

**TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

XXXXXXXXXX

contro

YYYYYYYYYYY

Procedura n.43/2022 R.G.Es

Giudice: Dott.ssa Grazia Giuffrida

PERIZIA PER PUBBLICITA'

Lotto unico

**Porzione di villa e autorimessa
siti in Palermo, Via Saffo 23/B**

Esperto Stimatore Arch. Alessandra GAMBINO
90145 Palermo - Via Camillo Camilliani 39
email:arch.gambino@pec.it - arch.gambino@hotmail.it
mobile: (+39) 3206906418

TRIBUNALE DI PALERMO
Giudice Dott.ssa Grazia Giuffrida
Esperto stimatore Arch. Alessandra Gambino
Custode Avv. Stefania Mannino

PERIZIA PER PUBBLICITA'

LOTTO UNICO

Porzione di villa e autorimessa
siti in Palermo, Via Saffo 23/B



INDICE

1. PREMESSA.....	4
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	4
3. RELAZIONE DI STIMA E RISPOSTA AI QUESITI RICHIESTI	6
<i>QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.....</i>	<i>7</i>
<i>QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.</i>	<i>9</i>
<i>QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....</i>	<i>33</i>
<i>QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.</i>	<i>37</i>
<i>QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....</i>	<i>38</i>
<i>QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.</i>	<i>39</i>
<i>QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....</i>	<i>42</i>
<i>QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....</i>	<i>43</i>
<i>QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.</i>	<i>44</i>
<i>QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....</i>	<i>44</i>
<i>QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....</i>	<i>44</i>
<i>QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.....</i>	<i>45</i>
4. CONCLUSIONI	55
5. INDICE ALLEGATI	56

1. PREMESSA

Oggetto dell'atto di pignoramento immobiliare, notificato a mezzo del servizio postale il 27/01/2022 (Notifica Internazionale presso l'Ambasciata d'Italia La Valletta) perfezionata con consegna al destinatario in data 04/03/2022 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Palermo il 04/04/2022 ai nn. 15864 R. gen. e 12574 R. part. a favore di XXXXXXXXXXXX, nata a Palermo il 25/03/1960 cod. fisc. ██████████ contro YYYYYYYYYYYY nato a Palermo il 05/09/1958 cod. fisc. ██████████; sono gli immobili così descritti: il 50% delle *unità immobiliari site nel Comune di Palermo, via Saffo 23/B, censite al N.C.E.-U. del suddetto comune al*

Foglio 1, p.la 677, sub 10-11-12, categoria A7, vani 7, mq totali 125 piano T-1, r.c. € 542,28

Foglio 1, p.la 677, sub 5, categoria C6, consistenza mq 21, classe 6, piano S, r.c. € 41,21

Diritto: piena proprietà per 1/2.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 06/02/2023, il Giudice dell'Esecuzione, ha nominato la sottoscritta arch. Alessandra Gambino, con studio tecnico in Palermo, Via Camillo Camilliani n. 39, iscritto all'Albo degli Architetti di Palermo al n. 3538, quale esperto nella procedura esecutiva n. 43/2022 R.G.Es. per la stima degli immobili siti in Palermo, Via Saffo 23/B.

La sottoscritta ha prestato giuramento telematico ex art. 161 disp. att. c.p.c. in data 06/02/2023.

CONTROLLO PRELIMINARE ATTI

In data 21/03/2023, la sottoscritta ha depositato i moduli di controllo (allegato 2 del mandato per il lotto A e il lotto B) compilato in collaborazione con il Custode nominato, Avv. Stefania Mannino.

Per quanto al controllo preliminare si rappresenta quanto segue;

Dall'esame degli atti si rilevava che la documentazione è **COMPLETA**,

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, che risale sino ad atto di acquisto originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Si procedeva pertanto all'invio telematico del documento di verifica della completezza della documentazione, riscontrando all'esito dei controlli operati DOCUMENTAZIONE COMPLETA.

ACCESSO AL BENE

Per accedere al bene e svolgere le operazioni peritali di rilievo metrico e fotografico sono stati necessari diversi sopralluoghi.

Congiuntamente al Custode nominato avv. Stefania Mannino ed alla presenza della sig.ra XXXXXXXXXXXX nata a Palermo il 25/03/1960 cod. fisc. [REDACTED], creditrice precedente nonché proprietaria della restante quota del 50% degli immobili pignorati al Sig. YYYYYYYYYYYY, la sottoscritta si è recata presso l'immobile nei seguenti giorni:

- 30/05/2023 (di cui al verbale del Custode) per inizio operazioni peritali. Non si è potuto accedere all'interno dell'immobile;
- 20/07/2023 (di cui al verbale del Custode) alla presenza della forza pubblica e di un fabbro per accedere all'interno dell'immobile
- successivamente nelle date del 12/09/2023 e del 31/10/2023 si è proceduto a completare i rilievi;

Si fa presente che nelle date del 24 e 25 luglio 2023 l'immobile è stato parzialmente interessato dagli incendi che si sono sviluppati nella città di Palermo. Fortunatamente la fiamme si sono limitate all'esterno, nella zona retrostante, anche se il forte calore ha provocato diversi danni anche all'interno dell'immobile.

I rilievi fotografici sono stati effettuati nelle date antecedenti e successive all'incendio.

La stima dell'immobile si riferirà allo stato in cui si trova l'immobile adesso.

NOTA: *L'immobile era residenza condivisa del sig. Francesco Bonomolo e della sorella Maria Luisa, che arbitrariamente lo avevano frazionato in due unità abitative separate, effettuando dei lavori in locali condominiali per realizzare un accesso indipendente al piano primo, abitato dalla Signora XXXXXXXXXXXX. YYYYYYYYYYYY abitava i locali del piano terra e semicantinato. Con sentenza del Tribunale di Palermo nella causa civile n. 656/2001, venivano condannati alla dismissione delle opere effettuate arbitrariamente e il ripristino dello statu quo (sentenza successivamente confermata in Appello)*

Si precisa in oltre che la signora XXXXXXXXXXXX dall'Aprile del 2016 non ha più avuto accesso all'immobile, in quanto le è stato impedito dal fratello, nonché debitore esecutato, pertanto alcune azioni riguardo la gestione dell'immobile (utenze, manutenzione ecc) non sono più state sotto il suo diretto controllo.

Al sopralluogo del 20/07/2023 l'immobile si presentava in totale stato di abbandono, con numerosi mobili, oggetti, abiti ed effetti personali, anche della signora XXXXXXXXXXXX, sparsi intorno, in totale disordine e sporcizia (come si può constatare dalle immagini allegate).

Pertanto dopo avere verificato lo stato di fatto dell'immobile durante i diversi sopralluoghi, costatandone la forma ed entità nonché la consistenza così come indicato negli atti catastali, la

sottoscritta ha proceduto ad effettuare i rilievi fotografici e le rilevazioni metriche del bene, propedeutici alla determinazione delle superfici per procedere alla stima.

Tutta la documentazione inerente l'immobile (documentazione catastale, documentazione urbanistica ecc), è stata acquisita dal sottoscritto.

Durante il sopralluogo si sono riscontrate delle difformità con la planimetria catastale e con gli elaborati grafici di progetto allegati alla concessione, di cui si dirà appresso, nell'apposito paragrafo.

NOTE INERENTI GLI ACCERTAMENTI ESEGUITI

1. Tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione.
2. Sulle aree, alla data della presente perizia, non sono state eseguite analisi chimiche e/o verifiche del suolo/sottosuolo né indagini di tipo ambientale, come da prassi nelle procedure espropriative.
3. Non è stato necessario eseguire un rilievo topografico ma si è provveduto a rilevare metricamente la sola consistenza fisica dell'immobile oggetto d'esecuzione.
4. La vendita è forzata (art. 2919 e ss. codice civile) per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità. Non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale ed impiantistica degli edifici limitandosi a raccogliere la documentazione tecnica inerente a tali aspetti.

Di tutto quanto sopra si è tenuto conto in sede di formulazione del valore a base d'asta.

2. RELAZIONE DI STIMA E RISPOSTA AI QUESITI RICHIESTI

Per la procedura di esecuzione immobiliare n. 43/2022 dopo avere esaminato la documentazione in atti, effettuato il sopralluogo, acquisita la necessaria documentazione presso gli uffici competenti (Archivio notarile, SUE, Agenzia del Territorio, ecc), la scrivente ha redatto la seguente relazione rispondendo ai quesiti indicati nel Verbale di conferimento dell'incarico all'esperto stimatore nominato ex art. 569 c.p.c., di seguito riportati in sintesi:

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

Gli immobili sono in piena proprietà per la quota di 1/2 del signor YYYYYYYYYYYY.

Il diritto reale scaturisce da Atto di compravendita in Notaio Pizzuto Francesco in Palermo, del 13/10/1993, rep. 50177/16814, trascritto il 26/10/1993 ai nn. 41876/31278 a favore di YYYYYYYYYYYY, debitore esecutato, per la piena proprietà di 1/2, e a favore di XXXXXXXXXX, creditrice procedente per la piena proprietà di 1/2 per quanto riguarda l'immobile identificato ai sub 10-11 e 12 cioè l'appartamento, e a favore dei coniugi [REDACTED] e [REDACTED] (per il diritto di usufrutto), e dei signori YYYYYYYYYYYY e XXXXXXXXXX per 1/2 ciascuno per il diritto di nuda proprietà dell'immobile contrassegnato con il sub 5, da potere di [REDACTED]. L'usufrutto si è riunito alla nuda proprietà (ricongiungimento di usufrutto del 04/07/2014 pubblico ufficiale Bonomolo sede Palermo (Pa) - in morte di [REDACTED] voltura n. 9077.1/2016).

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell' esecutato, in forza dell'atto di acquisto citato.

NOTA: risulta gravante sul bene individuato al fg. 1, p.la 677 sub 5 (autorimessa) la Trascrizione del 06/08/2008 - Registro Particolare 32721 Registro Generale 48968, Pubblico ufficiale Tribunale Di Palermo Repertorio 11616/2007 del 16/04/2008, Atto Giudiziario - Provvedimento del Presidente del Tribunale di Palermo per **uso assegnazione casa coniugale**.

Si evidenzia che l'assegnazione della casa coniugale riguarda un locale destinato ad autorimessa; dal certificato di residenza storico risulta che la signora [REDACTED], ex coniuge del debitore esecutato, risulta residente in via dell'Orsa Maggiore n. 13 dal 10/09/2010. (All. 03).

Gli immobili sono siti in Palermo, Via Saffo 23/B, piano seminterrato, terra e primo, individuati al N.C.E.U. del comune di Palermo al fg. 1, p.la 677, sub 10,11 e 12 categoria A7, vani 7, mq totali 125 piano T-1, r.c. € 542,28 e particella sub 5 categoria C6 (autorimessa), consistenza mq 21, classe 6, piano S, r.c. € 41,21.



Fig. 1. Ubicazione dell'immobile da Google Earth

Come si evince anche dalla sovrapposizione tra la foto satellitare e l'estratto di mappa (fig. 2-3), i dati catastali consentono l'univoca individuazione del bene.

I dati riportati nell'atto di pignoramento sono conformi a quelli riportati negli atti catastali alla data del pignoramento.



Fig. 2. Stralcio estratto di Mappa fg. 1 p.la 677

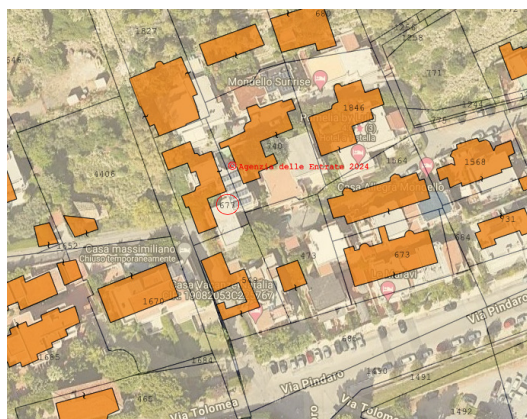


Fig. 3. Mappa elaborata con Stimatrix forMaps, sovrapposizione tra estratto di mappa e foto satellitare.

CONFINI

Nord, nord est con unità edilizia sub 15

Est con la via Saffo

Sud con la p.la 549

Ovest: con la via Pindaro.

FORMAZIONE DI LOTTI PER LA VENDITA

In relazione alla formazione di uno o più lotti, la sottoscritta sulla scorta del sopralluogo, e delle peculiarità dei beni e della loro appetibilità, individua **un solo lotto** per la vendita composto dall'immobile del piano semicantinato, cioè l'autorimessa e dall'abitazione in villa del piano terra e primo, al fine di assicurare la maggiore appetibilità dei beni sul mercato ed evitare la costituzione di servitù di passaggio

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

INDIVIDUAZIONE ED UBICAZIONE DEL BENE

Gli immobili oggetto di pignoramento, sono siti in Palermo, Via Saffo 23/B.

Si tratta di un appartamento in villa per civile abitazione, ubicato al piano terra e primo in una costruzione comprendente altre unità immobiliari, ed un immobile posto al piano seminterrato destinato originariamente ad autorimessa con accesso da corte comune alla residenza. Vi si accede dalla via Saffo, che risulta essere strada senza uscita.

CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA

L'immobile è situato nella borgata marinara di Mondello alle pendici di monte Gallo. La borgata è rinomata per la spiaggia omonima, un lungo litorale sabbioso con diversi punti attrezzati con chioschi gastronomici stagionali e ristoranti che costeggiano la spiaggia e le strade dell'ex borgo dei pescatori di Mondello Paese. La vicina Riserva di Capo Gallo offre sentieri escursionistici e ampie vedute sul mare.

