

TRIBUNALE DI PALERMO
VI SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E.: Dott.ssa GRAZIA GIUFFRIDA

R.G.E. n. **281/2018**

CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A.

contro

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 29-05-2023

PERIZIA DI STIMA

LOTTO N. 2

*Piena proprietà di **unità immobiliare** sita a Palermo nella **via Goethe nn. 37-39** (in catasto n. 39), piano terra - con opere di riduzione in pristino da eseguire e pratica di condono edilizio da definire (n. 2611/bis del 30/04/1986) per ampliamento e cambio di destinazione d'uso da "abitazione" a "negozio", censita al **fg. 126, p.lla 78 sub 2**, z.c. 3, categ. A/3, cl. 4, cons. vani 8,5, sup. cat. tot. 130 mq, sup. cat. tot. escluse aree scoperte 121 mq, rendita € 636,53 del N.C.E.U. del Comune di Palermo; composta da: vano d'ingresso al civ. n. 37 di via Goethe, altro ingresso dall'androne/vano scala condominiale con accesso dal civ. n. 39 di via Goethe, sei vani, disimpegno, cucina, due servizi igienici, pozzo luce, chiostrina e due locali di sgombero al piano ammezzato; confinante ad ovest con la via Goethe, a nord con androne/vano scala condominiale ed altro edificio (p.lla 77), a sud-est con villa Filippina ed altro fabbricato (p.lla 84).*



PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Pietro Riolo iscritto al n. 4829 dell'Albo degli Architetti della provincia di Palermo - nominato Esperto stimatore con decreto del 28/02/2019 nell'ambito del procedimento di esecuzione immobiliare R.G.E. n. 281/2018 promosso dinanzi al Tribunale di Palermo da **CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A.** 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 impegnava 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 06/05/2019, nel rispetto del termine concesso dal G.E., il modulo di controllo ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c;
- eseguiti gli accertamenti tecnico-catastali presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Palermo - Settore Territorio ed acquisita la relativa documentazione;
- effettuato in data 10/01/2023 l'accesso all'immobile pignorato alla presenza del Custode Giudiziario nominato, Avv. Manuela Gattuso;
- eseguito il rilievo metrico e fotografico dell'immobile e verificatane la rispondenza con i dati identificativi e le planimetrie catastali acquisite;
- eseguiti gli accertamenti sulla regolarità urbanistico-edilizia del bene pignorato presso lo Sportello Unico Edilizia e l'ufficio Condono Edilizio del Comune di Palermo giuste istanze di accesso agli atti prot. nn. AREG/0067681 del 27/01/2023 e AREG/0067725 del 27/01/2023 ed acquisita copia della



- documentazione edilizia reperita agli archivi dei suddetti Uffici;
- 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 agli esecutati attraverso l'esame della relazione notarile in atti e 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 Goethe n. 39;
 - eseguita in data 17/04/2023 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 06/03/1986 (ultima in atti)

B.2 - Planimetria catastale d'impianto dell'immobile del 11/11/1939

B.3 - Visura storica dell'immobile fg. 126 p.lla 78 sub 2 N.C.E.U.

B.4 - Estratto foglio di mappa 126 C.T.

B.5 - Visura storica N.C.T. fg. 126 p.lla 78

Allegato C. Elaborati grafici

C.1 - Stato di fatto dell'immobile

C.2 - Grafico comparativo stato di fatto - planimetria catastale attuale dell'immobile

C.3 - Grafico comparativo stato di fatto - planimetria catastale d'impianto

C.4 - Opere di ripristino rispondenza con la planimetria catastale del 06/03/1986

C.5 - Superficie commerciale dell'immobile

C.6 - Sovrapposizione foto satellitare - mappa catastale

Allegato D. Documentazione urbanistico-edilizia

D.1 - Nota prot. 10425 del 08/02/2023 Sport. Concessioni Edilizie Comune di Palermo

D.2 - Pratica condono ex L. 47/85 prot. n. 2611/bis del 30/04/1986

Allegato E. Titolo di provenienza dell'immobile (atto c/v del 03/10/1975 Notaio Triolo rep. 85173)

Allegato F. Ispezione ipotecaria sull'immobile del 17/04/2023

Allegato G. Documentazione gestione condominiale dell'immobile

Allegato H. Documentazione a supporto della stima immobiliare



1. RISPOSTA AI QUESITI

Si provvede di seguito a fornire risposta separata a ciascuno dei quesiti demandati dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 28/02/2019.

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

Oggetto di esecuzione, così come risultante dall'atto di pignoramento immobiliare e dalla relativa nota di trascrizione del 26.06.2018 ai nn. 24605/18707 è il diritto di piena proprietà, in misura di ½ ciascuno tra gli esecutati, del bene immobile così di seguito descritto: *“Piena proprietà dell'appartamento sito nel comune di Palermo, Via Goethe n°37 e 37A, piano Terra. Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al fg 126 p.lla 78 sub 2.”*

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, si ricava che l'immobile è effettivamente identificato al foglio 126 del Catasto Fabbricati del Comune di Palermo con la p.lla 78 sub 2 (zona censuaria 3, categoria A/3, classe 4, consistenza 8,5 vani, sup. catastale totale 130 mq, sup. catastale totale escluse aree scoperte 121 mq, rendita € 636,53 – via Goethe n. 39, piano terra) in testa alla dante causa degli esecutati [REDACTED]

[REDACTED] per 1000/1000 della proprietà. **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 (cfr. All. B).** Inoltre, avendo accertato dalla certificazione notarile in atti e dalla documentazione integrativa depositata dal creditore procedente che il bene è effettivamente pervenuto agli odierni esecutati per la quota di 1/2 ciascuno in virtù della successione legittima dalla madre [REDACTED] e vista l'accettazione tacita di eredità nascente da atto del Tribunale di Palermo del 10/10/2020 rep. n. 19427, trascritta il 02/04/2021 ai nn. 15453/12017, si può concludere che **il diritto reale pignorato (piena proprietà) corrisponde a quello di effettiva titolarità dei debitori 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 126 del Comune di Palermo in cui ricade il mappale 78 che identifica 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'unità immobiliare pignorata, si rimanda a quanto successivamente rassegnato in risposta ai quesiti nn. 3 e 6.

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

LOTTO N. 2

*Piena proprietà di **unità immobiliare** sita a Palermo nella **via Goethe nn. 37-39** (in catasto n. 39), piano terra - con opere di riduzione in pristino da eseguire e pratica di condono edilizio da definire (n. 2611/bis del 30/04/1986) per ampliamento e cambio di destinazione d'uso da "abitazione" a "negozio", censita al **fg. 126, p.lla 78 sub 2**, z.c. 3, categ. A/3, cl. 4, cons. vani 8,5, sup. cat. tot. 130 mq, sup. cat. tot. escluse aree scoperte 121 mq, rendita € 636,53 del N.C.E.U. del Comune di Palermo; composta da: vano d'ingresso al civ. n. 37 di via Goethe, altro ingresso dall'androne/vano scala condominiale con accesso dal civ. n. 39 di via Goethe, sei vani, disimpegno, cucina, due servizi igienici, pozzo luce, chiostrina e due locali di sgombero al piano ammezzato; confinante ad ovest con la via Goethe, a nord con androne/vano scala condominiale ed altro edificio (p.lla 77), a sud-est con villa Filippina ed altro fabbricato (p.lla 84).*

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

L'unità immobiliare costituente il lotto occupa il piano terra del fabbricato residenziale sito a Palermo con ingresso al civico n. 39 della via Goethe, ricadente in una zona centrale del contesto urbano compresa nell'ambito del quartiere Tribunale.

