

TRIBUNALE DI PALERMO
VI SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E.: Dott. Fabrizio Minutoli

R.G.E. n. **81/2017**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05/06/2024

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

*Piena proprietà di **Appartamento per civile abitazione** (con opere di riduzione in pristino da eseguire e difformità distributive interne da regolarizzare), sito a Palermo nella via Pietro Perricone n.9 (in catasto civ. 4), piano 1°, censito al **fg. 28, p.lla 506 sub 3**, z.c. 2, categ. A/3, cl. 5, cons. vani 5,5, sup. cat. tot. 102 mq, sup. cat. tot. escluse aree scoperte 98 mq, rendita € 267,01 del N.C.E.U. del Comune di Palermo; composto da: ingresso, soggiorno/cucina, due camere da letto, servizio igienico con vasca, corridoio/disimpegno, ripostiglio, balcone sulla via Pietro Perricone e balcone su retrospetto chiuso a veranda (da regolarizzare); confinante a sud con la via Pietro Perricone, ad ovest con appartamento complanare (sub. 4) e pianerottolo/vano scala, ad est con altro fabbricato p.lla 526 e a nord con corte interna.*



PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Pietro Riolo iscritto al n. 4829 dell'Albo degli Architetti della provincia di Palermo - nominato Esperto stimatore con decreto del 13/09/2023 nell'ambito del procedimento di esecuzione immobiliare R.G.E. n. 81/2017 promosso dinanzi al Tribunale di Palermo da _____ contro _____ - accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito con la sottoscrizione digitale ed il deposito telematico del verbale ex art. 569 comma 1° c.p.c., si impegna a rispondere ai seguenti quesiti:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pertanto,

- esaminati preliminarmente gli atti del procedimento, verificata la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c presentata dal creditore precedente e depositato in data 06/12/2023, nel rispetto del termine concesso dal G.E., il modulo di controllo ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c;
- verificato lo stato civile ed il regime patrimoniale dell'esecutato al momento dell'acquisto del bene pignorato attraverso l'estratto per riassunto degli atti di matrimonio acquisito in data 09/11/2023;
- eseguiti gli accertamenti tecnico-catastali presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Palermo - Settore Territorio ed acquisita la relativa documentazione;
- effettuato in data 24/01/2024 l'accesso all'immobile pignorato alla presenza del custode giudiziario nominato, _____ nella qualità di conduttore;
- eseguito il rilievo metrico e fotografico dell'immobile e verificatane la rispondenza con i dati



- identificativi e le planimetrie catastali acquisite;
- eseguiti gli accertamenti sulla regolarità urbanistico-edilizia del bene pignorato presso lo Sportello Autonomo Concessioni Edilizie e l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Palermo, giuste istanze di accesso agli atti prot. n. 258397 del 13/03/2024 e prot. n. 331901 del 08/04/2024 ed acquisita copia della documentazione reperita agli archivi dei suddetti Uffici;
 - verificata la destinazione urbanistica della particella che identifica il fabbricato entro cui ricade l'immobile pignorato, attraverso la consultazione delle tavole del PRG vigente;
 - verificato l'attuale stato di possesso e la titolarità dell'immobile in capo all'esecutato attraverso l'esame della relazione notarile in atti e l'acquisizione del titolo di provenienza;
 - acquisite le informazioni in ordine alla gestione condominiale dell'immobile;
 - eseguita in data 04/03/2024 ispezione ipotecaria sull'immobile ad aggiornamento di quella di cui alla relazione notarile in atti;

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

1. RISPOSTA AI QUESITI

2. SCHEDA RIEPILOGATIVA

3. CONCLUSIONI

ALLEGATI

Allegato A. Documentazione fotografica

Allegato B. Documentazione catastale

B.1 - Planimetria catastale Immobile del 28/08/1969 (ultima in atti)

B.2 - Visura storica Immobile fg. 28 p.IIa 506 sub 3 N.C.E.U.

B.3 - Estratto foglio di mappa fg. 28

B.4 - Visura storica N.C.T. fg. 28 p.IIa 506

Allegato C. Elaborati grafici

C.1 - Stato di fatto dell'immobile

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

C.3 - Sovrapposizione foto satellitare - mappa catastale

C.4 - Superficie commerciale dell'immobile

Allegato D. Documentazione urbanistico-edilizia

D.1 - Licenza edilizia n. 782 del 03.06.1961 e Licenza di variante n. 75 del 20.09.1967

D.2 - Istanza condono edilizio L. 47/85 prot. n. 4038/86 definita con Perizia Giurata assentita ex art. 28 L.R. 16/2016 prot. n. 746737 del 03/06/2019

Allegato E. Titolo di proprietà dell'immobile

Allegato F. Ispezione ipotecaria sull'immobile del 04/03/2024

Allegato G. Documentazione a supporto della stima immobiliare



1. RISPOSTA AI QUESITI

Si provvede di seguito a fornire risposta separata a ciascuno dei quesiti demandati dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 13/09/2023.

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

Oggetto di esecuzione, così come risultante dall'atto di pignoramento immobiliare del 17/01/2017 e dalla relativa nota di trascrizione del 17/02/2017 ai nn. 5869/4541, è il diritto di piena proprietà dell'immobile così di seguito descritto: *“nel Comune di Palermo via Pietro Perricone n. 9 (catastalmente civico n. 4), appartamento per civile abitazione ubicato al primo piano di un maggiore edificio, confinante con la via Pietro Perricone, con la via Gorgone e con vano scala. In Catasto al N.C.E.U. del comune di Palermo al foglio 28, particella 506, subalterno 3, via Pietro Perricone n. 4, piano 1°, cat. A/3, vani 5,5”*. Dalle verifiche catastali condotte presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Palermo – Territorio e dall'esame della documentazione acquisita, con specifico riferimento alle visure storiche, si ricava che il bene è effettivamente identificato al foglio 28 con la p.lla 506 sub. 3 del Catasto Fabbricati del Comune di Palermo in testa all'esecutato _____

per la piena proprietà. **Pertanto i dati catastali identificativi dell'immobile** (comune censuario, foglio di mappa, p.lla e sub) **riportati nell'atto di pignoramento sono rispondenti alle risultanze degli accertamenti eseguiti ed idonei all'esatta ed univoca individuazione del bene** (cfr. **All. B)**.

Inoltre, avendo accertato che la piena proprietà dell'immobile è pervenuta a _____ giusta atto di compravendita del 22/04/2008 in Notar _____ rep. n. 57155, trascritto a Palermo il 29/04/2008 ai nn. 24463/16680, da potere d _____ (cfr.

All. E), si può concludere che **il diritto reale pignorato corrisponde a quello di effettiva titolarità del debitore in forza del sopra citato titolo di provenienza.**

Ai fini della completa individuazione del bene si è provveduto, infine, ad acquisire lo stralcio del foglio di mappa 28 del Comune di Palermo in cui ricade il mappale 506 che identifica al Catasto Terreni il fabbricato entro cui ricade l'unità immobiliare oggetto di pignoramento e ad effettuare la sovrapposizione con la foto satellitare mediante l'applicazione STIMATRIX® forMaps (cfr. **All. C.4)**:



Foto satellitare



Sovrapposizione mappa catastale/foto satellitare



Con riferimento, poi, alla verifica di conformità della planimetria catastale con la situazione di fatto dell'unità immobiliare pignorata, si rimanda a quanto successivamente rassegnato in risposta al quesito n. 3. In risposta al presente quesito si procede, infine, alla formazione dell'unico lotto di vendita così composto:

LOTTO UNICO

*Piena proprietà di **Appartamento per civile abitazione** (con opere di riduzione in pristino da eseguire e difformità distributive interne da regolarizzare), sito a Palermo nella via Pietro Perricone n.9 (in catasto civ. 4), piano 1°, censito al **fg. 28, p.lla 506 sub 3**, z.c. 2, categ. A/3, cl. 5, cons. vani 5,5, sup. cat. tot. 102 mq, sup. cat. tot. escluse aree scoperte 98 mq, rendita € 267,01 del N.C.E.U. del Comune di Palermo; composto da: ingresso, soggiorno/cucina, due camere da letto, servizio igienico con vasca, corridoio/disimpegno, ripostiglio, balcone sulla via Pietro Perricone e balcone su retrospetto chiuso a veranda (da regolarizzare); confinante a sud con la via Pietro Perricone, ad ovest con appartamento complanare (sub. 4) e pianerottolo/vano scala, ad est con altro fabbricato p.lla 526 e a nord con corte interna.*

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

L'immobile costituente il lotto è un appartamento per civile abitazione facente parte di un fabbricato condominiale sito a Palermo con ingresso al civico n. 9 (in catasto civ. 4) della via Pietro Perricone, ubicato in una zona periferica del contesto urbano compresa nell'ambito del quartiere Cruillas.

