

**TRIBUNALE DI PALERMO**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.Es. n. 37/2022

**PROMOSSA DA**

\*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*

*(rappresentato e difeso dagli Avv.ti \_\_\_\_\_ )*

**CONTRO**

\*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*

*(rappresentata e difesa dall'Avv. \_\_\_\_\_ )*

**Giudice dell'Esecuzione:** Dott. Gigi Omar Modica

**PERIZIA IMMOBILIARE**

**LOTTO UNICO**

**“Piena proprietà per la quota indivisa di ½ di appartamento  
sito in Palermo, Via Buzzanca n. 32, scala C, piano primo, int. 4;  
censito al C.F. al fg. 39, p.lla 2436 sub. 14”**

**C.T.U.:** Ing. Massimiliano Gibilaro

Via Beato Angelico n. 53 - 90145 Palermo – Tel. 393/9035815



## SOMMARIO

<b>1. PREMESSA.....</b>	<b>3</b>
<b>2. MANDATO DI CONSULENZA .....</b>	<b>4</b>
<b>3. CONTROLLO PRELIMINARE.....</b>	<b>5</b>
<b>4. SOPRALLUOGO .....</b>	<b>6</b>
<b>5. IDENTIFICAZIONE DEL DIRITTO REALE E DEL BENE (rif. Quesiti nn. 1 e 3)...</b>	<b>6</b>
<b>5.1. DATI CATASTALI.....</b>	<b>7</b>
<b>5.2. CONFORMITA' DEI DATI CATASTALI E DELLA PLANIMETRIA ALLO STATO         REALE DEI LUOGHI.....</b>	<b>9</b>
<b>5.3. CONFINI.....</b>	<b>9</b>
<b>6. DESCRIZIONE COMPLESSIVA (rif. Quesito n. 2) .....</b>	<b>9</b>
<b>7. SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO (rif. Quesito n. 4).....</b>	<b>14</b>
<b>8. TITOLARITA' E PROVENIENZE VENTENNALI (rif. Quesito n. 5) .....</b>	<b>14</b>
<b>9. REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA (rif. Quesito n. 6) .....</b>	<b>16</b>
<b>10. STATO DI POSSESSO (rif. Quesito n. 7) .....</b>	<b>17</b>
<b>11. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (rif. Quesito n. 8) .....</b>	<b>18</b>
<b>12. VERIFICA INSISTENZA SU SUOLO DEMANIALE (rif. Quesito n. 9).....</b>	<b>20</b>
<b>13. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO (rif. Quesito n. 10).....</b>	<b>20</b>
<b>14. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE (rif. Quesito n. 11) .....</b>	<b>20</b>
<b>15. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO (rif. Quesito n. 12) .....</b>	<b>21</b>
<b>16. RIEPILOGO .....</b>	<b>24</b>

## ALLEGATI

1. DECRETO DI NOMINA DELL'ESPERTO PER LA STIMA DEI BENI PIGNORATI E



DI FISSAZIONE DELL'UDIENZA EX ART. 569 C.P.C.

2. NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI PIGNORAMENTO

3. VERBALE DI SOPRALLUOGO

4. VISURA CATASTALE

5. ESTRATTO DI MAPPA

6. RAFFRONTO TRA ORTOFOTO ED ESTRATTO DI MAPPA

7. PLANIMETRIA CATASTALE

8. PLANIMETRIA STATO REALE DEI LUOGHI

9. TITOLO DI PROPRIETÀ

10. LICENZA EDILIZIA N. 1287 DEL 28.11.1975

11. LICENZA EDILIZIA DI VARIANTE N. 1044 DEL 19.10.1976

12. NOTA PROT. N. 1067626 DELL'11.10.2023 DEL SETTORE EDILIZIA PRIVATA

DEL COMUNE DI PALERMO

13. NOTA AMMINISTRATORE CONDOMINIALE

14. OSSERVATORIO DEI VALORI IMMOBILIARI

15. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

\*\*\*\*\*

## 1. PREMESSA

L'esecuzione immobiliare iscritta al R.Es. con il n. 37/2022 risulta promossa dal Sig. *\*\*\*\*Omissis\*\*\*\** nei confronti della Sig.ra *\*\*\*\*Omissis\*\*\*\** per il recupero del credito di € **19.884,48** oltre interessi e spese, in virtù delle sentenze del Tribunale di Palermo, Sez. III Civile, n. 5141/2014 emessa in data 27.10.2014, munita di formula esecutiva il 20.11.2014, e della n. 915/2021 emessa in data 03.03.2021, munita di formula esecutiva il 14.04.2021, con le quali la Sig.ra *\*\*\*\*Omissis\*\*\*\** è stata condannata al pagamento rispettiva-