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

Il fabbricato di antica costruzione (ante 1939), fa parte della cortina edilizia che si attesta sulla via Goethe alle spalle del complesso di villa Filippina; è realizzato con struttura muraria portante e copertura a falde e si sviluppa su quattro elevazioni fuori terra con attività commerciali al piano terra ed abitazioni ai livelli superiori.

L'unità immobiliare in esame è accessibile sia dall'androne condominiale con accesso dal civ. n. 39 della via Goethe che direttamente dalla strada attraverso la vetrina con ingresso dal civ. n. 37; confina ad ovest con la via Goethe, a nord con androne/vano scala condominiale ed altro edificio (p.lla 77), a sud-est con proprietà villa Filippina ed altro fabbricato (p.lla 84).

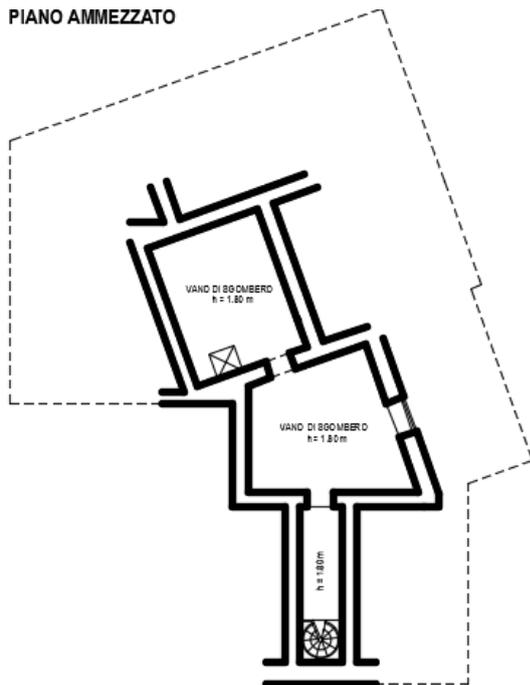




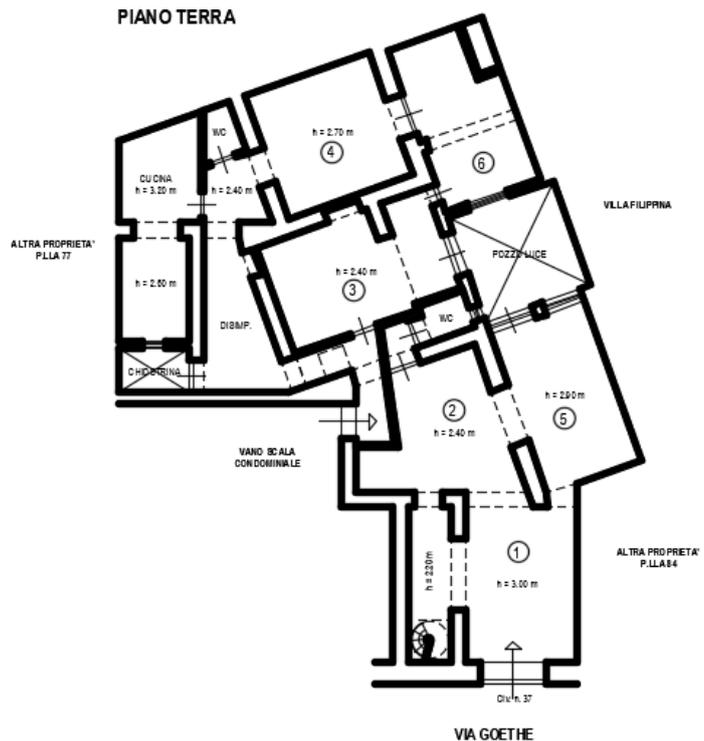
Prospetto dell'edificio su via Goethe

L'immobile si sviluppa su due elevazioni (piano terra e ammezzato) e si estende al piano terra per una superficie coperta lorda complessiva di 142 mq in c.t. ed una superficie netta interna utile di ca. 108 mq; è composto da sei vani principali oltre servizi, locali accessori al piano ammezzato e pertinenze esterne così distribuiti (cfr. **All. C.1**): ingresso su disimpegno dall'androne condominiale con accesso dal civ. n. 39 di via Goethe, vano d'ingresso dal civ. n. 37 di via Goethe, quattro vani risalenti all'impianto originario (vani nn. 1-2-3-4), due vani realizzati in ampliamento (vani nn. 5-6), disimpegno, cucina e due servizi igienici.

PIANO AMMEZZATO



PIANO TERRA



VIA GOETHE

Allegato C.1 – Stato di fatto dell'immobile





Ingresso dall'androne condominiale (via Goethe, 39)



Cucina



Vano n. 1 - ingresso dal civ. n. 37 di via Goethe



Vano n. 2



Vano n. 3



Vano n. 4

Sull'originario pozzo luce, posto a confine con la proprietà villa Filippina, insistono altri due vani (nn. 5-6) ricadenti entro corpi di fabbrica ad un piano f.t. realizzati in ampliamento dell'unità immobiliare. Detti corpi prospettano entrambi sulla porzione residuale del pozzo luce che, esteso originariamente per l'intera lunghezza del fronte interno dell'edificio, occupa oggi una superficie di circa 9 mq.





Pozzo luce a confine con villa Filippina



Vano n. 5



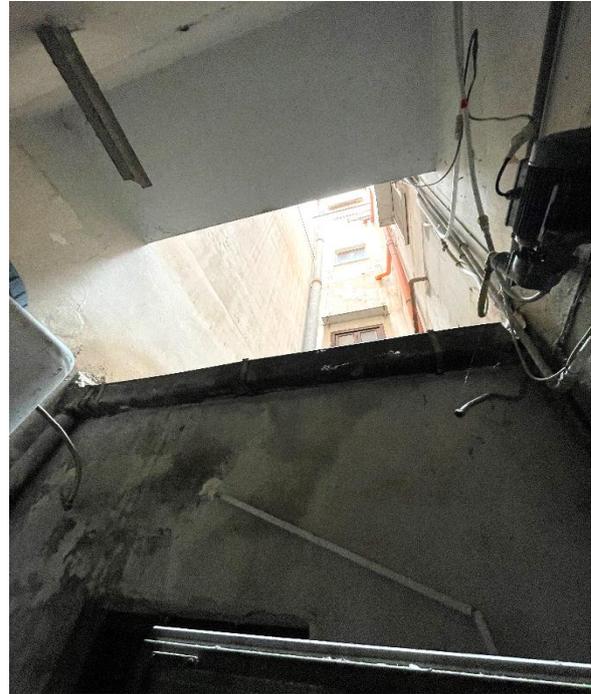
Vano n. 6



Analogo intervento di ampliamento è stato eseguito anche sul lato nord dell'unità immobiliare dove la chiostrina interna, è quasi interamente occupata da un altro volume edilizio ad una elevazione composto da un unico ambiente collegato ed annesso al vano cucina. La superficie scoperta della chiostrina è, allo stato, pari a circa 2 mq.



Chiostrina



L'immobile è, altresì, dotato al piano ammezzato di due vani di sgombero aventi altezza interna utile di 1,80 m e superficie di ca. 30 mq (compreso il pianerottolo di sbarco), accessibili tramite una scala a chiocciola in ferro che si diparte dal piccolo andito posto a sinistra del vano d'ingresso dalla via Goethe.



