

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT.SSA GRAZIA GIUFFRIDA

PROCEDURA ESECUTIVA N. 184/2021 R.ES.

LOTTO N.1

**INTERA PIENA PROPRIETÀ DELL'APPARTAMENTO SITO A
PALERMO, VIA MESSINA MARINE N. 315 PIANO PRIMO**

APRILE 2023

L'ESPERTO STIMATORE
DOTT. ING. CINZIA DESI

Dott. ing. Cinzia Desi via Torquato Tasso n. 4 - 90144 Palermo
tel. 091/307339 347/2562698 cinzia.desi@ordineingpa.it



TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT.SSA GRAZIA GIUFFRIDA
PROCEDURA ESECUTIVA N. 184/2021 R.G.E.
RELAZIONE DI STIMA DEL LOTTO N.1

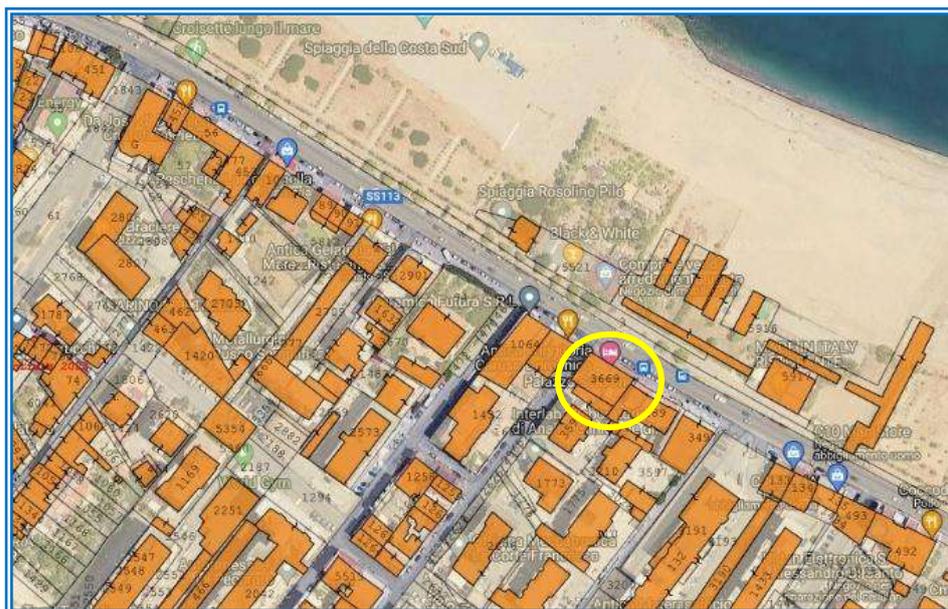
1. INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO

Intera piena proprietà dell'appartamento sito a Palermo, via Messina Marine n. 315 piano primo.

Individuato al catasto fabbricati di Palermo al foglio 77 particella 480 sub 4.

Confina a nord est con via Messina Marine, a sud est con vano scala e proprietà (*omissis*) (subalterno 5) ed a nord ovest con via Giacomo Alagna.

Il lotto, censito in catasto con la particella 3669, è individuato nella sovrapposizione tra foto satellitare e foglio di mappa catastale sotto riportata:



2. DESCRIZIONE DEL LOTTO

L'immobile si trova in via Messina Marine n. 315 a Palermo, strada lungo la costa palermitana che collega la città con Villabate. L'immobile si trova a poco più di 400 metri dall'Ospedale Buccheri La Ferla, in un quartiere di edilizia prevalentemente di tipo economico – popolare, dove coesistono palazzine di vecchia realizzazione con edifici plurifamiliari realizzati in tempi più recenti. La zona è dotata di tutti i servizi primari e secondari, nonché servita dalla metropolitana.



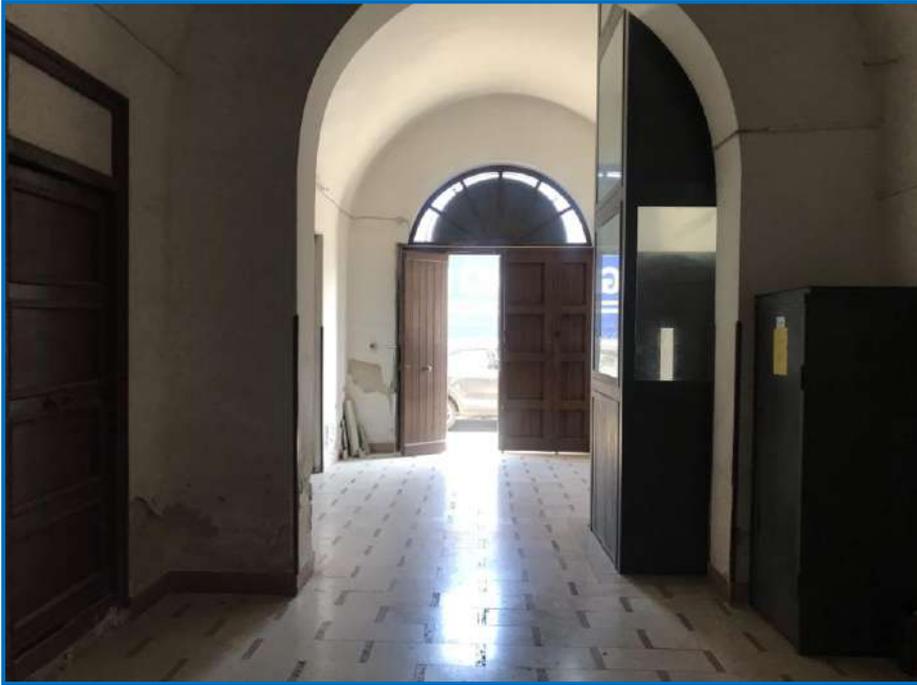
L'edificio, realizzato nella prima metà del secolo scorso, ha struttura in muratura portante a due elevazioni fuori terra e copertura a falde inclinate. E' composto da unità commerciali a piano terra e due appartamenti a primo piano. Caratterizzato da finiture gentilizie tipiche dell'epoca, è stato nel corso degli anni modificato.

