

TRIBUNALE DI PALERMO
VI SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E.: Dott.ssa Valentina Imperiale

R.G.E. n. 394/2021

contro

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 29.11.2023

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

IMMOBILE A - Piena proprietà di **Appartamento per civile abitazione** con difformità distributive interne da regolarizzare, sito a Palermo nella via Inserra n.5, piano 2°, scala A, interno 9, censito al **fg. 28, p.lla 271 sub 27**, z.c. 2, categ. A/3, cl. 6, cons. vani 6, sup. cat. tot. 131 mq, sup. cat. tot. escluse aree scoperte 126 mq, rendita € 340,86 del N.C.E.U. del Comune di Palermo; composto da: ingresso, soggiorno, corridoio, cucina, tre camere da letto, servizio igienico con vasca, servizio igienico con doccia, ripostiglio, oltre balcone parzialmente chiuso a veranda (da ridurre in pristino) e uso del posto auto esterno contrassegnato con il n.1 ubicato nell'area condominiale destinata a parcheggio con ingresso dal civ. 3 di via Inserra; confinante ad est con appartamento complanare di proprietà di terzi (int. 8) ed area condominiale a parcheggio, a sud con pianerottolo/vano scala e a ovest con area libera sovrastante giardino di proprietà aliena (P.T.).

IMMOBILE B - Piena proprietà di **Cantina** sita a Palermo nella via Inserra n. 5, piano S1, interno 3, censito al fg. 28, p.lla 271 sub 32, z.c. 2, catg. C/2, cl. 7, cons. mq. 13, sup. cat. 14 mq., rendita € 19,47 del N.C.E.U. del Comune di Palermo; confinante con terrapieno, corridoio di disimpegno e cantina di altra proprietà (int. 4 – sub 33).



Esperto stimatore: Arch. Pietro Riolo



PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Pietro Riolo iscritto al n. 4829 dell'Albo degli Architetti della provincia di Palermo - nominato Esperto stimatore con decreto del 10/10/2023 nell'ambito del procedimento di esecuzione immobiliare R.G.E. n. 394/2021 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 impegnava 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 procedente e depositato in data 05/12/2022, 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 degli esecutati al momento dell'acquisto del bene pignorato attraverso l'estratto per riassunto degli atti di matrimonio acquisito in data 28/11/2022;
- eseguiti gli accertamenti tecnico-catastali presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Palermo - Settore Territorio ed acquisita la relativa documentazione;
- effettuato in data 27/01/2023 l'accesso agli immobili pignorati alla presenza degli esecutati;
- eseguito il rilievo metrico e fotografico degli immobili e verificatane la rispondenza con i dati identificativi e le planimetrie catastali acquisite;



- eseguiti gli accertamenti sulla regolarità urbanistico-edilizia dei beni pignorato presso lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Palermo, giusta istanza di accesso agli atti prot. AREG/0631743/2023 del 03/05/2023 e l'ufficio Condono Edilizio del Comune di Palermo giusta istanza di accesso agli atti prot. AREG/0631683/2023 del 03/05/2023 ed acquisita copia della documentazione edilizia reperita agli archivi dei suddetti Uffici;
- verificata la destinazione urbanistica della particella che identifica il fabbricato entro cui ricadono gli immobili pignorati, attraverso la consultazione delle tavole del PRG vigente;
- verificato l'attuale stato di possesso e la titolarità degli immobili in capo agli esecutati attraverso l'esame della relazione notarile in atti e l'acquisizione del titolo di provenienza;
- acquisite le informazioni in ordine alla gestione condominiale degli immobili da parte dell'Amministratore pro-tempore del Condominio;
- eseguita in data 23/10/2023 ispezione ipotecaria sugli immobili 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 "A" del 14/04/1980 (ultima in atti)

B.2 - Visura storica Immobile "A" fg. 28 p.lla 271 sub 27 N.C.E.U.

B.3 - Planimetria catastale Immobile "B" del 14/04/1980 (ultima in atti)

B.4 - Visura storica Immobile "B" fg. 28 p.lla 271 sub 32 N.C.E.U.

B.5 - Estratto foglio di mappa fg. 28

B.6 - Visura storica N.C.T. fg. 28 p.lla 275

Allegato C. Elaborati grafici

C.1 - Stato di fatto - Immobile A

C.2 - Stato di fatto - Immobile B

C.3 - Grafico comparativo stato di fatto - planimetria catastale – Immobili A e B

C.4 - Sovrapposizione foto satellitare - mappa catastale

Allegato D. Documentazione urbanistico-edilizia

D.1 – Concessione edilizia n.1171 del 27.06.1978

D.2 - Concessione edilizia n.2117 del 23.07.1979 per Variante

D.3 - Pratica abitabilità prot. n.3920 del 03.04.1980



D.4 – Grafici progetto di variante (Concessione n. 2117 del 23/07/1979)

- Allegato E. Titolo di proprietà dell'immobile**
Allegato F. Ispezione ipotecaria sugli immobili del 23/10/2023
Allegato G. Documentazione gestione condominiale dell'immobile
Allegato H. 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 10/10/2022.

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 28/09/2021 e dalla relativa nota di trascrizione del 11/11/2021 ai nn. 52306/40803, è il diritto di piena proprietà (in ragione di ½ ciascuno tra i coniugi debitori in regime di comunione legale dei beni) dei seguenti immobili:

A - "Appartamento per civile abitazione sito a Palermo, via Inserra n. 5, piano 2°, scala "A", composto da sei vani catastali. In catasto al foglio 28 particella 271 subalterno 27, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 6, consistenza vani 6, R.C. € 340,86";

B - "Immobile destinato a cantina/magazzino sito a Palermo, via Inserra n. 5, piano cantinato, estesa mq 13, interno 3. In catasto al foglio 28 particella 271 subalterno 32, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 7, consistenza mq 13, R.C. € 19,47".

Dalle verifiche catastali condotte presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Palermo – Settore Territorio e dall'esame della documentazione acquisita, con specifico riferimento alle visure storiche, si ricava che i beni sono effettivamente identificati al foglio 28 con la p.lla 271 subb. 27 e 32 del Catasto Fabbricati del Comune di Palermo in testa agli esecutati ciascuno per la rispettiva quota di proprietà (1/2 _____ e 1/2 _____ in regime di comunione legale dei beni.

Pertanto i dati catastali identificativi degli immobili (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 dei beni** (cfr. **All. B**).

