

**TRIBUNALE DI PALERMO**  
**VI SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**G.E.: Dott.ssa MARIA CRISTINA LA BARBERA**

**R.G.E. n. 329/2022**

████████████████████  
contro  
████████████████████

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 02-04-2024

**PERIZIA DI STIMA**

**LOTTO UNICO**

*Piena proprietà di **appartamento per civile abitazione** con difformità distributive interne da regolarizzare, sito a Palermo nella via Paolo Orsi n. 3, piano 5°, scala A, interno 16, censito al **fg. 75, p.lla 286 sub 16**, z.c. 2, categ. A/2, cl. 6, cons. vani 6, sup. cat. tot. 133 mq, sup. cat. tot. escluse aree scoperte 125 mq, rendita € 387,34 del N.C.E.U. del Comune di Palermo; composto da: soggiorno, cucina/pranzo, corridoio/disimpegno, due camere da letto, servizio igienico con vasca e doccia, ripostiglio e lavanderia, oltre due balconi prospicienti sulla via Paolo Orsi; confinante con pianerottolo/vano scala condominiale, con via Paolo Orsi e con altri appartamenti complanari della medesima scala "A" (subb. 15 e 17).*



**PREMESSA**

Il sottoscritto Arch. Pietro Riolo iscritto al n. 4829 dell'Albo degli Architetti della provincia di Palermo - nominato Esperto stimatore con decreto del 21-23/06/2023 nell'ambito del procedimento di esecuzione immobiliare R.G.E. n. 329/2022 promosso dinanzi al Tribunale di Palermo da [REDACTED] contro [REDACTED] - accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito con la sottoscrizione digitale ed il deposito telematico del verbale ex art. 569 comma 1° c.p.c., si impegna a rispondere ai seguenti quesiti:

**Quesito n. 1:** *identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento;*

**Quesito n. 2:** *elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto;*

**Quesito n. 3:** *procedere alla identificazione catastale del bene pignorato;*

**Quesito n. 4:** *procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;*

**Quesito n. 5:** *procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;*

**Quesito n. 6:** *verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio e urbanistico;*

**Quesito n. 7:** *indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile;*

**Quesito n. 8:** *specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;*

**Quesito n. 9:** *verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale;*

**Quesito n. 10:** *verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;*

**Quesito n. 11:** *fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;*

**Quesito n. 12:** *procedere alla valutazione dei beni;*

**Quesito n. 13:** *procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.*

Pertanto,

- esaminati preliminarmente gli atti del procedimento, verificata la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c presentata dal creditore procedente e depositato in data 13/09/2023, il modulo di controllo ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c;
- verificato lo stato civile ed il regime patrimoniale dell'esecutata al momento dell'acquisto del bene pignorato attraverso l'estratto per riassunto degli atti di matrimonio acquisito in data 09/11/2023;
- eseguiti gli accertamenti tecnico-catastali presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Palermo - Settore Territorio ed acquisita la relativa documentazione;
- effettuato in data 10/10/2023 l'accesso all'immobile pignorato alla presenza [REDACTED] delegata dal Custode nominato e del marito dell'esecutata [REDACTED];
- eseguito il rilievo metrico e fotografico dell'immobile e verificata la rispondenza con i dati identificativi e le planimetrie catastali acquisite;
- eseguiti gli accertamenti sulla regolarità urbanistico-edilizia del bene pignorato presso lo Sportello Autonomo Concessioni Edilizie del Comune di Palermo giusta istanza di accesso agli atti prot.



- 24822 del 10/01/2024 ed acquisita copia della documentazione edilizia reperita dall'Ufficio;
- verificata la destinazione urbanistica della particella che identifica il fabbricato entro cui ricade l'immobile pignorato, attraverso la consultazione delle tavole del PRG vigente;
  - verificato l'attuale stato di possesso e la titolarità dell'immobile in capo all'esecutata attraverso l'esame della relazione notarile in atti e l'acquisizione del titolo di provenienza;
  - acquisite le informazioni in ordine alla gestione condominiale dell'immobile pignorato da parte dell'Amministratore pro-tempore del Condominio di via Paolo Orsi n. 3;
  - eseguita in data 10/01/2024 ispezione ipotecaria sull'immobile ad aggiornamento di quella di cui alla relazione notarile in atti;

avendo, dunque, svolto tutti gli accertamenti necessari all'espletamento dell'incarico conferito, si redige la presente relazione di stima così composta:

### **1. RISPOSTA AI QUESITI**

### **2. SCHEDA RIEPILOGATIVA**

### **3. CONCLUSIONI**

#### **ALLEGATI**

#### **Allegato A. Documentazione fotografica**

#### **Allegato B. Documentazione catastale**

B.1 - Planimetria catastale dell'immobile del 28/08/1973 (ultima in atti)

B.2 - Visura storica dell'immobile fg. 75 p.la 286 sub 16 N.C.E.U.

B.4 - Estratto foglio di mappa fg. 75

B.5 - Visura storica N.C.T. fg. 75 p.la 286

#### **Allegato C. Elaborati grafici**

C.1 - Stato di fatto dell'immobile

C.2 - Grafico comparativo stato di fatto - planimetria catastale

C.3 - Grafico comparativo stato di fatto – planimetria progetto variante del 09/04/1973

C.4 - Sovrapposizione foto satellitare - mappa catastale

C.5 - Superficie commerciale dell'immobile

#### **Allegato D. Documentazione urbanistico-edilizia**

D.1 – Licenza edilizia n.231 del 13/04/1972

D.2 – Licenza edilizia n. 565 del 26/06/1973

D.3 - Pratica abitabilità prot. n. 12549 del 28/09/1973

#### **Allegato E. Titolo di proprietà dell'immobile**

#### **Allegato F. Ispezione ipotecaria sull'immobile del 10/01/2024**

#### **Allegato G. Documentazione gestione condominiale dell'immobile**

#### **Allegato H. Documentazione a supporto della stima immobiliare**

#### **Allegato I. Estratto per riassunto atti di matrimonio dell'esecutata**



## 1. RISPOSTA AI QUESITI

Si provvede di seguito a fornire risposta separata a ciascuno dei quesiti demandati dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 21-23/06/2023.

### QUESITO N. 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Oggetto di esecuzione, così come risultante dall'atto di pignoramento immobiliare del 25/07/2022 e dalla relativa nota di trascrizione del 19/09/2022 ai nn. 44642/35549, è il diritto di piena proprietà di titolarità della sig.ra [REDACTED] del bene immobile così di seguito descritto: *“Piena proprietà (1/1) di abitazione sita nel Comune di Palermo, via Paolo Orsi n. 3, interno 16, scala A, posta al piano quinto di sei vani catastali e censita al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 75, particella 286, sub 16, z.c. 2, Cat. A/2, Classe 6, vani 6, superficie catastale tot. Mq 133, R.C. euro 387,34.”*

Dalle verifiche catastali condotte presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Palermo – Settore Territorio e dall'esame della documentazione acquisita, con specifico riferimento alle visure storiche (cfr. **All. B**), si ricava che l'immobile è effettivamente identificato al foglio 75 del Catasto Fabbricati del Comune di Palermo con la p.lla 286 sub 16 (z.c. 2, categ. A/2, cl. 6, consist. 6 vani, sup. catastale totale 133 mq, sup. catastale escluse aree scoperte 125 mq, rendita € 387,34) in testa all'esecutata per la piena proprietà in regime di separazione dei beni. **Pertanto i dati catastali identificativi dell'immobile** (comune censuario, foglio di mappa, p.lla e sub) **riportati nell'atto di pignoramento sono rispondenti alle risultanze degli accertamenti eseguiti ed idonei all'esatta ed univoca individuazione del bene.** Inoltre, avendo accertato che il bene è effettivamente pervenuto a [REDACTED] per la quota di 1/1 giusta atto di compravendita del 28/02/2019 in Notar Roberto Indovina di Lercara Friddi, rep. n. 2740/1985, trascritto a Palermo il 08/03/2019 ai nn. 9612/7159 da potere di [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] (cfr. **All. E**) e che alla data dell'acquisto – come verificato dall'estratto per riassunto atti di matrimonio acquisito in data 09/11/2023 (cfr. **All. I**) – l'esecutata era coniugata in regime patrimoniale di separazione legale dei beni, si può concludere che **il diritto reale pignorato corrisponde a quello di sua effettiva titolarità in forza del sopra citato titolo di provenienza.**



Foto satellitare



Sovrapposizione mappa catastale/foto satellitare

Ai fini della completa individuazione del bene si è provveduto, infine, ad acquisire lo stralcio del foglio di mappa 75 del Comune di Palermo in cui ricade il mappale 286 che identifica al Catasto Terreni il fabbricato entro cui ricade l'unità immobiliare oggetto di pignoramento e ad effettuarne la sovrapposizione con la foto satellitare mediante l'applicazione STIMATRIX® forMaps (cfr. **All. C.4**).

