

TRIBUNALE DI PALERMO
Sezione Sesta Civile - Esecuzioni Immobiliari
GIUDICE PER LE ESECUZIONI: DOTT. SSA GRAZIA GIUFFRIDA

R.G.Es. 147/2006

***** (E PER ESSA****)**

contro

***** E *****

(riunito alla procedura iscritta a

R.G.es. n. 38/2021)

CURATELA DEL FALLIMENTO DELLA

contro

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. SEBASTIANO LUCA MIGLIORE

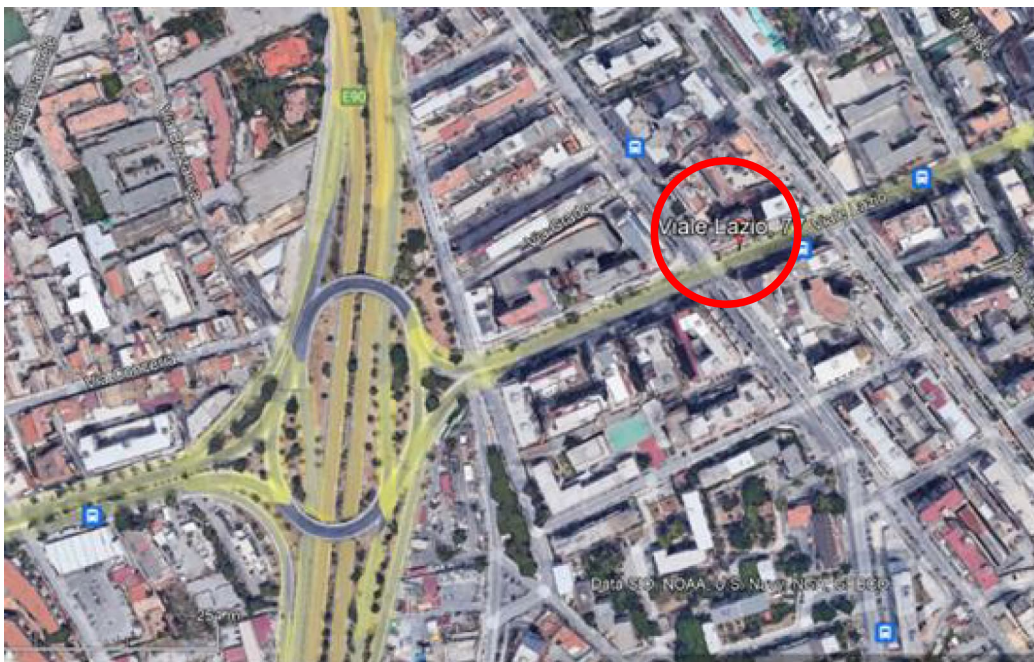
ESPERTO STIMATORE: DOTT. ARCH. ANTONELLA ARMETTA

LOTTO N. 1

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

Il lotto N. 1 è costituito dai 3/7 di piena proprietà di un APPARTAMENTO sito in Palermo, in viale Lazio n. 77, piano 5°, identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al Fg. 39, p.lla 1570, sub. 16, Cat. A/2, Cl. 8, consistenza 9,5 vani, r.c. € 735,95.

Il **diritto reale** degli esecutati (3/7 di piena proprietà) sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati stessi in forza dei passaggi di proprietà che saranno descritti dettagliatamente in seguito.



Localizzazione di viale Lazio n. 77 su ortofoto di Palermo



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale (all.1)

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

Il lotto N. 1 è costituito dai 3/7 di piena proprietà di un APPARTAMENTO sito in Palermo, in viale Lazio n. 77, piano 5°, identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al Fg. 39, p.lla 1570, sub. 16, Cat. A/2, Cl. 8, consistenza 9,5 vani, r.c. € 735,95.

Confina con viale Lazio, via Aquileia, corte interna e altra unità edilizia appartenente a terzi.

Si tratta di una zona residenziale, vicina agli svincoli autostradali in direzione Trapani, caratterizzata dalla presenza di scuole, supermercati, uffici, negozi, e ben collegata alle altre parti della città dai servizi di trasporto pubblico. L'immobile si trova al piano 5° di un edificio a 11 elevazioni fuori terra, con struttura intelaiata in c.a., esternamente intonacato con intonaco civile. Fu costruito nei primi anni Sessanta a seguito di una Licenza edilizia n. 116 del 24.01.1964 e successiva Licenza Edilizia con variante n. 1129 del 15.12.1965. L'abitabilità è stata rilasciata con prot. n. 1991 del 15.02.1966. Lo stato di manutenzione dell'edificio è buono; le facciate sono state rifatte in tempi recenti.

L'appartamento oggetto del presente lotto allo stato attuale risulta frazionato in due unità abitative o porzioni indipendenti, in assenza di titolo autorizzativo. Nel rilievo dello stato di fatto attuale tali due unità sono state identificate come "unità A" e "unità B", ciascuna con ingresso indipendente ma con impianto elettrico e idrico in comune.

L'Unità A si compone di: cucina-pranzo-salone in unico ambiente, due camere da letto, wc, lavanderia e disimpegno. I pavimenti sono in parquet di legno, le porte in legno massello con sovra porta e paraste laterali in legno decorate. La porta di ingresso è blindata. Non è presente impianto di riscaldamento ma solo due pompe di calore. Gli infissi sono in pvc e vetro camera e sono nuovi mentre i cassoni sono quelli originari così come le tapparelle in legno. Gli scarichi dell'unità A confluiscono nell'unità B.

L'Unità B si compone di: ingresso su cucina, veranda con angolo cottura, lavanderia, wc, disimpegno, salone, due camere da letto, di cui una con annesso wc. Il pavimento della cucina e della veranda è in piastrelle di cotto, mentre il resto dell'appartamento è rivestito con parquet. Gli infissi della veranda, di recente impianto sono in alluminio e vetro camera e sono scorrevoli. Gli altri infissi sono invece quelli originari in legno. Il bagno sul disimpegno è rivestito con piastrelle 10x10cm in piastrelle di cotto. Le porte sono in legno massello. Anche la porta di ingresso a questa porzione di immobile è blindata.

La stima dell'immobile verrà fatta tenendo conto dell'appartamento nel suo insieme, così come autorizzato con le licenze edilizie e come risultante sia nel progetto approvato sia nella planimetria catastale e detraendo dalla stima totale i costi per il ripristino degli abusi edilizi.

