

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.Es. n. 300/2018

PROMOSSA DA

BANCA SELLA S.p.A.

Subentrante: BUONCONSIGLIO 4 S.r.l.

e, per essa, quale mandataria PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.p.A.

(rappresentata e difesa dall'Avv. Fabrizio Santero)

CONTRO

****OMISSIS****

(rappresentato e difeso dall'Avv. Maximilian Molfettini)

E ****OMISSIS****

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Grazia Giuffrida

PERIZIA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

“Piena ed intera proprietà di appartamento sito in Palermo,

Largo Ispica n. 3, piano primo, a sinistra salendo le scale;

censito al C.F. al fg. 38, p.lla 2182 sub. 4”

C.T.U.: Ing. Massimiliano Gibilaro

Via Beato Angelico n. 53 - 90145 Palermo – Tel. 393/9035815



SOMMARIO

1. PREMESSA.....	3
2. MANDATO DI CONSULENZA	4
3. CONTROLLO PRELIMINARE.....	4
4. SOPRALLUOGO	5
5. IDENTIFICAZIONE DEL DIRITTO REALE E DEL BENE (rif. Quesiti nn. 1 e 3)...	6
5.1. DATI CATASTALI.....	7
5.2. CONFORMITA' DEI DATI CATASTALI E DELLA PLANIMETRIA ALLO STATO REALE DEI LUOGHI.....	8
5.3. CONFINI.....	9
6. DESCRIZIONE COMPLESSIVA (rif. Quesito n. 2)	9
7. SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO (rif. Quesito n. 4).....	13
8. TITOLARITA' E PROVENIENZE VENTENNALI (rif. Quesito n. 5)	14
9. REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA (rif. Quesito n. 6)	16
10. STATO DI POSSESSO (rif. Quesito n. 7)	19
11. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (rif. Quesito n. 8)	20
12. VERIFICA INSISTENZA SU SUOLO DEMANIALE (rif. Quesito n. 9).....	22
13. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO (rif. Quesito n. 10).....	22
14. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE (rif. Quesito n. 11)	22
15. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO (rif. Quesito n. 12)	22
16. RIEPILOGO	25

ALLEGATI

1. DECRETO DI NOMINA DELL'ESPERTO PER LA STIMA DEI BENI PIGNORATI E



DI FISSAZIONE DELL'UDIENZA EX ART. 569 C.P.C.

2. NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI PIGNORAMENTO

3. VERBALE DI SOPRALLUOGO

4. VISURA CATASTALE

5. ESTRATTO DI MAPPA

6. RAFFRONTO TRA ORTOFOTO ED ESTRATTO DI MAPPA

7. PLANIMETRIA CATASTALE

8. PLANIMETRIA STATO REALE DEI LUOGHI

9. TITOLO DI PROPRIETÀ

10. ATTESTATO DI ABITABILITÀ PROT. N. 001-0002994-USC/2022 DEL 09.03.2022

11. OSSERVATORIO DEI VALORI IMMOBILIARI

12. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

1. PREMESSA

L'esecuzione immobiliare iscritta al R.Es. con il n. 300/2018 risulta promossa da *Banca Sella S.p.A.* nei confronti dei *Sigg. ****Omissis***** e *****Omissis***** per il recupero del credito di € **59.257,21** oltre interessi e spese, in virtù del contratto di mutuo in Notaio Leoluca Crescimanno del 22.06.2012, rep. n. 100.714, racc. n. 27.155, registrato a Palermo il 25.06.2012 al n. 9641-1T, spedito in forma esecutiva il 10.07.2012, con cui la *Banca Sella S.p.A.* ha concesso al *Sig. ****Omissis***** la somma di € 54.379,00.

A garanzia del capitale mutuato è stata iscritta, sull'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, ipoteca volontaria per il montante di € 108.758,00, a favore di *Banca Sella S.p.A.*, in data 25.06.2012 ai nn.

Esecuzione Immobiliare n. 300/2018

3di 25



29449/2537.

Alla *Banca Sella S.p.A.* è subentrata la *Buonconsiglio 4 S.r.l.*, e, per essa, quale mandataria *Prelios Credit Solutions S.p.A.*, la quale ha depositato in data 04.04.2022 atto di intervento ex art. 111 c.p.c. e comparsa di costituzione di nuovo difensore, giusta contratto di cessione di credito del 01.12.2021, con cui *Banca Sella S.p.A.* ha ceduto alla *Buonconsiglio 4 S.r.l.* il credito azionato nella presente procedura.

2. MANDATO DI CONSULENZA

Con Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati e di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c. del 18.05.2019 il S.G.I. del Tribunale di Palermo, Dott. Francesco Gallegra, ha disposto la nomina dello scrivente ing. Massimiliano Gibilaro quale esperto nella causa di cui in epigrafe.

Con verbale di accettazione dell'incarico del 30.05.2019 il sottoscritto ha accettato l'incarico ed ha prestato giuramento di rito.