Inoltre, avendo accertato che la piena proprietà degli immobili è pervenuta a _____
_____ per le quote di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni, giusta atto di compravendita del 29/09/2008 Notaio Lunetta rep n. 16856 (cfr. **All. E**) e che – come verificato dall'estratto per riassunto atti di matrimonio acquisito in data 28/11/2022 – alla data dell'acquisto gli esecutati si trovavano effettivamente in regime patrimoniale di comunione legale dei



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

Ai fini della completa individuazione dei beni si è provveduto, infine, ad acquisire lo stralcio del foglio di mappa 28 del Comune di Palermo in cui ricade il mappale 275 che identifica al Catasto Terreni il fabbricato entro cui ricadono le unità immobiliari oggetto di pignoramento e ad effettuarne 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 delle unità immobiliari pignorate, 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

IMMOBILE A - Piena proprietà di **Appartamento per civile abitazione** con difformità distributive interne da regolarizzare, sito a Palermo nella via Inserra n.5, piano 2°, scala A, interno 9, censito al fg. **28, p.lla 271 sub 27**, z.c. 2, categ. A/3, cl. 6, cons. vani 6, sup. cat. tot. 131 mq, sup. cat. tot. escluse aree scoperte 126 mq, rendita € 340,86 del N.C.E.U. del Comune di Palermo; composto da: ingresso, soggiorno, corridoio, cucina, tre camere da letto, servizio igienico con vasca, servizio igienico con doccia, ripostiglio, oltre balcone parzialmente chiuso a veranda (da ridurre in pristino) e uso del posto auto esterno contrassegnato con il n.1 ubicato nell'area condominiale destinata a parcheggio con ingresso dal civ. 3 di via Inserra; confinante ad est con appartamento complanare di proprietà di terzi (int. 8) ed area condominiale a parcheggio, a sud con pianerottolo/vano scala e a ovest con area libera sovrastante giardino di proprietà aliena (P.T.).

IMMOBILE B - Piena proprietà di **Cantina** sita a Palermo nella via Inserra n. 5, piano S1, interno 3, censito al fg. 28, p.lla 271 sub 32, z.c. 2, catg. C/2, cl. 7, cons. mq. 13, sup. cat. 14 mq., rendita € 19,47 del N.C.E.U. del Comune di Palermo; confinante con terrapieno, corridoio di disimpegno e cantina di altra proprietà (int. 4 – sub 33).



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

Gli immobili costituenti il lotto sono un appartamento per civile abitazione (Immobile A) la relativa cantina pertinenziale ubicata al piano seminterrato dell'edificio (Immobile B), facenti parte del fabbricato condominiale sito a Palermo con ingresso al civico n. 5 della via Inserra 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.

Il fabbricato, edificato tra il 1978 ed il 1980, occupa parte dell'isolato compreso tra la via Inserra e la via Pietro Perricone; è realizzato con struttura intelaiata in c.a. su 3 elevazioni fuori terra (piano terra rialzato, 1° e 2° piano) oltre piano cantinato e area condominiale destinata a parcheggio. L'edificio non è munito di ascensore né di servizio di portierato.