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



Prospetto dell'edificio sulla via Pietro Perricone



Prospetto dell'edificio sulla via Pietro Perricone

Prospetto dell'edificio sulla via Giovanni Gorgone



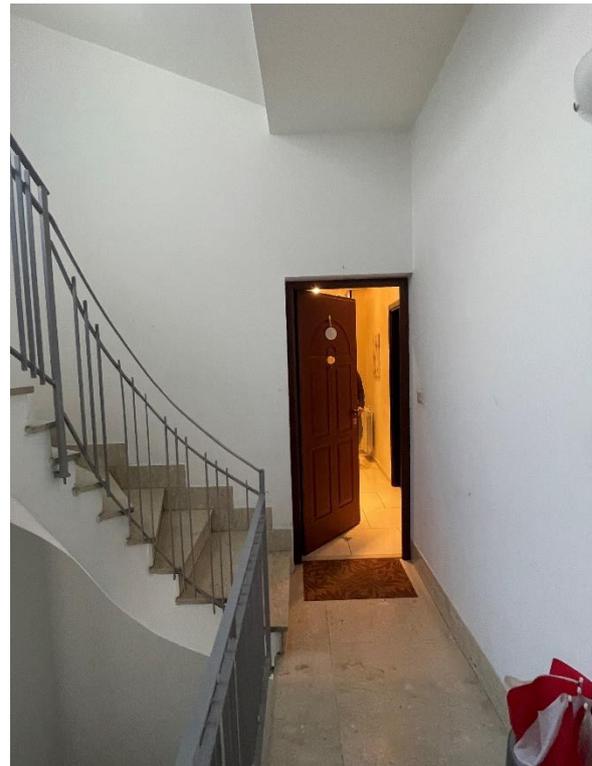
Ingresso edificio

Il fabbricato, edificato nel corso degli anni '60, occupa parte dell'isolato compreso tra la via Pietro Perricone e la via Giovanni Gorgone; è realizzato con struttura intelaiata in c.a. su 4 elevazioni fuori terra (piano terra, 1°, 2° e 3° piano); non è munito di ascensore né di servizio di portierato.

L'ingresso al piano terra avviene attraverso un portone al civico n. 9 della via Pietro Perricone (catastalmente civ. 4) che immette nel vano scala condominiale.



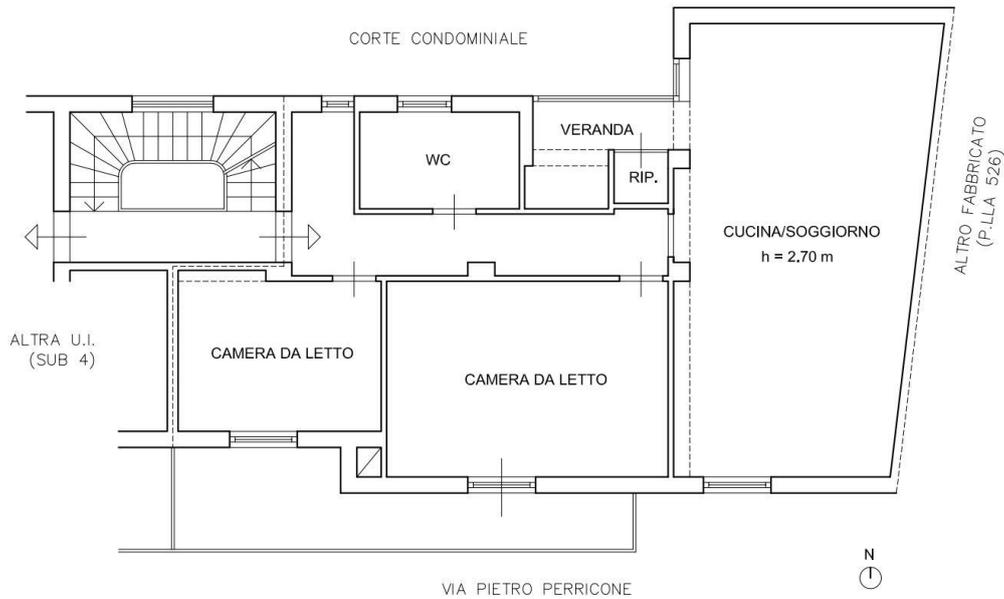
Corpo scala



Pianerottolo piano 1°



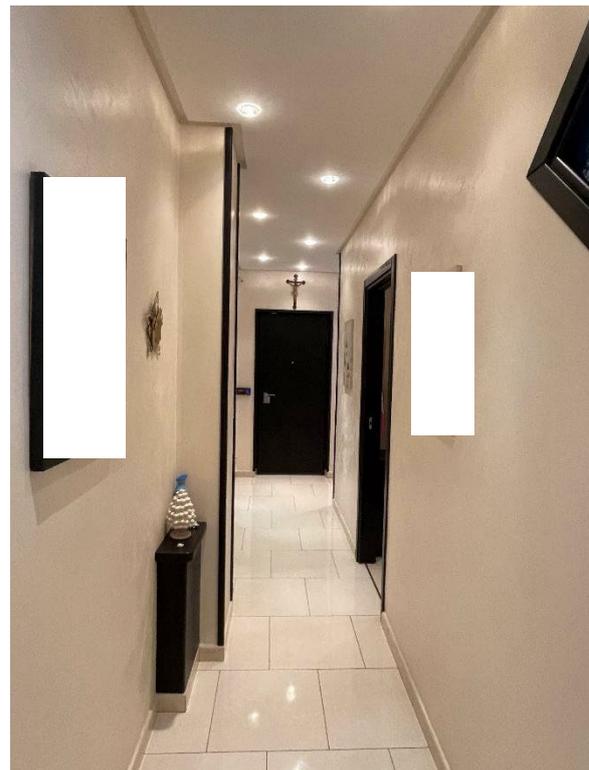
L'appartamento è ubicato al 1° piano e confina a sud con la via Pietro Perricone, ad ovest con pianerottolo/vano scala e con appartamento complanare di proprietà di terzi (sub.4), a nord con una corte interna e ad est con altro fabbricato (P.Illa 526). Si estende per una superficie coperta lorda di 98 mq in c.t., per una superficie interna netta utile di ca. 84 mq ed è composto da (cfr. **All. C.1**): ingresso su disimpegno/corridoio che dà accesso sulla destra a due camere da letto e sulla sinistra a un servizio igienico munito di vasca; in fondo al corridoio si trova un ambiente pari a due vani destinato a soggiorno/cucina, collegato a una veranda prospiciente sul retro dell'edificio e munita di angolo cottura e piccolo ripostiglio.