Nella sezione "A" del suddetto decreto è riportato il contenuto dell'incarico dell'esperto (v. allegato n. 1).

3. CONTROLLO PRELIMINARE

Dall'esame del fascicolo in merito agli adempimenti preliminari ex artt. 498, 599 e 567 c.p.c., da parte del creditore procedente, si è avuta evidenza:

- che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva, depositando in data 07.06.2018 la certificazione redatta dal Notaio Rocco Mancuso di Lecce, entro il termine di 60 giorni *ex art. 567 comma 2c.p.c.* dal deposito dell'istanza di vendita (28.05.2018);



- che i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono indicati nella predetta certificazione;
- che il Sig. ****Omissis****, nel momento dell'acquisto della propria quota del bene pignorato, era coniugato in regime di separazione dei beni;
- che la Sig.ra ****Omissis**** ha acquistato la propria quota del bene pignorato, per successioni in morte del Sig. ****Omissis****, apertasi il 24.01.2001 (quota di 2/6) e della Sig.ra ****Omissis****, apertasi il 27.09.2006 (quota di 1/6);
- che in assenza di creditori iscritti non intervenuti non ricorrono gli obblighi di notifica dell'avviso ex art. 498 c.p.c. ;
- che in assenza di comproprietari non esegutati non ricorrono gli obblighi di notifica dell'avviso ex art. 599 c.p.c.;
- della presenza dell'istanza di vendita depositata in data 28.05.2018, nei termini previsti dagli artt. 497 e 567 del c.p.c.;

Dall'esame della documentazione e, precisamente, dell'atto di pignoramento immobiliare, trascritto in data 21.05.2018 ai nn. 18977/14512 (v. allegato n. 2), a favore di *Banca Sella S.p.A.*, si evince che oggetto di pignoramento risulta essere la piena ed intera proprietà del seguente immobile:

- *abitazione sita in Palermo, Largo Ispica n. 3, in catasto al fg. 38, part. 2182, sub. 4.*

4. SOPRALLUOGO

Con nota a firma del custode giudiziario, Notaio Dr. Pietro Costamante, sono stati invitati a permettere l'accesso ai luoghi, a mezzo raccomandata, i Sigg. ****Omissis**** e ****Omissis**** (comproprietari esegutati



dell'immobile pignorato), al fine di effettuare il sopralluogo del bene oggetto di pignoramento, il giorno 07.09.2022 alle ore 09:30.

In tale data ed ora il *Dott. Giuseppe Salamone*, delegato del custode giudiziario, ed il sottoscritto esperto stimatore si sono recati sui luoghi in Palermo, Largo Ispica n. 3, ove alla presenza della *Sig.ra ****Omissis*****, si è dato inizio alle operazioni peritali presso l'unità immobiliare di piano piano primo, a sinistra salendo le scale.

Sui luoghi lo scrivente ha eseguito il rilievo dell'unità immobiliare, in quanto difforme dalla planimetria catastale rinvenuta, ha scattato delle foto e preso appunti in fogli separati, mentre il delegato del custode ha redatto il verbale di sopralluogo (v. allegato n. 3).

5. IDENTIFICAZIONE DEL DIRITTO REALE E DEL BENE (rif. Quesiti nn. 1 e 3)

Piena ed intera proprietà di appartamento sito in Palermo, Largo Ispica n. 3, piano primo, a sinistra salendo le scale; censito al C.F. al fg. 38, p.lla 2182 sub. 4.

Si precisa che il diritto reale e le relative quote indicati nell'atto di pignoramento, piena proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno, corrispondono a quelli in titolarità delle parti esegutate, *Sigg. ****Omissis**** e ****Omissis*****.

Si rappresenta, inoltre, che non sono state rilevate difformità formali dei dati di identificazione catastale, indicati sia nell'atto di pignoramento che nella nota di trascrizione dello stesso, rispetto a quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento.



5.1. DATI CATASTALI

L'immobile oggetto di pignoramento risulta iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di **Palermo** (v. allegato n. 4), come riportato di seguito:

Dati identificativi: Foglio **38**, particella **2182** sub. **4**.

Dati di classamento: Zona Cens. 2, Categoria A/4 (*Abitazioni di tipo popolare*), Classe 5, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale Totale: 85 m² Totale escluse aree scoperte: 82 m², Rendita € 176,63.

Indirizzo: Largo Ispica n. 3, piano: 1.