Prospetto dell'edificio su via Inserra



Prospetto interno su via Inserra



Prospetto dell'edificio su via Inserra

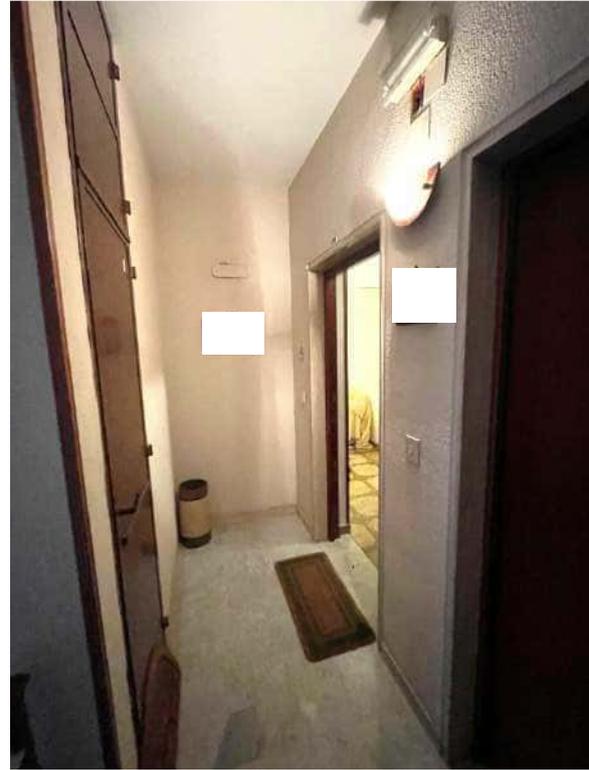


Ingresso dell'edificio su via Inserra



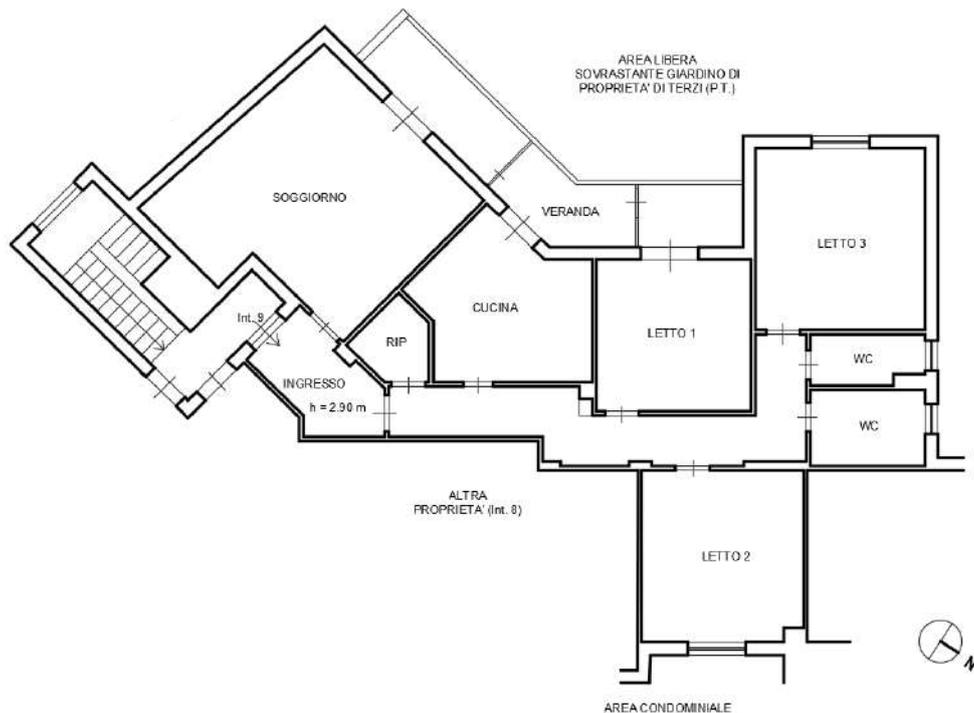


Vano scala condominiale



Pianerottolo Ingresso Immobile

L'ingresso al piano terra avviene attraverso un cancello pedonale sulla via Inserra (civ. 5) che immette nel vano scala condominiale (scala A). È presente, altresì, un secondo ingresso carrabile dal civ. 3 che dà accesso all'area condominiale destinata a parcheggio con posti auto assegnati in uso ai condomini. L'appartamento (IMMOBILE A) è ubicato al 2° piano (interno 9) della scala "A"; confina ad est con appartamento complanare di proprietà di terzi (int. 8) ed il suddetto spazio condominiale (P.T.), a sud con vano scala e a ovest con area libera sovrastante il giardino di piano terra di proprietà aliena.



Allegato C.1 – Immobile A - Stato di fatto



L'appartamento si estende per una superficie coperta lorda di 136 mq in c.t., per una superficie interna netta utile di ca. 120 mq ed è composto da 4 vani principali oltre servizi, accessori e pertinenze esterne così distribuiti (*cf. All. C.1*): ingresso su disimpegno, soggiorno, cucina, ripostiglio e due stanze da letto con affacci sul fronte ovest; una terza camera da letto prospiciente sull'area condominiale ad est, due servizi igienici di cui uno munito di vasca e uno di doccia.



Ingresso



Corridoio disimpegno





Soggiorno



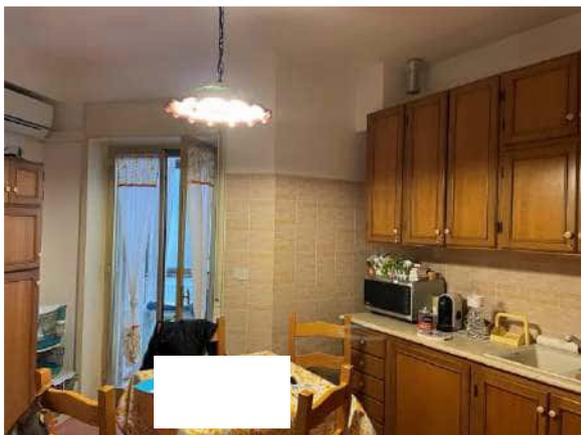
Camera da letto 1



Camera da letto 2

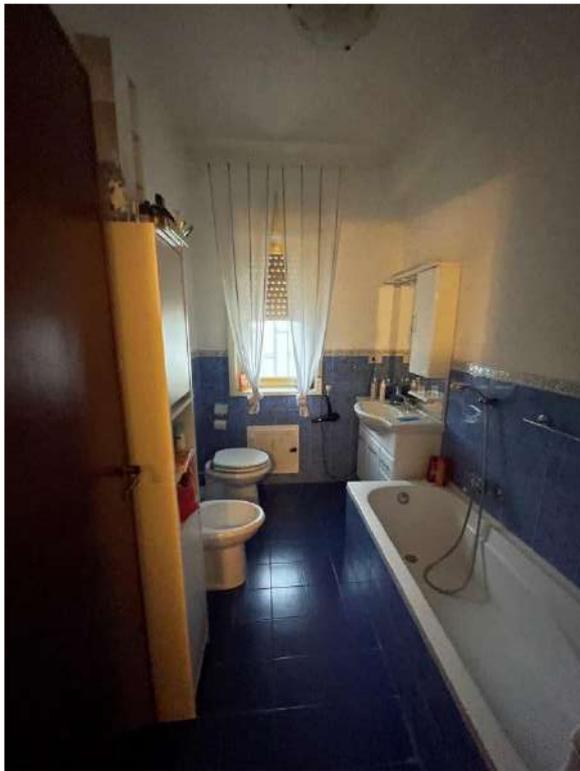


Camera da letto 3



Cucina





Wc/vasca



Wc/doccia

Costituisce pertinenza esterna dell'appartamento un balcone, con accesso diretto dal soggiorno e da una delle camere da letto, in parte chiuso a veranda (da ridurre in pristino) accessibile dalla cucina.



Balcone



Veranda

L'unità immobiliare, è altresì, dotata dell'uso del posto auto contrassegnato con il n. 1 coperto con tettoia in legno, ricavato nell'area esterna condominiale destinata a parcheggio, avente accesso carrabile dal civ. n. 3 della via Inserra tramite cancello metallico ad azionamento automatico.





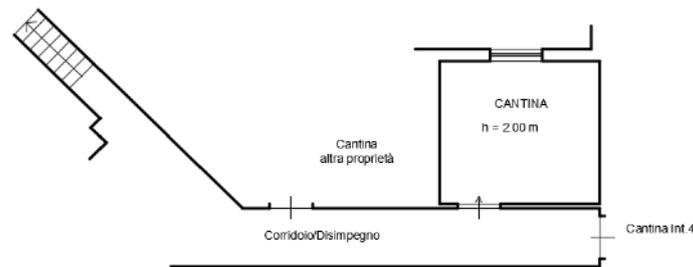
Area condominiale esterna



Posto auto n.1

La cantina (IMMOBILE B) è ubicata al piano seminterrato e confina con terrapieno, corridoio di disimpegno e con altre due cantine complanari di proprietà di terzi. Il piano cantinato è accessibile sia dall'interno dell'edificio tramite una rampa di scale che si diparte dall'androne d'ingresso, che direttamente dall'esterno attraverso un secondo accesso dall'area condominiale di parcheggio.

L'u.i. (interno 3) si estende per una superficie coperta lorda di 14 mq in c.t., per una superficie interna netta utile di ca. 13 mq ed è composta da un unico vano munito di finestra (cfr. **All. C.2**).



Allegato C.2 – Immobile B - Stato di fatto



Corridoio accesso al piano cantinato



Ingresso Cantina



Il fabbricato all'esterno versa complessivamente in condizioni di conservazione "normali" e l'unità immobiliare si presenta in discreto stato d'uso e manutenzione con finiture di medio livello qualitativo.

