

**TRIBUNALE DI PALERMO**  
**SEZIONE SESTA CIVILE**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

*Giudice Esecuzione: Dott. Fabrizio Minutoli*

***PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE***  
**RIGUARDANTE LA CAUSA PROMOSSA DA**

***CONTRO***

**R.G.Es. 261/2022**

**Palermo, 10 Marzo 2024**

***Il Consulente Tecnico d'Ufficio***  
***Ing. Clara Favata***

## INDICE

I. PREMESSA.	Pag. 1
II. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.	Pag. 1
III. ELENCO DEI DOCUMENTI CONCERNENTE L'IMMOBILE PIGNORATO	Pag. 2
IV. RISPOSTE AI QUESITI.	Pag. 3
1. Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.	Pag. 3
1.1 Diritti reali.	Pag. 3
1.2 Oggetto del pignoramento.	Pag. 3
1.3 Lotto per la vendita.	Pag. 4
2. Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	Pag. 4
2.1. Individuazione e descrizione del lotto.	Pag. 4
2.2 Calcolo della superficie commerciale.	Pag. 7
2.3 Attestato di prestazione energetica.	Pag. 9
3. Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.	Pag. 9
3.1 Ricostruzione della storia catastale.	Pag. 9
3.2 Rispondenza formale dei dati catastali.	Pag. 10
3.3 Descrizione delle eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale.	Pag. 11
4. Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	Pag. 11
5. Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	Pag. 12
6. Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	Pag. 14
6.1 Epoca di realizzazione dell'immobile.	Pag. 14
6.2 Difformità e/o modifiche presenti.	Pag. 14
7. Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.	Pag. 16
8. Specificare i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene.	Pag. 16
9. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.	Pag. 17
10. Verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo.	Pag. 17
11. Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	Pag. 17
12. Procedere alla valutazione del bene.	Pag. 18
12.1 Criterio di Stima.	Pag. 18
12.2 Valore unitario medio e fonti di acquisizione.	Pag. 18
12.3 Adeguamenti e correzioni della stima.	Pag. 20
12.4 Valore di mercato e prezzo a base d'asta.	Pag. 20
13. Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	Pag. 21

## **I. PREMESSA.**

Con Decreto del 08/10/2023, notificato con pec il 09/10/2023, il G.Es. Dott. Fabrizio Minutoli, nominava me sottoscritta Clara Favata, ingegnere, iscritta all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n° 9943 dal 2020 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Palermo al n° 159 dal 2013, esperto stimatore nell'esecuzione immobiliare R.G.ES. n° 261/2022 promossa da \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ per la stima del bene pignorato.

La sottoscritta accettava l'incarico previo giuramento in via telematica, depositandolo nel fascicolo telematico in data 12/10/2023, e successivamente, a seguito dei pagamenti degli acconti liquidati dal G.Es. agli ausiliari, depositava in data 18/01/2023 il *Modulo di Controllo Preliminare* firmato congiuntamente al Custode.

Il bene oggetto della procedura esecutiva, nell'atto di pignoramento notificato il 23/06/2022 e trascritto il 06/07/2022 ai nn. 33352 R.gen. 26390, promossa da Itaca SPV S.r.l. contro \_\_\_\_\_ è descritto come:

*“Appartamento sito in Palermo, via Ammiraglio Luigi Mascherpa n. 21 al piano terra, unico al piano, porta di fronte l'androne, composto da ingresso, saloncino, soggiorno-cucina, due vani ed accessori, confinante con: corte comune da due lati, di cui da un lato con distacco da via Ammiraglio Luigi Mascherpa, androne e proprietà aliena. Riportato al Catasto Fabbricati di Palermo, Foglio 19, p.lla 1182 sub 10(cat. A/, P.T., int.1”.*

## **II. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI SUI LUOGHI.**

Il giorno 06 febbraio dell'anno 2024 alle ore 10.00, mi recavo presso l'immobile pignorato alla presenza del Custode Giudiziario nominato, Avv.to Marco Reina, che aveva preventivamente avvisato \_\_\_\_\_ mediante raccomandata a.r. e che in questa occasione entrava in possesso dell'immobile stesso, sito a Palermo Via Ammiraglio Luigi Mascherpa n. 21 piano terra, come da verbale dallo stesso redatto.

Sui luoghi erano presenti la debitrice esecutata, il quale dichiarava di occupare l'immobile unitamente al proprio nucleo familiare.

Durante il sopralluogo effettuavo il rilievo metrico e fotografico.

Le operazioni peritali si concludevano alle ore 11.00 con rilettura del verbale redatto dall'Avv.to Marco Reina, confermato e sottoscritto da tutti i presenti.

### **III. ELENCO DEI DOCUMENTI CONCERNENTE L'IMMOBILE**

#### **PIGNORATO**

I documenti acquisiti telematicamente e non, presso l'Archivio Notarile di Palermo, l'Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali, il Polo Tecnico del Comune di Palermo, il Dipartimento Regionale dell'Energia - Servizio 1, il Dipartimento dello Sviluppo Rurale e Territoriale Usi Civici, sono:

- a) Visura storica per immobile, Planimetria catastale, Estratto di Mappa;
- b) Licenza Edilizia n. 1792 del 22/11/1960;
- d) Domanda di Sanatoria modello 47/85 R e modelli 47/85 A presentata il 04/12/1985 n. 4737 progressivi n. 0285645504/1 e 0285645504/2;
- e) Certificato di Abitabilità del 08/05/2013 prot. 373371;
- f) Atto di Compravendita del 12/12/2012 Rep. 71861, Raccolta n. 28137;
- g) Certificato di Destinazione urbanistica Particella n. 1182, Foglio di Mappa n. 19;
- h) PEC del Dirigente dell'Ufficio Usi Civici;
- i) Attestazione di prestazione energetica del Dipartimento Regionale dell'Energia.

## IV. RISPOSTE AI QUESITI

### 1. Identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento

#### 1.1 Diritti reali

I diritti reali indicati nell'Atto di pignoramento corrispondono a quelli di titolarità all' eseguita in forza dell'Atto di acquisto del 12/12/2012, a firma del Notaio Dott. Francesco Pizzuto, repertorio n. 71861 raccolta n. 28137 (Cfr. **All. 15**), trascritto in data 14/12/2012 registro generale n. 54424 e registro particolare n. 43346.

#### 1.2 Oggetto del pignoramento

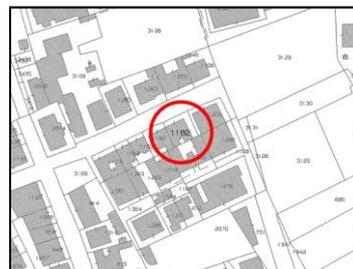
L'immobile oggetto del procedimento è un'abitazione di tipo economico e sita in Palermo, via Ammiraglio Luigi Mascherpa n°21, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al Fg. 19 P.lla 1182 Sub 10 Cat. A/3 ed intestata nella misura di 1/1 a' \_\_\_\_\_ in regime di separazione di beni.



Ai fini dell'esatta individuazione del bene oggetto del pignoramento viene di seguito effettuato un raffronto tra l'Ortofoto reperita mediante portale web *Google Earth* e lo stralcio dell'estratto di Mappa Catastale dal quale si evince l'esatta individuazione dell'immobile (Cfr. **All. 4**).



