

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE SESTA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dr. ssa Grazia Giuffrida

Procedimento n. R.Es. 53/2023

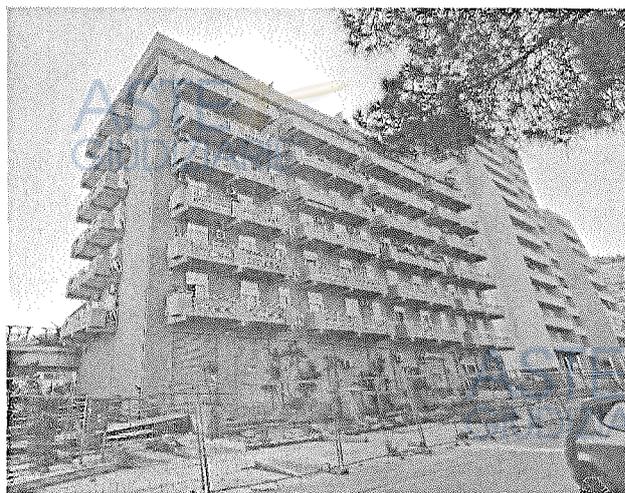
contro

ESPERTO STIMATORE: arch. Donatella Bertolo
CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. Paolo Sbacchi

AVVOCATO CREDITORE:
Avv. Francesco Balestrazzi

STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO

Appartamento in PALERMO (PA)
Via Cardinale Mariano Rampolla n. 4 - Piani 6° e 7°.
ID. catastale: foglio 35, particella 523, sub. 61.



ESPERTO ESTIMATORE: Arch. Donatella Bertolo
Studio: Via Giuseppe Di Stefano n. 13 - 90135 PALERMO
Tel.: 091 7630997 – cell.: 339 7587407
PEC: donatella.bertolo@archiworldpec.it



Indice

pag.

1. PREMESSA	3
2. RELAZIONE DI STIMA E RISPOSTE AI QUESITI RICHIESTI	5
Quesito n. 1 - Identificazione dei diritti reali e del bene oggetto del pignoramento	5
Quesito n. 2 - Individuazione e descrizione materiale del bene componente il lotto	7
Quesito n. 3 - Identificazione catastale del bene pignorato	17
Quesito n. 4 - Schema sintetico-descrittivo del LOTTO UNICO	19
Quesito n. 5 - Ricostruzione dei passaggi di proprietà	20
Quesito n. 6 - Verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico	21
Quesito n. 7 - Stato di possesso dell'immobile	22
Quesito n. 8 - Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene	23
Quesito n. 9 - Verifica se il bene pignorato ricade su suolo demaniale	23
Quesito n. 10 - Esistenza di pesi od oneri di altro tipo	24
Quesito n. 11 - Informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso	24
Quesito n. 12 - Valutazione del LOTTO UNICO	25

ALLEGATI

Allegato A – documentazione

- ALLEGATO A_VERBALE SOPRALLUOGO.pdf
- ALLEGATO A_Nota di trascrizione Perizia Giurata.pdf
- ALLEGATO A_Formazione silenzio assenso_perizia giurata .pdf
- ALLEGATO A_Dich. conformità impianti.pdf
- ALLEGATO A_Concessione in sanatoria - perizia giurata.pdf
- ALLEGATO A_Certificato residenza.pdf
- ALLEGATO A_Certificati di abitabilità-agibilità.pdf
- ALLEGATO A_doc. condominiale_g) situazione contabile condominiale.pdf
- ALLEGATO A_doc. condominiale_f) Regolamento di condominio.pdf
- ALLEGATO A_doc. condominiale_e) Tabella millesimale.pdf
- ALLEGATO A_doc. condominiale_d.3).pdf
- ALLEGATO A_doc. condominiale_d.2).pdf
- ALLEGATO A_doc. condominiale_d.1).pdf
- ALLEGATO A_APE_2013.pdf
- ALLEGATO A_Affrancazione usi civici.pdf
- ALLEGATO A_Titoli di proprietà.pdf
- ALLEGATO A_PEC informazioni condominio.pdf
- ALLEGATO A_Documentazione catastale.pdf

Allegato B – elaborati grafici

Allegato C – rilievo fotografico

1. PREMESSA

ASTE
GIUDIZIARIE®

In data 05/04/2024, il Giudice dell'esecuzione, Dr.ssa Grazia Giuffrida, nominava la sottoscritta arch. **Donatella Bertolo**, libera professionista iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Palermo al n. 3735, con studio in Palermo, via Giuseppe Di Stefano n. 13, quale esperto stimatore nel procedimento di esecuzione immobiliare R. Es. n. 53/2023, promosso da _____ con sede legale in Roma, 30, in qualità di procuratrice della _____ rappresentata e difesa dagli avv.ti **Vittorio e Francesco Balestrazzi**, CONTRO la Sig.ra _____ nata il _____ a Palermo (PA) ed ivi domiciliata in via Cardinale Mariano Rampolla n. 4.

Il Giudice del procedimento nominava quale **custode giudiziario**, l'avv. **Paolo Sbacchi**.

In data 09/04/2024 la scrivente accettava l'incarico depositando telematicamente il verbale di giuramento di rito presso la Cancelleria del Tribunale di Palermo.

In adempimento a quanto disposto nel verbale di nomina ed in collaborazione con il custode giudiziario, procedeva alla verifica della completezza della documentazione che depositava (ex art. 567 c.p.c.) in data 13/05/2024.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI
Inizio delle operazioni peritali.

ASTE
GIUDIZIARIE®

In data 28/05/2024, la scrivente si recava in Palermo, via Cardinale Mariano Rampolla n. 4, scala C, piani 6° e 7°, per dare inizio alle operazioni peritali, alla presenza del custode giudiziario, avv. Paolo Sbacchi e della debitrice,

Durante il sopralluogo la sottoscritta effettuava i necessari rilievi metrici e fotografici di entrambi i piani di cui è composto l'appartamento ed acquisiva la documentazione dalla debitrice e precisamente:

- **Atto di compravendita** del 19/02/2013 in notaio Dr. Sergio Tripodo di Palermo, rep. n. 100708, racc. 14823, registrato in Palermo il 20/02/2013 al n. 2560 e trascritto in data 20/02/2013 ai nn. 9948/7615, da potere di _____ nato a Palermo il 24/06/1949, a favore di _____ (debitrice);
- **Perizia giurata** ai sensi dell'art. 17 della L.R. 04/2003, del 18/05/2012 cron. 2360.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Nel verbale di sopralluogo del 28/05/2024, la debitrice dichiarava di volere ricevere la perizia di stima immobiliare al seguente indirizzo email:

Attività espletate presso i pubblici uffici.

