

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 92/2024
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Arch. Maria Pennino

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 92/2024

CREDITORE PROCEDENTE *ITACA SPV S.R.L.*

contro

DEBITORE ESECUTATO "A"

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. MODICA GIGI OMAR

ASTE
GIUDIZIARIE®

CUSTODE GIUDIZIARIO: NOT. PIERINA SAGUTO

ASTE
GIUDIZIARIE®

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

ASTE
GIUDIZIARIE®

Appartamento ubicato in Palermo Vicolo Dell'Anello n.11; identificato al N.C.E.U. di Palermo al foglio 131, p.lla 13, sub 6, categoria A/4, consistenza 6 vani, classe 3, piano terzo

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esperto stimatore: arch. Maria Pennino

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento del 12/03/2024 il Giudice dell'esecuzione dott. Modica Gigi Omar nominava la sottoscritta arch. Maria Pennino, iscritta all'Ordine degli Architetti, Paesaggisti, Pianificatori, Conservatori della provincia di Palermo al n°4599 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 14/03/2024 la sottoscritta 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 not. Pierina Saguto alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 15-04-2024.

In data 28-06-2024 si effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente all'avv. Salvatore Scannella in sostituzione del custode giudiziario not. Pierina Saguto (All. 1).

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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda l'immobile ubicato in Palermo Vicolo Dell'Anello n.11.

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

- piena proprietà (atto di compravendita) di *“ appartamento con area libera sovrastante facente parte dell'edificio sito in Palermo tra il vicolo dell'Anello n. 11 e la via Cappuccinelle, ubicato al terzo piano salendo le scale, composto da sei vani catastali, confinante con: vicolo dell'Anello, via Cappuccinelle, vano scala e proprietà [redacted] da due lati. Distinto al N.C.E.U. di Palermo al foglio 131, mappale 13, sub 6, cat. A4, P.3 ”.*

Diritti reali:

Il diritto reale dell'esecutata sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata in forza di:

- atto di compravendita del 01-04-2008 num. rep. 458/393 Notaio Brucia Giovanni sede Palermo trascritto il 10-04-2008 nn. 19958/13245 da potere di “B” nata il 02-10-1973 a Palermo, “C” nata il 22-12-1933 a Palermo (All. 2).

A “B”, la quota dell’intera nuda proprietà bene personale, , “C”, la quota pari a ½ ciascuno di usufrutto in regime di comunione legale dei beni, dell’immobile è pervenuta per atto di donazione accettata del 07-04-1997 num. rep. 4035 Notaio Sparti Giangaspere sede Palermo trascritto il 03-05-1997 nn. 15895/11476.

Dati catastali:

I dati catastali dell’immobile riportati nell’atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nella visura catastale (All. 4).

Individuazione e ubicazione dell’immobile:

Ai fini dell’esatta individuazione dell’immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l’ausilio del portale Stimatrix forMaps (All. 12), non riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi, risulta, infatti, la realizzazione di un’ulteriore piano con relative modifiche sia delle quote che delle falde di copertura che in gran parte sono state trasformate in solaio praticabile a terrazzo.



Ortofoto attuale (da Google Earth)



Estratto di mappa catastale



**Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa
catastale tratta da Stumatrix forMaps**

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

Il lotto è costituito da un immobile per uso residenziale sito a Palermo in vicolo Dell'Anello n. 11; identificato al N.C.E.U. di Palermo al foglio 131, p.lla 13, sub 6, categoria A/4, consistenza 6 vani, classe 3, piano terzo.

Vicolo dell'Anello è una piccola strada situata nel cuore del centro storico di Palermo, vicino a Via Matteo Bonello e alla Cattedrale. Questa zona è altamente turistica grazie alla vicinanza con le principali vie storiche come Corso Vittorio Emanuele e Via Maqueda.

Il vicolo è caratterizzato da edifici storici e appartamenti che spesso vengono ristrutturati per accogliere turisti e residenti. È un luogo affascinante per chi desidera immergersi nell'atmosfera autentica di Palermo, con i suoi vicoli stretti e l'architettura tradizionale.

Il vicolo, come molte altre stradine del centro storico di Palermo, ha visto passare secoli di storia, con influenze arabe, normanne, spagnole e borboniche che si riflettono nell'architettura e nella cultura locale. È un luogo che conserva il fascino del passato, con i suoi edifici storici e l'atmosfera tipica dei vicoli palermitani.

Il Vicolo dell'Anello, come molte altre aree del centro storico di Palermo, ha affrontato problemi di degrado nel corso degli anni. Questi problemi includono l'abbandono di rifiuti, il parcheggio selvaggio e, in alcuni casi, attività illegali come lo spaccio di droga e la prostituzione.



Tuttavia, ci sono stati anche sforzi significativi da parte dei residenti per migliorare la situazione. Alcuni abitanti hanno preso l'iniziativa di abbellire il vicolo con fioriere e piante colorate, e hanno collaborato con le autorità locali per mantenere la zona pulita e sicura.

Nella zona del Vicolo dell'Anello e dintorni, ci sono diverse attività interessanti che puoi fare. Essendo vicino alla Cattedrale di Palermo e a Via Matteo Bonello, è possibile visitare molti monumenti storici e chiese, come il Palazzo dei Normanni e la Cappella Palatina.

A pochi passi si trova il Mercato di Ballarò e il Mercato del Capo, dove si possono acquistare prodotti freschi e locali, oltre a souvenir e artigianato.