Attualmente si presenta in mediocri condizioni di manutenzioni ed uso sia nei



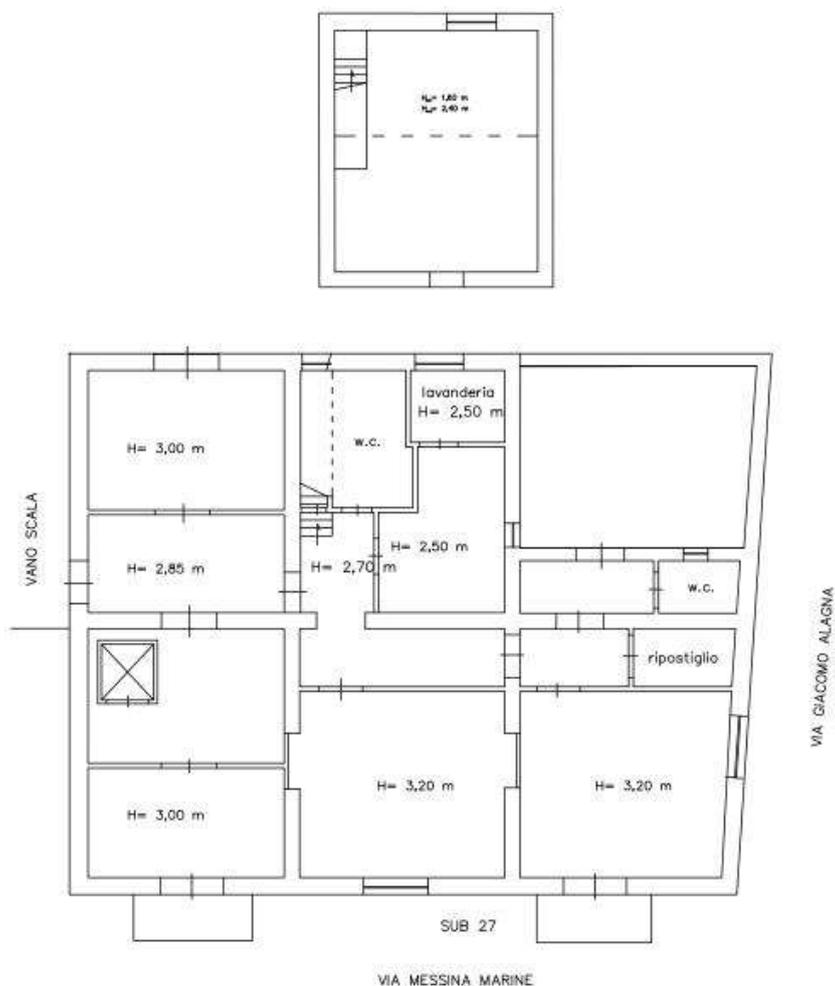
prospetti esterni su via Alagna e parzialmente su via Messina Marine, che nelle parti comuni interne, a causa di mancata e prolungata assenza di manutenzione.





L'appartamento è ubicato al primo piano a sinistra salendo le scale condominiali ed ha anche accesso attraverso un ascensore ad uso esclusivo.

Consta di ingresso, cinque ambienti, due w.c., lavanderia con locale disimpegno antistante, ripostiglio, disimpegni, corridoio ed un vano sottotetto per una superficie utile complessiva pari a 129,50 m² circa, oltre una terrazza e due balconi.



Ha tripla esposizione ed altezza interna media nei vani principali pari a 3,00 metri. Gli ambienti principali sono definiti con pavimentazione di varia tipologia, in graniglia di cemento con elementi decorativi a tappeto, in parte in laminato effetto parquet ed in alcuni vani con linoleum, pareti intonacate e tinteggiate e sono tutti dotati di controsoffitto.

Gli ambienti di servizio e i servizi igienici, dotati dei sanitari di rito, sono rivestiti nel pavimento e parzialmente nelle pareti con piastrelle in ceramica.

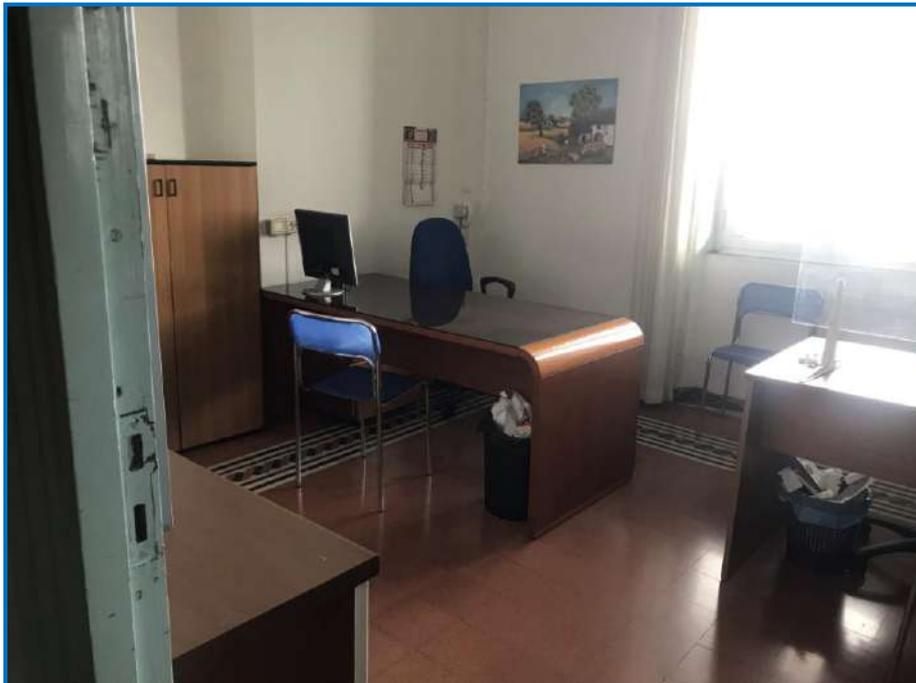


Ingresso





Un vano



Un vano





Un vano



Un vano



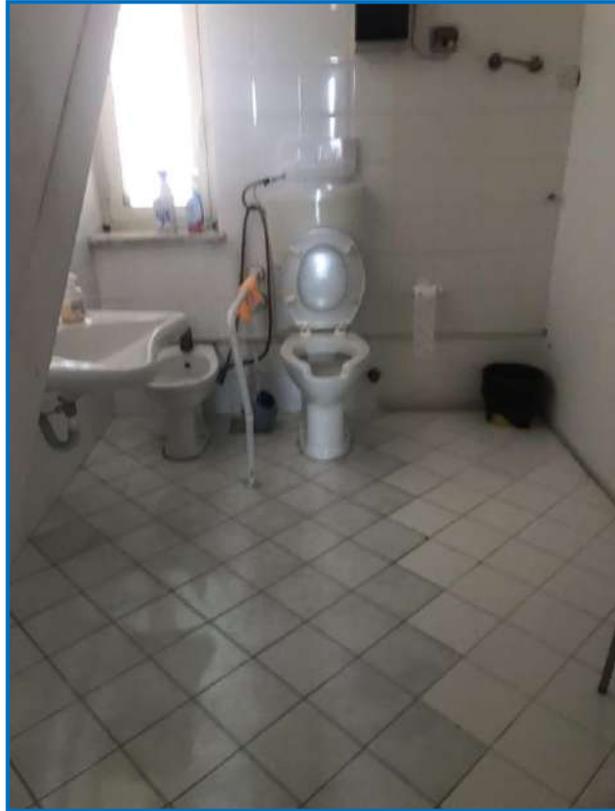


Disimpegno antistante la lavanderia



Lavanderia





Servizio igienico



Servizio igienico





Ascensore

Attraverso una scala rivestita in legno, si accede ad un vano sottotetto, di altezza variabile tra 1,60 e 2,40 metri: si tratta di un vano con il tetto rivestito con cartongesso, lasciato allo stato grezzo.



Vano sottotetto



La terrazza, prospiciente sul retro e laterale del fabbricato, è integralmente coperta da una tettoia realizzata con struttura e pannelli metallici.



Terrazza con tettoia

È presente una doppia porta di ingresso, una esterna in legno ed una con telaio metallico e vetro, gli infissi esterni sono ancora perlopiù quello originari con telaio in legno e persiane, così come le porte in legno tamburato.

L'immobile è corredato degli impianti di rito, sforniti dalle certificazioni di conformità alla normativa vigente.

Lo stato dell'immobile è complessivamente mediocre: oltre ad avere finiture datate, parzialmente sostituite in maniera disomogenea e danneggiate, sono presenti fenomeni umidi localizzati, che hanno deteriorato gli intonaci delle pareti, e nel soffitto di un vano sono anche presenti ripristini sommari dell'intonaco di finitura. Gli infissi esterni sono deteriorati a causa della vetustà e



della mancata manutenzione, così come sono molte porte interne.

Le ringhiere metalliche dei balconi sono gravemente ossidate e presentano diversi fori, così come sono deteriorati gli intonaci del parapetto della terrazza.