Intestatari - dati anagrafici:

1. ****Omissis**** (Proprietà per ½)

2. ****Omissis**** (Proprietà per ½ in regime di separazione dei beni)

Unità immobiliare dal 09/11/2015

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Situazione degli intestati dal 22/06/2012

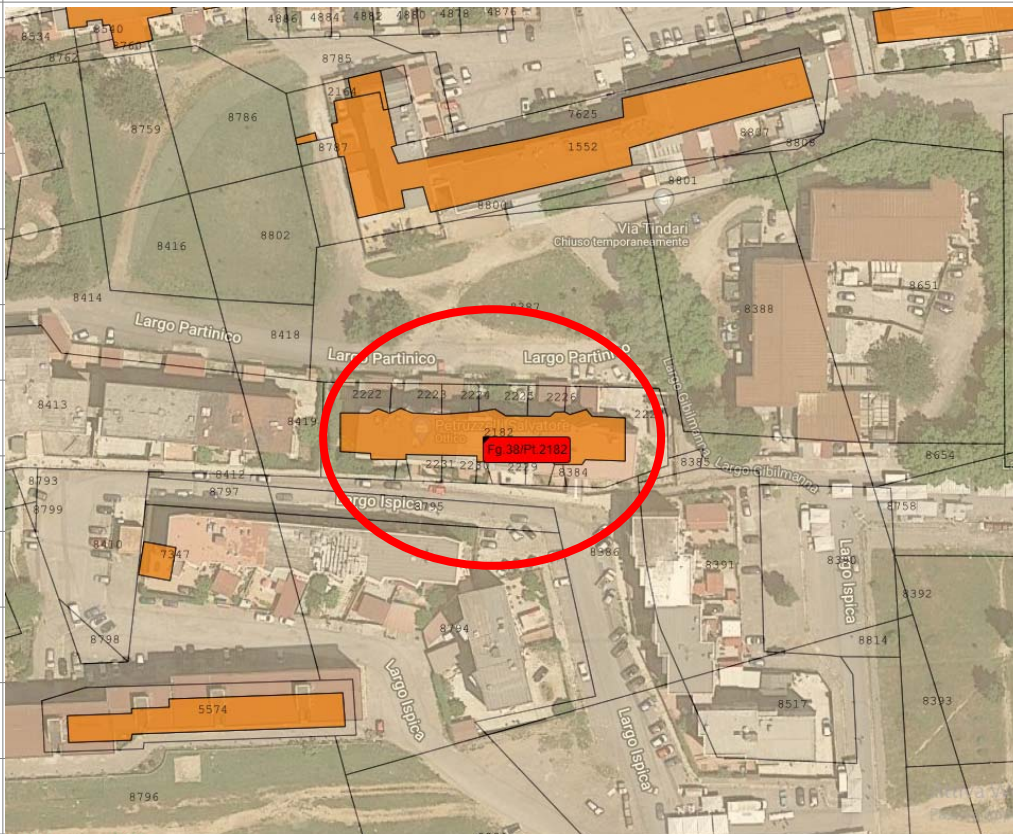
Dati derivanti da: Atto del 22/06/2012 Pubblico ufficiale: Crescimanno Leoluca Sede: Palermo (PA) Repertorio n.: 100713 - Compravendita ***- Succ. di ****Omissis**** (Den. n. 2305 - Vol. 9990 del 21/6/2012 e Succ. di ****Omissis**** (Den. n. 2304 - Vol. 9990 del 21/6/2012). Nota presentata con Modello Unico n. 23764.1/2012 Reparto PI di Palermo in atti dal 25/06/2012.

Si conferma la corrispondenza dei dati catastali sopra indicati con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione dello stesso.

E' stata riscontrata, inoltre, la corrispondenza del fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento, tra l'ortofoto e l'estratto di mappa cata-



stale, attraverso la consultazione della cartografia catastale – WMS (Web Map Service) che consente la visualizzazione integrata con altri dati territoriali (v. allegato n. 6).



Visualizzazione integrata tra ortofoto ed estratto di mappa catastale

5.2. CONFORMITA' DEI DATI CATASTALI E DELLA PLANIMETRIA ALLO STATO REALE DEI LUOGHI

Dall'esame della documentazione catastale sono state riscontrate le seguenti difformità:

– difformità relative alla planimetria catastale

la planimetria catastale attuale (v. allegato n. 7) non raffigura esattamente lo stato reale dei luoghi (v. allegato n. 8), per lo spostamento di alcuni tramezzi ed infissi interni e per la rimozione di una parte della tompagnatura dell'originaria lavanderia.



Per l'eliminazione delle suddette difformità presenti nella planimetria catastale, è necessario presentare presso l'Agenzia delle Entrate una denuncia di variazione, mediante procedura *Docfa*, il cui costo complessivo, stimato in € **600,00**, verrà detratto dal valore complessivo del lotto al successivo paragrafo 15.

5.3. CONFINI

Come si evince dalla planimetria dello stato reale dei luoghi (v. allegato n. 8), l'appartamento staggito confina a nord con area libera, ad est con vano scala e con appartamento complanare (p.lla 2182 sub. 3), a sud con Largo Ispica e ad ovest con appartamento complanare con accesso da Largo Ispica n. 4.

6. DESCRIZIONE COMPLESSIVA (rif. Quesito n. 2)

L'appartamento oggetto della presente relazione di consulenza è ubicato nel quartiere "Borgo Nuovo" del Comune di Palermo, in Largo Ispica n. 3, e fa parte di un edificio economico e popolare. Tale edificio, non dotato di ascensore, è costituito da un piano terra rialzato e tre piani elevati.

