

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

Procedura Esecutiva n. **95_2020 R.G.Es.**

G.Es.: **Dott. ssa Alessia Lupo**

Custode giudiziario: **Avv. Roberta Paderni**

RELAZIONE DI STIMA

Compendio immobiliare sito in Palermo, via Messina Marine 783



08/07/2022

ESPERTO STIMATORE : **ING. FABRIZIO FERRO**
STUDIO: **VIA RESUTTANA, 360 – 90146 PALERMO**
EMAIL PEC: **FABRIZIO.FERRO@ORDINEINGPA.IT**



INDICE

1. PREMESSA.....	3
1.1. INCARICO.....	3
1.2. PROCEDURA ESECUTIVA	3
1.3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	4
2. RISPOSTA A CIASCUN QUESITO	6
2.1. QUESITO 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....	6
2.2. QUESITO 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI DI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO	9
2.3. QUESITO 3: PROCEDERE ALL'IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.....	19
2.4. QUESITO 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO.....	23
2.5. QUESITO 5: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE DEL BENE PIGNORATO.....	25
2.6. QUESITO 6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI BENI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO	26
2.7. QUESITO 7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE	25
2.8. QUESITO 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE	31
2.9. QUESITO 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE	31
2.10. QUESITO 10: VERIFICARE LA PRESENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO	32
2.11. QUESITO 11: FORNIRE INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	32
2.12. QUESITO 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI.....	34
2.13. QUESITO 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA	40
3. ELENCO ALLEGATI.....	41



PREMESSA

INCARICO

Lo scrivente Ing. Fabrizio Ferro - nato a Palermo il 29/12/1977, abilitato all'esercizio della professione, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n° 8014, con studio in Palermo in via Resuttana, 360, CF: FRRFRZ77T29G273G - nominato Esperto Stimatore ex art. 569 comma 1 c.p.c. della Procedura Esecutiva in epigrafe, con provvedimento del 01/10/2021, accettato l'incarico e prestato giuramento di rito telematicamente in data 04/10/2021, rassegna la seguente relazione di stima, redatta in base all'art. 173-bis disp. att. c.p.c. e in conformità ai quesiti del Decreto di Nomina.

PROCEDURA ESECUTIVA

Procedura Esecutiva n. **95_2020 R.G.Es.**:

-compendio pignorato:

Appartamento diviso in due unità indipendenti ubicato al piano rialzato con corti esterne anteriore e posteriore, posizionato all'interno di un complesso condominiale con ingresso in via Messina Marine 783 in Palermo, censito al Catasto Fabbricati con il foglio 93 particella 210 subb 21, 60 e 65 cat. A/3.



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Ad assolvimento dell'incarico ricevuto il sottoscritto ha proceduto in ordine cronologico a svolgere in sintesi le seguenti attività propedeutiche alla perizia di stima, sinteticamente così enunciate:

DATA	OPERAZIONI PERITALI
20/10/2021	Acquisizione del certificato storico di residenza ed Estratto di Matrimonio eseguita
06/11/2021	Inizio indagine online tramite sistema Sister Agenzia delle Entrate al fine di acquisire per l'immobile pignorato la documentazione catastale aggiornata (visure, mappa, ecc.).
06/11/2021	Indagine ipocatastale per soggetto e per immobile tramite sistema Sister Agenzia delle Entrate (Note di Trascrizioni, Elenco Formalità, ecc.).
09/11/2021	Acquisizione planimetria catastale.
15/11/2021	Deposito telematico del Modulo di Controllo della documentazione depositata ex art. 567 Il comma c.p.c. previa verifica congiunta con il Custode Giudiziario, con esito positivo.
23/11/2021	Acquisizione presso l'archivio Notarile dell'Atto di Assegnazione alloggio sociale del 27/05/1987 con il quale l'immobile pignorato è pervenuto alla madre del debitore.
24/11/2021	Acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica dopo richiesta del 09/11/2021.
27/01/2022	Accesso atti su richiesta del 10/12/2021 con acquisizione copia documentazione edilizio concessoria ed urbanistica relativa al complesso condominiale e all'immobile pignorato.
25/03/2022	Primo accesso e contestuale sopralluogo tecnico dell'immobile con rilievi metrici, grafici e fotografici. Sopralluogo delle parti condominiali e della microzona di ubicazione.
01/04/2022	Deposito verbale di sopralluogo tecnico.
04/04/2022	Acquisizione certificazione condominiale con dati e informazioni inerenti l'immobile
13/04/2022	Redazione della planimetria con misurazioni dello stato reale luoghi in scala 1:100.
10/05/2022	Redazione della planimetria con indicazione grafica delle difformità catastali tra la planimetria catastale vigente e lo stato effettivo dei luoghi.
18/05/2022	Studio documentazione edilizio concessoria relativa all'edificio e al bene pignorato e in particolare gli atti autorizzativi (concessioni, varianti) e le pratiche di Sanatoria.
23/05/2022	Redazione della planimetria con indicazione grafica delle difformità edilizie tra lo stato effettivo dei luoghi e gli ultimi elaborati grafici concessori.
29/04/2022	Acquisizione della dichiarazione di Successione (in morte della madre del soggetto esecutato)
06/06/2022	Calcolo costi per la regolarizzazione catastale ed edilizia del bene pignorato. Computo dell'oblazione e degli oneri urbanistici per il completamento della pratica di sanatoria ai sensi della L.N. 724/94.



30/06/2022	Inizio adeguata ricerca di mercato fondata anche su interviste con operatori e agenzie immobiliari operanti nella zona avente per oggetto abitazioni di tipo popolare
18/07/2022	Consultazione per ricerca e successiva acquisizione online tramite sistema Sister Agenzia delle Entrate di Atto di Compravendita trascritto il 07/07/2017 relativo ad abitazione ubicata nel medesimo edificio.
19/07/2022	Consultazione online tramite sistema Sister Agenzia delle Entrate, dei valori immobiliari dichiarati di immobili residenziali negli ultimi 3 anni. Si sono ricavati i più recenti dati dell'Osservatorio dei valori OMI Agenzia del Territorio.
28/07/2022	Ricezione nota di chiarimento da parte dell'Amministrazione di Condominio relativa all'esistenza del regolamento di Condominio e del Certificato di Abitabilità per l'edificio.
28/07/2022	Deposito telematico e contestuale trasmissione della copia di perizia al Creditore Procedente e al rappresentante legale del debitore esecutato



RISPOSTE AI QUESITI

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

Oggetto del pignoramento immobiliare è la **quota intera (1/1) del diritto di proprietà** dell'unità immobiliare a destinazione residenziale ubicata al piano rialzato di un fabbricato, all'interno di un complesso condominiale sito in Palermo via Messina Marine 783, identificato al Catasto Fabbricati con il **Foglio 93, particella 210, subb 21 graf 60 e 65 cat. A/3** consistenza 6 vani e superficie catastale 148 m².

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento **corrisponde** a quello in titolarità del soggetto esecutato.

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento identificano **univocamente** il bene pignorato.

È stata riscontrata **l'esatta corrispondenza** tra i dati identificativi catastali con cui il cespite è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo e quelli indicati sia nell'Atto di Pignoramento che nella Nota di Trascrizione dell'atto di Pignoramento medesimo.

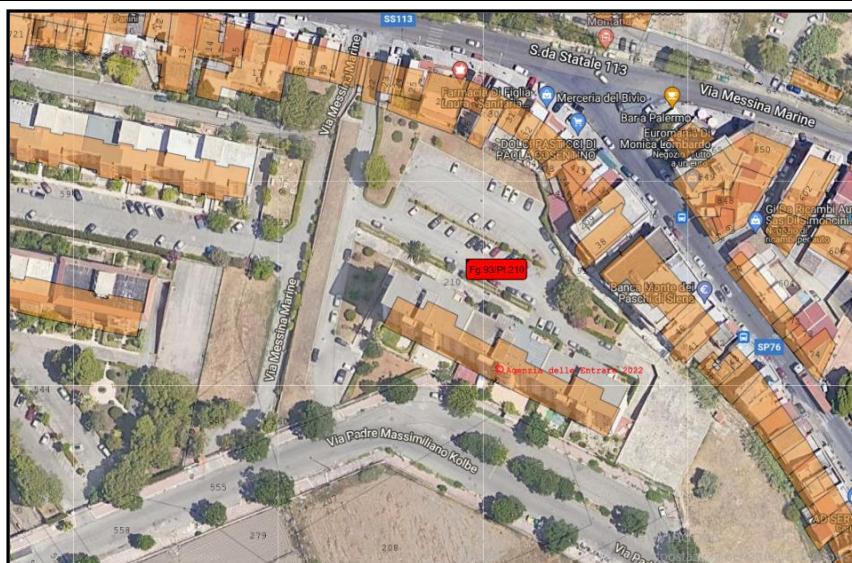




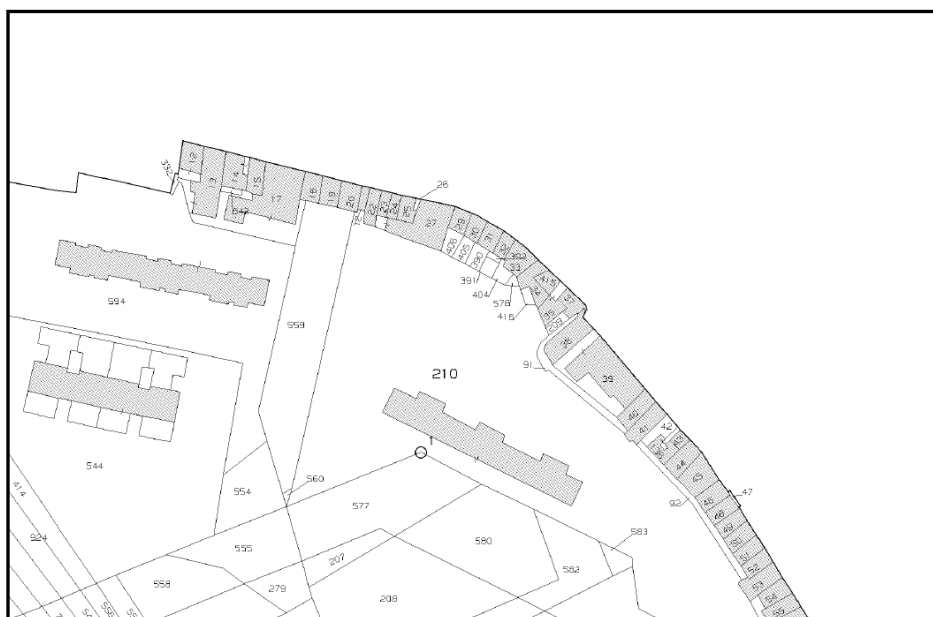
In ordine alla esatta individuazione dell'immobile pignorato, la sovrapposizione tra la foto satellitare e l'estratto di mappa catastale ha dato **esito positivo** come si evince dal confronto delle immagini riportate di seguito mediante applicazione del sistema STIMATRIX FORMAPS (*Allegato 1*). Coordinate geografiche: 30.096696,13.427757.