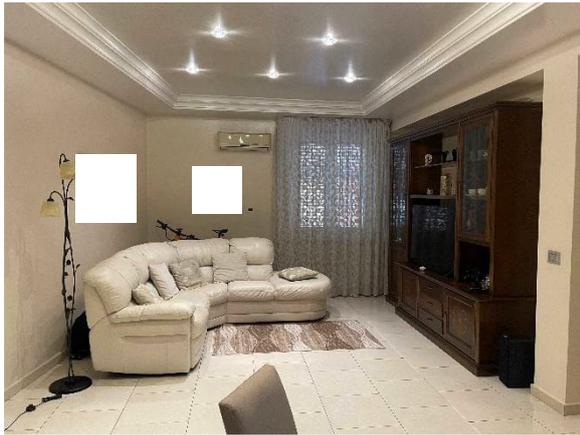


Allegato C.1 – Stato di fatto dell'immobile

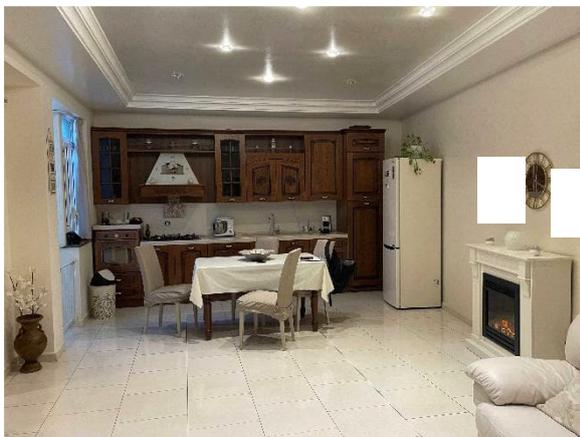


Ingresso su corridoio disimpegno





Soggiorno



Cucina

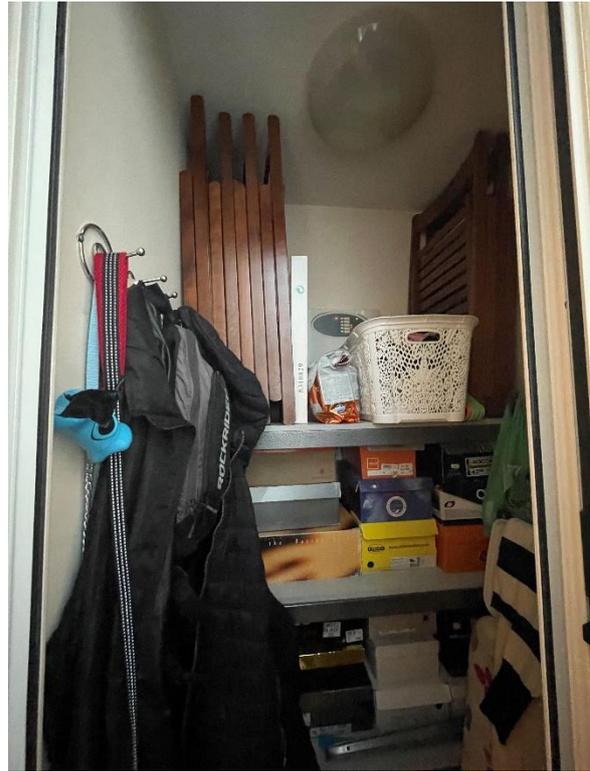


Veranda

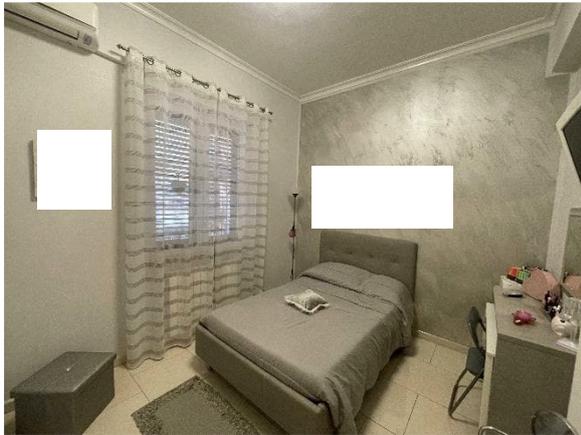




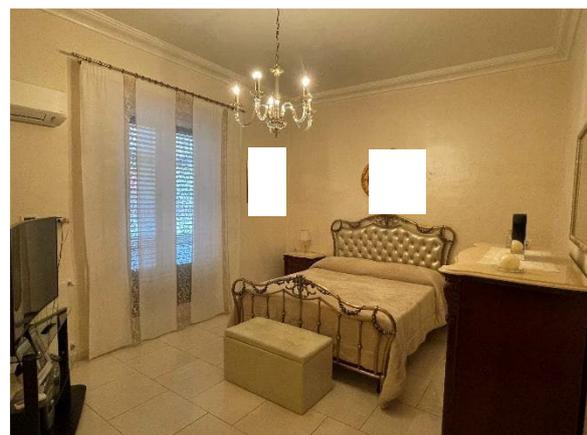
Veranda



Ripostiglio



Camera da letto



Camera da letto





Servizio igienico



Costituiscono pertinenze dell'appartamento il balcone prospiciente sulla via Pietro Perricone, con accesso da una delle due camere da letto, e quello verandato (da regolarizzare) con affaccio sulla corte interna.



Balcone su via Pietro Perricone



Il fabbricato all'esterno versa complessivamente in condizioni di conservazione "normali" (cioè nella media di quelle di zona) mentre l'unità immobiliare, recentemente interessata da opere di



“ristrutturazione” interna, si presenta in buono stato d’uso e manutenzione e con finiture di discreto livello qualitativo. Si segnala, tuttavia, che il balcone prospiciente sulla via Perricone risulta degradato in un’ampia porzione dell’intradosso e del frontalino e necessita, pertanto, di interventi manutentivi consistenti essenzialmente nel risanamento strutturale del solaio latero-cementizio e degli elementi in c.a. (trattamento ferri d’armatura, ripristino cls del copriferro, ecc.) e nel rifacimento degli intonaci esterni.

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

Componenti edilizie

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

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

Opere di finitura interna

Le finiture interne dell’abitazione sono di discreto livello qualitativo: pavimenti e rivestimenti in ceramica, pareti interne finite a gesso e tinte ad idropittura, porta d’ingresso blindata, porte interne in legno e vetro, infissi esterni in alluminio muniti di persiane.

Infissi esterni	Tipologia: battente ad anta doppia ; Materiale: alluminio ; Vetro camera: si ; Protezione: persiane ; Materiale: alluminio ;
Infissi interni	Tipologia: battente ; Materiale: legno ;
Pavimenti/rivestimenti	Materiale: ceramica ; Formati: vari ;
Pareti interne	Materiale/finitura: intonaco civile e idropittura .

Impianti tecnologici

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

L’immobile è provvisto di impianto elettrico, tv, citofonico, d’allarme e di impianto idrico con distribuzione a collettore ed igienico-sanitario, tutti realizzati sottotraccia; è inoltre dotato di impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio alimentato con caldaia murale a metano, impiegata anche per la produzione dell’acqua calda sanitaria.

Elettrico	Tipologia: sottotraccia ; Epoca realizzazione: non specificato ; Dichiarazione di conformità: non reperita ;
Idrico	Tipologia: sottotraccia ; Epoca realizzazione: non specificato ; Dichiarazione di conformità: non reperita ;



Termico Presenza: **si**; Tipologia: **sottotraccia**; Alimentazione: **autonoma a radiatori in alluminio con caldaia a metano**; Epoca realizzazione: **non specificato**;
Dichiarazione di conformità: **non reperita**.