Oltrepassato il portone d'ingresso del civ. 3 di Largo Ispica, si perviene nel vano scala, che consente di raggiungere il bene oggetto di stima, ubicato al piano primo a sinistra salendo la scala.

L'appartamento, come si evince dalla planimetria dello stato reale dei luoghi redatta dallo scrivente (v. allegato n. 8), tenuto conto di alcune difformità presenti in quella catastale (v. allegato n. 7), è composto da: ingresso, soggiorno, cucina, due camere, w.c.-bagno, ripostiglio, corridoio di disimpegno e n. 2 balconi, di cui quello su retrospetto chiuso a veranda con struttura precaria



in alluminio e vetri.

Le caratteristiche di finitura e quelle impiantistiche dell'immobile (v. allegato n. 12) sono descritte secondo le voci di seguito elencate:

Pavimenti: tutti gli ambienti presentano pavimenti in marmo, ad eccezione della cucina e del w.c.-bagno pavimentate in ceramica;

Rivestimenti interni: le pareti di tutti gli ambienti sono intonacate e tinteggiate, ad eccezione di quelle del w.c.-bagno e della cucina, che risultano rivestite con piastrelle;

W.C.-bagno: è provvisto di n. 4 pezzi sanitari (lavabo, vaso, bidet e vasca) e di finestra apribile sulla veranda a sua volta chiusa con struttura in alluminio e vetri;

Infissi esterni: in alluminio e vetri camera con avvolgibili;

Infissi interni: in legno e vetri;

Impianto elettrico: sottotraccia con interruttori magnetotermici e differenziale, presumibilmente rispondente alla normativa vigente.

Impianto di produzione acqua calda sanitaria: con caldaia a gas.

L'abitazione, con altezza interna utile di 2,90 m, non è dotata di impianto di riscaldamento.

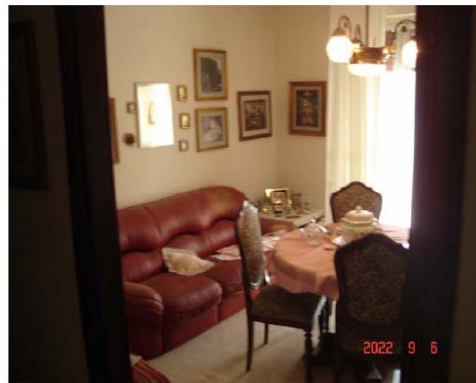
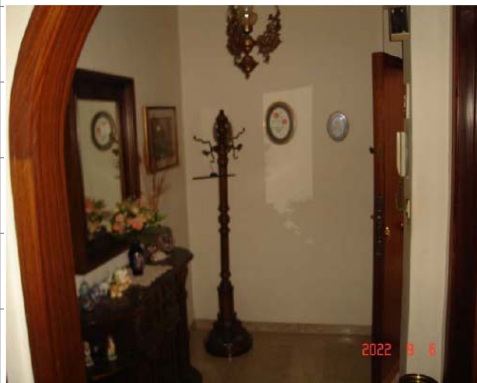
Complessivamente l'immobile presenta modeste caratteristiche di finitura e discrete condizioni di manutenzione – conservazione.

La **superficie commerciale lorda dell'appartamento**, calcolata al lordo dei muri perimetrali e di quelli interni, ivi incluso la superficie di balconi computata per il 30% e la superficie della veranda computata per il 50%, risulta pari a **86 m²**.

Si riportano di seguito alcune fotografie dell'unità immobiliare e la planime-

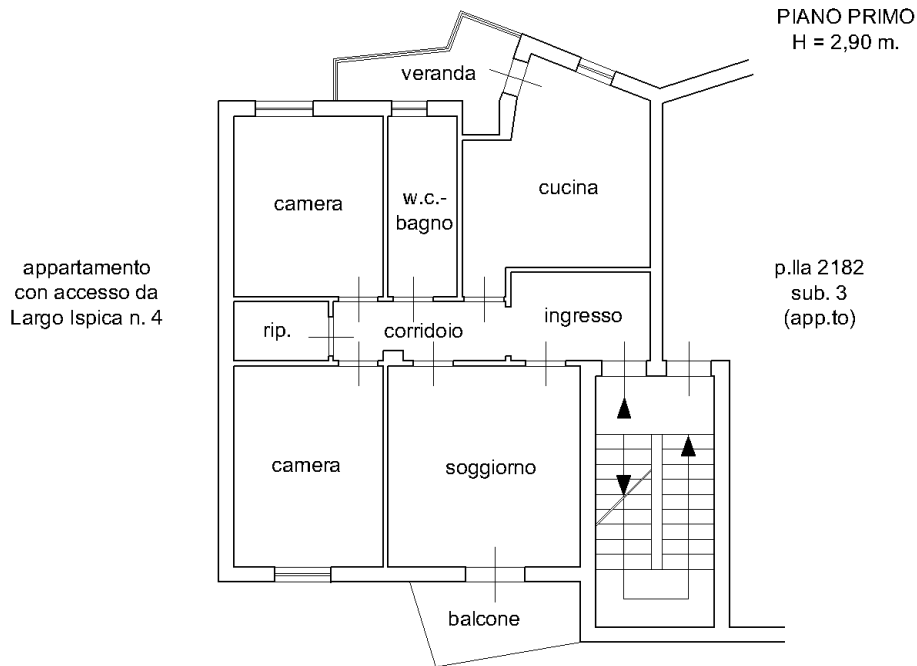


tria dello stato reale dei luoghi:





PLANIMETRIA STATO REALE DEI LUOGHI



LARGO ISPICA

7. SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO (rif. Quesito n. 4)

LOTTO UNICO: – Piena ed intera proprietà di **appartamento** sito in Palermo, Largo Ispica n. 3, piano primo, a sinistra salendo le scale; è composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, w.c.-bagno, ripostiglio, corridoio di disimpegno e n. 2 balconi, di cui quello su retrospetto chiuso a veranda con struttura precaria in alluminio e vetri, confina a nord con area libera, ad est con vano scala e con appartamento complanare (p.la 2182 sub. 3), a sud con Largo Ispica e ad ovest con appartamento complanare con accesso da Largo Ispica n. 4; è riportato nel C.F. del Comune di Palermo al fg. 38, p.la 2182 sub. 4; il descritto stato dei luoghi non corrisponde esattamente all'identificazione catastale per una diversa distribuzione degli spazi interni;



vi è attestazione di abitabilità Prot. 001-000552-USC/2023 del 13.01.2023, secondo cui l'edificio di Largo Ispica n. 3 è stato realizzato con il cantiere 11552 ed è munito di certificato di abitabilità in virtù del certificato prot. n. 8406/1 del 12.10.1987 rilasciato dal Sindaco Pro-tempore del Comune di Palermo, che consente l'abitabilità e/o l'agibilità di tutti gli immobili di proprietà ed in gestione dello IACP; lo stato dei luoghi non è regolare dal punto di vista urbanistico in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, alla chiusura a veranda con struttura precaria del balcone lato nord, nonché alla demolizione di parte della tompagnatura del prospetto lato nord e rimozione dell'infisso esterno della originaria lavanderia.

PREZZO BASE euro 67.000,00 (leggasi euro sessantasettemila/00).

8. TITOLARITA' E PROVENIENZE VENTENNALI (rif. Quesito n. 5)

L'appartamento in oggetto è pervenuto ai *Sigg. ****Omissis**** e ****Omissis*****, per le quote rispettivamente pignorate, in forza dei seguenti titoli:

- alla *Sig.ra ****Omissis*****: per successione in morte del proprio padre *****Omissis***** (Palermo, 18.08.1917) apertasi il 24.01.2001 (quota di 2/6) e per successione in morte della propria sorella *****Omissis***** (Palermo, 20.07.1956) apertasi il 27.09.2006 (quota di 1/6);

- al *Sig. ****Omissis***** (classe 1977): giusta atto di compravendita del 22.06.2012, Rep. n. 100.713 in Notaio Leoluca Crescimanno, trascritto il 25.06.2012 ai nn. 29448/23764, da potere del *Sig. ****Omissis***** (Palermo, 19.10.1948), cui la quota alienata era pervenuta in forza delle sopra ri-



chiamate successioni in morte di ****Omissis**** classe 1917 (quota di 2/6)

e ****Omissis**** (quota di 1/6).

Nel predetto atto (v. allegato n. 9) è possibile leggere:

“.....L'anno duemiladodici (2012) il giorno ventidue del mese di giugno (22.VI) in Palermo, nei locali della Succursale della Banca Sella S.p.A. siti in viale Lazio n. 37.

Innanzi a me Dottor Leoluca Crescimanno, Notaio in Palermo, con ufficio sito in via Salesio Balsamo n. 19, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile del Distretto di Palermo,

SONO PRESENTI I SIGNORI

*- ****OMISSIS****, residente a Palermo, Largo Ispica n. 3, la quale dichiara di intervenire al presente atto quale procuratrice speciale del signor ****OMISSIS****, residente a Palermo, Largo Balistreri Vincenzo n. 2, coniugato in regime di comunione legale dei beni, giusta procura speciale ai miei rogiti del giorno 22 giugno 2012, che in originale, previa lettura datane, al presente atto si allega sotto la lettera “A”, da una parte.*

E, dall'altra:

*- ****OMISSIS****, residente a Palermo, Largo Ispica n. 3, il quale dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni.*

Dichiarano le parti, rappresentato e presente, di essere parenti di primo grado in linea retta.