Sovrapposizione tra foto satellitare e mappa catastale



Estratto di mappa catastale foglio 93 particella 210



Lo scrivente ha ritenuto opportuno e conveniente ai fini di una vendita più vantaggiosa e agevole di considerare l'immobile pignorato ovviamente come un **unico lotto**.



Con riferimento e rispetto all'estratto di mappa catastale (*Allegato 2*), elenco immobili e alla planimetria catastale vigente (*Allegato 3*) l'unità immobiliare pignorata ha le seguenti coerenze:

- a NORD – EST confina con corte di proprietà prospiciente via Padre Massimiliano Kolbe;
- a EST confina con androne, vano ascensore e vano scala condominiali;
- a SUD–OVEST confina con corte prospiciente area interna condominiale e con unità immobiliare con ingresso da scala C e identificata catastalmente con il subb 41, 61 e 64;
- a OVEST con unità immobiliare con ingresso da scala C e identificata catastalmente con il subb 41, 61 e 64.

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

Lotto unico costituito da un appartamento con relative pertinenze esterne ubicato al piano rialzato di un edificio per civile abitazione all'interno di un complesso condominiale sito in Palermo con ingresso in Via Messina Marine, 783.

Zona

L'immobile pignorato ricade in una zona geograficamente molto periferica quasi a ridosso della delimitazione del comune di Palermo in prossimità del territorio del comune di Ficarazzi in località denominata "bandita". In particolare il complesso condominiale in cui è ubicata l'unità immobiliare presenta ingresso principale in via Messina Marine n. 783 costituito da un cancello automatico in ferro carrabile e dotato anche di accesso pedonale.

La via Messina Marine è una delle arterie strategicamente più importanti della città tenuto conto che rappresenta la SS113 Settentrionale Sicula (che si snoda lungo la costa settentrionale della Sicilia, andando da Messina a Trapani e passando appunto per Palermo) e che con i vari prolungamenti, per una lunghezza di quasi 9 Km, attraversa interamente il golfo della città.

La via Messina Marine nello specifico collega i quartieri occidentali periferici estremi della città che si sviluppano lungo la costa con il Foro Italico e quindi con le zone centrali.

La zona dal punto di vista edilizio è mista con la presenza sia di complessi di edifici relativamente moderni sia di vecchie palazzine in muratura posizionate soprattutto lungo la stessa via Messina Marine.



L'area nel suo complesso presenta peculiarità popolari ed è a destinazione urbanistica prettamente residenziale con attività commerciali, negozi di vicinato e superficie medie di vendita, posizionati ai piani terra e pochissimi uffici.

A circa 100 metri dall'ingresso si trova la via Galletti, strada molto trafficata in quanto conduce direttamente al centro abitato di Villabate e di conseguenza all'accesso autostradale più vicino distante circa 12 Km.

La microzona risulta in generale ben urbanizzata e con un sufficiente livello di servizi pubblici e non si segnalano iniziative edilizie di rilievo.

L'area si contraddistingue per una buona accessibilità e da una sufficiente dotazione di parcheggi e il centro della città di Palermo, rappresentato da via Ruggero Settimo, dista dall'immobile in oggetto circa 8 Km.

DESCRIZIONE MATERIALE DEL BENE

Il bene staggito è un'unità immobiliare residenziale di superficie lorda complessiva pari a 122,70 m², ubicato al piano rialzato (1° elevazione fuori terra) di un edificio per civile abitazione che consta di 9 elevazioni fuori terra e 1 entro terra dove si trovano autorimesse e magazzini.

L'edificio è sito all'interno di un complesso condominiale, con ingresso principale carrabile in via Messina Marine 783, dotato di ampia area di manovra e spazi esterni ad uso giardino e parcheggi.

Il fabbricato, dotato di un ascensore e di un vano scala, presenta una struttura portante in c.a. con murature di tamponamento eseguite con blocchetti di cemento e rifinite con intonaco, copertura piana e serramenti esterni in blocco finestra con apertura ad anta e balconi parzialmente incassati con parapetto in c.a..

Lo stato manutentivo delle parti comuni interne (androne, scala, vani tecnici ecc.) è complessivamente discreto mentre alcune parti della facciata condominiale posteriore prospettante la via Padre Massimiliano Kolbe necessita di interventi di manutenzione straordinaria.

L'immobile, che ha una conformazione planimetrica originaria poliedrica irregolare, in sede di sopralluogo tecnico, effettuato in data 25/03/2022, è risultato abusivamente diviso in due unità abitative indipendenti che per una descrizione più agevole e semplice qui sono denominate appartamento A e B.



Appartamento A

L'unità immobiliare è dotata di due ingressi:

- principale da androne condominiale;
- secondario rappresentato da un cancelletto ad un'anta che consente accesso diretto da strada (via Padre Massimiliano Kolbe) attraverso corte posteriore di pertinenza posteriore.

L'appartamento che misura 72,05 m² si articola, come riportato nella planimetria stato dei luoghi (*allegato 4*), in una cucina/soggiorno, 2 wc di cui uno con doccia, un corridoio di disimpegno e due camere da letto. Il cespite presenta anche un balcone, anch'esso come la corte prospiciente la via Padre Massimiliano Kolbe, di 8 m² chiuso a veranda e utilizzata come sede della cucina.

L'area esterna sopramenzionata di forma rettangolare, di superficie di 69,70 m², è delimitata da un muretto con sormontante ringhiera, presenta pavimentazione in cotto ed è coperta parzialmente da una tettoia con puntoni, telaio e montante metallici mentre il tetto risulta in plexiglass.

Le condizioni manutentive nel complesso sono sufficienti ma in alcune pareti delle camere sono risultati danni da infiltrazione.

Dal sopralluogo effettuato in data 25/03/2022 si sono rilevate le seguenti caratteristiche costruttive e architettoniche prevalenti:

- struttura portante edificio*: c.a.;
- portone d'ingresso condominiale*: a battente in vetro e alluminio;
- scala condominiale*: con rampe a 180° con pedate marmoree e corrimano in ferro;
- porta d'ingresso appartamento*: lignea liscia;
- pavimentazione interna*: per lo più ceramica;
- pareti interne*: intonacate;
- infissi interni*: lignei;
- serramenti*: porte girevoli tamburate con pannelli in vetro, finestre con telaio in alluminio;
- wc*: n.2 di cui uno con vano doccia;
- veranda*: chiusa con struttura in vetro e alluminio, pavimentazione con piastrelle in ceramica e copertura in legno;
- impianti primari domestici*: impianto idrico a scarica, elettrico sottotraccia, riscaldamento con pompe di calore a split, gas collegato alla rete a metano comunale;
- impianto smaltimento acque reflue*: allacciato alla rete dinamica comunale a metano;
- stato manutentivo impianti*: buono e funzionanti



▪ impianto elettrico in condizioni normali, ma necessario di verifica ai sensi del DM 37/08.

▪ Impianto idrico in buone condizioni. Contatore a scarica, in adeguato stato, posizionato nel wc.

-*certificato Di.Co impianti*.: assenti;

-*certificato APE*.: sprovvisto;

L'immobile A ha le seguenti dimensioni:

-*superficie lorda coperta*: 72,05 m²;

-*superficie netta coperta*: 62,10 m²;

-*altezza*: 3,00 ml;

-*superficie lorda corte*: 69,70 m²;

-*superficie lorda balcone*: 8,00 m².

L'immobile ha un livello di luminosità discreto, un sufficiente grado di esposizione su 1 lato e un livello di soleggiamento sufficiente.

Appartamento B

L'unità immobiliare è dotata di due ingressi:

- principale da androne condominiale rappresentato da porta lignea liscia;
- secondario rappresentato da un cancelletto ad un'anta che consente accesso diretto da area di manovra condominiale attraverso corte anteriore di pertinenza anteriore.

L'appartamento che misura 50,65 m² si articola, come riportato nella planimetria stato dei luoghi (*allegato 4*), in una cucina/soggiorno, 1 wc con doccia e 1 camera da letto.

L'immobile è dotato di un balcone di 5,70 m² e di una corte entrambe prospicienti l'area di manovra condominiale. La corte esterna di forma trapezoidale, delimitata da un muretto con sormontante ringhiera, ha una superficie di 60,39 m² e con pavimentazione in cemento stampato.

Presente anche la struttura lignea di un gazebo privo di copertura.

Le condizioni manutentive sono nel complesso molto buone.



Dal sopralluogo si sono rilevate le seguenti caratteristiche costruttive e architettoniche prevalenti:

- porta d'ingresso appartamento*: lignea liscia;
- pavimentazione interna*: per lo più ceramica;
- pareti interne*: intonacate e tinteggiate;
- infissi interni*: lignei;
- serramenti*: porte girevoli lisce lignee, finestre e porta finestra con telaio in alluminio;
- wc*: n.1 con vano doccia;
- terrazzino*: di forma quadrata, collegato con la corte tramite scala in cemento con piastrelle in cotto, e con pavimentazione ceramica;
- impianti primari domestici*: medesime considerazioni dell'immobile A. Unico impianto elettrico.