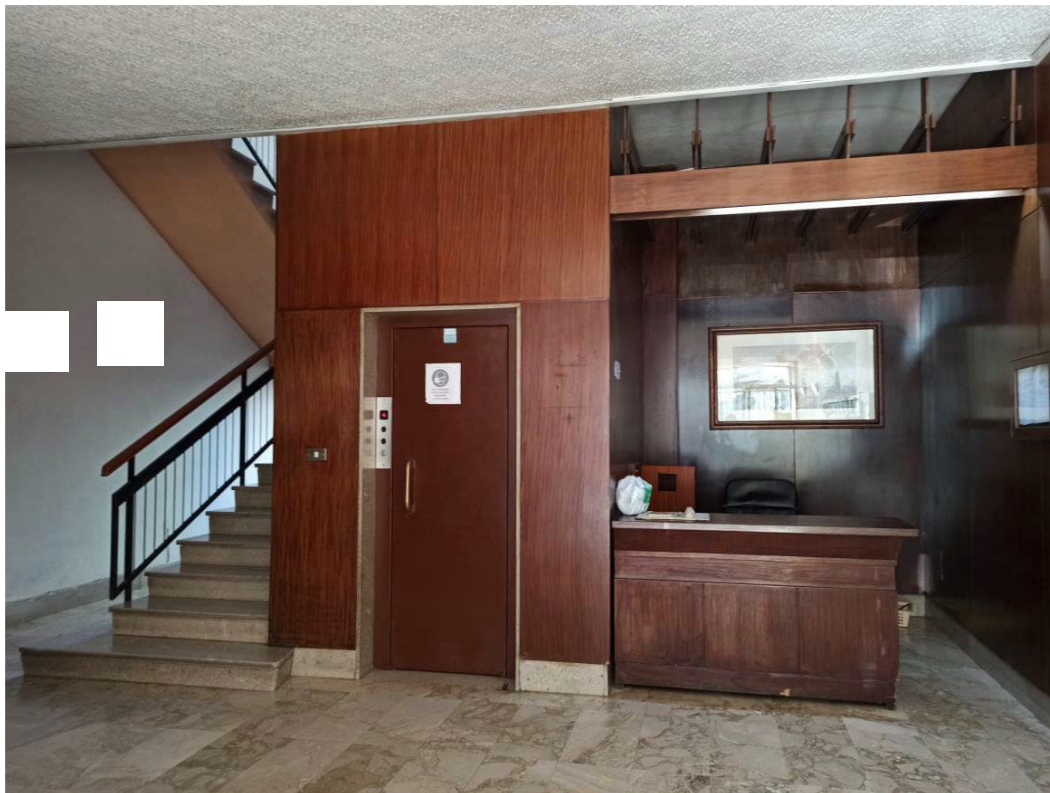
L'appartamento è molto luminoso, esposto su tre lati, con finestre ampie e quattro balconi. **L'abuso maggiore è relativo alla terrazza su via Aquileia che è stata chiusa costituendo di fatto un aumento di volumetria** e che è stata trasformata in salone, camera da letto e wc. Tale abuso non è sanabile e se ne prevederà la messa in pristino.

Gli altri abusi riguardano: il frazionamento abusivo da un appartamento a due appartamenti mediante la demolizione di diversi tramezzi e la costruzione di nuovi tramezzi nonché di nuovo wc, la chiusura a veranda del lungo balcone prospiciente la corte interna, con abbattimento di parte del muro di compagno della facciata.

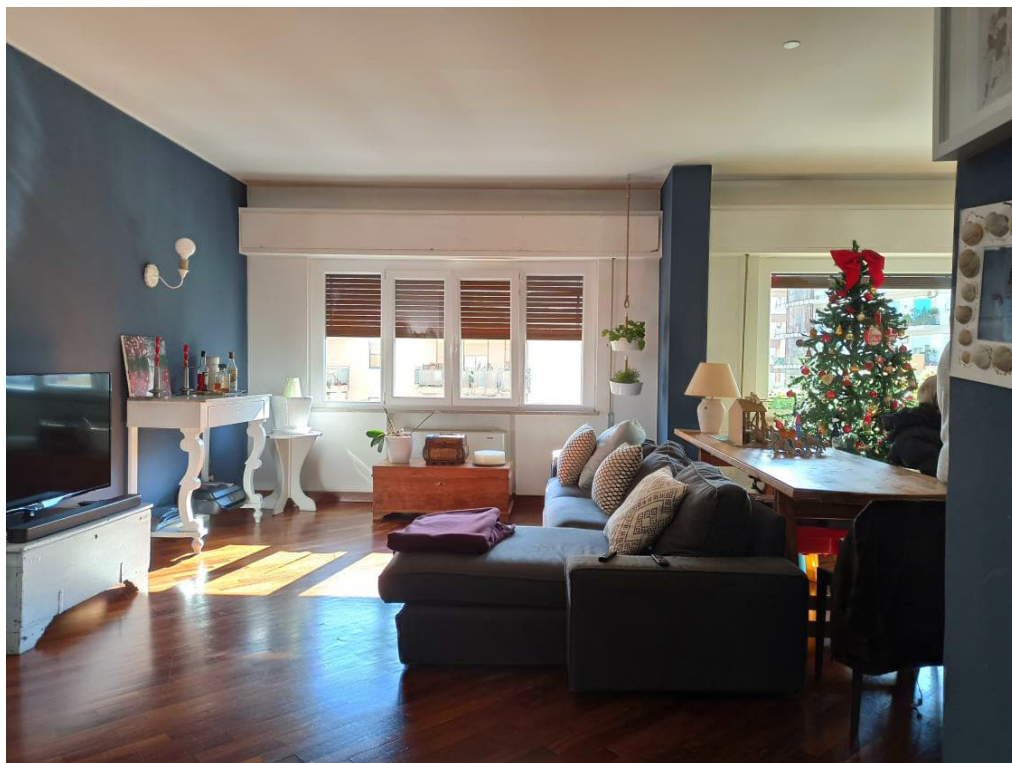
Sono presenti l'impianto idrico ed elettrico sottotraccia che andranno rivisti da tecnici del settore e certificati, poiché le trasformazioni operate per servire i due appartamenti non sono a norma e sono state fornite certificazioni. Si calcola che per le certificazioni degli impianti occorreranno **circa 1.000 euro**. L'impianto di smaltimento delle acque reflue avviene allaccio alla rete fognaria comunale. Si rileva altresì che l'immobile NON è dotato di Attestato di prestazione energetica (A.P.E.) e pertanto si calcolano forfettariamente in **200.00 euro** i costi per la elaborazione di tale attestato.