Ortofoto



Stralcio Mappa catastale

### ***1.3 Lotto per la vendita***

Considerato il bene pignorato, per la vendita si è proceduto alla formazione di un **LOTTO UNICO** costituito da abitazione di tipo economico sito in Palermo, via Ammiraglio Luigi Mascherpa n. 21, interno 1 Piano T, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 19, particella 1182, subalterno 10, categoria A/3, classe 6, vani 7, che prospetta a nord con Via Ammiraglio Luigi Mascherpa, a sud con il fabbricato censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio , part.IIa e ad est confina con corte comune (*Cfr. All. 2 e 3*).

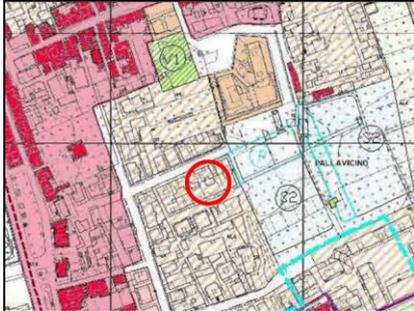
## **2. Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.**

### ***2.1 Individuazione e descrizione del lotto unico.***

L'appartamento per civile abitazione sito in Palermo alla via Ammiraglio Luigi Mascherpa n. 21, interno 1 Piano T, ricade nella Zona Territoriale Suburbana, denominata Pallavicino-S.Filippo/Neri-F.do/Patti-Trapani Pesca, a destinazione residenziale (microzona catastale 17), sorge nel territorio della Piana dei Colli, alle falde del Monte Pellegrino, nella zona nord della città. A Piazza Pallavicino confluiscono diversi assi viari che collegano il quartiere con la frazione di Mondello, con Piazza Leoni (nel quartiere Libertà) e con il Fondo Patti (nell'area Patti-Villaggio Ruffini). Il viale della Resurrezione, che oggi rappresenta un'arteria di grosso transito, rappresenta una via di connessione con il quartiere Resuttana-San Lorenzo. Tale zona è inserita nella VII Circoscrizione, sono presenti la Città dei Ragazzi, il Museo Pitrè, la Palazzina Cinese, il Parco della Favorita, Villa Spina tutti situati su viale Duca degli Abruzzi e in prossimità di Villa Niscemi su Piazza Niscemi.

Dalla Variante Generale al P.R.G. del Comune di Palermo (Approvata con D.Dir. 558 e 124/DRU/02 dell'Assessorato Territorio ed Ambiente della Regione Siciliana - Presa D'atto Delibera 7/2004) nella Tav. 5004, A/4 Zonizzazione e

delimitazione delle Osservazioni accolte, si evince che l'immobile ricade nella *zona B2 - aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale*, con densità pari o inferiore a 4mc/mq (Cfr. **All. 5 e 14**)

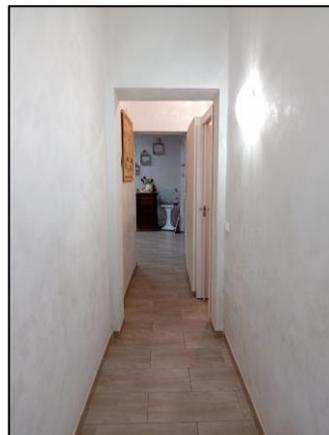
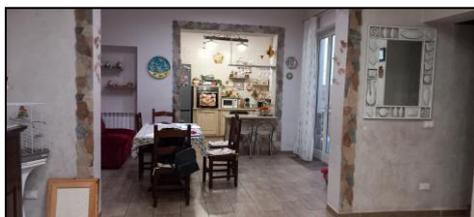


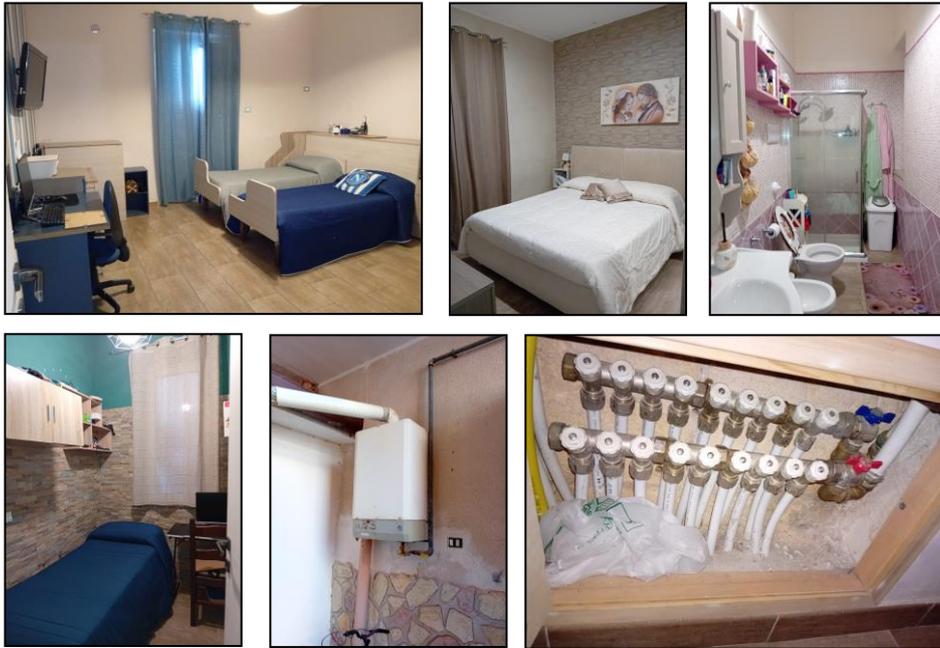
**B2** Aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità pari o inferiore a 4mc/mq.

L'appartamento, che fa parte di un fabbricato - in discreto stato di conservazione e manutenzione - a tre elevazioni fuori terra, realizzato con struttura portante in muratura, copertura piana, solai in latero-cemento e tamponature esterne con rivestimento in intonaco civile, non usufruisce del servizio di ascensore e di portierato.

Esso è composto da ingresso soggiorno, cucina con annessa sala da pranzo, disimpegno, 3 camere, 2 ripostigli, w.c., 2 balconi su via Ammiraglio Luigi Mascherpa e corte esclusiva interna (Cfr. **All. 6 foto da 1 a 22**). La sua superficie utile interna complessiva è pari a circa 155,70 mq mentre l'altezza interna utile media è pari a circa 3,30 m.

L'appartamento si presenta in discreto stato di manutenzione, sia relativamente alle finiture di pavimenti, pareti, soffitti e infissi.





In particolare il bene in esame ha le caratteristiche di seguito specificate.

Infissi interni: le porte interne sono in legno come anche la porta di ingresso.

Infissi esterni in alluminio con vetro camera, non a taglio termico, con persiane in alluminio/legno.

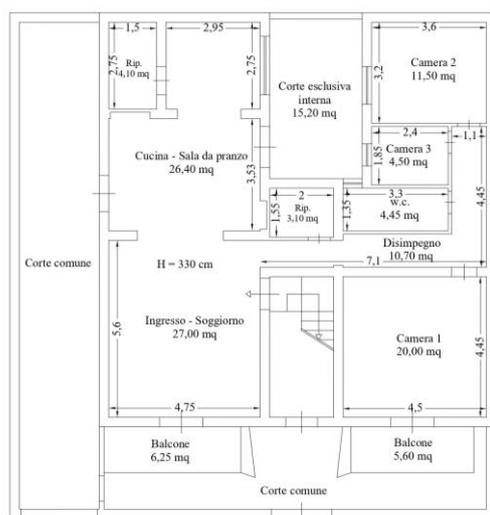
Impianti idrico realizzato con tubazioni sottotraccia per l'erogazione dell'acqua fredda e calda, quest'ultima prodotta da caldaia collocata esternamente.