La zona è ricca di ristoranti e caffè dove gustare la cucina siciliana.

Il Teatro Massimo è nelle vicinanze e offre una varietà di spettacoli e concerti.

Il Vicolo dell'Anello, come molte altre aree del centro storico di Palermo, non è immune al problema dell'abusivismo edilizio. Questo fenomeno include costruzioni o ristrutturazioni effettuate senza le necessarie autorizzazioni o in difformità rispetto ai progetti approvati.



L'unità edilizia su cui insiste l'immobile oggetto della presente relazione, si sviluppava originariamente su quattro livelli fuori terra con copertura ad unica falda. Oggi, al terzo piano (appartamento oggetto della presente esecuzione) è presente una scala che conduce ad un'ulteriore piano la cui realizzazione ha comportato la modifica sia della quota originaria di copertura che la sagoma della stessa, oggi, infatti, risulta una copertura a terrazza praticabile su cui è stato realizzato un volume che ospita una cucina e una zona pranzo. Tali interventi edili hanno alterato, dal punto di vista costruttivo, la struttura portante in muratura originaria che adesso risulta mista. I muri esterni risultano intonacati ma in pessimo stato di conservazione.



Dal punto di vista impiantistico il fabbricato è dotato di impianto elettrico, impianto di adduzione idrica e di smaltimento delle acque reflue, questi ultimi collegati alla rete municipale. Nell'unità edilizia non risulta costituito nessun condominio.

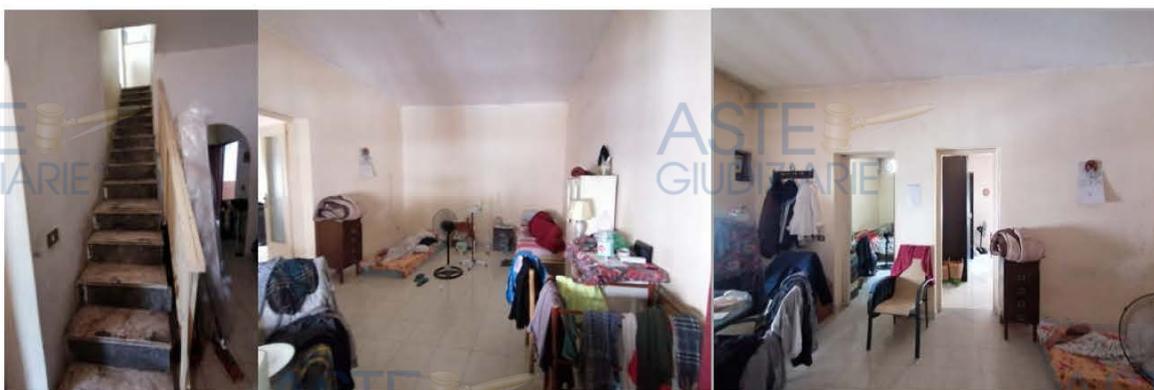
L'immobile, oggetto della presente relazione peritale, è un appartamento per civile abitazione, posto al piano terzo di un'unità edilizia in scarso stato di conservazione; entrando dall'ingresso, costituito da un portoncino in legno, posto lungo il vicolo Dell'Anello, si accede all'interno del corpo scala, anch'esso in scarso stato di conservazione, che si sviluppa per tre elevazioni con pianerottoli di piano per l'accesso ai tre appartamenti di cui è costituita l'unità edilizia.



Arrivati al terzo piano si accede tramite una porta in ferro all'appartamento oggetto della



presente esecuzione. L'immobile è costituito da un primo vano d'ingresso che accoglie un piccolo ripostiglio (sotto scala) e che conduce tramite un tramezzo di poco spessore (6 cm



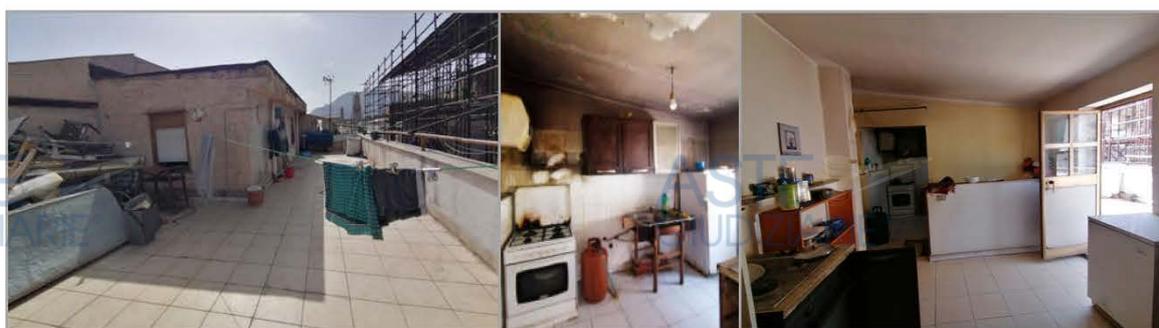
c.a.) aperto ad arco in un altro ambiente finestrato che accoglie una scala rivestita in marmo che conduce al piano superiore; sullo stesso ambiente, esattamente sul lato sinistro una porta si apre nel servizio igienico. Proseguendo, sul lato destro, adiacente al primo gradino della scala, un altro varco ad arco conduce nell'ampia area su cui si aprono due ulteriori ambienti. Il piano superiore, invece, realizzato, come appreso sui luoghi, negli anni ottanta, ospita una cucina e una zona pranzo che si affacciano su un ampio terrazzo.