Esecuzione Immobiliare n. 37/2022

3di 24



mente delle spese di giudizio, liquidate in € 3.000,00 oltre spese, e della somma di € 13.100,25 oltre interessi e spese in favore del Sig. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*. In virtù delle suddette sentenze sono state iscritte, sulla quota di ½ dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, ipoteche giudiziali in data 27.11.2019 ai nn. 53228/6228 per il montante di € 8.000,00, ed in data 06.05.2021 ai nn. 20995/2265 per il montante di € 26.000,00, a favore del Sig. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*.

Nell'esecuzione immobiliare in parola risultano i seguenti interventi:

– con atto depositato il 29.05.2023 da parte del Sig. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* per il recupero dell'ulteriore somma di € **9.152,55** oltre interessi e spese, in virtù del decreto ingiuntivo n. 364/2023, emesso dal Giudice del Tribunale di Palermo in data 17.01.2023;

– con atto depositato il 16.02.2024 da parte del  
per il recupero del credito vantato nei confronti dei Sigg. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* e \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* di € **6.175,08**, in forza del decreto ingiuntivo n. 6772/2023 provvisoriamente esecutivo, emesso in data 27.12.2023 dal Giudice di Pace di Palermo.

\*\*\*\*\*

## 2. MANDATO DI CONSULENZA

Con Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati e di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c. del 06.02.2023 il S.G.I. del Tribunale di Palermo, Dott.ssa Maria Cristina La Barbera, ha disposto la nomina dello scrivente ing. Massimiliano Gibilaro quale esperto nella causa di cui in epigrafe. Con verbale di accettazione dell'incarico del 09.02.2023 il sottoscritto ha accettato l'incarico ed ha prestato giuramento di rito.



Nella sezione “A” del suddetto decreto è riportato il contenuto dell’incarico dell’esperto (v. allegato n. 1).

\*\*\*\*\*

### 3. CONTROLLO PRELIMINARE

Dall’esame del fascicolo in merito agli adempimenti preliminari ex artt. 498, 599 e 567 c.p.c., da parte del creditore procedente, si è avuta evidenza:

- che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva, depositando in data 14.03.2022 la certificazione redatta dal Notaio Valerio Bonomo di Carini, entro il termine di 60 giorni *ex art. 567 comma 2c.p.c.* dal deposito dell’istanza di vendita (16.01.2022);
- che i dati catastali attuali e storici dell’immobile pignorato sono indicati nella predetta certificazione;
- che nel momento dell’acquisto del bene pignorato il Sig. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (creditore procedente) e la Sig.ra \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (debitrice eseguita) erano coniugati in regime di comunione legale dei beni;
- che in assenza di creditori iscritti non intervenuti non ricorrono gli obblighi di notifica dell’avviso ex art. 498 c.p.c. ;
- che in assenza di comproprietari non eseguiti non ricorrono gli obblighi di notifica dell’avviso ex art. 599 c.p.c.;
- della presenza dell’istanza di vendita depositata in data 16.02.2022, nei termini previsti dagli artt. 497 e 567 del c.p.c.;

Dall’esame della documentazione e, precisamente, dell’atto di pignoramento immobiliare, trascritto in data 08.02.2022 ai nn. 5396/4227 (v. allegato n. 2), a favore del Sig. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, si evince che oggetto di pignoramento risulta essere:



- Quota pari ad 1/2 della piena proprietà dell'appartamento sito in Palermo, Via Buzzanca n. 32, piano primo a destra int. 4, composto di vani 6 catastali, censito al N.C.E.U. di Palermo, riportato nel foglio 39, particella 2436, sub. 14, cens. 2, categ. A/3, classe 8.

\*\*\*\*\*

#### 4. SOPRALLUOGO

Con nota del 30.03.2023 il custode giudiziario, *Avv. Alessandro Mineo*, ha invitato, a mezzo raccomandata, la *Sig.ra \*\*\*\*Omissis\*\*\*\** a consentire al custode ed al ctu l'accesso ai luoghi, al fine di poter procedere all'immissione in possesso e ad effettuare il sopralluogo del bene oggetto di pignoramento, il giorno 17.04.2023 alle ore 15:30.

In tale data ed ora l'*Avv. Alessandro Mineo* ed il sottoscritto esperto stimatore si sono recati sui luoghi in Palermo, Via Buzzanca n. 32, ove alla presenza della *Sig.ra \*\*\*\*Omissis\*\*\*\**, si è dato inizio alle operazioni peritali presso l'unità immobiliare di piano piano primo, a destra salendo le scale.

