

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
G. Es.: Dott. Fabrizio Minutoli
PROCEDURA ESECUTIVA N.258.21
Credito Emiliano SpA C/ [REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA

7 FEBBRAIO 2024

ESPERTO ESTIMATORE:
ARCH. MARIA PIA CLELIA VALENZA



PREMESSA

Con invio a mezzo pec del 20 aprile 2023 del decreto di nomina e di fissazione dell'udienza ex art.569 c.p.c., alla sottoscritta veniva conferito incarico che in data 24.04.2023 la stessa accettava giurando per via telematica. In seguito sono stati effettuati accessi presso gli uffici del Comune di Palermo, dell'Agenzia del Territorio, all'Archivio Notarile e di altri enti e uffici. Sono state effettuate le operazioni di rilievo di concerto con il custode avv. Manuela Gattuso in data 18 luglio 2023. Udienza di rinvio fissata per il 20.03.2024, è stata richiesta e concessa una proroga.

In riferimento ai quesiti posti si espone quanto segue:

CONTROLLO PRELIMINARE verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

E' stata esaminata la documentazione e la certificazione notarile allegata redatta il 28 luglio 2021 dalla dott.ssa Maria Chiara Bartole Notaio in Bologna, che comprende la ricostruzione del ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento (2021), risalendo ad un atto di compravendita del 1990 ed è stato compilato, di concerto con il custode, il modulo di controllo della documentazione depositato in data 28.06.2023 per via telematica.

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

Il bene oggetto del pignoramento è: piena proprietà di appartamento sito in Palermo (Pa) via Isidoro Carini, 68 piano quinto, in catasto al foglio di mappa 118, particella 51, sub. 34, cat. A/3, cl.6, vani 4, superficie catastale mq.74,



totale escluse aree scoperte mq.60, rendita catastale €.194,19, in testa a [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1.

L'immobile confina con scala condominiale che consente l'accesso anche agli altri appartamenti posti ai vari piani, con Cortile Maccarrone, con via Isidoro Carini e con appartamento di piano quinto censito al fg. 118, p.lla 51, sub.37.



Prospetto e portone di ingresso condominiale su via Isidoro Carini 68

QUESITO N.2: elencare individuare e descrivere i beni di ciascun lotto.

L'immobile oggetto del pignoramento è la piena proprietà di unità immobiliare, e non può essere oggetto di divisione vista la superficie esigua e la distribuzione interna. L'immobile ubicato in una zona centrale limitrofa alla via Libertà e alla via Archimede, ricade, come da presa visione presso il Settore Urbanistica del Comune di Palermo, in Zona territoriale omogenea A2 (artt. 5- 2-25-23bis-27 delle N. di A.) e sulla



stessa insiste un manufatto classificato "netto storico" (artt. 20-2-25- 23bis-27 delle N. T.di A) con previsione di "Scheda Norma, di "edilizia in linea" (tav.5011) dello stralcio di variante generale al PRG del Comune di Palermo adeguata alle prescrizioni dei D.Dir. N° 558 del 29/07/2002 pubblicato in GURS n. 41 del 30/08/02, di rettifica del D.Dir. N° 124/D.R.U. del 13/03/2002, pubblicato in GURS n. 13 del 22/03/02. "Art. 20 Edilizia in linea

1. essa è caratterizzata da sistemi insediativi che si sono prevalentemente sviluppati nel tessuto di espansione ottocentesca. Costituiscono una maglia regolare di isolati ad elevato rapporto di copertura, delimitati sui quattro fronti da cortine edilizie separate tra loro da esigue intercapedini, cortili, passaggi, etc. su cui affacciano i retrospetti. Sono generalmente caratterizzati da un impianto distributivi plurifamiliare articolato su un androne e un corpo scala unico con più di una unità abitativa per piano. Spesso il piano terra è rialzato per consentire l'uso residenziale della prima elevazione fuori terra e conseguentemente esistono locali seminterrati. In alcuni casi gli immobili presentano pertinenze scoperte sul fronte stradale anche con sistemazioni a verde. Il numero delle elevazioni fuori terra è variabile. 3. La modalità d'intervento ammessa è la ristrutturazione guidata di cui all'art. 13, resa necessaria dal contrasto fra l'impianto distributivo antico e quello necessario per l'uso moderno; devono tuttavia essere salvaguardati il sistema androne-cortile e la posizione della scala principale, le coperture a falda, la configurazione dei fronti principali, tutti gli elementi decorativi esterni ed interni (cornicioni, balconi, paraste, infissi, volte in gesso, pavimentazioni di pregio, ringhiere etc.) Le quote delle coperture (colmi e gronde) possono essere modificate senza aumenti di volume. 4. E' consentita la realizzazione di soppalcature nei vani in cui la luce libera totale è uguale o superiore a ml 4,80, per una superficie non superiore al 20% della superficie utile totale, e comunque senza che questo comporti l'aumento di unità abitativa".