Tutti gli ambienti sono areati naturalmente e precisamente sono dotati di finestre, a meno dell'ambiente che ospita la scala che invece è una porta finestra. E' bene precisare, però, che le finestre attuali delle stanze erano originariamente porte finestre tant'è vero che si affacciano su balconi di piano. Gli infissi esterni sono in alluminio e serrande, quelli interni



sono in legno e vetro. L'appartamento si trova in un pessimo stato di conservazione, sono presenti lungo i muri perimetrali, i soffitti e i tramezzi, lesioni, muffe, tracce di umidità e



altro; gli impianti sia elettrico che idrico sono fatiscenti. L'altezza utile rilevata dei singoli



vani, per quanto riguarda il piano terzo, è di cm 300 c.a., mentre il servizio igienico ha un'altezza utile rilevata di c.a. cm 290; invece, il piano superiore ha un'altezza utile media rilevata di c.a. cm 248.

La pavimentazione dell'appartamento è in ceramica, come pure il rivestimento del servizio igienico e della cucina; tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate con idropittura lavabile ma in pessimo stato di conservazione.

Dal punto di vista termico, l'immobile risulta sprovvisto di riscaldamento. La produzione di ACS avviene a mezzo di scaldabagno elettrico. L'impianto elettrico ed idrico, sottotraccia, in parte funzionanti ma non a norma e privi di certificazione. L'immobile da contratto di locazione risulta provvisto di Attestato di Prestazione Energetica con numero iscrizione catasto energetico dei fabbricati Sicilia ID437062 ma di fatto non viene prodotto agli atti.

Dati metrici dimensionali P. 3°

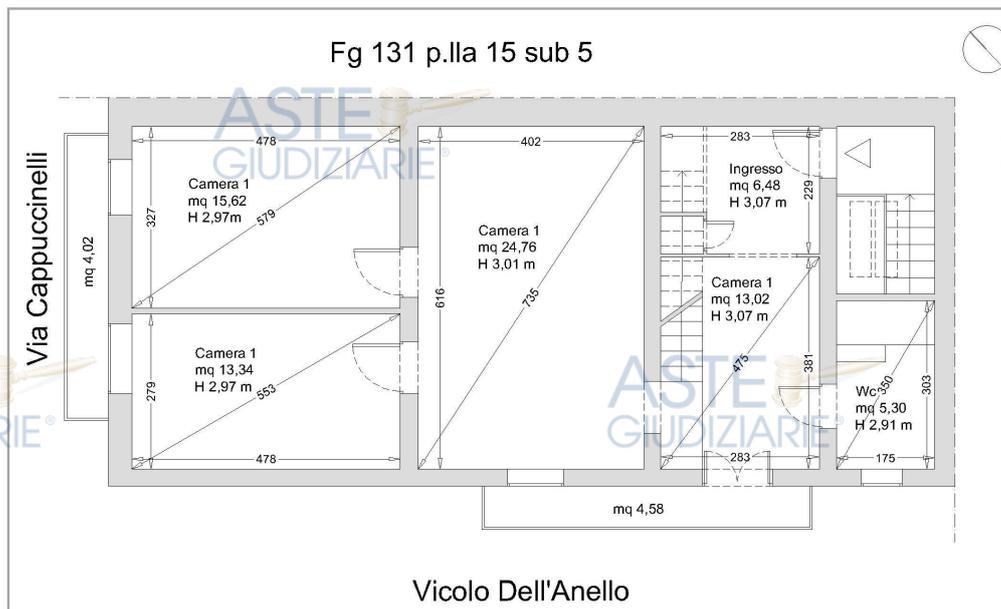
Altezza utile interna media	ml 3,00 c.a.
Superficie lorda coperta (a)	mq 92,70 c.a.
Superficie balcone (b)	mq 8,60 c.a.

Calcolo Superficie commerciale:

a + b (calcolando il 25% per i balconi)

mq 92,70 +
mq 2,15 =
mq 94,85

Superficie commerciale



Rilievo dello stato di fatto quotato piano terzo

Dati metrici dimensionali P. superiore

Altezza media utile interna media ml 2,48 c.a.

Superficie lorda coperta (a) mq 28,39 c.a.

Superficie terrazzo (c) mq 55,13 c.a.

Calcolo Superficie commerciale:

a + c (calcolando il 35% per il terrazzo fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%)