Con riferimento, poi, alla verifica di conformità della planimetria catastale con la situazione di fatto dell'immobile pignorato, si rimanda a quanto successivamente rassegnato in risposta al quesito n. 3.

\*\*\*\*\*

In risposta al presente quesito si procede, infine, alla formazione dell'unico lotto di vendita così composto:

### **LOTTO UNICO**

*Piena proprietà di **appartamento per civile abitazione** con difformità distributive interne da regolarizzare, sito a Palermo nella via Paolo Orsi n. 3, piano 5°, scala A, interno 16, censito al **fg. 75, p.lla 286 sub 16**, z.c. 2, categ. A/2, cl. 6, cons. vani 6, sup. cat. tot. 133 mq, sup. cat. tot. escluse aree scoperte 125 mq, rendita € 387,34 del N.C.E.U. del Comune di Palermo; composto da: soggiorno, cucina/pranzo, corridoio/disimpegno, due camere da letto, servizio igienico con vasca e doccia, ripostiglio e lavanderia, oltre due balconi prospicienti sulla via Paolo Orsi; confinante con pianerottolo/vano scala condominiale, con via Paolo Orsi e con altri appartamenti complanari della medesima scala "A" (subb. 15 e 17).*

### **QUESITO N. 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO**

L'immobile costituente il lotto è un appartamento per civile abitazione facente parte del fabbricato condominiale sito a Palermo con ingresso al civico n. 3 della via Paolo Orsi, ricadente in una zona periferica del contesto urbano compresa nell'ambito del quartiere Oreto-Stazione.

La zona, a prevalente destinazione residenziale, è dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed è munita di attività commerciali e servizi connessi alla residenza.

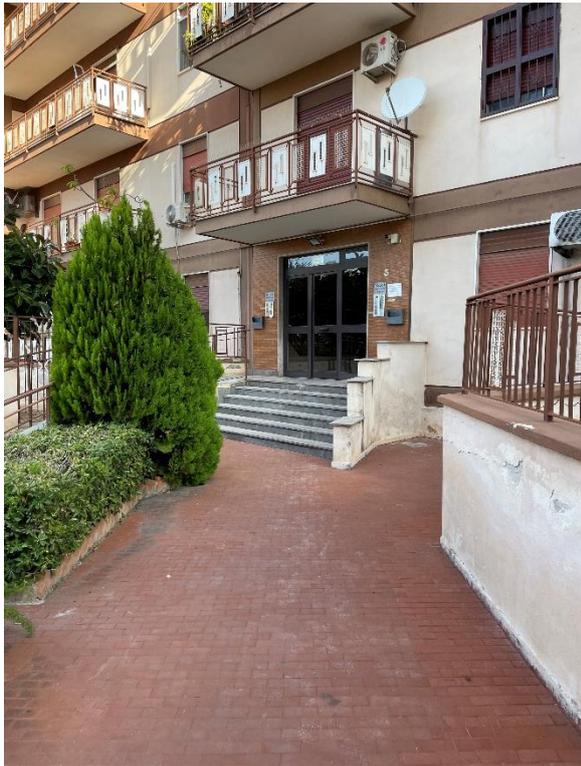


Prospetto dell'edificio su via Paolo Orsi



Prospetto dell'edificio dalla via Giuseppe Paratore





Ingresso dell'edificio



Androne/portineria condominiale



Vano scala "A"



Ascensore

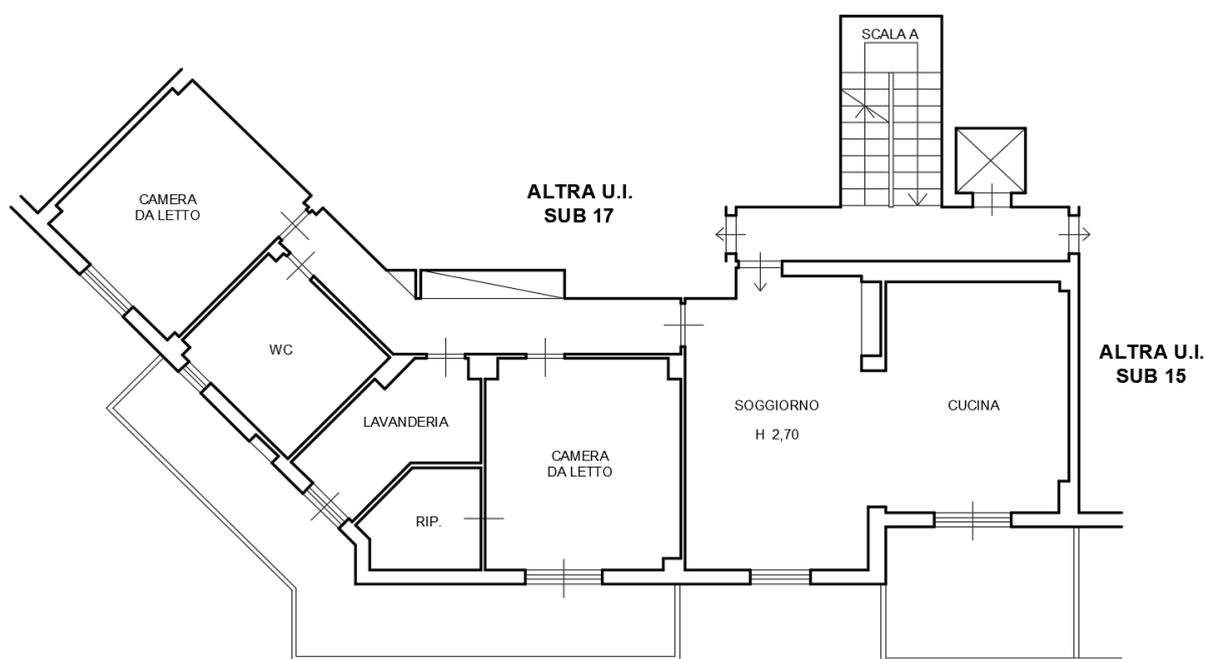
L'ingresso dell'edificio al piano terra avviene dal civ. n. 3 della via Paolo Orsi, attraverso un vialetto pedonale munito di rampa inclinata e n.6 gradini che consentono di raggiungere il piano rialzato della portineria. È inoltre presente un ingresso carrabile dalla via Oreto che conduce all'area scoperta condominiale ubicata sul retro del corpo di fabbrica, adibita a parcheggio d'uso comune che tuttavia non è sufficiente a coprire le esigenze di tutti i condomini.



L'androne/portineria disimpegna i due corpi scala muniti di ascensore (scala "A" e "B"). L'unità in esame è ubicata al 5° piano (interno 16) della scala "A"; confina con pianerottolo e vano scala condominiale, con la via Paolo Orsi e con altri appartamenti complanari della medesima scala "A" censiti con i subb. 15 e 17.