Durante le attività espletate presso i pubblici uffici veniva acquisita la seguente documentazione:

AGENZIA DELLE ENTRATE

- **Planimetria catastale** prot. n. T438081 del 09/05/2024;
- **Visura storica per immobile** prot. n. T36014 del 09/05/2024;
- **Estratto del foglio di mappa** prot. n. T436435 del 09/05/2024.

COMUNE DI PALERMO – S.U.E.

Istanza di accesso atti prot. n. 794392 del 04.06.2024.

Istanza di accesso atti prot. n. 966541 del 31.07.2024.

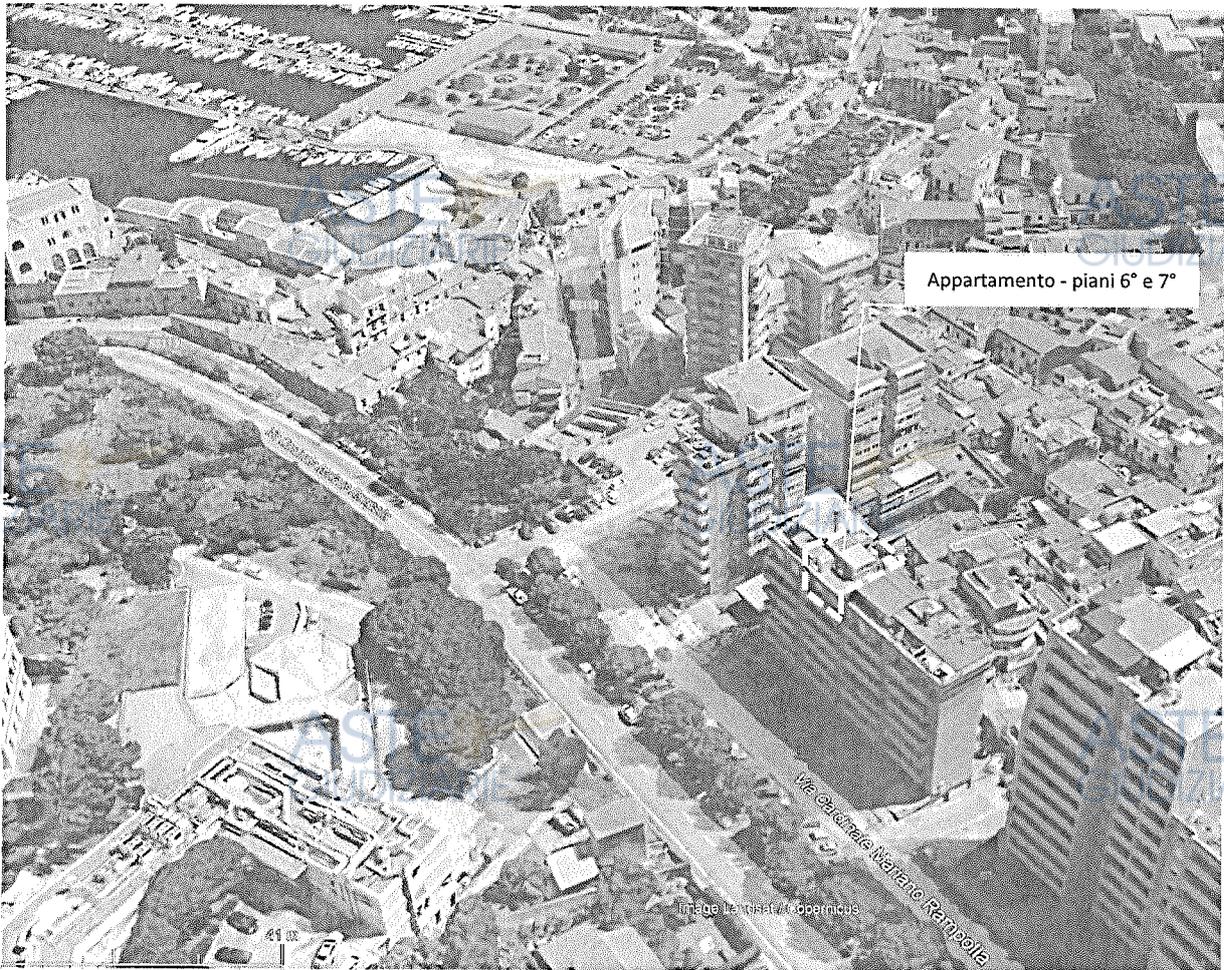
- **Perizia giurata** ai sensi dell'art. 17 della L.R. 4/2003, cron. 2360 del 18/05/2012;
- **Lettera Ufficio Tecnico Comunale** prot.383506 del 10/05/2013 - Concessione edilizia in sanatoria per opere abusive- perizia giurata cron. 2360 del 18/05/2012;
- **Certificato di abitabilità** n. prot. 5129 del 10/05/1982;
- **Certificato di abitabilità** n. 136/2014 - prot. 445072 del 22.05.2014;
- **Atto di compravendita** del 19/02/2013 in notaio Dr. Sergio Tripodo di Palermo, rep. n. 100708, racc. 14823, registrato in Palermo il 20/02/2013 al n. 2560 e trascritto in data 20/02/2013 ai nn. 9948/7615;
- **Atto di compravendita** del 27/02/1984 in notaio Dr. Marretta Domenico di Palermo, trascritto in data 20/02/2013 ai nn. 9948/7615;
- **Dichiarazioni di conformità impianti elettrico ed idrico-sanitario.**

2. RELAZIONE DI STIMA E RISPOSTE AI QUESITI RICHIESTI

Per la procedura di esecuzione immobiliare N. R. Es. 53/2023, la scrivente ha redatto la presente relazione di stima del **LOTTO UNICO**, rispondendo ai quesiti indicati nel verbale di conferimento dell’incarico ex. art. 173-bis disp. att. c.p.c. all’esperto estimatore nominato ex art. 568 c.p.c.

QUESITO n.1	Identificazione dei diritti reali e del bene oggetto del pignoramento
--------------------	---

Il **LOTTO UNICO** è costituito da un appartamento in **Palermo (PA)**, via Cardinale Mariano Rampolla n. 4, scala C, piani 6° e 7°.



1. Vista aerea della zona ove è ubicato l’appartamento (tratteggiato in giallo).

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento è la **piena proprietà** della Sig.ra
nata a Palermo (PA) il 12/10/1979, dell'appartamento sito nel Comune di **Pa-
lermo (PA), via Cardinale Mariano rampolla n. 4, piani 6° e 7°**, ed identificato al catasto
fabbricati Comune di Palermo al **foglio 35**, particella **523**, subalterno **61**.