mq 28,39 +

mq 11,75 =

mq 40,14

Superficie commerciale



Rilievo dello stato di fatto quotato piano superiore

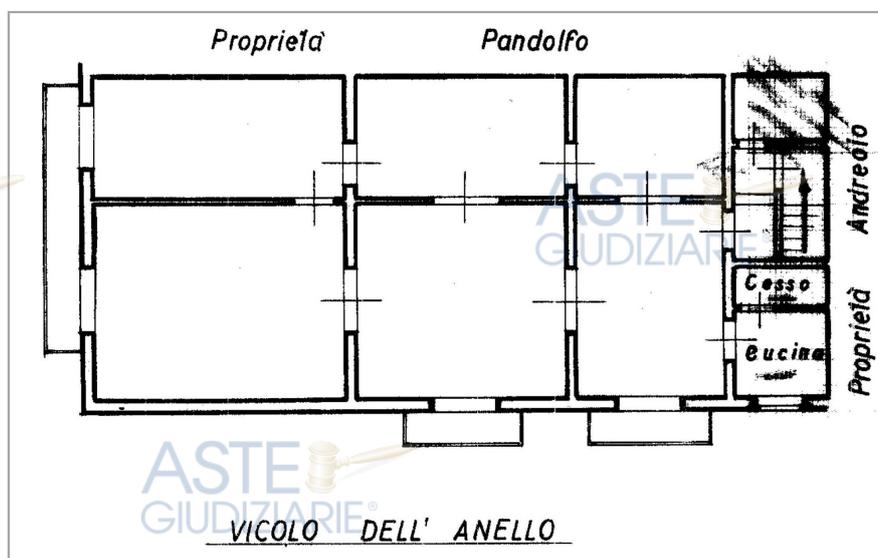
QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile di piena proprietà della sig.ra "A" è identificato al N.C.E.U. di Palermo al foglio 131, p.la 13, sub 6, categoria A/4, consistenza 6 vani, classe 3, piano terzo. La visura catastale attuale e storica (**All. 4**), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento trascritto in data 1.03.2024 ai nn. 10472 R. gen. 8283 R. part. a favore di ITACA SPV srl con sede a Conegliano (TV) in via Alfieri n. 1 (P.IVA.: 05310700264) contro "A", nata a Palermo il 25.01.1968, C.F. BRRPLA68A65G273I.

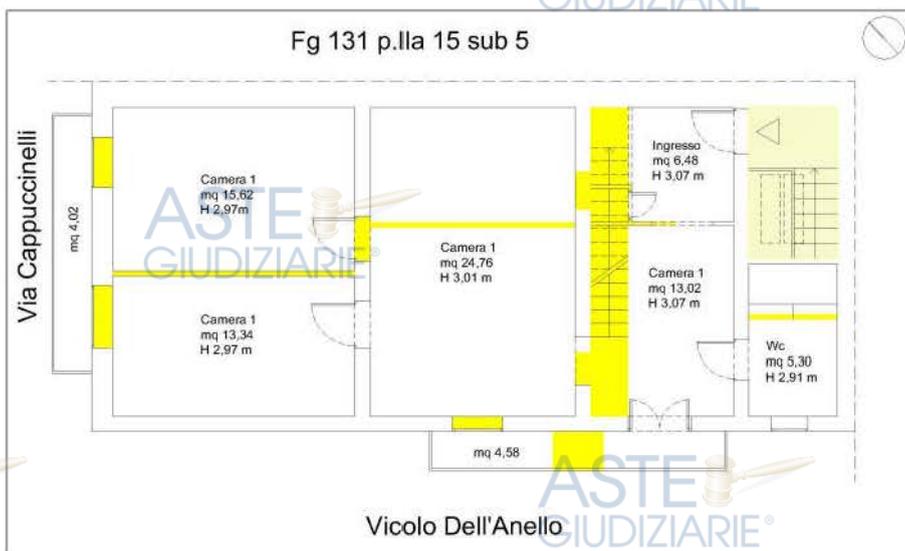
Si segnala che lo stato reale dei luoghi non risulta conforme a quanto dichiarato con planimetria catastale Fg 131, p.la 13, sub 6, la cui data di presentazione risale al 15-12-1939.

Le difformità riscontrate riguardano una nuova distribuzione planimetrica; la trasformazione di porte finestre in finestre con la sostituzione di infissi in alluminio e

serrande; l'ampliamento di un balcone; l'apertura di nuovi vani porta sulla muratura portante; la realizzazione di solai in latero cemento; la costruzione di una scala che conduce ad un piano superiore con la modifica delle altezze e sagoma della falda di copertura tramite la realizzazione di un solaio di copertura a terrazzo e la costruzione di un volume che ospita una cucina ed una zona pranzo. Inoltre si rileva che rispetto la planimetria catastale risulterebbero delle difformità nell'area del corpo scala adiacente l'appartamento; tali difformità, però, dall'attenta analisi dei luoghi, sembrerebbero dovute ad una errata rappresentazione grafica della planimetria catastale d'impianto, poiché la stessa rappresenta esattamente il piano secondo. Tali riscontrate difformità rispetto alla planimetria catastale, non risultano facilmente regolarizzabili con la sola presentazione al Comune di Palermo, Settore Edilizia Privata, di CILA tardiva ai sensi dell'art.3 della L.R. 16/2016 e conseguente aggiornamento catastale (DOCFA), ma addirittura l'immobile presenta irregolarità e abusi non sanabili pertanto si rimanda al quesito n. 6 per l'individuazione delle procedure e la quantificazione degli interi costi da detrarre al valore di stima.



Estratto planimetria catastale (All. 4)



Rilevo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale (P.3°) (All. 7)



Stralcio Carta Tecnica del Centro Storico di Palermo TAV.04 (All. 10)



Rilevo attuale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate rispetto alla Carta Tecnica (P.superiore) (All. 7)

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTE TICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena proprietà della sig.ra "A" di appartamento ubicato in Palermo al vicolo Dell'Anello n.11, piano terzo; l'immobile è composto da un ambiente ingresso, una zona antistante il servizio igienico, lo stesso, un'ampia camera, e due stanze più piccole; al piano superiore, che non risulta agli atti poiché totalmente abusivo, è posta la zona giorno con cucina; confina con foglio 131 particella 15 sub 5 a nord est, con la via Cappuccinelli a nord ovest, con vicolo Dell'Anello a sud ovest; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale per una nuova distribuzione planimetrica; la trasformazione di porte finestre in finestre con la sostituzione di infissi in alluminio e serrande; l'ampliamento di un balcone; l'apertura di nuovi vani porta sulla muratura portante; la realizzazione di solai in latero cemento; la costruzione di una scala che conduce ad un piano superiore con la modifica delle altezze e sagoma della falda di copertura tramite la realizzazione di un solaio di copertura a terrazzo e la costruzione di un nuovo volume.