L'immobile B ha le seguenti dimensioni:

- superficie coperta lorda*: 50,65 m²;
- superficie lorda netta*: 44,80 m²;
- altezza*: 3,00 ml;
- superficie lorda corte*: 60,39 m²;
- superficie lorda balcone*: 5,70 m².

L'immobile B ha un livello di luminosità discreto, un sufficiente grado di esposizione su 1 lato e un livello di soleggiamento sufficiente.

L'intero immobile è **privo di Certificato di Agibilità**.

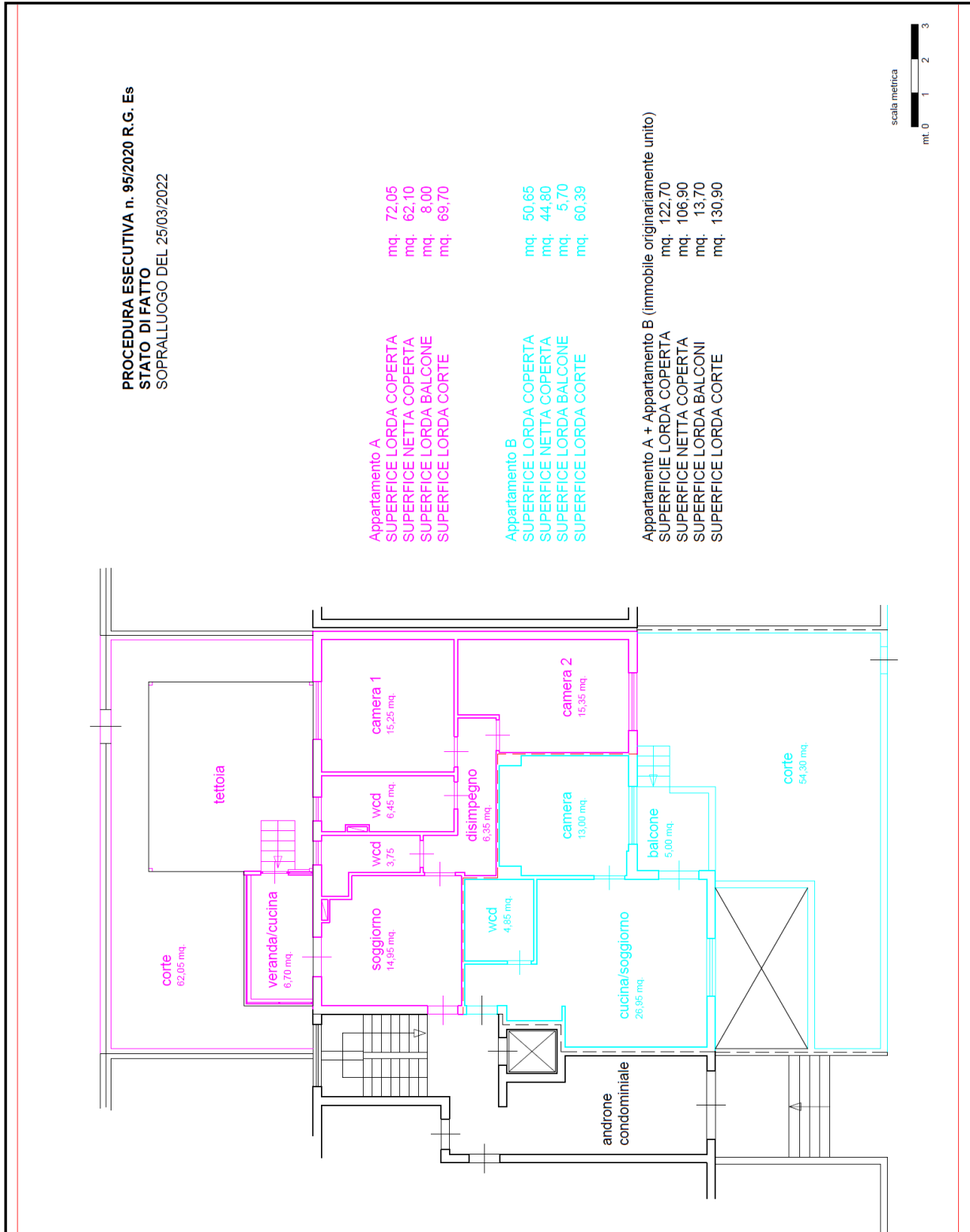
L'epoca di realizzazione dell'immobile è **compresa tra il 1983 e 1985** come si evince dalla documentazione edilizio/concessoria acquisita e dalle caratteristiche costruttive dell'edificio.

È costituito correttamente un condominio con l'esistenza di diverse parti in comune con altre proprietà, a norma dall'art. 1117 del c.c., ma non è in vigore un Regolamento Condominiale.

L'appartamento in sede di sopralluogo è risultato parzialmente occupato e in particolare la porzione A è utilizzato come abitazione per la debitrice esecutata mentre la porzione B è risultata libera.



A seguire si riporta la planimetria dello stato di fatto con indicate le superfici di tutti i locali e pertinenza esterne delle due porzioni e le misure dell'unità immobiliare originaria, così come rilevato in sede di sopralluogo del 25/03/2022 (*Allegato 4*).



CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Per il calcolo della superficie commerciale dell'immobile in applicazione ai principi e ai criteri adottati dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono stati computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

Trattandosi inoltre di un immobile composto da superficie principale (appartamento suddiviso in due porzioni) e da superficie accessoria di "ornamento" (corti esterne e balconi), per ottenere la superficie commerciale complessiva si è proceduto ad omogeneizzare, con un opportuno coefficiente di ragguglio, le superfici complementari delle pertinenze a quella principale in cui il fattore di ragguglio attribuito è pari ad 1.

Per i balconi e le corti la superficie si è misurata fino al contorno esterno.

In base ai principi adottati dal D.P.R. 138/1998:

- ✓ per la corte esterna dell'appartamento A ponderando la dimensione pari a 69,70 m² (superiore a 20 m²), il carattere accessorio, il collegamento con strada pubblica e la comunicazione diretta con l'immobile si è deciso di applicare un coefficiente di ragguglio pari al 20%;
- ✓ per il balcone della porzione A ponderando la dimensione pari a 8,00 m² e valutando l'attuale chiusura a veranda con relativa utilizzazione a cucina come superficie utile, in quanto suscettibile di regolarizzazione tramite definizione della pratica di sanatoria come sarà esplicitato nel paragrafo 6, si è deciso di applicare un coefficiente di ragguglio pari al 100%;
- ✓ per la corte esterna della porzione B ponderando la dimensione pari a 60,39 m² (superiore a 20 m²), e valutando il carattere accessorio, il collegamento con strada pubblica e la comunicazione diretta con l'immobile si è deciso di applicare un coefficiente di ragguglio pari al 20%;
- ✓ per il balcone della porzione B ponderando la dimensione pari a 5,70 m² e valutando le stesse considerazioni espresse per il balcone della porzione A si è deciso di applicare un coefficiente di ragguglio pari al 30%.



A seguire la tabella riepilogativa per il calcolo della superficie commerciale.

Porzione	Destinazione	Superficie Netta (mq)	Superficie Lorda (mq)	Coefficiente	Superficie Commerciale(mq)	Altezza (ml)
A	Residenziale	62,10	72,05	1,00	72,05	3,00
	Balcone (veranda)	6,70	8,00	1,00	8,00	3,00
	Corte esterna	62,05	69,70	0,20	13,94	
B	Residenziale	44,80	50,65	1,00	50,65	3,00
	Balcone (veranda)	5,00	5,70	0,30	1,71	
	Corte esterna	54,30	60,39	0,20	12,08	
	Superficie lorda coperta totale		122,70			
	Superficie totale area esterna		143,79			
	Superficie lorda complessiva		266,49			
	Totale superficie commerciale				158,43	

La superficie commerciale complessiva del bene pignorato ai fini valutativi è pari a **158,43 m²**.

Si riporta un estratto (n. 12 fotografie) del report fotografico (*Allegato 5*) del cespite pignorato.



Ingresso complesso condominiale



Edificio in oggetto



Interni appartamento porzione A



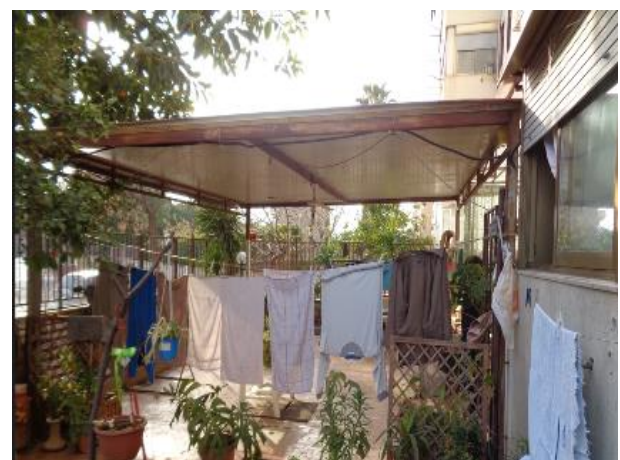
Interni appartamento porzione A



Interni appartamento porzione A



Corte di pertinenza porzione A



Interni appartamento porzione B



Interni appartamento porzione B



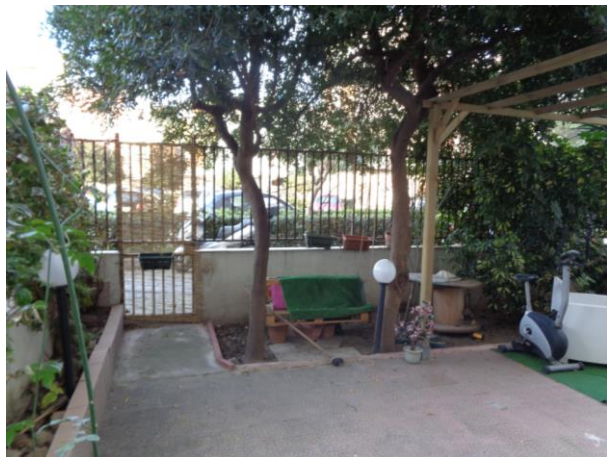
Interni appartamento porzione B



Interni appartamento porzione B



Corte di pertinenza porzione B



Contesto di zona via Messina Marine



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



LOTTO UNICO: unità immobiliare residenziale, divisa in due unità abitative indipendenti entrambe con area esterna di pertinenza, di superficie lorda complessiva pari a 122,70 m², ubicata al piano rialzato di un edificio in c.a. sito all'interno di un complesso condominiale con ingresso principale carrabile in via Messina Marine 783.

Immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo con il Foglio 93 particella 210 sub 21, graff part.lla 210 subb 60 e 65 cat. A/3 consistenza 6 vani e superficie catastale 148 m² scala B interno 1 come da estratto della visura catastale. (*Allegato 2*)

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/07/2022

 **Immobile di catasto fabbricati**  **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 18/07/2022

Dati identificativi: Comune di PALERMO (G273) (PA)
Foglio 93 Particella 210 Subalterno 21
Foglio 93 Particella 210 Subalterno 60
Foglio 93 Particella 210 Subalterno 65
Busta mod.58: 158660

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di PALERMO (G273) (PA)
Foglio 93 Particella 594

Classamento:
Rendita: Euro 340,86
Zona censuaria 2,
Categoria A/3⁹¹, Classe 6, Consistenza 6 vani
Foglio 93 Particella 210 Subalterno 65

Indirizzo: VIA MESSINA MARINE n. 783 Scala B Interno 1 Piano T

Dati di superficie: Totale: 148 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 128 m²

L'immobile è catastalmente intestato (diritto di proprietà 1/1) al soggetto esecutato.

La categoria catastale del cespite è A/3 ovvero "Abitazioni di tipo economico" e indica unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili.

L'area su cui insiste l'edificio è identificata al Catasto Terreni del Comune di Palermo con Foglio 93 particella 210 *Orto Irrig* di superficie 819 m² (*Allegato 2*).

In realtà è necessario un aggiornamento in quanto con la realizzazione di un fabbricato il censimento al Catasto Terreni dovrebbe essere modificato con *Ente Urbano*.



A seguire la planimetria catastale ultima presentata in data 24/10/1985 (*Allegato 3*).

Data presentazione: 24/10/1985 - Data: 09/11/2021 - n. T102881 - Richiedente: FRRFRZ77T29G273G

MODULARIO P. 10/1980 497

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mon. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1985, N. 637)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PALERMO Via MESSINA MARINE N° 783
Ditta COA Edilizia "LUNA" S.R.L. C.F. 00045860224 sede Via M. d. ALCAZARRETTA N° 7A
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PALERMO

scala 1:1000

scala B
piano rialzato
INT. 1
H=300

0861543

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:600

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dal Ing. A. USI D'INCASSIA-STANO
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de INGEGNERIA N° 3632
della Provincia di PALERMO

DATA 23/10/85
Firma: A. Usi d'Incassia-Stano

DATA 23/10/85
PROT. N° 210
21-60-65

Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 24/10/1985 - Data: 09/11/2021 - n. T102881 - Richiedente: FRRFRZ77T29G273G
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



L'immobile catastalmente **non è conforme**.

Dal sopralluogo effettuato in data 25/03/2022 sono emerse diverse e importanti difformità rispetto alla planimetria catastale vigente e nello specifico:

- 1) frazionamento in due unità abitative indipendenti;
- 2) realizzazione di un ingresso ex novo a servizio dell'unità abitativa B con accesso diretto da androne condominiale;
- 3) diversa distribuzione degli spazi interni;
- 4) realizzazione di due wc ex novo, uno per ogni unità abitativa;
- 5) chiusura del balcone della porzione A prospiciente la via Padre Massimiliano Kolbe;
- 6) costruzione di una tettoia imbullonata prospiciente la via Padre Massimiliano Kolbe;
- 7) posizionamento diverso degli accessi con cancelletto nelle rispettive corti esterne.

La regolarizzazione catastale con la conseguenziale redazione di nuova planimetria è possibile attraverso la procedura catastale DOCFA dopo la normalizzazione edilizia la cui descrizione è rimandata alla risposta del quesito n. 6.

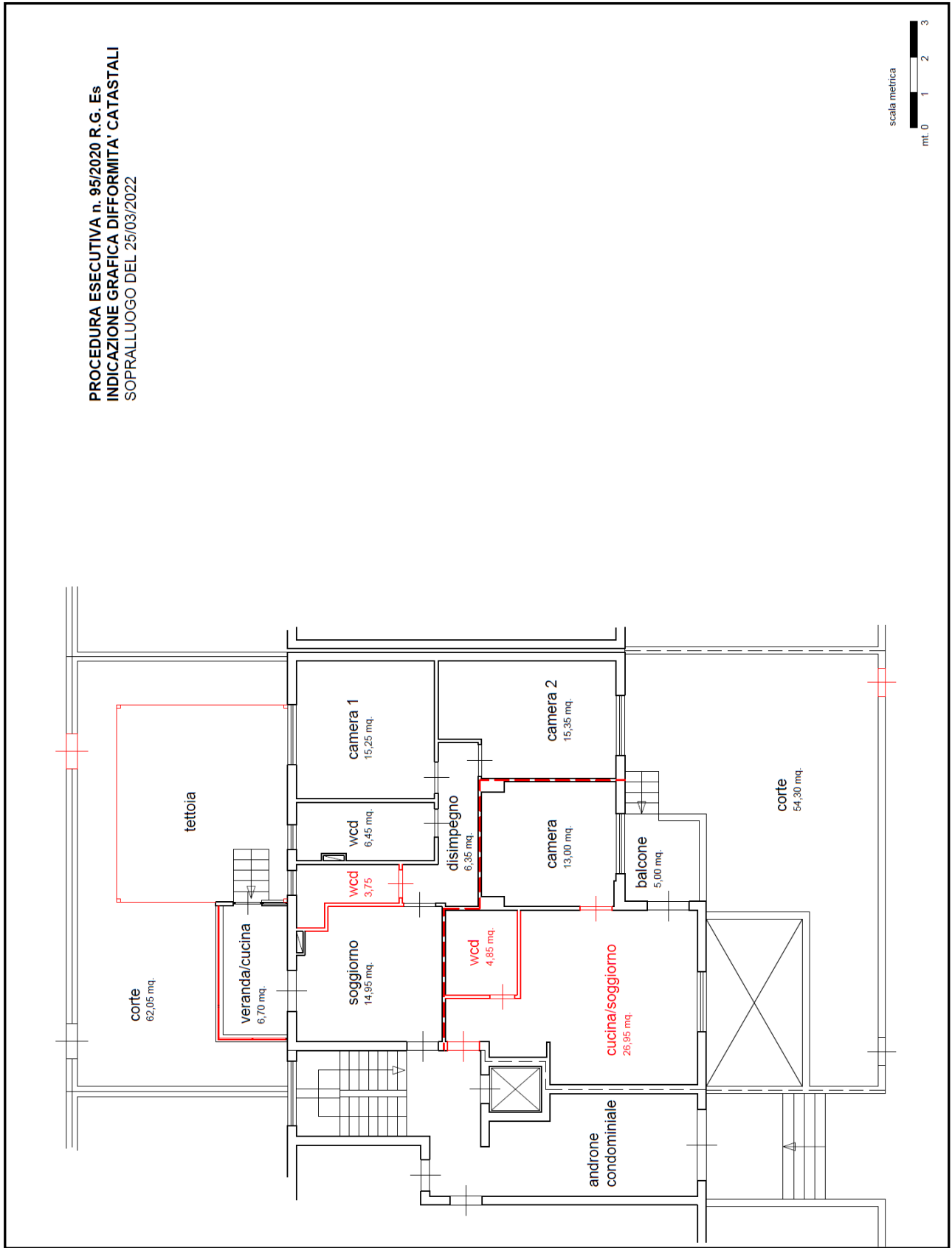
I costi complessivi per la sola regolarizzazione catastale - includendo il frazionamento, la SVI (variazione spazi interni), la redazione di due planimetrie catastali, ciascuna per ogni appartamento, l'ottenimento delle visure aggiornate e la relativa registrazione, - sono stimati, tenendo conto anche della dimensione e dell'attuale divisione in due unità abitative dell'immobile in € **1.000,00**.

Si conferma l'**esatta corrispondenza** formale tra i dati identificativi catastali con cui il cespite è censito al Catasto con quelli indicati sia

- a) nell'Atto di Pignoramento;
- b) nella Nota di Trascrizione del Pignoramento con presentazione n. 19 del 03/03/2020;
- c) nella dichiarazione di Successione in morte della madre del soggetto esecutato.

A seguire l'indicazione grafica delle difformità (**in rosso**) tra lo stato di fatto dei luoghi e la vigente planimetria catastale (**Allegato 6**).





