \times S$$

V_{ms} = Valore di mercato ottenuto con il metodo sintetico-comparativo;

V_{mu} = Valore di mercato medio unitario di zona per immobili simili (Euro/mq);

K_t = Coefficiente di differenziazione globale ottenuto dal prodotto dei coeff. K_n;

S = Superficie commerciale dell’immobile.

Al valore così ottenuto sono stati, infine, detratti i costi presuntivi per la regolarizzazione urbanistico – edilizia e catastale dell’immobile e quelli per la redazione dell’A.P.E. precedentemente determinati in risposta ai quesiti nn. 2, 3 e 6 pervenendo, dunque, al più probabile valore dell’immobile sul libero mercato.

Determinazione della scala dei prezzi noti

Il valore di mercato medio unitario “V_{mu}” per immobili simili a quello oggetto di stima ubicati nella medesima area urbana, è stato ricavato attraverso le seguenti fonti d’informazione (**All. 8**):

- Agenzia delle Entrate - Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) - *Quotazioni 1° sem. 2024 – Comune di Palermo – Zona centrale (B20) Delimitazione XX Settembre - Corleo - Politeama - Villareale - R. Settimo - Cavour - Roma – Microzona 0 – Uffici in stato conservativo “normale”:*
min. 1.250,00 €/mq - max 1.900,00 €/mq;
- Borsino immobiliare - *Quotazioni attuali - Comune di Palermo - Zona centrale - Delimitazione XX Settembre - Corleo - Politeama - Villareale - R. Settimo - Cavour - Roma – Uffici/ studi privati:*
min. 1.207,00 €/mq - max 1.741,00 €/mq;
- Immobiliare.it - *Annunci immobiliari - Ufficio via Emerico Amari 162 - Prezzo unitario rilevato*
2.000,00 €/mq

Dall’esame delle suddette fonti - in considerazione dell’attuale andamento del mercato immobiliare, del pregio della zona e del contesto entro cui l’immobile ricade - si è potuto desumere per immobili della medesima tipologia di quello in esame (uffici), un valore medio unitario di zona pari in cifra tonda a 1.900,00 €/mq.

Dati metrici e consistenza dell’immobile:

La superficie commerciale dell’immobile S (espressa in mq) è stata computata sulla base del rilievo metrico eseguito dallo scrivente e secondo i criteri di cui al D.P.R. n. 138/1998,

sommatoria della superficie coperta dell'unità immobiliare **Sc** e delle superfici omogeneizzate dei locali accessori e delle pertinenze **Sp** (**All. 3c**):

$$S = S_c + S_p$$

Sc = Superficie coperta lorda dei locali principali dell'unità immobiliare

Sp = $\Sigma (S_n \times K_{omog.})$ = Superficie omogeneizzata locali accessori e pertinenze;

Sn = Superficie lorda dei locali accessori e delle pertinenze;

K_{omog.} = Coefficienti di omogeneizzazione (UNI 10750, D.P.R. n. 138/1998).

La superficie coperta dei locali principali dell'unità immobiliare **Sc** è calcolata come l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo delle murature interne (comprensiva delle stesse) considerando per intero lo spessore dei muri esterni fino allo spessore massimo di cm 50 e per metà lo spessore dei muri di confine con altre unità o con parti comuni fino allo spessore massimo di cm 25; la superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m 1,50 non entra nel computo della superficie; per le unità immobiliari disposte su due o più piani i collegamenti verticali interni alla stessa sono computati una sola volta in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani.

La superficie lorda dei locali accessori e delle pertinenze **Sp** è omogeneizzata secondo i seguenti criteri (D.P.R. n. 138/1998):

- pertinenze esclusive accessorie (cantina, soffitte, ecc.): 50% della superficie se collegate all'unità principale dall'interno del medesimo corpo di fabbrica ed il 25% della superficie se non comunicanti;
- balconi, terrazzi e similari: 30% fino a 25 mq +10% della superficie eccedente se comunicanti con l'unità principale, 15% fino a 25 mq + 5% della superficie eccedente se non comunicanti;
- superficie scoperta, giardino e similare: 10% della sup. fino alla concorrenza di quella coperta lorda (comprensiva dei muri interni e perimetrali) dell'unità principale ed il 2% per la sup. eccedente.