Oggetto di esecuzione è l'intera proprietà dell'immobile.

Censito al C.F. al foglio 131, part. 13, sub 6.

L'immobile posto al piano terzo è stato realizzato in data antecedente al 1939 così come si evince dal certificato catastale, scheda n. 10069008 (**All. 4**). L'immobile è stato edificato in data antecedente all'entrata in vigore della legge n. 1150/1942 per cui si considerano legittimi gli interventi eseguiti all'interno e all'esterno dei centri abitati in assenza di titolo abilitativo.

Si rileva, però, che l'immobile risulta difforme alla planimetria catastale d'impianto e che nello stesso è stata realizzata una scala che conduce ad un piano superiore costruito, come appurato sui luoghi, negli anni ottanta, demolendo prima la copertura a falda originaria per realizzare un solaio piano a terrazza ed un volume che ospita due ambienti. Se si fosse trattato di sola diversa distribuzione, l'immobile sarebbe stato facilmente regolarizzabile con la sola presentazione al Comune di Palermo, Settore Edilizia Privata, di CILA tardiva ai sensi dell'art.3 della L.R. 16/2016; riguardando, invece, non sola una diversa distribuzione planimetrica ma anche la trasformazione di porte finestre in finestre con la sostituzione di infissi in alluminio e serrande, l'ampliamento di un balcone, l'apertura di nuovi vani porta sulla muratura portante, la realizzazione di solai in latero cemento, la costruzione di una scala che conduce ad un piano superiore con la modifica delle altezze e



sagoma della falda di copertura tramite la realizzazione di un solaio di copertura a terrazzo e la costruzione di un nuovo volume, tali ultime difformità non risulta possibile regolarizzarle, poiché secondo il Piano di Recupero del Capo TAV. "A" la modalità d'intervento prevista per l'intera unità edilizia di cui fa parte l'immobile in oggetto è il restauro, costituito da un insieme sistematico di opere rivolte a conservare l'organismo dell'unità edilizia rispettando i suoi elementi formali e strutturali, le sue caratteristiche tipologiche e le destinazioni d'uso attuali.... Pertanto si ritiene opportuno provvedere al ripristino dello stato dei luoghi per le opere non regolarizzabili quindi sarà necessaria la presentazione al Comune di Palermo, Settore Edilizia Privata di Segnalazione Certificata di Inizio Attività art 10 co. 1, 2, 3, 4 e 5 della L.R. 16/16 e ss.mm.e ii con preventivo rilascio di Autorizzazione Sismica ai sensi dell'art 94 del D.P.R. n. 380/2001 previsto per le opere strutturali (ricostruzione copertura) e presentazione, sempre, al Comune di Palermo, Settore Edilizia Privata, di CILA tardiva ai sensi dell'art 3 della L.R. 16/2016 per la nuova distribuzione planimetrica e conseguente aggiornamento catastale (DOCFA). Di seguito, comunque, si rappresenta, nel rispetto della struttura originaria dell'immobile, una proposta progettuale di nuova e futura distribuzione.

Il costo stimato per il solo ripristino dello stato dei luoghi sia al piano terzo che al piano superiore realizzando la copertura originaria, a seguito di computo metrico estimativo redatto utilizzando il Prezziario Regionale Sicilia 2024, ammonta a € 39.271,51 più IVA, pertanto € 43.198,66; il costo per i diritti istruttori per presentazione SCIA ammontano a € 250,00, le spese tecniche previste per SCIA più Autorizzazione Sismica si presumono € 2.500,00; i diritti istruttori (Cila tardiva) pari a € 150,00 più la sanzione amministrativa prevista di € 1.000,00 più le spese tecniche per un importo di € 500,00 e infine il costo di € 350,00 per la nuova catastazione (Docfa)

L'immobile risulta dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: Euro € 22.900,00
(ventiduemilanovecento/00)



Proposta progettuale nuova distribuzione a seguito di ripristino dello stato dei



Planimetria copertura con ripristino falda originaria

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

L'immobile oggetto dell'esecuzione è pervenuto alla sig.ra "A" in piena proprietà con atto di compravendita del 01-04-2008 num. rep. 458/393 Notaio Brucia Giovanni sede Palermo trascritto il 10-04-2008 nn. 19958/13245 da potere di "B" nata il 02-10-1973 a Palermo, "C" nata il 22-12-1933 a Palermo (**AII. 2**).

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

La sottoscritta ha effettuato ricerche presso l'Edilizia Privata - SUE del Comune di Palermo per accertare la regolarità dell'immobile oggetto del pignoramento. A seguito di richiesta della documentazione relativa all'immobile in oggetto, l'Ufficio Amministrativo

Sportello Autonomo Concessioni Edilizie *comunicava che si tratta d'immobile realizzato in data antecedente al 1939 così come si evince dal certificato catastale, (All. 5)*. L'immobile è stato edificato in data antecedente all'entrata in vigore della legge n. 1150/1942 per cui si considerano legittimi gli interventi eseguiti all'interno e all'esterno dei centri abitati in assenza di titolo abilitativo.