Scala d'accesso all'ammazzato





Vani di sgombero piano ammezzato

Il fabbricato all'esterno versa complessivamente in condizioni di conservazione "normali" (cioè nella media di quelli di zona della medesima tipologia edilizia), mentre l'unità immobiliare si presenta al suo interno in stato di disuso e abbandono ed in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione.

Si descrivono di seguito le principali caratteristiche costruttive, edilizie, impiantistiche e di finitura sia dell'edificio che dell'unità pignorata.

Componenti edilizie

La struttura del fabbricato è in muratura portante, solai a voltine, muratura in conci di tufo/pietrame con finitura ad intonaco bugnato nella fascia basamentale e lungo i cantonali, balconi aggettanti con ringhiere in ferro e copertura a falde inclinate con manto di tegole.

Struttura edificio	Tipologia/Materiali: muratura portante;
Copertura edificio	Tipologia: tetto a falde inclinate con manto di tegole;
Balconi/terrazzi	Tipologia/Materiali: balconi su mensoloni e ringhiere in ferro;
Pareti esterne	Materiale: finitura ad intonaco (bugnato fascia basamentale e cantonali).

Opere di finitura interna

Le finiture interne dell'unità immobiliare sono di medio livello qualitativo: pavimentazione in graniglia nei vani principali, pavimenti e rivestimenti ceramici nei bagni e in cucina, pareti interne finite ad intonaco e tinteggiate ad idropittura, porte interne in legno tamburato, infissi esterni in alluminio.

Infissi esterni	Tipologia: battente ad anta singola/doppia; Materiale: alluminio; Vetro camera: no; Protezione: no;
Infissi interni	Tipologia: battente; Materiale: legno;
Pavimenti/rivestimenti	Materiale: graniglia e ceramica; Formati: vari;
Pareti interne	Materiale/finitura: intonaco e idropittura.

Impianti tecnologici

L'immobile è provvisto di impianto elettrico e citofonico, idrico ed igienico-sanitario; è, invece, sprovvisto di impianto di riscaldamento. Tutti gli impianti esistenti, così come gli apparecchi sanitari dei servizi igienici, sono obsoleti e per nessuno di essi si sono reperite le dichiarazioni di conformità ai sensi della normativa vigente in materia di sicurezza impiantistica (L.46/90, D.M. n. 37/2008 ss.mm.ii.).



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

Dall'interrogazione effettuata presso l'archivio elettronico del Catasto Energetico dei Fabbricati della Regione Sicilia risulta registrato per l'immobile in esame Attestato di Prestazione Energetica (APE) ad "uso locazione" con i seguenti dati: tipologia residenziale, classe energetica "G", prestazione energetica globale 145 Kwh/mq x anno.

Tuttavia, data l'assenza di ulteriori informazioni in ordine alla data di emissione del suddetto certificato ed alla sua validità e scadenza temporale, si ritiene in questa sede opportuno prospettare l'aggiornamento con la redazione di un nuovo A.P.E. i cui costi, stimabili presuntivamente in **€ 250,00**, andranno detratti 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 (*cf. All. B*).

CATASTO FABBRICATI - Foglio 126, particella 78, subalterno 2

Comune di Palermo, via Goethe n. 39, piano terra, zona censuaria 3, categ. A/3, classe 4, consist. 8,5 vani, sup. catastale totale 130 mq, sup. catastale totale escluse aree scoperte 121 mq, rendita € 636,53;

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dati di superficie;
 Variazione del 01/01/1992 - Variazione del quadro tariffario;
 Impianto meccanografico del 30/06/1987;
 Variazione del 06/03/1986 in atti dal 11/11/1999 - Ampliamento n. 12272/1986 (antecedente all'impianto meccanografico);

Intest. imp. meccanografico: XXXXXXXXXX – Propr. 1000/1000;

Derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1987;

CATASTO TERRENI - Foglio 126, particella 78

Comune di Palermo, qualità/classe: Ente Urbano, sup.: 02 are 69 ca.;

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 08/03/1988.

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 06/03/1986 (*cf. All. B.1*) – si riscontrano alcune difformità, meglio rappresentate



Per quanto concerne gli adempimenti ed i relativi costi finalizzati alla regolarizzazione catastale dell'immobile, essendo questi connessi e consequenziali a quelli necessari alla sua regolarizzazione urbanistico-edilizia, si rimanda a quanto successivamente esposto in risposta al quesito 6).

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 N. 2

*Piena proprietà di **unità immobiliare** sita a Palermo nella **via Goethe nn. 37-39** (in catasto n. 39), piano terra - con opere di riduzione in pristino da eseguire e pratica di condono edilizio da definire (n. 2611/bis del 30/04/1986) per ampliamento e cambio di destinazione d'uso da "abitazione" a "negozio", censita al **fg. 126, p.lla 78 sub 2**, z.c. 3, categ. A/3, cl. 4, cons. vani 8,5, sup. cat. tot. 130 mq, sup. cat. tot. escluse aree scoperte 121 mq, rendita € 636,53 del N.C.E.U. del Comune di Palermo; composta da: vano d'ingresso al civ. n. 37 di via Goethe, altro ingresso dall'androne/vano scala condominiale con accesso dal civ. n. 39 di via Goethe, sei vani, disimpegno, cucina, due servizi igienici, pozzo luce, chiostrina e due locali di sgombero al piano ammezzato; confinante ad ovest con la via Goethe, a nord con androne/vano scala condominiale ed altro edificio (p.lla 77), a sud-est con villa Filippina ed altro fabbricato (p.lla 84).*

Comune	Palermo
Zona	Centrale
Quartiere	Tribunale
Ubicazione	via Goethe n. 37-39
Destinazione edificio	Residenziale
Tipologia edilizia	Edificio per civile abitazione
Epoca costruzione	Ante 1939
N° piani	4 piani fuori terra
Titoli edilizi	Edificio antecedente al 1942
Abitabilità/agibilità	No
Servizio di portierato	No
Condominio costituito	Si
Stato di conservazione edificio	Normale
Destinazione unità immobiliare	"Abitazione" da sanare a "Negozio"
Identificazione catastale	Foglio 126, p.lla 78 sub 2 N.C.E.U.
Categoria catastale	A/3 da variare in C/1
Piano	Terra



Titoli edilizi	Domanda di condono L. 47/85 n. 2611/bis del 30/04/1986;
Confini	via Goethe, androne condominiale, proprietà villa Filippina, altri fabbricati (p.lle 77-84)
Comproprietari	Nessuno
Quota e tipologia diritto	Piena proprietà (in ragione di ½ ciascuno di titolarità degli esecutati)
Stato di possesso	Libero
N° vani e composizione	Vano d'ingresso al civ. n. 37 di via Goethe, altro ingresso dall'androne/vano scala condominiale con accesso dal civ. n. 39 di via Goethe, sei vani, disimpegno, cucina, due servizi igienici, pozzo luce, chiostrina e due locali di sgombero al piano ammezzato
Pertinenze/accessori	Pozzo luce e chiostrina/vani di sgombero al piano ammezzato
Sup. coperta lorda vani principali	Piano terra 142 mq in c.t.
Superficie interna utile vani principali	Piano terra 108 mq in c.t.
Sup. pertinenze esterne/accessori	Pozzo luce e chiostrina = 11 mq in c.t. Vani di sgombero ammezzato = 30 mq in c.t.
Altezza interna utile:	Variabile
Superficie commerciale	160 mq in c.t.
Stato d'uso e manutenzione u.i.	Mediocre
Livello delle finiture	Scadente
Impianto di riscaldamento	No
Dichiarazioni di conformità impianti	Non reperite
Attestato di prestazione energetica	No
Conformità catastale	No – riscontrate difformità (cfr. quesito n. 3)
Conformità urbanistico-edilizia	No – riscontrate difformità (cfr. quesito n. 6)
Spesa media gestione condominiale u.i.:	ca. 34,49 €/mese
Valore di stima metodo sintetico – comparativo:	€ 188.000,00
A detrarre costi regolarizzazione urbanistico-edilizia:	- € 22.000,00
A detrarre costi regolarizzazione catastale:	- € 750,00
A detrarre costi redazione A.P.E.:	- € 250,00
Valore commerciale dell'immobile	€ 165.000,00
A detrarre riduzione per vendita giudiziaria (-5%)	- € 8.250,00
PREZZO A BASE D'ASTA:	€ 156.750,00