VISTA DELL'EDIFICIO CONDOMINIALE DA VIALE LAZIO



PORTINERIA



PORZIONE "A" - INGRESSO ALLA SU SALONE E CUCINA-PRANZO



PORZIONE "A" - CUCINA PRANZO



PORZIONE "A" - VISTA DEL SALONE VERSO LA PORTA DI INGRESSO



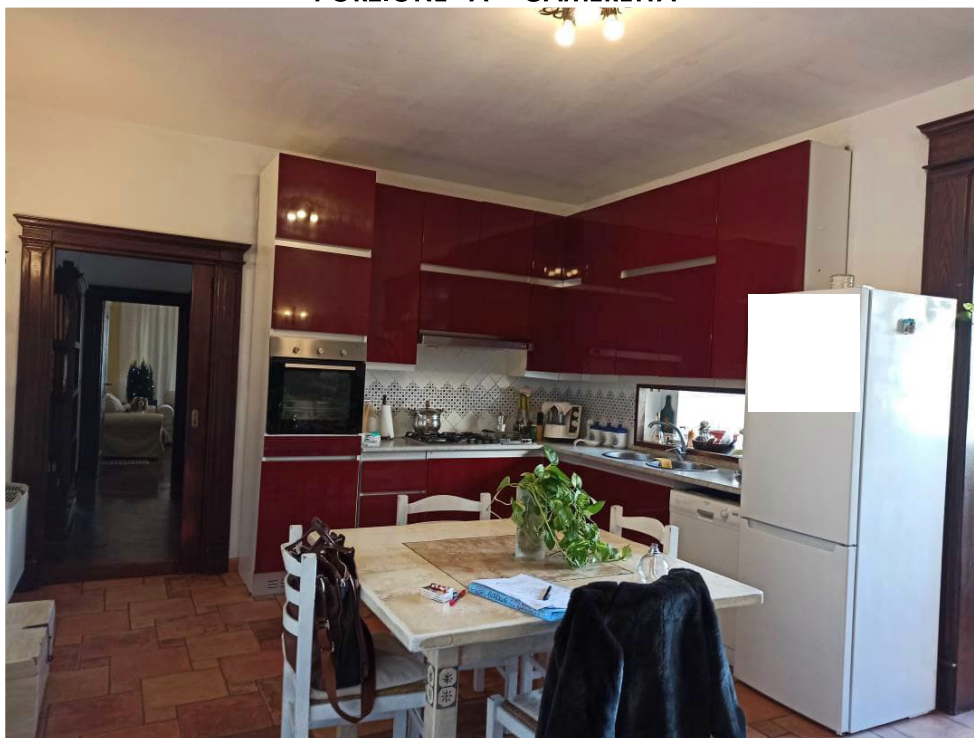
BAGNO E DISIMPEGNO



PORZIONE "A" - CAMERA DA LETTO



PORZIONE "A"- CAMERETTA



PORZIONE "B" – INGRESSO SU CUCINA/VERANDA



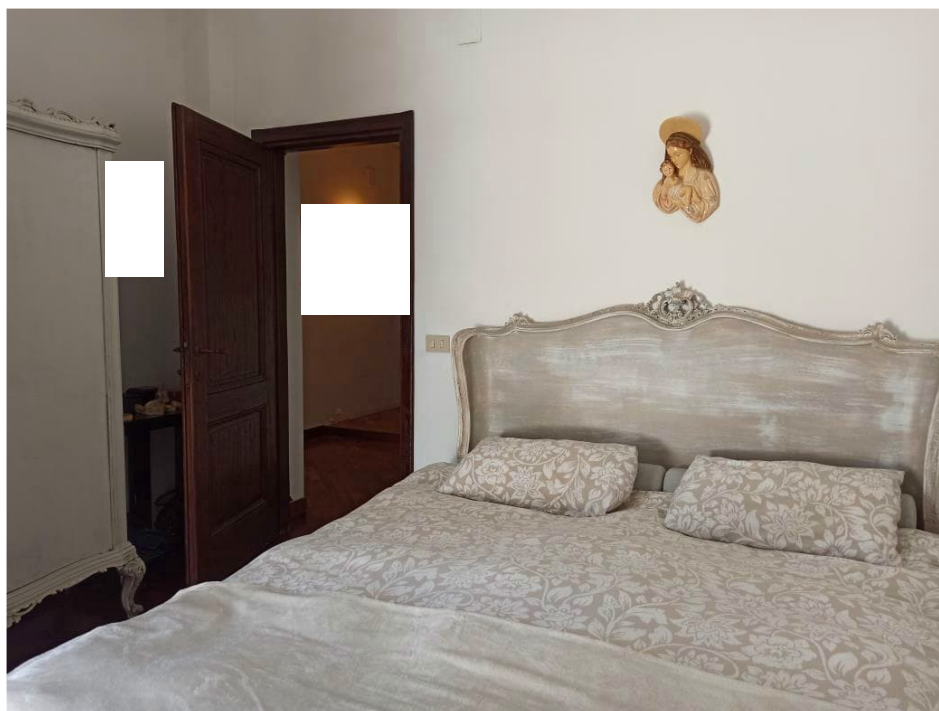
PORZIONE "B" CUCINA/VERANDA



PORZIONE "B" - VERANDA SU BALCONE CON ANGOLO COTTURA E LAVANDERIA



PORZIONE "B" - PORTA DI PASSAGGIO AL CORRIDOIO E WC



**PORZIONE "B" - CAMERA DA LETTO E SALONE (PARZIALMENTE SU TERRAZZA
CHIUSA)**



PORZIONE "B" - SALONE CREATO NELLA TERRAZZA "CHIUSA"



PORZIONE "B" – SALONE SU TERRAZZA CHIUSA



CAMERA DA LETTO CREATO NELLA TERRAZZA CHIUSA

La superficie utile interna dell'immobile è di **mq 190**. Mentre la superficie commerciale, calcolata secondo i parametri della norma UNI ISO 10750/2005 è pari a **225 mq**. Per verificare la rispondenza dello stato dei luoghi con quanto dichiarato nella planimetria catastale si è proceduto al **rilievo dello stato di fatto attuale dell'immobile (all. 2)**. Dal rilievo è emerso che vi è **DIFFORMITA'** tra le risultanze catastali e lo stato attuale dei luoghi, descritto graficamente nella planimetria con il rilievo attuale di seguito illustrata (e inserita anche fra gli allegati alla perizia - all. 2). Esistono diverse difformità anche rispetto al progetto autorizzato con la Licenza edilizia n. 116 del 24.01.1964 e successiva Licenza Edilizia con variante n. 1129 del 15.12.1965, le quali sono rappresentate nelle planimetrie con evidenza delle difformità **(all. 3-4)**. L'appartamento è stato infatti frazionato abusivamente in due distinte unità abitative, quindi è variata la distribuzione interna ed è stato realizzato un ampliamento abusivo di circa 39 mq su quella che da progetto e era una terrazza collegata al balcone che si affaccia sulla corte interna. La terrazza infatti è stata chiusa e trasformata in salone-camera da letto e wc, con parziale demolizione della muratura di compagno della facciata.

Dalle indagini condotte presso gli uffici comunali competenti è emerso che non sono state presentate istanze di sanatoria, pertanto per tali abusi si prevede la messa in pristino.

Anche per il frazionamento, considerato che sono pignorati i 3/7 della piena proprietà e che comunque la regolarizzazione del frazionamento comporterebbe la creazione di due impianti elettrici e di scarico indipendenti, nonché, oltre a una CILA tardiva, anche due agibilità e la creazione di due subalterni diversi, con costi notevoli, si prevede la messa in pristino dell'abuso di frazionamento, ormai fattibile in edilizia libera.