Non risulta sia stato costituito condominio.

Dalla visura effettuata presso il Catasto Energetico Siciliano nel portale SiEnergia risulta che l'immobile è sprovvisto dell'attestato di prestazione energetica.



Intonaci ammalorati e mal ripristinati in un vano





Intonaci ammalorati del vano sottotetto

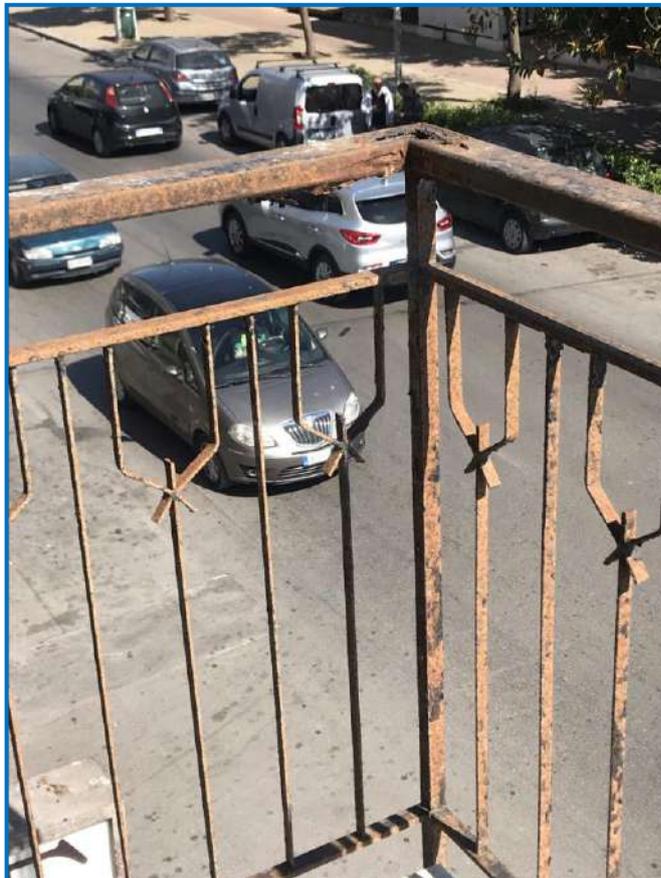


Intonaci esterni del prospetto sulla terrazza degradati





Lesioni negli intonaci del parapetto della terrazza



Parapetto balcone ossidato



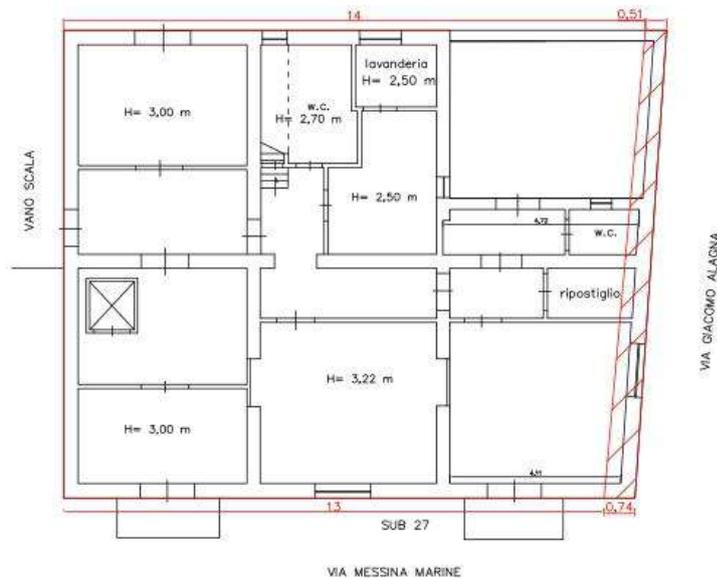
3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile è censito al catasto fabbricati di Palermo al foglio 77 particella 480 sub 4, ubicazione Messina Marine n. 315 piano primo, categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 143 m², escluse aree scoperte 137 m², rendita 298,25 euro.

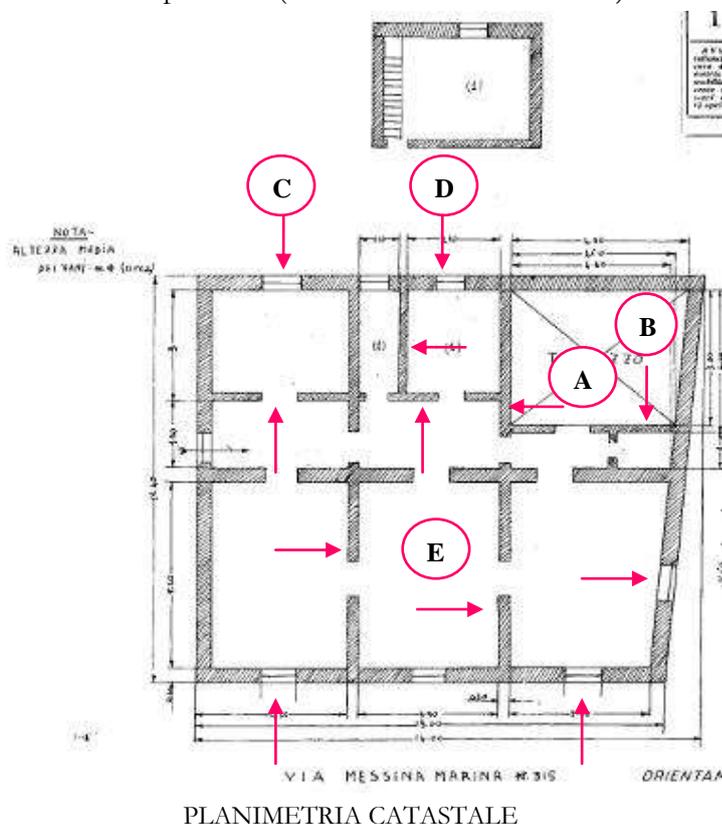
I dati catastali attuali coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione del 28.05.2021 ai nn. 24994/19348 e nell'atto di donazione del 26.02.1979 in notaio Enrico Mirto.

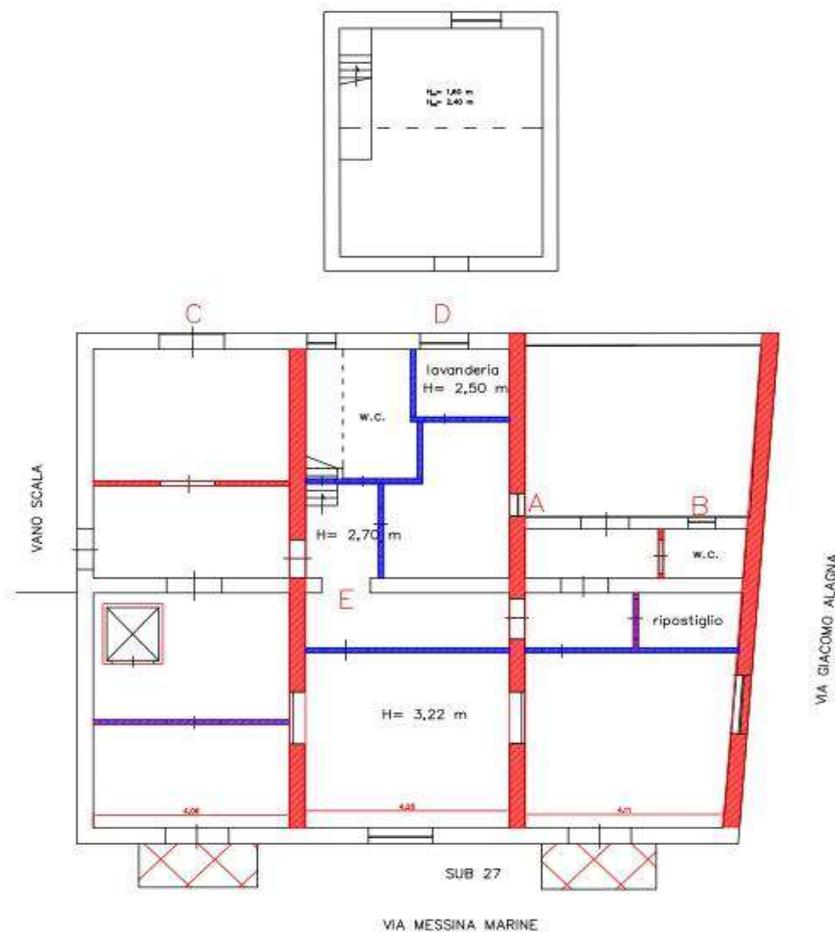
L'appartamento non è conforme ai dati catastali poiché ha una consistenza diversa rispetto a quella dichiarata, né è conforme alla rappresentazione riportata nella planimetria catastale depositata il 29.12.1939. In particolare:

- il fronte dell'appartamento su via Messina Marine è più lungo di circa settantacinque centimetri e il fronte su retrospetto parallelo è più lungo di circa cinquanta centimetri rispetto ai fronti rappresentati nella planimetria catastale quotata, con conseguente aumento di volume e superficie del fabbricato (evidenziato in rosso nella planimetria sotto)



- alcuni muri portanti hanno una diversa ubicazione con conseguente maggiore superficie del locale sottotetto, nel fronte su via Messina Marine sono stati realizzati due balconi in muratura con modifica delle aperture da finestra a porta finestra sulla muratura portante, sono state realizzate due nuove finestre che si affacciano sul terrazzo (indicate con le lettere A e B), e sono state modificate due finestre su retro prospetto (una è stata trasformata in porta finestra e l'altra è stata allargata, indicate rispettivamente con le lettere C e D) ed è stato installato l'ascensore. inoltre alcuni muri portanti sono stati demoliti, due muri portanti sono stati trasformati in tramezzi e sono state effettuate ulteriori modiche di distribuzione interna (individuati con il colore blu), con apertura di vani porta nella muratura portante (individuata con la lettera F)





PLANIMETRIA STATO DI FATTO

L'edificio è stato realizzato sulla particella 480 del foglio 77 del catasto terreni di Palermo, oggi diventata 3669.

Occorre denunciare il reale stato di fatto, aggiornando la planimetria catastale mediante procedura DOCFA avvalendosi di un tecnico abilitato. Occorre anche verificare se il fabbricato inserito in mappa corrisponde alla reale consistenza ed eventualmente correggerlo. Il costo dell'aggiornamento catastale si stima pari a circa 1.500,00 euro.



4. RICOSTRUZIONE PASSAGGI DI PROPRIETA'

L'immobile appartiene al debitore nell'intera piena proprietà, giusto atto di donazione del 26.02.1979 in notaio Enrico Mirto, trascritto il 20.03.1979 ai nn. 11928/10454 da potere della sig.ra (*omissis*), che si è riservata l'usufrutto vitalizio, e successiva riunione di usufrutto in morte della sig.ra (*omissis*) avvenuta in data 25.10.1988.

5. REGOLARITÀ SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

5.1 Titoli edilizi

L'edificio in cui insiste il bene è stato realizzato in epoca antecedente al 29.12.1939, data di presentazione della planimetria catastale, e dalle ricerche effettuate presso lo Sportello Unico Edilizia Privata, l'Ufficio Edilizia Privata dallo Sportello Unico Attività Produttive e l'Ufficio Condono del Comune di Palermo (come comunicato dagli stessi Uffici rispettivamente con note protocollo n. 104439 del 08.02.2023, protocollo n. 115426/2003 del 13.02.2023 e con nota del 25.01.2023) non risulta siano stati rilasciati per l'appartamento successivi titoli edilizi, ordinari o in sanatoria.

5.2 Destinazione urbanistica

Come riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Palermo in data 23.02.2023 protocollo n. AREG/143804/2023, secondo la Variante Generale al Piano Regolatore Generale del Comune di Palermo,



approvata con Decreto Dirigenziale n. 558 del 29.07.2002 dell'Assessorato Territorio ed Ambiente della Regione Siciliana, di rettifica del Decreto Dirigenziale n. 124/DRU/02 del 13.03.2002 dello stesso Assessorato, la particella 3669 del foglio 77 del catasto fabbricati di Palermo ricade in maggior parte zona territoriale omogenea "A2", normata dagli articoli 5, 2, 25, 23bis e 27 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., in minima parte in zona territoriale omogenea B3, normata dagli articoli 6, 9, 2, 25, 23bis e 27 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., ed in minima parte in Sede stradale, normata dagli articoli 25, 2, 30 e 27 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G..

Sulla stessa insistono dei manufatti classificati "Netto Storico", normati dagli articoli 20, 2, 25, 23bis e 27 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G..

Inoltre la particella ricade all'interno del vincolo di inedificabilità della fascia dei 150 metri dalla battigia di cui alla L.R. 15/91 articolo 2 comma 3.

Infine in prossimità della particella 3369 del foglio di mappa 77 si snoda la Regia Trazzera n. 138 di cui alla nota n. 1473 del 26.03.2002 del Servizio Demanio Trazzeriale della Regione Sicilia. Secondo la certificazione rilasciata dall'Ufficio del Demanio Trazzeriale in data 13.04.2023 protocollo n. 30215, la particella non insiste sulla Regia Trazzera.

5.3 Conformità urbanistica dell'immobile ed eventuale regolarizzazione amministrativa delle difformità riscontrate

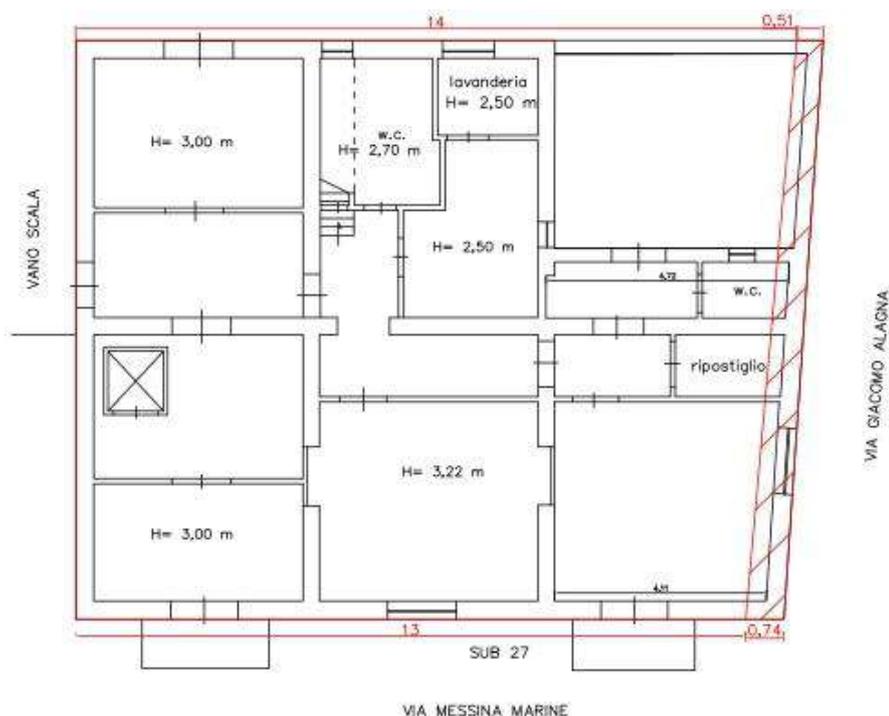
L'immobile è stato realizzato in epoca antecedente al 1939 e non risulta siano stati rilasciati successivamente titoli edilizi, ordinari o in sanatoria, di



conseguenza la sua conformità urbanistica va accertata sulla scorta della corrispondenza dello stato di fatto alla planimetria catastale d'impianto, depositata il 29.12.1939, come disposto dall'articolo 9 bis del D.P.R 380/2001.