Tale diritto reale pignorato corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata, in virtù dell'atto di
compravendita del 19/02/2013 in notaio Dr. Sergio Tripodo di Palermo, rep. n. 100708, racc.
14823, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio Pubblicità Immobiliare di Palermo il
20/02/2013 ai nn. 9948/7615, da potere di

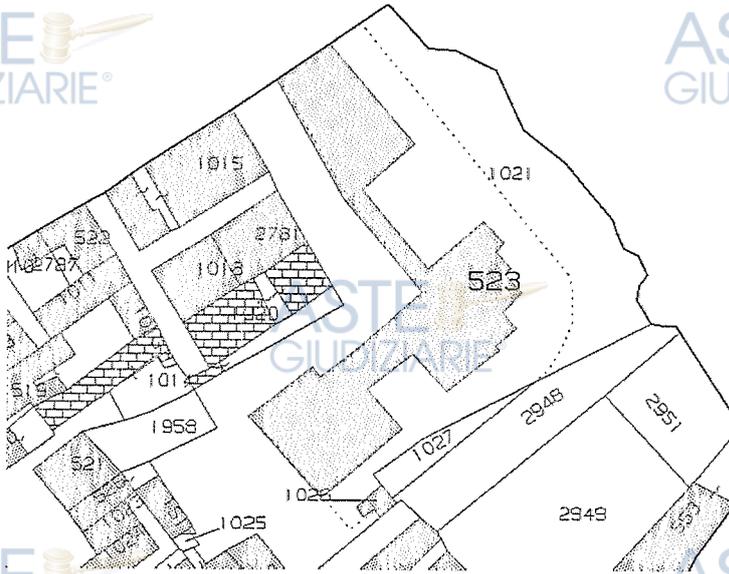
Dal confronto e dalla sovrapposizione del foglio di mappa catastale n. 35 e dell'immagine
satellitare tratta da Google Earth (fonte: www.formaps.it), **l'ubicazione del fabbricato ove
insiste il bene pignorato risulta inequivocabilmente corrispondere a quanto indicato
nell'atto di pignoramento.**



2. Sovrapposizione del Foglio di mappa catastale n. 35 (prot. n. T436035-2024) con l'immagine satellitare tratta da Google Earth.
Fonte: www.formaps.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

3. Foglio di mappa catastale n. 35 (prot. n. T436035-2024)

L'appartamento pignorato è accessibile dal civ. 4, scala C, di via Cardinale Mariano Rampolla n. 4 e confina: a **NORD-EST** con la medesima strada, a **SUD-OVEST** con spazio condominiale, a **SUD-EST** con vani scala ed ascensore e con altro appartamento, ed infine a **NORD-OVEST** con altra proprietà.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

QUESITO n.2	Individuazione e descrizione materiale del bene componente il lotto
--------------------	---

LOTTO UNICO: piena proprietà per la quota di 1000/1000, dell'appartamento sito nel comune di Palermo (PA), via Cardinale Mariano Rampolla n. 4, scala C, piani 6° e 7°, con scala di collegamento interno.

Dotato di un unico ingresso ed avente un'altezza utile di mt. 2,90 circa, è composto dai seguenti ambienti:

PIANO 6°

Ambienti:

- ingresso salone;
- cucina;
- vano letto;
- wc doccia;
- ripostiglio
- balcone.

PIANO 7°

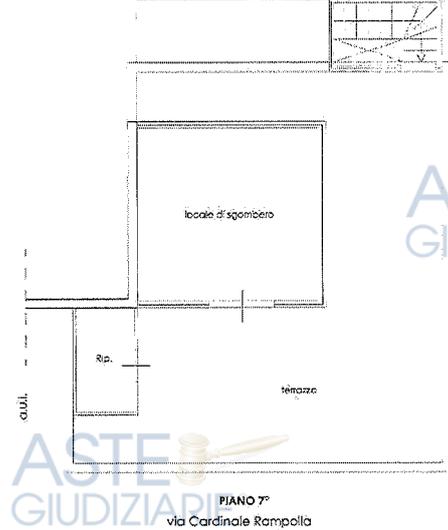
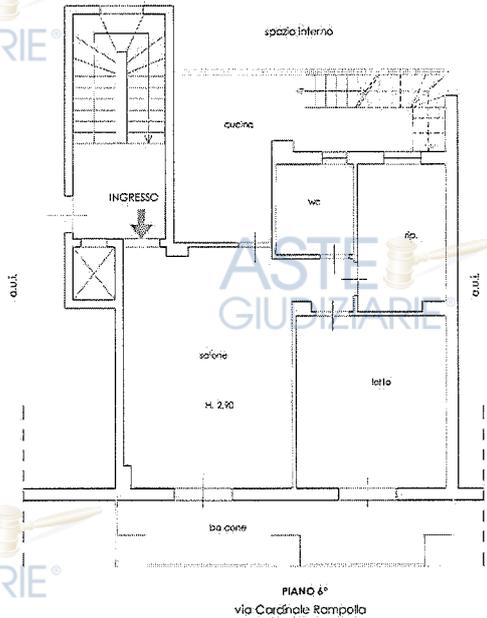
- terrazzo scoperto;
- locale di sgombero;
- ripostiglio.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



4. PIANO 6°

Planimetria dello stato di fatto

5. PIANO 7°

Planimetria dello stato di fatto

Ubicazione e accessibilità. L'edificio è ubicato nella zona periferica a nord del centro storico di Palermo, in via Cardinale Mariano Rampolla, ai piedi di *Monte Pellegrino*, in prossimità del porticciolo dell'*Arenella*. È facilmente raggiungibile da sud dal porto della città, da nord dalla SS 113 direzione *Addaura-Mondello*, ed infine da ovest dall'asse perpendicolare all'asse extraurbano di viale Regione Siciliana (collegamento autostradale Messina-Catania-Trapani).



6. Vista aerea della zona urbana ove ricade il bene pignorato, indicato con la freccia in rosso.



7. Vista aerea della zona urbana ove ricade il bene pignorato, indicato con la freccia in rosso.

Caratteristiche della zona.

La zona è in prevalenza a destinazione residenziale con presenza di attività commerciali nei dintorni. È dotata di scuole pubbliche e private di ogni ordine: asili nido, materne, elementari e medie di 1° e 2° grado. Sono presenti banche, uffici postali, farmacie e nelle vicinanze si trovano aree attrezzate per il gioco, lo sport ed il tempo libero.

La zona si trova ai piedi della riserva naturale di *Monte Pellegrino* e si trova a pochi metri dalla costa e del porticciolo dell'Arenella. Inoltre la zona vanta la presenza di edifici monumentali storici di importante rilievo come *Villa Igea*, *Villa Belmonte* e la *Tonnara Florio*.

Collegamenti pubblici. È servita da mezzi pubblici ed a pochi km è possibile raggiungere il porto urbano.