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

Dalla certificazione notarile in atti e successiva relazione integrativa a firma della dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone e dal titolo di provenienza acquisito dallo scrivente, si ricava che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è pervenuta ai debitori eseguiti [REDACTED] e [REDACTED] in quota di ½ ciascuno per successione legittima in morte della madre [REDACTED] (accettazione tacita di eredità nascente da atto del Tribunale di Palermo del 10/10/2020 rep. n. 19427, trascritta il 02/04/2021 ai nn. 15453/12017). A quest'ultima il bene risulta a sua volta pervenuto giusta atto di compravendita del 03/10/1975 in Notar Elide Triolo di Palermo, rep n. 85173, trascritto a Palermo il 30/10/1975 ai nn. 31961/26300, da potere di [REDACTED]. Oggetto del suddetto trasferimento era la piena proprietà "dell'appartamento per civile abitazione sito in Palermo, via Goethe n. 39, piano terra, composto da tre stanze, cucina e w.c., confinante con via Goethe, proprietà [REDACTED] e pozzo di luce. Annotato in catasto alla particella 78/2 del foglio 126, vani 5,5, cat. A/3, R.C. L. 2420" (cfr. **All. E**).

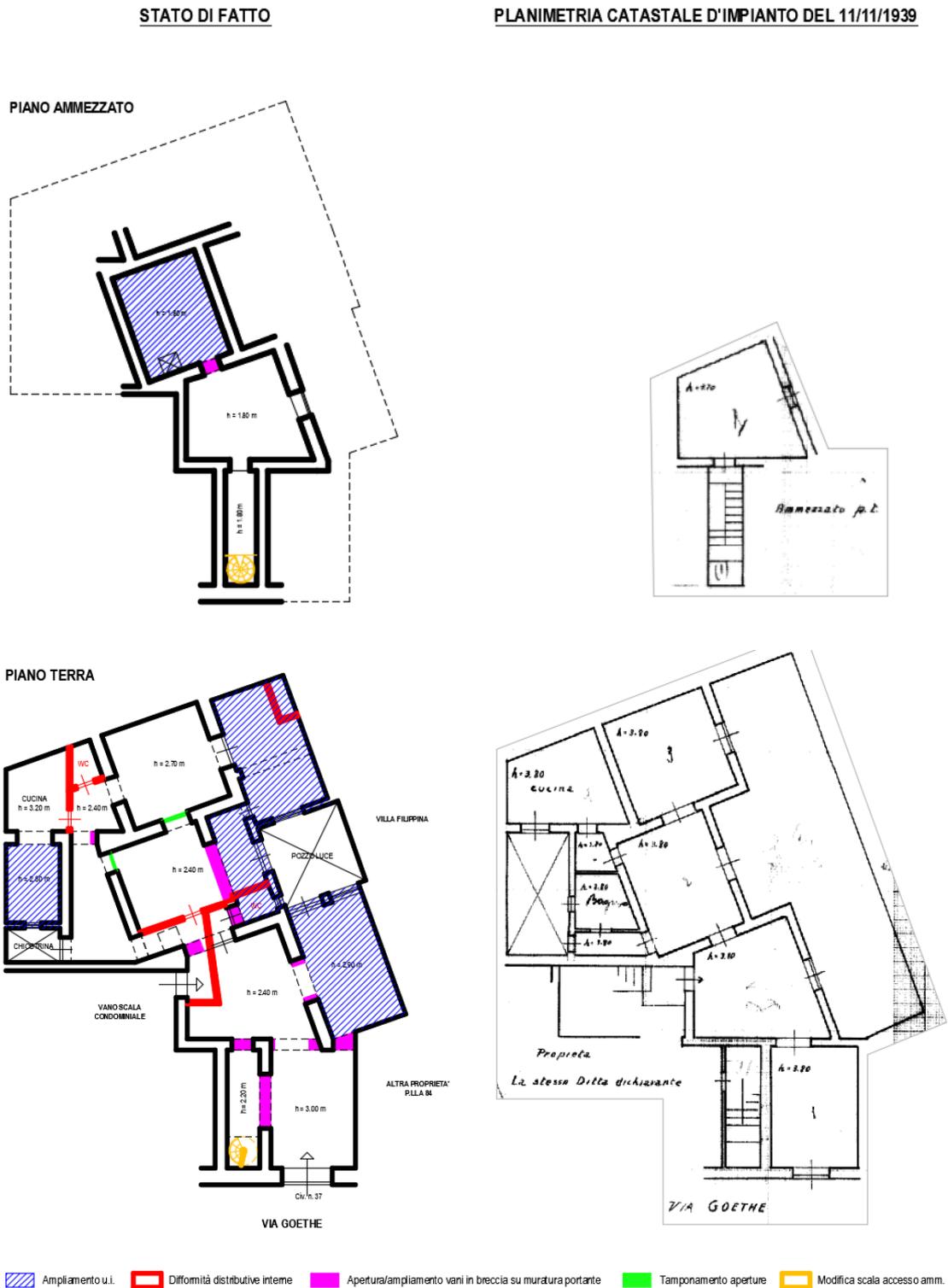
QUESITO N. 6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO - URBANISTICO

In merito alla verifica della legittimità urbanistica dell'immobile pignorato – alla luce delle verifiche eseguite sui luoghi e degli accertamenti condotti presso lo Sportello Unica Edilizia e l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Palermo, giuste istanze di accesso atti prot. nn. AREG/0067681 del 27/01/2023 e AREG/0067725 del 27/01/2023 – si rappresenta quanto segue:

- A.** L'immobile sottoposto a pignoramento occupa il piano terra di un fabbricato di antica costruzione privo dell'originario titolo edilizio abilitativo e del certificato di abitabilità/agibilità in quanto edificato in data antecedente all'emanazione della Legge Urbanistica n. 1150/1942. L'edificio, infatti, è distinguibile nel rilievo aerofotogrammetrico O.M.I.R.A. del 1939 e lo stato originario e la consistenza dell'unità immobiliare sono documentabili attraverso la planimetria catastale di primo impianto presentata agli atti del Catasto Fabbricati in data 11/11/1939 (cfr. **All. D**).
- B.** Dall'esame comparativo eseguito dallo scrivente tra lo stato di fatto dell'immobile e la suddetta planimetria del '39 si osserva che in epoca successiva l'unità immobiliare è stata interessata da rilevanti interventi edilizi, meglio evidenziati nel grafico sottostante (cfr. **All. C.3**), consistenti essenzialmente:
- nell'ampliamento dell'u.i. con incremento di volume mediante la realizzazione di due corpi di fabbrica ad una elevazione f.t. sul pozzo luce posta sul lato sud a confine con la proprietà villa Filippina e di un terzo volume edilizio insistente sulla chiostrina interna sul lato nord;
 - nella diversa distribuzione degli ambienti mediante demolizione/ricostruzione di tramezzature interne e realizzazione di nuovi servizi igienici;
 - nell'aumento di superficie del piano soppalcato (ammezzato), precedentemente composto da



- un solo vano, e sostituzione dell'originaria scala d'accesso con una nuova a chiocciola in ferro.
- nell'esecuzione di opere strutturali mediante apertura/ampliamento di vani in breccia su muratura portante;



Allegato C.3 - Grafico comparativo stato di fatto - planimetria catastale d'impianto del 11/11/1939

Tali interventi risultano essere stati realizzati **in assenza di legittimo titolo abilitativo ed**, infatti con nota del 08/02/2023 prot. n. 10425 trasmessa al sottoscritto a mezzo p.e.c., il S.U.E. di Palermo comunicava l'irreperibilità presso i propri archivi di pratiche edilizie ordinarie relative all'immobile oggetto di accertamento (cfr. All. D).