L'appartamento si estende per una superficie coperta lorda di 125 mq in c.t., per una superficie interna netta utile di ca. 107 mq ed è composto da quattro vani principali oltre servizi, accessori e pertinenze esterne così distribuiti (cfr. **All. C.1**): ingresso su unico ambiente destinato a soggiorno con annessa cucina/pranzo, corridoio/disimpegno con armadio a muro, lavanderia, servizio igienico dotato sia di vasca che di doccia, due camere da letto e ripostiglio/spogliatoio (relativamente a quest'ultimo non si è individuata con precisione la posizione della porta d'ingresso dall'interno della camera da letto in quanto presumibilmente nascosta dietro l'armadio o provvisoriamente tamponata).

STATO DI FATTO

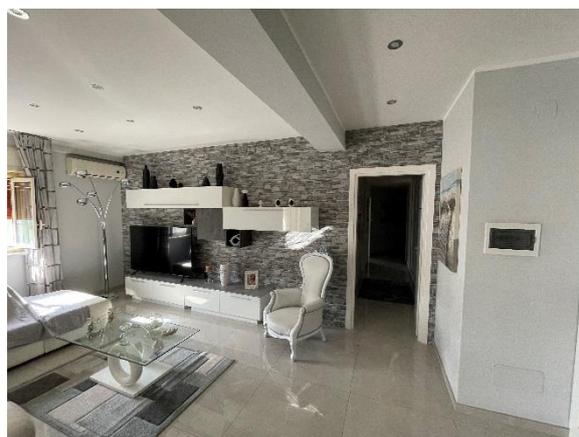


VIA PAOLO ORSI

Allegato C.1 – Stato di fatto dell'immobile



Soggiorno





Cucina



Corridoio disimpegno

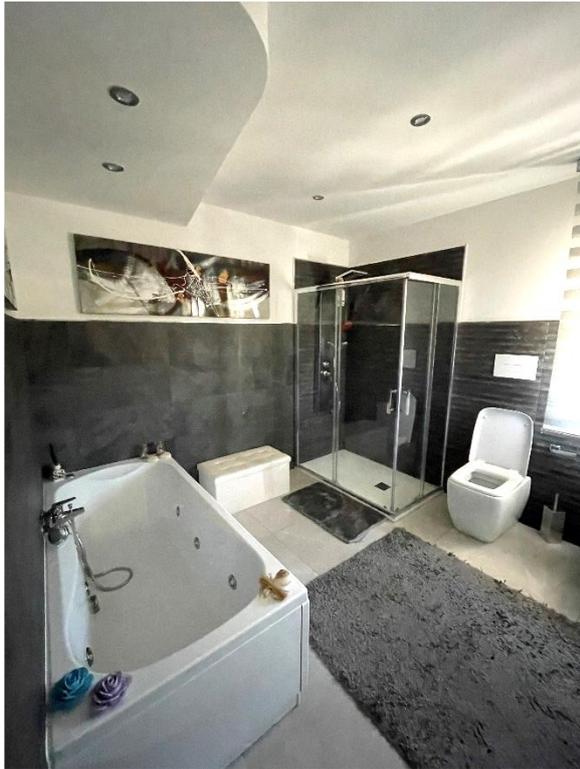


Camera da letto 1

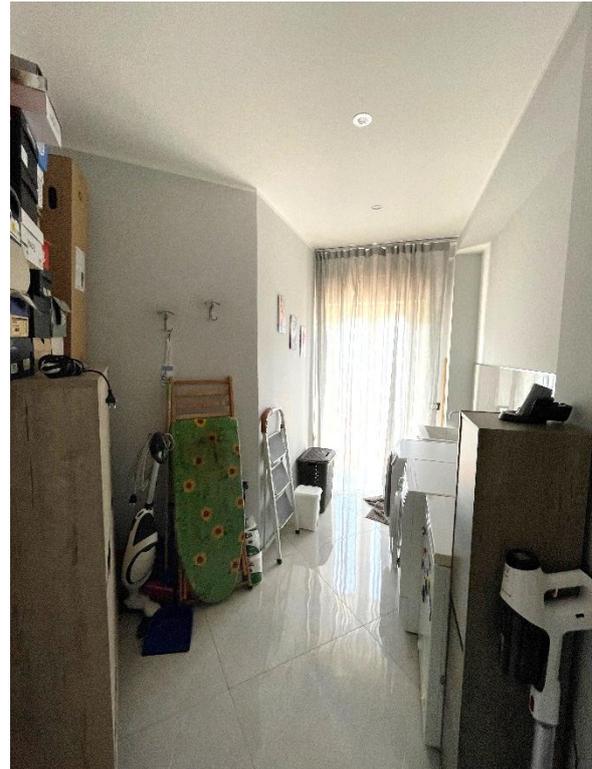


Camera da letto 2





Servizio igienico



Lavanderia

L'appartamento è, altresì, dotato di due balconi prospicienti sulla via Paolo Orsi che si estendono complessivamente per una superficie di circa 30 mq, uno con accesso dalla cucina e l'altro con accesso dalla camera da letto e dalla lavanderia.



Balcone 1





Balcone 2

Il fabbricato all'esterno versa complessivamente in condizioni di conservazione "normali" mentre l'unità immobiliare al suo interno è interamente ristrutturata e presenta finiture di buon livello qualitativo. Si descrivono di seguito le principali caratteristiche costruttive, edilizie, impiantistiche e di finitura sia dell'edificio che della singola unità pignorata.

#### Componenti edilizie

La struttura portante del fabbricato è di tipo intelaiata in c.a.; solai latero-cementizi, muratura di tamponamento con finitura ad intonaco civile; balconi aggettanti con parapetti in ferro; copertura non praticabile.

Struttura edificio	Tipologia/Materiali: <b>struttura intelaiata in c.a. e solai latero-cementizi;</b>
Copertura edificio	Tipologia: <b>tetto non praticabile;</b>
Balconi/terrazzi	Tipologia/Materiali: <b>balconi aggettanti; Parapetto: ferro;</b>
Pareti esterne	Materiale: <b>finitura ad intonaco civile.</b>

#### Opere di finitura interna

Le finiture interne dell'abitazione sono di discreto livello qualitativo: pavimento in ceramica nei disimpegno ed in tutti i vani principali, pavimenti e rivestimenti ceramici nei bagni e in cucina, pareti interne finite a gesso e tinteggiate ad idropittura, nicchie e controsoffitti in cartongesso con faretto da incasso, porte interne in legno laccato di colore bianco, infissi esterni in alluminio con vetro camera e serrande in pvc.

Infissi esterni	Tipologia: <b>battente ad anta singola/doppia;</b> Materiale: <b>alluminio;</b> Vetro camera: <b>si;</b> Protezione: <b>serrande;</b> Materiale: <b>pvc;</b>
Infissi interni	Tipologia: <b>battente;</b> Materiale: <b>legno laccato;</b>



Pavimenti/rivestimenti Materiale: **ceramiche**; Formati: **vari**;  
 Pareti interne Materiale/finitura: **intonaco civile e idropittura.**

#### Impianti tecnologici

Relativamente agli impianti tecnologici esistenti non si sono reperite le dichiarazioni di conformità ai sensi della normativa vigente in materia di sicurezza impiantistica (D.M. n. 37/2008 e ss.mm.ii.).

L'immobile è provvisto di impianto elettrico, tv e citofonico, di impianto idrico con distribuzione a collettore ed igienico-sanitario, tutti realizzati sottotraccia; non è dotato di impianto di riscaldamento, ma soltanto di boiler per la produzione dell'acqua calda sanitaria.

Elettrico Tipologia: **sottotraccia**; Epoca realizzazione: **non specificato**; Dichiarazione di conformità: **non reperita**;  
 Idrico Tipologia: **sottotraccia**; Epoca realizzazione: **non specificato**; Dichiarazione di conformità: **non reperita**;  
 Termico Presenza: **no**

#### Prestazione energetica

È stato rinvenuto in allegato all'atto di compravendita del 28/02/2019 l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) relativo all'immobile in esame trasmesso al Catasto Energetico dei Fabbricati della Regione Sicilia in data 27/02/2019 cod. identificativo n. 575990 con validità fino al 31/12/2020. L'attestato risulta scaduto e, pertanto, l'immobile dovrà essere dotato di nuovo A.P.E. per la cui redazione si stima un costo presuntivo di **€ 250,00** che andrà detratto dal valore commerciale del bene.