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 muratura e ferro; copertura a terrazzo non praticabile.

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

Opere di finitura interna

Le finiture interne dell'abitazione sono di medio livello qualitativo: pavimenti e rivestimenti in ceramica, pareti interne finite a gesso e tinteggiate ad idropittura, porte interne in legno, infissi esterni in alluminio muniti di serrande in pvc.

Infissi esterni	Tipologia: battente ad anta singola/doppia; Materiale: alluminio; Vetro camera: no; Protezione: serrande; Materiale: pvc;
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 e citofonico, di impianto idrico con distribuzione a collettore ed igienico-sanitario, tutti realizzati sottotraccia; è inoltre dotato di impianto 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

Non è stato rinvenuto e non risulta agli atti dell'archivio elettronico del Catasto Energetico dei Fabbricati della Regione Sicilia l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) relativo all'immobile A, 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 (cfr. **All. B**).

CATASTO FABBRICATI

<p>IMMOBILE A -</p> <p>Dati derivanti da:</p>	<p><u>Foglio 28, particella 271, subalterno 27</u></p> <p>Comune di Palermo, via Inserra n. 5, scala A, interno 9, piano 2°, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 6, consistenza 6 vani, sup. catastale totale 131 mq, sup. catastale totale escluse aree scoperte 126 mq, rendita € 340,86;</p> <p>Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dati di superficie;</p> <p>Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario Istrumento (atto pubblico) del 25/01/1991 in atti dal 23/03/2000 Vendita (n. 8166.1/1991) Istrumento (atto pubblico) del 01/08/1980 in atti dal 18/05/1989 (n. 11304/1980);</p> <p>Impianto meccanografico del 30/06/1987.</p>
<p>Intestazione dal 29/09/2008:</p> <p>Derivante da:</p>	<p>_____ Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con _____;</p> <p>_____ Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con _____</p> <p>Atto del 29/09/2008 Pubblico ufficiale Lunetta Maurizio Sede San Giuseppe Jato (Pa) Repertorio n. 16856 registrato in data - Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 39084.1/2008 Reparto PI di Palermo in atti dal 06/10/2008;</p>



<p>Intestazione dal 22/03/2006:</p> <p>Derivante da:</p>	<p>_____ Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con _____ fino al 29/09/2008;</p> <p>_____ Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con _____ ino al 29/09/2008;</p> <p>Atto del 22/03/2006 Pubblico ufficiale Falcone Giovanna 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;</p>
<p>Intestazione dal 25/01/1991:</p> <p>Dati derivanti da:</p>	<p>_____ Proprietà in regime di comunione dei beni fino al 22/03/2006;</p> <p>_____ da verificare e fino al 22/03/2006;</p> <p>Atto del 25/01/1991 Pubblico ufficiale Scoma Sede Palermo (Pa) Repertorio n. 274464 - UR Sede Palermo (Pa) Registrazione n. 2782 registrato in data 11/02/1991 - Vendita Voltura n. 8166.1/1991 in atti dal 23/03/2000;</p>
<p>Intest. da atto del 01/08/1980</p> <p>Derivante da:</p>	<p>_____ Proprietà 1/2 fino al 25/01/1991;</p> <p>_____ Proprietà 1/2 fino al 25/01/1991;</p> <p>Atto del 01/08/1980 Pubblico ufficiale Furitano Luigi Sede Palermo (Pa) Rep. n. 231190 - UR Sede Palermo (Pa) Registrazione n. 16872 registrato in data 08/08/1980 – Voltura n. 11304/1980 in atti dal 18/05/1989;</p>
<p>Intest. da imp. meccanogr.:</p> <p>Derivante da:</p>	<p>_____ fino al 01/08/1980</p> <p>Impianto meccanografico del 30/06/1987</p>

<p>IMMOBILE B</p> <p>Dati derivanti da:</p>	<p>- Foglio 28, particella 271, subalterno 32</p> <p>Comune di Palermo, via Inserra n. 5, interno 3, piano S1, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 7, consistenza 13mq., sup. catastale totale 14 mq, rendita € 19,47;</p> <p>Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dati di superficie;</p> <p>Variazione toponomastica del 14/05/2015 Pratica n. PA0180453 in</p>
--	---



	<p>atti dal 14/05/2015 Variazione di toponomastica (n. 92222.1/2015); Variazione del 17/04/2014 Pratica n. PA0144651 in atti dal 17/04/2014 G.A.F. Codifica piano incoerente (n. 67057.1/2014); Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario istrumento (atto pubblico) del 01/08/1980 in atti dal 18/05/1989 (n. 11304/1980); Impianto meccanografico del 30/06/1987;</p>
Intestazione dal 29/09/2008:	<p>_____ Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con _____ _____ _____ Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con _____ Derivante da: Atto del 29/09/2008 Pubblico ufficiale Lunetta Maurizio Sede San Giuseppe Jato (Pa) Rep. n. 16856 registrato in data - Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 39084.1/2008 Reparto PI di Palermo in atti dal 06/10/2008;</p>
Intestazione dal 22/03/2006:	<p>_____ Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con _____ ino al 29/09/2008; _____ _____ Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con _____ fino al 29/09/2008; Derivante da: Atto del 22/03/2006 Pubblico ufficiale Falcone Giovanna Sede Palermo (Pa) Rep. n. 3545 registrato in data - Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 9716.1/2006 Reparto PI di Palermo in atti dal 05/04/2006;</p>
Intestazione dal 25/01/1991	<p>_____ Proprietà in regime di comunione dei beni fino al 22/03/2006; _____ _____ _____ da verificare e fino al 22/03/2006; Dati derivanti da: Atto del 25/01/1991 Pubblico ufficiale Scoma Sede Palermo (Pa) Rep. n. 274464 - UR Sede Palermo (Pa) Registrazione n. 2782 registrato in data 11/02/1991 - Vendita Voltura n. 8166.1/1991 in atti dal 23/03/2000;</p>



Intest. da atto del 01/08/1980	<p>_____</p> <p>Proprietà 1/2 fino al 25/01/1991;</p> <p>_____</p> <p>Proprietà 1/2 fino al 25/01/1991;</p> <p>Derivante da: Atto del 01/08/1980 Pubblico ufficiale Furitano Luigi Sede Palermo (Pa) Repertorio n. 231190 - UR Sede Palermo (Pa) Registrazione n. 16872 registrato in data 08/08/1980 – Voltura n. 11304/1980 in atti dal 18/05/1989;</p>
Intest. da imp. meccanogr.:	<p>_____ C.F. _____ da verificare coniugi in comunione legale fino al 01/08/1980;</p> <p>_____ da verificare coniugi in comunione legale fino al 01/08/1980;</p> <p>Derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1987.</p>