Trattasi di appartamento per civile abitazione ubicato al piano quinto di un fabbricato composto da 6 elevazioni fuori terra. Attraverso un portone in legno



si accede ad un vano androne ed a una scala condominiale che, nel primo tratto è costituita da una sola rampa e, dal primo piano si sviluppa con pianta pressoché rettangolare mantenendo uno spazio di circa ml.0,60 tra le due rampe. L'appartamento con unico ingresso, è composto da un vano di ingresso che disimpegna, di fronte un piccolo vano comunicante ed apertura su terrazzo che prospetta sulla via Isidoro Carini, sempre a seguire troviamo il vano cucina con due piccole finestre, un vano soggiorno, con finestra Velux sul tetto, da cui si accede al wc doccia ed alla camera da letto attraverso un piccolo disimpegno che conduce anche ad un ulteriore terrazzo ad angolo tra via Francesco Omodei e Cortile Maccarrone. Anche nella camera da letto è presente un terrazzino, mentre nel vano soggiorno troviamo un soppalco di mq.6.90 circa realizzato con travi e tavolato in legno, a quota di ml.2.30 con luce di circa ml.1.75 a cui si accede da una scala in ferro e legno autoportante. Nel vano ingresso si trova un piccolo ripostiglio di mq.2.95 circa, con accesso attraverso una scala retrattile realizzato con travi e tavolato in legno a quota di ml.2.30 circa. I terrazzi presentano muretto d'attico retto e inclinato in corrispondenza dell'affaccio su via F.Omodei dove sono affiancati da una ringhiera in ferro che raggiunge un'altezza pari a circa ml.1.00. L'appartamento presenta **tante irregolarità date dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria di impianto catastale** datata 1939 che, non essendo state presentate istanze per titoli edilizi autorizzativi (ad eccezione di una comunicazione di opere interne nel 2012 in cui non rientrano le opere sotto elencate) rimane l'unico riferimento planimetrico probante la regolarità. Si rileva infatti:

1. aumento di superficie utile dato dalla costruzione su terrazzo (su Cortile



Maccarrone) di camera da letto e disimpegno per complessivi mq. 14 circa;

2. aumento della superficie non residenziale dato dalla modifica del tetto ad angolo tra via Isidoro Carini e via F.Omodei e tra via F.Omodei e Cortile Maccarrone, in tetto piano calpestabile per una superficie di circa mq.35.80 circa, le due porzioni di terrazzo sono poste a quota +45 cm. circa rispetto l'appartamento;
3. modifica di prospetti con apertura su muratura portante: di una finestra (nell'ultima planimetria catastale è indicata come porta) nel vano attiguo all'ingresso e prospettante su terrazzo di via Isidoro Carini, di piccola finestra nella cucina aggettante su copertura lato via F.Omodei, di un vano porta per accedere dal disimpegno al terrazzo angolo F.Omodei/Cortile Maccarrone, finestra nel wc sulla parete aggettante sul sopradetto terrazzo (nell'ultima planimetria catastale è indicata come porta);
4. apertura di vani porta su muratura portante: vano porta del wc con accesso dal soggiorno, modifica con aumento della luce da cm.0,70 circa a cm.200 circa dell'apertura che collega l'ingresso al piccolo vano attiguo;
5. apertura su tetto a falda con collocazione di finestra Velux;
6. costruzione di n. 2 soppalchi: il primo nel vano soggiorno a quota ml.2,30 con luce di circa ml.1,75 raggiungibile con scala autoportante il legno e ferro di circa mq. e calpestabile, il secondo posto sempre alla stessa quota ma raggiungibile attraverso una scala retrattile di mq.2.95 circa e posto nel vano ingresso;
7. demolizione di tramezzo nel vano ingresso.

L'appartamento gode di tripla esposizione. L'altezza interna dei vani è variabile a va da ml.4.05 a ml.2.60.



Per determinare la superficie commerciale bisogna tenere conto delle superficie realizzate abusivamente che non saranno calcolate ovvero camera da letto e disimpegno per le superficie coperte e terrazzi ad angolo per le superficie non residenziali, si avrà pertanto: superficie coperta mq. 62.40. Le superficie scoperte saranno date da: il terrazzo dove è stata costruita la camera da letto e il terrazzo a prospetto: $\text{mq.}18.03 + \text{mq.}17.81 = \text{mq.}35.84$, pertanto la superficie commerciale (epurata dalle aree abusive) sarà di mq. $62.40 + 35.84 * 0.33 = \text{mq.}74.22$, la superficie utile netta misura mq. 48.66 (appartamento) e mq.35.84 (terrazzi). Nella determinazione del valore del bene si considerano come coefficienti: 100% per le superficie coperte, 30% per le superficie relative ai terrazzi.



Terrazzo su via Isidoro Carini



Le condizioni di manutenzione sono buone in quanto l'appartamento risulta essere stato ristrutturato da circa 10 anni con materiali di buona qualità. Lo stato di conservazione è mediocre in quanto risulta non abitato da tempo e



quindi in stato di abbandono. La struttura è in muratura portante, l'impianto elettrico è sotto traccia ed è presenti il quadro elettrico, vi è una caldaia che serve sia per il riscaldamento autonomo con piastre in acciaio e scaldasalviette in bagno, sia per la fornitura di ACS (acqua calda sanitaria), l'impianto idrico sembra per quanto possibile vedere in buono stato. Tutto l'appartamento presenta pavimentazione in parquet in legno a listelli, monocottura nel wc doccia e in parte della cucina, rivestimento parietale dei servizi in ceramica, sanitari in vetrochina, infissi in alluminio anodizzato di colore bianco con vetrocamera e persiane colore marrone, porte interne in legno tamburato di colore bianco a riquadri. I tetti sono con travi e tavolato in legno e i tetti sono spioventi, i terrazzi sono pavimentati con ceramica tipo cotto e le ringhiere sono in ferro verniciato. Gli interni sono rifiniti con intonaco del tipo civile e tinteggiati con idropittura.