Prestazione energetica

È presente agli atti dell'archivio elettronico del Catasto Energetico dei Fabbricati della Regione Sicilia l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) relativo all'unità immobiliare pignorata ad "uso locazione" da cui risulta che lo stesso si trova in classe energetica "G". Tuttavia, considerato che non si è potuto accertare il periodo di validità temporale di detto attestato e che l'appartamento è stato oggetto di opere di "ristrutturazione" interna anche con interessamento degli impianti tecnologici (ivi incluso quello termico), si ritiene che vada comunque dotato di un nuovo A.P.E. con causale "passaggio di proprietà", per la cui redazione si stima un costo presuntivo di **€ 250,00** che andrà detratto dal valore commerciale del bene.

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

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

<p><u>CATASTO FABBRICATI</u> -</p> <p>Dati derivanti da:</p>	<p><u>Foglio 28, particella 506, subalterno 3</u></p> <p>Comune di Palermo, via Pietro Perricone n. 4, piano 1°, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, sup. catastale totale 102 mq, sup. catastale totale escluse aree scoperte 98 mq, rendita € 267,01;</p> <p>Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;</p> <p>Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;</p> <p>Istrumento (atto pubblico) del 21/09/1979 in atti dal 18/05/1989 (n. 9799/1979);</p> <p>Impianto meccanografico del 30/06/1987</p>
<p>Intestazione dal 22/04/2008:</p> <p>Derivante da:</p>	<p>_____ Proprietà 1/1;</p> <p>Atto del 22/04/2008 Pubblico ufficiale _____ ede Palermo (PA) Repertorio n. 57155 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 16680.1/2008 Reparto PI di Palermo in atti dal 29/04/2008;</p>



Intestazione dal 21/09/1979:	_____ proprietà 1000/1000 fino al 22/04/2008;
Derivante da:	Atto del 22/03/2006 Pubblico ufficiale _____ Sede Palermo (Pa) Repertorio n. 3545 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9716.1/2006 Rep. Pi di Palermo in atti dal 05/04/2006;
	Atto del 21/09/1979 Pubblico ufficiale _____ Sede Palermo (PA) Repertorio n. 147158 - UR Sede Palermo (PA) Registrazione n. 17308 registrato in data 11/10/1979 - Voltura n. 9799/1979 in atti dal 18/05/1989;
Intest. da imp. meccanogr.:	_____ fino al 21/09/1979;
Derivante da:	Impianto meccanografico del 30/06/1987.

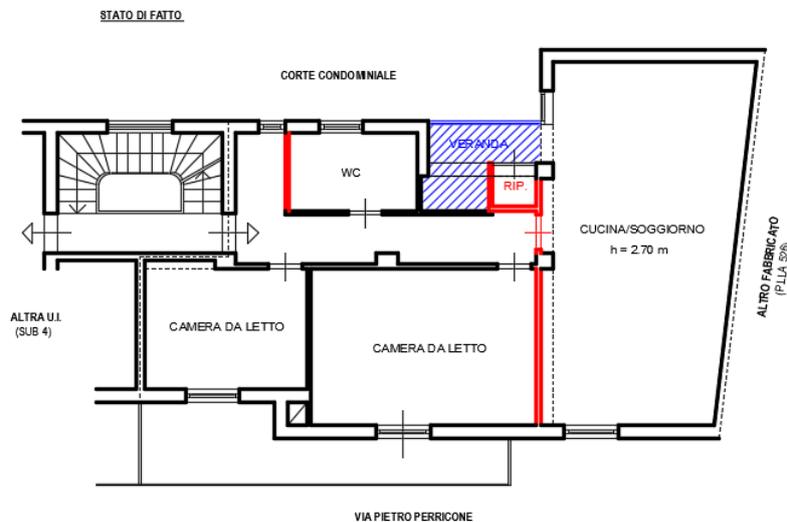
CATASTO TERRENI	-	Foglio 28, particella 506
Dati derivanti da:		Comune di Palermo, qualità/cl.: Ente Urbano, sup.: 02 are 60 ca.; Variazione del 20/04/2016 Pratica n. PA0100351 in atti dal 20/04/2016 Bonifica identificativo catastale (n. 5246.1/2016); di stadio: <i>passa alla partita speciale 1, per collegamento con il ceu.</i>
Annotazioni:		<i>si aggiorna la cartografia sulla scorta della planimetria depositata al ceu. allineamento cartografico-censuario. bonifica delle incoerenze.</i>
Impianto meccanografico:		Foglio 28, particella 506
Dati derivanti da:		Comune di Palermo, qualità/classe: Limoneto 3, sup.: 02 are 60 ca., Deduz. E1, Reddito dominicale € 8,39, Reddito agrario € 3,49; Impianto meccanografico del 08/03/1988;
Intest. dall'impianto meccan.		_____ Proprietà
Dati derivanti da:		1000/1000 fino al 20/04/2016; Impianto meccanografico del 08/03/1988

Quanto, infine, alla verifica di conformità delle planimetrie catastali con lo stato attuale dell'immobile - dall'esame comparativo tra le planimetrie d'impianto (ultime in atti) depositate al Catasto Fabbricati in data 28/08/1969 (cfr. **All. B.1**) ed il rilievo metrico eseguito dallo scrivente si riscontrano le seguenti difformità (cfr. **All. C.2**).

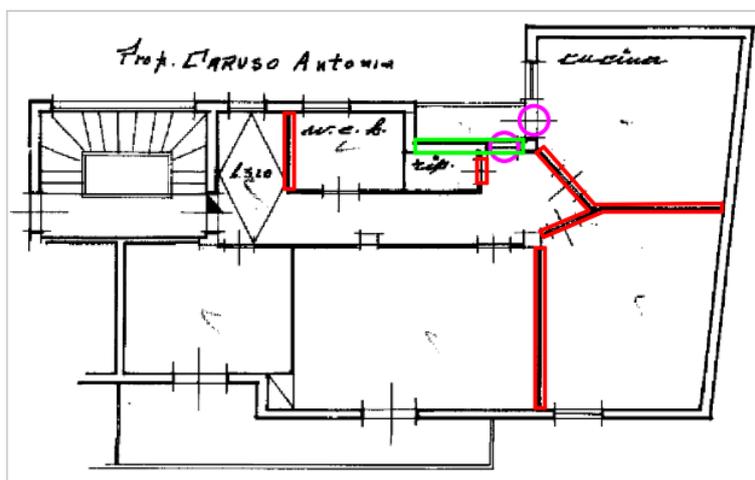
- variazioni distributive interne (demolizione tramezzo divisorio cucina-soggiorno a costituire un unico ambiente, diversa giacitura dei tramezzi di separazione camera da letto-soggiorno e corridoio-soggiorno; realizzazione nuovo ripostiglio);



- ampliamento della superficie interna dell'u.i. mediante chiusura a veranda del balcone prospiciente sulla corte interna, annessione della superficie dell'originario ripostiglio a quella della veranda mediante demolizione del muro perimetrale e modifica delle aperture esterne.



PLANIMETRIA CATASTALE DEL 28/08/1999



- ▭ Difficoltà distributive interne (da regolarizzare)
- ▨ Ampliamento/chiusura a veranda
- ▭ Demolizione muro perimetrale (da ricostruire)
- Modificazioni aperture esterne (da ripristinare)

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

Alla luce delle suddette irregolarità – ad ultimazione degli adempimenti e delle opere di riduzione in pristino da eseguire ai fini della regolarizzazione dell'immobile sotto il profilo urbanistico-edilizio meglio descritte in risposta al successivo quesito n. 6) – si renderà necessario ai fini della conformità catastale dell'immobile provvedere alla presentazione di denuncia di variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni ed ampliamento (veranda), mediante presentazione di documento Docfa all'Agenzia delle Entrate – Settore Territorio, ad opera di un tecnico abilitato.