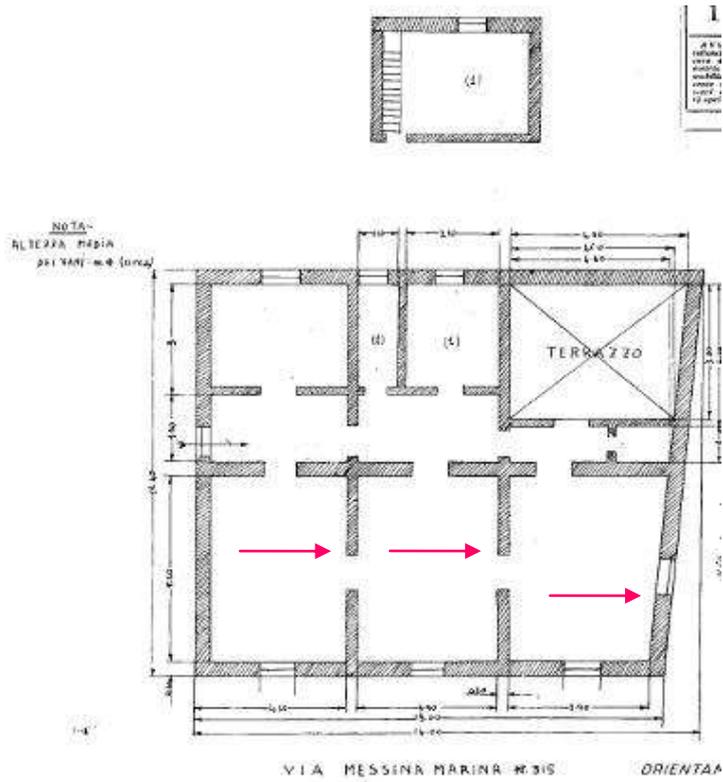
Dal raffronto tra la planimetria catastale e lo stato di fatto, già riportato nel precedente paragrafo 3, risulta che:

- l'immobile è stato ampliato su via Alagna, con una conseguente maggiore consistenza a primo piano (di circa 2,00 m²), nonché maggiore volumetria;

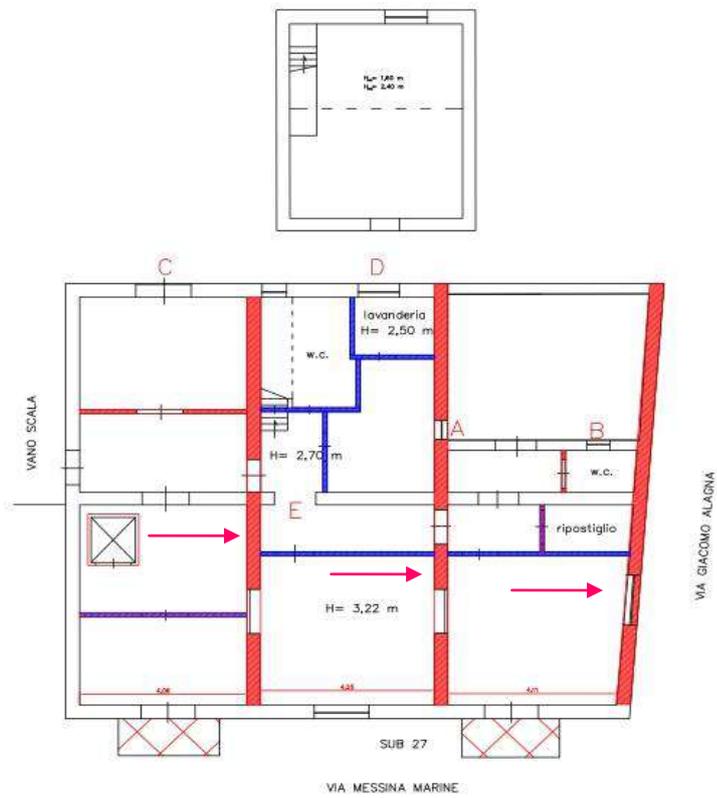


- alcuni muri portanti hanno una diversa ubicazione con conseguente maggiore superficie del locale sottotetto di circa 10,00 m²;



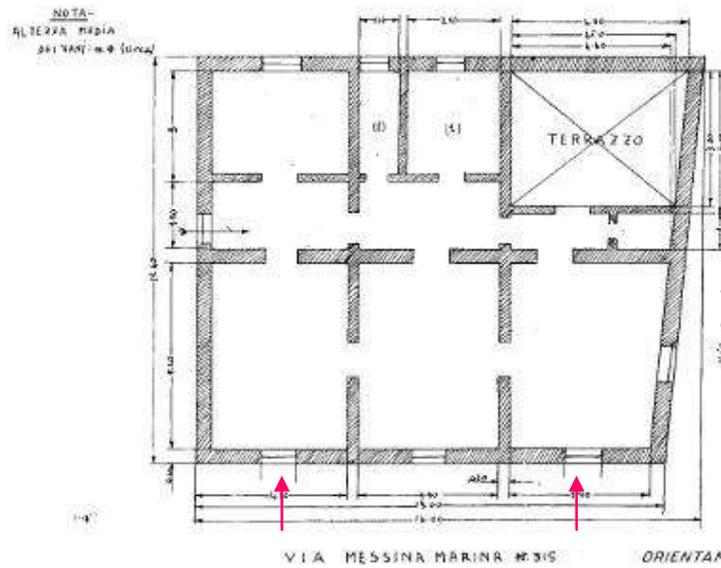


PLANIMETRIA CATASTALE

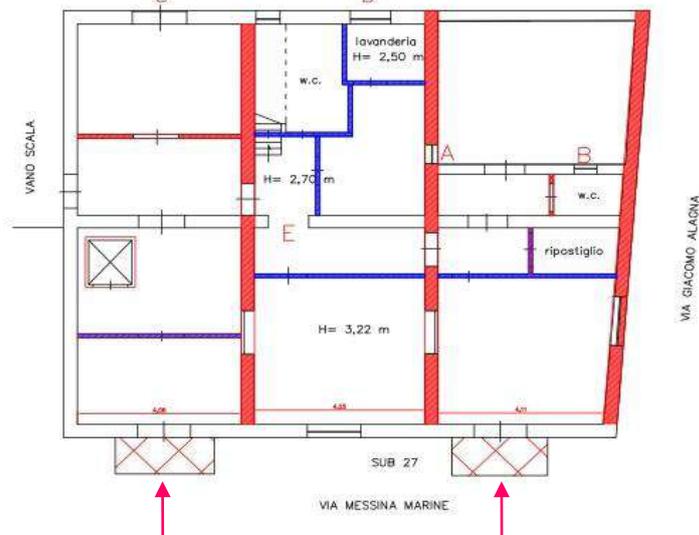


PLANIMETRIA STATO DI FATTO

- nel fronte su via Messina Marine sono stati realizzati due balconi in muratura con modifica delle aperture da finestra a porta finestra sulla muratura portante;