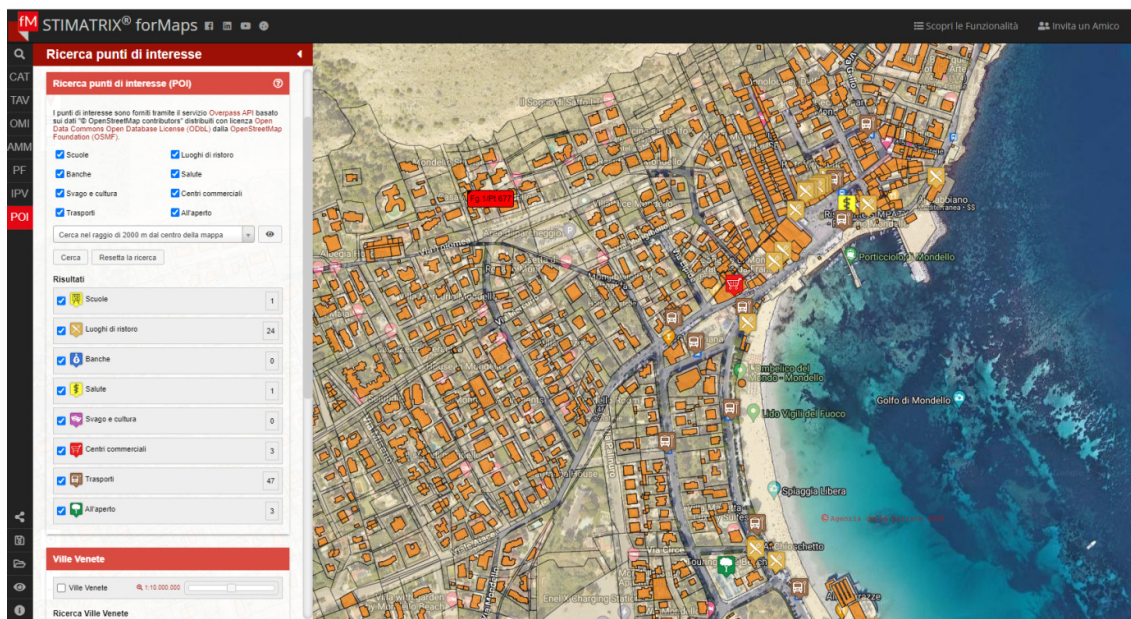


Fig.4. Punti di interesse fonte Formaps (Stimatrix)

La piazza del paese e le spiagge distano c.ca 700 m (10 minuti a piedi). Nel raggio di 2000 m sono presenti diversi punti di interesse. La vicinanza e i collegamenti con la città metropolitana rende la zona ormai appetibile per la residenza annuale e non più solo stagionale. (fig. 4)

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO E CARATTERISTICHE STRUTTURALI

L'immobile in oggetto è una villa con pertinenze esterne confinante con un altre unità abitative facenti parte dello stesso edificio e composta da n. 3 piani fuori terra e precisamente da piano seminterrato, piano terra e piano primo.

L'edificio dove insistono gli immobili pignorati, fa parte di un complesso di ville costruito alla fine degli anni '70. Gli immobili si sviluppano lungo le pendici di monte Gallo, su un terreno con forti pendenze a c.ca 30 s.l.m. presenta il piano seminterrato a livello del piano stradale della via Saffo mentre il piano terra è raggiungibili sia mediante scale esterne che dalla porta di accesso alla veranda-cucina prospiciente il terrazzo posto sul retro prospetto.

La costruzione è stata realizzata con struttura intelaiata con travi e pilastri in cemento armato e solai latero-cementizi con travetti prefabbricati. I muri di tompagno sono stati realizzati con blocchi in laterizio forato. Il collegamento tra il piano terra e primo è assicurato da una scala in c.a.. L'accesso al piano seminterrato avviene in realtà dalla quota stradale da porta corazzata su corte comune al piano superiore e di pertinenza esclusiva.

All'interno del vano semicantinato è presente una scala autoportante, il cui vano di passaggio sul solaio di collegamento col piano superiore risulta però chiuso con un pannello.

Non vi è presenza di ascensore, né di portineria comune.

Al piano terra e primo si sviluppa l'abitazione.

La copertura è costituita da una terrazza piana non praticabile.

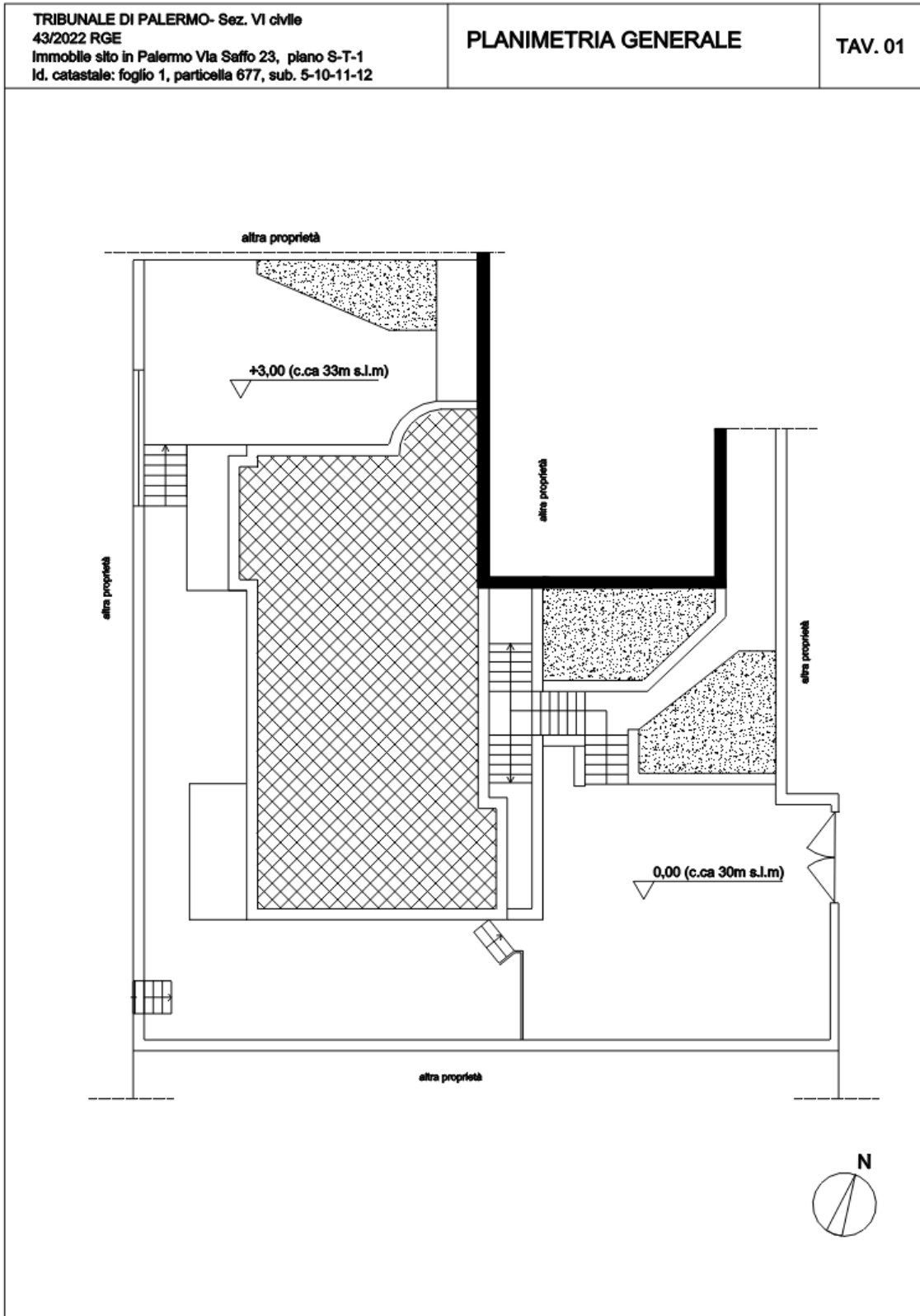


Fig. 5 rilievo del 20/07-12/09-31/10/2023 planimetria generale

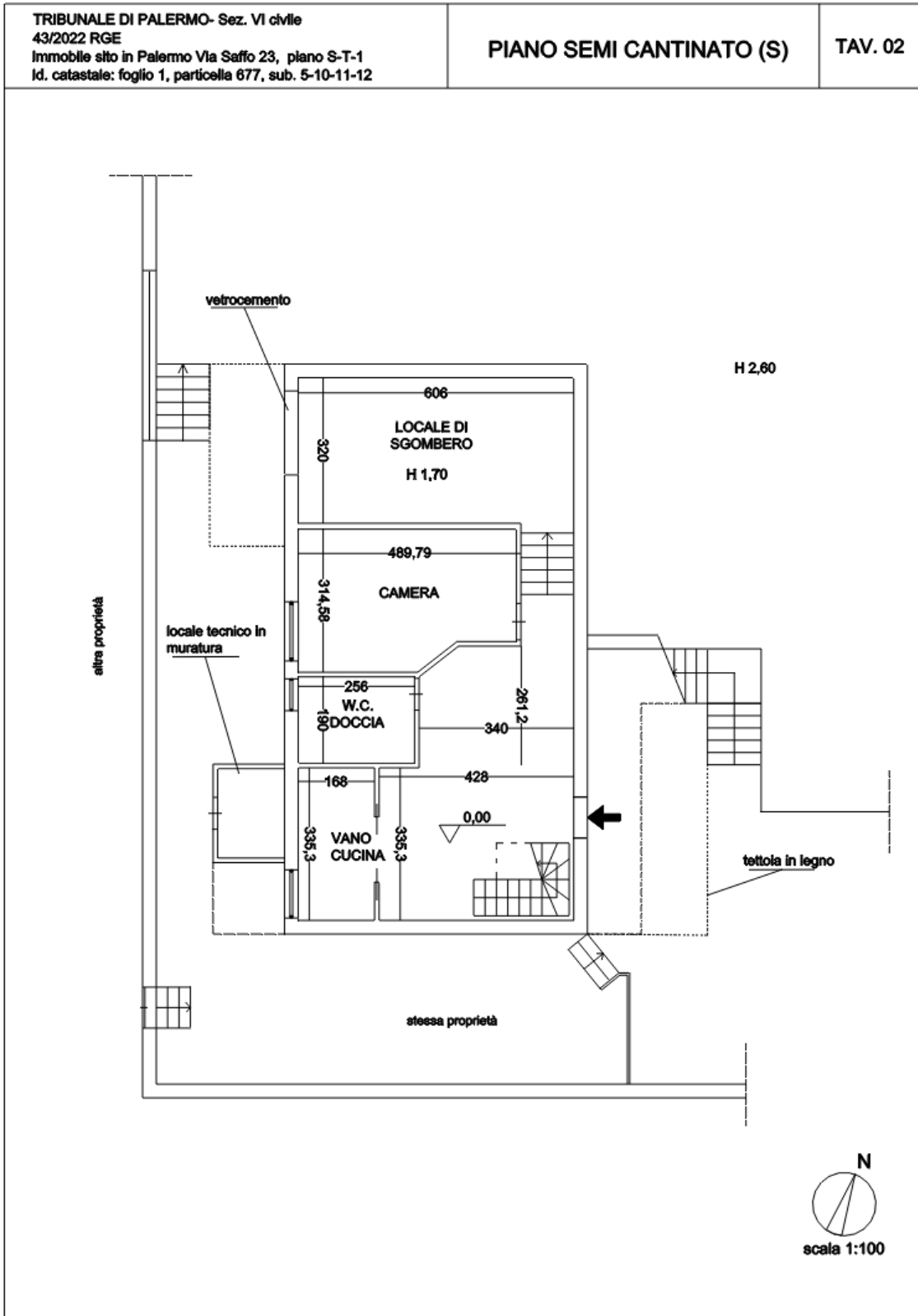
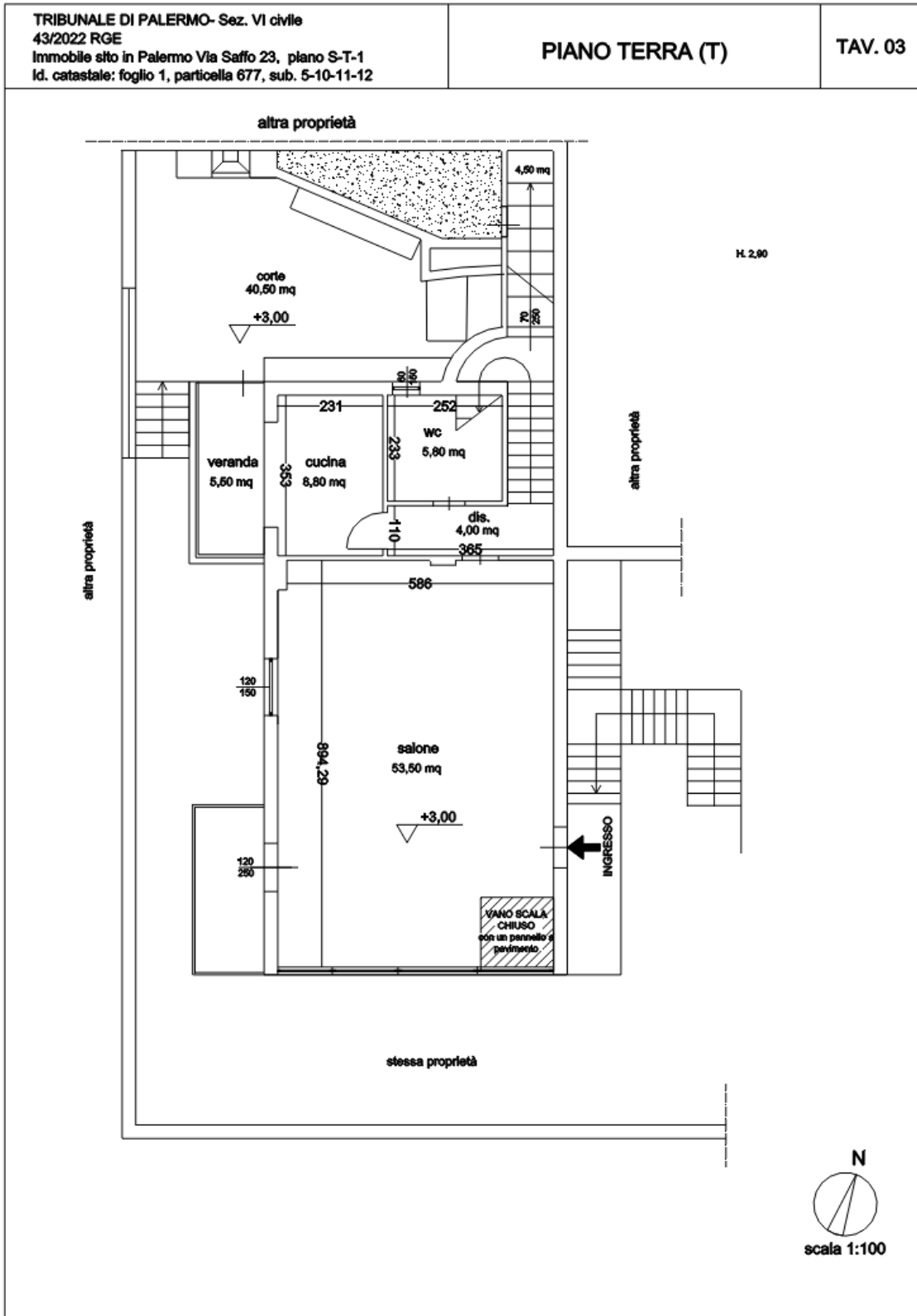