Sui luoghi lo scrivente ha eseguito il rilievo dell'unità immobiliare, in quanto leggermente difforme dalla planimetria catastale rinvenuta, ha scattato delle foto e preso appunti in fogli separati, mentre il custode giudiziario ha redatto il verbale di sopralluogo (v. allegato n. 3).

\*\*\*\*\*

#### 5. IDENTIFICAZIONE DEL DIRITTO REALE E DEL BENE (rif.

##### Quesiti nn. 1 e 3)

Piena proprietà per la quota indivisa di 1/2 di appartamento sito in Palermo, Via Buzzanca n. 32, scala C, piano primo, int. 4; censito al C.F. al fg. 39, p.lla 2436 sub. 14.



Si precisa che il diritto reale e la relativa quota indicati nell'atto di pignoramento, piena proprietà per la quota di 1/2, corrispondono a quelli in titolarità della parte esecutata, *Sig.ra \*\*\*\*Omissis\*\*\*\**.

Si rappresenta, inoltre, che non sono state rilevate difformità formali dei dati di identificazione catastale, indicati sia nell'atto di pignoramento che nella nota di trascrizione dello stesso, rispetto a quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento.

A seguito del sopralluogo effettuato sull'immobile oggetto di pignoramento, è stato riscontrato che, risultando lo stesso non comodamente divisibile, la quota in titolarità dell'esecutata non è suscettibile di separazione in natura; quindi, si ritiene opportuno procedere alla valutazione della quota indivisa del bene.

### **5.1. DATI CATASTALI**

L'immobile oggetto di pignoramento risulta iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di **Palermo** (v. allegato n. 4), come riportato di seguito:

**Dati identificativi:** Foglio **39**, particella **2436** sub. **14**.

**Dati di classamento:** Zona Cens. 2, Categoria A/3 (*Abitazioni di tipo economico*), Classe 8, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale Totale: 129 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 122 m<sup>2</sup>, Rendita € 480,30.

**Indirizzo:** Via Buzzanca n. 32 Scala C Interno 4 Piano 1.

#### **Intestatari - dati anagrafici:**

1. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni)
2. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni)

#### **Unità immobiliare dal 09/11/2015**

Esecuzione Immobiliare n. 37/2022

7di 24





**5.2. CONFORMITA' DEI DATI CATASTALI E DELLA PLANI-METRIA ALLO STATO REALE DEI LUOGHI**

Dall'esame della documentazione catastale sono state riscontrate le seguenti difformità:

– difformità relative alla planimetria catastale

la planimetria catastale attuale (v. allegato n. 7) non raffigura esattamente lo stato reale dei luoghi (v. allegato n. 8), per la chiusura a veranda con struttura precaria del balcone lato nord.

Per l'eliminazione delle suddette difformità presenti nella planimetria cata-stale, è necessario presentare presso l'Agenzia delle Entrate una denuncia di va-riazione, mediante procedura *Docfa*, il cui costo complessivo, stimato in € **600,00**, verrà detratto dal valore complessivo del lotto al successivo paragra-fo 15.

**5.3. CONFINI**

Dai dati attinti dall'atto di compravendita (v. *allegato n. 9*) e come si evince dalla planimetria dello stato reale dei luoghi (v. *allegato n. 8*), l'unità immobi-liare staggita confina:

- a Nord: con vano scala e con area libera soprastante l'unità immobiliare individuata dalla p.lla 2436 sub. 13 graffata con le p.lle 2438 e 2439;
- ad Est: con vano scala e con appartamento complanare (p.lla 2436 sub. 10);
- a Sud: con atrio adibito a posteggio;
- ad Ovest: con edificio individuato dalla p.lla 1291.

\*\*\*\*\*

**6. DESCRIZIONE COMPLESSIVA (rif. Quesito n. 2)**



L'appartamento oggetto della presente relazione di consulenza è ubicato nel quartiere "Cruillas" del Comune di Palermo, in Via Buzzanca n. 32, e fa parte della scala C di un edificio a tre scale, non dotato di ascensore, costituito da un piano terra rialzato e due piani elevati.

Oltrepassato il portone d'ingresso della scala C del civ. 32 di Via Buzzanca, si perviene in un androne in fondo al quale è posto il vano scala, che consente di raggiungere il bene oggetto di stima, ubicato al piano primo a destra salendo la scala.