C. In relazione ai suddetti interventi si è, invece, reperita agli atti dell'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Palermo domanda di sanatoria ex L. 47/85 prot. n. 2611/bis del 30/04/1986, presentata (cfr. **All. D**) dalla dante causa degli odierni esecutati [REDACTED] nella qualità di proprietaria dell'unità immobiliare.

Detta istanza è corredata dell'autocertificazione della richiedente in ordine agli abusi commessi ed all'epoca della loro realizzazione (anno 1976) ed è composta da due separate domande *MOD. 47/85 -D n°2 "opere ad uso non residenziale"* (attività commerciale) relative alle seguenti tipologie di abuso (cfr. **All. D**):

Tipologia 1 "opere realizzate in assenza di licenza/concessione edilizia" per le opere di ampliamento dell'unità immobiliare:

Sup. complessiva = 41,61 mq

Oblazione autodeterminata = € 12.500 x 41,61 mq = € 520.125.

Tipologia 4 "opere che abbiano determinato mutamento di destinazione d'uso" per il cambio di destinazione d'uso da "abitazione" ad "attività commerciale":

Sup. complessiva = 106,83 mq

Oblazione autodeterminata = € 2.00 x 106,83 mq = € 213.660.

Il totale delle oblazioni autodeterminate ammonta dunque a: € 520.125 + € 213.660 = **€ 733.785**.

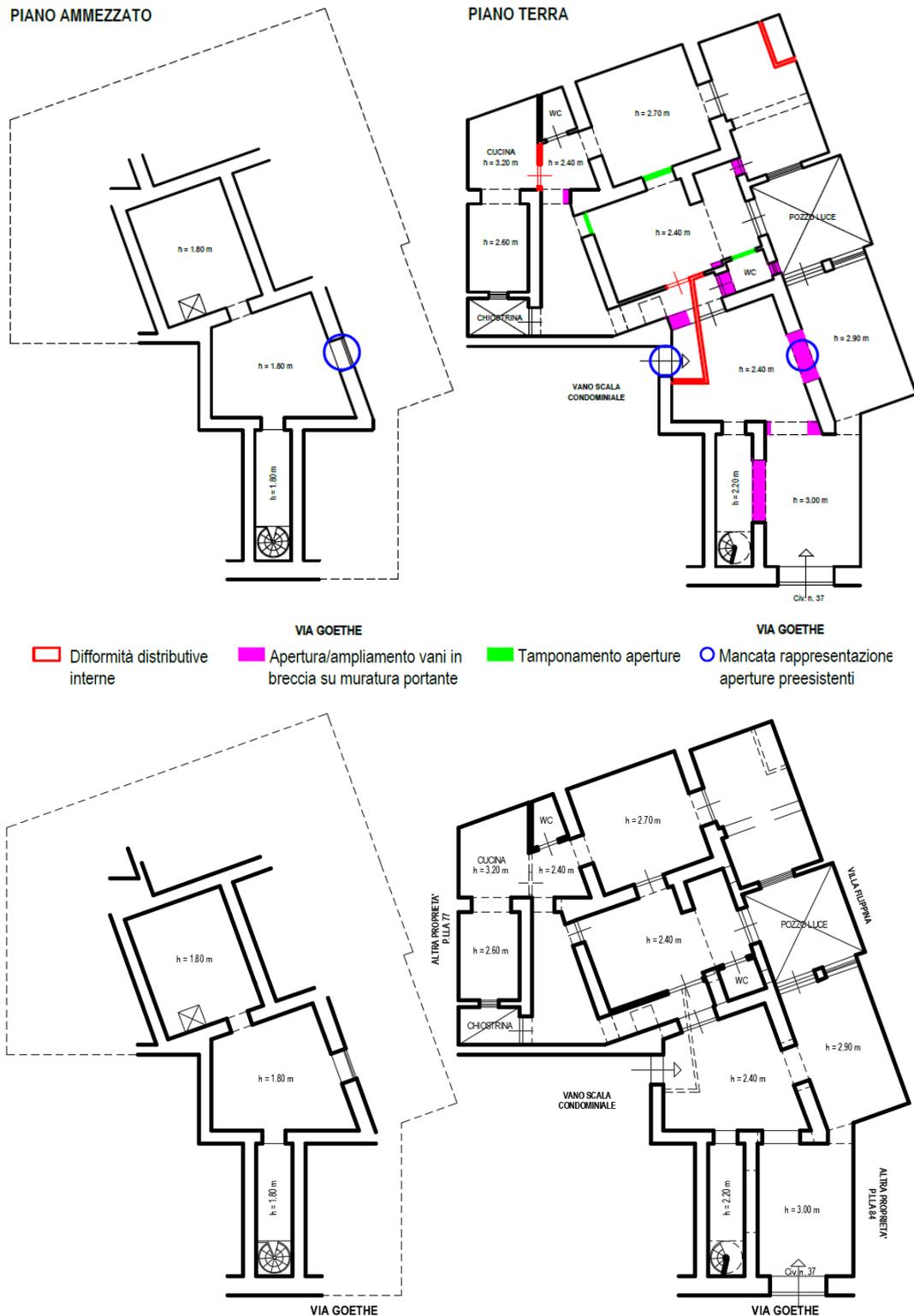
La pratica di condono, ancora in itinere, non è stata definita con il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria, non è stata integrata con tutta la documentazione di legge e non risulta corrisposto l'intero ammontare delle oblazioni autodeterminate. All'interno del fascicolo si è, infatti, rinvenuta unicamente l'attestazione di pagamento n. 35 del 28/04/1986 relativa al versamento della sola prima rata delle oblazioni autoliquidate pari a € 245.000.

Si sono, altresì, rinvenuti nel fascicolo della sanatoria il titolo di proprietà dell'immobile (atto di compravendita del 03/10/1975 Notaio Elide Triolo – rep. n. 85173), la richiesta attestato d'uso per attività commerciale, la visura e la planimetria catastale presentata in data 06/03/1986 (cfr. **All. B**). Proprio quest'ultima, in assenza di altra documentazione grafica e fotografica allegata all'istanza, consente di valutare la natura degli abusi e lo stato dell'immobile alla data di presentazione della richiesta di condono (30/04/1986).