QUESITO N.3: identificazione catastale del bene pignorato.

L'immobile è censito al catasto fabbricati del Comune di Palermo via Isidoro Carini, 68 (nella planimetria catastale indicato con n.65) piano quinto, in catasto



al foglio di mappa 118, particella 51, sub. 34, cat. A/3, cl.6, vani 4, superficie catastale mq.74 totale, escluse aree scoperte mq.60, rendita catastale €.194,19, in testa a [REDACTED] [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1.

La presentazione della planimetria di primo impianto è avvenuta agli atti del Catasto in data 29.12.1939 ed era individuata col sub.24. In seguito il 06.11.2006 prot.n.PA0338501 è stata presentata una nuova planimetria con causale: ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione, che riporta un immobile disposto su due piani (piano quinto e ammezzato) e conseguente variazione del sub. da 24 a 34 ed aumento della consistenza e della rendita catastale.

Il 20.05.2011 Prot.n.PA0269230 viene depositata una nuova planimetria con causale: demolizione parziale-diversa distribuzione degli spazi interni-variazione di toponomastica, varia nuovamente la consistenza e la rendita che coincidono con quelle attuali.

La planimetria catastale attuale riporta l'immobile nella sua interezza e nella configurazione attuale ad eccezione di alcune differenze quali: l'assenza dei soppalchi, di due aperture (porte) su terrazzo che in realtà sono 2 finestre, la mancata graficizzazione di una finestrella in cucina e della camera da letto e del disimpegno.

La particella 51 che identifica il fabbricato all'urbano nasce dalla particella al catasto terreni 51 del foglio 118, annotata alla partita 0000001 con estensione di mq.381 circa.





Planimetrie catastali datate: 1939, 2006, 2011



Portone di ingresso e androne con scala condominiale, porta di ingresso e vano di ingresso.



QUESITO N.4: schema sintetico-descrittivo del lotto.

Quota di piena proprietà di appartamento sito in Palermo (Pa) via Isidoro Carini, 68 piano quinto, in catasto al foglio di mappa 118, particella 51, sub. 34, cat. A/3, cl.6, vani 4, superficie catastale mq.74, totale escluse aree scoperte mq.60, rendita catastale €.194,19, in testa a [REDACTED] [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1.

L'immobile confina con scala condominiale che consente l'accesso anche agli altri appartamenti posti ai vari piani, con Cortile Maccarrone, con via Isidoro Carini e con appartamento di piano quinto censito al fg. 118, p.lla 51, sub.37.

La planimetria catastale attuale riporta l'immobile nella sua interezza e nella configurazione attuale ad eccezione di alcune differenze quali: l'assenza dei soppalchi, di due aperture (porte) su terrazzo che in realtà sono 2 finestre, la mancata graficizzazione di una finestrella in cucina e della camera da letto e del disimpegno. L'appartamento presenta **tante irregolarità date dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria di impianto catastale** datata 1939:

1. aumento di superficie utile dato dalla costruzione su terrazzo (su Cortile Maccarrone) di camera da letto e disimpegno per complessivi mq. 14 circa;
2. aumento della superficie non residenziale dato dalla modifica delle falde del tetto ad angolo tra via Isidoro Carini e via F.Omodei e tra via F.Omodei e Cortile Maccarrone, in tetto piano calpestabile per una superficie di circa mq.35.80 circa, le due porzioni di terrazzo sono poste a quota +45 cm. circa rispetto l'appartamento;