*Preliminarmente la signora ****OMISSIS****, dichiara che la procura come sopra conferitale è tutt'ora valida e non revocata.*

Detti comparenti, rappresentato e presente, della cui identità personale io notaio sono certo, in virtù del presente atto convengono e stipulano quanto



segue:

- il signor ****OMISSIS****, come sopra rappresentato, per la quota di 1/2 (un mezzo) indiviso, con ogni garanzia di legge anche per i casi di evizione e molestia, vende e trasferisce in favore del figlio signor ****OMISSIS****, che in compra accetta la quota indivisa pari ad 1/2 (un mezzo), stante la quota indivisa pari ad 1/2 (un mezzo) appartenersi alla signora ****OMISSIS****, residente a Palermo, Largo Ispica n. 3, del seguente immobile:

- appartamento sito in Palermo, Largo Ispica n. 3, ubicato al primo piano, di fronte a sinistra salendo, composto da sei vani catastali e precisamente: ingresso, corridoio, tre vani, cucina, wc. bagno, lavanderia e ripostiglio; confinante con detta via, con proprietà Lo Coco o suoi aventi causa e con proprietà Gescal o suoi aventi causa.

Trovasi riportata al C.U. del Comune di Palermo al foglio 38, mappale 2182 sub. 4, Largo Ispica n. 3, piano 1, z.c. 2, categoria A/4, cl. 5, vani 6 – R.C. Euro 176,63.....omissis.....”.

Al Sig. ****Omissis****, l'appartamento era pervenuto per averlo avuto assegnato in virtù dell'atto in Notaio Luigi Furitano del 04.05.1970, trascritto il 23.05.1970 ai nn. 16406/12768 da potere della Gestione Case per Lavoratori con sede in Roma.

9. REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA (rif. Quesito n. 6)

Nell'atto di compravendita del 22.06.2012, Rep. n. 100713 in Notaio Leoluca Crescimanno (v. allegato n. 9), è possibile leggere:

“...Ai sensi della vigente normativa urbanistica ed edilizia, la parte venditrice, come sopra rappresentata, consapevole delle conseguenze penali previste



dalla legge per le dichiarazioni mendaci, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, pubblicato sulla G.U.R.I. n. 42 del 20 febbraio 2001, dichiara che la costruzione dell'unità immobiliare oggetto del presente atto è stata iniziata anteriormente al giorno 1 settembre 1967 nel rispetto della normativa urbanistica allora vigente e che alla stessa non sono state successivamente apportate modifiche soggette a licenza o concessione edilizia.....omissis.....”

Da ricerche eseguite presso lo IACP di Palermo e, precisamente, dall'attestato di abitabilità Prot. 001-0000552-USC/2023 del 13.01.2023 (v. allegato n. 10), trasmesso allo scrivente, è stato riscontrato che l'edificio di Largo Ispica n. 3, che fa parte del cantiere 11552, è munito di certificato di abitabilità in virtù del certificato prot. n. 8406/1 del 12.10.1987 rilasciato dal Sindaco Pro-tempore del Comune di Palermo, che consente l'abitabilità e/o l'agibilità di tutti gli immobili di proprietà ed in gestione dello IACP.

Dal raffronto, per l'appartamento staggito, della planimetria dello stato reale dei luoghi rilevato dallo scrivente (v. allegato n. 8), con la planimetria catastale (v. allegato n. 7) sono state riscontrate le seguenti difformità:

a) diversa distribuzione degli spazi interni

Trattandosi di interventi di “manutenzione straordinaria” di cui all'art. 3, comma 2, lettera a) della L.R.S. 10.08.2016, n. 16, la normativa prevede che l'interessato trasmetta all'amministrazione comunale l'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio dei lavori asseverata da un tecnico abilitato (CILA).

Atteso che gli interventi suddetti non sono stati comunicati prima della loro realizzazione, per la regolarizzazione degli stessi occorre provvede-



re alla comunicazione tardiva per lavori già eseguiti (CILA tardiva, art.

3, comma 5), i cui costi, comprensivi di sanzione, diritti di istruttoria, com-

pensi tecnici e spese accessorie, si stimano in € **2.500,00**;

b) chiusura a veranda con struttura precaria del balcone lato nord

Tale intervento, eseguito in assenza di comunicazione, ha comportato

una violazione urbanistica che può essere regolarizzata, ai sensi dell'art.

20 c. 3 della L.R. n. 4 del 16.04.03, mediante comunicazione accompa-

gnata da una relazione asseverata da un tecnico abilitato e previo paga-

mento dell'oblazione nella misura di € 25,00/mq e, pertanto, si prevede

un costo, comprensivo di oblazione, diritti di istruttoria, compensi tecnici e

spese accessorie, quantificabile in € **1.500,00**;

**c) demolizione di parte della tompagnatura del prospetto lato nord e rimo-
zione dell'infixo esterno della originaria lavanderia:**

Trattasi di difformità ascrivibili a modifiche dei prospetti e, pertanto, ad

interventi di "ristrutturazione edilizia" (art. 5, lettera c, della L.R.S.