Tuttavia, alla luce delle difformità riscontrate tra lo stato attuale del bene e la planimetria catastale del 1986 (cfr. risposta al quesito n. 3) si deve concludere che l'immobile è stato oggetto di trasformazioni intervenute successivamente alla data dell'istanza di condono e, pertanto, richiamando il contenuto della circolare n. 4/2022 Assessorato Territorio e Ambiente - Dipartimento Urbanistica della Regione Siciliana, ai fini del completamento dell'iter istruttorio della sanatoria occorrerà provvedere preventivamente al ripristino dello stato dei luoghi in conformità a quello risalente alla data di presentazione della domanda n. 2611/bis del 30/04/1986. Con la citata circolare, infatti, è stata espressamente esclusa la possibilità di poter "... sanare a mezzo CILA tardiva e Scia in sanatoria le opere minori realizzate all'interno degli immobili oggetto



di condono edilizio” non ancora definito, con la conseguenza che il completamento dell’iter istruttorio del condono resta inevitabilmente subordinato alla riduzione in pristino delle opere abusive ulteriormente eseguite. Nel caso di specie, pertanto, si ritiene debba procedersi al ripristino della rispondenza con la planimetria catastale del 06/03/1986 mediante la demolizione delle tramezzature interne realizzate in difformità, la riapertura dei passaggi tamponati, la ricostruzione delle porzioni murarie demolite per l’ampliamento/apertura dei vani in breccia su muratura portante:



Dunque, soltanto una volta ripristinata la rispondenza tra lo stato attuale dell'immobile e quello risalente alla data di presentazione della richiesta di condono, si potrà provvedere al completamento dell'istruttoria che – fatto salvo diverso avviso da parte degli Uffici competenti o l'insorgere di fattori ostativi non emersi nel corso degli accertamenti eseguiti – si ritiene suscettibile di definizione attraverso il seguente iter tecnico-procedurale:

- certificazione di idoneità sismica dell'edificio con deposito al Genio Civile previa effettuazione di verifiche ed indagini sull'intero corpo di fabbrica e fatta salva la necessità di dover realizzare interventi di adeguamento/consolidamento strutturale (cerchiatura vani, ripristino porzioni murarie, ecc.) che dovessero rendersi eventualmente necessari ai fini della sicurezza dell'edificio;
- pagamento delle somme a conguaglio delle oblazioni e degli oneri concessori dovuti, incluse sanzioni ed interessi;
- redazione e deposito di perizia giurata ai sensi dell'art. 28 L.R. 16/2016 e ss.mm.ii. con l'integrazione di tutta la documentazione mancante necessaria alla definizione del condono;

Per quanto concerne, in ultimo, la dichiarazione di abitabilità/agibilità di cui l'immobile è, allo stato, sprovvisto, questa – una volta acquisito il titolo edilizio abilitativo in sanatoria - potrà essere ottenuta mediante Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001 a condizione che siano state certificate/collaudate le opere strutturali, certificati gli impianti tecnologici e prodotto l'Attestato di Prestazione Energetica del u.i.

A fronte degli adempimenti sopra descritti, i costi per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile – che dovranno comunque essere analiticamente determinati a cura del tecnico incaricato dalla proprietà previa interlocuzione con gli Uffici preposti – possono essere in questa sede presuntivamente e forfettariamente quantificati in complessivi € 22.000,00 (da detrarre dal valore di mercato stimato), comprensivi: dei costi presuntivi delle opere di riduzione in pristino propedeutiche alla definizione della pratica di condono; delle somme a conguaglio delle oblazioni e degli oneri concessori dovuti; delle sanzioni per la tardiva presentazione della domanda di sanatoria; degli interessi maturati per il mancato pagamento di tutte e tre le rate delle oblazioni autodeterminate e degli oneri concessori; dei diritti e dei compensi tecnico professionali per la redazione della perizia giurata ex art. 28 L.R. 16/16, per le verifiche strutturali, per la certificazione di idoneità sismica dell'edificio e per l'ottenimento dell'agibilità (S.C.A.).

Restano chiaramente esclusi dalla suddetta quantificazione i costi, ad oggi non quantificabili, per eventuali interventi di adeguamento strutturale che possono e devono essere correttamente valutati sulla scorta di specifiche e più approfondite indagini - che esulano evidentemente dal mandato oggi conferito allo scrivente - da eseguirsi da parte di un tecnico strutturista all'uopo incaricato estendendo la ricognizione conoscitiva dei luoghi al fabbricato nella sua interezza ed avendo, dunque, accesso anche a tutte le altre unità immobiliari che lo compongono.

Con riferimento, invece, al profilo della regolarizzazione catastale, considerato che ad oggi l'immobile



è ancora censito con categoria A/3 (abitazioni di tipo economico), occorrerà provvedere a denuncia di variazione al C.F. per cambio di destinazione d'uso a "locale commerciale" (C/1) con aggiornamento della planimetria, mediante elaborazione e presentazione di documento Docfa all'Agenzia delle Entrate – Territorio ad opera di un tecnico abilitato, a fronte di una spesa per compensi professionali e diritti catastali stimabile presuntivamente in **€ 750,00**.

Relativamente, poi, ai costi degli interventi di adeguamento impiantistico alla normativa vigente e l'ottenimento delle dichiarazioni di conformità (di cui l'immobile è oggi sprovvisto), necessarie anche ai fini della S.C.A., si è tenuto conto nella determinazione del valore commerciale del cespite (quesito n. 12) con l'applicazione del coefficiente in deprezzamento relativo al suo stato d'uso e manutenzione. Quanto, infine, all'Attestato di Prestazione Energetica, i costi per la sua redazione sono stati sopra quantificati in risposta al quesito n. 2).

Riguardo alla destinazione urbanistica della particella che identifica il fabbricato entro cui ricade l'unità immobiliare pignorata dall'esame delle tavole del P.R.G. comunale vigente si rileva che questa ricade in **Z.T.O. A2 "Tessuti urbani storici"** ed il fabbricato che vi insiste è classificato come **"Netto storico"** con previsione di Scheda Norma (TAV. 5011) **"Edilizia in linea"** così come definita all'art. 20 delle N.T.A. adeguate al D.Dir. 558/02 di rettifica del Dir 124/DRU/02 di approvazione.

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

Alla data del 07/06/2022 in cui il Custode Giudiziario nominato, Avv. Manuela Gattuso, si immetteva nel possesso giuridico e materiale del bene ed a quella del sopralluogo effettuato dallo scrivente il 10/01/2023 l'immobile risultava "libero" da persone e cose.

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

Dalla certificazione notarile ipocatastale depositata in atti a firma della dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone (Pa), si evince che nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento sull'immobile in esame gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Trascrizione del 01/08/2016 ai nn. 30569/23550 in rinnovazione della trascrizione del 28/08/1996 al n. 23399 nascente da verbale di pignoramento immobili Tribunale di Palermo del 03/08/1996 in favore di Banca popolare S. Angelo Soc. Coop. r.l. – Licata (Ag) contro [REDACTED].
- Iscrizione d'ipoteca giudiziale del 18/10/2010 ai nn. 56024/12232 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Palermo il 16/05/1996 in favore di Banca popolare S. Angelo Soc. Coop. r.l. – Licata (Ag) contro [REDACTED] (capitale € 30.767,88 – ipoteca € 60.000,00);



- Iscrizione del 14/07/2016 ai nn. 28047/3613 in rinnovazione dell'iscrizione del 16/07/1996 al n. 3026 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Palermo il 16/05/1996 in favore di Banca popolare S. Angelo Soc. Coop. r.l. – Licata (Ag) contro [REDACTED] (capitale € 30.767,88 – ipoteca € 61.974,83);
- Trascrizione del 26/06/2018 ai nn. 24605/18707 nascente da verbale di pignoramento immobili emesso dalla Core d'Appello di Palermo il 24/05/2018 in favore di Enrold NPL 2017 S.r.l. – Conegliano (TV) contro [REDACTED] (N.B. pignoramento da cui si è originata la presente procedura espropriativa R.G. Es. n. 281/2018);
- Trascrizione del 02/04/2021 ai nn. 15453/12017 per accettazione tacita di eredità nascente da atto del Tribunale di Palermo rep. n. 19427 del 14/10/2020.