Fig. 6 rilievo del 20/07-12/09-31/10/2023 planimetria PIANO SEMICANTINATO



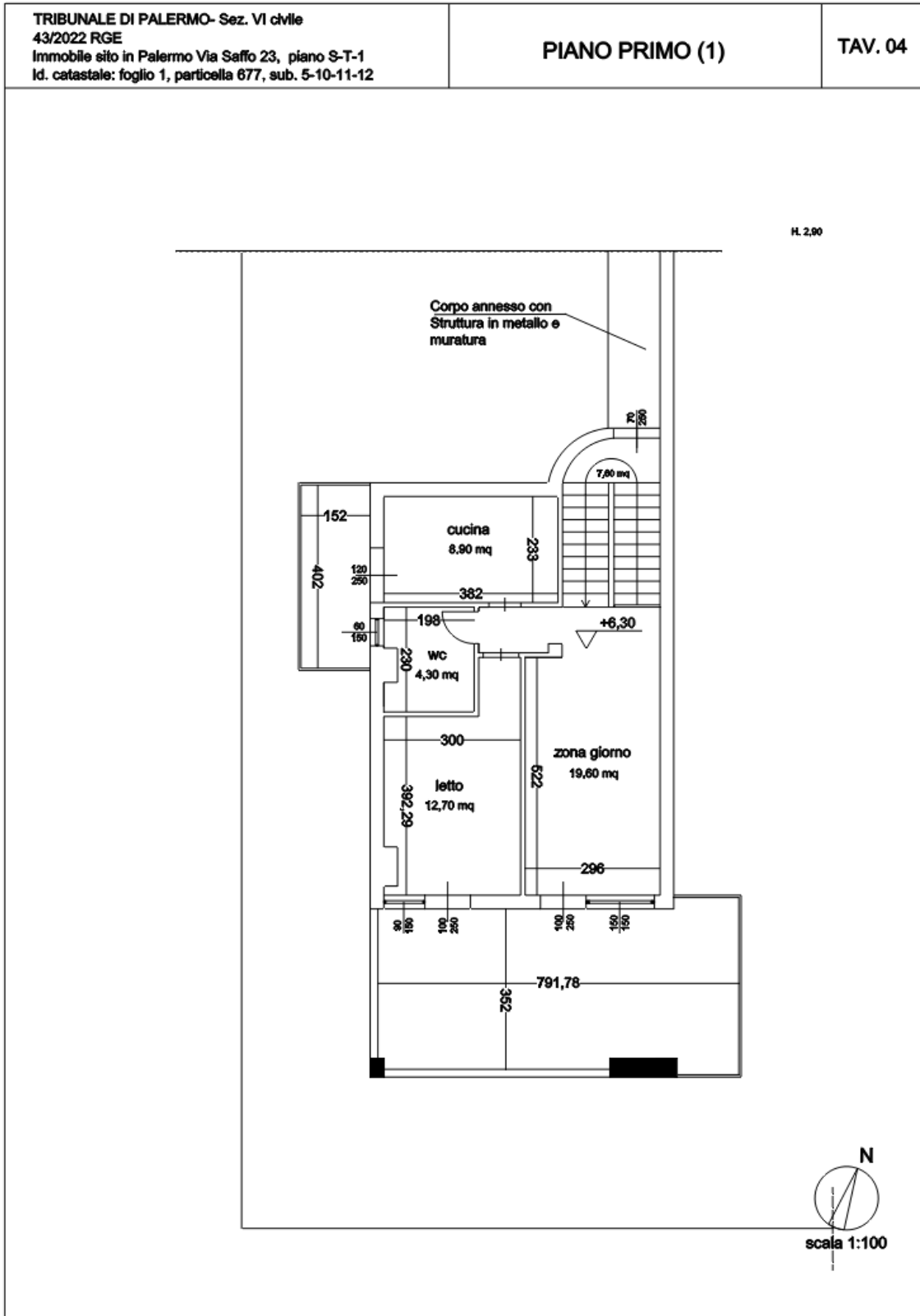


Fig. 8 rilievo del 20/07-12/09-31/10/2023 planimetria PIANO PRIMO

PERTINENZE E ACCESSORI

Gli immobili sono circondati e dotati di spazi esterni di pertinenza esclusiva situati al piano stradale (individuato al sub 6 come bene comune non censibile ai sub 5, 10, 11 e 12), e nel retro prospetto con accesso diretto dal piano terra. Nel retro un corridoio esterno a diverse quote collega i due estremi dell'immobile (fig.9).

Vi è condominio costituito: la lottizzazione su cui insiste l'immobile, facente parte del lotto n. 6, è composta da n. 9 lotti, che condividono la riserva idrica, la manutenzione delle strade e l'illuminazione.

L'immobile, è dotato di un posto auto esterno contrassegnato con il n. 3, tuttavia il cancello è carrabile e in origine il sub 5 era destinato ad autorimessa.



DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Si accede agli immobili da un cancello carrabile dal piano stradale del civ. 23/B (fig. 10), che immette in una corte comune da cui si accede al piano seminterrato (fig. 11-12) e a destra salendo la scala esterna si accede al piano superiore (fig. 13)



Fig. 9 retro prospetto scala di collegamento tra le due quote

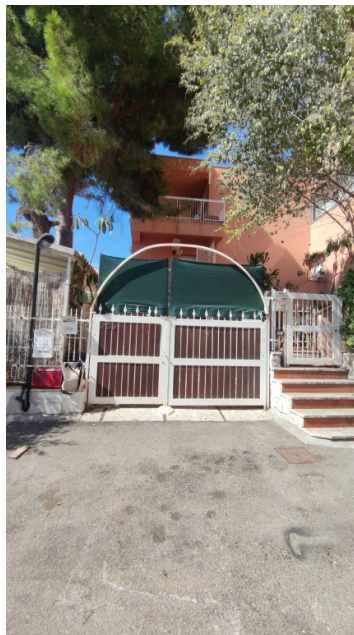


Fig. 10 cancello di accesso su strada



Fig. 11 corte comune e accesso al semicantinato



Fig. 12-13 corte comune e scala di accesso al piano superiore



Piano semicantinato (sub 5)

Il piano semicantinato (sub 5) catastalmente destinato ad autorimessa ed in origine costituito da un vano di circa 22 mq, allo stato attuale è configurato come un vero e proprio mini appartamento autonomo. Entrando si trova un soggiorno (fig. 15), dove c'è una scala (fig. 18) autoportante che lo collegava direttamente al piano sovrastante, (attualmente il vano sul solaio risulta chiuso con un pannello).

Di fronte all'ingresso si trova un' angolo cottura (fig. 16), a destra un w.c. con doccia (fig. 19), una camera matrimoniale (fig. 20), e salendo pochi gradini un altro vano/locale di sgombero avente altezza pari a m.1,70 (fig. 21).



Fig. 14 zona coperta antistante il semicantinato



Fig. 15 soggiorno



Fig. 16 angolo cottura



Fig. 17soggiorno



Fig. 18 scal



Fig. 19 w.c. con doccia



fig. 20 camera matrimoniale



fig. 21 locale di sgombero

Piano terra e piano primo (sub 10-11-12)

Al piano terra si accede salendo dalla scala esterna a sinistra.



Entrando troviamo un ingresso-zona giorno con una grande vetrata panoramica che prospetta sul golfo di Mondello (fig 22/25); a destra da un disimpegno si accede ad una cucina con veranda (fig. 26/27), dalla quale si accede all'altro spazio esterno posto al livello di piano (fig. 28/30), un bagno con vasca e sulla destra dal vano scala si accede al piano superiore (fig. 32)

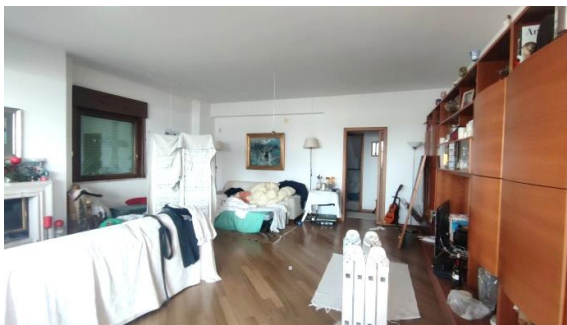


Fig. 22-23-24-25 ingresso- zona giorno



Fig. 26-27 cucina e veranda



*Fig. 28-29-30 corte retrostante
Immagini scattate dopo il 25/07.
Le fiamme hanno investito
principalmente questa parte
dell'immobile*

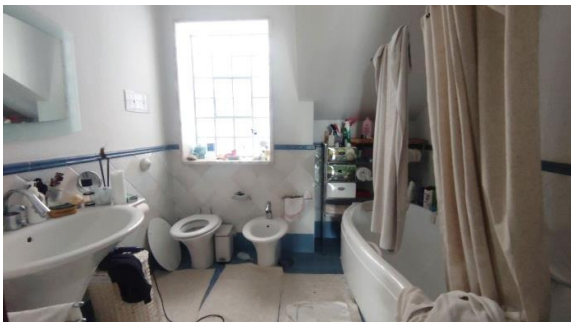


Fig. 31 w.c.



Fig. 32 scala di accesso al piano primo.

Al piano primo si accede salendo dalla scala interna (fig. 33), in corrispondenza del pianerottolo tra il piano terra ed il piano primo, è presente un portoncino in ferro che permette l'accesso ad un corpo accessorio realizzato in parte in muratura ed in parte con struttura metallica con all'interno una scala, anch'essa in metallo, sulla quale è posizionata per tutta la sua lunghezza, una scaffalatura metallica (fig. 33ter). Tale corpo accessorio, destinato a ripostiglio, è addossato al muro di confine con altro edificio ed è accessibile anche da un portoncino in ferro esterno, prospiciente il terrazzo sopra menzionato. all'arrivo sul pianerottolo si trova una zona giorno (fig.34), attigua una camera da letto (fig. 35) entrambi gli ambienti prospicienti una terrazza con vista panoramica sul golfo di Mondello (fig. 38-39), un w.c. con vasca (fig. 36), una cucina con balconcino.(fig. 37)

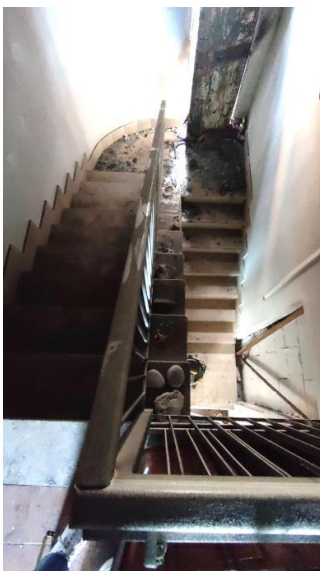
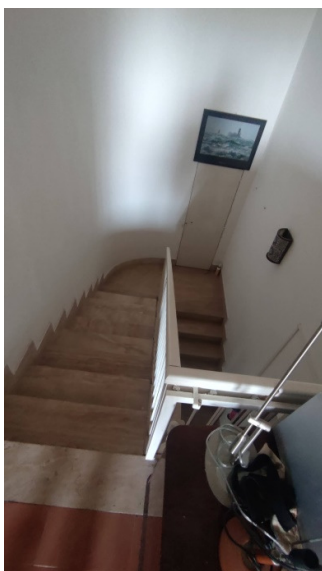


Fig. 33 e 33bis scala di accesso al piano primo.
Immagini realizzate prima e dopo l'incendio del 24-25/07/23



Fig 33 ter corpo accessorio

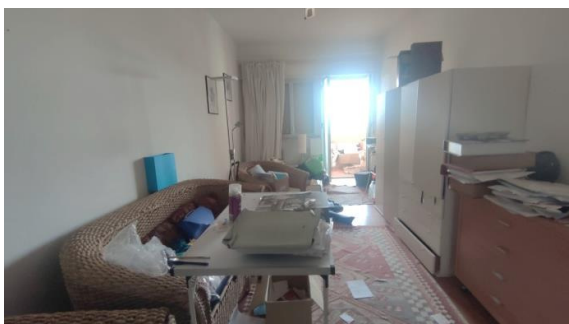


Fig. 34 zona giorno Immagine realizzata prima dell'incendio del 24-25/07/23

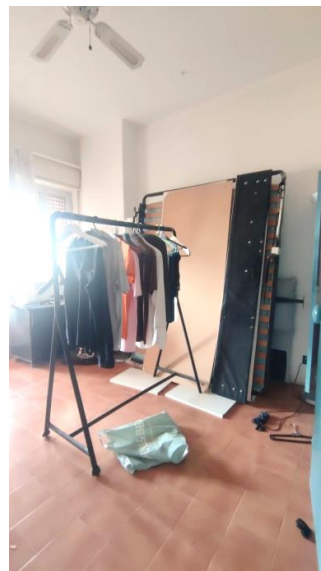


Fig. 35 camera da letto



Fig. 36 w.c.



fig. 37 cucina



Fig. 38- terrazza panoramica



Piano seminterrato		
SUPERFICIE UTILE STATO DI FATTO*		
salone/pranzo	34,50	mq
cucina	5,6	mq
camera 01	13,9	mq
w.c.	4,86	mq
locale di sgombero	19,64	mq
TOT. SUP. COPERTA	78,5	mq

articolo 3 del Dm del 10 maggio 1977, «per **superficie utile** abitabile si intende la **superficie** di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre (...)