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

LOTTO UNICO	
Bene pignorato	Immobile residenziale, diviso in due unità abitative indipendenti entrambe con area esterna di pertinenza, ubicato al piano rialzato
Ubicazione	Molto periferica, via Messina Marine 783 - Palermo
Identificazione catastale	Foglio 93 particella 210 sub 21, graff part.IIa 210 subb 60 e 65 cat. A/3 consistenza 6 vani e superficie catastale 148 m ² scala B interno 1
Consistenze	Superficie lorda coperta totale appartamento (A + B): 122,70 m²
	Superficie netta coperta appartamento (A + B) : 106,90 m²
	Superficie lorda area esterna (corti A, B + balcone B): 135,79 m²
	Superficie commerciale complessiva 158,43 m²
Destinazione d'uso	Unità immobiliare attualmente divisa in due appartamenti
Descrizione	<p>L'immobile è abusivamente diviso in due unità abitative indipendenti:</p> <p><u>Porzione A</u> dotata di due ingressi, misura 72,05 m² e si articola in una cucina/soggiorno, 2 wc con doccia, un corridoio di disimpegno e due camere da letto. Il cespite è dotata di un balcone chiuso a veranda e utilizzata come sede della cucina e di una corte esterna di 69,70 m², entrambi prospicienti la via Padre Massimiliano Kolbe.</p> <p><u>Porzione B</u> dotata di due ingressi, misura 50,65 m² e si articola in una cucina/soggiorno, 1 wc con doccia e 1 camera da letto.</p> <p>L'immobile è dotato di un balcone di una corte di 60,39 m², entrambe prospicienti l'area di manovra condominiale.</p> <p>Le condizioni manutentive della porzione A sono discrete mentre quelle della porzione B sono molto buone.</p>
Contesto di zona	<p>L'immobile pignorato ricade in una zona geograficamente molto periferica in prossimità del territorio del comune di Ficarazzi.</p> <p>La via Messina Marine è una delle arterie strategicamente più importanti della città rappresentando la SS113. La microzona, ben urbanizzata e con un sufficiente livello di servizi pubblici, presenta caratteristiche popolari ed è a destinazione urbanistica prettamente residenziale.</p>



Accessi	La <u>porzione A</u> : principale da androne condominiale, secondario diretto da strada attraverso corte posteriore di pertinenza posteriore. La <u>porzione B</u> : principale da androne condominiale, secondario diretto da area condominiale attraverso corte anteriore di pertinenza.
Confini	NORD – EST con corte prospiciente via Padre Massimiliano Kolbe; EST con androne, vano ascensore e vano scala condominiali; SUD–OVEST con corte prospiciente area interna condominiale e con unità immobiliare scala C e identificata censita con subb 41, 61 e 64; OVEST con unità immobiliare scala C e censita con subb 41, 61 e 64.
Conformità catastale	Lo stato interno dei luoghi non corrisponde alla vigente planimetria per diverse difformità come il frazionamento in due appartamenti.
Conformità edilizia	L'epoca di realizzazione dell'immobile è compresa tra il 1983 e 1985 Si sono riscontrate alcune difformità per lo più sanabili. Necessario: 1) definire la pratica di Sanatoria per la regolarizzazione della chiusura a veranda del balcone con realizzazione della cucina. 2) Pratica CILA tardiva per legittimare l'attuale frazionamento. Immobile sprovvisto di Certificato di Abitabilità
Servitù – Usi civici	Non risultano gravare sull'immobile pesi, usi civici ed oneri di natura diversa quali censo e livello.
Condizioni manutentive	Le condizioni manutentive della porzione A sono discrete ma in alcune pareti sono risultati danni da infiltrazione mentre quelle della porzione B sono molto buone.
Stato occupazionale	Occupato formalmente e interamente da parte del soggetto esecutato
Impianti	Sono presenti tutti gli impianti primari domestici in adeguato stato e funzionanti. Necessaria verifica di controllo tutti gli impianti. Non esistono Di.Co. e non è presente l'APE.
Destinazione urbanistica	La particella 210 in cui insiste l'edificio ricade in parte in zona territoriale omogenea <i>B4b</i> , in parte in zona <i>A2</i> e in parte in area destinata a <i>parcheggi</i> . Inoltre ricade in zona con ristagni d'acqua e allagamenti, in parte in <i>vincolo paesaggistico</i> DL. 42/04, in prossimità si snoda <i>reggia trazzera</i> n. 138 e in adiacenza insiste <i>sito fossilifero d'interesse</i> .
Prezzo base asta	€ 114.000,00



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

Al fine di ricostruire i passaggi di proprietà relativi al bene staggito in data 06/11/2021 si è acquisito l'elenco formalità (*Allegato 7*) tramite online sistema Sister Agenzia delle Entrate.

Inoltre in data 23/11/2021 presso l'archivio Notarile si è ottenuto l'Atto di Assegnazione alloggio sociale con il quale l'immobile pignorato è pervenuto alla madre del soggetto esecutato.

Infine in data 29/04/2022 si è acquisita la dichiarazione di Successione.

L'unità pignorata è pervenuta al soggetto esecutato, in forza dei seguenti atti

(*Allegato 7*):

- ✓ Accettazione tacita di eredità, effettuata dal Creditore procedente, in ottemperanza al provvedimento di richiesta di integrazione documentale del 22.05.2021;
- ✓ Dichiarazione di Successione;
- ✓ Atto di Assegnazione alloggio sociale alla madre del soggetto esecutato.

Sussiste la continuità nelle trascrizioni per il ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.



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

CRONOSTORIA EDILIZIA

L'epoca di realizzazione dell'immobile è compresa tra il **1983 - 1985** come si evince in particolare dalla documentazione edilizio/concessoria ottenuta con accesso atti effettuato in data 27/01/2022.

In base ai documenti rinvenuti nel fascicolo edilizio (*allegato 8*) il fabbricato, contestualmente al cespite pignorato, è stato edificato ed è stato oggetto di successivi interventi in forza dei seguenti atti edilizi:

- 1) Concessione edilizia n. 712 del 30/12/1982 relativa al progetto approvato in data 23/07/1992 consistente nella costruzione di un edificio composto da piano cantinato, piano rialzato e 8 piani tipo per complessivi n. 50 alloggi;
- 2) Concessione in Variante n. 295 del 20/07/1984 di seguito al progetto approvato in data 13/02/1984 consistente nell'ampliamento del piano cantinato suddiviso in box e diversa ubicazione della vasca idrica;
- 3) Concessione in Variante n. 41 del 12/03/1985 di seguito al progetto approvato in data 10/12/1984 relativo ad una diversa distribuzione interna;
- 4) Istanza di Sanatoria ai sensi dell'art. 13 della L.N. 47/85 prot. n. 2050/1999 del 20/12/1999 per lavori inerenti:
 - ✓ la modifica della posizione delle scalette tra i pianerottoli di sbarco delle scale A e B e il piano di calpestio del piano cantinato e la realizzazione di ulteriori due box;
 - ✓ ampliamento delle villette di pertinenza dei piani rialzati in luogo del camminamento largo 2,80 mt che da progetto originario le staccava dalla strada;
- 5) Concessione edilizia n. 8/AC del 02/10/2002 ai sensi dell'art. 13 L.N. 47/85 dell'istanza assunta al prot. n. 25541 del 20/12/1999 e integrazione prot. n. 21280 del 05/09/2001 ex pratica 2050/1999;
- 6) Domanda di Condonò Edilizio prot. n. 375/S del 25/02/1995 ai sensi della L.N. n. 724/94 per la chiusura del balcone e relativa realizzazione della veranda posteriore prospiciente la via Padre Massimiliano Kolbe;
- 7) Autorizzazione edilizia n. 3 del 09/01/2009 pratica n. 01/266/08 all'apertura di un varco nel muro di recinzione prospiciente la via Padre Massimiliano Kolbe con collocazione di un



cancello pedonale di ml 1,20 X ml 2,20.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile pignorato ad oggi dal punto di vista edilizio/concessorio **non è conforme**.

Come già asserito l'appartamento presenta n.2 difformità edilizie, coincidenti con quelle catastali, che si riportano:

- 1) Frazionamento in due appartamenti indipendenti;
- 2) Presenza di una tettoia imbullonata prospiciente la via Padre Massimiliano Kolbe.

Le altre difformità catastali sono dal punto di vista edilizio legittime e nello specifico:

- ✓ le difformità catastali nn 2, 3 e 4 sono regolarizzate in virtù della Concessione Edilizia in Variante n. 41 del 12/03/1985;
- ✓ la difformità n. 7 in virtù dell'Autorizzazione edilizia n. 3 del 09/01/2009 pratica n. 01/266/08. Lo spostamento del cancelletto che permette accesso diretto all'area condominiale invece rientra tra le opere edili in "edilizia libera".

Inoltre per la regolarizzazione della chiusura a veranda del balcone, prospiciente la via Padre Massimiliano Kolbe, con realizzazione di una cucina occorre completare la pratica di sanatoria prot. n. 375/S del 25/02/1995 ai sensi della L.N. n. 724/94.

Si rimanda al grafico con l'indicazione delle difformità edilizie (in rosso) esistenti. (*Allegato 9*)

VERIFICA CONDIZIONI DI SANABILITA'

La difformità edilizia n.1 rappresentata dalla divisione dell'immobile originario in due appartamenti indipendenti, in base alla tipologia dell'abuso rilevato, in considerazione della caratterizzazione urbanistica della zona in cui insiste l'edificio e della conformazione edilizia del cespite, è suscettibile di regolarizzazione tramite pratica di CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) tardiva che comporta 1.000 a titolo di sanzione, 1.000 € a corpo come compenso per il tecnico abilitato per la redazione e la presentazione della pratica e 100 € per i diritti d'istruttoria.

Complessivamente il costo stimato per la pratica di regolarizzazione del frazionamento di fatto è pari a **2.100 €**, istanza che può essere inoltrata solo dopo 90 giorni (silenzio assenso) dalla presentazione della pratica ai sensi art. 28 l.r. 16/16 (definizione Sanatoria ai sensi della L.N. 724/94).

Proc. Esec. n. 95_2020 R.G.Es.

Palermo – Via Messina Marine, 783



La difformità n. 2, ovvero installazione di una tettoia prospiciente una strada pubblica, non può essere oggetto di regolarizzazione e di conseguenza si può procedere solo con la rimozione i cui costi in questa sede sono stimati a corpo in **300 €**.

Per la definizione della pratica edilizia prot. n. 375/S del 25/02/1995 ai sensi della L.N. n. 724/94, inerente la regolarizzazione della chiusura a veranda del balcone con realizzazione di una cucina, tramite perizia ai sensi dell'art. 28 della L.R. 16/16 sono stati stimati i vari costi a seguire.