L'appartamento, come si evince dalla planimetria dello stato reale dei luoghi redatta dallo scrivente (v. allegato n. 8), tenuto conto di una difformità presente in quella catastale (v. allegato n. 7), è composto da: ingresso, salone, cucina, due camere, w.c.-bagno, ripostiglio, corridoio di disimpegno e n. 3 balconi, di cui quello lato nord chiuso a veranda con struttura precaria in alluminio e vetri.

Le caratteristiche di finitura e quelle impiantistiche dell'immobile (v. allegato n. 15) sono descritte secondo le voci di seguito elencate:

*Pavimenti:* tutti gli ambienti presentano pavimenti in ceramica, ad eccezione della cucina e del w.c.-bagno pavimentate in gres;

*Rivestimenti interni:* le pareti di tutti gli ambienti sono intonacate e tinteggiate, ad eccezione di quelle del w.c.-bagno e della cucina, che risultano rivestite con piastrelle;

*W.C.-bagno:* è provvisto di n. 4 pezzi sanitari (lavabo, vaso, bidet e vasca) e di finestra apribile sulla veranda a sua volta chiusa con struttura in alluminio e vetri;

*Infissi esterni:* in alluminio anodizzato e vetri semplici con avvolgibili;



*Infissi interni:* in legno tamburato e vetro;

*Impianto elettrico:* sottotraccia con interruttori magnetotermici e differenziale, presumibilmente rispondente alla normativa vigente.

*Impianto di produzione acqua calda sanitaria:* con caldaia a gas.

L'abitazione, con altezza interna utile di 3,00 m, non è dotata di impianto di riscaldamento.

Complessivamente l'immobile presenta modeste caratteristiche di finitura e discrete condizioni di manutenzione – conservazione.

La **superficie commerciale lorda dell'appartamento**, calcolata al lordo dei muri perimetrali e di quelli interni, ivi incluso la superficie di balconi computata per il 30% e la superficie della veranda computata per il 50%, risulta pari a **131 m<sup>2</sup>**.

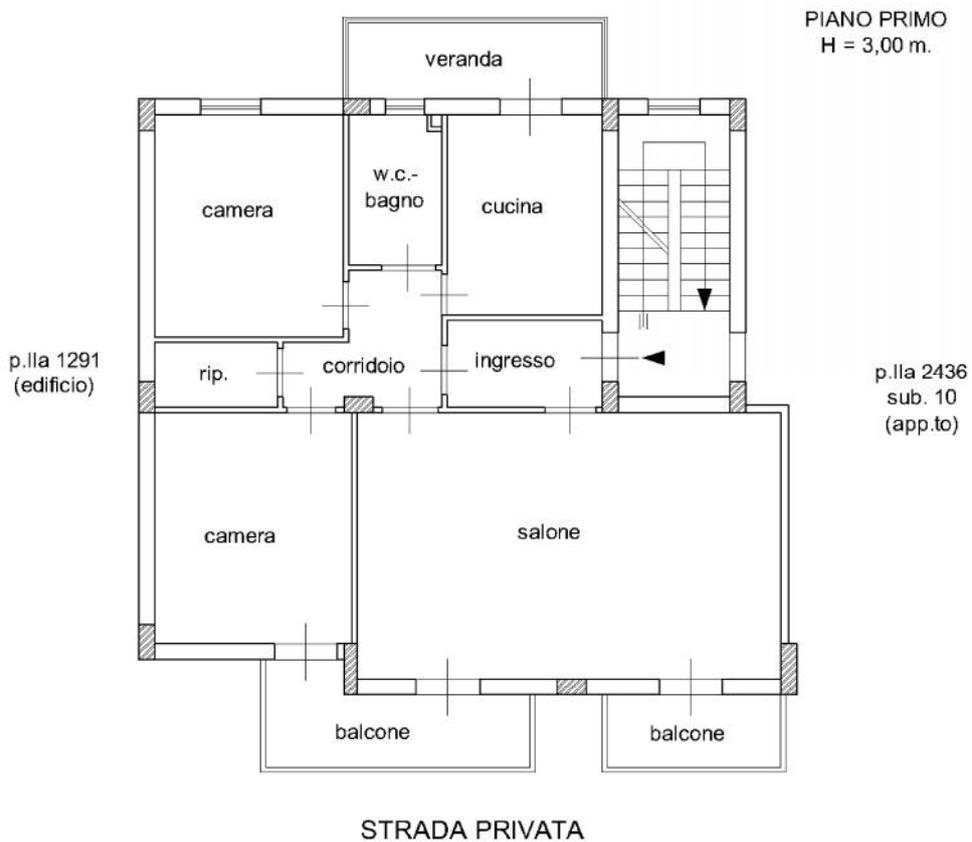
Si riportano di seguito alcune fotografie dell'unità immobiliare e la planimetria dello stato reale dei luoghi:







PLANIMETRIA STATO REALE DEI LUOGHI



\*\*\*\*\*

#### 7. SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO (rif. Quesito n. 4)

**LOTTO UNICO:** – Piena proprietà per la quota indivisa di  $\frac{1}{2}$  di **appartamento** sito in Palermo, Via Buzzanca n. 32, scala C, piano primo, int. 4; è composto da ingresso, salone, cucina, due camere, w.c.-bagno, ripostiglio, corridoio di disimpegno e n. 3 balconi, di cui quello lato nord chiuso a veranda con struttura precaria in alluminio e vetri, confina a nord con vano scala e con area libera soprastante l'unità immobiliare individuata dalla p.lla 2436 sub. 13 graffata con le p.lle 2438 e 2439, ad est con vano scala e con appartamento complanare (p.lla 2436 sub. 10), a sud con atrio adibito a posteggio e ad ovest con edificio individuato dalla p.lla 1291; è riportato nel C.F. del Comune di Palermo al fg. 39, p.lla 2436 sub. 14; il descritto stato dei luoghi non corrisponde esattamente all'identificazione catastale per la chiusura a veranda con struttura precaria del balcone lato nord; vi è licenza edilizia n. **1287** del **28.11.1975** e di variante n. **1044** del **19.10.1976**, alla cui ultima lo stato dei luoghi non è conforme in ordine alla chiusura a veranda con struttura precaria del balcone lato nord; vi è certificato di abitabilità prot. n. **20335** del **27.12.1976**, in atto non reperibile.

**PREZZO BASE euro 64.000,00** (leggasi euro sessantaquattromila/00).

\*\*\*\*\*

#### 8. TITOLARITA' E PROVENIENZE VENTENNALI (rif. Quesito n. 5)

L'appartamento in oggetto è pervenuto in piena proprietà ai *Sigg.* **\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*** e **\*\*\*\*Omissis\*\*\*\***, per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno in regime di comunione legale dei beni, con atto di compravendita del 15.05.1998, Rep.



n. 29641 Racc. n. 7322, in Notaio Antonio Marsala di Palermo, trascritto il 21.05.1998 ai nn. 14950/12418, da potere del Sig. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (Palermo, 06.07.1947). Nel predetto atto (v. allegato n. 9) è possibile leggere:

*“.....L’anno millenovecentonovantotto il giorno quindici del mese di Maggio. In Palermo, Via Roma n. 185, Filiale Palermo Est del Banco di Sicilia. Innanzi a me Notaio Antonio Marsala, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Palermo, con sede in detta città, senza assistenza di testimoni per espressa e concorde rinuncia fattane dai comparenti, con il mio consenso,*

*sono presenti:*

*- \*\*\*\*Omissis\*\*\*\**

*\*\*\*\*Omissis\*\*\*\* e \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*.*

*I comparenti, della cui identità personale io notaio sono certo, dichiarano e convengono:*

*\*\*\*\*Omissis\*\*\*\* vende in piena proprietà ai coniugi \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* e \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* che in regime di comunione legale dei beni in compra accettano, il seguente immobile:*

*- appartamento in Palermo, Via Buzzanca n. 32/c, piano primo, con ingresso a destra salendo la scala, composto da quattro vani ed accessori.*

*Confinante con vano scala, con altro appartamento di comproprietà del venditore, con l’atrio adibito a posteggio e proprietà aliena.*

*In catasto al N.C.E.U. del Comune di Palermo, alla partita 1202213, foglio 39, particella 2436 sub. 14, z.c. 2, cat. A/3, cl. 8, vani 6, R.C. £. 930.000.....omissis.....”.*

Al Sig. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, l’appartamento era pervenuto per acquisto fattone con atto in Notaio Mirto di Palermo del 02.03.1977, trascritto il 24.03.1977 ai



nn. 10727/8798 da potere di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*.