Impianto di riscaldamento realizzato con piastre radianti anch'esso alimentato dalla caldaia.

Impianto elettrico non adeguato al D.M. 22 gennaio 2008 n. 37.

L'approvvigionamento idrico e l'allontanamento delle acque reflue è garantito dall'allaccio alle reti idriche e fognarie comunali, quest'ultima giusta autorizzazione n. 13 del 24/02/1999.

Lo stato attuale del bene è quello ripreso nell'elaborato fotografico e rappresentato nella planimetria di rilievo, rispettivamente inseriti anche nel fascicolo con gli Allegati (*Cfr. Allegati 6 e 7*).



VIA AMMIRAGLIO LUIGI MASCHERPA

## 2.2 Calcolo superficie commerciale

Al fine di calcolare la superficie commerciale di un immobile, per la determinazione del suo valore venale (prezzo di vendita o quotazione), si utilizzano i criteri definiti nel DPR. 138/1998 e nelle indicazioni OMI.

*“La superficie commerciale è pari alla somma:*

*– della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;*

*– della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:*

*o di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini).”*

Le unità immobiliari sono quasi sempre costituite da vani principali, vani accessori, pertinenze; per cui si rende necessario un criterio di calcolo omogeneo in grado di armonizzare tutte le superfici che entrano nel calcolo.

Nel caso de quo la misurazione dei vani principali, degli accessori diretti, delle pertinenze esclusive è stata determinata secondo quanto indicato nel Manuale Banca dati quotazione OMI e come di seguito specificato.

***“Misurazione***

*Vani principali e accessori diretti.*

*Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne - perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).*

*I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98). In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.*

*Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare*

*– per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno (...).”*

La superficie commerciale al metro quadrato si ottiene sommando:

- la superficie di vani principali e accessori diretti al 100%;
- la superficie dei balconi, di pertinenza esclusiva e comunicanti con i vani principali al 30% (fino a metri quadrati 25);
- Le pertinenze esclusive e comunicanti con i vani principali al 50%.

Il coefficiente di omogeneizzazione, specificato nella tabella seguente, rappresenta la percentuale della superficie che deve essere considerata nel calcolo della superficie commerciale totale.

Vani principali e accessori diretti, pertinenze esclusive, posto auto	Superficie mq	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie commerciale
Vani principali e accessori diretti	144,50	100%	144,50
Balconi	7,75	30%	3,60
Corte esclusiva interna	15,20	50%	7,60

La superficie commerciale dell'immobile è di: **155,70 mq.**

*“Si precisa che dato che l'immobile fa parte di un condominio multipiano non si considerano le superfici relative a:*

*scale, pianerottoli e ballatoi comuni;*

aree di uso comune (coperte e scoperte) rappresentate da terrazzi di copertura, stenditoi, lavatoi, atri di ingresso;

locali tecnici o locali di deposito comuni.

### **2.3 Attestato di Prestazione Energetica**

L'immobile sito in Palermo foglio 19 del Catasto, particella n. 1182 e subalterno 10, è sprovvisto di Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.), come da riscontro mediante PEC prot. n. 5066 del 09/02/2024, inoltrato al Dipartimento Energia della Regione Siciliana (Cfr. **All. 13**).

Pertanto, per le motivazioni esposte nel successivo capitolo 6, l'aggiudicatario del bene dovrà depositare A.P.E. al Dipartimento per mezzo di un tecnico abilitato e con una spesa di circa € 250,00, oltre I.V.A. e oneri di legge, che dovrà essere detratta dal valore di stima dell'immobile.

### **3. Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**

L'immobile pignorato è attualmente identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo come segue (Cfr. **All. 1**):

<i>Foglio</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Zona cens.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Superficie catastale</i>	<i>Rendita</i>
19	1182	10	4	A/3	6	7 vani	Totale: 141 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte:133 m <sup>2</sup>	€ 339,83
<i>Indirizzo</i>			Via Ammiraglio Luigi Mascherpa n. 21 Interno 1 Piano T					
<i>Dati derivanti da</i>			Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie					

#### **3.1 Ricostruzione della storia catastale**

La storia catastale del bene in esame, ricostruita sulla base della visura del Catasto Fabbricati inserita nel fascicolo tra gli allegati (Cfr. **All. 1**), è la seguente:

#### **Situazione dell'unità immobiliare dal 13/12/1999**

<i>Foglio</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Zona cens.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Superficie catastale</i>	<i>Rendita</i>
19	1182 2334	5		F/4				
<i>Indirizzo</i>			Via Mascherpa Ammiraglio Luigi n. 21 Interno 1 Piano T					
<i>Dati derivanti da</i>			VARIAZIONE D'UFFICIO del 13/12/1999 in atti dal 13/12/1999 CLASSAMENTO ART.14 COMMA 13 L.449/97 (n. 153841/1999)					

### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

Foglio	P.lla	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
19	2334 1182	5	4	A/3	6	7 vani		€ 339,83 £ 658.000
<b>Indirizzo</b>			Via Ammiraglio Luigi Mascherpa n. 21 Interno 1 Piano T					
<b>Dati derivanti da</b>			VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario					

### Situazione dell'unità immobiliare dal 19/09/2011

Foglio	P.lla	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
19	1182	10	4	A/3	6	7 vani		€ 339,83
<b>Indirizzo</b>			Via Ammiraglio Luigi Mascherpa n. 21 Interno 1 Piano T					
<b>Dati derivanti da</b>			VARIAZIONE del 19/09/2011 Pratica n. PA0410876 in atti dal 19/09/2011 AMP, VSI, RETT. RIF. ALLA MAPPA, (n. 52558.1/2011)					

### Situazione dell'unità immobiliare dal 19/09/2012

Foglio	P.lla	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
19	1182	10	4	A/3	6	7 vani		€ 339,83
<b>Indirizzo</b>			Via Ammiraglio Luigi Mascherpa n. 21 Interno 1 Piano T					
<b>Dati derivanti da</b>			VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/09/2012 Pratica n. PA0329647 in atti dal 19/09/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 31944.1/2012)					

Come si evince dalla visura storica per immobile al Catasto Terreni, dall'Atto di compravendita del 12/12/2012 del Notaio Dott. Francesco Pizzuto, dalla Licenza Edilizia n. 1792 del 22/11/1960, il fabbricato è stato edificato sulla particella 1182 del foglio 19 (Cfr. **All. 1, 15**).

### 3.2 Rispondenza formale dei dati catastali

I dati catastali attuali fg. 19 p.lla 1182 sub. 10 sono rispondenti a quelli specificati nell'Atto di Pignoramento Immobiliare e relativa Nota di Trascrizione, nonché nell'atto di compravendita del 12/12/2012 rep. 71861 racc. n. 28137 rogato in Palermo dal Notaio Dott. Francesco Pizzuto (Cfr. **All. 15**). Gli stessi dati non hanno subito variazioni richieste dall'esecutato o da terzi o disposte d'ufficio, intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento. Pertanto, le stesse risultanze sono idonee all'esatta individuazione del bene.