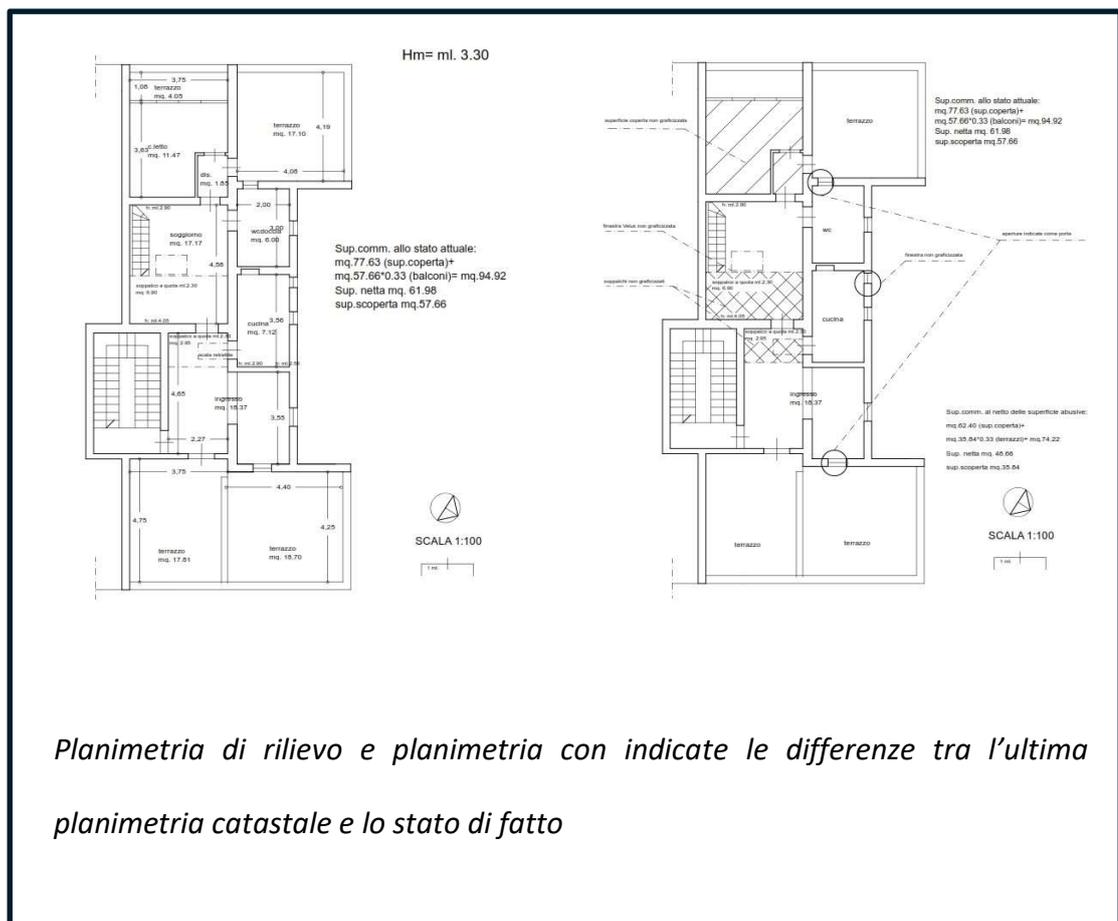
-
3. modifica di prospetti con apertura su muratura portante: di una finestra (nell'ultima planimetria catastale è indicata come porta) nel vano attiguo all'ingresso e prospettante su terrazzo di via Isidoro Carini, di piccola finestra nella cucina aggettante su copertura lato via F.Omodei, di un vano porta per accedere dal disimpegno al terrazzo angolo F.Omodei/Cortile Maccarrone, finestra nel wc sulla parete aggettante sul sopradetto terrazzo (nell'ultima planimetria catastale è indicata come porta);
 4. apertura di vani porta su muratura portante: vano porta del wc con accesso dal soggiorno, modifica con aumento della luce da cm.0,70 circa a cm.200 circa dell'apertura che collega l'ingresso al piccolo vano attiguo;
 5. apertura su tetto a falda con collocazione di finestra Velux;
 6. costruzione di n. 2 soppalchi: il primo nel vano soggiorno a quota ml.2,30 con luce di circa ml.1,75 raggiungibile con scala autoportante il legno e ferro di circa mq. e calpestabile, il secondo posto sempre alla stessa quota ma raggiungibile attraverso una scala retrattile di mq.2.95 circa e posto nel vano ingresso;
 7. demolizione di tramezzo nel vano ingresso.

Alcune di queste difformità sono sanabili con la presentazione della SCIA (segnalazione certificata di inizio attività) in sanatoria ai sensi dell'art.37 commi 1 e 4 del DPR 380/01, fermo restando acquisire il parere di sussistenza dell'Ufficio del Genio Civile ai sensi dell'art.96 del DPR 380/01 e il pagamento di una sanzione pari ad €1.032,00 con costo complessivo incluso spese tecniche e Genio Civile di €**4.232,00**. Per le opere non sanabili è prevista la demolizione con il ripristino dello stato dei luoghi come da computo metrico allegato pari ad €**5.897,94**.



Si dovrà redigere nuovo DOCFA con un costo di €.700,00 ed inoltre si dovrà produrre APE in quanto mancante con costo di €.250,00 circa. Costo complessivo regolarizzazione €.11.079,94 circa. Le spese condominiali ordinarie e straordinarie deliberate e non corrisposte ammontano ad €.4.914,00 da sottrarre al valore del bene stimato.

Valore di mercato: mq.74.22 (si ricorda al netto delle superficie abusive)*
 €/mq.1.148,00= €.85.204,56 detratte: €.11.079, 94 per la regolarizzazione delle opere abusive come descritto al punto 7), €.4.914,00 per spese condominiali non pagate, si perviene ad un valore di €.69.210,62 che si arrotonda ad €.69.210,00 (leggasi sessantanovemiladuecentodieci euro/00).