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

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

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

LOTTO UNICO

*Piena proprietà di **Appartamento per civile abitazione** (con difformità distributive interne da regolarizzare), sito a Palermo nella via Pietro Perricone n.9 (in catasto civ. 4), piano 1°, censito al **fg. 28, p.IIIa 506 sub 3**, z.c. 2, categ. A/3, cl. 5, cons. vani 5,5, sup. cat. tot. 102 mq, sup. cat. tot. escluse aree scoperte 98 mq, rendita € 267,01 del N.C.E.U. del Comune di Palermo; composto da: ingresso, soggiorno/cucina, due camere da letto, servizio igienico con vasca, corridoio/disimpegno, ripostiglio, balcone sulla via Pietro Perricone e balcone su retrospetto chiuso a veranda (da regolarizzare); confinante a sud con la via Pietro Perricone, ad ovest con appartamento complanare (sub. 4) e pianerottolo/vano scala, ad est con altro fabbricato p.IIIa 526 e a nord con corte interna.*

Comune	Palermo
Zona	Periferica
Quartiere	Cruillas
Ubicazione	via Pietro Perricone n.9 (in catasto civ. 4)
Destinazione edificio	Residenziale
Tipologia edilizia	Edificio condominiale per civile abitazione
Epoca costruzione	1960-70
N° piani	4 piani fuori terra
Titoli edilizi	Licenza edilizia n.782 del 03/06/1961; Licenza edilizia n.75 del 20/06/1967; Istanza condono edilizio L. 47/85 prot. n. 4038/86 definita con Perizia Giurata assentita ex art. 28 L.R. 16/2016 prot. n. 746737 del 03/06/2019;
Abitabilità/agibilità	No
Ascensore	No
Servizio di portierato	No
Condominio costituito	No
Stato di conservazione edificio	Normale
Destinazione unità immobiliare	Appartamento
Identificazione catastale	Fg. 28, p.IIIa 506 sub 3 N.C.E.U.
Categoria catastale	Abitazioni di tipo economico - A/3
Piano	1°
Confini	Sud: via Pietro Perricone, ovest: appartamento



	complanare sub. 4 e pianerottolo/vano scala, est: altro fabbricato p.lla 526, nord: corte interna
Quota e tipologia diritto	Piena proprietà (1/1)
Comproprietari	Nessuno
Stato di possesso	Libero alla vendita
N° vani e composizione	Ingresso, soggiorno/cucina, due camere da letto, corridoio/disimpegno, servizio igienico, ripostiglio
Pertinenze/Accessori	Balcone su via Perricone e balcone chiuso a veranda su retrospetto (da regolarizzare)
Sup. coperta lorda	98 mq in c.t.
Sup. lorda pertinenze esterne	Balconi = 14 mq in c.t.
Superficie interna utile:	84 mq in c.t.
Altezza interna utile:	2,70 m
Stato d'uso e manutenzione u.i.	Buono
Livello delle finiture	Discreto
Impianto di riscaldamento	Si (impianto autonomo con caldaia a metano e radiatori in alluminio)
Dichiarazioni di conformità impianti	Non reperite
Attestato di prestazione energetica	No
Conformità catastale	No – riscontrate difformità (cfr. quesito n. 3)
Conformità urbanistico-edilizia	No – riscontrate difformità (cfr. quesito n. 6)

VALORE DEL LOTTO

Valore di stima metodo sintetico – comparativo	€ 130.000,00
A detrarre costi regolarizzazione urbanistico-edilizia:	- € 9.000,00
A detrarre costi regolarizzazione catastale:	- € 750,00
A detrarre costi A.P.E.:	- € 250,00
Valore commerciale	€ 120.000,00
A detrarre riduzione per vendita giudiziaria (-5%)	- € 6.000,00

PREZZO A BASE D'ASTA: € 114.000,00**QUESITO N. 5: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO**

Dalla certificazione notarile in atti a firma della _____, notaio in Milano e dal titolo di proprietà acquisito dallo scrivente, si ricava che l'immobile pignorato è pervenuto all'odierno esecutato _____ per la piena proprietà, giusta atto di compravendita del 22/04/2008 in



Notar _____ rep. n. 57155, trascritto a Palermo il 29/04/2008 ai nn. 24463/16680, da potere di _____

Oggetto del suddetto trasferimento era la piena proprietà dell'immobile così descritto: *“appartamento per civile abitazione, rifinito senza caratteristiche di lusso, facente parte di un piccolo edificio in condominio sito nel Comune di Palermo nella via Pietro Perricone n. 9 (catastalmente civico 4); e più precisamente: appartamento ubicato al piano primo, a sinistra salendo la scala, composto da sala di ingresso, cucina, tre stanze, W.C. bagno, ripostiglio, due balconi e corridoio di disimpegno; confinante con la via Pietro Perricone, con la via Gorgone con vano scala; in catasto al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 28, particella 506, subalterno 3, via Pietro Perricone n. 4, p. 1°, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 5, vani 5,5, rendita Euro 267,01.” (cfr. **All. E**).*

A _____ l'immobile era a sua volta pervenuto per atto di donazione del 21/09/1978 in Notar _____ rep. n. 147158 trascritto a Palermo il 11/10/1978 ai nn. 34215/28727, da potere di _____ Risulta trascrizione del 11/11/1998 ai nn. 29236/35907 dell'accettazione della donazione con atto in Nota _____ ep. n. 29644 del 14/10/1998.

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

In merito alla legittimità urbanistica dell'immobile pignorato – alla luce delle verifiche eseguite sui luoghi e degli accertamenti condotti presso lo Sportello Unico Edilizia e l'ufficio Condono Edilizio del Comune di Palermo, giuste istanze di accesso agli atti prot. n. 258397 del 13/03/2024 e prot. n. 331901 del 08/04/2024 – si rappresenta quanto segue:

A. Il fabbricato per civile abitazione, entro cui ricade l'unità immobiliare in esame, risulta essere stato edificato in forza della Licenza edilizia n.782 del 03/06/1961 (progetto approvato dalla C.E. comunale in data 05/09/1960) e successiva Licenza di variante n.75 del 20/06/1967 relativi alla costruzione del piano terra e primo (cfr. **All. D.1**).

Non essendo consultabili presso gli archivi del S.U.E. del Comune di Palermo i fascicoli edili relativi ai fabbricati edificati, come quello di specie, in data antecedente al 1978 non si è reso possibile prendere visione dei grafici di progetto di cui alle sopracitate licenze edilizie.

Per la costruzione delle altre due elevazioni dell'edificio (secondo e terzo piano) risulta essere stata presentata a nome di _____ istanza di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 prot. n. 4038/86 definita con Perizia Giurata assentita ai sensi dell'art. 28 L.R. 16/2016 assunta al prot. n. 746737 del 03/06/2019 (cfr. **All. D.2**).

B. L'edificio è sprovvisto del certificato di abitabilità/agibilità.

C. Dal confronto tra la planimetria catastale di primo impianto datata 28/08/1969 e lo stato attuale dell'immobile si rilevano le medesime difformità già descritte in risposta al quesito n. 3 cui si rimanda (cfr. **All. C.2**), imputabili evidentemente ad interventi edilizi eseguiti all'interno dell'appartamento in epoca successiva alla costruzione e consistenti essenzialmente nella diversa



distribuzione interna degli ambienti mediante demolizione e ricostruzione di tramezzi, nel rifacimento degli impianti tecnologici, nella sostituzione degli infissi e delle finiture, oltre che nella chiusura a veranda con infisso in alluminio e vetro del balcone sul retroprospetto.