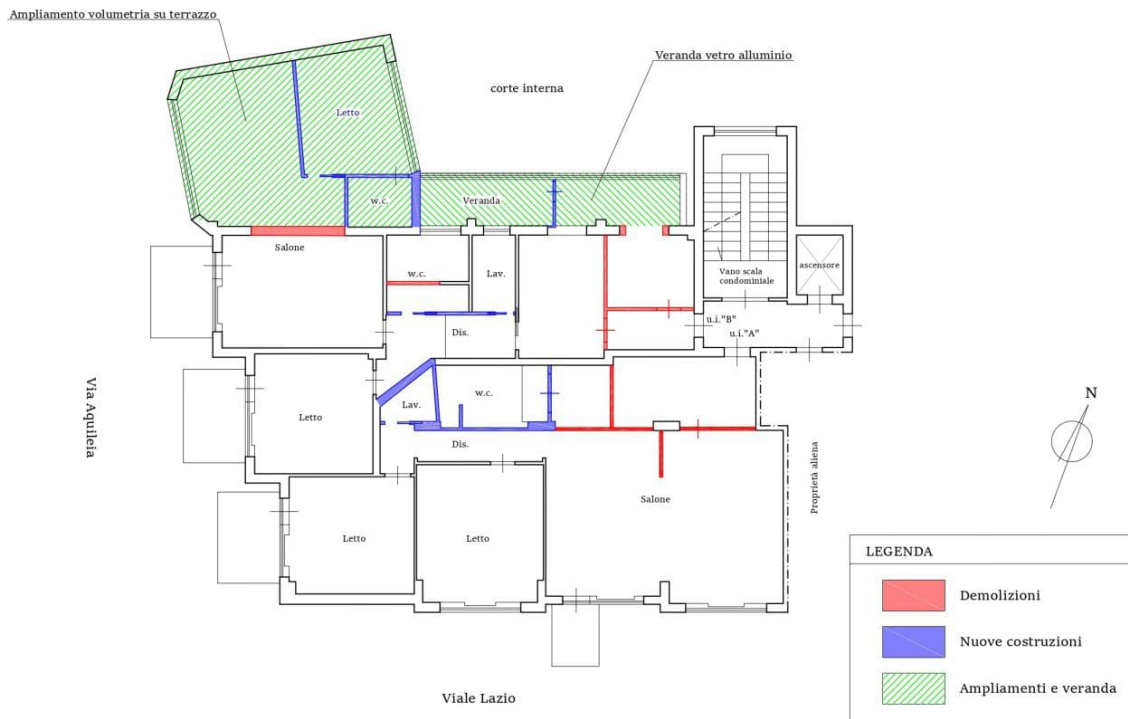


RILIEVO DELLO STATO DI FATTO DELL'IMMOBILE

N.C.E.U. Foglio 39, Particella 1570, sub. 16, piano 5° (All. 2)



**RILIEVO CON IDENTIFICAZIONE DELLE DUE "UNITA" ABUSIVAMENTE CREATE
(ALL. 3)**



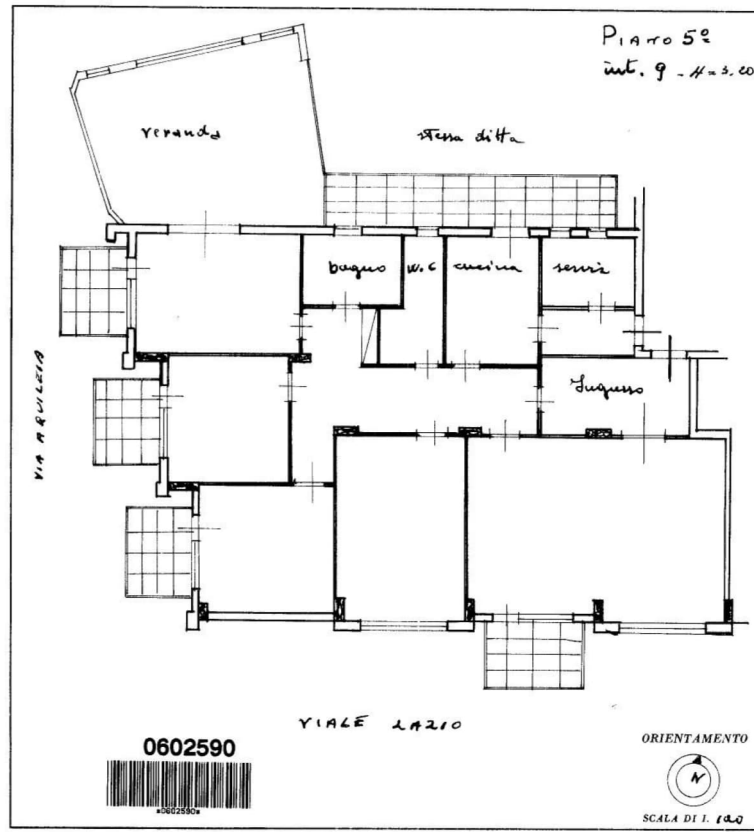
RILIEVO CON EVIDENZA DELLE DIFFORMITA' (ALL. 4)

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è un appartamento sito in Palermo, in viale Lazio n. 77, piano 5°, identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al Fg. 39, p.lla 1570, sub. 16, Cat. A/2, Cl. 8, consistenza 9,5 vani, r.c. € 735,95. Le visure catastali attuale (**all. 5**) e storica (**all. 6**), mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

La planimetria catastale attuale dell'immobile riprodotta qui in dimensione ridotta e in allegato (**all. 7**), è DIFFORME dallo stato dei luoghi verificato in fase di operazioni peritali con il rilievo attuale dell'immobile. Esistono delle difformità anche rispetto alla **planimetria di progetto riportata nei grafici autorizzati (all. 8)** ovvero allegati alla Licenza edilizia n. 116 del 24.01.1964 e successiva Licenza Edilizia con variante n. 1129 del 15.12.1965. L'abitabilità è stata rilasciata con prot. n. 1991 del 15.02.1966. Tali difformità sono evidenziate nella planimetria allegata (**all. 4**).

Dall'incrocio di tali rappresentazioni grafiche si è appurato che rispetto allo stato originario, l'appartamento ha subito nel tempo alcune modifiche nella distribuzione interna, con un frazionamento abusivo in due unità edilizie, nonché **un ampliamento di circa 39 mq** (mediante chiusura di una terrazza). Per tale abusi si prevede la messa in pristino dei luoghi.



Planimetria catastale (all. 7)

4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO N. 1: Quote di 3/7 di piena proprietà di un APPARTAMENTO sito in Palermo, in viale Lazio n. 77, al piano 5° con ascensore e servizio di portineria, di un edificio a 11 elevazioni fuori terra. Fu costruito nei primi anni Sessanta a seguito di una Licenza edilizia n. 116 del 24.01.1964 e successiva Licenza Edilizia con variante n. 1129 del 15.12.1965. L'abitabilità è stata rilasciata con prot. n. 1991 del 15.02.1966. Successivamente l'edificio è stato oggetto di abusi edilizi per cui non sono state presentate istanze di sanatoria. L'appartamento ha tripla esposizione con balconi e finestre su viale Lazio, via Aquileia e corte interna. È identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al Fg. 39, p.lla 1570, sub. 16, Cat. A/2, Cl. 8, consistenza 9,5 vani, r.c. € 735,95.