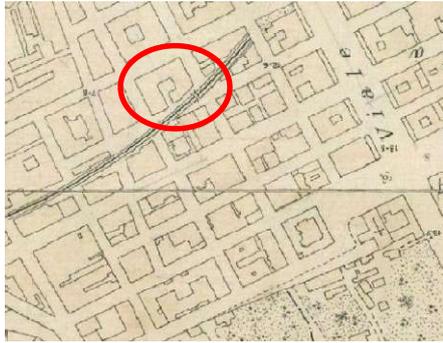


QUESITO N.5: ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Il bene pignorato risulta essere pervenuto all'esecutato [REDACTED] [REDACTED] in forza di atto di compravendita per la quota di 1/1 di piena proprietà del 04.08.2011 Notaio Sergio Tripodo di Palermo rep.n.97660 racc.n.13450 trascritto il 25.08.2011 ai nn.30219/42046 da potere della signora [REDACTED] [REDACTED]. Alla signora [REDACTED] era pervenuto, in maggiore consistenza (5 vani catastali) con gli stessi identificativi, per acquisto da potere della [REDACTED] [REDACTED] con sede ad Isnello (PA) cod.fisc.80008230825 con atto Notaio Anna Maria Siciliano in Palermo del 03.02.2006 Rep.n.29898, trascritto a Palermo il 06.02.2006 all'art.3674. La Società aveva variato in data 25.05.1995 sia la denominazione sociale che la natura giuridica da [REDACTED] ma, dalle ispezioni ipotecarie effettuate, il presente atto non risulta trascritto pertanto detta trascrizione non assolve alla funzione di cui all'art.2643 c.c. non essendo riconducibile ad un negozio traslativo.

L'immobile era pervenuto alla [REDACTED] per acquisto fattone dalla signora [REDACTED] con atto Notaio Ugo Serio in Palermo del 19/12/1990 Rep.n. 28478, trascritto a Palermo il 04.01.1991 all'art.1104.





Stralcio Tavola OMIRA 1935/1937 e aerofoto del 1956



Vano attiguo all'ingresso, vano cucina

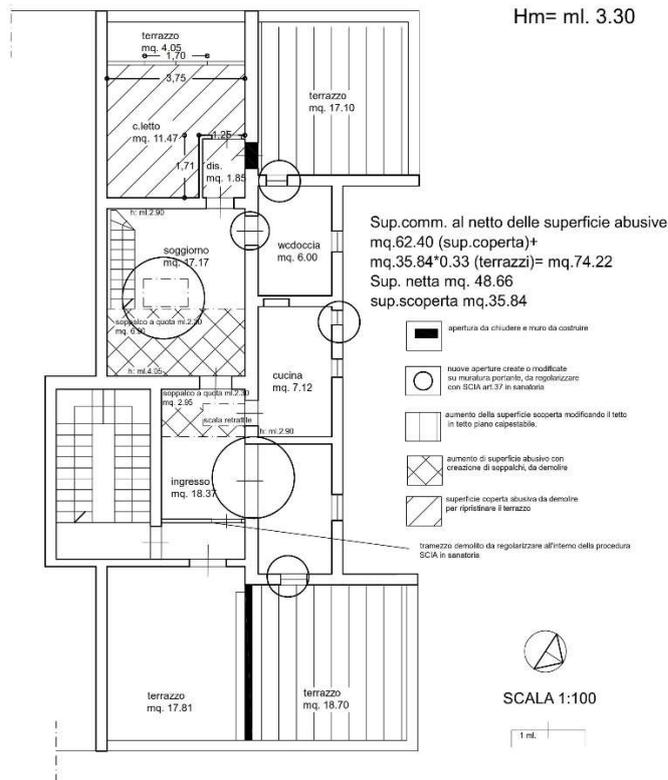


Soppalco con scala retrattile nel vano ingresso





soppalco nel vano soggiorno



Planimetria indicante le differenze tra la planimetria catastale di impianto e il rilievo



catastale di impianto agli atti del catasto dal 29.12.1939.

“Le zone A comprendono le parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi. Esse identificano le parti superstiti (Netto Storico) degli antichi insediamenti urbani e rurali, così come riportate nel rilievo O.M.I.R.A. del 1939, e comprendono: a) edifici o complessi monumentali, chiese, monasteri, oratori ecc., ville, villini, giardini; b) bagli, casene, masserie, case agricole, mulini, manufatti al servizio dell'agricoltura (muretti, cisterne), manufatti industriali (aree industriali); edilizia di espansione ottocentesca - edilizia di borgata. 2. Le zone A si distinguono in: a) A1...; e A2: quelle che comprendono i tessuti urbani storici, individuati tenendo conto anche delle Perimetrazioni dei centri storici di cui alla Delibera di C.C. 223/80, ed inoltre i manufatti già edificati al 1939, nel piano classificati come “netto storico”, qualora non inclusi all'interno di altre zone territoriali omogenee “(come riportato nelle Norme tecniche di attuazione PRG Comune di Palermo).