SUPERFICIE COMMERCIALE

Sup. coperta lorda				
Superficie coperta lorda			Sc =	(in c.t.) 222 mq
Sup. pertinenze/accessori	Sn (mq)	K _{omog.}		Sp = Sn x K _{omog.}
Balcone	(in c.t.) 10 mq	0,30	Sp =	3,00 mq

$$\text{Superficie commerciale } S = S_c + S_p = \text{(in c.t.) } 225 \text{ mq}$$

Stima del valore di mercato dell'immobile:

STIMA DIRETTA

Metodo sintetico - comparativo		
Valore di mercato medio unitario di zona	$V_{mu} =$	1.900,00 €/mq
Superficie commerciale	$S =$	225,00 mq

Coefficienti di differenziazione caratteristiche immobile		Kn
Coeff. di piano (edificio con ascensore)	1° piano	1,00
Coeff. qualità e stato conservazione/manutenzione edificio	Buono	1,05
Coeff. stato d'uso e manutenzione unità immobiliare	Buono	1,20
Coeff. di esposizione/panoramicità (prevalente)	Su strada	1,00
Coeff. di luminosità/areazione	Normale	1,00
Coeff. di estensione	Su \geq 150 mq	0,95
Coeff. di disponibilità	Libero	1,00

Coefficiente di differenziazione globale $K_t = 1,19$

Valore di stima metodo sintetico - comparativo		
$V_{ms} = V_{mu} \times K_t \times S =$	€/mq 1.900,00 x 1,19 x 225 mq =	(in c.t.) € 509.000,00 <i>(euro cinquecentonovemila/00)</i>

Dal suddetto valore di stima si detraggono i seguenti costi:

Adeguamenti e decurtazioni della stima	
Costi regolarizzazione urbanistico-edilizia =	- € 3.000,00
Costi regolarizzazione catastale =	- € 800,00
Costi per redazione A.P.E. =	- € 200,00
Totale adeguamenti e decurtazioni	- € 4.000,00 <i>(euro quattromila/00)</i>

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile, decurtato dei costi sopra indicati, è pari a:

Valore commerciale dell'immobile	
Valore di stima metodo sintetico - comparativo	€ 509.000,00
Totale adeguamenti e decurtazioni	- € 4.000,00
	€ 505.000,00 <i>(euro cinquecentocinquemila/00)</i>

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

Considerato, infine, che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva - ai fini della individuazione del prezzo da porre a base d'asta e così come precisato nel mandato conferito - al valore sopra individuato deve essere applicata un'ulteriore riduzione del 5% che tenga conto della vendita forzata del bene e delle differenze oggettive rispetto ad un acquisto effettuato in regime di libero mercato (eventuale mancata disponibilità dell'immobile alla data

di aggiudicazione, inapplicabilità della garanzia per vizi del bene venduto, eventuali riduzioni del valore del bene tra la data della stima e quella di aggiudicazione, ecc.), da cui il valore del lotto risulta pari a:

VALORE DEL LOTTO	
Valore commerciale dell'immobile	€ 505.000,00
Riduzione per vendita giudiziaria/assenza garanzia vizi (-5%)	in c.t. - € 25.000,00

PREZZO A BASE D'ASTA = in c.t. € 480.000,00
(euro quattrocentoottantamila/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 l'immobile costituente il lotto è stato pignorato per il diritto di "piena proprietà".

ELENCO ALLEGATI:

Fanno parte integrante della presente perizia i seguenti allegati:

- ALL. 1 - Documentazione fotografica
- ALL. 2 - Documentazione catastale
- ALL. 3 - Elaborati grafici
- ALL. 4 - Documentazione urbanistico-edilizia
- ALL. 5 - Titoli di provenienza del bene
- ALL. 6 - Ispezione ipotecaria sull'immobile del 11/11/2024
- ALL. 7 - Documentazione gestione condominiale dell'immobile
- ALL. 8 - Documentazione a supporto della stima immobiliare

Palermo, 11/11/2024

L'ESPERTO STIMATORE
Arch. Pietro Riolo