Confina con viale Lazio, via Aquileia, corte interna e altra unità edilizia appartenente a terzi.

Si tratta di una zona residenziale, vicina agli svincoli autostradali in direzione Trapani, caratterizzata dalla presenza di scuole, supermercati, uffici, negozi, e ben collegata alle altre parti della città dai servizi di trasporto pubblico. L'immobile si trova al piano 5° di un edificio a 11 elevazioni fuori terra, con struttura intelaiata in c.a., esternamente intonacato con intonaco civile. Lo stato di manutenzione dell'edificio è buono; le facciate sono state rifatte in tempi recenti. L'appartamento oggetto del presente lotto, allo stato attuale risulta frazionato in due unità abitative indipendenti, in assenza di titolo autorizzativo. Nel rilievo dello stato di fatto attuale tali due unità sono state identificate come "unità A" e "unità B", ciascuna con ingresso indipendente ma con impianto elettrico e idrico in comune.

Il descritto stato dei luoghi presenta delle difformità rispetto al progetto autorizzato nei primi anni Sessanta dovuti una diversa distribuzione interna nonché a un ampliamento di circa 39 mq realizzato mediante chiusura di una terrazza, due nuovi wc e una veranda su balcone. Per tali abusi si prevede la messa in pristino dei luoghi con costi forfettariamente calcolabili in euro 19.500,00.

Il costo per la relazione dell'A.P.E. (Attestazione di Prestazione energetica) è calcolabile in 200.00 euro. Tutti i superiori costi sono stati detratti dal valore di mercato dell'immobile.

PREZZO A BASE D'ASTA DELLE QUOTE DI 3/7 DI PIENA PROPRIETA':

€ 133.000,00

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

L'immobile pignorato risulta intestato ai signori:

- ****, nato a *** il ***, C.F. ****, per la quota di 1/7 di piena proprietà;

- ***, nato a *** il ***, C.F. ***, per la quota di 1/7 di piena proprietà;
- ***, nata a *** il ***, C.F. ****, per la quota di 1/7 di piena proprietà;
- ****, nato a ***o il ***, C.F. ***, per la quota di 1/7 di piena proprietà;
- ****, nato a *** il ***, C.F. *** per la quota di 1/7 di piena proprietà;
- ***, nata a *** il **, C.F. ****, per la quota di 1/7 di piena proprietà;
- ****, nato a *** il ***, C.F. ****, per la quota di 1/7 di piena proprietà.

Agli odierni esecutati le quote indivise di 2/21 ciascuno sono pervenute per successione legittima del di loro padre ***, che era nato in *** il *** e deceduto in *** il *** e per 1/21 ciascuno per successione legittima dalla di loro madre ***, che era nata in *** il *** e deceduta in Palermo il ***.

Alla predetta *** le quote suddette erano pervenute giusta successione legittima del proprio coniuge ***. Al *** l'immobile era pervenuto per atto di compravendita in not. G. Maniscalco del *** trascritto il *** ai nn. ** (all. 8). Risultano trascritte le accettazioni tacite di eredità in morte dei predetti *** e ****.

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

L'edificio in cui si trova l'appartamento pignorato fu costruito a seguito di Licenza edilizia n. 116 del 24.01.1964 (All. 9) e successiva Licenza Edilizia con variante n. 1129 del 15.12.1965 (All. 10). L'abitabilità è stata rilasciata con prot. n. 1991 del 15.02.1966 (All. 11).

Conformità del bene al progetto autorizzato e alla planimetria catastale. Lo stato attuale dell'immobile identificato al C.F. del Comune di Palermo al **foglio 39, p.lla 1570, sub 16, cat. cat. A/2** è difforme rispetto al progetto autorizzato (All. 12) sia rispetto alla planimetria catastale, come si può evincere dal confronto tra la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate e il rilievo attuale.

Abusi rilevati: frazionamento abusivo in due unità abitative, previa demolizione di alcuni tramezzi e costruzione di nuovi tramezzi; chiusura del

balcone sulla corte interna a veranda; chiusura della terrazza con ampliamento di circa 39 mq e demolizione di parte della muratura di facciata.

L'appartamento è stato frazionato abusivamente in due distinte unità abitative. Dalle indagini condotte presso gli uffici comunali competenti è emerso che non sono state presentate istanze di sanatoria, pertanto per tali abusi si prevede la messa in pristino, con un costo **calcolato forfettariamente in € 18.000,00.**

Considerato infatti che sono pignorati solo i 3/7 della piena proprietà e che comunque la regolarizzazione del frazionamento comporterebbe la creazione di due impianti elettrici e di scarico indipendenti, nonché, oltre a una CILA tardiva, anche due S.C.A. (Segnalazioni Certificate di Agibilità) e la creazione di due subalterni diversi, si è prevista la messa in pristino dell'abuso di frazionamento, ormai fattibile in edilizia libera, per poter procedere eventualmente alla vendita dell'intero appartamento.

La parte di veranda creata sul balcone prospiciente la corte interna è invece sanabile ex art. 20 L.R. 4/2003, con un costo forfettariamente calcolabile in € 1.000,00 incluso l'onorario di un professionista abilitato e successivo DOCFA per aggiornamento catastale (costo € 500,00).

In tal modo, il costo totale delle varie operazioni necessarie a regolarizzare il bene sotto il profilo edilizio e urbanistico e renderlo commercializzabile sarebbe pari forfettariamente a **19.500,00 euro. Tali costi saranno detratti dalla stima finale dell'immobile.**

7. STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

L'appartamento è occupato da una sorella degli esecutati, nonché comproprietaria per la quota di 1/7, *** e dal figlio *** con la moglie *** e dalle due figlie minorenni. Si dà atto che la signora *** è residente presso l'immobile dal 4 settembre 1998, come da certificato storico di residenza allegato al verbale di accesso del 22.12.2021, già depositato in atti dal Custode Giudiziario.

8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Come risultante dalla ispezione ipotecaria aggiornata al 14.06.2022 (**All. 14**) sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

- ISCRIZIONE del 06/11/2003 - Registro Particolare 8228 Registro Generale 45535 Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.R.I.T. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI Repertorio 18705/2003 del 16/10/2003 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 603/73;

-ISCRIZIONE del 30/04/2005 - Registro Particolare 6591 Registro Generale 22147 Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.R.I.T. SERVIZIO RISCOSSIONI TRIBUTI Repertorio 117530/2003 del 06/04/2005 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 603/73;

-ISCRIZIONE del 16/05/2005 - Registro Particolare 7830 Registro Generale 25484 Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.R.I.T. SERVIZIO RISCOSSIONI TRIBUTI Repertorio 149936/2004 del 15/04/2005 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 603/73;

- ISCRIZIONE del 03/12/2005 - Registro Particolare 22159 Registro Generale 67348 Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SERIT Repertorio 128785/2004 del 23/09/2005 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DEL DPR 603/73;