Piano seminterrato		
SUPERFICIE UTILE CONFIGURAZIONE ORIGINARIA*		
locale autorimessa	20,30	mq

articolo 3 del Dm del 10 maggio 1977, «per **superficie utile** abitabile si intende la **superficie** di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre (...)

Fig. 39 superficie utile del piano semi cantinato nello stato di fatto e in quello originario

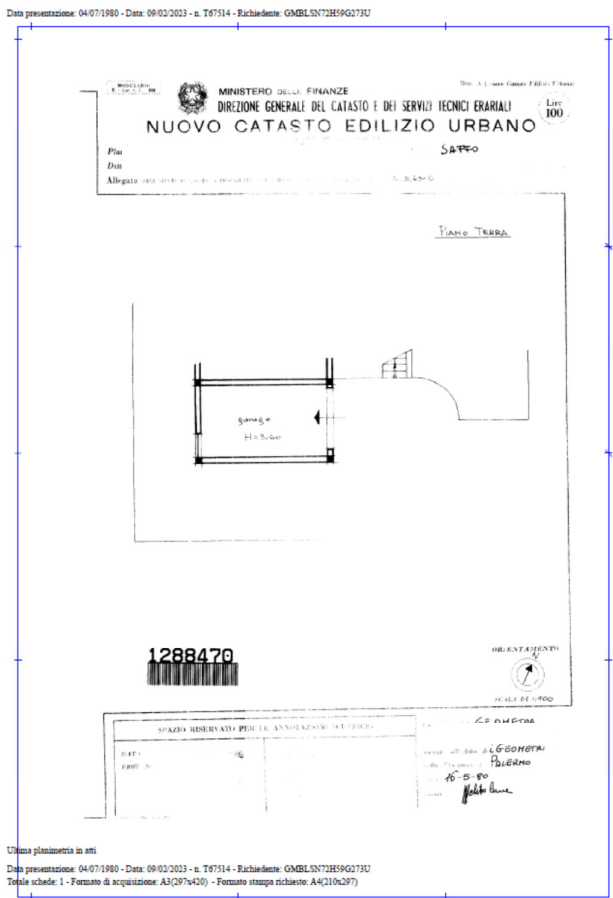


Fig. 40 ultima planimetria catastale in atti del sub 5.

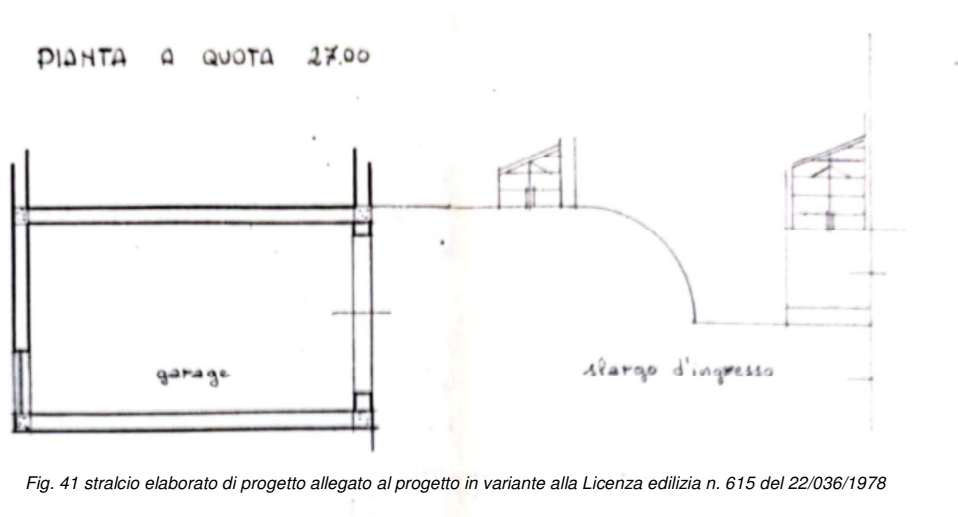


Fig. 41 stralcio elaborato di progetto allegato al progetto in variante alla Licenza edilizia n. 615 del 22/036/1978

Piano terra		
SUPERFICIE UTILE STATO DI FATTO*		
salone/pranzo	54,00	mq
cucina	8,85	mq
veranda	5,7	mq
w.c.	5,8	mq
TOT. SUP. COPERTA	74,35	mq
balcone 1	5,27	mq
balcone 2	5,4	mq
TOT. SUP. SCOPERTA	10,67	mq
articolo 3 del Dm del 10 maggio 1977, «per superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre (...)		
Piano terra		
SUPERFICIE UTILE CONFIGURAZIONE ORIGINARIA*		
salone/pranzo	30,90	mq
cucina	8,15	mq
w.c.	5,8	mq
TOT. SUP. COPERTA	44,85	mq
balcone 2	5,4	mq
terrazza	32,22	mq
TOT. SUP. SCOPERTA	37,62	mq
articolo 3 del Dm del 10 maggio 1977, «per superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre (...)		

Fig. 42 superficie utile del piano terra nello stato di fatto e in quello originario

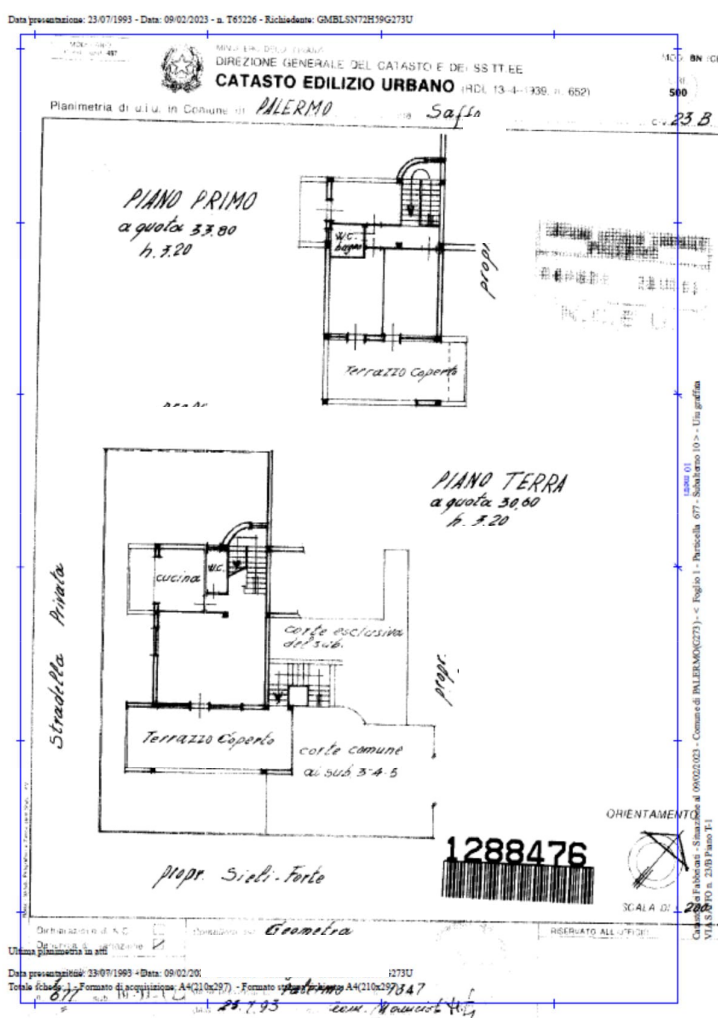


Fig. 43 ultima planimetria catastale in atti dei sub 10-11-12

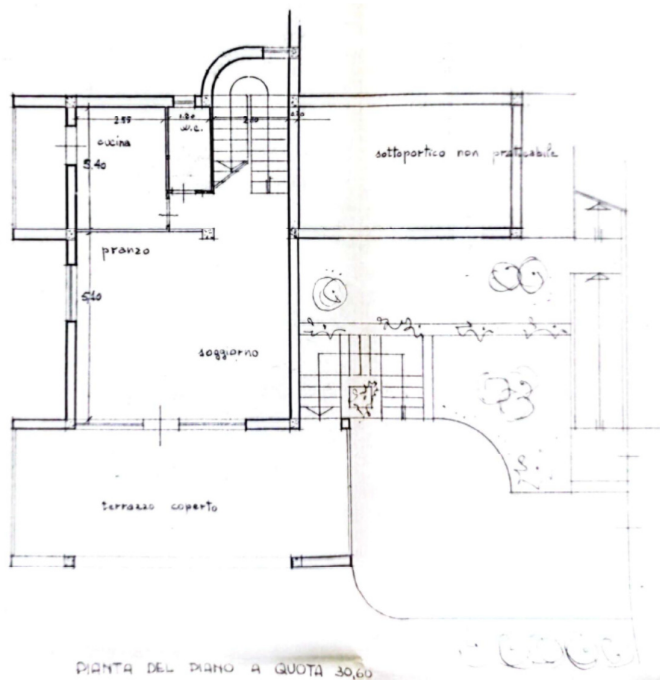


Fig. 44 stralcio elaborato di progetto allegato al progetto in variante alla Licenza edilizia n. 615 del 22/036/1978

Piano primo		
SUPERFICIE UTILE STATO DI FATTO*		
salone/pranzo	19,60	mq
cucina	8,9	mq
camera	12,7	mq
w.c.	4,3	mq
TOT. SUP. COPERTA	45,5	mq
balcone 1	6,11	mq
terrazza	28,0	mq
TOT. SUP. SCOPERTA	34,11	mq
articolo 3 del Dm del 10 maggio 1977, «per superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre (...)		
Piano primo		
SUPERFICIE UTILE CONFIGURAZIONE ORIGINARIA*		
salone/pranzo	15,45	mq
cucina	8,9	mq
camera	13,7	
w.c.	3,3	mq
disimpegno	3,9	
TOT. SUP. COPERTA	45,25	mq
balcone 1	6,11	mq
terrazza	28,0	
TOT. SUP. SCOPERTA	34,11	mq
articolo 3 del Dm del 10 maggio 1977, «per superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre (...)		

Fig. 45 superficie utile del piano primo nello stato di fatto e in quello originario

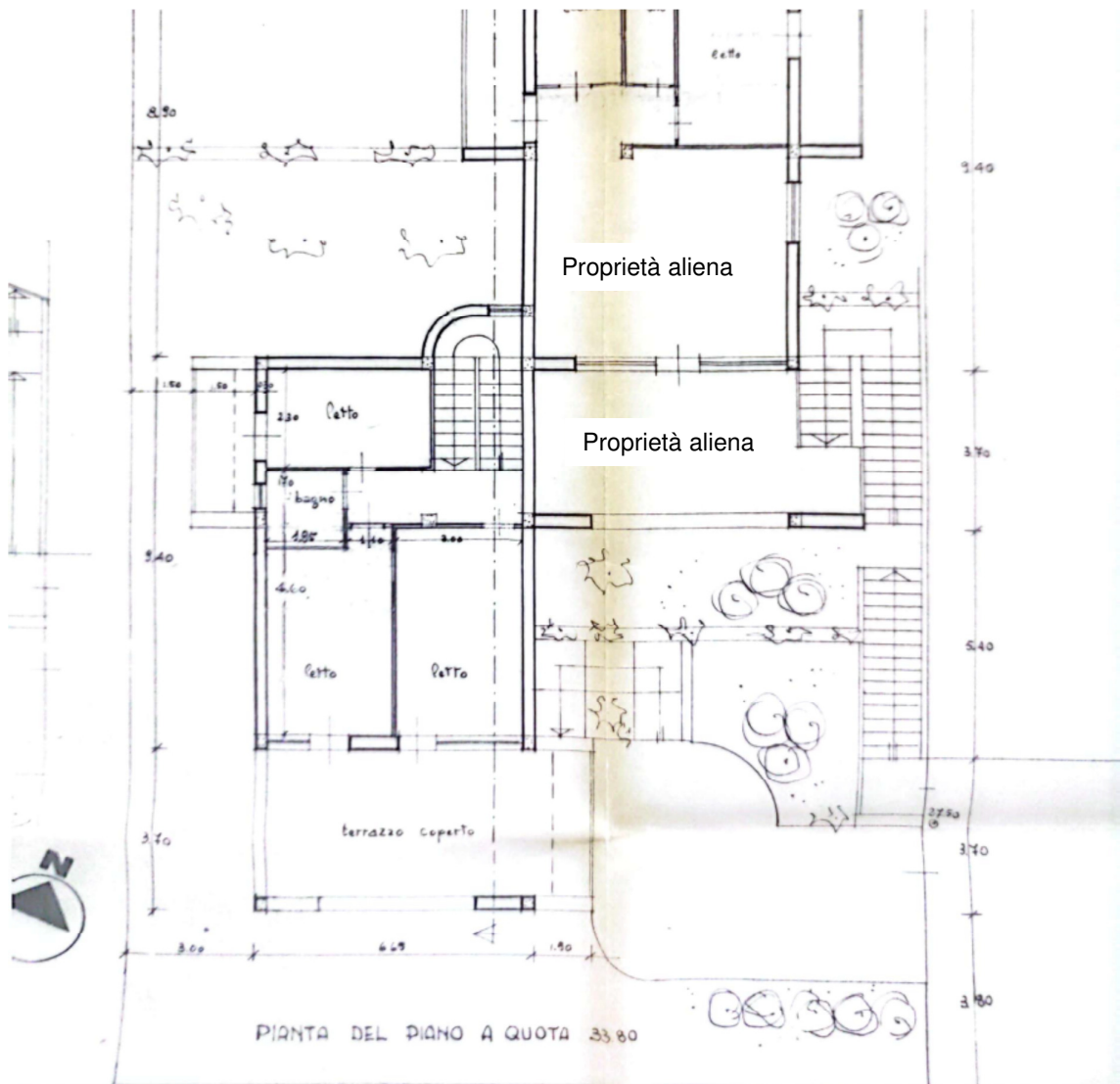


Fig. 46 stralcio elaborato di progetto allegato al progetto in variante alla Licenza edilizia n. 615 del 22/036/1978

Materiali di rivestimento e di finitura, infissi, intonaci**PIANO SEMI CANTINATO**

Pavimento: in ceramica di formato quadrato 30x30 cm di colore chiaro, che si estende per tutto l'immobile, incluso il bagno.