La sottoscritta, inoltre, faceva pure richiesta all'Ufficio Condono per accertare la presenza di eventuali pratiche di sanatoria, ma il Servizio Condono *rappresentava che da ricerche effettuate sul loro database non risultava nessuna istanza di sanatoria (All. 5)*.

Si è proceduto, quindi, all'attento studio della Carta Tecnica del Centro Storico della Città di Palermo del 7-09-1982 TAV. 04 (All. 10) dove si evincono sia le quote dei tetti che le sagome e da cui si è rilevato che la copertura dell'unità edilizia di cui fa parte l'immobile, originariamente, era ad un' unica falda e a quota più bassa rispetto il nuovo volume costruito. Si è passati, poi, all'analisi del Piano di Recupero del Capo TAV. A in cui si evidenzia, nel caso in esame, la tipologia d'intervento RESTAURO, unità edilizia soggetta ad interventi di conservazione, un insieme sistematico di opere rivolte a conservare l'organismo di un'unità edilizia rispettando i suoi elementi formali e strutturali, le sue caratteristiche tipologiche ...

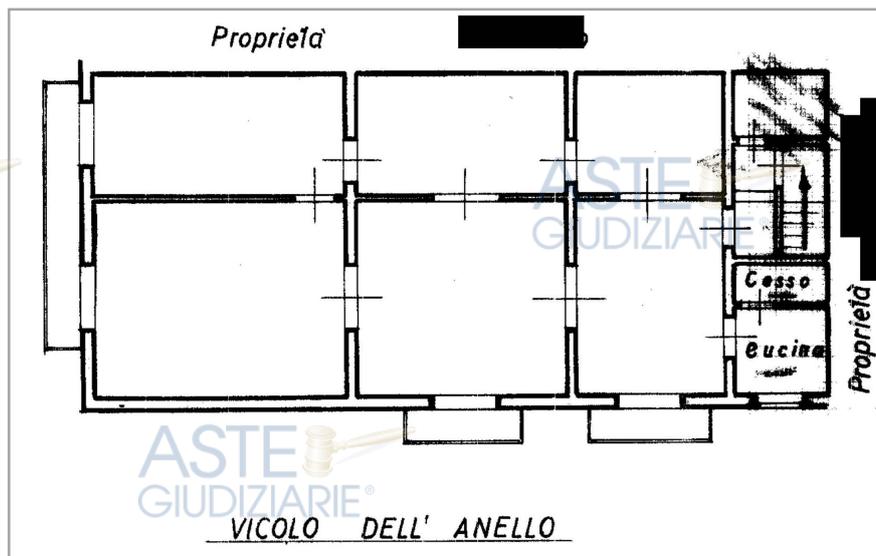
Da tali risultati è evidente che le difformità riscontrate e nello specifico: la trasformazione di porte finestre in finestre con la sostituzione di infissi in alluminio e serrande, l'ampliamento di un balcone, la costruzione di una scala che conduce ad un piano superiore con la modifica delle altezze e sagoma della falda di copertura tramite la realizzazione di un solaio di copertura a terrazzo e la costruzione di un nuovo volume, non possono essere regolarizzate perché in netto contrasto con gli strumenti urbanistici ed il regolamento edilizio che norma il Centro Storico della Città di Palermo. Si precisa, altresì, che per l'abuso riguardante la realizzazione del piano terrazzo ed il volume costruito, non risulta alcun ordine di demolizione né è possibile prevedere l'emissione di un provvedimento in tal senso, ma in ogni caso è bene prevedere e considerare il ripristino dello stato originario dei luoghi così da rendere l'immobile legittimo.

Alla luce di quanto sopra esposto si ritiene opportuno considerare l'immobile come fosse regolare dal punto di vista urbanistico anche nella sua porzione posta al piano superiore, apportando, però, avendo pur sempre il volume costruito al piano terrazzo un



valore d'uso, derivante dalle utilità che possono ritrarsi dal suo godimento, una decurtazione in funzione della sua insanabilità.

L'immobile in oggetto urbanisticamente insiste in zona normata da piani urbanistici esecutivi autonomi (*Piano di Recupero del Capo*), TAV. A (All. 9).



Estratto planimetria catastale del 1939 che rende la costruzione dell'immobile legittima



Planimetria di rilievo attuale piano 3° con indicazione delle eventuali difformità



Planimetrie di rilievo attuale piano superiore con indicazione delle eventuali difformità rispetto alla planimetria catastale

Riepilogando per regolarizzare l'immobile si dovrà:

- Ripristinare lo stato dei luoghi relativamente alle finestre riportandole in porte finestre; ripristinare i due balconi; demolire la scala che conduce al piano superiore, il volume costruito sul terrazzo ed i solai in latero cemento; ripristinare la copertura a falda unica originaria; tamponare i vani della muratura portante al piano terzo ripristinando gli originari; tale intervento, limitato al solo ripristino per l'eliminazione degli abusi, avrà un costo stimato, a seguito di computo metrico estimativo redatto utilizzando il Prezziario Regionale Sicilia 2024 per un ammontare di € 39.271,51 più IVA, pertanto € 43.198,66;
- Presentare SCIA più Autorizzazione Sismica (Diritti istruttori € 250,00 più spese tecniche € 2.500,00) con costo totale previsto pari a € 2.750,00;
- Diritti istruttori (Cila tardiva) pari a € 150,00 più la sanzione amministrativa prevista di € 1.000,00 più le spese tecniche per un importo di € 500,00 con costo totale previsto pari a € 1.650,00;
- Provvedere alla nuova catastazione (Docfa) con costo previsto pari a € 350,00.