Non essendo stata rinvenuta agli atti degli Uffici alcuna pratica autorizzativa relativa ai suddetti interventi si deve concludere che gli stessi siano stati eseguiti in assenza di titolo edilizio abilitativo e, pertanto, ai fini della legittimità urbanistica del bene si renderà necessario provvedere, ove possibile, alla loro regolarizzazione ai sensi della normativa edilizia vigente o, in subordine, alla loro riduzione in pristino.

Con particolare riferimento alle modifiche distributive ed alle opere interne realizzate - considerato che tali opere possono rientrare nella fattispecie della “manutenzione straordinaria” di cui all'art. 3 comma 1 lettera b) del DPR 380/2001 - queste si ritengono suscettibili di regolarizzazione mediante Comunicazione Inizio Lavori Asseverata ai sensi dell'art. 3 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii. a fronte del pagamento della sanzione pecuniaria di € 1.000,00 prevista nel caso di opere già eseguite (C.I.L.A. tardiva) ed € 150,00 per diritti d'istruttoria.

Per quanto concerne, invece, la chiusura a veranda del balcone sul retroprospetto, si deve osservare che ai sensi e per gli effetti dell'art. 20 della L.R. 4/2003 la chiusura con strutture precarie di balconi è consentita a condizione che questi non siano prospicienti su pubblica via, che non vi sia aumento di superficie utile residenziale e che non vi siano modifiche della destinazione d'uso.

Nel caso di specie, sebbene la veranda sia realizzata con struttura smontabile/removibile (infissi in alluminio e vetro) e si affacci sul retro dell'edificio, si riscontra la demolizione della muratura di tamponamento esterno e la rimozione degli infissi preesistenti (finestra e porta finestra) con annessione della superficie del balcone a quella interna dell'appartamento ed aumento della superficie utile residenziale complessiva. Inoltre, all'interno della veranda insiste un angolo cucina, realizzato con ripiano in marmo munito di lavello e piano cottura, la cui presenza determina conseguentemente un mutamento della originaria destinazione d'uso del balcone.

Pertanto, ai fini della regolarizzazione della veranda si renderà necessario provvedere in via preliminare alla ricostruzione del muro perimetrale inclusa la ricollocazione dei serramenti precedentemente rimossi ed alla dismissione dell'angolo cottura e delle utenze domestiche ivi presenti; occorrerà, altresì, dotare il vano ripostiglio (rimasto intercluso) di un nuovo accesso dal corridoio. Soltanto in seguito all'esecuzione di detti interventi di riduzione in pristino si potrà dare seguito alla regolarizzazione della chiusura a veranda del balcone mediante comunicazione di opere interne ex art. 20 L.R. 4/2003, a fronte del pagamento dell'oblazione prevista (pari ad €/mq 25,00 x 3 mq circa) e dei diritti d'istruttoria pratica (€ 150,00).

Ad ultimazione dei suddetti adempimenti si dovrà, inoltre, provvedere ad atto di aggiornamento catastale del bene mediante presentazione di Docfa all'Agenzia delle Territorio, i cui costi sono già stati quantificati in risposta al quesito 3) ed, infine, all'ottenimento della certificazione di abitabilità



di cui l'immobile è sprovvisto, mediante Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) anche per la singola unità immobiliare ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/01, a condizione che sia stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica e certificati gli impianti tecnologici.

Si precisa che dei costi per le certificazioni impiantistiche dell'appartamento (che ne è oggi sprovvisto) inclusi gli eventuali interventi di adeguamento alla normativa vigente, si è tenuto conto nella valutazione dell'immobile con l'applicazione del coefficiente correttivo della stima "efficienza/conformità impianti" (cfr. quesito 12); mentre i costi per la redazione dell'A.P.E. sono stati, invece, quantificati in risposta al quesito 2) e detratti dal valore di stima.

Alla luce di quanto sopra esposto i costi per la regolarizzazione urbanistico edilizia dell'immobile oggetto di vendita – da detrarre dal suo valore di stima - possono essere quantificati in via presuntiva pari a complessivi **€ 9.000,00**, comprensivi dei costi presunti degli interventi di riduzione in pristino propedeutici alla regolarizzazione della veranda; delle spese per la presentazione della comunicazione ex art. 20 L.R. 04/2003 (oblazioni e diritti di istruttoria), della C.I.L.A. tardiva (sanzione pecuniaria e diritti di istruttoria) e della Segnalazione Certificata di Agibilità; dei compensi tecnico professionali per l'espletamento delle relative pratiche edilizie.

Riguardo, infine, alla destinazione urbanistica della particella che identifica il fabbricato entro cui ricade l'unità immobiliare pignorata, dall'esame delle tavole del P.R.G. si rileva che questa ricade in **Z.T.O. B2 "Aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità superiore a 4 mc/mq"** della Variante Generale al PRG della Città di Palermo approvata con D.Dir. 558 e 124/DRU/02 Assessorato Territorio ed Ambiente Regione Siciliana.

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

Alla data del sopralluogo effettuato dallo scrivente il 24/01/2024 in cui il Custode Giudiziario nominato, _____ si immetteva nel possesso giuridico del bene, questo risultava detenuto dal sig _____ unitamente al proprio nucleo familiare), nella qualità di conduttore giusta contratto di locazione del 17/01/20219 non opponibile alla procedura in quanto registrato in data successiva alla trascrizione del pignoramento (17/02/2017). Il bene, pertanto, verrà venduto in stato "libero".

Vista l'occupazione dell'immobile in assenza di titolo opponibile alla procedura e vista la disponibilità del conduttore a proseguire nella detenzione dietro il pagamento del canone attualmente corrisposto pari ad € 400,00 mensili, con mail del 25/01/2024 il Custode Giudiziario richiedeva al sottoscritto di esprimersi in ordine alla congruità del suddetto importo, da versarsi alla procedura a titolo di indennità di occupazione fino alla liberazione del bene. Con mail del 30/01/2024 lo scrivente, riscontrava la superiore richiesta ed alla luce dei valori locativi medi di zona giudicava congruo l'importo indicato.



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

Dalla certificazione notarile ipocatastale depositata in atti a firma della _____
 Notaio in Milano, si evince che nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento
sull'immobile in esame gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria iscritta a Palermo il 29/04/2008 ai nn.24464/4671 per il complessivo importo di euro 240.000,00 a favore della _____ e contro l'esecutato, in forza di atto del 22/04/2008 ai nn. 571/11468 di repertorio notaio _____
- Trascrizione del 17/02/2017 ai nn. 5869/4541 derivante da verbale di pignoramento immobili del 17/01/2017 n. 314 a favore di _____ (N.B. pignoramento da cui si è originata la presente procedura espropriativa R.G. Es. n. 81/2017).

Dall'ispezione ipotecaria sull'immobile effettuata dallo scrivente in data 04/03/2024 (cfr. All. F) ad aggiornamento di quella di cui alla certificazione notarile in atti non si rilevano formalità pregiudizievoli, né trascrizioni di domande giudiziali e/o di pignoramenti, ulteriori e diverse da quelle sopra elencate.

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

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali:	NESSUNA - non risultano trascrizioni di domande giudiziali sull'immobile
Convenzioni matrimoniali:	NESSUNA;
Altre limitazioni d'uso:	NESSUNA
Servitù:	NESSUNA

Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizioni ipotecarie:	ISCRIZIONE IPOTECARIA DEL 29/04/2008 AI NN. 24464/4671;
Pignoramenti:	TRASCRIZIONE DEL 17/02/2017 AI NN. 5869/4541, derivante dal pignoramento immobiliare da cui si è originata la presente procedura esecutiva RG. Es n. 81/2017;
Altre trascrizioni pregiudizievoli:	NESSUNA
Differmità edilizie e catastali:	SI – i costi per la regolarizzazione delle difformità catastali ed urbanistico-edilizie sono a carico della procedura in quanto sono stati presuntivamente quantificati in risposta ai quesiti 3 e 6 e detratti dal valore di stima al fine di determinarne il prezzo da porre a base d'asta (cfr. quesiti nn. 3-6).