CATASTO TERRENI

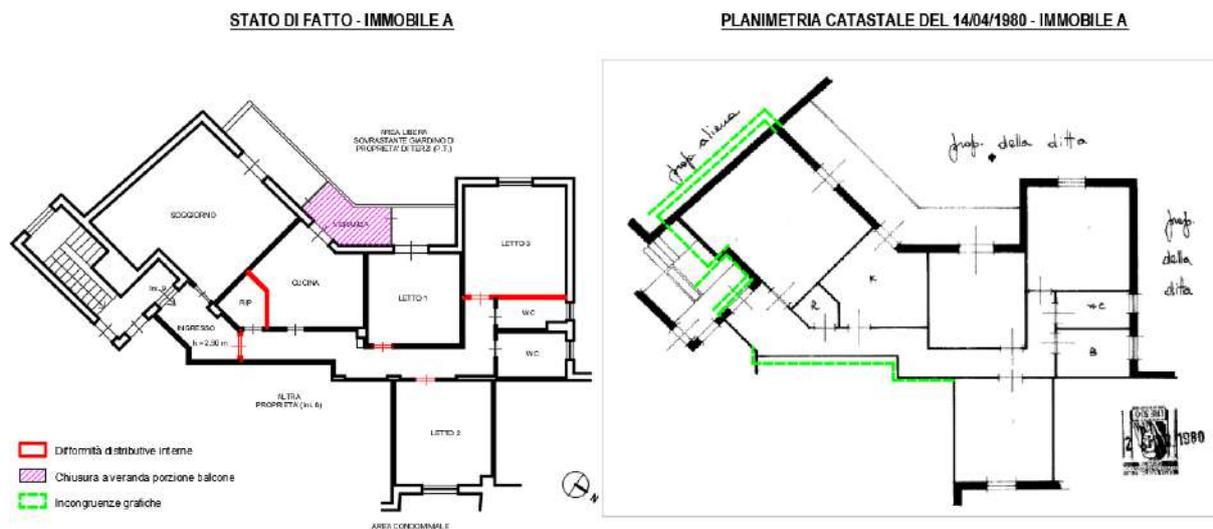
-	<p>Foglio 28, particella 275</p> <p>Comune di Palermo, qualità/classe: Ente Urbano, sup.: 14 are 38 ca.;</p> <p>Dati derivanti da: Tipo mappale del 02/04/1980 Pratica n. 495481 in atti dal 14/09/2000 TM 117/80 (n. 117.1/1980);</p> <p>Impianto meccanografico del 08/03/1988;</p>
Intest. da atto del 06/12/1978	<p>da verificare fino al 02/04/1980;</p> <p>Dati derivanti da: Atto del 06/12/1978 Pubblico ufficiale Marretta Domenico Repertorio n. 50850 - UR Sede Palermo (Pa) Registrazione n. 22122 registrato in data 14/12/1978 - Voltura n. 262679 in atti dal 20/03/1991;</p>
Intest. dall'impianto meccan.	<p>_____ da verificare fino al 06/12/1978;</p> <p>Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 08/03/1988</p>

Quanto, infine, alla verifica di conformità delle planimetrie catastali con lo stato attuale degli immobili - dall'esame comparativo tra le planimetrie d'impianto (ultime in atti) depositate al Catasto Fabbricati in data 14/04/1980 (cfr. **All. B.1**) ed il rilievo metrico eseguito dallo scrivente si rappresenta quanto segue (cfr. **All. C.2**).



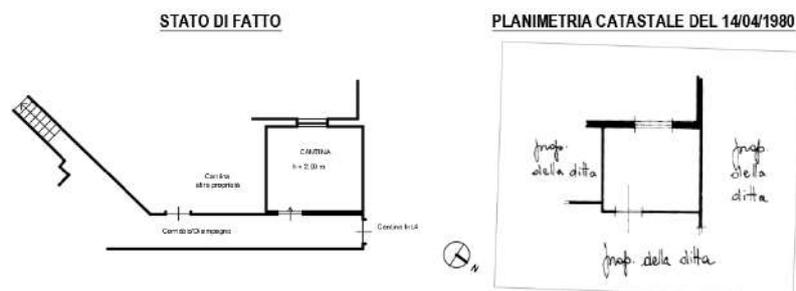
Con riferimento all'appartamento (IMMOBILE A) si riscontrano le seguenti discordanze:

- incongruenze ed imprecisioni di esposizione grafica dell'elaborato catastale (imprecisa rappresentazione del vano scala con conseguente erronea giacitura delle pareti perimetrali del soggiorno, minore larghezza del corridoio) a causa delle quali la superficie coperta lorda effettiva dell'u.i. risulta maggiore di quella rilevata sulla planimetria catastale;
- lievi difformità distributive interne: diversa dimensione di alcuni ambienti (ripost./cucina, letto 3), differente disposizione di porte, tramezzo divisorio tra ingresso e corridoio non rappresentato nel grafico catastale);
- chiusura a veranda di porzione del balcone.



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

Relativamente invece alla cantina (IMMOBILE B), la planimetria catastale agli atti risulta sostanzialmente conforme allo stato attuale dell'immobile.



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

Alla luce delle suddette difformità – eccezion fatta per la veranda che dovrà essere comunque dismessa (cfr. risposta al quesito n. 6) – si renderà necessario ai fini della conformità catastale dell'immobile "A" provvedere alla presentazione di denuncia di variazione catastale per rettifica della consistenza e delle discordanze planimetriche riscontrate, 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

IMMOBILE A - Piena proprietà di **Appartamento per civile abitazione** con difformità distributive interne da regolarizzare, sito a Palermo nella via Inserra n.5, piano 2°, scala A, interno 9, censito al fg. 28, p.lla 271 sub 27, z.c. 2, categ. A/3, cl. 6, cons. vani 6, sup. cat. tot. 131 mq, sup. cat. tot. escluse aree scoperte 126 mq, rendita € 340,86 del N.C.E.U. del Comune di Palermo; composto da: ingresso, soggiorno, corridoio, cucina, tre camere da letto, servizio igienico con vasca, servizio igienico con doccia, ripostiglio, oltre balcone parzialmente chiuso a veranda (da ridurre in pristino) e uso del posto auto esterno contrassegnato con il n.1 ubicato nell'area condominiale destinata a parcheggio con ingresso dal civ. 3 di via Inserra; confinante ad est con appartamento complanare di proprietà di terzi (int. 8) ed area condominiale a parcheggio, a sud con pianerottolo/vano scala e a ovest con area libera sovrastante villetta di proprietà aliena (P.T.).