### ***3.3 Descrizione delle eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale***

A seguito del sopralluogo effettuato in data 06/02/2024 lo stato attuale dei luoghi non risulta corrispondente all'ultima planimetria catastale in atti dal 19/09/2011 e richiesta il 20/01/2024 (Cfr. **All. 2**).

Le difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale riguardano la chiusura della porta di ingresso nel disimpegno con una nuova apertura sul soggiorno, variazioni di prospetto relativamente agli infissi della cucina e sala da pranzo, spostamento della porta del ripostiglio della cucina e di una nuova apertura nel muro portante dell'attuale soggiorno (Cfr. **All. 8**).

Nel fare salvo a quanto riferito, nel successivo capitolo 6, in merito alle difformità riscontrate, sarà necessario aggiornare la planimetria catastale mediante procedura DOCFA, dando apposito incarico ad un professionista abilitato che dovrà depositare la stessa all'Agenzia delle Entrate.

Il costo presunto per il suddetto aggiornamento, che dovrà essere detratto dal valore di stima dell'immobile, ammonta complessivamente a € 500,00 incluso il tributo catastale, oltre I.V.A. e gli altri oneri di legge.

## **4. Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto**

### ***LOTTO UNICO***

Piena ed intera proprietà di un **appartamento di tipo economico sito in Palermo, via Ammiraglio Luigi Mascherpa n. 21, piano terra, interno 1**; composto ingresso soggiorno, cucina con annessa sala da pranzo, disimpegno, 3 camere, 2 ripostigli, w.c., 2 balconi e corte esclusiva interna che confina a nord con Via Ammiraglio Luigi Mascherpa, a sud con il fabbricato censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio , part.lla e ad est confina con corte comune; è riportato nel C. F. del Comune di Palermo al **foglio 19, particella 1182, subalterno**

**10**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria ultima in atti al Catasto a causa della chiusura della porta di ingresso nel disimpegno con una nuova apertura sul soggiorno, variazioni di prospetto relativamente agli infissi della cucina e sala da pranzo, spostamento della porta del ripostiglio della cucina e di una nuova apertura nel muro portante dell'attuale soggiorno **PREZZO BASE euro 128.559,00**  
**FINALE CON DETRAZIONE.**

**5. Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato**

In relazione al bene pignorato dagli atti di Causa si evince che l'Atto di Pignoramento immobiliare è stato trascritto in data 06/07/2022 ai nn. 33352 R. gen. 26390 R. part. a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Dal certificato notarile depositato in atti e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento, sono stati riscontrati i seguenti passaggi:

- l'immobile in oggetto è pervenuto alla \_\_\_\_\_ in piena proprietà in regime di separazione di beni giusto atto di compravendita del 12/12/2012 numero di repertorio 71861/28137 in Notaio Pizzuto Francesco trascritto il 14/12/2012 ai nn. 54424/43346 da potere di \_\_\_\_\_

- l'immobile in oggetto già part. 1182/5 e 2334 graffate a loro volta ex part. 1182/1 e 2334 graffate era pervenuto ai signori

in ragione di un sesto ciascuno in proprietà in parte per successione ex lege in morte di

e deceduto in denuncia di successione n. 33 volume 2849 trascritta il 22 maggio 1981 ai nn. 19688/16149 e per la restante parte per successione legittima in morte di

dichiarazione di successione n. 1432 volume 9990 del 15 aprile 2011 trascritta il 9 novembre 2011 ai nn. 53581/39096. Risulta trascritta in data 14 dicembre 2012 ai nn. 54422/43344 accettazione tacita di eredità in morte di in dipendenza dell'atto in Notaio Pizzuto Francesco del 12 dicembre 2012 di cui sopra e risulta trascritta in data 14 dicembre 2012 ai nn. 54423/43345 in morte di in dipendenza dell'atto in Notaio Pizzuto Francesco del 12 dicembre 2012.

- la quota di 1/6 dell'immobile in oggetto era pervenuta per successione ex lege in morte di

denuncia di successione n. 33 volume 2849 trascritta il 22 maggio 1981 ai nn. 19688/16149.

- A il terreno su cui sorge il fabbricato del quale fa parte l'immobile in oggetto era pervenuto per atto di vendita Notaio Mirto Enrico del 25/09/1958 rep. 14548 trascritto il 15/10/1958 ai nn. 26512/23145 da potere di

- Risulta trascritta in data 22 ottobre 2012 ai nn. 45561/36258 Perizia Asseverativa ex art. 17 L.R. 14/04/03 del 08/10/2012 Numero di Repertorio 710703/2012 emesso da contro ed a favore

## **6. Verificare la regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico**

### ***6.1 Epoca di realizzazione dell'immobile***

Dalla documentazione acquisita presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Palermo il fabbricato nel quale si trova l'immobile de quo è stato costruito con Licenza Edilizia n. 1792 del 22/11/1960 (Cfr. **All. 9**). Successivamente per il completamento interno dell'unità immobiliare di piano terra ed un ampliamento sono state presentate Istanze di Condono Edilizio L. 47/85 prot. n. 4737 del 04/12/1985 (progressivo 1 per mq 96,00 ultimati nel 1963 e progressivo 2 per mq 10,50 ultimati nel 1983 a nome di ..... L'istanza di Condono Edilizio è stata definita giusta Perizia Giurata presso il Tribunale di Palermo, redatta da tecnico abilitato in data 07/12/2011 (Cron. 6841) (Cfr. **All. 10**).

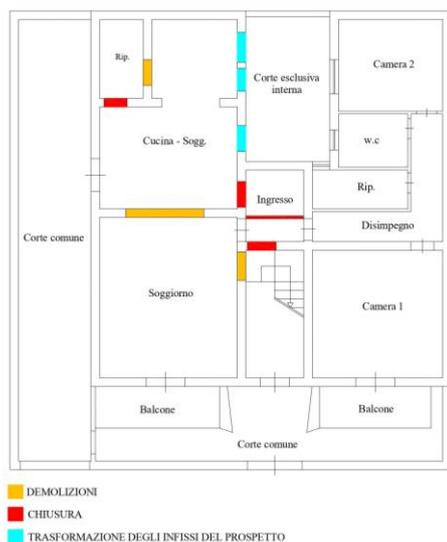
In data 08/05/2013 il Comune di Palermo, Area Gestione del Territorio Settore Edilizia Privata, rilasciava il Certificato di Abitabilità dichiarando Abitabile "**piano terra e primo** (...), *rispettivamente sub 10 e 11, (...)*:"

- **Piano terra** composto da quattro stanze, cucina, w.c., due ripostigli, *disimpegno ed ingresso (...)*" (Cfr. **All. 11**).

### ***6.2 Difformità e/o modifiche presenti***

Dal raffronto tra lo stato attuale dei luoghi da stimare, rilevato durante il sopralluogo del 06/02/2024, e quello desunto dalla planimetria catastale redatta in data

19/09/2011 (Cfr. **All. 2**), si evince, come evidenziato nella planimetria (Cfr. **All. 8**), che vi sono difformità e/o modifiche sanabili in assenza di titoli autorizzativi.