\*\*\*\*\*

### **9. REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA (rif. Quesito n. 6)**

Nell'atto di compravendita del 15.05.1998, Rep. n. 29641, in Notaio Antonio Marsala (v. allegato n. 9), è possibile leggere:

*"...Con riferimento all'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 ed alla successiva normativa in materia, il venditore dichiara che l'unità immobiliare del presente è stata costruita in conformità al progetto approvato dalla Commissione Edile del Comune di Palermo in data 9.7.1975 e successive varianti approvate il 9.7.1976 e il 12.11.1976 (giusta licenze edili n. 1287 del 28.11.1975 e n. 1044 del 19.10.1976) e il fabbricato è stato dichiarato abitabile ed agibile con certificato rilasciato in data 31.12.1976 (prot. n. 20335).....omissis....."*

A conferma della dichiarazione di cui sopra è stato accertato, presso l'Ufficio Sportello Unico Edilizia del Comune di Palermo, che il fabbricato di Via Buzzanca n. 32/a-b-c, di cui fa parte l'appartamento in oggetto, è stato edificato giusta le seguenti regolari licenze edilizie:

- n. **1287** del **28.11.1975** (v. allegato n. 10) con cui il Sig. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, è stato autorizzato a potere eseguire in Via Buzzanca, sull'area distinta in catasto al fg. 39 p.lla 205/a, la costruzione di un edificio composto da parziale piano cantinato, piano rialzato e due piani tipo, in conformità al progetto approvato dalla Commissione Edile nella seduta del **09.07.1975**;
- n. **1044** del **19.10.1976** (v. allegato n. 11) con cui il Sig. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, è stato autorizzato a potere eseguire opere di variante al progetto originario autorizzato con licenza edilizia n. 1287 del 28.11.1975, consistenti in una



lieve riduzione del lotto ed in una diversa distribuzione interna ai vari piani, in conformità al progetto approvato dalla Commissione Edile nella seduta del **09.07.1976**.

L'edificio è stato dichiarato abitabile ed agibile con certificato prot. n. **20335** del **27.12.1976**, rilasciato dal Comune di Palermo, il cui fascicolo risulta in atto non reperibile, come comunicato allo scrivente dal Servizio Amministrativo del Settore Edilizia Privata del Comune di Palermo con nota prot. n. 1067626 dell'11.10.2023 (v. allegato n. 12).

Dal raffronto, per l'appartamento staggito, della planimetria dello stato reale dei luoghi rilevato dallo scrivente (v. allegato n. 8), con la planimetria catastale (v. allegato n. 7) è stata riscontrata la seguente difformità:

a) chiusura a veranda con struttura precaria del balcone lato nord

Tale intervento, eseguito in assenza di comunicazione, ha comportato una violazione urbanistica che può essere regolarizzata, ai sensi dell'art. 20 c. 3 della L.R. n. 4 del 16.04.03, mediante comunicazione accompagnata da una relazione asseverata da un tecnico abilitato e previo pagamento dell'oblazione nella misura di € 25,00/mq e, pertanto, si prevede un costo, comprensivo di oblazione, diritti di istruttoria, compensi tecnici e spese accessorie, quantificabile in € **2.000,00**, che sarà detratto dal valore dell'immobile staggito al successivo paragrafo 15.

Infine, si prevede per la redazione dell'**Attestato di Prestazione Energetica (APE)** per l'unità immobiliare in oggetto, un costo di € **300,00**, che verrà detratto anch'esso dal valore complessivo del lotto al successivo paragrafo 15.

\*\*\*\*\*

**10. STATO DI POSSESSO (rif. Quesito n. 7)**



Attualmente l'appartamento staggito è occupato dalla parte esecutata, *Sig.ra*

\*\*\*\**Omissis*\*\*\*\*, che vi abita con il proprio figlio.

\*\*\*\*\*

## **11. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (rif. Quesito n. 8)**

### **11.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

11.1.1. Domande Giudiziali: **Nessuna.**

11.1.2. Atti di asservimento urbanistici e cessione di cubatura: **Nessuno.**

11.1.3. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa

coniugale al coniuge: **Provvedimento di assegnazione (ex) casa**

**coniugale a favore di \*\*\*\**Omissis*\*\*\*\*, di cui alla sentenza del**

**20.05.2022 relativa alla causa iscritta al n. 15561 del Registro**

**Generale degli Affari Contenziosi Civili dell'anno 2017; sen-**

**tenza successiva al pignoramento.**

11.1.4. Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *prop-*

*terrem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condomi-

niale: **Nessuno.**

11.1.5. Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro

tipo: **Nessuno.**

### **11.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese**

**della procedura**

#### **11.2.1. Iscrizioni ipotecarie:**

– Ipoteca giudiziale di € 8.000,00 iscritta il 27.11.2019 ai nn.