16/2016, art. 10 D.P.R. 380/2001), assoggettati al rilascio del permesso

di costruire. In relazione alla tipologia dell'abuso in esame, si deve pro-

cedere nei modi di seguito esposti:

c.1) La regolarizzazione della suddette difformità è subordinata al rila-

scio del permesso di costruire in sanatoria (PDCS) ai sensi dell'art.

36 "Accertamento di conformità" del D.P.R. 380/2001, per il quale

è necessaria la dichiarazione di assenso da parte del condominio, at-

teso che le modifiche del prospetto hanno incidenza sull'aspetto

esteriore e sul decoro dello stabile.

Trattandosi di interventi che non comportano aumento di volume,



gli oneri di urbanizzazione non sono dovuti.

Il rilascio del PDCS prevede il pagamento del contributo sul costo di costruzione, a cui vanno aggiunti i costi per compensi tecnici, diritti e spese accessorie, per un importo complessivo che si può quantificare in circa € 2.000,00;

c.2) In alternativa, nell'ipotesi di diniego da parte del condominio, deve procedersi alla rimessione in pristino in conformità con il titolo abilitativo edilizio, da effettuarsi, nel caso di specie, mediante la ricostruzione delle originarie aperture come previsto dal progetto assentito, previa presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) ai sensi dell'art. 10 della L.R. 16/2016 di recepimento dell'art. 22 del D.P.R. n. 380/2001.

I costi del procedimento e delle opere da eseguire per il ripristino dell'apertura preesistente (opere edili, compensi tecnici, diritti e spese accessorie) si stimano in circa € 2.000,00;

Pertanto, per le suddette difformità urbanistico-edilizie, si prevede un costo complessivo, comprensivo di spese tecniche, pari ad € 6.000,00, che sarà detratto dal valore dell'immobile staggito al successivo paragrafo 15.

Infine, si prevede per la redazione dell'**Attestato di Prestazione Energetica (APE)** per l'unità immobiliare in oggetto, un costo di € 300,00, che verrà detratto anch'esso dal valore complessivo del lotto al successivo paragrafo 15.

10. STATO DI POSSESSO (rif. Quesito n. 7)

Attualmente l'appartamento staggito è occupato da una delle parti esegutate, *Sig.ra ****Omissis*****, che vi abita da sola.



11. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (rif. Quesito n. 8)

11.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

11.1.1. Domande Giudiziali: **Nessuna.**

11.1.2. Atti di asservimento urbanistici e cessione di cubatura: **Nessuno.**

11.1.3. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale al coniuge: **Nessuna.**

11.1.4. Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *prop-terrem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: **Nessuno.**

11.1.5. Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: **Nessuno.**

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

11.2.1. Iscrizioni ipotecarie:

– Ipoteca volontaria di € 108.758,00 iscritta il 25.06.2012 ai nn. 29449/2537 – Conservatoria RR.II. di Palermo, a favore della *Banca Sella S.p.A.* e contro ******Omissis****** e ******Omissis******, derivante da concessione a garanzia di mutuo del 22.06.2012, rep. n. 100.714 in Notaio Leoluca Crescimanno, gravante sulla piena ed intera proprietà dell'immobile di che trattasi.

11.2.2. Pignoramenti:

– Pignoramento del 04.05.2018 trascritto in data 21.05.2018 ai nn. 18977/1452 – Conservatoria RR.II. di Palermo, a favore di *Banca Sella S.p.A.* e contro ******Omissis****** e ******Omissis******, gravante



sulla piena ed intera proprietà dell'immobile di che trattasi.

11.2.3. Altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi;

ecc.):

– Nessuna.

11.2.4. Difformità urbanistico-edilizie:

a) diversa distribuzione degli spazi interni;

b) chiusura a veranda con struttura precaria di una porzione del balcone lato nord;

c) demolizione di parte della tompagnatura del prospetto lato nord e rimozione dell'infilso esterno della originaria lavanderia;

Come descritto al paragrafo 9 la difformità di cui al p.to a) risulta regolarizzabile mediante comunicazione tardiva per lavori già eseguiti (CILA tardiva, art. 3, comma 5); mentre la difformità di cui al p.to b) risulta regolarizzabile mediante presentazione al comune di una comunicazione accompagnata da una relazione asseverata da un tecnico abilitato e previo pagamento dell'oblazione nella misura di € 25,00/mq; infine, la regolarizzazione delle difformità di cui al p.to c) è subordinata al rilascio del permesso di costruire in sanatoria (PDCS) ai sensi dell'art. 36 "Accertamento di conformità" del D.P.R. 380/2001, per il quale è necessaria la dichiarazione di assenso da parte del condominio ed in caso di diniego deve procedersi alla rimessione in pristino.

Si prevede, pertanto, un costo complessivo, comprensivo di spese tecniche, pari ad € 6.000,00, che verrà detratto dal valore complessivo del lotto al successivo paragrafo 15.