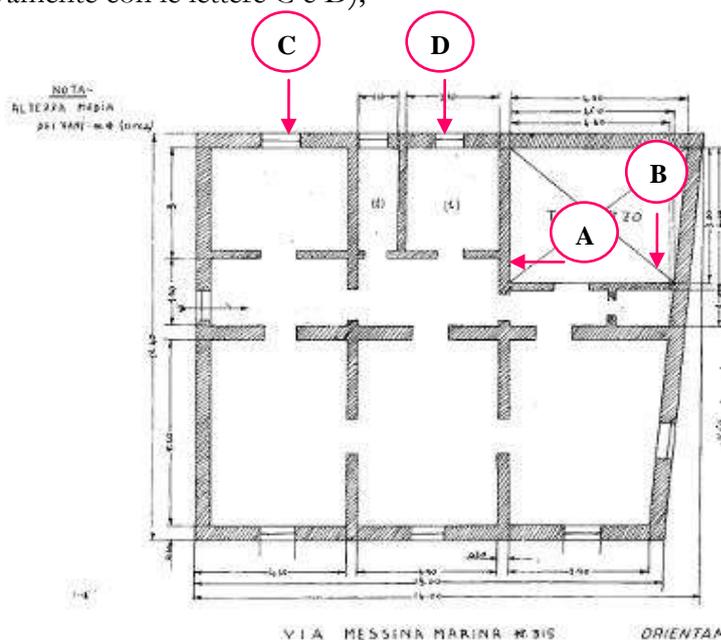
PLANIMETRIA CATASTALE



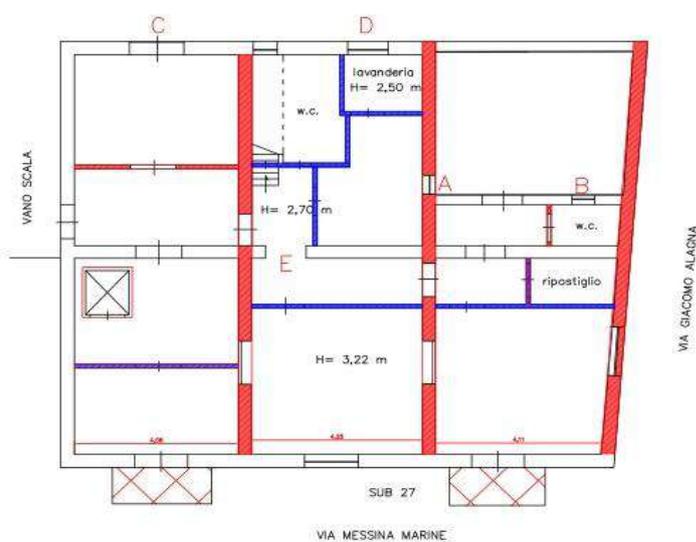
PLANIMETRIA STATO DI FATTO



- sono state realizzate due nuove finestre che si affacciano sul terrazzo (indicate con le lettere A e B) e sono state modificate due finestre su retro prospetto, trasformando una in porta finestra ed allargando l'altra (indicate rispettivamente con le lettere C e D);



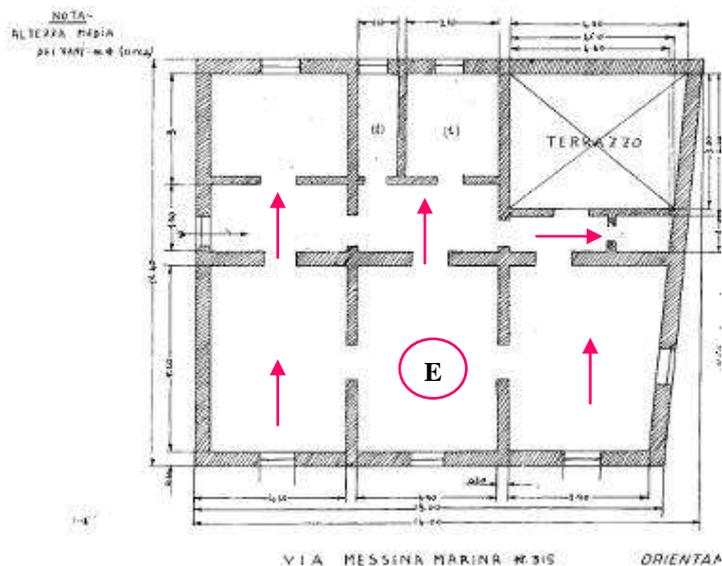
PLANIMETRIA CATASTALE



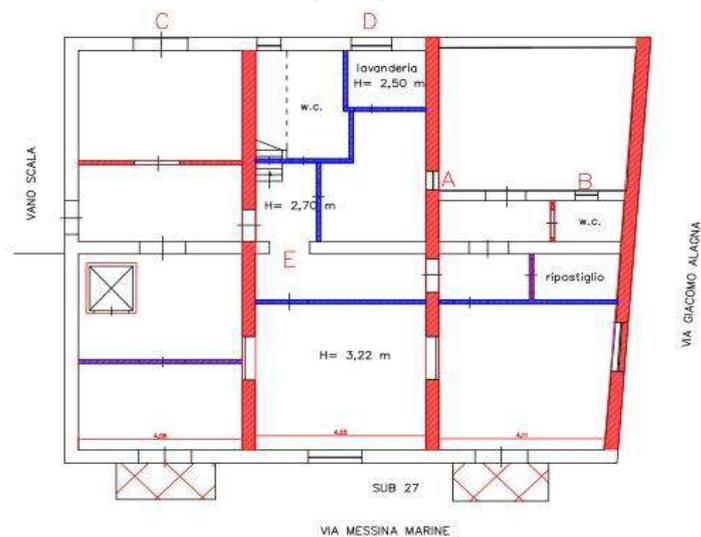
PLANIMETRIA STATO DI FATTO



- è stato installato un ascensore realizzando un foro nel solaio di calpestio di un vano;
- sono stati demoliti alcuni muri portanti, due muri portanti sono stati trasformati in tramezzi e sono state effettuate ulteriori modifiche di distribuzione interna (individuate con il colore blu), con apertura di un vano porta nella muratura portante (individuato con la lettera E):



PLANIMETRIA CATASTALE



PLANIMETRIA STATO DI FATTO



E', inoltre, presente sul terrazzo una tettoia non conforme alla normativa urbanistica perché è prospiciente la pubblica via, che viola le distanze legali.

Secondo quanto comunicato dall'Ufficio Condono dello Sportello Unico Edilizia Privata di Palermo in data 25.01.2023, non risultano presentate per l'immobile domande di condono edilizio ai sensi delle Leggi 47/85, 724/94 o 326/2003.

Le opere abusive nel loro complesso non sono regolarizzabili mediante permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001, in quanto non si tratta di opere conformi urbanisticamente: la modifica di consistenza e volume non è opera consentita dallo strumento urbanistico vigente sia perché l'immobile è classificato netto storico, sia perché ricade in zona di inedificabilità assoluta ai sensi dell'articolo 15 lettera a della legge 78/76.

Le opere abusive realizzate alla data del 31.12.1993 possono essere regolarizzate presentando istanza di condono edilizio ai sensi dell'articolo 39 della Legge 724/94 avvalendosi dell'articolo 40 comma 6 della Legge 47/85, nei termini perentori imposti dall'articolo citato, in quanto le ragioni di credito della presente procedura sono di data anteriore alla Legge 724/94.