53228/6228 – Conservatoria RR.II. di Palermo, a favore del *Sig.*

\*\*\*\**Omissis*\*\*\*\* e contro la *Sig.ra* \*\*\*\**Omissis*\*\*\*\*, derivante da

sentenza di condanna n. 5141/2014 emessa in data 27.10.2014 dal



Tribunale di Palermo per il pagamento di € 3.000,00, gravante sulla piena proprietà per la quota indivisa di ½ dell'immobile di che trattasi;

- Ipoteca giudiziale di € 26.000,00 iscritta il 06.05.2021 ai nn. 20995/2265 – Conservatoria RR.II. di Palermo, a favore del *Sig. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\** e contro *\*\*\*\*Omissis\*\*\*\**, derivante da sentenza di condanna n. 915/2021 emessa in data 03.03.2021 dal Tribunale di Palermo per il pagamento di € 13.100,25, gravante sulla piena proprietà per la quota indivisa di ½ dell'immobile di che trattasi.

#### **11.2.2. Pignoramenti:**

- Pignoramento del 18.01.2022 trascritto in data 08.02.2022 ai nn. 5396/4227 – Conservatoria RR.II. di Palermo, a favore del *Sig. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\** e contro la *Sig.ra \*\*\*\*Omissis\*\*\*\**, gravante sulla piena proprietà per la quota indivisa di ½ dell'immobile di che trattasi.

#### **11.2.3. Altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi, ecc.):**

- Nessuna.

#### **11.2.4. Difformità urbanistico-edilizie:**

##### Chiusura a veranda con struttura precaria del balcone lato nord

Come descritto al paragrafo 9 tale difformità risulta regolarizzabile mediante presentazione al comune di una comunicazione accompagnata da una relazione asseverata da un tecnico abilitato e previo pagamento dell'oblazione nella misura di € 25,00/mq e, pertanto, si prevede un costo, comprensivo di oblazione, diritti di istruttoria, compensi tecnici e spese accessorie, quantificabile in € 2.000,00, che sarà detratto dal valore dell'immobile staggito al successivo paragrafo 15.

#### **11.2.5. Difformità catastali:**



Difformità relativa alla planimetria catastale

Per l'eliminazione della suddetta difformità presente nella planimetria catastale, è necessario presentare presso l'Agenzia delle Entrate una denuncia di variazione, mediante procedura *Docfa*, il cui costo complessivo, stimato in € 600,00 verrà detratto dal valore complessivo del lotto al successivo paragrafo 15.

\*\*\*\*\*

**12. VERIFICA INSISTENZA SU SUOLO DEMANIALE (rif. Quesito n. 9)**

Non è stata rilevata l'insistenza del bene staggito su suolo demaniale.

\*\*\*\*\*

**13. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO (rif. Quesito n. 10)**

Non è stata rilevata l'esistenza di servitù, censo, livello ed usi civici gravanti sul bene pignorato.

\*\*\*\*\*

**14. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE (rif. Quesito n. 11)**

Con nota del 04.08.2023 (v. *allegato n. 13*) lo *S.r.l.*, n.q. di amministratore del condominio di Via Buzzanca n. 32, ha rappresentato che:

- il condominio non ha alcun regolamento, né di tipo consensuale né tantomeno di tipo contrattuale;
- si è concluso un pignoramento presso terzi nei confronti del *Sig.* \*\*\*\**Omissis*\*\*\*\*, per quote dovute a tutto settembre 2020;
- sussistono delle spese straordinarie già deliberate, con lavori già eseguiti;



– l'importo annuo delle spese fisse di gestione ordinaria è pari a circa € 350,00, al netto delle quote relative ai consumi idrici;

– i millesimi relativi alle spese di proprietà generale sono 74 m/m, mentre i millesimi relativi alle spese della scala ammontano a 276,118 m/m.

Lo Studio ha allegato, inoltre, il prospetto riepilogativo con quote ordinarie/straordinarie a tutto giugno 2023 e quote acqua al 1° bimestre 2023 relativamente all'immobile in questione.

Con atto depositato in data 16.02.2024 il **Condominio** è intervenuto nella presente esecuzione immobiliare per il recupero del credito vantato nei confronti dei Sigg. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* e \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* di € 6.175,08, in forza del decreto ingiuntivo n. 6772/2023 provvisoriamente esecutivo, emesso in data 27.12.2023 dal Giudice di Pace di Palermo.

\*\*\*\*\*

## 15. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO (rif. Quesito n.

12)

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile è stato adottato il metodo comunemente detto "sintetico-comparativo" basato sulla comparazione con immobili, aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello in oggetto e dei quali siano noti i prezzi di mercato.