A) Occorre ricalcolare l'oblazione integrativa a quella già versata al momento dell'istanza di condono. Tenuto conto che si tratta di un abuso di "tipologia 1" in quanto insiste una cucina all' interno di una veranda occorre calcolare il 100% dell'oblazione e non solo il 60% come effettuato nella formulazione dell'istanza originaria.

Utilizzando la superficie netta (utile) del balcone pari a 6,70 m² e l'aliquota di 72.000 lire, applicando l'abbattimento di 1/3 come prima casa, si ottiene = 482.400 lire.

Detraendo da 482.400 la somma già versata al momento dell'istanza (334.800 lire) si ottiene l'importo ancora da pagare ovvero 147.600 lire oltre interessi legali a far data 25/02/1995 per una cifra complessiva di **130,15 €**.

B) Diritti di istruttoria pari a **100 €**;

C) Perizia Giurata stilata da un tecnico abilitato per un compenso forfettario pari a **3.000 €**;

D) Occorre calcolare gli Oneri di urbanizzazione sulla scorta del costo di costruzione ponderando le superfici complessive nello stato precedente (ante chiusura del balcone a veranda) e nello stato attuale.

In base ai calcoli si ottiene:

STATO PRECEDENTE

Superficie utile abitabile (SU) = 108,10 m²;

Superficie non residenziale (SNR) = 11,85 m²;

Superficie ragguagliata (SR) = 7,11 m²;

Costo di costruzione unitario (anno di riferimento 2002) = 162,00 €;

Costo di costruzione totale = 1.339,80 €;

Oneri di Urbanizzazione = 5.612,05 €;

Oneri totali = 1.339,80 € + 5.612,05 € = 7.011,85 €.



STATO ATTUALE

Superficie utile abitabile (SU) = 113,60 m²;

Superficie non residenziale rappresentato dal solo balcone appartamento B (SNR) = 5,00 m²;

Superficie ragguagliata (SR) = 3,00 m²;

Costo di costruzione unitario (anno di riferimento 2002) = 162,00 €;

Costo di costruzione totale = 1.620,69 €;

Oneri di Urbanizzazione = 5.977,96 €.

Oneri totali = 1.620,69 € + 5.977,96 € = 7.598,65 €.

Gli oneri da versare a completamento sono dunque 7.598,65 € - 7.011,85 € = **587 €** (arrotondato).

In conclusione, come da tabella sottostante, i costi complessivi per la regolarizzazione edilizia dell'immobile comprendendo la pratica di CILA tardiva per il frazionamento, la definizione dell'istanza di sanatoria ai sensi della L.N. n. 724/94 e i costi a corpo per la rimozione della tettoia non sanabile sono pari a **€ 6.217,00 (arrotondato)**.

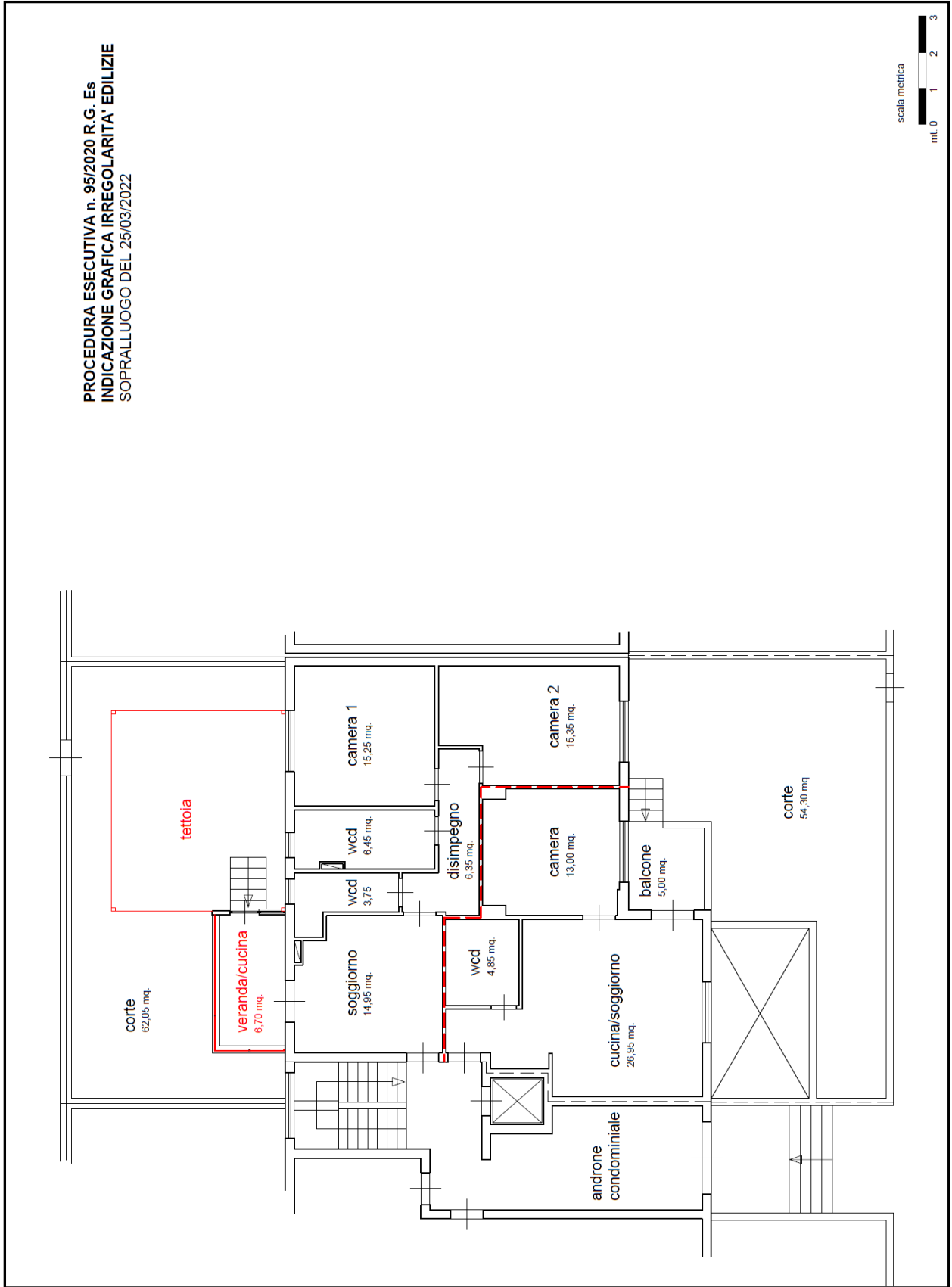
CILA TARDIVA (DIRITTI ISTRUTTORIA + SANZIONE)	€ 1.100,00
CILA TARDIVA (COMPENSO TECNICO FORFETTARIO)	€ 1.000,00
DEFINIZIONE SANATORIA L.N. n. 724/94 (OBLAZIONE INTEGRATIVA)	€ 130,15
DEFINIZIONE SANATORIA L.N. n. 724/94 (ONERI + DIRITTI ISTRUTTORIA)	€ 687,00
DEFINIZIONE SANATORIA L.N. n. 724/94 (ONERI + DIRITTI ISTRUTTORIA)	€ 3.000,00
RIMOZIONE TETTOIA NON SANABILE PROSPICIENTE PUBBLICA VIA	300,00
TOTALE	€ 6.217,15

L'edificio, in base alle risultanze dell'accesso agli atti del fascicolo edilizio e alla nota di chiarimento dell'amministrazione di condominio, è **privo del certificato di abitabilità**.

Di conseguenza non è possibile procedere con presentazione di una pratica SCA (segnalazione Certificato di Agibilità) per il singolo immobile pignorato, con un costo stimato in questa sede di 1.200 €, non esistendo un originario certificato che attesti l'abitabilità dell'intero edificio e/o i relativi documenti tecnici propedeutici (collaudo statico, relazione condizioni igienico/sanitaria, asseverazioni varie, certificazioni conformità impianti, ecc.).



PROCEDURA ESECUTIVA n. 95/2020 R.G. Es
INDICAZIONE GRAFICA IRREGOLARITA' EDILIZIE
SOPRALLUOGO DEL 25/03/2022



Destinazione urbanistica

Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica del 24/11/2021 Prot. uscita 1455309 (*Allegato 10*) in base al P.R.G. approvato con D. Dir n. 558 del 29/07/2002 di rettifica del D. Dir. N. 124 del 13/03/2002 e visto il Piano Stralcio di Bacino per l'assetto Idrogeologico (PAI) dell'area compresa tra i bacini dell'Eleuterio e dell'Oreto approvato con D.P.R.S. n. 278 del 27/10/2005, la particella 210 in cui insiste l'edificio in oggetto ricade:

- a) in parte in zona territoriale omogenea **B4b** (disciplinate dall'art. 10 delle N.T.A.) che comprendono le restanti parti di territorio urbanizzate sulla base di piani di edilizia economica e popolare o sovvenzionata;
- b) in parte in zona **A2** che comprendono i tessuti urbani storici (all'art. 2 delle N.T.A.);
- c) in parte in area destinata a "parcheggi".

Inoltre ricade in zona con *ristagni d'acqua e allagamenti* per substrato argilloso, in parte in *vincolo paesaggistico* DL. 42/04.

Infine in prossimità si snoda *Reggia Trazzera* n. 138 di cui alla nota n. 1473 del 26/03/2022 e in adiacenza insiste *sito fossilifero d'interesse speleologico e paleontologico* L.R. 77/80.

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

In sede di sopralluogo si è accertato, come da verbale di sopralluogo del 25/02/2022 che la porzione A dell'immobile è occupata dal soggetto esecutato con coniuge mentre la porzione B è libera ma perfettamente arredata e abitabile.