Rivestimenti: le pareti di tutti i vani sono intonacate, lisciate e tinteggiate.

Il w.c con la doccia ha pareti in piastrelle di ceramica 20x20 dai toni chiari, e presenta i necessari pezzi sanitari, incluso la doccia.

La cucina è rivestita con piastrelle ceramiche dim. 10x10

Soffitti: intonacati, liscati e tinteggiati.

Infissi: Infissi esterni sono in alluminio di colore bianco con avvolgibili anch'essi di colore bianco e vetro camera.

Le porte interne sono in tamburato colore noce scuro.

Impianti e canalizzazioni

Impianto idrico: L'unità immobiliare è dotata di impianto idrico sotto traccia. *Impianto di scarico:* lo smaltimento dei reflui provenienti dal servizio igienico avviene per mezzo di una rete interna situata sotto traccia, allacciata alla fognatura comunale.

Impianto elettrico: L'impianto elettrico è sottotraccia, non si è riusciti a trovare il quadro elettrico generale. In oltre, poiché l'utenza elettrica non era attiva non si è potuto constatare il funzionamento.

Impianto di riscaldamento e condizionamento: non si sono rinvenuti radiatori né pompe di calore.

Impianto gas/metano: la signora XXXXXXXXXXXX ha dichiarato che vi era metano e si è rinvenuta una caldaia in un vano tecnico posto nel retro prospetto. Anche in questo caso poiché l'utenza non era attiva non si è potuto constatare il funzionamento.

Impianto citofonico: presente, non si è potuto constatare il funzionamento.

Stato di conservazione e manutenzione

L'immobile è in discreto stato di conservazione;

IMMOBILE AL PIANO TERRA E PRIMOMateriali di rivestimento e di finitura, infissi, intonaci

Le finiture dell'immobile del terzo piano sono di tipo medio.

Pavimento: al piano terra la pavimentazione è in parquet tranne nel bagno, dove ci sono delle ceramiche 20x20 e nella cucina dove la pavimentazione è in continuità con la veranda con piastrelle 30x30 colore cotto.; al piano primo la pavimentazione è in gres colore cotto dim. 30x30, tranne in bagno che ha il pavimento rivestito con piastrelle in ceramica 20x20 di colore blu.

Rivestimenti: le pareti di tutti i vani di entrambi i piani sono intonacate, lisciate e tinteggiate.

Al piano terra il w.c con vasca è rivestito con piastrelle fino ad un'altezza di 1,20m.

La cucina ha la parete attrezzata interamente rivestita con piastrelle 20x20 a tutta altezza.

Al piano primo il bagno è rivestito con piastrelle in ceramica 20x20 a tutta altezza.

Soffitti: intonacati, liscii e tinteggiati.

Infissi: Infissi esterni sono in alluminio di colore bianco con avvolgibili anch'essi di colore bianco e vetro camera.

Le porte interne sono in tamburato colore noce scuro.

Impianti e canalizzazioni

Impianto elettrico: L'impianto elettrico è sottotraccia, non si è riusciti a trovare il quadro elettrico generale. In oltre, poiché l'utenza elettrica non era attiva non si è potuto constatare il funzionamento. Non è provvisto di certificazione e certamente è stato danneggiato dall'incendio. Non si è previsto tra i costi da detrarre dalla stima la messa a norma dell'impianto elettrico, in quanto questo sarà certamente da rifare per intero.

Impianto di riscaldamento e condizionamento: non si sono rinvenuti radiatori né pompe di calore.

Impianto gas/metano: la signora XXXXXXXXXXXX ha dichiarato che vi era metano e si è rinvenuta una caldaia in un vano tecnico posto nel retro prospetto. Anche in questo caso poiché l'utenza non era attiva non si è potuto constatare il funzionamento.

Impianto citofonico: presente, non si è potuto constatare il funzionamento.

Stato di conservazione e manutenzione

L'immobile del piano terra è in mediocre stato di conservazione; quello del piano primo è in scadente (art. 21 Legge 392/78) stato di conservazione derivato non solo dallo stato di abbandono, ma anche dai danni provocati dall'incendio del 24-25/07/2023

NOTA: l'immobile presentava già delle criticità, dovute alla mancanza di manutenzione da tempo. L'incendio del 24-25/07 2023 ha ulteriormente peggiorato tali criticità.

Procedendo con l'analisi degli interni dell'immobile, partendo dal piano terra, possiamo osservare danni di minore entità, sebbene sia presente fuliggine. Si notano danni all'infisso esterno della veranda-cucina, in particolare alla porta finestra con vetri rotti. Lungo tutti i lati finestrati della veranda, la muratura risulta gravemente danneggiata con distacco di intonaco, come documentato nelle foto 47 e 48.



Fig.47-48 lesioni di intonaco al di sopra degli infissi della veranda

Proseguendo con l'analisi dell'area esterna, riguardo il terrazzo situato sul retro della villa, accanto al corpo accessorio, emergono chiaramente i danni più gravi causati dall'incendio. Il terrazzo è caratterizzato da una pavimentazione in cotto, arricchito da panchine, aiuole in muratura e una parete attrezzata con forno e piano di lavoro rivestito in maioliche e mattoni di terracotta. È evidente anche il danneggiamento di decine di coppi siciliani, ammassati in un angolo del terrazzo e completamente distrutti, come illustrato nelle foto 49, 50. Inoltre, si registrano danni all'impianto elettrico esterno, alla ringhiera e al cancelletto lungo il confine con la via Pindaro, I prospetti esterni che si affacciano sul terrazzo, inclusi quelli del corpo accessorio adiacente, presentano danni causati dal fuoco e dalle alte temperature raggiunte durante l'incendio. (fig. 51)



Fig.49-50-51 danni causati dall'incendio

Il vano scala interno che conduce al piano primo presenta pareti annerite dalla fuliggine e danneggiate dalle alte temperature. Il portoncino in metallo con sopra luce in vetro, situato nel pianerottolo della scala e che consente l'accesso al corpo accessorio esterno, è irrimediabilmente danneggiato dalle fiamme. Inoltre, la muratura sopra il portoncino risulta disconnessa e lesionata. Il vano era utilizzato come ripostiglio, pertanto le scaffalature metalliche presenti all'interno del corpo accessorio erano piene di oggetti ed elettrodomestici, che sono andati distrutti; sarà necessario quindi fare una bonifica pesante di tutto ciò che è andato distrutto, con lo smaltimento in una discarica controllata, anche per la presenza di materiali che combustibili possono essere potenzialmente nocivi. (fig 52-53-54)



Fig.52-53-54 danni causati dall'incendio al vano scala e al corpo esterno

Al piano primo, che è stato completamente invaso dal fumo e probabilmente dalle fiamme di ritorno è evidente la gravità dei danni causati dall'incendio e soprattutto dal forte calore sviluppatosi. Oltre ai danni su tutti gli oggetti presenti al piano, come piccoli e grandi elettrodomestici, pensili e basi cucina, arredi, accessori, abbigliamento, documenti e complementi d'arredo, andati irrimediabilmente danneggiati dalle alte temperature e dal fumo, si riscontrano danni agli infissi interni ed esterni e distacchi di intonaco, (certamente in parte pregressi, ma peggiorati dopo l'incendio), all'impianto elettrico e a quello di condizionamento. (fig. 55/59) Inoltre, il rivestimento in ceramica del wc e della cucina risulta compromesso, con la maggior parte delle piastrelle disconnesse e distaccate.(fig. 60-61) Soffitti e pareti, completamente anneriti, presentano lesioni importanti, alcune delle quali passanti, causate dal fuoco e dalle alte temperature.(fig.62/64)



Fig. 55-56-57- danni all'intonaco, infissi



Fig. 58-59- danni all'impianto elettrico



Fig. 60-61-62- danni nel bagno con il distacco delle piastrelle- danni diffusi nell'appartamento



Fig. 63-64-65- danni diffusi nell'appartamento

STATO DI POSSESSO

Gli immobili sono in pieno possesso dell'esecutato che ne deteneva le chiavi, avendo escluso dalla possibilità di accedervi la comproprietaria XXXXXXXXXXXX. Al momento dei sopralluoghi gli immobili non erano abitati e si presentavano in stato di abbandono

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

Si rappresenta che la ricerca effettuata sul portale energetico della Regione Sicilia, a nome YYYYYYYYYYYY o XXXXXXXXXXXX. (all.10) ha dato esito negativo. Il costo per la redazione di Ape per l'immobile del secondo piano è stimato in c.ca € 300,00, da detrarre dal valore della stima.

SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale totale è data dalla somma delle superfici principale e secondarie.

Per il calcolo della superficie principale si è tenuto conto della superficie esterna lorda (SEL) (come da definizione del "Codice delle valutazioni Immobiliari", edito da Tecnoborsa) le superfici accessorie sono valutate secondo il DPR 138/98 che definisce l'incidenza percentuale delle aree coperte e scoperte (coefficienti di differenziazione).

La superficie complessiva è data dalla somma della superficie esterna lorda – comprensiva dei muri interni e di quelli perimetrali esterni nella misura del 100%, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi, i pilastri e le colonne interne, lo spazio di circolazione verticale (scale ascensori etc) ed orizzontale (corridoi, disimpegno etc.),e della superficie scoperta e del corpo accessorio computata in percentuale secondo la tipologia: balconi e terrazze, patii e porticati, verande, giardini, vani accessori non comunicanti o comunicanti, etc.

La superficie commerciale può dunque dedursi con la seguente formula:

$$S_{\text{comm.}} = S_{\text{coperta lorda}} + K_1 \cdot S_1 + K_2 \cdot S_2 + \dots K_N \cdot S_N$$

dove

S_{comm} = Superficie commerciale

$S_{\text{coperta lorda}}$ = Superficie coperta lorda

$K_1 K_2 \dots$ = Coefficienti da applicare alle superfici scoperte

$S_1 S_2 \dots$ = Superfici delle aree scoperte

La superficie commerciale del locale autorimessa (sub. 5) è stata considerata per il 100% della SEL, poiché l'immobile è dotato di autonomo identificativo catastale, non ha collegamento diretto con l'abitazione per cui potenzialmente è alienabile come lotto a se stante. Si operata la scelta di individuare un unico lotto per la vendita, per questioni di opportunità, e per non gravare di servitù di passaggio l'immobile.

Pertanto

La superficie commerciale dell'immobile del piano semicantinato (autorimessa- sub 5) è pari a complessivi mq 26,30, calcolata al lordo dei muri perimetrali;

La superficie commerciale dell'immobile del piano terra e primo (abitazione- sub 10/11/12) è pari a complessivi mq 160,92, calcolata al lordo dei muri perimetrali inclusa l'incidenza della superficie scoperte ed accessorie (aree scoperte di pertinenza);

SUPERFICIE PRINCIPALE	consistenza	indice	commerciale
PIANO SEMINTERRATO (Autorimessa)	26,30	1,00	26,30 mq
superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura del 25 per cento poiché non comunicanti;			
SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA VALUTAZIONE			26,30 mq
PIANO TERRA	62,30	1,00	62,30
balconi e terrazze	41,36	0,3/0,1	9,14 mq
1) nella misura del 30% fino a metri quadrati 25			
- nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25			
PIANO PRIMO	64,50	1,00	64,50
balconi e terrazze	36,97	0,3/0,1	8,70 mq
1) nella misura del 30% fino a metri quadrati 25			
- nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25			
Spazi esterni di pertinenza	142,50	0,10	14,25
della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.			
SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA VALUTAZIONE			160,92 mq

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

I dati catastali dell'immobile riportati nelle visure acquisite presso l'Agenzia del Territorio di Palermo, risultano corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella certificazione notarile.