#### **QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO**

Eseguiti gli accertamenti tecnico-catastali presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Palermo – Settore Territorio, acquisita ed esaminata la relativa documentazione, si riportano i dati catastali attuali e storici dell'immobile al Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Palermo (cfr. **All. B**).

#### **CATASTO FABBRICATI - Foglio 75, particella 286, subalterno 16**

Comune di Palermo, via Paolo Orsi n. 3, scala A, interno 16, piano 5°, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 6, consistenza 6 vani, sup. catastale totale 133 mq, sup. catastale totale escluse aree scoperte 125 mq, rendita € 387,34;

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/12/2014 Pratica n. PA0383921 in atti dal 01/12/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 162802.1/2014);  
 VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;  
 Impianto meccanografico del 30/06/1987.



- Intestazione dal 28/02/2019: [REDACTED], nata a [REDACTED], C.F. [REDACTED], Proprietà 1/1 regime separazione dei beni.  
 Dati derivanti da Atto del 28/02/2019 Pubblico ufficiale INDOVINA ROBERTO Sede Lercara Friddi (PA) Rep. 2740 -COMPRAVENDITA Nota presentata Mod. Unico n.7159.1/19 Reparto PI PALERMO in atti dal 08/03/2019
- 
- Intestazione dal 23/03/2004: [REDACTED] nata a [REDACTED], C.F. [REDACTED], Proprietà 1/2 fino al 28/02/2019;  
 [REDACTED] nata a [REDACTED], C.F. [REDACTED], Proprietà 1/2 fino al 28/02/2019;  
 Dati derivanti da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 23/03/2004 - UR Sede PALERMO (PA) Registrazione Volume 263 n. 32 registrato in data 09/03/2005 - SUCC. DI [REDACTED] Voltura n. 6828.1/2005 - Pratica n. PA0067740 in atti dal 23/03/2005
- 
- Intestaz. ante Imp. meccan.: [REDACTED] nata a [REDACTED] C.F. [REDACTED], Proprietà 4/6 fino al 23/03/2004  
 [REDACTED] nata a [REDACTED], C.F. [REDACTED], Proprietà 1/6 fino al 23/03/2004,  
 [REDACTED] nata a [REDACTED], C.F. [REDACTED], Proprietà 1/6 fino al 23/03/2004  
 Dati derivanti da: RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 07/05/1978 - DOM. VOLT.N.12307/79 (IST.29539/05) Voltura n. 4643.1/2005 - Pratica n. PA0051461 in atti dal 22/02/2005
- 
- Intestaz. ante Imp. meccan.: Alfab. assente, C.F. 00167176726, Proprietà 1/4 fino al 07/05/1978;  
 [REDACTED] nata a [REDACTED], C.F. [REDACTED], Proprietà 3/4 fino al 07/05/1978  
 [REDACTED] nata a [REDACTED], C.F. [REDACTED], Proprietà 1/4 fino al 07/05/1978  
 Dati derivanti da: Documento del 07/05/1978 Voltura in atti dal 18/05/1989 Registrazione UR Sede PALERMO (PA) Vol.2740 n.41 del 16/06/1978 (n. 12307/1979)
- 
- Intestazione da Imp. meccan.: [REDACTED], nata a [REDACTED] C.F. [REDACTED], Proprietà 500/1000 fino al 07/05/1978  
 [REDACTED] nato a [REDACTED], C.F. [REDACTED], Proprietà 500/1000 fino al 07/05/1978  
 Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987



**CATASTO TERRENI - Foglio 75, particella 286**

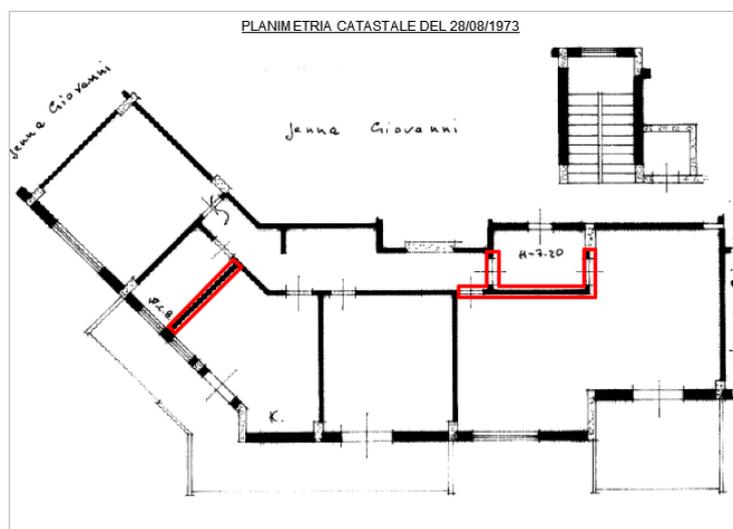
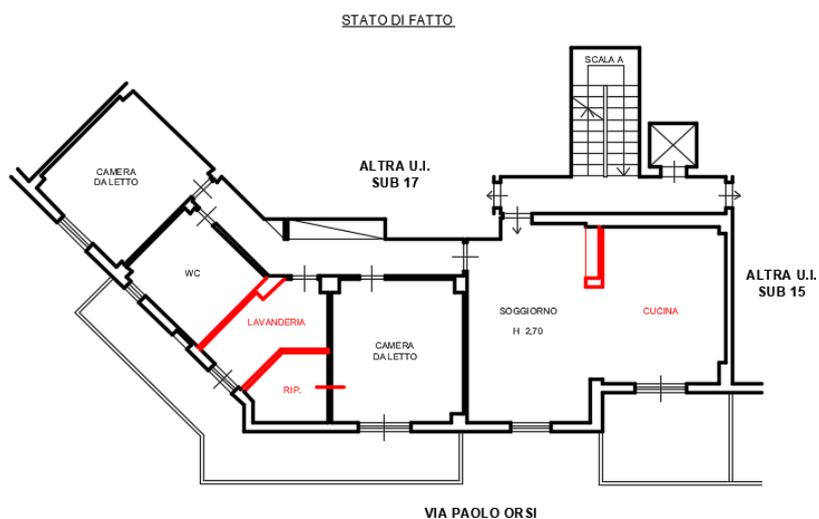
Comune di Palermo, qualità/classe: Ente Urbano, sup.: 10 are 45 ca.;

Dati derivanti da: TIPO MAPPALE del 28/08/1973 Pratica n. PA0225509 in atti dal 23/04/2010 (A16) ALLINEAMENTO MAPPE (n. 996.1/1973)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Fg. 75 P.IIa 255; Fg 75 P.IIa 258; Fg 75 P.IIa 267; Fg 75 P.IIa 270;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Fg:75 P.IIa 253; Fg 75 P.IIa 287; Fg 75 P.IIa 288; Fg 75 P.IIa 289; Fg 75 P.IIa 290; Fg 75 P.IIa 291; Fg 75 P.IIa 292; Fg 75 P.IIa 293; Fg 75 P.IIa 294.

Quanto alla verifica di conformità tra la planimetria catastale e lo stato attuale dell'immobile – dall'esame comparativo tra il rilievo eseguito dallo scrivente e l'ultima planimetria depositata agli atti del Catasto in data 28/08/1973 (cfr. **All. B.1**) – si riscontrano rilevanti difformità distributive interne (annessione vano d'ingresso al soggiorno, spostamento della cucina, realizzazione lavanderia e ripostiglio, ampliamento servizio igienico), meglio rappresentate nel grafico sottostante (cfr. **All. C.2**):



— DIFFORMITA' DISTRIBUTIVE INTERNE

Allegato C.2 - Grafico comparativo stato di fatto - planimetria catastale

Alla luce di tali difformità - imputabili ad un intervento edilizio sull'immobile da regolarizzare anche sotto il profilo urbanistico-edilizio secondo le modalità indicate in risposta al successivo quesito n. 6 - si renderà necessario ai fini della conformità catastale provvedere alla presentazione di atto di aggiornamento catastale con rettifica planimetrica delle incoerenze riscontrate, mediante elaborazione e presentazione di documento Docfa all'Agenzia delle Entrate – Settore Territorio, ad opera di un tecnico abilitato.