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

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

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

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

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

Il bene oggetto di pignoramento fa parte di un edificio per civile abitazione che non risulta costituito in Condominio e, come dichiarato a verbale di immissione in possesso del 21/01/2024 da parte dell'occupante, le spese comuni ordinarie di gestione (pulizia e utenze) vengono suddivise e pagate direttamente dai condomini. Infine, non si è venuti a conoscenza di ulteriori procedimenti giudiziari in corso relativi ai cespiti pignorati.

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI

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

- a) Agenzia delle Entrate - Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) - *Quotazioni 2° sem. 2023 - Comune di Palermo – Zona suburbana (E19) Cruillas – Brunelleschi – Trabucco – CEP – Borgo nuovo – Mango - Microzona 0 - Abitazioni di tipo economico in stato conservativo "normale": min. 800,00 €/mq - max 1.100,00 €/mq;*
- b) Borsino immobiliare - *Quotazioni attuali - Comune di Palermo - Zona periferia - Cruillas – Brunelleschi – Trabucco – CEP – Borgo nuovo – Mango - Abitazioni in stabili di fascia media: min. 914,00 €/mq - max 1.351,00 €/mq;*

Dall'esame delle suddette fonti - in considerazione dell'attuale andamento del mercato immobiliare, della zona e del contesto entro cui l'immobile ricade - si è potuto desumere per immobili della medesima tipologia di quello in esame (abitazioni di tipo civile), un valore medio unitario di zona pari in cifra tonda a 1.100,00 €/mq. Al valore medio unitario sopra determinato sono stati, quindi, applicati opportuni *coefficienti di differenziazione "Kn"* (ricavati da manualistica specializzata e



pubblicazioni di settore) che tenendo conto delle caratteristiche intrinseche del bene oggetto di stima (altezza di piano, stato di conservazione/manutenzione, qualità delle finiture, esposizione, luminosità/aerazione, estensione, disponibilità, ecc.) rispetto a quelle “tipiche” di zona, hanno consentito di correggere in aumento o in diminuzione le quotazioni medie rilevate.

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

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

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

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

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

Coefficiente qualità delle finiture, tiene conto dell’incidenza sul valore di mercato del livello di qualità delle finiture interne dell’immobile oggetto di stima rispetto quello medio degli immobili di zona;

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

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

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

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

Coeff. di piano (edificio senza ascensore)	Piano terra/rialzato	0,97
	1° piano	1,00
	2° piano	0,90
	3° piano	0,80
Coeff. qualità e stato conserv./manut. edificio	Scadente	0,95
	Mediocre	0,97
	Normale	1,00
	Buono	1,03
	Ottimo	1,05
Coeff. stato d’uso e manut. dell’unità imm.	Scadente	0,80
	Mediocre	0,90
	Normale	1,00
	Buono	1,05-1,10
	Ottimo	1,20
Coeff. conformità impianti	Dichiarazioni conformità - no -	0,98
	Dichiarazioni conformità - si -	1,00



Coeff. qualità delle finiture	Scadente	0,98
	Medio	1,00
	Buono	1,02
Coeff. di luminosità/areazione	Scadente	0,99
	Normale	1,00
	Buono	1,02
Coeff. di esposizione/panoramicità (prevalente)	Su parete cieca	0,85
	Su chiostrina	0,90
	Su corte condominiale	0,95
	Su strada/area libera	1,00
	Su panorama urbano/naturale	1,05
Coeff. di estensione (Su = sup. utile)	Su ≥ 180 mq	0,90
	150 mq ≤ Su ≤ 180 mq	0,95
	100 mq ≤ Su ≤ 150 mq	1,00
	Su < 100 mq	1,05
Coeff. di disponibilità	Unità libera	1,00
	Locato canone/durata liberi	0,95
	Locato canone libero 4+4	0,75
	Locazione stagionale	0,99

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

$$\mathbf{Vms} = \mathbf{Vmu} \times \mathbf{Kt} \times \mathbf{S}$$

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

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

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

S = Superficie commerciale dell’immobile.

Al valore così ottenuto sono stati, infine, detratti i costi presuntivi per la regolarizzazione urbanistico – edilizia e catastale dell’immobile e quelli per la redazione dell’A.P.E. precedentemente determinati in risposta ai quesiti nn. 2, 3 e 6 pervenendo, dunque, al più probabile valore dell’immobile sul libero mercato.

La superficie commerciale **S** (espressa in mq) è stata computata sulla base del rilievo metrico dell’immobile eseguito dallo scrivente e secondo i criteri di cui al D.P.R. n. 138/1998, come sommatoria della superficie coperta dell’unità immobiliare **Sc** e delle superfici omogeneizzate dei locali accessori e delle pertinenze **Sp**:

$$\mathbf{S} = \mathbf{Sc} + \mathbf{Sp}$$

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

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

Sn = Superficie lorda dei locali accessori e delle pertinenze;

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

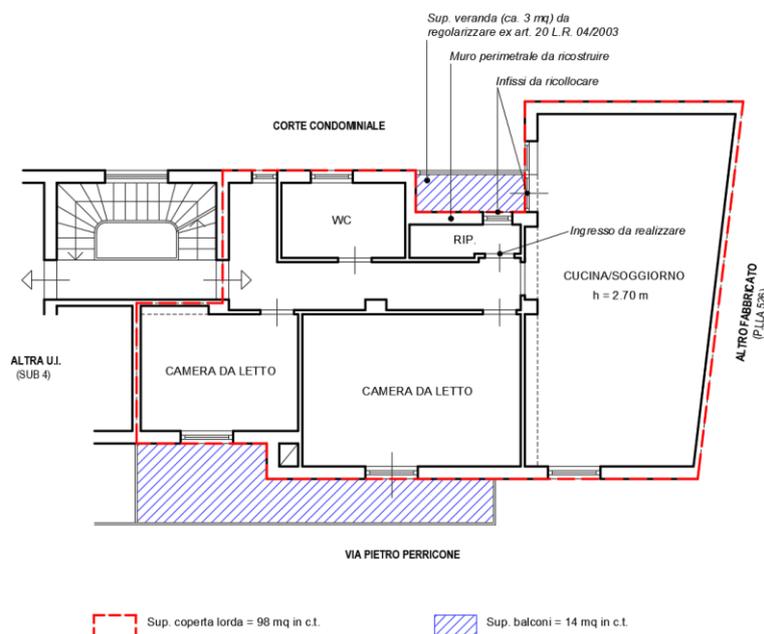
La superficie coperta dei locali principali dell’unità immobiliare **Sc** è calcolata come l’area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo delle murature interne (comprensiva delle stesse) considerando per intero lo spessore dei muri esterni fino allo spessore massimo di cm 50 e per metà



lo spessore dei muri di confine con altre unità o con parti comuni fino allo spessore massimo di cm 25; la superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m 1,50 non entra nel computo della superficie così come le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici e i profili salvo che la loro superficie non risulti fruibile; per le unità immobiliari disposte su due o più piani i collegamenti verticali interni alla stessa sono computati una sola volta in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati. La superficie lorda dei locali accessori e delle pertinenze **Sp** è omogeneizzata secondo i seguenti criteri (D.P.R. n. 138/1998):

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

Si deve precisare, inoltre, che la superficie commerciale dell'immobile va determinata con riferimento al suo stato legittimo (o legittimabile) sotto il profilo urbanistico-edilizio e, pertanto, al netto delle opere abusive e non sanabili. Nel caso di specie - avendo riscontrato la necessità di provvedere all'esecuzione di opere di riduzione in pristino preliminari alla regolarizzazione ex art. 20 L.R. 04/2003 della veranda su retrospetto (cfr. risposta quesito n. 6) - la superficie commerciale dell'immobile sarà pari alla somma della superficie coperta lorda e di quella omogeneizzata del balcone sulla via Perricone e di quello verandato (quest'ultimo per la sola ed effettiva superficie regolarizzabile), così come rappresentato nel grafico sottostante (cfr. **All. C.4**).