Direzione Provinciale di Palermo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 09/02/2023
Ora: 08:36:54
Numero Pratica: T59293/2023
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 09/02/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 09/02/2023

Dati identificativi: Comune di PALERMO (G273) (PA)

Foglio 1 Particella 677 Subalterno 5

Classamento:

Rendita: Euro 41,21

Rendita: Lire 79.800

Zona censuaria 5,

Categoria C/6^{al}, Classe 6, Consistenza 21 m²

Indirizzo: VIA SAFFO n. 23/B Piano S1

Dati di superficie: Totale: 21 m²

Ultimo atto di aggiornamento: Impianto meccanografico del 30/06/1987

> **Dati identificativi**

Comune di PALERMO (G273) (PA)

Foglio 1 Particella 677 Subalterno 5

Partita: 1018779

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di PALERMO (G273) (PA)

Foglio 1 Particella 677

> **Indirizzo**

VIA SAFFO n. 23/B Piano S1

Impianto meccanografico del 30/06/1987



Direzione Provinciale di Palermo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 09/02/2023
Ora: 08:36:18
Numero Pratica: T59136/2023
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 09/02/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 09/02/2023

Dati identificativi: Comune di PALERMO (G273) (PA)

Foglio 1 Particella 677 Subalterno 10

Foglio 1 Particella 677 Subalterno 11

Foglio 1 Particella 677 Subalterno 12

Busta mod.58: 1018779

Classamento:

Rendita: Euro 542,28

Rendita: Lire 1.050.000

Zona censuaria 5,

Categoria A/7^{al}, Classe 6, Consistenza 7 vani

Indirizzo: VIA SAFFO n. 23/B Piano T-1

Dati di superficie: Totale: 125 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 112 m²

Ultimo atto di aggiornamento: FUSIONE del 23/07/1993 in atti dal 06/03/1995 (n. 40534/1993)

> **Dati identificativi**

Comune di PALERMO (G273) (PA)

Foglio 1 Particella 677 Subalterno 10

Foglio 1 Particella 677 Subalterno 11

Foglio 1 Particella 677 Subalterno 12

Partita: 1018779

FUSIONE del 23/07/1993 in atti dal 06/03/1995 (n. 40534/1993)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di PALERMO (G273) (PA)

Foglio 1 Particella 677

> **Indirizzo**

VIA SAFFO n. 23/B Piano T-1

FUSIONE del 23/07/1993 in atti dal 06/03/1995 (n. 40534/1993)

Dati derivanti da:

- Atto di compravendita in Notaio Pizzuto Francesco in Palermo(PA), del 13/10/1993, rep. 50177/16814, trascritto il 26/10/1993 ai nn. 41876/31278 a favore di YYYYYYYYYYYY e XXXXXXXXXXXX (piena proprietà di ½ ciascuno), da potere di Richichi Maria Antonietta per quanto riguarda l'appartamento in villa contrassegnato al NCEU al fg. 1, p.lla 677 sub 10-11-12, e a favore dei coniugi [REDACTED] e [REDACTED] (per il diritto di usufrutto), e dei signori YYYYYYYYYYYY e XXXXXXXXXXXX per ½ ciascuno per il diritto di nuda proprietà dell'immobile contrassegnato con il sub 5, da podere di [REDACTED]. L'usufrutto si è riunito alla nuda proprietà (ricongiungimento di usufrutto del 04/07/2014 pubblico ufficiale [REDACTED] sede Palermo (Pa) - in morte di [REDACTED] voltura n. 9077.1/2016

La particella 677 al Catasto Fabbricati deriva dalla particella 677 Ente Urbano del Catasto Terreni (superficie 656 mq).



Direzione Provinciale di Palermo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 17/02/2024
Ora: 11:57:46
Numero Pratica: T47762/2024
Pag: 1 - Segue

Catasto terreni

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 17/02/2024



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 17/02/2024

Dati identificativi: Comune di PALERMO (G273) (PA)

Foglio 1 Particella 677

Are e di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:

Comune di PALERMO (G273) (PA)

Foglio 1 Particella 677

Classamento:

Particella con qualità: ENTE URBANO

Superficie: 656 m²

> Dati identificativi

☐ dall'impianto

Impianto meccanografico del 08/03/1988

Immobile attuale

Comune di PALERMO (G273) (PA)

Foglio 1 Particella 677

> Dati di classamento

☐ dall'impianto al 12/09/2000

Impianto meccanografico del 08/03/1988

Immobile attuale

Comune di PALERMO (G273) (PA)

Foglio 1 Particella 677

Redditi: dominicale Euro 4,07 Lire 7.872

agrario Euro 1,36 Lire 2.624

Particella con qualità: PRATO ARBOR di classe 03

Superficie: 656 m²

Partita: 16969

☐ dal 12/09/2000

TIPO MAPPALE del 02/07/1980 Pratica n. 489549 in atti dal 12/09/2000 TM 294/80 (n. 294.1/1980)

Immobile attuale

Comune di PALERMO (G273) (PA)

Foglio 1 Particella 677

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO:

Piena proprietà della quota di 1/2 del Sig. YYYYYYYYYYYY, dell'immobile per civile abitazione sito nel Comune di Palermo, in Via Saffo 23/B, piano terra e primo, individuato al NCEU al fg. 1, p.lla 677 sub 10-11-12, categoria A7, vani 7, mq totali 125 piano T-1, r.c. € 542,28, e della quota di 1/2 del locale posto al piano seminterrato destinato ad autorimessa individuato al NCEU al fg. 1, categoria C6, consistenza mq 21, classe 6, piano S, r.c. € 41,21.

Confina a nord, *nord est* con unità edilizia sub 15; a est con la via Saffo, a sud con la p.lla 549; a ovest con la via Pindaro.

L'immobile al piano seminterrato, originariamente composto da un solo vano e destinato ad autorimessa, è oggi composto da un vano ingresso-soggiorno, angolo cottura, w.c. con doccia, camera e locale di sgombero.

L'immobile al piano terra è composto da ingresso su ampio soggiorno panoramico, cucina con veranda, w.c. con vasca; da una scala interna si accede al piano primo composto da due camere, cucina e w.c. con vasca. L'immobile è dotato di spazi esterni di pertinenza esclusiva.

Il piano seminterrato è in discreto stato di conservazione, mentre il piano terra e primo versano in mediocre e scarso stato di conservazione. L'immobile è stato investito dall'incendio del 24-25/07/2023 che ha causato numerosi danni.

Gli immobili sono stati regolarmente edificati con Licenza edilizia n. 274 del 13/03/1975 rilasciata dal Comune di Palermo, Licenza n. 1085 del 25/10/1976 per il Lotto n. 6, e successiva concessione in variante n. 615 del 22/03/1978. Gli immobili sono provvisti del certificato di abitabilità, rilasciato dalla ripartizione Igiene e Sanità del Municipio di Palermo al prot. n. 4384 del 08/02/1979.

Sull'immobile grava anche una richiesta di condono edilizio ex L. 47/85, prot. 4406 del 04/04/1987, riguardante l'ampliamento della superficie abitabile dell'immobile al piano terra mediante la chiusura del balcone del prospetto laterale che è stato incorporato al vano della preesistente cucina. L'istanza non risulta ancora definita.

Si sono riscontrate delle difformità edilizie ed urbanistiche per lo più non sanabili, di cui si è tenuto conto nella determinazione del valore di stima.

Il fabbricato non è occupato e versa in stato di abbandono.

Superficie commerciale complessiva dei due immobili mq 160,92+26,30

**PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO PER LA QUOTA DI 1/2 € 112.238,00
(eurocentododiciduecentotrentotto/00)**

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

TITOLARITA'

Gli immobili appartengono ai signori YYYYYYYYYYYY e XXXXXXXXXXXX per ½ ciascuno giusto atto di compravendita in Notaio Pizzuto Francesco in Palermo(PA), del 13/10/1993, rep. 50177/16814, trascritto il 26/10/1993 ai nn. 41876/31278 a favore di YYYYYYYYYYYY e XXXXXXXXXXXX (piena proprietà di ½ ciascuno), da podere di [REDACTED] per quanto riguarda l'appartamento in villa contrassegnato al NCEU al fg. 1, p.la 677 sub 10-11-12, e a favore dei coniugi [REDACTED] e [REDACTED] (per il diritto di usufrutto con dritto di accrescimento), e dei signori YYYYYYYYYYYY e XXXXXXXXXXXX per ½ ciascuno per il diritto di nuda proprietà dell'immobile contrassegnato con il sub 5, da podere di [REDACTED]. L'usufrutto si è riunito alla nuda proprietà (ricongiungimento di usufrutto del 04/07/2014 pubblico ufficiale [REDACTED] sede Palermo (Pa) - in morte di [REDACTED] voltura n. 9077.1/2016q

STORIA DEL DOMINIO

Gli immobili erano in piena proprietà della parte venditrice per averli la stessa costruiti a sua cura e spese su terreno pervenuto per atto del 28/11/1977 ai rogiti del Notaio Giuseppe Sangiorgi da Palermo, registrato a Palermo il 16/12/1977 al n. 20811 e trascritto a Palermo il 06/12/1977 ai nn. 39079/32166.

Vi è continuità nelle trascrizioni per l'ultimo ventennio antecedente alla data del pignoramento.

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Gli immobili rientrano nel progetto di costruzione di nove villini tutti bifamiliari che insistono in lotti denominati da 1 a 9, nello specifico facenti capo al lotto 6.

Gli immobili sono stati regolarmente edificati con Licenza edilizia n. 274 del 13/03/1975 rilasciata dal Comune di Palermo, che è stata successivamente scissa in n. 9 licenze, una per singolo lotto, di cui alla Licenza n. 1085 del 25/10/1976 per il Lotto n. 6, e successiva concessione in variante n. 615 del 22/03/1978. Gli immobili sono provvisti del certificato di abitabilità, rilasciato dalla ripartizione Igiene e Sanità del Municipio di Palermo al prot. n. 4384 del 08/02/1979. (all.08)

Sull'immobile grava anche una richiesta di condono edilizio ex L. 47/85, prot. 4406 del 04/04/1987, riguardante l'ampliamento della superficie abitabile dell'immobile al piano terra mediante la chiusura del balcone del prospetto laterale che è stato incorporato al vano della preesistente cucina, mediante l'eliminazione del muro di tompagno, con conseguente modifica del prospetto, e la chiusura dello stesso balcone parte con muretto, fino all'altezza dell'originario parapetto e la parte superiore con infissi in alluminio e vetri, per una superficie complessiva pari a mq 5,25.

L'istanza non risulta ancora definita, nonostante in data 28/11/2016, con protocollo 1897863/2016, l'Assessorato alla Riqualificazione Urbana e delle Infrastrutture della Città di Palermo, a firma dell'Assessore Emilio Arcuri, invitava l'istante a presentare perizia giurata per la definizione del condono edilizio, poiché l'Ufficio Condono aveva rilevato che l'istanza non era stata completamente integrata con la documentazione prevista per legge.

Risultano allegati alla suddetta istanza una visura e una planimetria catastale di un altro immobile diverso da quello per cui si è richiesta la sanatoria.

Dal punto di vista urbanistico come rappresentato nel certificato di destinazione urbanistica del 31/01/2024 (All.07) la particella 677 del foglio di mappa n. 1 su cui sorge l'immobile secondo il vigente PRG allo stato attuale ricade:

- in Zona territoriale omogenea B0b (artt.6-7-2-25-23bis-27 delle N. T. di A.), con sovrapposta "Area interdotta all'uso edificatorio e/o urbanistico per presenza di frana, per crollo, scivolamento e ribaltamento di masse lapidee carbonatiche, con alluvionali e di detrito, colate di fango e detriti, aree interessate da inondazioni e alluvionamenti di particolare gravità" (art. 3-2-25-27 delle N. T. di A.);
- in parte all'interno del Vincolo idrogeologico (R.D.L. n°3267 del 30/12/23 Tit. 1° Cap. 1° Art. 1);
- all'interno del Vincolo paesaggistico, ai sensi del D.L. 42/04 – art. 136;

- all'interno di un'area a rischio molto elevato R4", secondo la carta della pericolosità del rischio geomorfologico, dell'Aggiornamento del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.), Area territoriale compresa tra il fiume Oreto e Punta Raisi, di cui alla Conferenza programmatica del 10.12.2015 approvato con D.P. della Regione Siciliana n. 511 del 02/11/2016.

All'interno delle aree così individuate sono ammessi solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia.

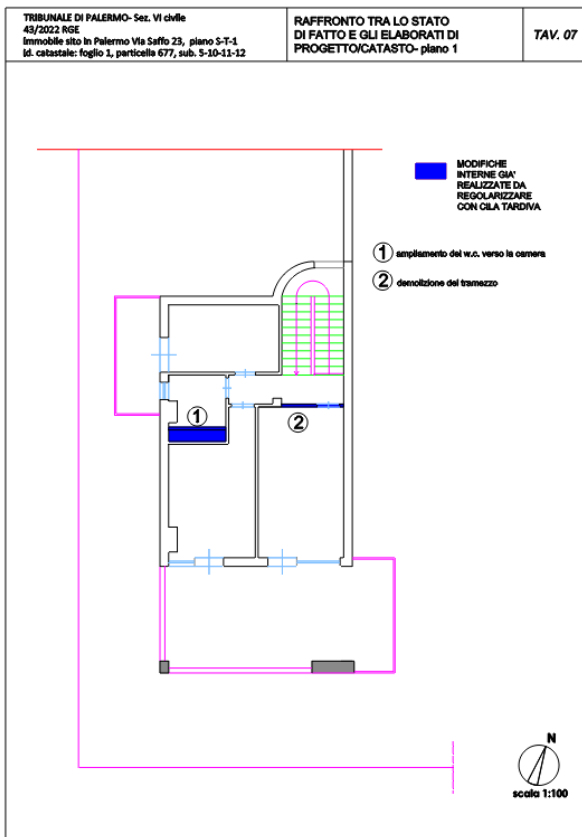
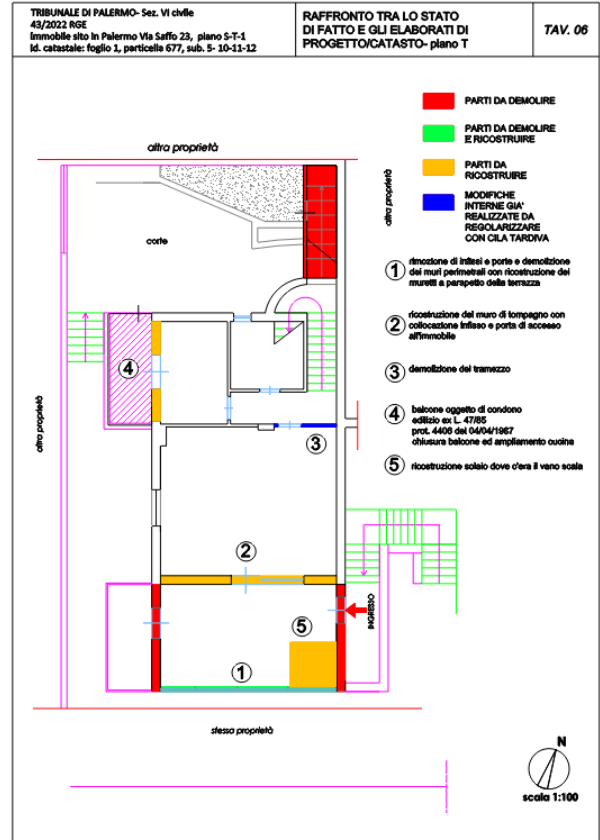
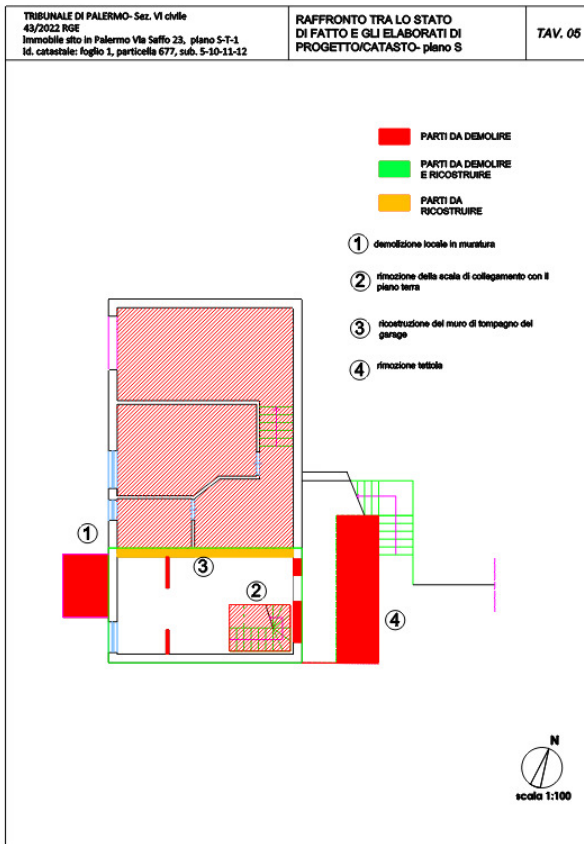
Alla luce dei rilievi effettuati sono emerse diverse difformità edilizie ed urbanistiche, la maggior parte delle quali non è sanabile che consistono nelle seguenti opere realizzate:

- 1) il piano cantinato originariamente destinato ad autorimessa ed avente una consistenza catastale di c.ca 21 mq, oggi si presenta come un vero e proprio mini appartamento indipendente di oltre 78 mq, in quanto è stato ampliato utilizzando lo spazio parzialmente entro terra esistente per la conformazione del terreno in pendenza, ed è stato arbitrariamente collegato all'immobile del piano terra con una scala autoportante, realizzando una buca nel solaio, che nel progetto originario apparteneva alla terrazza coperta del piano terra.
- 2) il piano terra infatti, è stato ampliato verso la terrazza, che è stata totalmente inglobata nell'appartamento, per cui è stato abbattuto il muro di tompagno e sono stati alzati i muri laterali della terrazza, apponendo anche le vetrate e realizzando una nuova porta di accesso, su una porzione dell'originaria terrazza, e una nuova portafinestra dalla parte opposta per consentire l'uscita verso un balconcino, altra porzione rimasta dalla terrazza.
- 3) Al piano primo si sono riscontrate soltanto delle modifiche interne, in quanto è stato demolito il tramezzo che separava la camera prospiciente il pianerottolo di arrivo della scala interna ed il w.c è stato ampliato a discapito della camera da letto.

Per quanto ai punti 1 e 2 non è possibile sanare in alcun modo le difformità eseguite, poiché le opere e gli ampliamenti realizzati costituiscono variazioni essenziali al progetto approvato di cui all'art. 12 della L.R. 16/16.

In oltre occorrerà eliminare la tettoia che si trova al piano semicantinato, in continuità con lo sporto della terrazza sovrastante, in quanto è possibile realizzare o sanare ai sensi dell'art. 20 della L.R. 04/03 e ss.mm.ii soltanto le strutture precarie a servizio delle abitazioni e non già come il caso specifico a servizio dell'autorimesse.

Occorrerà altresì demolire un locale in muratura che insiste sul retro prospetto al di sotto dello sporto della terrazza del piano terra ed eliminare la superfetazione in metallo, usata prima dell'incendio come ripostiglio, posta nella corte interna del prospetto a nord. (All.tav 05-06-07 elaborati grafici)



Il ripristino delle opere realizzate in assenza di titolo abilitativo costituisce attività in edilizia libera ai sensi dell'art. 3, c.1 lett. ad della LR 23/21.

Per quanto al punto 3, cioè alla possibilità di regolarizzare le opere interne già eseguite con la Cila Tradiva ai sensi dell'art. 6 del DPR 380/01, si rappresenta che, posto che vengano eseguite in autonomia, tutte le opere edilizie atte a ripristinare la conformità al progetto approvato, poiché sull'immobile è pendente l'istanza di condono, questa non può essere definita, se vi sono altre difformità, anche solo interne.

Pertanto, poiché l'istanza di condono, ancora da definire, riguarda l'ampliamento della cucina verso la veranda, si ritiene opportuno rinunciare alla suddetta istanza, ripristinando il muro di tompagno e il relativo infisso, al fine di potere regolarizzare le altre modifiche interne eseguite con la Cila tradiva, e regolarizzare la sola chiusura a veranda del suddetto balcone con l'art. 20 della L.R. 04/03.

Alla luce di quanto sopra riportato, si è proceduto alla stima dei costi occorrenti per il ripristino della conformità urbanistica, redigendo computo metrico estimativo sulla scorta dei prezzi del Prezzario Regionale Sicilia anno 2024.(All. 12) da detrarre dal valore di stima

<i>Stima del costo totale per il ripristino della conformità edilizia ed urbanistica oltre iva ai sensi di legge</i>	€ 32.387,00
--	--------------------

Occorreranno in oltre le seguenti spese:

- diritti per presentazione Cila tardiva	€ 200,00
- sanzione per presentazione Cila tardiva	€ 1.000,00
- spese per compensi tecnico abilitato	€ 1.500,00
- diritti per presentazione art. 20 tardivo	€ 150,00
- oneri per chiusura a veranda € 25,00xmq 5,8	€ 145,00
- spese per compensi tecnico abilitato	€ 500,00
- DOCFA per nuova configurazione locali	€ 800,00
SOMMANO	€ 4.295,00

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Gli immobili sono in pieno possesso dell'esecutato che ne deteneva le chiavi, avendo escluso dalla possibilità di accedervi la comproprietaria XXXXXXXXXXXX. Al momento dei sopralluoghi gli immobili non erano abitati e si presentavano in stato di abbandono

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Oltre ai vincoli di natura urbanistica e sull'uso edificatorio, resteranno a carico dell'acquirente le seguenti formalità:

- *il ripristino della conformità edilizia* (per opere abusive e non sanabili- attività in edilizia libera ai sensi dell'art. 3, c.1 lett. a della LR 23/21; per opere di manutenzione straordinaria, Cila tardiva ai sensi dell'art. 6bis del DPR 380/01, per regolarizzazione veranda art. 20 L.R. 04/03 e ss.mm.ii.) Si fa presente che il costo stimato è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.
- *Il ripristino delle difformità catastali*: qualora venisse ripristinato lo stato dei luoghi, eliminando le difformità edilizie riscontrate, occorrerà procedere a redazione di nuovo Docfa per le modifiche interne realizzate e regolarizzate con Cila tardiva. Si fa presente che il costo stimato è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.
- *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli*: **ISCRIZIONE** del 29/11/2021 ai nn. 6067/55284, Pubblico ufficiale Tribunale di Palermo, rep. 7990 del 14/10/2021; Ipoteca Giudiziale derivante da sentenza di condanna a favore di XXXXXXXXXXXX e contro YYYYYYYYYYYY per la quota di ½ delle unità site in Palermo individuate al NCEU al fg. 1, p.lla 677, sub 10-11-12 e fg. 1, p.lla 677 sub 5.
- *Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale*: **TRASCRIZIONE** del 06/08/2008 ai nn. 48968/32721 nascente da Atto Giudiziario- Provvedimento del Presidente del Tribunale di Palermo per uso assegnazione di casa coniugale del 16/04/2008, per Tribunale di Palermo a favore di Pusateri Antonia, nata il 25/09/1968 a Palermo, relativamente all'unità individuata al NCEU di Palermo al fg.1, p.lla 677 sub 5, Via Saffo 23/B Categ. A- appartamento.

QUADRO D: Si esonera il Conservatore sull'esattezza dei dati anagrafici e sugli estremi catastali dell'immobile indicato in detta nota.

NOTA: si evidenzia che l'assegnazione della casa coniugale riguarda il locale destinato ad autorimessa; dal certificato di residenza storico risulta che la signora [REDACTED], ex coniuge del debitore esecutato, è residente in via dell'Orsa Maggiore n. 13 dal 10/09/2010 (All.03)

- *Imposizione di vincoli storico-artistici*: Nessuno
- *Altre limitazioni d'uso*: Nessuna

ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI - NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Dalla Certificazione notarile del 02/03/2022 a cura del Notaio Eugenio Caffarelli in Palermo e Termini Imerese, alla data della trascrizione del pignoramento, gravano sull'immobile in oggetto le seguenti formalità che saranno cancellate a cura e spese della procedura:

1. TRASCRIZIONE del 26/10/1993 - Registro Particolare 31278 Registro Generale 41876

Pubblico ufficiale PIZZUTO FRANCESCO Repertorio 50177 del 13/10/1993

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA, contro [REDACTED] a favore di YYYYYYYYYY e XXXXXXXXXXXX per la quota di ½ ciascuno dell'*immobile individuato catastalmente al fg. 1, p.lla 677 sub 10-11-12 (appartamento in villa)* e a favore di YYYYYYYYYY e XXXXXXXXXXXX per la nuda proprietà e [REDACTED] e [REDACTED] per l'usufrutto con diritto di accrescimento il locale garage individuato al *fg. 1, p.lla 677 sub 5 autorimessa*

NOTA: si è riscontrata una inesattezza, nella relazione notarile viene riportato che entrambi gli immobili sono stati acquistati per l'usufrutto da [REDACTED] e [REDACTED], e per la nuda proprietà da YYYYYYYYYY e XXXXXXXXXXXX. Tale circostanza è corretta solo per l'immobile contrassegnato con il sub 5 (autorimessa) come facilmente riscontrabile nell'atto di compravendita e relativa nota di trascrizione (All.02)

ISCRIZIONE DEL 07/05/2013 ai nn. 22152/1680 nascente da Ipoteca in Rinnovazione derivante da Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di Mutuo del 13/05/1993 per Not. F.Pizzuto di Palermo, a favore della Sicilcassa SPA con sede in Palermo.

Detta Nota di Iscrizione risulta annotata di Cancellazione totale in data 12/06/2014 a seguito di comunicazione n. 2089 del giorno 11/06/2014

TRASCRIZIONE del 04/04/2022, ai nn. 12574/15864, Pubblico Ufficiale UNEP C/O C.A. di Palermo,, rep. 415 del 04/03/2022, Atto esecutivo o Cautelare- Verbale di pignoramento immobili, a favore di XXXXXXXXXXXX e contro YYYYYYYYYY per la quota di ½ delle unità site in Palermo individuate al NCEU al fg. 1, p.lla 677, sub 10-11-12 e fg. 1, p.lla 677 sub 5.

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Il fabbricato dove insiste il bene pignorato non ricade su suolo demaniale

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello e uso civico.

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

Vi è condominio costituito;

Da contatti con l'Amministratore pro-tempore (studio Curatolo) è emerso che:

- Su richiesta della Signora XXXXXXXXXXXX, le spese condominiali venivano suddivise in due quote.

- La media mensile delle spese condominiali ordinarie è pari a c.ca complessivi € 60,00, oltre i consumi di acqua.
- risultano non corrisposte le mensilità da gennaio 2023 a settembre 2023, per complessivi € 963,86 (di cui € 428,08 per YYYYYYYYYYYY) oltre conguagli ancora da definire e mensilità per l'anno in corso.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Metodologia di stima

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima è in funzione dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

La presente stima è finalizzata alla determinazione del "*più probabile valore in libero mercato*" e del "*più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata*" nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di **vendita forzata**, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali ed il Codice di Tecnoborsa viene definito come segue: *il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie il valore di mercato viene così definito: *L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione. "*

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali ed il Codice di Tecnoborsa viene definito come segue: *"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della*

pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato.

METODO M.C.A. (Market Comparison Approach)

Allo scopo di definire il più probabile valore di mercato del bene pignorato è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach) che fa parte delle stime pluriparametriche in base agli IVS (International . Valuation Standards)

Il metodo M.C.A. utilizzato:

-consente di trovare il valore che si ricerca mettendo a confronto il bene che è oggetto di stima ed altri beni che verranno chiamati "COMPARABILI", simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e appartenenti allo stesso segmento di mercato, che sono stati oggetto di recenti compravendite di cui è conosciuto il prezzo attraverso l'acquisizione di atto di compravendita con allegate planimetrie oppure tramite confronto supponendo di utilizzare *prezzi offerta* anziché i dati di compravendita;

- è un metodo logico che mette a comparazione le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili che sono presi a confronto. Viene utilizzato come base del confronto tra i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo del valore della caratteristica presa in considerazione;

- si basa sulla tesi per la quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Valore di mercato attribuito

Si ritiene che la destinazione attuale del bene pignorato, considerata la localizzazione e la tipologia dello stesso (abitazione in villetta), sia la più naturale economicamente e la più ordinaria. Tra l'altro, considerato il taglio dell'immobile, l'ubicazione si ritiene che l'immobile possa essere appetibile per essere utilizzato sia come abitazione permanente che come casa di villeggiatura, o addirittura messo a reddito per affitti brevi.

Per poter utilizzare il metodo M.C.A. sono stati ricercati e reperiti beni simili che chiameremo COMPARABILI, identificati per tipologia edilizia e costruttiva dei quali conosciamo il prezzo di vendita o di offerta per poter poi metterli a confronto con il bene che è oggetto di stima. Tali comparabili sono stati verificati, valutati e ritenuti affidabili.