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

Attualmente l'immobile pignorato risulta occupato dal sig. "D" nella qualità di conduttore giusto contratto di locazione registrato il 27-11-2019 al n. 8734 serie 3T.

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

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

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

- regolarizzazione edilizio-urbanistica, con un costo pari a circa euro **47.598,66** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a circa euro **350,00** come determinato in risposta al quesito 3.

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 dalla scrivente esperto in data **4 settembre 2024 (All. 14)** sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri:

- ISCRIZIONE del 10/04/2008 - Registro Particolare 4003 Registro Generale 19959 Pubblico ufficiale BRUCIA GIOVANNI Repertorio 459/394 del 01/04/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- TRASCRIZIONE del 01/03/2024 - Registro Particolare 8283 Registro Generale 10472 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE DI APPELLO DI PALERMO Repertorio 832 del 30/01/2024 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.

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

Criterio di stima

Il giudizio di stima può fondarsi su diversi procedimenti che con diverse modalità di applicazione rappresentano comunque il metodo comparativo.

Il procedimento di stima per confronto diretto è il processo di tipo sintetico più idoneo oggi in virtù della enorme variabilità dei prezzi sul territorio nazionale. Tale procedimento si fonda sulla comparazione del bene oggetto di valutazione con altri di caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto alcuni parametri fra i quali la superficie del bene, la zona di ubicazione e lo stato di manutenzione. A questi parametri se ne aggiungono altri di minore impatto ma efficaci per una migliore determinazione del valore di base da assumere.

Il procedimento di stima di tipo analitico si concretizza nel determinare il valore di un bene tramite il reddito che lo stesso effettivamente può fornire. Esso naturalmente non può assumere valore assoluto in quanto dipende dallo stesso tasso di capitalizzazione.

Per gli immobili destinati ad uso residenziale il calcolo del reddito si basa sul valore locativo unitario, che, moltiplicato per la superficie commerciale, fornisce il reddito locativo corrispondente al reddito lordo annuale. Il reddito annuale percepito dal proprietario del bene non coincide con il reddito lordo in quanto ad esso vanno sottratte le spese gravanti sul bene.

Nel caso specifico il procedimento di stima di tipo analitico è applicabile, in quanto trattasi di un immobile in cui

1. è possibile prevedere i redditi futuri e determinare gli eventuali saggi di sconto;
2. è ammissibile l'equivalenza tra il valore attuale di mercato di un bene economico e la somma della sua produttività futura scontata all'attualità.

Per quanto premesso la sottoscritta procede ad una valutazione di stima utilizzando entrambi i procedimenti, sintetico e analitico, mettendo prima a confronto l'immobile in oggetto con immobili simili, che occupano una specifica nicchia di mercato, poi calcolando il reddito che l'immobile può fornire.

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998 la superficie commerciale dell'immobile è pari a **134,99 mq** così calcolati:

Dati metrici dimensionali P. 3°

Altezza utile interna media	ml 3,00 c.a.
Superficie lorda coperta (a)	mq 92,70 c.a.
Superficie balcone (b)	mq 8,60 c.a.

Calcolo Superficie commerciale:

a + b (calcolando il 25% per i balconi)

Superficie commerciale

mq 92,70 +
mq 2,15 =
mq 94,85

Dati metrici dimensionali P. superiore

Altezza media utile interna media	ml 2,48 c.a.
Superficie lorda coperta (a)	mq 28,39 c.a.
Superficie terrazzo (c)	mq 55,13 c.a.

Calcolo Superficie commerciale:

a + c (calcolando il 35% per il terrazzo fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%)

Superficie commerciale

mq 28,39 +
mq 11,75 =
mq 40,14

Determinazione della scala dei prezzi noti

Per poter applicare il metodo di stima sopra descritto la scrivente ha eseguito una serie di accertamenti, avvalendosi dell'ausilio dell'operatore sig. [REDACTED], agenzia FRIMM con sede in Palermo corso Finocchiaro Aprile n. 34, che l'ha informata sulle compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima assumendo, considerate le caratteristiche dell'immobile, un valore pari a €/mq 425,00, rilevato fra un minimo di €/mq 400,00 per immobile in scarso stato di conservazione ed un massimo di €/mq 450,00.

E' stata inoltre consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Agenzia del Territorio (**All. 13**) con riferimento agli ultimi valori disponibili risalenti al secondo semestre dell'anno 2023 per il Comune di Palermo, zona Centrale/DELIMITAZIONE MAQUEDA – V. EMANUELE – BONELLO – AMEDEO – SAN VITO, tipologia abitazioni di tipo economico destinazione residenziale con stato conservativo di tipo normale, con valori di mercato compresi fra un minimo di €/mq 800,00 ed un massimo di €/mq 1.200,00, e considerando la posizione, il pessimo stato d'uso, le finiture e la tipologia dell'immobile oggetto di stima, si ritiene congruo assumere come valore 700,00 €/mq.