I costi dei superiori adempimenti, che andranno detratti dal valore dell'immobile, si stimano presuntivamente in complessivi € 750,00, per compensi tecnico-professionali e diritti catastali.

#### QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO - DESCRITTIVO DEL LOTTO

Si procede alla redazione del prospetto sintetico - descrittivo del lotto, destinato a costituire lo schema per la pubblicità e la pubblicazione dell'avviso di vendita.

#### LOTTO UNICO

*Piena proprietà di **appartamento per civile abitazione** con difformità distributive interne da regolarizzare, sito a Palermo nella via Paolo Orsi n. 3, piano 5°, scala A, interno 16, censito al **fg. 75, p.lla 286 sub 16**, z.c. 2, categ. A/2, cl. 6, cons. vani 6, sup. cat. tot. 133 mq, sup. cat. tot. escluse aree scoperte 125 mq, rendita € 387,34 del N.C.E.U. del Comune di Palermo; composto da: soggiorno, cucina/pranzo, corridoio/disimpegno, due camere da letto, servizio igienico con vasca e doccia, ripostiglio e lavanderia, oltre due balconi prospicienti sulla via Paolo Orsi; confinante con pianerottolo/vano scala condominiale, con via Paolo Orsi e con altri appartamenti complanari della medesima scala "A" (subb. 15 e 17).*

<b>Comune</b>	Palermo
<b>Zona</b>	Periferica
<b>Quartiere</b>	Oreto-Stazione
<b>Ubicazione</b>	via Paolo Orsi n. 3
<b>Destinazione edificio</b>	Residenziale
<b>Tipologia edilizia</b>	Edificio condominiale per civile abitazione
<b>Epoca costruzione</b>	1972-1973
<b>N° piani</b>	7 piani fuori terra
<b>Titoli edilizi</b>	Licenza edilizia n. 231 del 13/04/1972; Licenza edilizia variante n. 565 del 26/06/1973;
<b>Abitabilità/agibilità</b>	Si – Certificato prot. n. 12546 del 28/09/1973
<b>Ascensore</b>	Si
<b>Servizio di portierato</b>	No
<b>Condominio costituito</b>	Si
<b>Stato di conservazione edificio</b>	Normale



<b>Destinazione unità immobiliare</b>	Appartamento
<b>Identificazione catastale</b>	Foglio 75, p.lla 286 sub 16 N.C.E.U.
<b>Categoria catastale</b>	Abitazioni di tipo civile - A/2
<b>Piano</b>	5°
<b>Scala</b>	"A"
<b>Interno</b>	16
<b>Confini</b>	Pianerottolo/vano scala condominiale, via Paolo Orsi, altri appartamenti complanari della scala "A" (subb. 15 e 17)
<b>Quota e tipologia diritto</b>	Piena proprietà
<b>Comproprietari</b>	Nessuno
<b>Stato di possesso</b>	Occupato dalla debitrice esecutata
<b>N° vani e composizione</b>	Soggiorno, cucina/pranzo, corridoio/disimpegno, due camere da letto, servizio igienico con vasca e doccia, ripostiglio e lavanderia
<b>Pertinenze</b>	N° 2 balconi sulla via Paolo Orsi
<b>Sup. coperta lorda</b>	125 mq in c.t.
<b>Sup. lorda pertinenze esterne</b>	Balconi = 30 mq in c.t.
<b>Superficie interna utile:</b>	107 mq in c.t.
<b>Altezza interna utile:</b>	2,70 m
<b>Superficie commerciale</b>	133 mq in c.t.
<b>Stato d'uso e manutenzione u.i.</b>	Buono
<b>Livello delle finiture</b>	Discreto
<b>Impianto di riscaldamento</b>	No
<b>Dichiarazioni di conformità impianti</b>	Non reperite
<b>Attestato di prestazione energetica</b>	No
<b>Conformità catastale</b>	No – riscontrate difformità (cfr. quesito n. 3)
<b>Conformità urbanistico-edilizia</b>	No – riscontrate difformità (cfr. quesito n. 6)
<b>Spesa media gestione condominiale u.i.:</b>	ca. 750,00 €/mese

<b>Valore di stima metodo sintetico – comparativo:</b>	€ 163.500,00
<b>A detrarre costi regolarizzazione urbanistico-edilizia:</b>	- € 2.500,00
<b>A detrarre costi regolarizzazione catastale:</b>	- € 750,00
<b>A detrarre costi redazione A.P.E.:</b>	- € 250,00
<b>Valore commerciale dell'immobile</b>	€ 160.000,00
<b>A detrarre riduzione per vendita giudiziaria (-5%)</b>	- € 8.000,00
<b>PREZZO A BASE D'ASTA:</b>	€ 152.000,00



**QUESITO N. 5: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO**

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Roberto Indovina, Notaio in Lercara Friddi (PA) e dal titolo di provenienza acquisito dallo scrivente, si ricava che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è pervenuta alla debitrice esecutata [REDACTED], in regime patrimoniale di separazione legale dei beni, per la quota dell'intero, giusta atto di compravendita del 28/02/2019 in Notar Roberto Indovina, rep. n. 2740/1985, trascritto presso la Conservatoria di Palermo il 08/03/2019 ai nn. 7159/9612, da potere di [REDACTED] e [REDACTED].

Oggetto del suddetto trasferimento era la piena proprietà dell'immobile così descritto: *“abitazione sita nel Comune di Palermo, alla via Paolo Orsi n. 3, posta al piano quinto, interno sedici, scala A e composta da sei vani catastali. Confinante con proprietà [REDACTED], con proprietà [REDACTED] e con vano scala. Risultante al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 75, particella 286, sub 16, z.c. 2, cat. A/2, cl. 6, cons. 6 vani, superf. Cat. tot. Mq 133, R.C. euro 387,34.” (cfr. All. E).*

Alle sorelle [REDACTED] il bene, era a sua volta pervenuto per la quota di 1/2 indiviso ciascuna in forza della successione legittima in morte dei genitori [REDACTED] e in particolare:

- per la quota indivisa di 1/6 ciascuna in morte del padre Petralia Giuseppe, deceduto a Palermo il 07/05/1978 (denuncia di successione registrata a Palermo il 16/06/1979 al n. 41 vol. 2740 e trascritta il 02/02/1980 ai nn. 4668/3888);
- per la quota indivisa di 2/6 ciascuna in morte della madre [REDACTED], deceduta a [REDACTED] (denuncia di successione registrata a Palermo il 09/03/2005 al n. 32 vol. 263 e trascritta il 27/10/2009 ai nn. 81821/59994).

Risulta l'accettazione tacita di eredità di [REDACTED] trascritta in data 08/03/2019 ai nn. 9611/7158 e quella di [REDACTED] trascritta il 26/05/2023 ai nn. 25789/20416.

Ai coniugi [REDACTED] e [REDACTED] l'immobile era a sua volta pervenuto per averlo acquistato per la quota di ½ ciascuno in forza dell'atto di compravendita del 29/11/1973 in Notar Francesco Sparti di Palermo, rep. n. 179348, trascritto a Palermo il 22/12/1973 ai nn. 50788/41928, da potere di [REDACTED].

**QUESITO N. 6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO - URBANISTICO**

In merito alla verifica della legittimità urbanistica dell'immobile pignorato – alla luce delle verifiche eseguite sui luoghi e degli accertamenti condotti presso lo Sportello Autonomo Concessioni Edilizie del Comune di Palermo giusta istanza di accesso agli atti prot. 24822 del 10/01/2024 – si rappresenta quanto segue:

- A. Il fabbricato per civile abitazione (lotto A), entro cui ricade l'appartamento sottoposto a pignoramento, risulta essere stato edificato in forza della Licenza edilizia n. 231 del 13/04/1972



(progetto approvato dalla C.E. comunale in data 29/05/1971) e successivo progetto di variante approvato dalla C.E. comunale il 09/04/1973 ed autorizzato con Licenza edilizia n. 565 del 26/06/1973.