11.2.5. Difformità catastali:



– difformità relative alla planimetria catastale:

Per l'eliminazione delle suddette difformità presenti nella planimetria catastale, è necessario presentare presso l'Agenzia delle Entrate una denuncia di variazione, mediante procedura *Docfa*, il cui costo complessivo, stimato in € 600,00 verrà detratto dal valore complessivo del lotto al successivo paragrafo 15.

12. VERIFICA INSISTENZA SU SUOLO DEMANIALE (rif. Quesito n. 9)

Non è stata rilevata l'insistenza del bene staggito su suolo demaniale.

13. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO (rif. Quesito n. 10)

Non è stata rilevata l'esistenza di servitù, censo, livello ed usi civici gravanti sul bene pignorato.

14. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE (rif. Quesito n. 11)

Come si evince dal verbale di accesso del custode giudiziario del 07.09.2022, la parte esecutata ha dichiarato che non è stato nominato alcun amministratore condominiale.

15. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO (rif. Quesito n. 12)

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile è



stato adottato il metodo comunemente detto “sintetico-comparativo” basato

sulla comparazione con immobili, aventi caratteristiche intrinseche ed estrin-

seche similari a quello in oggetto e dei quali siano noti i prezzi di mercato.

Occorre precisare che per caratteristiche intrinseche si intendono quelle pro-

prie del fabbricato (esposizione, panoramicità, tipologia, età, grado di rifinitu-

ra, stato di conservazione e manutenzione, dimensione dei vani, etc.), mentre

per caratteristiche estrinseche di un immobile si intendono tutte quelle condi-

zioni esterne che possono rendere più o meno appetibile il bene (collegamen-

to viario, presenza di uffici, scuole, asili, servizi pubblici, zona popolare o

residenziale etc.).

Come parametro di raffronto si è ritenuto opportuno scegliere il *metro qua-*

drato di superficie lorda commerciale.

Per la ricerca dei prezzi di mercato di immobili consimili, per ubicazione e

tipologia, è stato utilizzato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con

l'ausilio dei dati aggiornati al **2° semestre 2022** pubblicati sul sito

dell'Agenzia delle Entrate.

L'Osservatorio è una banca dati del mercato immobiliare di tutti i Comuni

d'Italia, basata sulla suddivisione del territorio comunale in zone omogenee

che esprimono livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche

comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.).

Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con rife-

ramento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (re-

sidenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori mi-

nimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e, pertanto, vengono esclusi quelle

quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comun-



que presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.

Viene rilevato lo stato conservativo prevalente (tra ottimo, normale e scadente) nel quale può trovarsi più frequentemente un'unità immobiliare all'interno di una zona OMI.

Per le indagini di mercato effettuate al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del lotto, è stata utilizzata la Fascia/Zona "Suburbana/Cruillas - Brunelleschi - Trabucco - Cep - Borgo Nuovo - Mango", la destinazione residenziale e la tipologia relativa ad abitazioni di tipo economico, per la quale lo stato conservativo prevalente risulta quello normale, ottenendo così una valutazione che oscilla da un minimo di **850,00 €/m²** ad un massimo di **1.100,00 €/m²** (v. allegato n. 11).

Sulla scorta del sopralluogo effettuato ed alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile oggetto di stima, del grado di rifiniture, della zona in cui esso è ubicato, nonché dei margini di oscillazione delle quotazioni in €/mq relative ad immobili consimili a quello in esame, si ritiene congruo fissare il prezzo unitario in **1.000,00 €/m²**.

Superficie commerciale lorda = 86,00 m²

Prezzo unitario = 1.000,00 €/m²

V = 86,00 m² x € 1.000,00 €/m² = € 86.000,00

A tale importo si applicano i seguenti adeguamenti e correzioni:

- detrazione dei costi per la regolarizzazione urbanistica: € 6.000,00;
- detrazione dei costi per la regolarizzazione catastale: € 600,00;
- detrazione dei costi per la redazione dell'APE: € 300,00;



– detrazione delle spese condominiali insolute: € 0,00;

e, quindi, complessivamente la detrazione di:

€ 6.000,00 + € 600,00 + € 300,00 = € 6.900,00

Per cui si ottiene: **€ 86.000,00 - € 6.900,00 = € 79.100,00**

A quest'ultimo importo si applica una **riduzione del 15%** tenuto conto della assenza della garanzia per vizi nella vendita forzata (art. 2922 c.c.) e, più in generale, delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile e, quindi, per: **€ 11.865,00;**

Per cui si propone il seguente prezzo a base d'asta del lotto:

€ 79.100,00 - € 11.865,00 = € 67.235,00 \cong € 67.000,00

(leggasi euro sessantasettemila/00)

16. RIEPILOGO

Piena ed intera proprietà di appartamento sito in Palermo, Largo Ispica n. 3, piano primo, a sinistra salendo le scale; censito al C.F. al fg. 38, p.lla 2182 sub. 4.

Superficie commerciale lorda = 86,00 m²

Prezzo a base d'asta del lotto = € 67.000,00

Palermo, li 22.05.2023

L'Esperto Stimatore

Ing. Massimiliano Gibilaro