Pertanto il valore commerciale al metro quadro, basato sulla media del valore assunto dall'indagine di mercato e del valore fornito dall'Agenzia del Territorio adeguato in relazione allo stato dell'immobile oggetto di stima, risulta pari a 562,50 €/mq, di conseguenza il valore commerciale dell'immobile oggetto di stima è dato da:

$$134,99 * 562,50 = € 75.931,87$$

A questo punto si è reso necessario determinare il reddito lordo annuo. Considerato che i valori di locazione al mq, per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto della presente valutazione, oscillano nella zona dove è ubicato l'immobile fra 2,6 €/mq e 3,8 €/mq, per quanto sopra considerato si ritiene congruo assumere come valore 1,8 €/mq.

Pertanto il reddito lordo annuo presunto è (€/mq x mese) = (1,8 x 134,99 x 12) = € 2.915,78.

Determinato il reddito annuo lordo, si calcola il reddito netto attraverso l'analisi di tutte le spese a carico del proprietario relative alla gestione dell'immobile.

Pertanto, si ritiene congruo impiegare una quota complessiva di detrazione stimata nella misura del 20% sul reddito lordo composto da detrazioni per imposte e tasse, manutenzione e sfitti.

Di conseguenza, il reddito netto medio annuo ammonta a:
 $€ 2.915,78 \times (1 - 0,20) = € 2.332,63$

Analizzando opportunamente i diversi fattori che influenzano il saggio di capitalizzazione, assunto pari al 3%, si determina il valore di mercato dell'immobile in oggetto:

$$€ 2.332,63 / 0,03 = € 77.754,33 \text{ (euro settantasettemilasettecentocinquantaquattro/33).}$$



Il più probabile valore di stima dell'immobile è di euro € 76.843,10 (euro settantaseimilaottocentoquarantetre/10), valore ottenuto dalla media matematica tra il valore ottenuto dalla stima sintetica e quello ottenuto dalla stima analitica.

Al valore sopra stimato dell'appartamento verranno detratti i costi di cui al punto 6, pertanto riassumendo avremo:

Superficie lorda coperta immobile mq 121,09

Superficie balconi (25%) mq 2,15

Superficie terrazzo (35% fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%) mq 11,75

Superficie commerciale mq 134,99

Stima a valore commerciale (Stima sintetica)

Superficie commerciale mq 134,99

Valore commerciale al mq € 562,50

mq 134,99 x € 562,50 = € 75.931,87

Stima a reddito (Stima analitica)

Reddito lordo annuo presunto

(€/mq x mese) = (1,8 x 134,99 x 12) = € 2.915,78

Detrazioni per imposte e tasse, manut. e sfitti (20%) € 583,15

Restano € 2.332,62

Valore capitale al tasso del 3 % € 2.332,62/0,03 € 77.754,33

Stima dell'immobile (€75.931,87+ € 77.754,33)/2 € 76.843,10

A questo punto si procede calcolando il valore al mq così definito e cioè € 76.843,10/134,99 mq = € 569,25 mq; rilevato quest'ultimo dato si ritiene congruo decurtare tale valore in € 450 mq per la porzione di immobile posta al piano terrazzo, pertanto considerata la differenza di € 119,25 mq, la stessa viene moltiplicata per la superficie commerciale del piano terrazzo ed il valore ottenuto sottratto al valore di stima, pertanto:

€ 119,25 x 40,14 = € 4.786,69 da cui € 76.843,10 - € 4.786,69 =

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE € 72.056,41

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

- Costi per regolarizzazione edilizio urbanistica: € 47.598,66 circa



- Costi per regolarizzazione catastale: € 350,00 circa

Dunque, il valore di stima dell'immobile verrà deprezzato di euro 47.948,66
 $V = € 72.056,41 - € 47.948,66 = € 22.902,37$

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile, decurtato dei costi sopra indicati, è di euro 22.902,37 (ventiduemilanovecentodue/37 euro).

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:

$€ 22.902,37 - 5\% \text{ di } € 1.205,38 = € 22.902,37$ (che si arrotondano in € 22.900,00)

Si ringrazia il G.E. per la fiducia concessa, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse essere necessario.

Si rassegna la presente perizia della quale fa parte integrante anche la seguente documentazione:

ALLEGATO 1: Verbale di Sopralluogo

ALLEGATO 1: Verbale di Sopralluogo

ALLEGATO 2: Atto di compravendita (2008)

ALLEGATO 3: Certificato contestuale di stato civile, famiglia e residenza

ALLEGATO 4: Documentazione catastale

ALLEGATO 5: Documentazione accesso atti

ALLEGATO 6: Rilievo fotografico dello stato dei luoghi di n°36 fotografie

ALLEGATO 7: Elaborati grafici

ALLEGATO 8: Computo metrico estimativo ripristino stato dei luoghi

ALLEGATO 9: Stralcio Piano di Recupero Capo di Palermo (Tav. A)

ALLEGATO 10: Stralcio Carta Tecnica del Centro Storico del Comune di Palermo (Tav. 04)

ALLEGATO 11: Stralcio Aerofotografico





ALLEGATO 12: Stralcio tratto da Stimatrix forMaps

ALLEGATO 13: Scheda OMI

ALLEGATO 14: Ispezione ipotecaria



Tanto si doveva in riferimento all'incarico ricevuto e in ossequio alla verità

Palermo, Settembre 2024

L'ESPERTO STIMATORE