Le difformità e/o modifiche sanabili in assenza di titoli autorizzativi possono essere regolarizzati con la presentazione, presso gli uffici competenti, del **P.D.C.S.** (Permesso di Costruire in sanatoria). Tale pratica prevede il pagamento dei diritti di istruttoria pari a € **800,00** e il **20% sul Computo metrico estimativo** per le opere di trasformazione, per un importo pari a € **2.834,94** (Cfr. **All. 16**); oltre alla pratica al Genio Civile per le aperture nel prospetto e spostamenti di vani porta sulla muratura portante.

### **Richiesta di segnalazione di certificato di agibilità (SCA)**

Successivamente alla presentazione del **P.D.C.S.** e pratica al Genio Civile è opportuno presentare richiesta di Segnalazione di Certificato di Agibilità (SCA), utile alla corretta definizione della pratica, da cui si avranno le seguenti spese:

- Diritti di istruttoria	€ 150,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 150,00</b>

Si precisa che per la presentazione dell'istanza del P.D.C.S., SCA e Genio Civile presso i pubblici uffici, si dovrà dare incarico ad un tecnico abilitato alla presentazione telematica, il costo presunto, che dovrà essere detratto dal valore di stima dell'immobile, ammonta complessivamente a € **5.000,00**, oltre I.V.A. e gli altri oneri di legge.

Alla luce di quanto sopra esposto si riassumono qui di seguito le spese che si dovranno affrontare per regolarizzare gli abusi, che verranno detratti dal valore di stima dell'immobile:

- P.D.C.S.	€ 800,00
- 20% Computo metrico	€ 2.834,94
- Spese tecniche	€ 5.000,00
- Presentazione di SCA	€ 150,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 8.784,94</b>

#### **7. Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile**

L'unità immobiliare è occupata dalla \_\_\_\_\_, debitrice esecutata, insieme al proprio nucleo familiare.

#### **8. Specificare i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene**

Sulla base del Certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri immobiliari inserito nel fascicolo e redatto dal Notaio Dott.ssa Giulia Barbagallo, sull'immobile relativo alla presente procedura espropriativa gravano:

**Iscrizione nn. 54433/4962 del 14/12/2012** - Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario del 12/12/2012 Numero di repertorio 71862/28138 in Notaio Pizzuto Francesco a favore di \_\_\_\_\_  
contro \_\_\_\_\_

capitale euro 183.992,01

Montante ipotecario euro 275.990 durata 30 anni.

**Trascrizione nn. 33352/26390 del 06/07/2022** – Verbale di pignoramento del 23/06/2022 Numero di repertorio 3734 notificato da Ufficiale Giudiziario Corte Appello Palermo, a favore di

contro

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

#### **9. Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale**

Dal certificato di destinazione urbanistica si evince che l'immobile non ricade su suolo demaniale (Cfr. **All. 14**).

#### **10. Verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo**

Come da riscontro del Dirigente del Dipartimento Demanio Civico della Regione Sicilia, a seguito di istanza inoltrata via pec il 02/02/2024 l'immobile sito a Palermo, via Ammiraglio Luigi Mascherpa n. 21 piano T, “*non ricade in area gravata da usi civici*” (Cfr. **All. 12**).

#### **11. Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.**

Durante il sopralluogo e su esplicita richiesta dell'Avv.to Marco Reina, la sig.ra ha riferito che “*le quote condominiali sono in regola*” e che “*l'importo delle spese comuni ammonta a circa € 80,00 mensile*”, così come specificato nella Relazione dell'Avvocato.

## **12. Procedere alla valutazione del bene**

### **12.1 Criterio di stima**

Per la stima del bene pignorato è stato utilizzato il *metodo del confronto di mercato* (sintetico-comparativo), che consente di determinare il più probabile valore dell'immobile sulla base di prezzi noti riferiti a beni simili a quello da stimare per caratteristiche estrinseche ed intrinseche (zona, ubicazione, destinazione d'uso, consistenza, caratteristiche costruttive, stato di conservazione e manutenzione, etc...). Il parametro tecnico assunto per la stima è il metro quadrato riferito, secondo l'uso locale, alla superficie commerciale calcolata con le modalità già indicate al quesito 2. In dettaglio, il probabile valore di mercato dell'unità immobiliare è stato determinato applicando la seguente formula:

$$V_v = V_{u.m.} \times K_i \times S_c$$

dove:

**V<sub>u.m.</sub>** è il valore medio unitario (€/mq) riferito ai beni simili a quello da stimare;

**K<sub>i</sub>** è il coefficiente di differenziazione globale, ovvero un numero moltiplicatore attraverso cui sono pesate numericamente le specifiche caratteristiche del bene che lo discostano da quelle normali e ordinarie della stessa zona;

**S<sub>c</sub>** è la superficie commerciale del bene pignorato (mq).

Successivamente, al valore stimato sono stati detratti i costi presunti di seguito indicati.

### **12.2 Valore unitario medio e fonti di acquisizione**

Per la stima dell'immobile oggetto di esecuzione la sottoscritta ha condotto indagini di mercato volte a individuare le quotazioni riferibili a beni simili a quello da stimare. Tale indagine è stata condotta per mezzo delle seguenti fonti:

- quotazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) reperite presso l'Agenzia delle Entrate. Le quotazioni immobiliari, hanno cadenza semestrale e

individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo e massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato in riferimento alla tipologia immobiliare e stato di conservazione. È possibile consultare le quotazioni in base a semestre, Provincia, Comune, zona OMI e destinazione d'uso;

- quotazioni pubblicate nel portale “*www.borsinoimmobiliare.it*” che fornisce un valore di mercato per ogni tipologia di proprietà ed hanno un intervallo di mercato minimo e massimo per unità di superficie, riferiti ad abitazioni ubicate nella stessa zona.

Per il caso in esame, le più recenti quotazioni riferite ad immobili la cui tipologia prevalente è abitazione a destinazione residenziale di tipo economico per OMI e stabili di fascia media per Borsino Immobiliare, del tutto simili quello da stimare e ubicati nella zona in cui si trova il bene pignorato cioè quella Territoriale Omogenea E14 (microzona catastale 17) Suburbana di Palermo destinazione Residenziale, sono le seguenti (Cfr. **All. 17**):

Fonte	Zona	Periodo di riferimento	Quotazioni in €/mq.		
			Min.	Medio	Max.
OMI	Abitazione di tipo economico	Semestre I Anno 2023	800,00	1.000,00	1.200,00
Borsino immobiliare	Abitazione di tipo economico	Semestre I Anno 2023	1.019,00	1.272,00	1.524,00
<b>Valore medio al mq. (€ 1.000,00 + € 1.272,00)/2 =</b>					<b>€1.136,00</b>

Considerata la tipologia di immobile e le condizioni in cui esso si trova, per la stima dello stesso si ritiene congruo assumere il **valore medio in €/mq. pari a: 1.136,00**, cui devono essere applicati i coefficienti di differenziazione indicati al paragrafo 12.4.

Il **coefficiente di differenziazione globale**, ottenuto moltiplicando ogni singolo coefficiente è **0,819**.