Occorre precisare che per caratteristiche intrinseche si intendono quelle proprie del fabbricato (esposizione, panoramicità, tipologia, età, grado di rifinitura, stato di conservazione e manutenzione, dimensione dei vani, etc.), mentre per caratteristiche estrinseche di un immobile si intendono tutte quelle condizioni esterne che possono rendere più o meno appetibile il bene (collegamento viario, presenza di uffici, scuole, asili, servizi pubblici, zona popolare o



residenziale etc.).

Come parametro di raffronto si è ritenuto opportuno scegliere il *metro quadrato di superficie lorda commerciale*.

Per la ricerca dei prezzi di mercato di immobili consimili, per ubicazione e tipologia, è stato utilizzato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con l'ausilio dei dati aggiornati al **2° semestre 2023** pubblicati sul sito dell'Agenzia delle Entrate.

L'Osservatorio è una banca dati del mercato immobiliare di tutti i Comuni d'Italia, basata sulla suddivisione del territorio comunale in zone omogenee che esprimono livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.).

Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e, pertanto, vengono esclusi quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.

Viene rilevato lo stato conservativo prevalente (tra ottimo, normale e scadente) nel quale può trovarsi più frequentemente un'unità immobiliare all'interno di una zona OMI.

Per le indagini di mercato effettuate al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del lotto, è stata utilizzata la Fascia/Zona "**Periferica/Di Blasi – Ruggieri - Da Vinci – Angelico – Badia – Michelangelo - Mandala**", la destinazione **residenziale** e la tipologia relativa ad **abitazioni di tipo**



**economico**, per la quale lo stato conservativo prevalente risulta quello

**normale**, ottenendo così una valutazione che oscilla da un minimo di **920,00**

**€/m<sup>2</sup>** ad un massimo di **1.200,00 €/m<sup>2</sup>** (v. allegato n. 14).

Sulla scorta del sopralluogo effettuato ed alla luce di quanto sopra esposto,

tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile og-

getto di stima, del grado di rifiniture, della zona in cui esso è ubicato, nonché

dei margini di oscillazione delle quotazioni in €/mq relative ad immobili con-

simili a quello in esame, si ritiene congruo fissare il prezzo unitario in

**1.100,00 €/m<sup>2</sup>**.

*Superficie commerciale lorda = 131,00 m<sup>2</sup>*

*Prezzo unitario = 1.100,00 €/m<sup>2</sup>*

*$V = 131,00 \text{ m}^2 \times € 1.100,00 \text{ €/m}^2 = € 144.100,00$*

A tale importo si applicano i seguenti adeguamenti e correzioni:

– detrazione dei costi per la regolarizzazione urbanistica: **€ 2.000,00**;

– detrazione dei costi per la regolarizzazione catastale: **€ 600,00**;

– detrazione dei costi per la redazione dell'APE: **€ 300,00**;

– detrazione delle spese condominiali insolute: **€ 6.175,08**;

e, quindi, complessivamente la detrazione di:

**€ 2.000,00 + € 600,00 + € 300,00 + € 6.175,08 = € 9.075,08**

Per cui si ottiene il seguente valore di mercato dell'intero:

$V_{mi} = € 144.100,00 - € 9.075,08 = € 135.024,92 \cong € 135.000,00$

**(leggasi euro centotrentacinquemila/00)**

Essendo:

*Quota pignorata = 1/2*

si ottiene il seguente valore di mercato della quota pignorata:



$$V_{mq} = 1/2 \times \text{€ } 135.000,00 = \text{€ } 67.500,00$$

A quest'ultimo importo si applica una riduzione del 5% tenuto conto della assenza della garanzia per vizi nella vendita forzata (art. 2922 c.c.) e, più in generale, delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile;

e, quindi, per: **€ 3.375,00.**

Per cui si propone il seguente prezzo a base d'asta della quota pignorata:

$$\text{€ } 67.500,00 - \text{€ } 3.375,00 = \text{€ } 64.125,00 \cong \text{€ } 64.000,00$$

**(leggasi euro sessantaquattromila/00)**

\*\*\*\*\*

## 16. RIEPILOGO

**Piena proprietà per la quota indivisa di ½ di appartamento sito in Palermo, Via Buzzanca n. 32, scala C, piano primo, int. 4; censito al C.F. al fg. 39, p.lla 2436 sub. 14.**

***Superficie commerciale lorda = 131,00 m<sup>2</sup>***

***Valore di mercato dell'intero = € 134.500,00***

***Quota pignorata = 1/2***

***Prezzo a base d'asta della quota pignorata = € 64.000,00***

Palermo, li 16.03.2024

L'Esperto Stimatore

Ing. Massimiliano Gibilaro