In particolare, dall'esame delle fotografie aeree effettuato presso la S.A.S. TD risulta che:

- i balconi e le relative modifiche delle aperture sul fronte di via Messina Marine erano già visibili nella fotografia area del marzo 1974 (fotogramma n. 146 - strisciata 4B). A quella data, antecedente all'apposizione del vincolo di inedificabilità assoluta (imposto dall'articolo 15 lettera a della legge 78/76), per quanto apprezzabile ad occhio nudo dalla fotografia, l'immobile appare nella consistenza attuale



di volumetria, rientrando così nelle previsioni di sanabilità previste dalla Legge 724/94 ;



FOTOGRAFIA SAS 1974

- nella foto del marzo 1974 la finestra della lavanderia (indicata nelle planimetrie con la lettera D) sembra nella conformazione attuale, per quanto apprezzabile ad occhio nudo;
- la trasformazione della finestra su retro prospetto (indicate nelle planimetrie con la lettera C) in porta finestra è stata realizzata in epoca successiva: si vede nella fotografia aerea successiva, datata 1987;
- né nella foto del 1974, né in quella successiva del 1987 si riescono a vedere le aperture sul terrazzo (indicate nelle planimetrie con le lettere A



e B) per la presenza di ombre o tettoie.

La realizzazione dell'ascensore e la tettoia posta sul terrazzo, invece, non possono essere regolarizzate. L'ascensore è stato fabbricato nel 2007, per cui la sua collocazione è successiva al 31.12.1993, per cui non rientra nelle condizioni di sanabilità della Legge 724/94: deve essere rimosso e deve essere ripristinata la continuità del solaio di calpestio del vano dove è collocato. La tettoia, invece, non può essere regolarizzata perché viola le norme sulle distanze.

Si fa presente che l'immobile è stato utilizzato in precedenza come laboratorio di analisi, eliminando il vano cucina, che quindi deve essere ripristinato.

Una volta rimossi gli interventi abusivi non sanabili e regolarizzati gli altri, dovrà essere presentata Segnalazione Certificata di Agibilità ai sensi dell'articolo 3 comma 1 del Decreto Legislativo 222/2016.

I costi per la regolarizzazione dell'immobile, costituiti dagli oneri relativi alla presentazione della domanda di condono edilizio ai sensi della Legge 724/94 (oblazione, oneri concessori, oneri tecnici e spese accessorie) ed alla successiva presentazione di Segnalazione Certificata di Agibilità (oneri tecnici, diritti comunali e spese accessorie) e dai costi per la rimozione delle opere abusive non sanabili, si stimano forfettariamente pari a 30.000,00 euro circa.

6. STATO DI POSSESSO

Alla data dell'ultimo sopralluogo l'immobile era libero.



7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL LOTTO

7.1 Oneri e vincoli a carico dell'aggiudicatario

L'immobile ricade all'interno del vincolo di inedificabilità della fascia dei 150 metri dalla battigia di cui alla L.R. 15/91 articolo 2 comma 3.

Sono a carico dell'aggiudicatario:

- la regolarizzazione delle difformità edilizie per le quali può essere presentata istanza di condono edilizio ai sensi della Legge 724/94 avvalendosi dell'articolo 40 della Legge 47/85, nei termini e modalità imposta dalla normativa, e gli interventi di ripristino per eliminare le opere abusive non regolarizzabili, come descritto al precedente paragrafo 5.3 e quantificati complessivamente 30.000,00 euro circa;
- l'aggiornamento dei dati catastali presentando anche una nuova planimetria catastale, avvalendosi di tecnico abilitato, il cui costo è stato quantificato pari a 600,00 euro circa;
- la redazione dell'attestato di prestazione energetica, avvalendosi di tecnico abilitato, il cui costo si stima pari a 300,00 euro.

I costi stimati per la regolarizzazione urbanistico, catastale ed energetica sono stati detratti dal valore di stima dell'immobile.

7.2 Oneri e vincoli che saranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Dalle certificazioni notarili agli atti redatta dal notaio Giulia Messina Vitrano il 30.06.2021 ed il 23.12.2022 e dal successivo aggiornamento delle visure ipotecarie al 11.04.2023 effettuato dallo scrivente, risultano le seguenti formalità



pregiudizievoli a far data dal ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento:

- ipoteca giudiziale iscritta il 01.08.2012 n. 35699/3228 in rinnovazione dell'iscrizione del 07.08.1992 n. 36278/5409 derivante da decreto ingiuntivo del 20.09.1991 emesso dal Tribunale di Rieti rep. N. 842 a favore della Cassa di Risparmio di Rieti con sede in Rieti contro il sig. (*omissis*) gravante sulla piena proprietà del bene;
- verbale di pignoramento immobiliare trascritto il 28.05.2021 ai nn. 24994/19348 contro il sig. (*omissis*) ed a favore di Castello Finance s.r.l. con sede in Roma, in virtù di atto giudiziario notificato dall'UNEP – Corte di Appello di Palermo il 07.05.2021, gravante sulla piena proprietà del bene.

8. VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE

L'edificio non insiste su suolo demaniale.

9. EVENTUALI ALTRI PESI

Non risulta dal titolo di proprietà, né dalle trascrizioni riportate nel certificato ipotecario o dalla certificazione urbanistica, né dalla documentazione catastale ed urbanistica, la presenza di ulteriori pesi o oneri gravanti sul bene.



10. SPESE DI GESTIONE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Dalla documentazioni in atti e dall'aggiornamento delle visure ipotecarie al 11.04.2023, non risultano altri procedimenti in corso che interessano l'immobile in questione.

Non risulta costituito condominio.

11. VALUTAZIONE DEL LOTTO

Nell'effettuare la stima del bene il sottoscritto si è prefissato di determinare il più probabile valore di mercato di ciascun bene, inteso come il valore che, presumibilmente, assumerebbero le contrattazioni, qualora il bene fosse immesso sul mercato. Si sottolinea che tale valore è differente sia dal prezzo, che è un dato certo e noto in quanto è la somma di denaro pagata per una contrattazione già avvenuta, che dal costo di costruzione, stimato o reale che sia, che è invece la somma di denaro necessaria per la sua realizzazione.

I criteri comunemente utilizzati in tali circostanze per la determinazione del valore venale consistono essenzialmente in due: uno denominato analitico, che determina il valore del bene dalla capitalizzazione del reddito che esso può produrre, ed uno denominato sintetico, che determina il valore oggetto della stima in base a dati noti su contrattazioni di beni equivalenti. Vista la tipologia di bene da stimare e la particolare congiuntura economica, il sottoscritto ha ritenuto opportuno effettuare la valutazione dell'immobile in base al criterio sintetico.

E' stato determinato dapprima il valore di mercato unitario del bene sulla scorta dei valori unitari medi individuati da indagini di mercato e desunti da



pubblicazioni specifiche relative ad immobili con caratteristiche simili per ubicazione e tipologia al bene oggetto di stima.