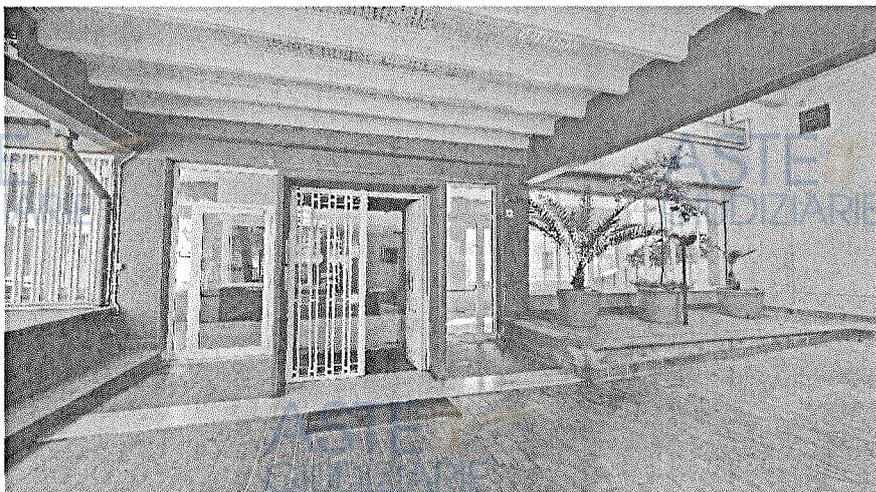
Verde. Si trova ai piedi di *Monte Pellegrino*, Riserva Naturale Orientata, sito di interesse Comunitario ed elevato a Zona Speciale di Conservazione.

DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO:

Il LOTTO UNICO è un appartamento di n. 2 piani, collegati verticalmente da una scala interna. Ubicato a nord del centro storico di Palermo, in via Cardinale Mariano Rampolla n. 4, è prossimo al mare ed alle infrastrutture marittime.

L'edificio ove è ubicato l'appartamento, fa parte di un complesso edilizio residenziale di n. 8 piani fuoriterra, confinante: a **nord-est** con via Cardinale Mariano Rampolla, a **nord-ovest** con altro edificio, a **sud-est** con via Papa Paolo VI, ed infine a **sud-ovest** con spazio condominiale.

L'appartamento è raggiungibile dal civ. 4 (scala C) della via Cardinale Mariano Rampolla, da un ampio e luminoso androne con portineria dove si distribuiscono le varie scale che compongono il complesso residenziale.



8. Ingresso dell'edificio.



9. Androne – scala C.

L'edificio presenta una struttura intelaiata in c.a. con solai di tipo misto e tamponamenti esterni in blocchi di tufo, con tompagnatura e tramezzatura in conci di tufo in buono stato di manutenzione e conservazione. I prospetti, definiti con intonaco esterno di tipo Li Vigni, sono in buono stato di manutenzione e conservazione. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro singolo ed avvolgibili in pvc, in buono stato di manutenzione e conservazione.

In relazione alle questioni di salubrità ambientale, l'edificio si trova in una zona con medio/basso grado di inquinamento ambientale ed acustico

Per quanto riguarda i parametri sociali è presente il citofono apriporta ed è presente il servizio di portierato.

L'appartamento è composto da due piani (6° e 7°), collegati direttamente tra loro mediante una scala interna in legno. Il piano 6° è destinato agli ambienti abitativi mentre il piano 7° ed ultimo è costituito da un ampio terrazzo panoramico con un locale di sgombero ed un vano ripostiglio.

L'appartamento si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione, le pareti ed i soffitti risultano intonacati e tinteggiati e la pavimentazione è realizzata con ceramica di tipo ordinario.

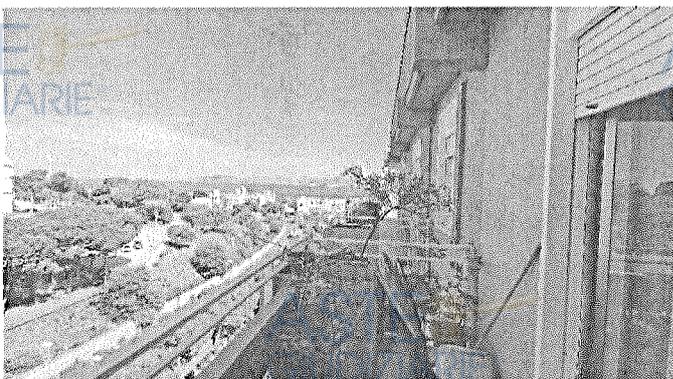
Entrando dalla porta d'ingresso in legno blindata, si accede direttamente in un ampio salone prospiciente la via Cardinale M. Rampolla con un lungo balcone, avente parapetti in struttura mista in ferro verniciata e muratura.



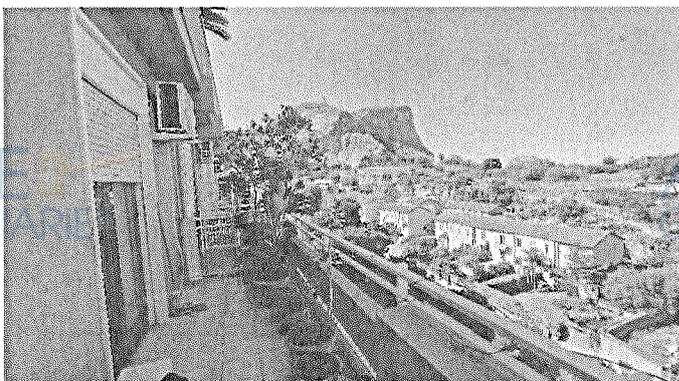
10. Salone. Sulla sinistra la porta d'ingresso dell'appartamento, sulla destra, la porta della cucina ove è presente la scala di accesso al p.7°.