L'appartamento presenta **tante difformità date dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria di impianto catastale** datata 1939, in quanto non essendo state presentate istanze per titoli edilizi autorizzativi (ad eccezione di una comunicazione di opere interne depositata il 12.01.2012 Prot.n.26626, in cui non rientrano le opere sotto elencate) rimane l'unico riferimento planimetrico. Le difformità sono:

1. aumento di superficie utile dato dalla costruzione su terrazzo (su Cortile Maccarrone) di camera da letto e disimpegno per complessivi mq. 14 circa;
2. aumento della superficie non residenziale dato dalla modifica del tetto ad



angolo tra via Isidoro Carini e via F.Omodei e tra via F.Omodei e Cortile Maccarrone, in tetto piano calpestabile per una superficie di circa mq.35.80 circa, le due porzioni di terrazzo sono poste a quota +45 cm. circa rispetto l'appartamento;

3. modifica di prospetti con apertura su muratura portante: di una finestra (nell'ultima planimetria catastale è indicata come porta) nel vano attiguo all'ingresso e prospettante su terrazzo di via Isidoro Carini, di piccola finestra nella cucina aggettante su copertura lato via F.Omodei, di un vano porta per accedere dal disimpegno al terrazzo angolo F.Omodei/Cortile Maccarrone, finestra nel wc sulla parete aggettante sul sopradetto terrazzo (nell'ultima planimetria catastale è indicata come porta);

4. apertura di vani porta su muratura portante: vano porta del wc con accesso dal soggiorno, modifica con aumento della luce da cm.0,70 circa a cm.200 circa dell'apertura che collega l'ingresso al piccolo vano attiguo;

5. apertura su tetto a falda con collocazione di finestra Velux;

6. costruzione di n. 2 soppalchi: il primo nel vano soggiorno a quota ml.2,30 con luce di circa ml.1,75 raggiungibile con scala autoportante il legno e ferro di circa mq. e calpestabile, il secondo posto sempre alla stessa quota ma raggiungibile attraverso una scala retrattile di mq.2.95 circa e posto nel vano ingresso;

7. demolizione di tramezzo nel vano ingresso.

Dette difformità sono sanabili adottando modalità differenti in funzione delle tipologie di abuso rilevate:

1a) Non essendo possibile regolarizzare l'aumento di superficie, va ripristinato lo stato dei luoghi con la demolizione della muratura della camera da letto e del



disimpegno ripristinando il terrazzo con opportuna impermeabilizzazione e pavimentazione, i costi relativi alle opere di demolizione e ripristino verranno determinati redazione di computo metrico.

2a) i due terrazzi, resi calpestabili senza alcun titolo abilitativo, vanno delimitati dal muro che li separa (come risulta rappresentato nella planimetria di impianto, reso ancora più evidente dall'assenza di vani porta per poter accedere ai due terrazzi) pertanto va ricostruito il muretto lato via Isidoro Carini con altezza di ml.1,80 circa e chiusa l'apertura praticata sul muro lato Cortile Maccarrone in modo da non renderli accessibile dall'appartamento affinché mantengano la funzione di tetto di copertura. I costi relativi alle opere di demolizione e ripristino verranno determinati tramite redazione di computo metrico.

6a) i soppalchi non possono essere regolarizzati in quanto privi dei requisiti dettati dalle norme tecniche di attuazione della scheda norme "netto storico" che così recita: " *E' consentita la realizzazione di soppalature nei vani in cui la luce libera totale è uguale o superiore a ml 4,80, per una superficie non superiore al 20% della superficie utile totale, e comunque senza che questo comporti l'aumento di unità abitativa*", pertanto vanno demoliti per ripristinare lo stato originario dei luoghi, i costi relativi alle opere di demolizione e ripristino verranno determinati tramite redazione di computo metrico.

3°, 4°, 5°, 7a) le aperture sia su prospetto che interne, compresa l'apertura su tetto con collocazione di finestra Velux, includendo anche la modifica interna del tramezzo demolito nel vano ingresso, possono essere regolarizzate, dopo aver ripristinato lo stato originario come ai punti precedenti, con la presentazione della SCIA (segnalazione certificata di inizio attività) in sanatoria



ai sensi dell'art.37 commi 1 e 4 del DPR 380/01, fermo restando acquisire il parere di sussistenza dell'Ufficio del Genio Civile ai sensi dell'art.96 del DPR 380/01. *Al riguardo il Comune di Palermo con Disposizione di Servizio n.7/2023 del 15.09.2023, ha disposto che per gli interventi minori di "manutenzione straordinaria" ex art.37 DPR380/01, con l'esclusione del cambio d'uso, si procederà all'applicazione della sanzione prevista dal comma 2 dell'art.4.1 della Deliberazione di C.C. n.21/2016 pari ad €1.032,00 che potrà essere oggetto di conguaglio in funzioni delle determinazioni assunte con l'Agenzia delle Entrate come esplicitato nella disposizione che si allega. Il costo delle opere di demolizione e ripristino ammonta da computo metrico ad €. Ad esso vanno aggiunti i costi per la SCIA di € 1.032,00 più spese tecniche per pratica edilizia pari ad €1.700,00 circa ed €1.500,00 circa per parere di sussistenza presso il Genio Civile di Palermo. Il computo dei lavori di ripristino e di demolizione delle opere non suscettibili di regolarizzazione ammonta ad €5.897,94.*

Sarà necessario presentazione nuova planimetria catastale con procedura DOCFa con costi di €700,00 circa. Inoltre si dovrà produrre APE in quanto mancante con costo di €250,00 circa. **Si stima pertanto un costo complessivo per la regolarizzazione pari ad €11.079,94 circa che verrà detratto dal valore di stima del bene.**

QUESITO N.7: stato di possesso dell'immobile.

L'immobile oggetto del pignoramento risulta non abitato.