- ISCRIZIONE del 17/02/2006 - Registro Particolare 4039 Registro Generale 10014 Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.R.I.T. SERVIZIO RISCOSSIONI TRIBUTI Repertorio 54601/2003 del 02/12/2005 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 603/73 Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 7901 del 05/11/2008 (RESTRIZIONE DI BENI);

- ISCRIZIONE del 17/02/2006 - Registro Particolare 4040 Registro Generale 10015 Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.R.I.T. SERVIZIO RISCOSSIONI TRIBUTI Repertorio 54604/2003 del 02/12/2005 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 603/73 Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 7902 del 05/11/2008 (RESTRIZIONE DI BENI);

- TRASCRIZIONE del 11/04/2006 - Registro Particolare 11608 Registro Generale 23087 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 711/2006 del 17/03/2006 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico 12. ISCRIZIONE del 25/09/2008 - Registro Particolare 11575 Registro Generale 56247 Pubblico ufficiale SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE Repertorio 139739/2008 del 24/06/2008 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL ART. 77 DEL D.P.R. 603/73;

- ISCRIZIONE del 10/02/2009 - Registro Particolare 2218 Registro Generale 12611 Pubblico ufficiale SERIT SICILIA SPA Repertorio 146306/2008 del 09/01/2009 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART.77 DEL DPR 603/73;

- ISCRIZIONE del 16/02/2009 - Registro Particolare 2804 Registro Generale 14739 Pubblico ufficiale SERIT SICILIA S.P.A. AGENTE DELLA RISCOSSIONE Repertorio 146318/2008 del 28/11/2008 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 603/73 1. Annotazione n. 5819 del 29/06/2020 (CANCELLAZIONE TOTALE);

- ISCRIZIONE del 04/05/2011 - Registro Particolare 3474 Registro Generale 21938 Pubblico ufficiale SERIT SICILIA SPA Repertorio 58509/2011 del 31/03/2011 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R. 603/73 Nota disponibile in formato elettronico 16. ISCRIZIONE del 26/01/2016 - Registro Particolare 288 Registro Generale 2474 Pubblico ufficiale CARDINALE FLORA Repertorio 4157/3170 del 11/01/2016 IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI OBBLIGAZIONI;

- ISCRIZIONE del 28/07/2020 - Registro Particolare 2923 Registro Generale 30738
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PALERMO Repertorio 3356 del 05/06/2020
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

- TRASCRIZIONE del 02/02/2021 - Registro Particolare 3787 Registro Generale 4741
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PALERMO Repertorio 3 del 14/01/2021 ATTO
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Tali formalità verranno cancellate.

Si segnalano di seguito in sezioni separate, gli oneri e i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura. In particolare:

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

- Non ci sono vincoli a carico dell'acquirente.

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

- gli oneri e i vincoli relativi alle iscrizioni ipotecarie gravanti sul bene e ai pignoramenti in corso;
- il costo per l'APE (**200,00 euro circa**) e il costo per la certificazione dell'impianto elettrico (**1.000,00 euro circa**);
- il costo per la regolarizzazione edilizio mediante: regolarizzazione veranda su balcone corte interna (**€ 1.000,00 circa**) previa rimozione cucina e scarichi idrici e ripristino porzione di tompagno di facciata con procedura ex art. 20 L.R. 4/2003; demolizione tramezzi costruiti abusivamente, ripristino terrazza previa demolizione murature create, piccolo wc e cameretta e ripristino (**euro 18.000,00 circa**); aggiornamento planimetria catastale mediante DOCFA (**€ 500,00 circa**). Si precisa che tali costi sono stati detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta;

9. VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

Dalle indagini effettuate presso i pubblici uffici non ricade su suolo demaniale.

10. ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

Non sono stati riscontrati pesi e oneri di altro tipo.

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

L'edificio in cui si trova l'immobile è costituito in condominio. Le spese di gestione ordinaria per la pulizia e i consumi elettrici delle parti comuni ammontano a circa € 300,00 mensili inclusi i consumi idrici. Consultato l'amministratore di condominio si è appreso **che le morosità pendenti nei confronti del condominio ammontano a € 2.008,57 (All. 13) e che non sono state deliberate spese straordinarie.**

12. VALUTAZIONE DEI BENI E CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Poiché il fine del presente giudizio di stima è quello di determinare il valore dell'immobile, occorre individuare tra i vari "aspetti economici", quello che, nel caso in esame, appaia il più idoneo.

Nel caso specifico è indubbio che l'aspetto economico da prendere in considerazione sia quello del "più probabile valore di mercato", cioè quel valore che i beni assumono in un mercato ordinario, in quanto rispondenti ad un giudizio di equivalenza tra il loro valore intrinseco ed una certa quantità di denaro. La stima dovrà condurre alla determinazione del valore "più probabile", cioè quello che avrebbe maggiori possibilità di attribuzione, allorquando l'immobile venisse posto in vendita rispondendo alle leggi della domanda e dell'offerta in regime di libero mercato.

In conformità con quanto previsto dalla dottrina dell'estimo, nel caso del bene in esame è possibile la determinazione del più probabile valore di mercato qualora il tipo di bene considerato abbia un mercato o comunque abbia la possibilità di crearsi un mercato.

Dovendo stabilire quale sia il prezzo che assumerebbe l'immobile nel caso di compravendita, si entra nel campo della previsione, in quel regime di

“ordinarietà” che esclude tutto ciò che sia di eccezionale e si riferisce perciò al mercato composto da probabili ed ordinari venditori.

PROCEDIMENTO DI STIMA

Il procedimento di stima utilizzato per la ricerca del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto è quello **sintetico, detto anche Stima diretta o comparativa o del valore di mercato.**

Esso si basa sulla individuazione, tramite apposite indagini di mercato, di alcuni parametri o elementi significativi e il loro successivo raffronto con altri elementi riferiti a realtà immobiliari note o di caratteristiche analoghe.

L'indagine deve tenere conto, al fine di una corretta applicazione del procedimento sintetico (basato sulla comparazione), delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, ma anche del contesto immobiliare in cui sono inseriti, e principalmente del mercato immobiliare al momento in cui si procede alla valutazione.

È evidente che la stima dei valori di mercato, giacché oggetto di ipotesi, deve tenere conto anche dei fattori storici del mercato immobiliare, cioè dei prezzi.

Fra questi si è fatto riferimento a quelli rilevati nell'ultimo periodo dalle strutture specialistiche e relativi ad immobili comparabili per ubicazione, stato d'uso e consistenza. Nell'applicazione del procedimento sintetico, al fine di definire le caratteristiche dell'immobile, si è fatto riferimento al p.to 4.4.1 della ex Norma UNI 10750 del 2005 (sostituita dalla UNI EN 15733/2011), in base al quale i parametri oggetto di valutazione sono i seguenti:

a) Caratteristiche estrinseche di ubicazione, di zona e sotto-zona in riferimento all'andamento delle quotazioni di mercato;

- assetto urbanistico, servizi e collegamenti;

- contesto ambientale ed economico sociale;

- condizioni generali di mercato;

b) Caratteristiche intrinseche del complesso immobiliare e dell'immobile:

- anno di costruzione;

- tipologia della struttura e stato di conservazione e manutenzione;

- livello estetico e qualità architettonica;
- livello di piano, esposizione, luminosità;
- superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria;
- razionalità distributiva degli spazi interni;
- servizi ed impianti tecnologici;
- finiture;
- pertinenze (balconi, terrazzi, cantina, soffitta, box, posto auto, giardino ecc.);
- servizi e comproprietà condominiali;
- destinazione d'uso e capacità di reddito ...”.