11. Salone. Vista dalla porta d'ingresso.



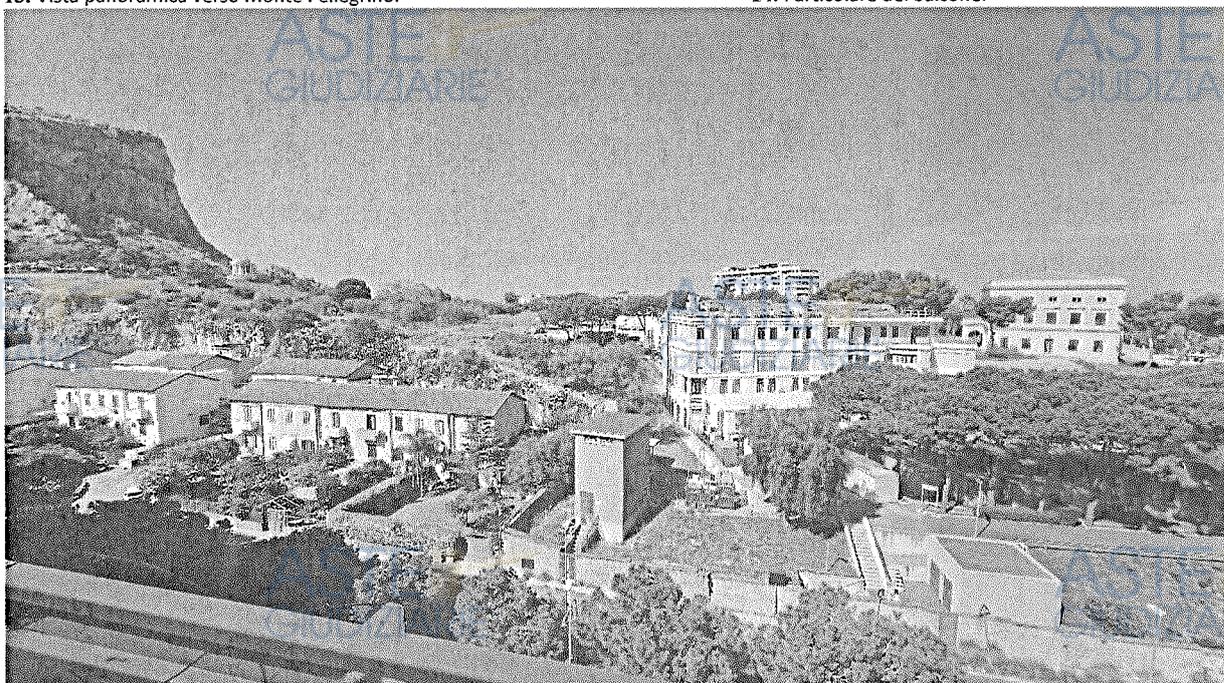
12. Vista panoramica dal balcone verso il mare e Villa Igea.



13. Vista panoramica verso Monte Pellegrino.



14. Particolare del balcone.



15. Vista panoramica dal balcone verso villa Belmonte.

Sul salone prospetta la porta della cucina, oggetto di concessione in sanatoria, composta da un ampio spazio verandato ove è presente la scala di accesso al piano soprastante.

Il piano di lavoro è in muratura con rivestimento in piastrelle 10x10 colore beige, in buono stato di conservazione. La scala di accesso al piano 7° è in legno massello colore noce in buone condizioni di manutenzione; in corrispondenza di quest'ultima è prospiciente la finestra del wc doccia.



16. Cucina.



17. Scala di accesso al piano 7°.



18. Vista della scala dal piano piano 7°.

Dotato dei necessari pezzi sanitari, il servizio igienico risulta di piastrellato e pavimentato con piastrelle colore celeste e bianco con decori di buona qualità ed in buono stato.



19. wc



20. wc

Continuando nella descrizione, gli ultimi due vani di cui è composto il piano 6°, sono la camera da letto di mq 15,00 circa ed il ripostiglio di mq 7,60 circa.

Nel complesso, lo stato di manutenzione e conservazione dell'appartamento al piano 6° è buono.



21. Camera da letto.



22. Particolare del disimpegno.



23. Disimpegno prospiciente il salone.



24. Ripostiglio.

PIANO 7°

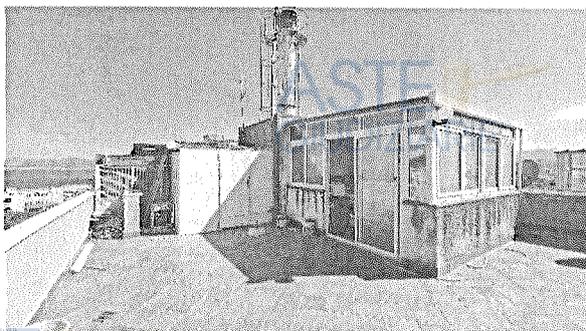
Dalla scala interna presente all'interno della cucina, si accede al piano 7° costituito da:

- terrazzo scoperto;
- locale di sgombero;
- ripostiglio.



25. Vista panoramica verso il mare e villa Igea.

Il terrazzo scoperto di una superficie utile di 43 mq, gode di una bellissima vista panoramica sul golfo di Palermo e su Monte Pellegrino. Risulta pavimentato con piastrelle di ceramica colore verde acqua e presenta dei muretti d'attico intonacati e tinteggiati, in buono stato di conservazione.



26. Terrazzo. Vista del locale di sgombero e del ripostiglio.



27. Terrazzo.



28. Locale di sgombero.



29. Locale di sgombero.

Il locale di sgombero con una superficie di mq 15 circa, è pavimentato e chiuso a veranda con struttura in alluminio e vetro colore bianco, e copertura realizzata con pannelli sandwich isolanti in poliuretano espanso.

Il locale ripostiglio, di mq 3,00, è un piccolo ambiente realizzato in lamiera in appoggio su due lati ai muri perimetrali.

Nel complesso, lo stato di manutenzione e conservazione del piano 7° è buono/discreto; nel 2023 sono stati effettuati lavori di manutenzione.

Il LOTTO UNICO risulta dotato di attestato di prestazione energetica (APE) con i termini di validità scaduti.

I costi e le spese tecniche per la redazione dell'attestato di prestazione energetica ammontano a € 400,00.

Impianti e canalizzazioni

- Impianto elettrico sottotraccia;
- Impianto di scarico fognario collegato alla rete comunale;
- Impianto idrico-sanitario sottotraccia;
- Impianto del gas di città;
- Impianto citofonico;
- Impianto di raffrescamento a pompe di calore.

Calcolo della **superficie commerciale** secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari - *Italian Property Valuation Standard* (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate).

DESTINAZIONE LOTTO UNICO	Sup. lorda (mq)	Coeff.di ragguglio	Sup. commerciale (mq)
PIANO 6°			
Ingresso -salone	79,00	100	79,00
Cucina			
Vano letto			
Ripostiglio			
Wc doccia			
n. 1 Balconi	13,00	25%	3,25
PIANO 7°			
Locali accessori	18,20	20%	3,64
Balconi e Lastrici solari. Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%	43,00	25%	12,55
TOTALE	153,20		98,00 (cifra tonda)

QUESITO n. 3	Identificazione catastale del bene pignorato
---------------------	--

Il bene pignorato, di proprietà della Sig.ra _____ la quota intera, è individuato al N.C.E.U. del Comune di Palermo (PA) come di seguito riportato:

FOGLIO	35
PARTICELLA	523
SUBALTERNO	61
ZONA CENSEUARIA	4
CATEGORIA	A/2
CLASSE	7
CONSISTENZA	4,5 vani
RENDITA CATASTALE	€ 290,51
INDIRIZZO	Palermo (PA), Via Cardinale Mariano Rampolla n. 4, piani 6° e 7°.

L'edificio in cui ricade l'appartamento pignorato, è censito in catastato urbano nella categoria A/2: *“Abitazioni di tipo civile - Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche, tecnologiche e di rifiniture di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale”*.

Non sono intervenute variazioni catastali.