### **12.3 Adeguamenti e correzioni della stima**

Al valore di stima dell'immobile saranno detratti i seguenti costi presunti già indicati nei paragrafi precedenti:

- redazione dell'A.P.E. e del relativo deposito presso il Dipartimento Energia della Regione Siciliana con una spesa di circa € **250,00**;
- presentazione di DOCFA, per le difformità relative alla modifica della sagoma interna ed esterna, per un costo di € **500,00** incluso il tributo catastale, oltre I.V.A. e gli altri oneri di legge;
- per la presentazione P.D.C.S., S.C.A. e Spese tecniche il costo ammonta a € **8.784,94**;

### **12.4 Valore di mercato e prezzo a base d'asta**

Sulla base di quanto sopra esposto, il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare pignorata ammonta a € 135.325,85 ed è stato determinato con le seguenti modalità:

Valore unitario medio di mercato ( $V_{u.m.}$ )	€/mq. <b>1.136,00</b>
Coefficienti di differenziazione:	
<i>Stato di manutenzione (medio): 1,00</i>	
<i>Esposizione e vista: 0,91</i>	
<i>Luminosità: 0,90</i>	
<i>Riscaldamento autonomo: 1,00</i>	
Coefficienti di differenziazione globale:	
$(K_i = 1,00 \times 0,91 \times 0,90 \times 1,00) =$	0,819
Valore unitario medio dell'immobile:	
$(V_{u.m.} \times K_i) = \text{€/mq } 1.136,00 \times 0,819 =$	€/mq. 930,38
Superficie commerciale ( $S_c$ ):	mq. 155,70
<b>Probabile valore di mercato dell'appartamento</b>	
$V_v = V_{u.m.} \times K_i \times S_c = \text{€/mq } 930,38 \times \text{mq } 155,70$	<b>€ 144.860,79</b>
Totale delle detrazioni:	- € 9.534,94
<hr/>	
<b>Probabile valore di mercato attuale:</b>	<b>€ 135.325,85</b>

In osservanza a quanto precisato nel Decreto di nomina dell'esperto, per il bene in esame si propone il prezzo a base d'asta pari a una cifra tonda di € **128.559,00**, che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata dell'immobile. Lo stesso importo è stato ottenuto per arrotondamento del prezzo ottenuto a seguito dell'applicazione, al predetto valore di mercato, della riduzione nella misura del 5%.

**Prezzo a base d'asta:** € 135.325,85 - € 6.766,29 = € **128.559,00**

### **13. Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota**

Per l'immobile non vi sono quote indivise da valutare.

A tal punto la sottoscritta ritiene di aver assolto all'incarico assegnatogli e rassegna la presente relazione composta da 21 pagine (esclusa la copertina), n° 18 allegati e n° 22 fotografie.

Palermo, 10 marzo 2024

*Il Consulente Tecnico d'Ufficio*  
*Ing. Clara Favata*

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Palermo**

Dichiarazione protocollo n. PA0410876 del 19/09/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Palermo

Via Ammiraglio Luigi Mascherpa

civ. 21

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 19  
Particella: 1182  
Subalterno: 10

Compilata da:

Iscritto all'albo:  
Geometri

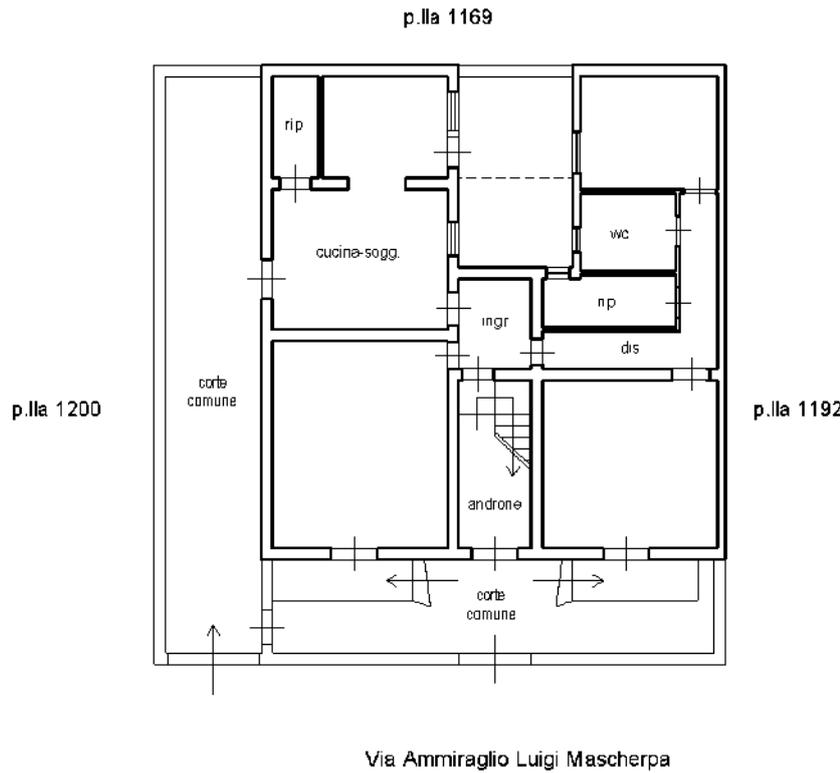
Prov. Palermo

N. 4050

Scheda n. 1      Scala 1:200

**PIANTA PIANO TERRA**

Int. 1    H= ml 3.10



ORIENTAMENTO



Ultima planimetria in atti

Data: 20/01/2024 - n. T33815 - Richiedente:

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/01/2024 - Comune di PALERMO(G273) - < Foglio 19 - Particella 1182 - Subalterno 10 >  
VIA AMMIRAGLIO LUIGI MASCHERPA n. 21 Interno 1 Piano T