- B.** L'edificio è stato dichiarato abitabile/agibile con certificato n. 12549 del 28/09/1973 dove l'unità immobiliare in esame è così descritta: *"... appartamenti con accesso dalla scala a destra nell'androne: ... quinto piano porta di fronte composto di sala, due stanze, salone pari a due stanze, cucina, w.c. bagno e corridoio"* (cfr. **All. D.1**).

In epoca recente l'immobile è stato oggetto di un intervento edilizio di "ristrutturazione" interna da parte degli odierni proprietari per il quale non si è rinvenuto alcun titolo edilizio abilitativo, consistente in rilevanti modifiche della distribuzione interna, nel rifacimento degli impianti, delle finiture e del servizio igienico. Infatti, dalla comparazione tra lo stato attuale dell'appartamento e i grafici dell'ultimo progetto assentito - progetto di variante del 09/04/1973 - (cfr. **All. C.3**), si riscontrano sostanzialmente le medesime difformità interne già descritte nel confronto con la planimetria catastale (cfr. quesito n. 3) anch'essa risalente all'epoca della edificazione.

Alla luce di tali difformità, ai fini della legittimità urbanistica del bene si renderà, dunque, necessario provvedere alla regolarizzazione delle opere interne realizzate in assenza di titolo abilitativo. Queste, rientrando nella fattispecie della "manutenzione straordinaria" di cui all'art. 3 comma 1 lettera b) del DPR 380/2001, si ritengono suscettibili di regolarizzazione ai sensi dell'art. 3 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii. mediante Comunicazione Inizio Lavori Asseverata tardiva (C.I.L.A. tardiva) a fronte del pagamento della sanzione pecuniaria di € 1.000,00 prevista nel caso di opere già eseguite, oltre diritti d'istruttoria e spese tecnico-professionali. Alla luce di quanto sopra esposto i costi per la regolarizzazione urbanistico edilizia dell'immobile oggetto di vendita - che andranno detratti dal suo valore di stima unitamente a quelli per la regolarizzazione catastale e per la redazione dell'A.P.E. già quantificati in risposta i quesiti 2) e 3) - possono essere presuntivamente quantificati in complessivi € 2.500,00, comprensivi delle spese necessarie alla presentazione della C.I.L.A. tardiva (sanzione pecuniaria, diritti di istruttoria e compensi tecnico professionali).

\*\*\*\*\*

Riguardo, infine, alla destinazione urbanistica della particella che identifica il fabbricato entro cui ricade l'unità immobiliare pignorata dall'esame delle tavole del P.R.G. si rileva che questa ricade in **Z.T.O. B4b** *"Parte di territorio urbanizzate sulla base di piani di edilizia economica e popolare o sovvenzionata realizzate dopo gli anni 50"* della Variante Generale al PRG della Città di Palermo approvata con D.Dir. 558 e 124/DRU/02 Assessorato Territorio ed Ambiente Regione Siciliana.

#### **QUESITO N. 7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE**

L'immobile costituisce residenza anagrafica della debitrice esecutata ed alla data del sopralluogo del 10/10/2023 risultava effettivamente occupato/abitato dalla stessa esecutata unitamente al proprio nucleo familiare. L'immobile verrà trasferito in stato "libero".



**QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**

Dalla certificazione notarile ipocatastale depositata in atti a firma del dott. Antonino Ferrara, Notaio in Saronno, si evince che nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento sull'immobile in esame gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria di Palermo il 08/03/2019 ai nn. 9613/1210 derivante da contratto di mutuo fondiario del 28/02/2019 ai rogiti del Notaio Roberto Indovina, rep. n. 2741/1986, in favore di [REDACTED] con sede in Basiglio (Mi);
- Trascrizione del 19/09/2022 ai nn. 44642/35549 nascente da verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Palermo e notificato il 25/07/2022 in favore di [REDACTED] con sede in Basiglio (Mi) contro [REDACTED] (N.B. pignoramento da cui si è originata la presente procedura espropriativa R.G. Es. n. 329/2022).

Dall'ispezione ipotecaria sull'immobile effettuata dallo scrivente in data 10/01/2024 (cfr. All. F) ad aggiornamento di quella di cui alla certificazione notarile in atti non si rilevano formalità pregiudizievoli, né trascrizioni di domande giudiziali e/o di pignoramenti, ulteriori e diverse da quelle sopra elencate.

Non risulta, inoltre, che sul bene pignorato siano stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale.

Si procede, infine, ad indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli di natura giuridica gravanti sul bene pignorato che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che dovranno essere cancellati o comunque regolarizzati nell'ambito della procedura:

**Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

<b>Domande giudiziali:</b>	NESSUNA - non risultano trascrizioni di domande giudiziali
<b>Convenzioni matrimoniali:</b>	NESSUNA;
<b>Altre limitazioni d'uso:</b>	NESSUNA
<b>Servitù:</b>	NESSUNA

**Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura**

<b>Iscrizioni ipotecarie:</b>	ISCRIZIONE IPOTECARIA DEL 08/03/2019 AI NN. 9613/1210;
<b>Pignoramenti:</b>	TRASCRIZIONE DEL 19/09/2022 AI NN. 44642/35549, derivante dal pignoramento immobiliare da cui si è originata la presente procedura esecutiva RG. Es n. 329/2022;
<b>Altre trascrizioni pregiudizievoli:</b>	NESSUNA
<b>Difformità edilizie e catastali:</b>	SI – i costi per la regolarizzazione delle difformità catastali ed urbanistico-edilizie sono a carico della procedura in quanto sono stati presuntivamente quantificati in risposta ai quesiti 3 e 6 e detratti dal valore di stima del bene al fine di determinarne il prezzo da porre a base d'asta (cfr. quesiti nn. 3-6).



**QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE**

Dalle risultanze degli accertamenti eseguiti non risulta che l'immobile oggetto di pignoramento ricada su suolo demaniale.

**QUESITO N. 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO**

Dall'esame degli atti del procedimento e della documentazione acquisita - con specifico riferimento alla certificazione ipocatastale, al titolo di acquisto ed alle risultanze catastali - non risulta che il bene pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico.

**QUESITO N. 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO**

Il bene oggetto di pignoramento fa parte di un edificio per civile abitazione costituito in condominio attualmente amministrato dal sig. [REDACTED]. Si riportano sinteticamente le informazioni in ordine alla gestione condominiale dell'unità immobiliare in esame fornite allo scrivente da parte dell'Amministratore pro-tempore del Condominio, rimandando alla nota dallo stesso trasmessa con mail del 26/02/2024 (cfr. **All. G**):

<b>Spese medie ordinarie di gestione dell'immobile:</b>	ca. 750,00 €/anno
<b>Millesimi di proprietà:</b>	31/1000
<b>Spese condominiali insolute al 31/12/2023:</b>	€ 0,00
<b>Spese straordinarie deliberate:</b>	Nessuna

Non si è venuti, infine, a conoscenza di ulteriori procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

**QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato **Vms** dell'immobile in esame si è adottato il procedimento sintetico-comparativo basato sul confronto del bene oggetto di stima con altri beni analoghi (per tipologia, caratteristiche posizionali, funzionali, ecc.) e di cui è conosciuto il valore di mercato unitario (Euro/mq), cioè il costo di una unità di superficie commerciale nella zona in cui è ubicato l'immobile. Il valore di mercato medio unitario "**Vmu**" per immobili simili a quello oggetto di stima ubicati nella medesima area urbana, è stato ricavato attraverso le seguenti fonti d'informazione (cfr. **All. I**):

- Agenzia delle Entrate - Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) – *Quotazioni 1° sem. 2023 - Comune di Palermo - Zona periferica (D3) Falsomiele - Oreto - Guadagna - Brancaccio - Fondo Bagnasco - Microzona 2 - Abitazioni civili in stato conservativo "normale": min. 930,00 €/mq - max 1.350,00 €/mq;*
- Borsino immobiliare – *Comune di Palermo - Zona Falsomiele-Oreto- Guadagna- Brancaccio-Fondo Bagnasco – Abitazioni in stabili di fascia media: min. 839,00 €/mq - max 1.207,00 €/mq;*



c) Atto di compravendita del 02/10/2023 Notaio Maccarone Enrico rep. n. 56772 avente ad oggetto l'appartamento al 6° piano della scala "A" con relativa cantina di pertinenza (*sup. cat. totale 162 mq - prezzo di vendita € 180.000,00*).