Si conferma l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nei seguenti documenti:

- **Atto di compravendita** del 19/02/2013 in notaio Dr. Sergio Tripodo di Palermo, rep. n. 100708, racc. 14823, registrato in Palermo il 20/02/2013 al n. 2560 e trascritto in data 20/02/2013 ai nn. 9948/7615;
- **Atto di pignoramento immobiliare** trascritto in data 06/03/2023 ai nn. 10847 R. gen. 8773 R. part. a favore di _____ con sede _____ ata _____ a Palermo il 12/10/1949, cf:
- **Planimetria catastale** prot. n. T438081 del 09/05/2024;
- **Visura storica per immobile** prot. n. T36014 del 09/05/2024;
- **Estratto del foglio di mappa** prot. n. T436435 del 09/05/2024.

Dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato di fatto rilevato dalla scrivente, risulta una diversa distribuzione interna del piano 6°.

Quantificazione dei costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità catastali:

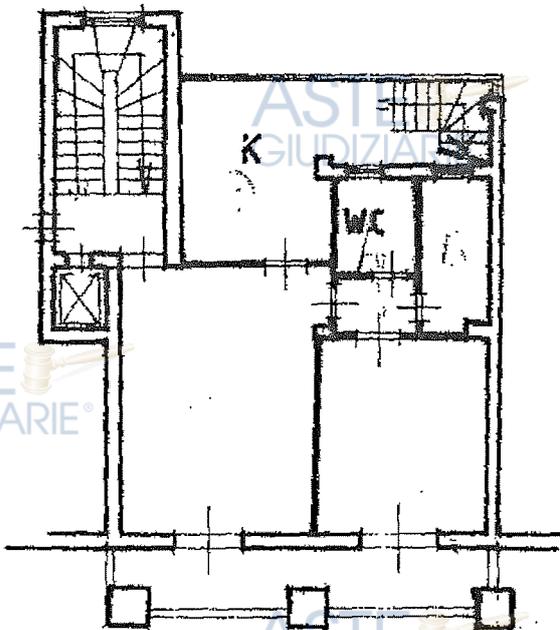
Considerati i prezzi di mercato per le competenze tecniche, le spese dei diritti istruttori, etc, l'importo complessivo da corrispondere per la regolarizzazione catastale del bene pignorato, ammonta a **€ 700,00**.

Tabella di confronto dello stato di fatto con la planimetria catastale

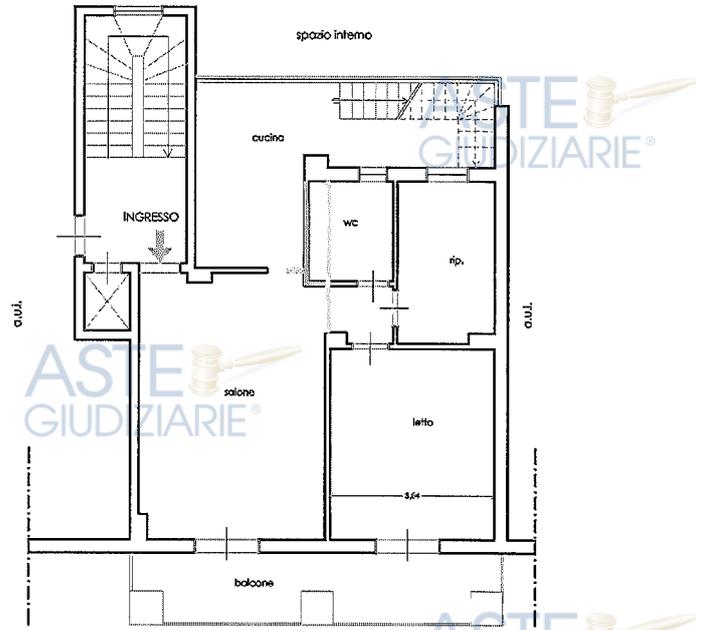
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LEGENDA
costruzioni
demolizioni



30. Planimetria catastale - PIANO 6°



31. Planimetria dello stato di fatto – PIANO 6°

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

QUESITO n.4 Schema sintetico-descrittivo del LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà dell'immobile in Palermo (PA), *via Cardinale Mariano Rampolla n. 4*, scala C, piani 6° e 7°.

Identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo (PA) al foglio 35, particella 523, subalterno 61.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale (planimetria catastale prot. n. T438081 del 09/05/2024).

Composto, di fatto, da un appartamento distribuito su due livelli, piani 6° e 7° collegati da scala interna.

Confini: a NORD-EST con la via Cardinale Mariano Rampolla, a SUD-OVEST con spazio condominiale, a SUD-EST con vani scala ed ascensore e con altro appartamento, ed infine a NORD-OVEST con proprietà aliena.

Anno di costruzione: ante 1981

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Concessione edilizia: n. 723 del 14/02/1978;

Concessione in sanatoria -perizia giurata ai sensi dell'art. 17 della L.R. 4/2003 del 18/05/2012 cron. N. 2360;

Certificati di abitabilità/agibilità: n. 5129 del 10/05/1982; prot. n. 445072 del 22/05/2014.

Difformità urbanistiche, edilizie e catastali: diversa distribuzione interna del piano 6°.

Stato immobile: buone condizioni.

Servizio igienico: wc doccia con finestra; condizioni: buone.

Impianto dell'acqua calda sanitaria: boiler elettrico.

Infissi esterni: in alluminio con avvolgibili in pvc; condizioni: buone.

Porte d'ingresso dell'appartamento: in legno blindata; condizioni: buone.

Infissi interni: in legno tamburato; condizioni: buone

Impianto di riscaldamento: nessuno.

Impianto di condizionamento estivo: pompe di calore con split.

Impianto del gas di città: presente.

Impianto antintrusione: nessuno.

Ascensore: condominiale.

Posto auto: nessuno.

Servizio di portierato: presente.

Attestato di prestazione energetica A.P.E. : datato 2013 (termini di validità scaduti)

PREZZO A BASE D'ASTA: € 172.000,00

QUESITO n.5 Ricostruzione dei passaggi di proprietà

Attuale proprietario

proprietaria per la quota intera dal 19/02/2013 ad oggi:

stata a Palermo il 12/10/1949 in forza di atto di compravendita del 14/02/2001 in notaio Sergio Tripodo di Palermo, n. rep. 100708/14823, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 20/02/2013 ai nn. 9948/7615 di formalità, da potere di Palermo il 24/06/1949.

Precedenti proprietari

A _____ a Palermo il 24/06/1949, era pervenuto per la quota intera per successione di _____ a Palermo il 09/09/1952, titolare della piena proprietà, deceduta il 21/10/2010, registrata presso l'Ufficio del Registro DPPA UT Palermo 2 il 08/02/2011, den. N. 397 vol. 9990/13 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Palermo il 26/11/2012 al n. 51246 del registro generale e al n. 40821 del registro particolare (vedi allegato A).