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

Dall'analisi dell'elenco formalità tramite il sistema Sister dell'Agenzia delle Entrate dallo studio del fascicolo telematico non si rileva la trascrizione di altra procedura esecutiva relativa al medesimo bene pignorato. Dalla nota di trascrizione del pignoramento, infatti, ai sensi dell'art. 561 c.p.c. il conservatore ha attestato "*menzione negativa*".

Non sono pendenti altri procedimenti giudiziari civili sull'immobile pignorato.

È costituito un Condominio.



In base alla certificazione condominiale ricevuta tramite mail pec del 01/04/2022 e alla nota di chiarimento del 28/07/2022 si rappresenta che non esiste un Regolamento Condominiale mentre sono vigenti delle tabelle millesimali.

Nelle more di una definitiva valutazione del G.Es. si indica:

A)Oneri e vincoli a carico dell'acquirente (detratti dal valore della stima):

Oneri catastali ed edilizi per la regolarizzazione

Oneri condominiali

B)Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzabili nel contesto della procedura

Attuale pignoramento che ha dato impulso alla Procedura.

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

Il lotto pignorato non ricade su suolo demaniale.

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

Con nota tramite ricevuta tramite mail pec del 18.07.2022, in riscontro alla richiesta di verifica sussistenza di gravami sull'immobile staggito, il Commissariato per la Liquidazione degli Usi Civici della Sicilia comunica che "visti gli atti demaniali del Comune di Palermo l'immobile in oggetto non risulta interessato da diritti di uso civico" (***Allegato 11***).

Non risultano inoltre gravare sull'immobile pesi ed oneri di natura diversa quali censo e livello.

L'immobile, come già menzionato nell'analisi del Certificato di Destinazione Urbanistica, ricade in zone con *ristagni d'acqua e allagamenti* e ove vige *vincolo paesaggistico* DL. 42/04 e inoltre in prossimità si trova la *Reggia Trazzera* n. 138 e un *sito fossilifero d'interesse speleologico e paleontologico*.



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

L'immobile pignorato è ubicato al piano rialzato di un edificio condominiale costituito complessivamente da n. 50 unità immobiliari suddivise in 3 scale: A, B e C.

È costituito un Condominio.

In base alla certificazione condominiale del 01/04/2022 e alla nota di chiarimento del 28/07/2022, ricevute tramite mail pec dall'amministratore (*Allegato 12*), l'edificio è sprovvisto di un Regolamento Condominiale non rispettando il dettato dell art. 1138 c. 1 c.c. che obbliga l'adozione di un regolamento negli stabili in cui il numero di condomini sia superiore a dieci come nel ns caso.

Sempre dalla stessa certificazione si evince che il fabbricato è dotato di tabelle millesimali e il valore condominiale del bene pignorato equivale a 18,90 millesimi.

In relazione ai procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato, si comunica che ad oggi pende un procedimento di opposizione innanzi al Giudice di Pace di Palermo, n.1718/21 r.g., promosso dal soggetto esecutato avverso il Decreto Ingiuntivo n.2834/2020, con il quale il Condominio stesso ha ingiunto al soggetto esecutato il pagamento della somma di € 253,00 oltre compensi professionali per il mancato pagamento delle quote condominiali dovute da febbraio'19 ad aprile'20, per consumo idrico da 6° rateo'18 a 2°bimestre'20, nonché dal 13° al 19° acconto sentenza n.4789/17.

Inoltre si rappresenta che il debitore esecutato è ad oggi moroso dell'ulteriore importo di € 487,94 per quote condominiali da gennaio'21 a febbraio'22, consumo idrico da 1°rateo'21 al 6° bim'21 e assicurazione edificio anno 2022.

In conclusione il soggetto esecutato è debitore nei confronti del Condominio, allo stato attuale, per un importo complessivo (relativo agli ultimi 2 anni) di **740,94 €**.

Infine si precisa che ad oggi pende un altro procedimento giudiziario di tutto il Condominio contro una condomina.



QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni

Metodologia applicata

Ricordando che il giudizio di stima è la determinazione del “valore previsivo” che ha la maggiore possibilità di manifestarsi nella realtà, in funzione della ragione per cui è richiesta la stima (*vendita forzata*) e della tipologia dell’immobile (*appartamento*) e della destinazione d’uso (*residenziale*) si è deciso di procedere mediante l’applicazione del criterio fondamentale dell’estimo e usuale per questa categoria di stima: il metodo comparativo.

Sintetizzando il postulato dell’estimo il “criterio comparativo” consiste nella determinazione del valore dell’immobile sulla base del confronto di beni, aventi le medesime caratteristiche, analoghi sotto il profilo funzionale e ubicati nella medesima zona (*area intorno al tratto terminale della via Messina Marine*) o in aree limitrofe e comparabili, per i quali risultano noti i prezzi già verificatisi in operazioni di scambio o correntemente offerti a libero mercato in condizioni ordinarie.

Fonti di informazione

Per la stima dell’immobile pignorato si sono utilizzate diverse fonti di informazione

In particolare atto di compravendita relativo ad appartamento sito nel medesimo edificio confinante con bene in oggetto e offerte a libero mercato presso agenzie immobiliari site nella medesima zona o aventi in gestione appartamenti ubicati nella stessa area:

1. Atto di *Compravendita* trascritto in data 07/07/2017 ai nn. 26422/20190 relativo ad un appartamento ubicato nel medesimo edificio (scala C), posizionato anch’esso al piano rialzato e confinante con l’unità immobiliare oggetto di valutazione;
2. Agenzia immobiliare *Studio Messina Marine* sas affiliato Tecnocasa in via Galletti, 43;
3. Agenzia immobiliare *Campoimmobiliare di Campofiorito Angelo*, via Messina Marine 473;
4. Agenzia immobiliare *Studio Giagar S.A.S.* affiliato Tecnocasa, via Francesco Panzera;
5. Agenzia immobiliare *FRIMM Studio Palermo 3* via Armando Diaza, 98.

L’atto comparativo trascritto (***Allegato 13***) è stato ottenuto tramite consultazione online del sistema Sister Agenzia delle Entrate effettuata in data 19/07/2022.



Si è anche proceduto, sempre tramite sistema Sister Agenzia delle Entrate, alla consultazione online dei valori immobiliari dichiarati che hanno confermato il range dei prezzi registrati con i quali si sono venduti immobili residenziali negli ultimi 3 anni.

Come ulteriore conferma e solo per avere un'indicazione di massima sul range di valori relativi ad abitazioni di tipo economico nella microzona si sono ricavati i più recenti dati dell'Osservatorio dei valori OMI Agenzia del Territorio.

Il tratto in oggetto di via Messina Marine ricade nella zona OMI "Suburbana/ACQUA DEI CORSARI -GALLETTI-FIGURELLA" che indicano per la tipologia in oggetto (abitazione di tipo economico) valori compresi tra i 680 – 860 €/mq mentre per la tipologia abitazioni civili valori compresi tra i 830 – 1.150 €/mq (*Allegato 14*).

Mercato immobiliare di riferimento

La stima del valore di un immobile si basa anche sulla conoscenza del tessuto immobiliare in cui si trova sotto l'aspetto edilizio e socio-economico e sul contesto di mercato di riferimento in cui il medesimo cespite è inserito. Il quartiere, ubicato in una zona estremamente periferica rispetto al centro cittadino, presenta caratteristiche prettamente popolari con poche eccezioni e una destinazione urbanistica prevalentemente residenziale con modeste attività commerciali di piccola dimensione. Il mercato immobiliare della microzona principalmente basato sullo scambio di abitazioni, è tendenzialmente statico, contraddistinto da una domanda debole a fronte di un'offerta più consistente. Negli ultimi anni si è registrato un calo delle NTN (numero di transazioni), un aumento della scontistica sul prezzo iniziale con un decremento dei valori di vendita.

Considerazioni valutative

Il ragionamento valutativo, in applicazione al metodo comparativo spiegato precedentemente, si è basato sull'elaborazione e sulla ponderazione delle diverse caratteristiche intrinseche e contestuali che qualificano sia il bene pignorato oggetto di valutazione con la propria specificità sia i singoli immobili comparativi desunti da un'attenta indagine di mercato condotta anche con operatori del mercato locali.



Per la stima del valore di mercato dell'immobile staggito si sono ponderati diversi elementi valutativi e nello specifico:

1. Ubicazione in una zona molto periferica a carattere popolare quasi a ridosso della delimitazione del comune di Palermo in prossimità del territorio del comune di Ficarazzi;
2. Microzona a destinazione prettamente residenziale sufficientemente urbanizzata;
3. Immobile staggito posizionato al piano rialzato di un edificio per civile abitazione in c.a., dotato di ascensore, all'interno di un complesso condominiale di tipo economico, in buono stato conservativo;
4. Esistenza di ampia area condominiale per verde e parcheggi;
5. Ingresso al complesso condominiale sito nella parte terminale di via Messina Marine;
6. Dimensione commerciale medio/grande dell'immobile originario pari a 158,43 mq;
7. Immobile staggito abusivamente frazionato in due unità abitative indipendenti, entrambe dotate di corte esterna di pertinenza;
8. Le condizioni manutentive dell'intero cespite pignorato complessivamente buone;
9. Grado di finitura degli interni di livello medio/basso;
10. Stato conservativo degli impianti primari buono ma privi di Di.Co o certificati similari;
11. Intero immobile formalmente occupato dalla debitrice esecutata;
12. Immobile difforme dal punto di vista catastale principalmente per una diversa distribuzione degli spazi interni e per l'attuale divisione in due appartamenti;
13. Immobile irregolare dal punto di vista edilizio, in particolare per il frazionamento vigente illegittimo ma regolarizzabile mediante pratica di CILA tardiva e completamento dell'istanza di Sanatoria già presentata;
14. Grado di fungibilità e conversione medio/basso;
15. Livello di luminosità molto basso in considerazione dell'ubicazione al piano rialzato;
16. Caratterizzazione urbanistica dell'area in cui ricade il cespite articolata.
In particolare in sintesi l'edificio ricade in parte in zona territoriale B4b (piani di edilizia economica e popolare) in parte in zona A2 (tessuti urbani storici).
Inoltre ricade in zona con diversi vincoli urbanistici di varia natura;
17. Mercato immobiliare tendenzialmente statico contraddistinto da una domanda debole a fronte di un'offerta più consistente e con tutti gli indici immobiliari negativi.