IMMOBILE B - Piena proprietà di **Cantina** sita a Palermo nella via Inserra n. 5, piano S1, interno 3, censito al fg. 28, p.lla 271 sub 32, z.c. 2, catg. C/2, cl. 7, cons. mq. 13, sup. cat. 14 mq., rendita € 19,47 del N.C.E.U. del Comune di Palermo; confinante con terrapieno, corridoio di disimpegno e cantina di altra proprietà (int. 4 – sub 33).

EDIFICIO

Comune	Palermo
Zona	Periferica
Quartiere	Cruillas
Ubicazione	via Inserra n.5
Destinazione edificio	Residenziale
Tipologia edilizia	Edificio condominiale per civile abitazione
Epoca costruzione	1978-1980
N° piani	3 piani fuori terra oltre cantinato
Titoli edilizi	Licenza edilizia n. 1171 del 27/06/1978; Licenza edilizia variante n. 2117 del 23/07/1979
Abitabilità/agibilità	Certificato prot. n. 3920 del 03/04/1980
Ascensore	No
Servizio di portierato	No
Condominio costituito	Si
Stato di conservazione edificio	Normale



IMMOBILE A

Destinazione unità immobiliare	Appartamento
Identificazione catastale	Fg. 28, p.lla 271 sub 27 N.C.E.U.
Categoria catastale	Abitazioni di tipo economico - A/3
Piano	2°
Scala	"A"
Interno	Int. 9
Confini	Ad est appartamento complanare di proprietà di terzi (int. 8) ed area condominiale a parcheggio, a sud con pianerottolo/vano scala, ad ovest con area libera sovrastante giardino di proprietà aliena
Quota e tipologia diritto	Piena proprietà (in ragione 1/2 ciascuno di titolarità degli esecutati)
Comproprietari	Nessuno
Stato di possesso	Occupato dai debitori esecutati
N° vani e composizione	Ingresso, soggiorno, corridoio, cucina, tre camere da letto, due servizi igienici, ripostiglio
Pertinenze/Accessori	Balcone chiuso parzialmente a veranda (da ridurre in pristino)
Dotazioni condominiali	Posto auto distinto con il n. 1 in area esterna condominiale
Sup. coperta lorda	136 mq in c.t.
Sup. lorda pertinenze esterne	Balcone = 16 mq in c.t.
Superficie interna utile:	120 mq in c.t.
Altezza interna utile:	2,90 m
Stato d'uso e manutenzione u.i.	Normale
Livello delle finiture	Medio
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)
Spesa media gestione condominiale u.i.:	ca. 708,00 €/anno



IMMOBILE B

Destinazione unità immobiliare	Cantina
Identificazione catastale	Fg. 28, p.lla 271 sub 32 N.C.E.U.
Categoria catastale	Magazzini e locali di deposito – C/2
Piano	S1
Scala	-
Interno	Int. 3
Confini	Terrapieno, corridoio di disimpegno e cantina di altra proprietà (int. 4 – sub 33)
Quota e tipologia diritto	Piena proprietà (in ragione 1/2 ciascuno di titolarità degli esecutati)
Comproprietari	Nessuno
Stato di possesso	Occupato dai debitori esecutati
N° vani e composizione	Vano unico
Pertinenze/Accessori	No
Sup. coperta lorda	14 mq in c.t.
Superficie interna utile:	13 mq in c.t.
Altezza interna utile:	2,00 m
Stato d'uso e manutenzione u.i.	Normale
Dichiarazioni di conformità impianti	Non reperite
Conformità catastale	Si (cfr. quesito n. 3)
Conformità urbanistico-edilizia	Si (cfr. quesito n. 6)

VALORE DEL LOTTO

Valore di stima metodo sintetico – comparativo immobile A + immobile B:	€ 154.000,00
A detrarre costi regolarizzazione urbanistico-edilizia:	- € 1.000,00
A detrarre costi regolarizzazione catastale:	- € 750,00
A detrarre costi A.P.E.:	- € 250,00
Valore commerciale immobile A + immobile B	€ 152.000,00
A detrarre riduzione per vendita giudiziaria (-5%)	- € 7.600,00

PREZZO A BASE D'ASTA: € 144.400,00**QUESITO N. 5: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO**

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia e dal titolo di provenienza acquisito dallo scrivente, si ricava che le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono pervenute ai debitori esecutati _____ per la quota di 1/2



ciascuno dell'intero in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, giusta atto di compravendita del 29/09/2008 in Notaio Maurizio Lunetta rep. n. 16856/5810, trascritto presso la Conservatoria di Palermo il 06/10/2008 ai nn. 39084/58455, da potere di _____

Oggetto del suddetto trasferimento era la piena proprietà degli immobili così descritti: *“immobile sito a Palermo, in Via Inserra n.5, a piano secondo, scala "A", composto da sei vani catastali; confinante con vano scala, con area condominiale, con area libera sovrastante proprietà _____ e con proprietà aventi causa di _____ In catasto al foglio 28, particella 271, subalterno 27, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 6, consistenza vani 6, R.C.E.340,86.*

*Inoltre è compresa la cantina, sita a piano cantinato, estesa metri quadrati tredici, interno 3; confinante con terrapieno, con corridoio di disimpegno e con proprietà _____ In catasto al foglio 28, particella 271, subalterno 32, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 7, consistenza mq.13, R.C.E.19,47.” (cfr. **All. E**). Ai coniugi _____ i beni, erano pervenuti per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà in regime di comunione legale, in virtù dell'atto di compravendita del 22/03/2006 in Notar Giovanna Falcone di Palermo, rep. n. 3545/1612, trascritto a Palermo il 28/03/2006 ai nn. 19322/9716, da potere di _____*

Ai coniugi _____ gli immobili erano a loro volta pervenuti per la quota di ½ ciascuno della piena proprietà in regime di comunione dei beni per atto di compravendita del 25/01/1991 in Notar Lucia Scoma di Palermo, rep. n. 274464, trascritto a Palermo il 15/02/1991 ai nn. 9219/7323, da potere di _____ a cui erano pervenuti con atto di compravendita del 01/08/1980 in Notar Luigi Furitano di Palermo, rep. n. 231190, registrato a Palermo al n. 16842 e trascritto a Palermo il 08/08/1980 ai nn. 28430/23250, da potere _____