A _____ nata a Palermo il 09/09/1952 era pervenuto per la quota intera in forza di atto di compravendita del 27/02/1984, in Notaio Domenico Marretta, rep. 58611 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Palermo il 16/03/1984 al n. 11775 del registro generale e al n. 9832 del registro particolare (vedi allegato A).

QUESITO n.6 | Verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Secondo il vigente strumento urbanistico del Comune di Palermo - P.R.G., l'edificio ove è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento, ricade in zona omogenea **Bob**: *“aree urbane che ripropongono e proseguono l'impianto urbanistico delle zone A2 facenti parte delle borgate”*.



32- Stralcio della tavola P2a- 5008 della Variante al PRG del Comune di Palermo.

L'edificio ove insiste il bene pignorato, è risalente al 1981 ed è stato edificato con concessione edilizia n. 723 del 14/02/1978 e succ. certificato di abitabilità/agibilità prot. n. 5129 del 10/05/1982 (vedi allegato A).

Sulla base della documentazione acquisita dal Comune di Palermo (istanze prot. n. 794392 del 04.06.2024 e prot. n. 966541 del 31.07.2024) nonché dalla sig.ra _____ e di sopralluogo, l'appartamento risulta oggetto di concessione in sanatoria giusta perizia giurata, cron. 2360 del 18/05/2012, presentata ai sensi dell'art. 17

L.R. 04/2003 (istanza di condono prot. n. 2073/1995), redatta

(vedi allegato A - Lettera del Comune di Palermo servizio prot. n. 383506 del 10/05/2013).

A seguito della concessione in sanatoria, in data 22/05/2014 è stata rilasciata dal Comune di Palermo il certificato di abitabilità con prot. n. 445072.

Dal confronto tra la planimetria allegata alla concessione in sanatoria ed il rilievo effettuato dalla scrivente in data 28/05/2024, risulta una diversa distribuzione interna al piano 6°.

(vedi allegato grafico B).

Tale abuso edilizio potrà essere regolarizzato da un tecnico abilitato mediante la presentazione presso il S.U.E. del Comune di Palermo, di una comunicazione di inizio lavori asseverata tardiva - C.I.L.A. - ai sensi dell'art. 6 d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., recepito con modifiche dall'art. 3 della L.R. n. 16/2016 della Regione Sicilia.

Sulla base dei prezzi di mercato per competenze tecniche relative all'istruttoria di una comunicazione di inizio lavori asseverata, considerata la sanzione pecuniaria per tardiva comunicazione degli interventi effettuati di € 1.000,00 nonché i diritti di istruttoria di € 100,00, i costi per la regolarizzazione degli interventi di diversa distribuzione interna ammontano complessivamente a € 2.800,00.

Riepilogo sommario dei costi e delle spese per la regolarizzazione degli illeciti edilizi, urbanistici e catastali:

- Costi e spese tecniche CILA tardiva per diversa distribuzione interna = € 2.800,00;
- Aggiornamento catastale (DOCF) = € 700,00.
- Attestato di prestazione energetica (APE) = € 400,00.

TOTALE COSTI E SPESE TECNICHE

REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA EDILIZIA E CATASTALE: € 3.900,00

QUESITO n.7 Stato di possesso dell'immobile

L'immobile pignorato risulta abitato dalla debitrice e dal figlio.

QUESITO n.8 Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene.

- *Pertinenze (art. 817 CC): nessuna*
- *Usufrutto, uso, abitazione: nessuno*
- *Servitù: nessuna*
- *Convenzione edilizie: nessuna*
- *Vincoli storico-artistici: nessuno*
- *Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: nessuno*

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna*
- *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: nessuna*
- *Atti di asservimento urbanistico: nessuno*
- *Altre limitazioni d'uso: nessuno*

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- **Iscrizione:** ipoteca volontaria concessione a garanzia di apertura di credito iscritta il 12/06/2013 al n. 28119 del registro generale e al n. 2226 del registro particolare, di euro 169.158,94, notaio Sergio Tripodo. Del 27/05/2013, rep. 101208/15070, a favore di _____, titolare della piena proprietà.
- **Atto esecutivo verbale di pignoramento immobiliare** trascritto il 06/03/2023 al n. 10847 del registro generale e al n. 8773 del registro particolare, Corte di Appello di Palermo – Unep di Palermo del 18/01/2023, rep. 179, a favore di _____, a carico di _____, titolare della piena proprietà.
- **Titolo esecutivo: Decreto ingiuntivo** provv. es. n. 746/2023 e atto di precetto notificati in data 23/03/2023, nei confronti di _____
- *Altre trascrizioni: Nessuna*
- *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

QUESITO n. 9 Verifica se il bene pignorato ricade su suolo demaniale

Il bene pignorato non insiste su aree demaniali.

QUESITO n. 10	Esistenza di pesi od oneri di altro tipo.
----------------------	---

Sul bene oggetto di pignoramento, non grava censo, livello e uso civico.

In data 16/10/2012, il Commissario Aggiunto per la liquidazione degli usi civici della Sicilia – Regione Siciliana – concedeva a favore del Sig. [redacted] nato a Palermo il 24/06/1949, la legittimazione dell'occupazione arbitraria del demanio civico di Palermo relativa all'immobile pignorato, sito in via Cardinale Rampolla n. 4, piani 6° e 7°, identificato al catasto fabbricati al foglio 35, p.lla 523, sub. 61, con l'imposizione del canone annuo di natura enfiteutica determinato in € 15,15. Il predetto canone veniva affrancato mediante il pagamento della somma di € 227,25.

(vedi Allegato A)

QUESITO n. 11	Informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso
----------------------	---

In data 05/09/2024, l'avv. [redacted], legale del Condominio di via Cardinale Mariano Rampolla n. 4 (creditore intervenuto), invia a mezzo pec la documentazione e le informazioni richieste al fine di rispondere al quesito posto dal G.E.

La missiva riportava quanto segue:

a. "l'importo annuo delle spese condominiali ordinarie.

L'importo annuo delle quote preventivate ammonta annualmente ad € 1.260,00 (€ 105,00 euro/mese)

b. eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute.

Le quote straordinarie emesse per l'esecuzione dei lavori di manutenzione dell'edificio C deliberate nel 2020 e terminati nel 2021 ammontano complessivamente ad € 8.713,62.

c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

Le quote ordinarie e straordinarie scadute emesse negli anni 2021 (€ 3.953,49) e nel 2022 (euro 1.351,00) ammontano complessivamente ad euro 5.304,49.

d. Delibere dell'assemblea condominiale di lavori straordinari in esecuzione e/o deliberati.

Si allegano: Verbale Assemblea edificio C del 29/07/2020, del 30/10/2020 e del 22/04/2021.