Allegato C.4 – Superficie commerciale dell'immobile

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Superficie coperta			
Superficie coperta lorda appartamento			Sc = 98,00 mq
Superficie pertinenze/accessori	Sn (mq)	K _{omog.}	Sp = (Sn x K _{omog.})
Balconi	14 mq	0,30 x 14 mq	Sp = 4,20 mq
Superficie commerciale S = Sc + Sp =			(in c.t.) 102,00 mq

STIMA DIRETTA

Metodo sintetico - comparativo		
Valore di mercato medio unitario	Vmu =	1.100,00 €/mq
Superficie commerciale	S =	102,00 mq

Coefficienti di differenziazione caratteristiche immobile		Kn
Coeff. di piano (edificio senza ascensore)	1° piano	1,00
Coeff. qualità e stato conservazione/manutenzione edificio	Normale	1,00
Coeff. stato d'uso e manutenzione unità immobiliare	Buono	1,10
Coeff. conformità impianti	Dich. conformità no	0,99
Coeff. qualità delle finiture	Buono	1,02
Coeff. di esposizione/panoramicità (prevalente)	Strada	1,00
Coeff. di luminosità/areazione	Normale	1,00
Coeff. di estensione	Su < 100 mq	1,05
Coeff. di disponibilità	Libero	1,00
Coefficiente di differenziazione globale		Kt = 1,16

Valore di stima metodo sintetico - comparativo		
Vms = Vmu x Kt x S =	€/mq 1.100,00 x 1,16 x 102 mq =	(in c.t.) € 130.000,00

Adeguamenti e decurtazioni della stima	
A detrarre costi regolarizzazione urbanistico-edilizia =	- € 9.000,00
A detrarre costi regolarizzazione catastale =	- € 750,00
A detrarre costi per redazione A.P.E. =	- € 250,00
Totale adeguamenti e decurtazioni	- € 10.000,00

Valore commerciale dell'immobile	
Valore di stima metodo sintetico - comparativo	€ 130.000,00
Totale adeguamenti e decurtazioni	- € 10.000,00
	€ 120.000,00

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

VALORE DEL LOTTO	
Valore commerciale dell'immobile	€ 120.000,00
A detrarre riduzione per vendita giudiziaria/assenza garanzia vizi (-5%)	- € 6.000,00
PREZZO A BASE D'ASTA =	€ 114.000,00



QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

L'immobile costituente il lotto è pignorato per il diritto di "piena proprietà" di titolarità dell'esecutato.

2. SCHEDE RIEPILOGATIVA**LOTTO UNICO**

*Piena proprietà di **Appartamento per civile abitazione** (con opere di riduzione in pristino da eseguire e difformità distributive interne da regolarizzare), sito a Palermo nella via Pietro Perricone n.9 (in catasto civ. 4), piano 1°, censito al **fg. 28, p.lla 506 sub 3**, z.c. 2, categ. A/3, cl. 5, cons. vani 5,5, sup. cat. tot. 102 mq, sup. cat. tot. escluse aree scoperte 98 mq, rendita € 267,01 del N.C.E.U. del Comune di Palermo; composto da: ingresso, soggiorno/cucina, due camere da letto, servizio igienico con vasca, corridoio/disimpegno, ripostiglio, balcone sulla via Pietro Perricone e balcone su retrospetto chiuso a veranda (da regolarizzare); confinante a sud con la via Pietro Perricone, ad ovest con appartamento complanare (sub. 4) e pianerottolo/vano scala, ad est con altro fabbricato p.lla 526 e a nord con corte interna.*

UBICAZIONE

Comune	Palermo
Zona urbana	Periferica
Quartiere	Cruillas
Ubicazione	via Pietro Perricone n.9 (in catasto civ. 4)

EDIFICIO

Destinazione	Residenziale
Tipologia	Edificio condominiale per civile abitazione
Epoca costruzione	Anni '60
N° piani	4 piani fuori terra
Titoli edilizi	Licenza edilizia n.782 del 03/06/1961 Licenza edilizia n.75 del 20/06/1967 Istanza condono edilizio L. 47/85 prot. n. 4038/86 definita con Perizia Giurata assentita ex art. 28 L.R. 16/2016 prot. n. 746737 del 03/06/2019
Certificato di abitabilità/agibilità	No
Condominio costituito	No
Servizio portierato	No
Ascensore	No
Stato di conservazione e manutenzione	Normale



IMMOBILE

Destinazione	Appartamento
Identificazione catastale	Foglio 28, p.lla 506 sub 3 N.C.E.U.
Categoria catastale	Abitazioni di tipo economico - A/3
Piano	1°
Confini	Sud: via Pietro Perricone, ovest: appartamento complanare sub. 4 e pianerottolo/vano scala, est: altro fabbricato p.lla 526, nord: corte interna
Quota e tipologia diritto	Piena proprietà (1/1)
Comproprietari	Nessuno
Stato di possesso	Libero alla vendita
N° vani e composizione	Ingresso, soggiorno/cucina, due camere da letto, corridoio/disimpegno, un servizio igienico, ripostiglio
Pertinenze/accessori	Balcone su via Perricone e Balcone chiuso a veranda (da regolarizzare)
Sup. coperta lorda	98 mq in c.t.
Sup. lorda pertinenze esterne	Balcone = 14 mq in c.t.
Superficie interna utile	84 mq in c.t.
Altezza interna utile	2,70 m
Stato d'uso e manutenzione	Buono
Livello delle finiture	Discreto
Impianto di riscaldamento	Si (impianto autonomo con caldaia a metano e radiatori in alluminio)
Dichiarazioni di conformità impianti	Non reperite
Attestato di prestazione energetica	No
Conformità catastale	No – riscontrate difformità (cfr. quesito n. 3)
Conformità urbanistico-edilizia	No – riscontrate difformità (cfr. quesito n. 6)

VALORE DEL LOTTO

Valore di stima metodo sintetico – comparativo immobile:	€ 130.000,00
A detrarre costi regolarizzazione urbanistico-edilizia:	- € 9.000,00
A detrarre costi regolarizzazione catastale:	- € 750,00
A detrarre costi A.P.E.:	- € 250,00
Valore commerciale immobile	€ 120.000,00
A detrarre riduzione per vendita giudiziaria (-5%)	- € 6.000,00
PREZZO A BASE D'ASTA	€ 114.000,00



3. CONCLUSIONI

Così come prescritto nella Sezione “C”: *Prescrizioni operative per l’esperto stimatore* del decreto di nomina, la presente relazione composta da n° 28 pagine dattiloscritte e n° 7 allegati, è depositata telematicamente presso la cancelleria della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Palermo. Come da ricevute depositate in atti la perizia è stata, inoltre, trasmessa unitamente alla comunicazione di avvenuto deposito, al procuratore costituito del creditore procedente a mezzo p.e.c. ed al debitore esecutato a mezzo posta elettronica ordinaria come dallo stesso espressamente richiesto al sottoscritto con nota del 13/03/2024.

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

Palermo, 23/04/2024

l’Esperto stimatore

Arch. PIETRO RIOLO