Quindi è stato individuato il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima in condizioni "standard" dal prodotto del valore unitario individuato per la superficie commerciale ed ad esso sono stati applicati coefficienti correttivi per riportare il valore individuato alle reali caratteristiche e peculiarità dell'immobile. In particolare sono stati detratti i costi per la regolarizzazione urbanistica, catastale ed energetica ed i costi per riportare l'immobile in buone condizioni di manutenzione ed uso, comprensivi dei costi per dotare l'appartamento di una cucina. Infine, è stato applicato un ulteriore deprezzamento del 5% per rendere più competitiva l'aggiudicazione, in ossequio a quanto disposto espressamente dal Giudice dell'Esecuzione, in quanto si tratta di una vendita forzata, soggetta a limitazioni e problematiche non sussistenti nel caso di vendita in regime di libero mercato, tra le quali l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

11.2 Individuazione delle fonti utilizzate per la stima e del valore unitario di mercato

Per effettuare la stima sintetica lo scrivente ha utilizzato le seguenti fonti:

- banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio secondo semestre 2022 (ultimo pubblicato) che riporta in zona OMI D4 Periferica delimitazione "S. Erasmo – Romagnolo - Sperone - Settecannoli"
 - per abitazioni di tipo civile i seguenti valori unitari minimi e



- massimi 950,00 euro/m² – 1.350,00 euro/m²;
- per abitazioni di tipo economico i seguenti valori unitari minimi e massimi 800,00 euro/m² – 1.000,00 euro/m²;
 - consultazione valori dichiarati di compravendita nel periodo febbraio 2022 – dicembre 2022 estratti dal sito dell’Agenzia delle Entrate in base alla quale si individua un valore unitario medio delle vendite di immobili analoghi per sito al bene oggetto di stima pari a 925,00 euro/m²;
 - annunci immobiliari pubblicati su siti specifici, relativi ad immobili analoghi per sito al bene oggetto della presente stima, in base ai quali si individua un valore unitario medio delle richieste pari a 1.050,00 euro/m².

Alla luce dei valori sopra individuati, viste le caratteristiche dell’immobile oggetto di stima e dell’edificio in cui insiste ed in particolare il taglio medio e la distribuzione dell’appartamento, lo scrivente ha individuato un valore venale unitario medio pari a 900,00 euro/m².

11.3 Determinazione della superficie commerciale

Per individuare la superficie commerciale dell’immobile, lo scrivente ha utilizzato i criteri individuati nelle “*Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria*”, in allegato C al D.P.R. 138/98, e nella norma UNI EN 15733/2011 “*Servizi erogati da agenti immobiliari - Requisiti per l'erogazione dei servizi da parte degli agenti immobiliari*”.

Trattandosi di un immobile in un edificio plurifamiliare, lo scrivente ha così computato le superfici dell’immobile:



- la superficie dei vani principali ed accessori comunicanti con i vani principali, al 100% della superficie calpestabile e dei muri interni ed al 50% dei muri perimetrali;
- la superficie del locale sottotetto al 60% della superficie utile;
- la superficie dei balconi al 25% della superficie utile sino a 25 m² ed al 10% la superficie eccedente.

Dal rilievo dell'immobile si ha:

- superficie dei vani principali ed accessori comunicanti, computata al lordo dei muri interni ed al 50% dei muri perimetrali 130,00 m²
- superficie del locale sottotetto 21,60 m²
- superficie dei balconi e terrazza 23,90 m²

per una superficie commerciale complessiva, arrotondata al metro quadro, pari a
149,00 m²

11.4 Stima della piena proprietà del bene nello stato di fatto in cui versa

Sulla scorta del valore unitario già individuato, il più probabile valore di mercato della piena proprietà del bene, si stima in condizioni di conformità urbanistico – amministrativa, catastale ed energetica e di “ordinarietà” pari a:

$$900,00 \text{ euro/m}^2 \times 149 \text{ m}^2 = 134.100,00 \text{ euro}$$

A detto valore si detraggono:

- i costi per la regolarizzazione urbanistico - edilizia, già stimati complessivamente pari a 30.000,00 euro;
- i costi per l'aggiornamento catastale, già stimati complessivamente pari a 600,00 euro;



- i costi per la redazione dell'attestato di prestazione energetica, stimati pari a 300,00 euro;
- i costi per riportare l'immobile in "normali" condizioni di manutenzione ed uso (eliminazione fenomeni umidi e danni alle pareti, rinnovazione infissi esterni ed interni in cattivo stato, rifacimento parapetti metallici e in muratura degradati, realizzazione impianti nuovi e realizzazione cucina), stimati forfettariamente complessivamente pari a 45.000,00 euro circa.

Infine al valore ottenuto si applica un deprezzamento del 5%, come da circolare della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Palermo, per rendere più competitiva l'aggiudicazione, trattandosi di una vendita forzata, soggetta a limitazioni e problematiche non sussistenti nel caso di vendita in regime di libero mercato, tra le quali l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

Quindi il più probabile valore della piena proprietà del bene, nello stato di fatto in cui versa, si stima pari a:

$$134.100,00 \text{ euro} - (30.000,00 + 600,00 + 300,00 + 45.000,00) \text{ euro} \times 0,95 =$$

55.290,00 euro

che si arrotonda a **55.000,00 euro**

12. SCHEMA SINTETICO – DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO N.1 Intera piena proprietà dell'appartamento sito a Palermo, via Messina Marine n. 315 piano primo, composto da ingresso, cinque ambienti, due w.c., lavanderia con locale disimpegno antistante, ripostiglio, disimpegni,



corridoio ed un vano sottotetto per una superficie utile complessiva pari a 129,50 m² circa, oltre una terrazza e due balconi, ed una superficie commerciale pari a 149,00 m² circa.

Individuato al catasto fabbricati di Palermo al foglio 77 particella 480 sub 4.

Confina a nord est con via Messina Marine, a sud est con vano scala e proprietà (*omissis*) (subalterno 5) ed a nord ovest con via Giacomo Alagna.

L'immobile non è conforme ai dati catastali, né alla planimetria catastale.

L'immobile non è conforme sotto il profilo edilizio urbanistico: solo in parte le difformità possono essere regolarizzate avvalendosi dell'articolo 40 comma 6 della Legge 47/85.

PREZZO BASE 55.000,00 euro.

13. ALLEGATI

Si allegano alla presente relazione di stima:

1. Documentazione catastale: visure catastali attuale e storica, la planimetria catastale, la planimetria raffigurante lo stato attuale dell'immobile, lo stralcio del foglio di mappa catastale, la sovrapposizione tra foglio di mappa catastale e foto satellitare dell'immobile, planimetria con individuazione difformità catastali, la visura catastale dall'impianto dell'immobile e la visura del catasto terreni;
2. Titolo di proprietà: atto di donazione del 26.02.1979 in notaio Enrico Mirto;
3. Documentazione urbanistica: il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Palermo in data 23.02.2023 protocollo n.



AREG/143804/2023, la certificazione rilasciata dall'Ufficio del Demanio Trazzerale in data 13.04.2023 protocollo n. 30215, la fotografia S.A.S. TD relativa al volo marzo 1974, la nota trasmessa con pec del 08.02.2023 dallo Sportello Concessioni dello Sportello Unico Edilizia Privata del Comune di Palermo, la nota trasmessa con pec del 13.02.2023 dello Sportello Unico Attività Produttive, la nota trasmessa con pec del 25.01.2023 dall'Ufficio Condoni del Comune di Palermo, le planimetrie con individuazione delle difformità edilizie;

4. Aggiornamento visure ipotecarie;
5. Visura dell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati del Portale SiEnergia della Regione Sicilia;
6. Fonti utilizzate per la stima: le quotazioni del mercato immobiliare pubblicate dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio nel secondo semestre relative alla zona OMI D11, diciannove schede relative a compravendite concluse estratte da *“consultazione valori dichiarati di compravendita”* nel sito dell'Agenzia delle Entrate, sette annunci immobiliari relativi a compravendite;
7. Documentazione fotografica: ventitré fotografie del bene.

Palermo, 18.04.2023

L'esperto stimatore

Dott. Ing. Cinzia Desi