Si specificano i termini che verranno utilizzati:

con "**prezzo marginale**" viene indicato il "prezzo che varia al variare della caratteristica e si determina a seconda del caso proposto con una formula matematica appropriata";

con "**superficie esterna lorda (SEL)**" viene indicata "l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,5 dal pavimento";

La **SEL** comprende:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri e le colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale ascensori etc) ed orizzontale (corridoi, disimpegno etc.)
- eventuali cabine, centrali termiche, sale impianti interne o contigue all'edificio;
- balconi, terrazze e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;

la **SEL** non comprende:

- le rampe di accesso esterne non coperte;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica;

con "**segmento di mercato**" viene definita, dopo una mirata analisi economica-estimativa, una precisa distinta parte dell'intero mercato immobiliare non ulteriormente divisibile, definito sulla base dei seguenti parametri:

- la localizzazione
- tipologia di contratto (compravendita, affitti, etc.);
- destinazione (abitazione, ufficio, etc.);
- tipologia immobiliare (terreni o fabbricati, nuovo o usato);
- tipologia edilizia (edificio multipiano, casa singola, etc.);
- dimensioni;
- caratteri della domanda e dell'offerta (privati, intermediari, società);
- forma di mercato (concorrenza monopolistica o oligopolio, etc.);
- livello del prezzo (riferimento temporale);
- numero degli scambi (individua la fase ciclica del mercato);
- rapporti mercantili;

con "**rapporto mercantile**" viene indicato "il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale".

Dopo avere effettuato le opportune verifiche e considerazioni ed avere eseguito i relativi conteggi, la sottoscritta ha:

- analizzato e definito il "segmento di mercato" e i "rapporti mercantili";
- analizzato e definito sia qualitativamente che quantitativamente le caratteristiche dei beni comparabili;
- calcolato le superfici commerciali (utilizzando la metodologia di rilievo SEL);
- analizzato e definito i "prezzi marginali".

Secondo l'indagine condotta presso 1.451 agenti immobiliari dal 25 settembre al 25 ottobre 2023, nel III trimestre il saldo tra giudizi di aumento e di diminuzione delle quotazioni immobiliari è divenuto più negativo, pur in presenza di una quota ancora maggioritaria di valutazioni di stabilità.

I tempi di vendita e lo sconto medio rispetto alle richieste iniziali sono rimasti stazionari su livelli contenuti. La domanda si mantiene debole: i giudizi di riduzione del numero dei potenziali acquirenti prevalgono su quelli di aumento. Secondo gli agenti immobiliari le difficoltà di ottenere un mutuo per l'acquisto di un'abitazione si collocano su livelli che non si registravano dalla fine del 2014. I canoni di locazione sono indicati in aumento per il III trimestre, ma stabili per quello in corso. Le prospettive sugli andamenti del mercato immobiliare continuano a peggiorare con riferimento sia al proprio mercato sia a quello nazionale. (Fonte: Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia)

Secondo il sondaggio della Banca d'Italia, il rapporto tra prezzo pagato all'acquisto e prezzo inizialmente richiesto dal venditore per il sud e le isole, nelle aree urbane è pari al 10,5%. Pertanto il rapporto strumentale di allineamento utilizzato è pari a 0,895. (Fonte: Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia - 3° trimestre 2023- tav 5)

Nella stima si terrà conto dell'unico dato certo comune a tutti gli immobili che è dato dalla superficie commerciale, avendo già ricercato immobili di uguale consistenza e dello stato d'uso, verificata dalle immagini e dalle descrizioni pubblicate.

Per quanto riguarda l'appartamento in villa, nel segmento di mercato sono stati rilevati 3 immobili simili per tipologia e ubicazione e di cui sono noti i prezzi di vendita, desunti dal sito immobiliare.it, dove è possibile rilevare i prezzi di immobili in vendita nelle varie zone e la data di pubblicazione dell'annuncio

Per quanto all'immobile destinato ad autorimessa, anche in questo caso si sono trovati tre comparabili, sempre in una zona omogenea, di cui sono noti i prezzi di vendita, desunti dal sito immobiliare.it e idealista.it

IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE (SOGETTO)			
Via Saffo 23/B	piano S-1-2		
Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie esterna lorda (SEL)			
Calcolo della superficie commerciale secondo DPR 138/98			
			
SUPERFICIE PRINCIPALE	consistenza	indice	commerciale
AUTORIMESSA			
PIANO SEMINTERRATO	26,30	1,00	26,30 mq
superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura del 25 per cento poiché non comunicanti;			
SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA VALUTAZIONE			26,30 mq
APPARTAMENTO IN VILLA			
PIANO TERRA	62,30	1,00	62,30
balconi e terrazze	41,36	0,3/0,1	9,14 mq
1) nella misura del 30% fino a metri quadrati 25			
- nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25			
PIANO PRIMO	64,50	1,00	64,50
balconi e terrazze	36,97	0,3/0,1	8,70 mq
1) nella misura del 30% fino a metri quadrati 25			
- nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25			
Spazi esterni di pertinenza	142,50	0,10	14,25
della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unita' immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. (DPR 139/98 all.C)			
SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA VALUTAZIONE			160,92 mq
piano terzo			
terrazza non direttamente comunicante	125,00	0,15+0,05	8,75 mq
1) nella misura del 15% fino a metri quadrati 25			
2) nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25			
SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA VALUTAZIONE			8,75 mq



Appartamento in Villa- ville-villini

COMPARABILE 1			
Via Stesicoro			
provenienza: annuncio IMMOBILIARE.IT			
data: 30/08/2023			
FONTE: immobiliare.it			
SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA COMPARAZIONE*	200,00 mq		
livello di piano	T-1-2		
offerta	€ 350.000,00		
coefficiente allineamento (1)	0,895		
reale	€ 313.250,00		
* le superfici sono state ragguagliate			

COMPARABILE 2			
Via Saffo 2			
provenienza: annuncio IMMOBILIARE.IT			
data: 27/01/2024			
FONTE: Immobiliare.it			
SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA COMPARAZIONE*	140,00 mq		
livello di piano	S-1		
offerta	€ 340.000,00		
coefficiente allineamento (1)	0,895		
reale	€ 304.300,00		
* le superfici sono state ragguagliate			

COMPARABILE 3			
Via Mongibello 25			
provenienza: annuncio IMMOBILIARE.IT			
data: 10/01/2024			
FONTE: Immobiliare.it			
SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA COMPARAZIONE*	185,00 mq		
livello di piano	T-1-2		
offerta	€ 400.000,00		
coefficiente allineamento (1)	0,895		
reale	€ 358.000,00		
* le superfici sono state ragguagliate			
1) Rapporto tra prezzo pagato all'acquisto e prezzo inizialmente richiesto dal venditore			
Fonte: Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia - 3° trimestre 2023			

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI							
Superficie principale (S1): il prezzo medio dei contratti è calcolato sulla superficie commerciale:							
C1 (S1)	€	1.566,25					
						prezzo marginale*	€ 1.566,25
C2 (S1)	€	2.173,57				*pari al minimo dei prezzi medi	
C3 (S1)	€	1.935,14					

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI							
PREZZO DI MERCATO E CARATTERISTICA	ASKING PRICE						Appartamento in villa
	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2	COMPARABILE 3	SOGGETTO 1			
PREZZO TOTALE	€	313.250,00	€	304.300,00	€	358.000,00	
SUPERFICIE COMMERCIALE	200,00	-€ 61.205,92	140,00	€ 32.769,08	185,00	-€ 37.712,17	160,92
BAGNO	3	-€ 7.000,00	2	€ -	2	€ -	2
STATO DI MANUTENZIONE	2	-€ 140.000,00	1	€ -	1	€ -	1
PREZZO CORRETTO		€ 105.044,08		€ 337.069,64		€ 320.287,83	
				VALORE MEDIO con MCA		€ 254.133,85	

* STATO DI MANUTENZIONE	
1	MEDIOCRE
2	DISCRETO
3	BUONO
4	OTTIMO
IMPORTO LAVORI COSTO INTERVENTO:	
1-PER PASSARE DA UNO STATO DI MANUTENZIONE ALL'ALTRO (media € 700,00/mq)	
2- costo medio di un bagno nuovo € 7.000,00	

VALORE STIMATO APPARTAMENTO IN VILLA PER L'INTERO € 254.133,85

Autorimessa-box auto

Per quanto concerne la stima dell'immobile destinato ad autorimessa, alla luce delle considerazioni già esposte, si è operata la scelta di individuare un unico lotto per la vendita in modo da rendere più appetibile il bene sul mercato e di evitare la costituzione di servitù di passaggio.

La superficie ai fini della stima sarà considerata al 100% la superficie esterna lorda (SEL), senza operare ragguagli, poiché il bene è potenzialmente alienabile da solo in quanto dotato di un proprio identificativo catastale, è poiché non vi è costituito vincolo a parcheggio dal momento che come si evince dagli atti urbanistici, il parcheggio è ubicato nello spazio libero a monte del lotto e vincolato ai sensi dell'art. 40 della L. 19 del 31/03/1972.

COMPARABILI GARAGE-BOX AUTO		
FONTE:IMMOBILIARE.IT		
DATA ANNUNCIO 29/11/2023		
GARAGE IN VENDITA IN VIA DORIDE, 1-piano S		
SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA COMPARAZIONE*	62	mq
offerta	€ 36.000,00	
coefficiente allineamento (1)	€ 0,895	
reale	€ 32.220,00	
* le superfici sono state ragguagliate		
1) Rapporto tra prezzo pagato all'acquisto e prezzo inizialmente richiesto dal venditore		
Fonte: Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia - 3° trimestre 2023		
COMPARABILI GARAGE-BOX AUTO		
FONTE:IMMOBILIARE.IT		
DATA ANNUNCIO 28/12/2023		
TOMMASO NATALE - CARDILLO BOX AUTO IN RESIDENCE		
SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA COMPARAZIONE*	13	mq
offerta	€ 12.500,00	
coefficiente allineamento (1)	€ 0,895	
reale	€ 11.187,50	
* le superfici sono state ragguagliate		
1) Rapporto tra prezzo pagato all'acquisto e prezzo inizialmente richiesto dal venditore		
Fonte: Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia - 3° trimestre 2023		
COMPARABILI GARAGE-BOX AUTO		
FONTE:IDEALISTA.IT		
DATA ANNUNCIO 10/12/2023		
Garage in vendita in via Mater Dolorosa, 54		
SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA COMPARAZIONE*	20	mq
offerta	€ 25.000,00	
coefficiente allineamento (1)	€ 0,895	
reale	€ 22.375,00	
* le superfici sono state ragguagliate		
1) Rapporto tra prezzo pagato all'acquisto e prezzo inizialmente richiesto dal venditore		
Fonte: Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia - 3° trimestre 2023		

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI			
Superficie principale (S1): il prezzo medio dei contratti è calcolato sulla superficie commerciale:			
C1 (S1)	€	519,68	
			prezzo marginale* € 519,68
C2 (S1)	€	860,58	*pari al minimo dei prezzi medi
C3 (S1)	€	1.118,75	

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI							
PREZZO DI MERCATO E CARATTERISTICA	ASKING PRICE						Box- Autorimessa
	COMPARABILE 1		COMPARABILE 2		COMPARABILE 3		SOGGETTO 1
PREZZO TOTALE		€ 32.220,00		€ 11.187,50		€ 22.375,00	
SUPERFICIE COMMERCIALE	62,00	-€ 18.552,48	13,00	€ 6.911,71	20,00	€ 3.273,97	26,30
PREZZO CORRETTO		€ 13.667,52		€ 18.099,77		€ 25.648,97	
VALORE MEDIO con MCA							€ 19.138,75

VALORE STIMATO BOX- AUTORIMESSA PER L'INTERO € 19.138,75

DETRAZIONI E ADEGUAMENTO DEL VALORE

A	Valore di Stima appartamento in villa	€ 254.133,85
B	Valore stima Autorimessa	€ 19.138,75
A DETRARRE		
	APE appartamento	€ 300,00
	stima del costo totale per il ripristino della conformità edilizia ed urbanistica	€ 32.387,00
	diritti per presentazione Cila tardiva	€ 200,00
	sanzione per presentazione Cila tardiva	€ 1.000,00
	spese per compensi tecnico abilitato	€ 1.500,00
	diritti per presentazione art. 20 tardivo	€ 150,00
	oneri per chiusura a veranda € 25,00xmq 5,8	€ 145,00
	spese per compensi tecnico abilitato	€ 500,00
	DOCFA per nuova configurazione locali	€ 800,00
C	SOMMANO	€ 236.290,60
D	Riduzione rispetto al valore di mercato 5% (C)	€ 11.814,53
	SOMMANO COMPLESSIVI	€ 224.476,07
	Quota pignorata pari ad 1/2	€ 112.238,04
	Base d'asta per la quota di 1/2	€ 112.238,00

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

La quota oggetto del pignoramento è pari ad $\frac{1}{2}$ della proprietà del bene.

CONCLUSIONI

La presente relazione si compone di 55 pagine, oltre allegati.

La sottoscritta Esperto incaricato ritiene con la presente Relazione di Stima di avere compiutamente assolto il mandato ricevuto.

Ringrazia per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento si rendesse necessario.

Palermo li 18/02/2024

L'ESPERTO STIMATORE
Arch. Alessandra Gambino

3. INDICE ALLEGATI

All.01_All_01_verbale sopralluoghi

All.02_ Atto di compravendita del 13.10.1993, Notaio rogante Francesco Pizzuto

All_03_trascr. assegnazione casa coniugale e certificato di residenza storica

All_04_elaborati catastali

All_05_elaborati grafici

All_06_elaborati fotografici

All_07_CDU

All_08_documentazione edilizia lotto 6

All_08bis_condono prot. 4406 del 04_04_87

All_09_quote condominiali non pagate

All_10_ricerca APE

All_11_ricerca comparabili

All_12_CME costi di ripristino conformità edilizia