- e. **Tabelle millesimali.** Si allega prospetto.
- f) **Regolamento condominiale.** Si allega documento.
- g) **Situazione contabile dell'immobile ad oggi.**

Il debito complessivo per quote emesse scadute ammonta complessivamente ad € 20.446,97”.

Dalla tabella riepilogativa della situazione contabile della Sig.ra _____ l'ammontare dei debiti negli ultimi due anni, risulta pari a € **3.591,00** (Vedi allegato A).

QUESITO n. 12	Valutazione del LOTTO UNICO
----------------------	------------------------------------

Critero di stima

Il metodo con cui verrà effettuata la stima valore del bene immobile pignorato è quello sintetico per comparazione, basato sul reperimento di valori unitari di mercato che beni di caratteristiche simili a quelle del cespite da stimare hanno meritato in libere trattative di compravendita all'epoca di stima. Quando sono disponibili i dati immobiliari relativi al segmento di mercato dell'immobile da valutare, come nel caso in oggetto, il metodo sintetico per comparazione è il più diretto e appropriato per stimare il valore di mercato.

Sono state esperite le indagini presso i competenti Uffici pubblici, studi di enti di ricerca per immobili ricadenti nella medesima zona ed aventi caratteristiche assimilabili a quelle del bene pignorato (vedi allegato A).

Tutti i valori riscontrati usano come parametro il metro quadro di "*superficie commerciale*" che la scrivente ha calcolato adottando i criteri del Codice delle Valutazioni Immobiliari - *Italian Property Valuation Standard* (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate).

La superficie commerciale, precedentemente calcolata, è di **mq 98,00**

Valutazione delle influenze ascendenti e discendenti:

Le influenze ascendenti e discendenti sono caratteristiche dell'immobile che, rispetto all'ordinarietà, possono incrementare o diminuire il valore di stima.

Preliminarmente all'analisi dell'immobile sito Palermo, via Cardinale Mariano Rampolla n. 4, si sono individuate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, positive e negative, attinenti sia al fabbricato ove l'appartamento risulta ubicato, che all'immobile stesso, e si è ritenuto di valutare i seguenti coefficienti di merito:

Esposizione e vista	
panoramica	+10%
Epoca dell'edificio e stato di manutenzione	
Oltre 40 anni- stato normale	0%

In relazione a quanto su esposto, si sono analizzati i valori reperiti presso le fonti sotto elencate, per immobili simili in buono stato di manutenzione, ricadenti nella zona **semicentrale/Imp.re Federico-Autonomia Siciliana-Cantieri-Acquasanta** (OMI- codice zona C3), ed avente caratteristiche assimilabili a quello oggetto di stima.

Dalla suddetta analisi si evince che i valori medi di mercato di immobili come sopra descritti, dalle più recenti quotazioni, acquisite dalle banche dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI), del **NOMISMA**, del **Borsino Immobiliare** nonché dalle **Agenzie Immobiliari**, presso le quali sono state svolte le indagini di mercato, sono:

- 1) O.M.I. = 1.550,00€ /mq;
- 2) NOMISMA = €/mq 1.588,60;
- 3) Borsino Immobiliare = €/mq 1.638,00;
- 4) Agenzie immobiliari = €/mq 2.235,00.

Tabella dati agenzie immobiliari

N	Ubicazione	Sup. comm. (mq)	PREZZO (€)	PREZZO (€/mq)	PREZZO (€/mq) Trattabilità del 10%	FONTE: Agenzie Immobiliari
1	via Cardinale M. Rampolla 10/b, piano 4°	50	€ 130.000,00	€ 2.600,00	€ 2.340,00	www.immobiliare.it/annunci/114257161 . riferimento: EK-114257161 Formacasa Affiliato Frimm Nebrodi
2	via Cardinale M. Rampolla 10/b, piano 5°	45	€ 110.000,00	€ 2.4440,00	€ 2.130,00	www.immobiliare.it/annunci/112735359 riferimento: T 2166 Imprendocasa Via della Libertà, 38 90141 - Palermo

Dai prezzi così reperiti, di cui ai punti da 1) a 4), si ricava il prezzo medio a mq di riferimento:

$$\text{€/mq } (1.550,00+1.588,60+1.638+2.235,00)/4 = \text{€/mq } \mathbf{1.752,90}$$

e si procede alla valutazione della superficie commerciale dell'immobile, tenuto conto del coefficiente di merito da applicare all'immobile in oggetto.

Nel caso in oggetto, sulla base delle valutazioni sopra indicate, si è applicato il coefficiente di correzione pari a +10%; quindi, il prezzo medio a mq di riferimento è pari a **€/mq 1.928,19**.

Si procede, adesso, con la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile, moltiplicando la superficie commerciale per il valore medio €/mq sopra determinato:

$$1.928,19 \text{ €/mq} \times 98 \text{ mq} = \mathbf{€ 189.000,00}$$
 (cifra tonda)

Adeguamenti e correzioni di stima

I costi e le spese tecniche per la regolarizzazione edilizia e catastale da detrarre dal valore di stima sono: € 3.900,00

Le spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della presente relazione di stima, ammontano a € 3.591,09.

L'ammontare complessivo delle spese di adeguamento e correzione della stima è di **€ 7.492,00** (in cifra tonda)

LOTTO UNICO

VALORE DI STIMA: **€ 189.000,00** (cifra tonda)

VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni dello stato in cui si trova: **€ 181.508,00**

VALORE DI STIMA decurtato del 5% in virtù della vendita all'asta per la mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c.: **€ 172.433,00** (cifra tonda)



RIEPILOGO

VALORE DEL LOTTO UNICO:

Appartamento in Palermo (PA), via *Cardinale Mariano Rampolla* n. 4, scala C, piani 6° e 7°.



Superficie Commerciale	Valore intero di mercato (cifra tonda)	Valore intero al netto delle decurtazioni	Valore intero al netto delle decurtazioni e del 5% per mancata garanzia circa vizi (art. 568 c.p.c)	PREZZO DI VENDITA (cifra tonda)
Mq 98,00	€ 189.000,00	€ 181.508,00	€ 172.433,00	€ 172.000,00



PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE

Il più probabile valore intero di mercato dell'immobile, al netto delle decurtazioni e delle riduzioni nello stato di fatto in cui si trova è di **€ 172.000,00**, (Eurocentosettantaduemila/00).



CONCLUSIONI

In ossequio al mandato ricevuto dalla S.V. Ill.ma, la sottoscritta ritiene di aver eseguito tutte le operazioni necessarie per rispondere ai termini del mandato conferitole rimanendo sempre a disposizione per ulteriori chiarimenti ed estensioni qualora si rendessero necessari.

Palermo, 07/09/2024

L'esperto stimatore

Arch. Donatella Bertolo