Dall'ispezione ipotecaria sull'immobile effettuata dallo scrivente in data 17/04/2023 (cfr. All. F) ad aggiornamento di quella di cui alla certificazione notarile in atti non si rilevano nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento 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

Domande giudiziali:	NON RISULTANO TRASCRIZIONI DI DOMANDE GIUDIZIALI SULL'IMMOBILE;
Convenzioni matrimoniali:	NESSUNA;
Altre limitazioni d'uso:	NESSUNA;
Servitù:	NON ACCERTATE;

Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizioni ipotecarie:	ISCRIZIONE D'IPOTECA GIUDIZIALE DEL 18/10/2010 ai NN. 56024/12232; ISCRIZIONE DEL 14/07/2016 AI NN. 28047/3613;
Pignoramenti:	TRASCRIZIONE del 01/08/2016 ai NN. 30569/23550; TRASCRIZIONE DEL 26/06/2018 AI NN. 24605/18707, derivante dal pignoramento immobiliare da cui si è originata la presente procedura esecutiva RG. Es n. 281/2018;
Altre trascrizioni pregiudizievoli:	NESSUNA
Difformità edilizie e catastali:	SI – le difformità catastali ed urbanistico-edilizie dell'immobile sono a carico della procedura in quanto i costi per la loro regolarizzazione 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.



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 [REDACTED]

[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 ed alla documentazione dallo stesso trasmessa con mail del 21/04/2023 (cfr. **All. G**):

Spese medie ordinarie fise di gestione dell'immobile: ca. 34,69 €/mese

Millesimi di proprietà: 200 mill.

Spese condominiali insolute al 30/04/2023: € 15.032,46

Spese straordinarie deliberate: No (in corso di deliberazione)

Si rileva che il Condominio di via Goethe n. 39 è intervenuto nella presente procedura esecutiva con atto d'intervento del 08/04/2020 e successivo atto integrativo del 17/01/2023 per un credito complessivo di € 17.829,33.

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 (€/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 (cfr. **All. H**):

- a) Agenzia delle Entrate - Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) - *Quotazioni 2° sem. 2022 - Comune di Palermo – Zona centrale (B.21) Massimo - Pignatelli Aragona - Goethe - V.E. Orlando - Amico - Negozi in stato conservativo "normale": min. 1.200,00 €/mq - max 1.750,00 €/mq;*
- b) Borsino immobiliare - *Quotazioni attuali - Comune di Palermo - Zona Massimo – Pignatelli Aragona*



- Goethe - V.E. Orlando - Amico - Negozi: min. 968,00 €/mq - max 1.469,00 €/mq;

c) Immobiliare.it - Annunci immobiliari Zona Tribunale – Prezzi di richiesta rilevati: min. 1.350,00 €/mq - max 1.590,00 €/mq.

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 1.400,00 €/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 (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 qualità e stato di conservazione/manutenzione dell'edificio, tiene conto dell'incidenza sul valore di mercato della qualità 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 di luminosità/areazione, tiene conto dell'incidenza sul valore di mercato delle condizioni di luminosità ed areazione degli ambienti;

Coefficiente di esposizione, 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. 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	1,05-1,10
	Ottimo	1,20
Coeff. di luminosità/areazione	Scadente	0,98
	Normale	1,00
	Buono	1,02



Coeff. di esposizione (prevalente)	Su parete cieca	0,85
	Su chiostrina/corte/spazi interni	0,95
	Su strada	1,00
	Su panorama urbano/naturale	1,05
Coeff. di estensione	S utile \geq 180 mq	0,90
	150 mq \leq S utile \leq 180 mq	0,95
	100 mq \leq S utile \leq 150 mq	1,00
	S utile < 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 del bene 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

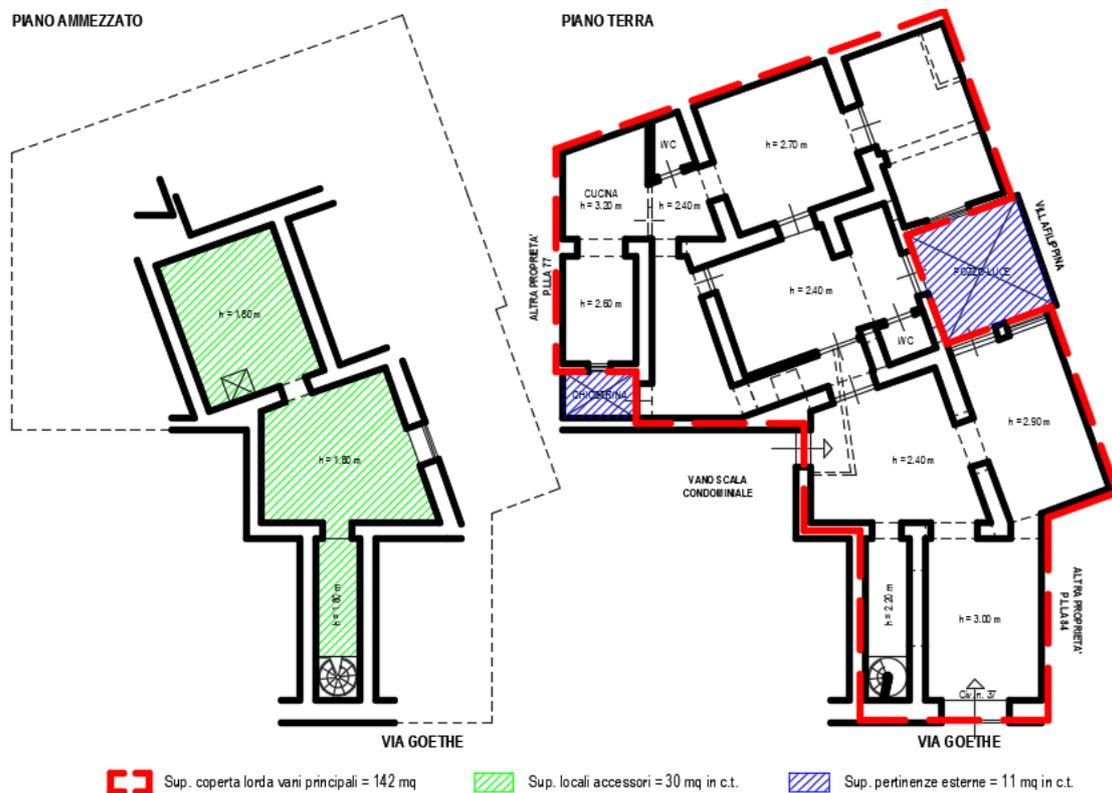


sola volta in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

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 superficie fino alla concorrenza di quella coperta lorda (comprensiva dei muri interni e perimetrali) dell'unità principale ed il 2% per la superficie eccedente.