In tal modo, la stima diretta consiste nel valutare l'immobile in esame tenendo conto dei recenti atti di compravendita concretizzatisi nella stessa zona per beni aventi caratteristiche simili a quelli che costituiscono oggetto di valutazione, ricavando così (avendo la superficie degli immobili compravenduti) il valore a mq della zona e quindi del fabbricato di nostro interesse. Si ha: $V1 = M \times S \times \alpha$, dove **V1= valore dell'immobile; M= valore unitario di zona; S= superficie commerciale; α = coefficiente di ponderazione del bene oggetto di stima, che può essere minore, maggiore o uguale all'unità.**

Determinazione del parametro M:

Per ricavare il valore M si può fare ricorso a varie fonti, sicuramente la più congrua, nelle piccole città, è quella che si rifà ad una accurata indagine di mercato che tenga conto delle informazioni acquisite nel luogo presso professionisti che operano nel settore, agenzie immobiliari, atti di compravendita o direttamente alla Banca dati delle quotazioni immobiliari, nel sito dell'Agenzia del Territorio - OMI.

Determinazione del parametro S:

Per il calcolo della superficie commerciale dell'immobile, ossia della superficie vendibile, ci si è attenuti alle *direttive introdotte dal D.P.R. 23/03/1998 n. 138 “Regolamento recante le norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri”* e alla successiva Norma UNI 10750/2005, punto 4.4.2, secondo la quale la superficie

commerciale deve essere così calcolata:

- a) *La somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;*
- b) *Le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;*
- c) *Le quote percentuali delle superfici delle pertinenze o vani accessori (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box ecc.). Questi ultimi computati al 50% qualora comunicanti con i vani principali e al 25% qualora non comunicanti.*

Al punto 4.4.2.1 il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a) *100% delle superfici utili calpestabili;*
- b) *100% delle superfici divisorie interne (non portanti);*
- c) *50% delle superfici portanti interne e perimetrali.*

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata pari al 100%;

Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà comunque eccedere il 10% della somma di cui ai punti a e b;

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) *25% dei balconi e delle terrazze scoperti (applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%)*
- b) *35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati, applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);*
- c) *35% di patii e porticati (applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%)*
- d) *60% delle verande (applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);*
- e) *15% dei giardini di appartamento (applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%);*
- f) *10 % dei giardini di ville e villini....",*

Le misure saranno arrotondate per eccesso o per difetto (D.P.R. 138/1998).

Adeguamenti e correzioni della stima:

Il coefficiente di ponderazione α è stato ricavato mediante l'equazione:

$$\alpha = a+b+c+d$$

dove i coefficienti $a+b+c+d$ tengono conto delle caratteristiche concorrenti all'apprezzabilità del bene ed alla formazione del suo valore di mercato.

In particolare:

- **il coefficiente "a"** misura le caratteristiche posizionali estrinseche cioè quelle che l'ambiente esterno conferisce al bene e, che a loro volta possono essere differenziate in: infrastrutturali ed ambientali. Le prime riguardano la maggiore o minore presenza di servizi pubblici, di trasporti collettivi, di luce, di acqua, di gas, il collegamento con il centro. Le caratteristiche posizionali ambientali sono invece relative a tutte le "esternalità" che influenzano il godimento del bene e cioè la densità abitativa della zona, la presenza di aree a parcheggi pubblico e privato, la funzione urbana svolta nell'ambito del territorio.
- **il coefficiente "b"** misura le caratteristiche posizionali intrinseche, cioè quelle relative alla specificità del bene immobile rispetto al fabbricato di cui fa parte come l'orientamento, la posizione, la distribuzione plano-volumetrica degli ambienti, gli spazi a verde di proprietà, la panoramicità, la luminosità, il livello di piano e tutte le altre caratteristiche che contribuiscono a conferire una specifica qualificazione dell'immobile;
- **il coefficiente "c"** misura le caratteristiche tecnologiche dell'immobile cioè quelle relative al livello di finitura, alla presenza di ascensore, alla dotazione impiantistica, alla tipologia e qualità degli infissi, al sistema costruttivo;
- **il coefficiente "d"** misura le caratteristiche di tipo produttivo del bene che dipendono dai suoi costi di gestione, dalla sua condizione giuridica e dalla sua suscettività commerciale in base anche allo stato di possesso.

Nel caso in esame, per il bene ordinario, considerato il tipo di mercato immobiliare di riferimento, l'ubicazione del bene, le sue caratteristiche estrinseche e intrinseche, si sono attribuiti i seguenti pesi alle caratteristiche sopra elencate:

$$\alpha = a+b+c+d = 0,30+0,30+0,10+0,20 = 0,9$$

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto della presente perizia di stima si trova nel Comune di Palermo, in viale Lazio n. 77, con riferimento ai parametri indicati al p.to 4.4.1 della norma UNI 10750/2005 possono farsi le seguenti valutazioni:

a) caratteristiche estrinseche di ubicazione, di zona e sotto-zona, in riferimento all'andamento delle quotazioni di mercato:

- assetto urbanistico, servizi e collegamenti [urbanizzato / buono]
- contesto ambientale ed economico-sociale [qualificato]
- condizioni di mercato [in recessione]

b) *caratteristiche intrinseche del complesso immobiliare e degli immobili:*

- anno di costruzione [inizi degli anni Sessanta]
- tipologia della struttura e stato di conservazione e manutenzione [c.a./buona]
- livello estetico e qualità architettonica [ottima]
- livello di piano, esposizione, luminosità [5° piano/medio]
- superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria [si vedano i dati di seguito]
- razionalità distributiva degli spazi [buona]
- finiture [buone]
- pertinenze [no]
- destinazione d'uso e capacità di reddito [buona]

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Sulla base dei criteri tratti dalla norma UNI 10750-2005 e del DPR 138/98, la superficie commerciale dell'immobile sito in Palermo, viale Lazio n. 77, piano 5° con ascensore, identificato al N.C.E.U. foglio 39, particella 1570, sub. 16 è **pari a mq 225**, così calcolati:

Superficie commerciale ai sensi della norma UNI 10750:2005				
Tipologia: immobile residenziale o commerciale				
Destinazione	Superficie commerciale	Superficie utile netta	Coefficiente	Superficie commerciale ragguagliata
Vani principali	200	190	1	200,00
Superfici scoperte balconi e terrazze coperti (chiuso su 3 lati)	0		0,35	0,00
Superfici scoperte balconi e terrazze scoperti	60		0,25	15,00
Patii e porticati	0		0,35	0,00
Verande **	12		0,8	9,60
Locali accessori non comunic	0		0,25	0,00
Giardini di appartamento			0,15	0
Giardini di ville e villini*	0			0
Totale				224,60

Le misure saranno arrotondate per eccesso o per difetto (D.P.R. 138/1998).