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

In merito alla legittimità urbanistica degli immobili pignorati – 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. AREG/0631743/2023 del 03/05/2023 e prot. AREG/0631683/2023 del 03/05/2023 – si rappresenta quanto segue:

- A.** Il fabbricato per civile abitazione, entro cui ricadono le unità immobiliari in esame (IMMOBILE A e B), risulta essere stato edificato in forza della Concessione edilizia n. 1171 del 27/06/1978 (progetto approvato dalla C.E. comunale in data 28/09/1977) e successivo progetto di variante per la realizzazione del piano cantinato approvato dalla C.E. comunale il 27/04/1979 ed autorizzato con Concessione edilizia n. 2117 del 23/07/1979.
- B.** L'edificio è provvisto del certificato di abitabilità/agibilità prot. n. 3920 del 03/04/1980 (cfr. **All.**



D), in forza del quale venivano dichiarati abitabili gli “... *appartamenti con accesso dall’androne posto nel prospetto est denominato scala A*” tra cui quello in esame (IMMOBILE A) ubicato al “*secondo piano di fronte a sinistra composto di sala, tre stanze, salone pari a due stanze, cucina, w.c. bagno, w.c. sussidiario, ripostiglio e disimpegno*” ed agibili “... *al piano cantinato numero venti cantinole disimpegnate da corridoio ...*” tra cui quella in esame (IMMOBILE B).

C. Per gli IMMOBILI A e B, oggetto dei presenti accertamenti, non si sono reperite agli atti degli Uffici competenti ulteriori pratiche edilizie né istanze di condono per interventi eseguiti in epoca successiva all’edificazione (*cf. All. D*).

Quanto, poi, alla verifica della conformità dello stato attuale degli immobili con i progetti approvati con i citati titoli edilizi abilitativi si deve osservare che mentre con riferimento all’IMMOBILE B (cantina) i grafici del progetto di variante assentito con Concessione Edilizia n. 2117 del 23/07/1979 rinvenuti in seno alla pratica di abitabilità restituiscono la pianta dell’intero piano cantinato dove non si riscontrano difformità con lo stato attuale dell’immobile in esame; con riguardo invece all’IMMOBILE A (appartamento) non è presente la pianta del 2° ed ultimo piano entro cui ricade l’u.i. ma unicamente quella del “piano tipo” che, ad avviso dello scrivente, non è idonea a documentare l’effettivo stato e consistenza dell’immobile alla data dell’edificazione (*cf. All. D*).

Infatti, dal confronto tra il “piano tipo” e lo stato di fatto dell’immobile si riscontrano alcune difformità distributive (mancanza del ripostiglio) ed un diverso taglio degli alloggi complanari con la conseguenza che l’appartamento oggetto di vendita risulterebbe composto da due camere da letto anziché tre (una delle camere da letto annessa all’altra u.i. contigua) in netto contrasto con la stessa descrizione della consistenza dell’appartamento riportata nel certificato di abitabilità del 03/04/1980 in cui si legge: “... *composto di sala, tre stanze, salone pari a due stanze, cucina, w.c. bagno, w.c. sussidiario, ripostiglio e disimpegno*”.

Pertanto, in assenza del grafico di progetto relativo al 2° piano, la consistenza dell’IMMOBILE A alla data di ultimazione dei lavori di costruzione è valutabile unicamente attraverso la planimetria catastale di primo impianto presentata il 14/04/1980, in data coeva a quella del rilascio del certificato di abitabilità.

Orbene – richiamando quanto sopra esposto in risposta al quesito 3) e non avendo riscontrato sui luoghi segni tangibili di trasformazioni edilizie – si può ritenere che le lievi discordanze (modeste varianti interne) riscontrate dal confronto tra la suddetta planimetria catastale e lo stato di fatto dell’immobile siano per lo più attribuibili ad incongruenze ed imprecisioni di natura grafica proprie dell’elaborato catastale e non già, fatta eccezione per la veranda, ad interventi edilizi realizzati senza titolo in epoca successiva all’edificazione.

Per quanto concerne, invero, la veranda insistente sul balcone dell’appartamento, si deve osservare che ai sensi e per gli effetti dell’art. 20 della L.R. 4/2003 la chiusura di balconi con strutture precarie è consentita a condizione che questi non siano visibili da pubblica via, che non vi sia aumento di sup. utile residenziale e che non vi siano modifiche della destinazione d’uso.



Nel caso di specie, la veranda risulta visibile dalla strada pubblica e, sebbene realizzata con struttura smontabile e removibile (infissi in alluminio e vetro), ospita al suo interno piano cottura e lavatrice, con conseguente mutamento della destinazione d'uso originaria.

Non sussistendo pertanto i requisiti per la sua regolarizzazione, a giudizio dello scrivente, ai fini della conformità urbanistico-edilizia dell'immobile pignorato si dovrà provvedere alla riduzione in pristino dello stato dei luoghi con la dismissione della veranda, mediante la rimozione dei serramenti e delle utenze domestiche ivi realizzate, i cui costi – che andranno detratti dal valore di stima unitamente a quelli per la regolarizzazione catastale e per la redazione dell'A.P.E. già quantificati in risposta i quesiti 2) e 3) – possono essere quantificati in complessivi € 1.000,00.

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 (artt.6-9-2-25-23bis-27 N.T.A.).

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

Alla data del sopralluogo effettuato dallo scrivente il 27/01/2023 in cui il Custode Giudiziario nominato, Avv. Doriana Angelo, si immetteva nel possesso giuridico del bene, questo risultava occupato dai debitori eseguiti e dagli stessi utilizzato quale loro abitazione principale.

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

Dalla certificazione notarile ipocatastale e da quella integrativa depositate in atti a firma del dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, si evince che nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento sugli immobili in esame gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria iscritta il 06/10/2008 ai nn. 58456/12176 derivante da contratto di finanziamento del 29/09/2008 ai rogiti del Notaio Maurizio Lunetta di Palermo, rep. n. 16857/5811, in favore di Banca popolare di Lodi S.p.A. con sede in Lodi contro _____ per la quota di ½ ciascuno della piena proprietà di entrambi gli immobili oggetto della presente procedura;
- Trascrizione del 11/11/2021 ai nn. 52306/40803 nascente da verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Palermo il 28/09/2021 rep. n. 5378 in favore di Leviticus SPV S.R.L. con sede in Roma contro _____ per la quota di ½ ciascuno della piena proprietà di entrambi gli immobili oggetto della presente procedura (N.B. pignoramento da cui si è originata la presente procedura espropriativa R.G. Es. n. 394/2021).