Nel caso di specie, richiamando quanto rassegnato in ordine alla situazione del bene sotto il profilo urbanistico-edilizio e catastale, si precisa che la seguente valutazione è effettuata con riferimento allo stato legittimo dell'immobile e, dunque, nell'ipotesi della sua regolarizzazione secondo le modalità sopra descritte (opere di riduzione in pristino e successiva definizione della pratica di condono straordinario per "ampliamento" e "cambio di destinazione d'uso"), i cui costi presuntivamente quantificati in risposta ai quesiti 3) e 6) sono, infatti, detratti dal valore di stima.



Allegato C.5 – Superficie commerciale dell'immobile

La stima immobiliare è, dunque, eseguita con riferimento alla destinazione a "negoziò" ed alla superficie commerciale così determinata:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Superficie coperta			
Superficie coperta lorda u.i. (piano terra)			Sc = 142,00 mq
Superficie pertinenze	Sn (mq)	K _{omog.}	Sp = (Sn x K _{omog.})
Pozzo luce e chiostrina	11 mq	0,30 x 11 mq	3,30 mq
Vani sgombero (ammezzato)	30 mq	0,50 x 30 mq	15,00 mq
			Sp = 18,30 mq
Superficie commerciale S = Sc + Sp =			(in c.t.) 160 mq

STIMA DIRETTA

Metodo sintetico - comparativo		
Valore di mercato medio unitario	V _{mu} =	1.400,00 €/mq
Superficie commerciale	S =	160,00 mq

Coefficienti di differenziazione caratteristiche immobile			Kn
Coeff. qualità e stato conservazione/manutenzione edificio	Normale		1,00
Coeff. stato d'uso e manutenzione unità immobiliare	Mediocre		0,90
Coeff. di esposizione (prevalente)	Su chiostrina/spazi interni		0,95
Coeff. di luminosità/areazione	Scadente		0,98
Coeff. di estensione	100 mq ≤ S utile ≤ 150 mq		1,00
Coeff. di disponibilità	Libero		1,00

Coefficiente di differenziazione globale**Kt = 0,84**

Valore di stima metodo sintetico - comparativo		
V_{ms} = V_{mu} x K_t x S =	€/mq 1.400,00 x 0,84 x 160 mq =	(in c.t.) € 188.000,00

Adeguamenti e decurtazioni della stima	
A detrarre costi regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale =	- € 22.000,00
A detrarre costi regolarizzazione catastale =	- € 750,00
A detrarre costi per redazione A.P.E. =	- € 250,00
Totale adeguamenti e decurtazioni	- € 23.000,00

Valore commerciale dell'immobile	
Valore di stima metodo sintetico - comparativo	€ 188.000,00
Totale adeguamenti e decurtazioni	- € 23.000,00
	€ 165.000,00

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	€ 165.000,00
A detrarre riduzione per vendita giudiziaria/assenza garanzia vizi (-5%)	- € 8.250,00

PREZZO A BASE D'ASTA =**€ 156.750,00**

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" in ragione delle quote di ½ ciascuno di titolarità degli esecutati.

2. SCHEDE RIEPILOGATIVA**LOTTO UNICO**

*Piena proprietà di **unità immobiliare** sita a Palermo nella **via Goethe nn. 37-39** (in catasto n. 39), piano terra - con opere di riduzione in pristino da eseguire e pratica di condono edilizio da definire (n. 2611/bis del 30/04/1986) per ampliamento e cambio di destinazione d'uso da "abitazione" a "negozio", censita al **fg. 126, p.lla 78 sub 2**, z.c. 3, categ. A/3, cl. 4, cons. vani 8,5, sup. cat. tot. 130 mq, sup. cat. tot. escluse aree scoperte 121 mq, rendita € 636,53 del N.C.E.U. del Comune di Palermo; composta da: vano d'ingresso al civ. n. 37 di via Goethe, altro ingresso dall'androne/vano scala condominiale con accesso dal civ. n. 39 di via Goethe, sei vani, disimpegno, cucina, due servizi igienici, pozzo luce, chiostrina e due locali di sgombero al piano ammezzato; confinante ad ovest con la via Goethe, a nord con androne/vano scala condominiale ed altro edificio (p.lla 77), a sud-est con villa Filippina ed altro fabbricato (p.lla 84).*

UBICAZIONE

Comune	Palermo
Zona urbana	Centrale
Quartiere	Tribunale
Ubicazione	via Goethe n. 37-39

EDIFICIO

Destinazione	Residenziale
Tipologia	Edificio per civile abitazione
Epoca costruzione	Ante 1939
N° piani	4 piani fuori terra
Titoli edilizi	Edificio antecedente al 1942
Certificato di abitabilità/agibilità	No
Condominio costituito	Si
Servizio portierato	No
Stato di conservazione e manutenzione	Normale

UNITA' IMMOBILIARE

Destinazione	"Abitazione" da sanare a "Negozio"
Identificazione catastale	Foglio 126, p.lla 78 sub 2 N.C.E.U.
Categoria catastale	A/3 da variare in C/1
Piano	Terra



Titoli edilizi	Domanda di condono L. 47/85 n. 2611/bis del 30/04/1986
Confini	Via Goethe, androne/vano scala condominiale, proprietà villa Filippina, altri fabbricati (p.lle 77 - 84)
Quota e tipologia diritto	Piena proprietà (in ragione delle quote di ½ ciascuno di titolarità degli esecutati)
Comproprietari	Nessuno
Stato di possesso	Libero
N° vani e composizione	Vano d'ingresso al civ. n. 37 di via Goethe, altro ingresso dall'androne/vano scala condominiale con accesso dal civ. n. 39 di via Goethe, sei vani, disimpegno, cucina, due servizi igienici, pozzo luce, chiostrina e due locali di sgombero al piano ammezzato
Pertinenze/accessori	Pozzo luce e chiostrina/vani di sgombero al piano ammezzato
Sup. coperta lorda vani principali	Piano terra 142 mq in c.t.
Superficie interna utile vani principali	Piano terra 108 mq in c.t.
Sup. pertinenze esterne/accessori	Pozzo luce e chiostrina = 11 mq in c.t. Vani di sgombero ammezzato = 30 mq in c.t.
Altezza interna utile	Variabile
Superficie commerciale	160 mq in c.t.
Stato d'uso e manutenzione	Scadente
Livello delle finiture	Scadente
Impianto di riscaldamento	No
Dichiarazioni di conformità impianti	Non reperite
Attestato di prestazione energetica	No
Conformità catastale	No – riscontrate difformità (cfr. quesito n. 3)
Conformità urbanistico-edilizia	No – riscontrate difformità (cfr. quesito n. 6)
Spesa media gestione condominiale	ca. 34,49 €/mese

VALORE DEL LOTTO

Valore di stima metodo sintetico/comparativo	€ 188.000,00
A detrarre costi regolariz. urbanistico-edilizia	- € 22.000,00
A detrarre costi regolarizzazione catastale	- € 750,00
A detrarre costi redazione A.P.E.	- € 250,00
Valore commerciale dell'immobile	€ 165.000,00
A detrarre riduzione per vendita giudiziaria (-5%)	- € 8.250,00
PREZZO A BASE D'ASTA	€ 156.750,00



3. CONCLUSIONI

Così come prescritto nella Sezione “C”: *Prescrizioni operative per l’esperto stimatore* del decreto di nomina, la presente relazione composta da n° 29 pagine dattiloscritte e n° 8 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 agli intervenuti a mezzo posta elettronica certificata, nonché ai debitori esecutati in copia cartacea a mezzo lettera raccomandata a/r presso i rispettivi indirizzi di residenza.

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

Palermo, 06/05/2023

l’Esperto stimatore

Arch. PIETRO RIOLO