Foto n. 1



Foto n. 2



Foto n. 3



Foto n. 4



Foto n. 5

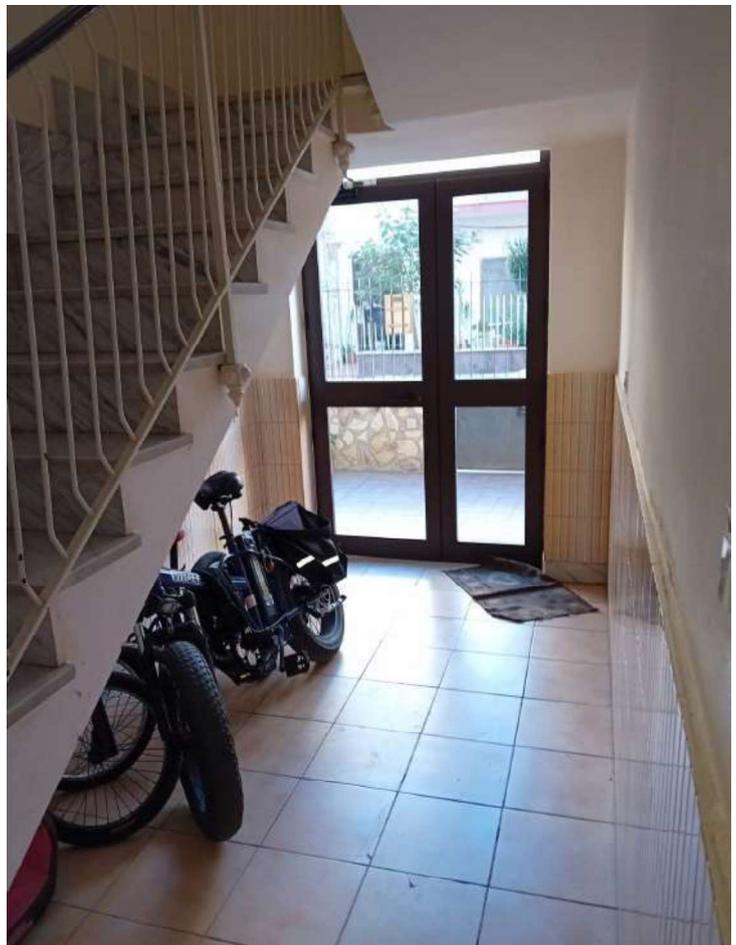


Foto n. 6



Foto n. 7



Foto n. 8



Foto n. 9



Foto n. 10



Foto n. 11



Foto n. 12



Foto n. 13



Foto n. 14



Foto n. 15



Foto n. 16



Foto n. 17



Foto n. 18

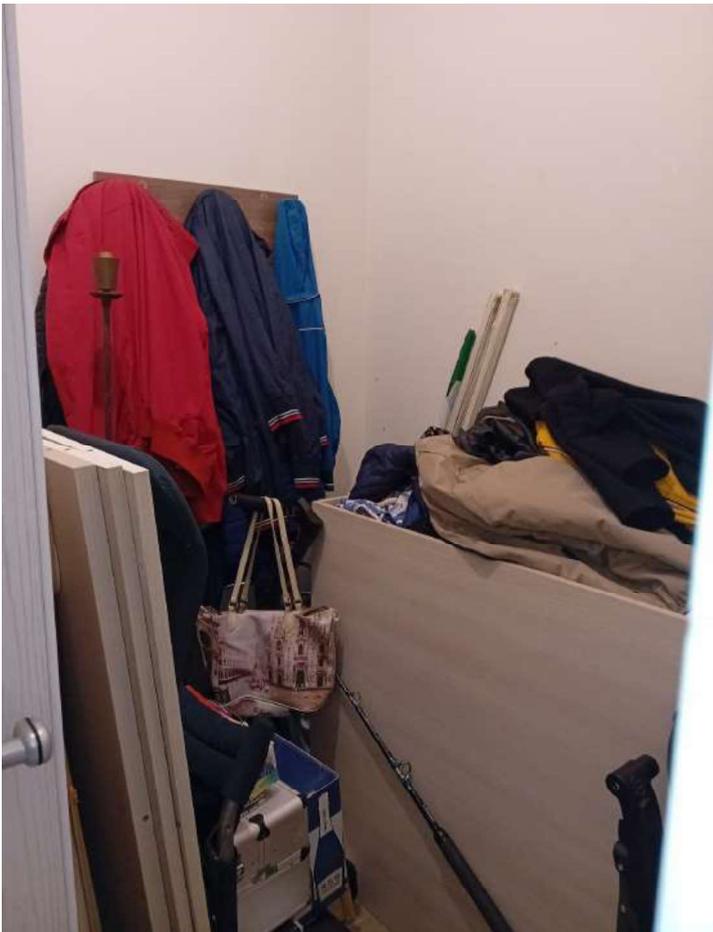


Foto n. 19



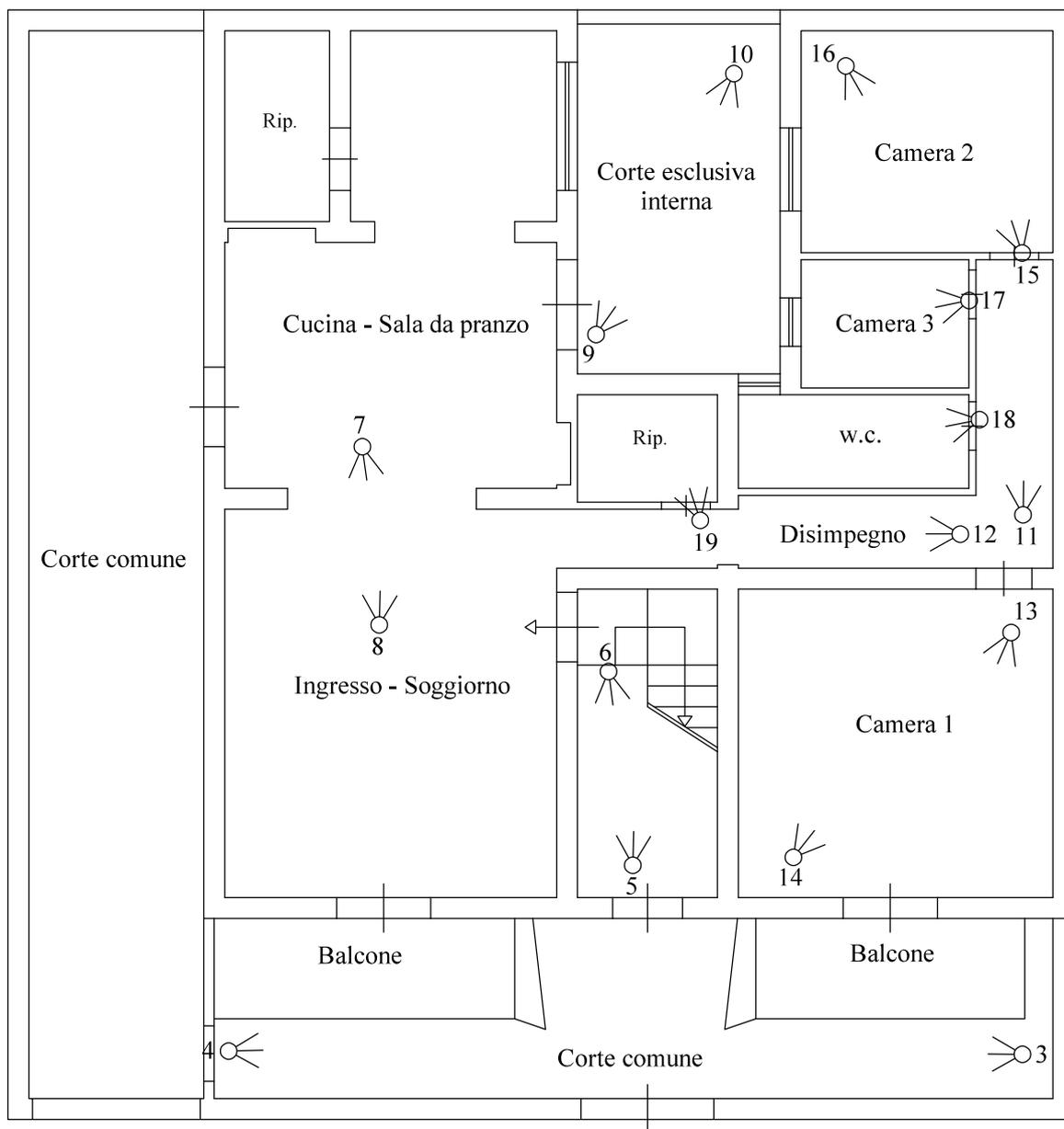