Dall'esame delle suddette fonti - in considerazione dell'attuale andamento del mercato immobiliare, della zona e del contesto entro cui l'immobile ricade - si è potuto desumere per immobili della medesima tipologia di quello in esame (abitazioni di tipo civile), un valore medio unitario di zona pari in cifra tonda a 1.050,00 €/mq. Al valore medio unitario sopra determinato sono stati, quindi, applicati opportuni *coefficienti di differenziazione "Kn"* (ricavati da manualistica specializzata e pubblicazioni di settore) che tenendo conto delle caratteristiche intrinseche del bene oggetto di stima (altezza di piano, qualità, stato di conservazione/manutenzione, esposizione/panoramicità, luminosità/aerazione, estensione, disponibilità, ecc.) rispetto a quelle "tipiche" di zona, hanno consentito di correggere in aumento o in diminuzione le quotazioni medie rilevate.

Al caso di specie sono stati applicati, in particolare, i seguenti coefficienti Kn:

Coefficiente di piano, tiene conto dell'incidenza sul valore di mercato dell'altezza di piano dell'immobile nel caso di edificio con o senza ascensore;

Coefficiente di qualità e stato di conservazione/manutenzione dell'edificio, tiene conto dell'incidenza sul valore di mercato della qualità costruttive ed edilizie e dello stato generale di conservazione delle parti comuni del fabbricato entro cui ricade l'immobile oggetto di stima, rispetto quello medio degli immobili di zona;

Coefficiente di stato d'uso e manutenzione dell'unità immobiliare, tiene conto dell'incidenza sul valore di mercato dello stato d'uso e manutenzione interna dell'immobile oggetto di stima rispetto quello medio degli immobili di zona;

Coefficiente efficienza/conformità impianti, tiene conto della presenza o meno delle dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici dell'unità immobiliare;

Coefficiente di luminosità/aerazione, tiene conto dell'incidenza sul valore di mercato delle condizioni di luminosità ed aerazione degli ambienti;

Coefficiente di esposizione/panoramicità, tiene conto dell'incidenza sul valore di mercato delle caratteristiche di esposizione e panoramicità dell'immobile;

Coefficiente di estensione, tiene conto della minore appetibilità commerciale e della maggiore difficoltà di vendita di unità immobiliari con superfici sovra-ordinarie rispetto a quelle medie di zona;

Coefficiente di disponibilità, tiene conto della svalutazione di immobili locati per via della contrazione della domanda dovuta al venir meno della loro immediata disponibilità.

Coeff. di piano (edificio con ascensore)	Piano terra/rialzato	0,90
	1° piano	0,94
	2° piano	0,96
	3° piano	0,98
	Piani intermedi	1,00
	Ultimo piano	1,05



Coeff. qualità e stato conserv./manut. edificio	Scadente	0,95
	Mediocre	0,97
	Normale	1,00
	Buono	1,03
	Ottimo	1,05
Coeff. stato d'uso e manut. dell'unità imm.	Scadente	0,80
	Mediocre	0,90
	Normale	1,00
	Buono	1,10
	Ristrutturato	1,20
Coeff. efficienza/conformità impianti	Dich. conformità no	0,98
	Dich. conformità si	1,00
Coeff. di luminosità/areazione	Scadente	0,98
	Normale	1,00
	Buono	1,02
Coeff. di esposizione/panoramicità (prevalente)	Su parete cieca	0,85
	Su chiostrina	0,90
	Su corte condominiale	0,95
	Su strada	1,00
	Su panorama urbano/naturale	1,05
Coeff. di estensione	$S \geq 180$ mq	0,90
	$150 \text{ mq} \leq S \leq 180$ mq	0,95
	$100 \text{ mq} \leq S \leq 150$ mq	1,00
	$S < 100$ mq	1,05
Coeff. di disponibilità	Unità libera	1,00
	Locato canone/durata liberi	0,95
	Locato canone libero 4+4	0,75
	Locazione stagionale	0,99

Il valore unitario così corretto è stato, poi, moltiplicato per la superficie commerciale “S” dell’immobile, ottenendo così il suo più probabile valore di mercato “Vms”:

$$Vms = Vmu \times Kt \times S$$

**Vms** = Valore di mercato ottenuto con il metodo sintetico-comparativo;

**Vmu** = Valore di mercato medio unitario di zona per immobili simili (Euro/mq);

**Kt** = Coefficiente di differenziazione globale ottenuto dal prodotto dei coeff. Kn;

**S** = Superficie commerciale dell’immobile.

Al valore così ottenuto sono stati, infine, detratti i costi presuntivi per la regolarizzazione urbanistico – edilizia e catastale dell’immobile e quelli per la redazione dell’A.P.E. precedentemente determinati in risposta ai quesiti nn. 2, 3 e 6 pervenendo, dunque, al più probabile valore dell’immobile sul libero mercato. La superficie commerciale **S** (espressa in mq) è stata computata sulla base del rilievo metrico dell’immobile eseguito dallo scrivente e secondo i criteri di cui al D.P.R. n. 138/1998, come sommatoria della superficie coperta dell’unità immobiliare **Sc** e delle superfici omogeneizzate dei locali accessori e delle pertinenze **Sp**:

$$S = Sc + Sp$$

**Sc** = Superficie coperta lorda dei locali principali dell’unità immobiliare

**Sp** =  $\sum (Sn \times K_{omog.})$  = Superficie omogeneizzata locali accessori e pertinenze;



**Sn** = Superficie lorda dei locali accessori e delle pertinenze;

$K_{omog.}$  = Coefficienti di omogeneizzazione (UNI 10750, D.P.R. n. 138/1998).

La superficie coperta dei locali principali dell'unità immobiliare **Sc** è calcolata come l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo delle murature interne (comprensiva delle stesse) considerando per intero lo spessore dei muri esterni fino allo spessore massimo di cm 50 e per metà lo spessore dei muri di confine con altre unità o con parti comuni fino allo spessore massimo di cm 25; la superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m 1,50 non entra nel computo della superficie così come le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici e i profili salvo che la loro superficie non risulti fruibile; per le unità immobiliari disposte su due o più piani i collegamenti verticali interni alla stessa sono computati una sola volta in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani.

La superficie lorda dei locali accessori e delle pertinenze **Sp** è omogeneizzata secondo i seguenti criteri (D.P.R. n. 138/1998):

- pertinenze esclusive accessorie (cantina, soffitte, ecc.): 50% della superficie se collegate all'unità principale dall'interno del medesimo corpo di fabbrica ed il 25% della superficie se non comunicanti;
- balconi, terrazzi e similari: 30% fino a 25 mq +10% della superficie eccedente se comunicanti con l'unità principale, 15% fino a 25 mq + 5% della superficie eccedente se non comunicanti;
- superficie scoperta, giardino e similare: 10% della sup. fino alla concorrenza di quella coperta lorda (comprensiva dei muri interni e perimetrali) dell'unità principale ed il 2% per la sup. eccedente.

#### CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Superficie coperta			
Superficie coperta lorda u.i.			<b>Sc = 125,00 mq</b>
Superficie pertinenze	Sn (mq)	$K_{omog.}$	Sp = (Sn x $K_{omog.}$ )
Balconi	30 mq	0,30 x 25 mq + 0,10 x 5 mq	8,00 mq
			<b>Sp = 8,00 mq</b>

**Superficie commerciale S = Sc + Sp = (in c.t.) 133,00 mq**

#### STIMA DIRETTA

Metodo sintetico - comparativo		
Valore di mercato medio unitario	$V_{mu} =$	1.050,00 €/mq
Superficie commerciale	$S =$	133,00 mq

Coefficienti di differenziazione caratteristiche immobile		$K_n$
Coeff. di piano (edificio con ascensore)	5° piano	1,00
Coeff. qualità e stato conservazione/manutenzione edificio	Normale	1,00
Coeff. stato d'uso e manutenzione unità immobiliare	Buono/ristrutturato	1,20
Coeff. efficienza/conformità impianti	No dich. conform.	0,98
Coeff. di esposizione/panoramicità (prevalente)	Su strada	1,00
Coeff. di luminosità/areazione	Normale	1,00
Coeff. di estensione	100 mq ≤ S ≤ 150 mq	1,00
Coeff. di disponibilità	Libero	1,00

**Coefficiente di differenziazione globale**

**Kt = 1,17**



Valore di stima metodo sintetico - comparativo	
Vms = Vmu x Kt x S =	€/mq 1.050,00 x 1,17 x 133 mq = (in c.t.) € 163.500,00
Adeguamenti e decurtazioni della stima	
A detrarre costi regolarizzazione urbanistico-edilizia =	- € 2.500,00
A detrarre costi regolarizzazione catastale =	- € 750,00
A detrarre costi per redazione A.P.E. =	- € 250,00
<b>Totale adeguamenti e decurtazioni</b>	<b>- € 3.500,00</b>
Valore commerciale dell'immobile	
Valore di stima metodo sintetico - comparativo	€ 163.500,00
<b>Totale adeguamenti e decurtazioni</b>	<b>- € 3.500,00</b>
	<b>€ 160.000,00</b>

A tale valore, ai fini della determinazione del prezzo a base d'asta del lotto, deve essere infine applicato un ulteriore deprezzamento stabilito dal Giudice dell'Esecuzione in misura del 5%, che tenga conto della vendita forzata dell'immobile e delle differenze oggettive rispetto ad un acquisto effettuato in regime di libero mercato (eventuale mancata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, inapplicabilità della garanzia per vizi del bene venduto, eventuali riduzioni del valore del bene tra la data della stima e quella di aggiudicazione per oscillazioni del mercato e/o deterioramento del bene).

VALORE DEL LOTTO	
Valore commerciale dell'immobile	€ 160.000,00
<b>A detrarre riduzione per vendita giudiziaria/assenza garanzia vizi (-5%)</b>	<b>- € 8.000,00</b>
<b>PREZZO A BASE D'ASTA =</b>	<b>€ 152.000,00</b>

**QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA**  
L'immobile costituente il lotto è pignorato per il diritto di "piena proprietà" (quota 1/1) di titolarità dell'esecutata.

## 2. SCHEDA RIEPILOGATIVA

### LOTTO UNICO

*Piena proprietà di appartamento per civile abitazione con difformità distributive interne da regolarizzare, sito a Palermo nella via Paolo Orsi n. 3, piano 5°, scala A, interno 16, censito al fg. 75, p.lla 286 sub 16, z.c. 2, categ. A/2, cl. 6, cons. vani 6, sup. cat. tot. 133 mq, sup. cat. tot. escluse aree scoperte 125 mq, rendita € 387,34 del N.C.E.U. del Comune di Palermo; composto da: soggiorno, cucina/pranzo, corridoio/disimpegno, due camere da letto, servizio igienico con vasca e doccia, ripostiglio e lavanderia, oltre due balconi prospicienti sulla via Paolo Orsi; confinante con pianerottolo/vano scala condominiale, con via Paolo Orsi e con altri appartamenti complanari della medesima scala "A" (subb. 15 e 17).*



## UBICAZIONE

<b>Comune</b>	Palermo
<b>Zona urbana</b>	Periferica
<b>Quartiere</b>	Oreto-Stazione
<b>Ubicazione</b>	via Paolo Orsi n.3

## EDIFICIO

<b>Destinazione</b>	Residenziale
<b>Tipologia</b>	Edificio condominiale per civile abitazione
<b>Epoca costruzione</b>	1972-1973
<b>N° piani</b>	7 piani fuori terra
<b>Titoli edilizi</b>	Licenza edilizia n. 231 del 13/04/1972; Licenza edilizia variante n. 565 del 26/06/1973;
<b>Certificato di abitabilità/agibilità</b>	Si – Certificato prot. n. 12546 del 28/09/1973
<b>Condominio costituito</b>	Si
<b>Servizio portierato</b>	No
<b>Ascensore</b>	Si
<b>Stato di conservazione e manutenzione</b>	Normale

## UNITA' IMMOBILIARE

<b>Destinazione</b>	Appartamento
<b>Identificazione catastale</b>	Foglio 75, p.IIa 286 sub 16 N.C.E.U.
<b>Categoria catastale</b>	Abitazioni di tipo civile - A/2
<b>Piano</b>	5°
<b>Interno</b>	16
<b>Scala</b>	"A"
<b>Confini</b>	Pianerottolo/vano scala, via Paolo Orsi, altre uu.ii. complanari della scala "A" (subb. 15 e 17)
<b>Quota e tipologia diritto</b>	Piena proprietà
<b>Comproprietari</b>	Nessuno
<b>Stato di possesso</b>	Occupato dalla debitrice esecutata
<b>N° vani e composizione</b>	Soggiorno, cucina/pranzo, corridoio/disimpegno, due camere da letto, servizio igienico con vasca e doccia, ripostiglio e lavanderia
<b>Pertinenze</b>	N° 2 balconi sulla via Paolo Orsi
<b>Sup. coperta lorda</b>	125 mq in c.t.
<b>Sup. lorda pertinenze esterne</b>	Balconi = 30 mq in c.t.
<b>Superficie interna utile</b>	107 mq in c.t.
<b>Altezza interna utile</b>	2,70 m
<b>Superficie commerciale</b>	133 mq in c.t.



<b>Stato d'uso e manutenzione</b>	Buono
<b>Livello delle finiture</b>	Discreto
<b>Impianto di riscaldamento</b>	No
<b>Dichiarazioni di conformità impianti</b>	Non reperite
<b>Attestato di prestazione energetica</b>	No
<b>Conformità catastale</b>	No – riscontrate difformità (cfr. quesito n. 3)
<b>Conformità urbanistico-edilizia</b>	No – riscontrate difformità (cfr. quesito n. 6)
<b>Spesa media gestione condominiale</b>	ca. 750,00 €/anno

## VALORE DEL LOTTO

<b>Valore di stima metodo sintetico/comparativo</b>	€ 163.500,00
<b>A detrarre costi regolariz. urbanistico-edilizia</b>	- € 2.500,00
<b>A detrarre costi regolarizzazione catastale</b>	- € 750,00
<b>A detrarre costi redazione A.P.E.</b>	- € 250,00
<b>Valore commerciale dell'immobile</b>	€ 160.000,00
<b>A detrarre riduzione per vendita giudiziaria (-5%)</b>	- € 8.000,00
<b>PREZZO A BASE D'ASTA</b>	<b>€ 152.000,00</b>

**3. CONCLUSIONI**

Così come prescritto nella Sezione "C": *Prescrizioni operative per l'esperto stimatore* del decreto di nomina, la presente relazione composta da n° 25 pagine dattiloscritte e n° 9 allegati, è depositata telematicamente presso la cancelleria della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Palermo. Come da ricevute depositate in atti la perizia è stata, inoltre, trasmessa unitamente alla comunicazione di avvenuto deposito, al procuratore costituito del creditore procedente ed all'esecutata a mezzo posta elettronica certificata come espressamente richiesto a verbale del 10/10/2023.

Ritenendo con ciò di aver assolto all'incarico conferito si rimane a disposizione della S.V. Ill.ma per qualsiasi chiarimento a riguardo.

Palermo, 01/03/2024

l'Esperto stimatore  
Arch. PIETRO RIOLO