Valore di mercato

Dalle risultanze dell'indagine di mercato è emerso, come è riportato nella tabella di valutazione con i comparativi sottostante (*Allegato 15*), che le abitazioni ubicate nella microzona in oggetto, con le medesime caratteristiche e simili condizioni manutentive hanno valori di vendita compresi in un range tra i 800 – 1.300 €/mq, a seconda delle condizioni manutentive e della dimensione, prezzi di mercato in linea con i valori OMI elaborati dall'Agenzia delle Entrate comprendendo sia le abitazioni di tipo popolare che quelle civili.

La stima dell'u.i. pignorata è avvenuta attraverso il confronto con n. 4 comparativi rappresentati da appartamenti di cui uno compravenduto e ubicato nel medesimo edificio (comparativo n.4) e nello specifico nella scala adiacente e posizionato anch'esso al piano rialzato e 3 offerti a libero mercato (comparativi n.1, 2 e 3). Tra i comparativi in vendita n.2 sono ubicati nel medesimo edificio.

Tutti gli immobili utilizzati per la comparazione valutativa presentano rispetto all'immobile pignorato in oggetto le medesime caratteristiche generali e sono analoghi sotto il profilo funzionale.

Il grado di commerciabilità del cespite, a parere dello scrivente, è complessivamente basso.

Ponderando gli elementi valutativi sopramenzionati, sulla scorta della tabella di valutazione, si è attribuito al bene pignorato un valore di mercato unitario pari 850,00 €/mq ovvero un valore di mercato complessivo di 850,00 €/mq X 158,43 m² = € **135.000,00**.

<i>Destinazione</i>	<i>Quota pignorata</i>	<i>Ubicazione</i>	<i>Superficie com.</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore di mercato</i>
Unità immobiliare ad uso residenziale	1/1	R°	158,43	€ 850,00	€ 135.000,00

Come già spiegato il valore di mercato unitario di 850,00 €/mq deriva dall'elaborazione della tabella di valutazione (*Allegato 15*) inserendo nel processo di confronto con i comparativi gli opportuni aggiustamenti in base alle proprie caratteristiche estimative e dove il giudizio di merito riportato in percentuale è attribuito al singolo comparativo rispetto all'immobile oggetto di valutazione.

È stata inoltre anche applicata una riduzione del 10% agli immobili offerti a libero mercato che tiene conto della normale scontistica esistente in un eventuale trattativa di mercato.

Si riporta la tabella di valutazione con i comparativi



TABELLA COMPARATIVI - APPARTAMENTI					
PALERMO - Via Messina Marine, 783 - Appartamento piano rialzato					
CARATTERISTICA					
	1	2	3	4	
Data dell'indagine di Mercato	30/06/2022	30/06/2022	05/07/2022	19/07/2022	
Indirizzo	via Messina Marine, 783		via Messina Marine, 763	via Padre Massimiliano Kolbe	
Localizzazione	Palermo - Periferica		Palermo - Periferica	Palermo - Periferica	
Descrizione immobile	Appartamento 1° piano con ascensore in contesto residenziale con ampi spazi condominiali e posti auto assegnati. Ampio salone doppio con accesso al balcone, cucina è munita di comoda veranda, due bagni, uno con doccia ed uno con vasca e 3 camere da letto. Buono stato		Appartamento di 110 mq, composto da ingresso su disimpegno, ampio salone con balcone, zona pranzo, veranda con cucina in muratura, 2 bagni, camera matrimoniale e camera da letto. Pertinenza di Cantina di 15 mq. Buone condizioni.	Appartamento composto da un ingresso su ampio salone con comodo balconcino con vista mare, cucina abitabile con veranda regolarizzata. 3 camere da letto, 2 servizi ripostiglio. Posto auto assegnato all'interno del cortile condominiale. Ottimo stato	
Superficie Commerciale	125,00	124,00	129,00	119,00	
Richiesta/prezzo venduto (Euro)	125.000,00	160.000,00	135.000,00	95.000,00	
Prezzo di Vendita (Euro/mq comm)	1.000,00	1.300,00	1.100,00	800,00	
Porzione/cielo terra	Porzione	Porzione	Porzione	Porzione	
Piano	1	3°	3°	R	
Condizioni di manutenzione immobile	Buono	Buono	Ottimo	Sufficiente	
Livello impiantistico	Adeguito	Adeguito	Adeguito	Adeguito	
Esposizione	Normale	Normale	Premiante	Normale	
Grado di fungibilità	Basso	Basso	Basso	Basso	
Pertinenze	NO	SI	NO	SI	
Condizioni conservative edificio	Buono	Buono	Buono	Buono	
FONTI	Agenzia immobiliare STUDIO MESSINA MARINE SAS affiliato Tecnocasa	Agenzia immobiliare STUDIO MESSINA MARINE SAS affiliato Tecnocasa	Agenzia immobiliare Il Metroquadro Immobiliare	Atto Compravendita trascritto in data 07/07/2017	
AGGIUSTAMENTI (*)	IMMOBILE IN OGGETTO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Contesto di zona %	Popolare	SIMILE	SIMILE	SIMILE	SIMILE
Caratteristiche qualitative del fabbricato %	Buone	SIMILE	SIMILE	SIMILE	SIMILE
Posizionamento piano %	Rialzato	SIMILE	SUPERIORE	SUPERIORE	SIMILE
Stato manutentivo immobile %	Buono	SIMILE	SIMILE	SUPERIORE	INFERIORE
Livello impiantistico %	Normale	SIMILE	SIMILE	INFERIORE	SIMILE
Superficie Commerciale %	158,43	SIMILE	SIMILE	SIMILE	INFERIORE
Esposizione/luminosità %	Bassa	SIMILE	INFERIORE	INFERIORE	SIMILE
Grado di fungibilità %	Basso	SIMILE	SIMILE	SIMILE	SIMILE
Trattativa Commerciale %		-10%	-10%	-10%	0%
TOTALE % PONDERATO		-15%	-25%	-30%	0%
VALORE UNITARIO DI MERCATO PONDERATO		850	975	770	800
VALORE DI MERCATO unitario (€/mq)				850,00	
VALORE DI MERCATO (€)				135.000,00	



Detrazioni e correzioni del valore di mercato

Come precedentemente spiegato in risposta ai quesiti nn. 3 e 6 il bene staggito non è conforme sia dal punto di vista catastale che edilizio/concessorio.

Inoltre il soggetto esecutato, in risposta al quesito n. 11, è debitore nei confronti del Condominio, allo stato attuale, per un importo complessivo di 740,94 €.

In base alle considerazioni espresse per la regolarizzazione dell'immobile e all'attuale passivo condominiale si conclude che **i costi complessivi da detrarre** al valore di mercato del cespite pignorato sono, come da tabella sottostante, complessivamente pari a **€ 8.000,00 (arrotondato)**.

Quindi al valore commerciale ottenuto occorre ponderare i seguenti decrementi come esplicitato nella tabella sottostante:

SPESA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	1.000,00
SPESA CILA TARDIVA PER FRAZIONAMENTO	€ 2.100,00
SPESA PER DEFINIZIONE SANATORIA CHIUSURA VERANDA	€ 3.817,00
SPESA RIMOZIONE A CORPO TETTOIA	€ 300,00
ONERI CONDOMINIALI	790,94
COSTI COMPLESSIVI DA DETRARRE	€ 8.007,94

Prezzo di base d'asta

Considerando le effettive possibilità di realizzo, la riduzione del valore per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, la conformazione edilizia illegittima e l'attuale stato occupazione da parte del soggetto esecutato si ritiene opportuno proporre un prezzo base d'asta pari al valore di mercato ridotto nella misura del 10% così come indicato anche nel Decreto di Nomina.

Di conseguenza in conclusione come schematizzato nella tabella sottostante

Valore di mercato	€ 135.000,00
Costi complessivi da detrarre al valore di mercato	€ 8.000,00
Valore di mercato del bene detratto dei costi di regolarizzazione	€ 127.000,00
Valore ridotto del 10% dovuta all'immediatezza della vendita	€ 114.300,00
Valore Prezzo base d'asta (arrotondato)	€ 114.000,00



ING. FABRIZIO FERRO

Il **prezzo di base d'asta** dell'immobile pignorato al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova è pari a **€ 114.000,00 (Euro centoquattordici/00) ***

***(Valore arrotondato).**

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

Il bene oggetto della presente non rientra nella casistica prevista dal presente quesito.

Nella certezza di aver applicato al meglio le mie capacità professionali nella redazione della presente perizia estimativa, confermo, sotto la mia personale responsabilità, l'autenticità, la veridicità e la certezza dei contenuti della relazione.

Palermo, 28/07/2022

Esperto Stimatore

Ing. Fabrizio Ferro



ELENCO ALLEGATI

1. Immagine sovrapposizione tra foto satellitare e mappa catastale
2. Documentazione catastale
3. Planimetria catastale vigente
4. Planimetria stato di fatto
5. Documentazione fotografica
6. Planimetria con indicazione grafica difformità catastali
7. Atti di provenienza, elenco Formalità, accettazione eredità
8. Documentazione edilizia
9. Planimetria con indicazione grafica difformità edilizie
10. Certificato di Destinazione Urbanistica
11. Nota Commissariato liquidazione Usi Civici tramite pec
12. Certificazione condominiale tramite pec
13. Atto di compravendita comparativo per valutazione
14. Valori OMI Agenzia Entrate
15. Tabella di valutazione con comparativi
16. Attestazione trasmissione copia perizia al Creditore Procedente e al Debitore esecutato