Determinazione della scala dei prezzi noti

La scala dei prezzi noti è ricavata da annunci di compravendita di immobili della zona di viale Lazio, simili all'immobile de quo; ciò consente di

considerare e ritenere paritetiche le caratteristiche estrinseche derivanti dalla posizione urbana e quelle intrinseche proprie dell'abitazione.

Analizzando i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il 2° semestre 2021, nella zona "C1 Semicentrale/SCIUTI-NOTARBARTOLO-VILLABIANCA-DEGASPERI-GIOTTO-NEBRODI-GALILEI" per superfici lorde (**Al. 15**), i valori di mercato oscillano tra 1.300,00 e 1.900,00 €/mq, per un valore unitario medio di **1.600,00 €/mq**. Dagli annunci di compravendita consultati (campione di 3 prezzi relativi ad appartamenti simili in zona limitrofa a viale Lazio - **Tabella 1**) si evince che i prezzi medi unitari proposti per la vendita di appartamenti consimili a quello pignorato sono compresi fra 2.000,00 euro/mq e 2.207,00 con un valore medio unitario di **2.118,00 euro/mq**. Sono state consultate alcune Agenzie immobiliari di Palermo, come indicato in tabella.

TABELLA 1

<u>N</u>	<u>Superficie</u>	<u>Prezzo di vendita proposto (€)</u>	<u>Prezzo unitario €/mq</u>	<u>Fonte</u>
1	217 mq	479.000	2.207,00	Immobiliare.it
2	170 mq	365.000	2.147,00	Immobiliare.it
3	185 mq	370.000	2.000,00	Immobiliare.it
Media dei valori: 2.118,00				

Pertanto, sulla base delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima ed alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dell'epoca costruttiva, dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, delle rifiniture presenti, della zona in cui esso è ubicato, e tenuto conto dei margini di oscillazione delle quotazioni in €/mq relative ad immobili consimili a quello in esame, si ricava che per immobili in buono stato di conservazione, parzialmente ristrutturato, di epoca costruttiva risalente agli inizi degli anni Sessanta, il valore medio unitario può considerarsi di circa **1.900,00 €/mq**;

Per calcolare il più probabile valore di mercato del bene si procederà quindi come di seguito:

La superficie commerciale dell'immobile è pari a circa **mq 225**

Si ha quindi:

$$- \quad V1 = M \times S \times \alpha$$

dove M = €/mq 1.900,00

$$S = \text{mq } 225$$

$$\alpha = 0,9$$

$$V1 = 1.900,00 \times 225 \text{ mq} \times 0,9 = \text{€ } 384.750,00$$

Il più probabile valore di mercato dell'immobile è di € 384.750,00

Dal valore di mercato dell'immobile si deterranno i seguenti costi:

- Costi per regolarizzazione abusi edilizio-urbanistici con demolizione abusi e ripristino stato dei luoghi in edilizia libera: euro 18.000,00 circa
- Costi per regolarizzazione catastale con DOCFA: € 500,00 circa
- Costo regolarizzazione veranda ex art. 20 L.R. 4/2023: € 1.000,00 circa
- Costi per A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica): € 200,00 circa

In totale il valore di mercato dell'immobile verrà deprezzato di 19.700,00 euro circa:

$$V = \text{€ } 384.750,00 - \text{€ } 19.700,00 = \text{€ } 365.050,00$$

Il più probabile valore di mercato dell'immobile già decurtato dei costi sopra descritti è di € 365.000,00 (trecentosessantacinquemilaeuro).

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

Sono stati pignorati le quote di 3/7 della piena proprietà dell'immobile, quindi:

Il valore delle quote pignorate è pari a:

$$\text{€ } 365.000,00 / 7 = \text{€ } 52.142,85 * 3 = \text{€ } 156.428,55$$

PREZZO A BASE D'ASTA: Sulla scorta del valore di mercato determinato, si propone un prezzo a base d'asta del cespite che tiene conto delle differenze

esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 15% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. Pertanto:

€ 156.428,55 - 15% = € 132.964,26 **che si arrotondano in € 133.000,00**

PREZZO A BASE D'ASTA
(quote di 3/7 DI PIENA PROPRIETA'):
€ 133.000,00

14. AVVISI DI AVVENUTO DEPOSITO DELLA PERIZIA DI STIMA E TRASMISSIONE ALLE PARTI

La scrivente comunica all'Ill.mo Giudice Dott.ssa Grazia Giuffrida, che preliminarmente al deposito telematico della perizia ha provveduto alla trasmissione di copia della stessa mediante posta elettronica certificata a: Custode Giudiziario, Creditore procedente, Avvocato della Curatela, Avvocato del costituito esecutato **** e creditore intervenuto Riscossione Sicilia, mentre copia della stessa è stata trasmessa a mezzo posta raccomandata a/r ai signori *** e ***. Si rimanda alle ricevute corrispondenti (vedasi **all. 16**).

Si allegano alla presente relazione di stima anche le fotografie dell'immobile (all. 17).

ALLEGATI:

- | | |
|------------|--|
| ALLEGATO 1 | Ortofoto attuale con sovrapposizione mappa catastale |
| ALLEGATO 2 | Rilievo dello stato di fatto attuale dell'immobile |
| ALLEGATO 3 | Rilievo con indicazione unità A e B |

ALLEGATO 4	Rilievo con indicazione delle difformità
ALLEGATO 5	Visura catastale attuale
ALLEGATO 6	Visura catastale storica
ALLEGATO 7	Planimetria catastale
ALLEGATO 8	Atto di compravendita in not. Maniscalco 30.3.1967 rep.16455/451
ALLEGATO 9	Licenza edilizia n. 116 del 24.01.1964
ALLEGATO 10	Licenza edilizia n. 1129 del 15.12.1965
ALLEGATO 11	Certificato di Abitabilità prot. n. 1991 del 15.02.1966
ALLEGATO 12	Disegni del progetto autorizzato con le licenze edilizie
ALLEGATO 13	Estratto quote insolute condominio
ALLEGATO 14	Ispezione ipotecaria aggiornata al 14.06.2022
ALLEGATO 15	Estratto quotazioni OMI Agenzia delle Entrate
ALLEGATO 16	Ricevute di avvenuta trasmissione alle parti
ALLEGATO 17	Fotografie

Ritenendo di avere assolto al mandato conferitomi, si rimette la presente relazione di stima restando a disposizione dell'Autorità Giudiziaria per eventuali chiarimenti ed ulteriori indagini.

Palermo, 24 giugno 2022

L'ESPERTO STIMATORE

Dott. Arch. Antonella Armetta

A blue circular stamp with the text "Arch. ANTONELLA ARMETTA" and "P. 58" is visible. Overlaid on the stamp is a handwritten signature in black ink that reads "Antonella Armetta".