QUESITO N.8: vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Sul bene gravano i seguenti vincoli ed oneri:



-Ipoteca volontaria iscritta a Palermo il 06.02.2006 all'art.2970 contro la signora [REDACTED] a favore di Banca Antoniana Popolare Veneta SpA c.f.: 02691680280 per la somma di €.316.000,00 a garanzia di mutuo fondiario giusto atto Notaio Anna Maria Siciliano in Palermo del 03.02.2006 rep.29899, gravante, tra gli altri, l'unità immobiliare in oggetto;

-Ipoteca volontaria derivante da Concessione e garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Palermo il 25.08.2011 all'art.6689 atto pubblico Notaio Sergio Tripodo in Palermo del 04.08.2011 Rep.n.97661/13451 per la somma di €.288.000,00 a garanzia di mutuo di €.144.000,00 contro [REDACTED] a favore di Credito Emiliano SpA c.f.: 018067400153 con sede a Reggio nell'Emilia gravante sull'immobile in oggetto;

-Ipoteca giudiziale iscritta a Palermo il 03.05.2017 all'art.2030 contro il signor [REDACTED] e a favore di Axa Assicurazioni SpA con sede a Milano c.f.: 00902170018, per la somma di €.20.000,00, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Milano del 21.03.2016 rep.8903;

- Ipoteca legale iscritta a Palermo il 27.06.2019 all'art.3320 contro il signor [REDACTED] a favore dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Roma c.f.: 13756881002, gravante, tra gli altri, l'immobile in oggetto.

QUESITO N.9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.

Il bene interessato dal pignoramento non ricade all'interno di suolo demaniale.

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

Da quanto verificato l'immobile non è gravato da pesi ed oneri di alcun tipo.



QUESITO N.11: informazioni sulle spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso.

L'immobile fa parte di un fabbricato dove vi è un condominio costituito in quanto sono presenti circa 14 unità immobiliari ad uso abitativo che hanno accesso dal portone. Dalle informazioni trasmesse dall'amministratore condominiale a mezzo mail vengono quantificate:

-le spese fisse annue (ordinarie) in €183,00 a trimestre*4= €732,00 come da prospetto di ripartizione allegato;

-per le spese straordinarie, vi sono quelle per lavori terrazza a livello (non ancora eseguiti) detti interventi riguardano le terrazze della proprietà [REDACTED] che, anche per l'impossibilità di accesso alla suddetta unità immobiliare non sono stati ancora eseguiti e vengono quantificati (come da prospetti allegato) in **€3.450,00**;

-le spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: 2022 e 2023 ammontano ad €732,00*2= **€1.464,00**;

-vi sono in corso dei provvedimenti giudiziari e precisamente un decreto ingiuntivo n.1169/2022 del 18.02.2022 R.G.3419/2022, reso esecutivo con decreto di esecutorietà n. cronologico 165/23 dell'8.2.2023, da parte del Condominio via Isidoro Carini, 68 Palermo Cod.fisc.: 97216610820 per l'importo di **€10.780,90** per quote e spese condominiali, che si allega.

QUESITO N.12: valutazione del bene.

La valutazione del bene descritto nel paragrafo precedente consiste nella



determinazione del valore di mercato.

Il più probabile valore di mercato viene definito come la più probabile somma di moneta con la quale può essere scambiato il bene oggetto della stima in un determinato mercato e ad un certo tempo.

Tenendo conto delle caratteristiche del bene da valutare, quali: ubicazione, epoca di costruzione, tipologia edilizia, destinazione, fattori esterni ambientali e superficie, si è scelto, tra i vari metodi per giungere alla determinazione del valore di mercato, quello comparativo diretto, detto anche stima sintetica.

Questo metodo consiste nel comparare i beni immobili da valutare con quelli di prezzo noto mediante dei parametri tecnici che possono essere: metro cubo vuoto per pieno, numero dei vani, superficie coperta in metri quadri.

Nel caso in oggetto si ritiene più appropriato adoperare come parametro il prezzo per metro quadro di superficie lorda commerciale.

E' stato necessario rilevare i prezzi di mercato più recenti di beni simili a quelli da stimare attraverso un'indagine di mercato, ma non essendoci un ampio numero di compravendite nella zona, si è utilizzata come riferimento di partenza, la Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI) i cui valori/mq.sup.commerciale al primo semestre 2023 (come da allegato) sono min. €.1150,00 e max €.1400,00, e detti valori sono stati rimodulati, tenendo conto dei valori dati dal Borsino Immobiliare che stima un valore medio di €.1.200,00/mq..

Tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dei prezzi relativi ad immobili in vendita nella zona, a mezzo di indagine di mercato svolta su vari portali internet specializzati nella vendita di immobili (di cui agli allegati),



che vanno ad un min. di €.1100,00 ad un massimo di €.2100,00, si ritiene opportuno adottare, un valore di: €/mq. 1400,00 opportunamente rimodulato con il coefficiente correttivo $(K) = 1+(p/100)$, dove p è la percentuale di apprezzamento o di deprezzamento applicato all'immobile. Sulla scorta delle caratteristiche riscontrate nell'edificio di cui fa parte l'u.i. (coeff.K1, K2, K3) e nell'u.i. specifica (coeff.K4, K5, K6), i coefficienti che si applicheranno sono i seguenti:

K1= lo standard sociale. Esprime la qualità dell'edificio rispetto a quelli medi della zona. L'edificio in cui si trova l'immobile si trova in una zona di costruzioni destinate a civile abitazioni con palazzine, e palazzi pluri-familiari con caratteristiche simili per cui non si attribuisce alcun apprezzamento.....K1=1,00

K2= lo standard dei servizi. Esprime apprezzamento per la presenza di servizi non ordinari. Intendendo come servizi non ordinari lo spazio condominiale adibito a parcheggio etc. che non sono presenti per cui non si attribuisce un apprezzamento..... K2=1,00

K3= Lo standard di manutenzione. Esprime un deprezzamento per le spese di manutenzione straordinaria eventuali da affrontare. Allo stato attuale, per tutto l'immobile necessitano degli interventi di manutenzione straordinaria per le terrazze ma anche l'androne richiede un intervento di ripristino dell'intonaco e della tinteggiatura parietale, per cui si applica un deprezzamento.....K3= 0,90

K4= Dimensione dell'u.i. Esprime un apprezzamento per l'u.i. di taglio piccolo e un deprezzamento per quelli di taglio grande, nel caso in questione il taglio è piccolo ed inoltre è dotato di spazi esterni per cui si applica un apprezzamentoK4=1,10

K5= Posizione dell'u.i. Esprime un apprezzamento o un deprezzamento che tiene conto del piano, della vista e della relativa esposizione. L'u.i. ha doppia esposizione e si trova in una



posizione abbastanza arieggiata, si trova all'ultimo piano (quarto) ma è senza ascensore per cui si attribuisce un deprezzamento..... K5= 0,90

K6= Caratteristiche del manufatto. Esprime un apprezzamento o deprezzamento che tiene conto delle caratteristiche intrinseche dell'u.i. in esame e del suo stato di manutenzione. In merito alle caratteristiche l'appartamento risulta essere stato ristrutturato circa 10 anni fa e con buone caratteristiche intrinseche dei materiali, date anche dalla distribuzione dei vani considerando la struttura in muratura portante, e presenta un buono stato di manutenzione anche se al momento non è abitato, per cui si ritiene di applicare un deprezzamento.....K6= 0,97

$$K_{tot.} = 1,00 * 1,00 * 0,90 * 1,10 * 0,90 * 0,97 = 0,864$$

$$Va_{mq} = Vm * Kn = \text{€}1.400,00 * 0,864 = \text{€}1.209,00$$

Sulla base di queste assunzioni, tenendo conto di una riduzione del valore di mercato da applicare per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per la mancata disponibilità del bene alla data di aggiudicazione, alle differenze sostanziali tra la vendita all'asta e quella a libero mercato, che si quantifica nella misura del 5%, come indicato a pagina 18 del decreto di nomina, si perviene ad un valore a mq. di €1.148,55, arrotondato ad €1.148,00, si giunge al seguente valore di mercato:

Superficie commerciale complessiva:

Mq.74.22 (si ricorda al netto delle superficie abusive)* €/mq.1.148,00= €85.204,56 detratte: €11.079, 94 per la regolarizzazione delle opere abusive come descritto al punto 7), €4.914,00 per spese condominiali non pagate, si perviene ad un valore di €69.210,62 che si arrotonda ad €69.210,00 (leggasi sessantanovemiladuecentodiecieuro/00).



QUESITO N.13: valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

L'immobile oggetto del pignoramento è una quota intera di proprietà, per cui si stima l'intero.

QUESITO N.14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'Ufficio Anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Il debitore esecutato risulta in stato civile libero.

DEPOSITO

La presente perizia composta da n.28 pagine, si deposita per via telematica.

ALLEGATI alla perizia

- 1) verbale di sopralluogo del 18 luglio 2023;
- 2) atto di compravendita Notaio Sergio Tripodo del 04.08.2011 Rep.97660;
- 3) estratto di mappa fg.118, p.la 51;
- 4) planimetria catastale d'impianto sub.24 (1939);
- 5) Planimetria catastale sub.34 (2006);
- 6) planimetria catastale del 2011 (ultima in atti) sub.34;
- 7) visura storica catastale (fg.118, p.la 51, sub.34);
- 8) tavola cartografica (volo Omira 1939, voli aerei del 1956 etc.);
- 9) documentazione relativa alla comunicazione di opere interne del 12.01.2012



prot.n.26626;

10) computo metrico delle opere da demolire e da ripristinare;

11) Disposizione di servizio del Comune di Palermo n.7/2023: interventi minori rientranti nella fattispecie dell'art.37 commi 1 e 4 del DPR 380/01 e applicazione della relativa sanzione;

12) valori OMI e borsino immobiliare e ricerca di mercato;

13) Istanza e risposta del Comune di Palermo circa accesso agli atti;

14) planimetria di rilievo (scala 1:100);

15) planimetria con indicate le difformità;

16) Documentazione fotografica (n.35 foto);

17) documentazione spese condominiali e decreto ingiuntivo;

18) Comunicazioni di invio perizia e di avvenuto deposito.

Palermo 7 febbraio 2024

Il CTU

Dott. Arch. Maria Pia Clelia Valenza