Foto n. 20



Foto n. 21



Foto n. 22

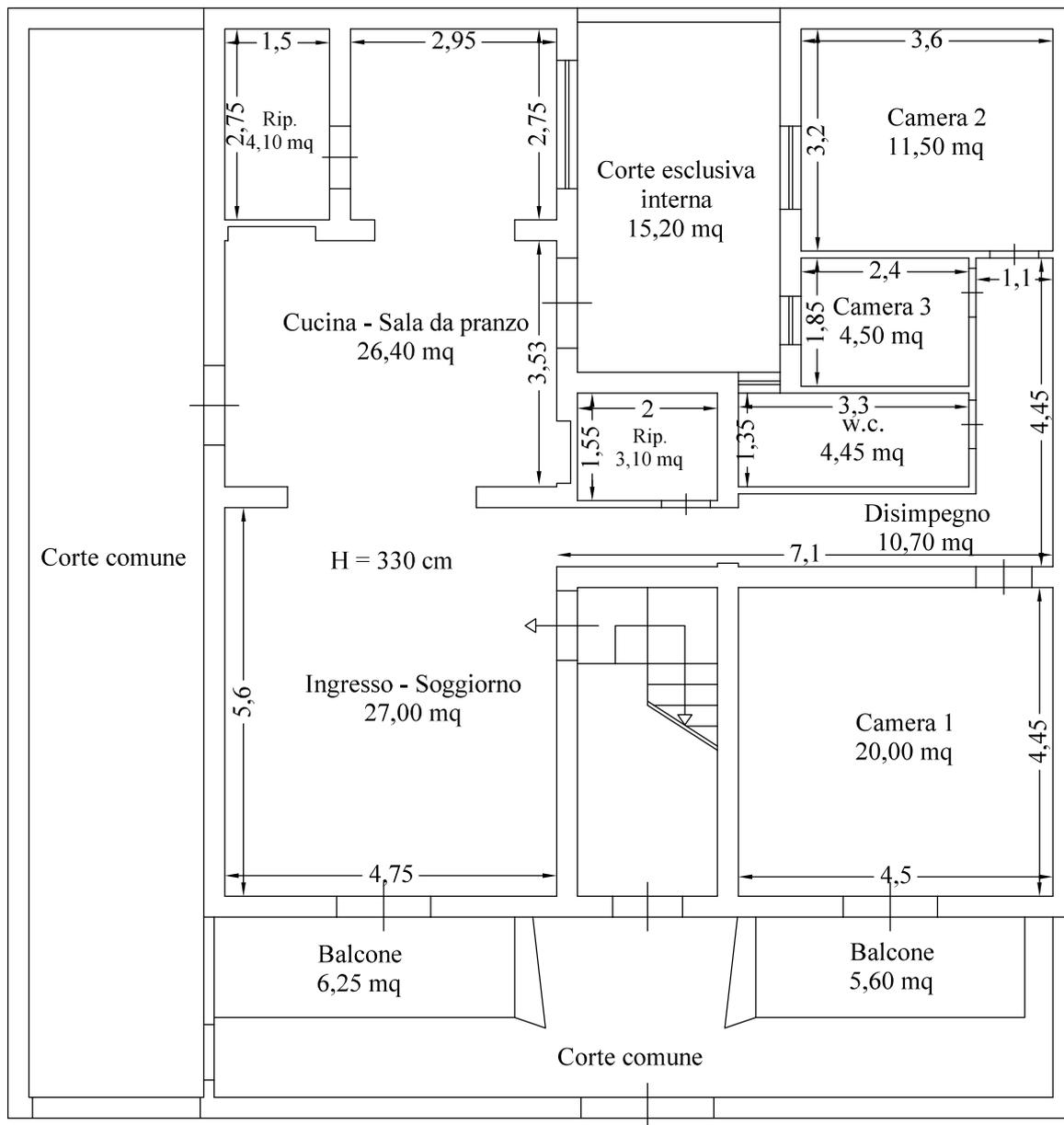


VIA AMMIRAGLIO LUIGI MASCHERPA

1-2

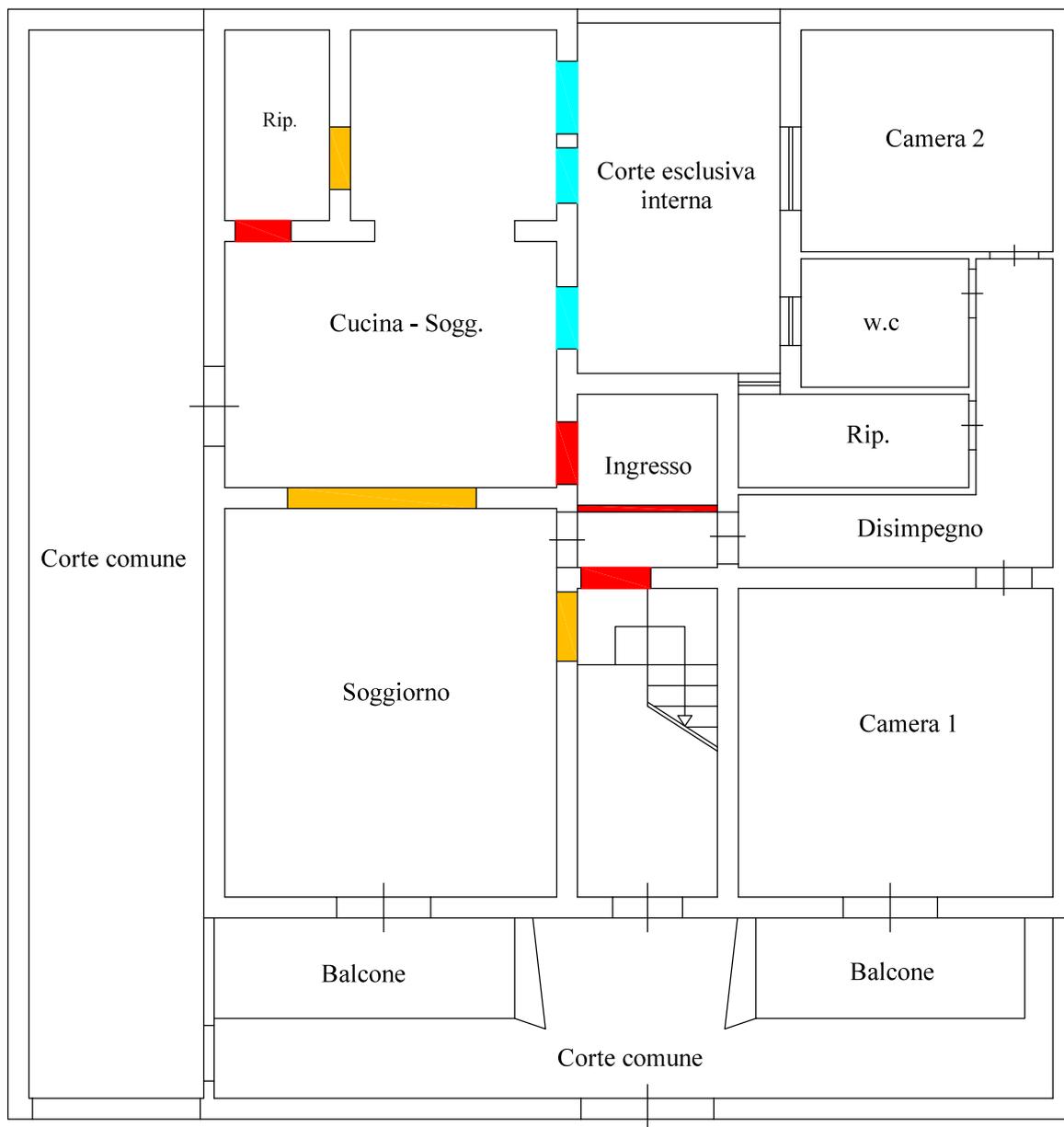


Planimetria con indicazione dei punti di scatto fotografici - Scala 1:100



VIA AMMIRAGLIO LUIGI MASCHERPA





 DEMOLIZIONI

 CHIUSURA

 TRASFORMAZIONE DEGLI INFISSI DEL PROSPETTO