Dall'ispezione ipotecaria sugli immobili effettuata dallo scrivente in data 23/10/2023 (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 sui beni pignorati siano stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale.

Si procede, infine, ad indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli di natura giuridica gravanti sui beni 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 06/10/2008 AI NN. 58456/12176;
Pignoramenti:	TRASCRIZIONE DEL 11/11/2021 AI NN. 52306/40803, derivante dal pignoramento immobiliare da cui si è originata la presente procedura esecutiva RG. Es n. 394/2021;
Altre trascrizioni pregiudizievoli:	NESSUNA
Difformità 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 costituito in condominio attualmente amministrato dallo stesso debitore esecutato _____

Si riportano sinteticamente le informazioni (da aggiornare alla data della vendita) in ordine alla gestione condominiale delle unità immobiliari in esame fornite allo scrivente da parte dell'Amministratore pro-tempore del Condominio, rimandando alla documentazione dallo stesso trasmessa con mail del 30/10/2023 (cfr. **All. G**):

Spese ordinarie di gestione dell'immobile:	708,00 €/anno
Millesimi di proprietà:	Tab. generale: 74,89 mill.
Spese condominiali insolute al 27/11/2022:	Esercizio ordinario € 0,00 Esercizio straord. (Rifacim. cornicione e frontalini) € 0,00
Spese straordinarie deliberate:	Rifacimento cornicione e frontalini

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. H**):

- Agenzia delle Entrate - Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) - *Quotazioni 1° 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;*
- Borsino immobiliare - *Quotazioni attuali - Comune di Palermo - Zona periferia - Cruillas – Brunelleschi – Trabucco – CEP – Borgo nuovo – Mango - Abitazioni di tipo economico in stabili di fascia media: min. 904,00 €/mq - max 1.336,00 €/mq;*
- Annunci immobiliari - *Zona Cruillas – Prezzi rilevati: min. 800,00 €/mq - max 1.100,00 €/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;

Coeff. edifici provvisti di aree a parcheggio d’uso comune, tiene conto della presenza di aree condominiali adibite a parcheggio;

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. aree a parcheggio d'uso comune	Posto auto su area condom. in zona con alta difficoltà di parcheggio	1,05
Coeff. qualità delle finiture	Scadente	0,98
	Medio	1,00
	Buono	1,02
Coeff. di luminosità/areazione	Scadente	0,98
	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	$S \geq 180$ mq	0,90
	$150 \text{ mq} \leq S \leq 180$ mq	0,95
	$100 \text{ mq} \leq S \leq 150$ mq	1,00
	$S < 100$ 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”:

$$Vms = Vmu \times Kt \times S$$

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**:

$$S = Sc + Sp$$

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):

- 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;
- 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;
- 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.

Nel caso di specie, poiché la cantina (immobile "B") costituisce di fatto una pertinenza dell'appartamento di secondo piano (Immobilie "A") questa, ai fini della presente valutazione, è considerata come locale accessorio e pertinenziale dell'unità principale (abitazione) omogeneizzando opportunamente la superficie secondo i criteri sopra enunciati.

Si precisa, inoltre, che la superficie commerciale dell'immobile va determinata con riferimento al suo stato legittimo (o legittimabile) e, pertanto, al netto delle opere abusive e non sanabili, da ridurre in pristino (veranda).

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Superficie coperta			
Superficie coperta lorda appartamento (IMMOBILE A)			Sc = 136,00 mq
Superficie pertinenze/accessori	Sn (mq)	K_{omog.}	Sp = (Sn x K_{omog.})
Balcone	16 mq	0,30 x 16 mq	4,80 mq
Cantina (IMMOBILE B)	14 mq	0,50	7,00 mq
			Sp = 11,80 mq

Superficie commerciale S = Sc + Sp = (in c.t.) 148,00 mq

STIMA DIRETTA

Metodo sintetico - comparativo		
Valore di mercato medio unitario	Vmu =	1.100,00 €/mq
Superficie commerciale	S =	148,00 mq



Coefficienti di differenziazione caratteristiche immobile		Kn
Coeff. di piano (edificio senza ascensore)	2° piano	0,90
Coeff. qualità e stato conservazione/manutenzione edificio	Normale	1,00
Coeff. edifici provvisti di aree a parcheggio d'uso comune	1 posto auto	1,05
Coeff. stato d'uso e manutenzione unità immobiliare	Normale	1,00
Coeff. qualità delle finiture	Medio	1,00
Coeff. di esposizione/panoramicità (prevalente)	Strada/area libera	1,00
Coeff. di luminosità/areazione	Normale	1,00
Coeff. di estensione	100 ≤ S ≤ 150 mq	1,00
Coeff. di disponibilità	Libero	1,00

Coefficiente di differenziazione globale

Kt = 0,945

Valore di stima metodo sintetico - comparativo		
Vms = Vmu x Kt x S =	€/mq 1.100,00 x 0,945 x 148 mq =	(in c.t.) € 154.000,00

Adeguamenti e decurtazioni della stima	
A detrarre costi regolarizzazione urbanistico-edilizia =	- € 1.000,00
A detrarre costi regolarizzazione catastale =	- € 750,00
A detrarre costi per redazione A.P.E. =	- € 250,00
Totale adeguamenti e decurtazioni	- € 2.000,00

Valore commerciale dell'immobile	
Valore di stima metodo sintetico - comparativo	€ 154.000,00
Totale adeguamenti e decurtazioni	- € 2.000,00

€ 152.000,00

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	€ 152.000,00
A detrarre riduzione per vendita giudiziaria/assenza garanzia vizi (-5%)	- € 7.600,00
PREZZO A BASE D'ASTA =	€ 144.400,00

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

L'immobile costituente il lotto è pignorato per il diritto di "piena proprietà" in ragione delle quote di 1/2 ciascuno di titolarità degli esecutati.



2. SCHEDA RIEPILOGATIVA**LOTTO UNICO**

IMMOBILE A - Piena proprietà di **Appartamento per civile abitazione** con difformità distributive interne da regolarizzare, sito a Palermo nella via Inserra n.5, piano 2°, scala A, interno 9, censito al fg. 28, p.lla 271 sub 27, z.c. 2, categ. A/3, cl. 6, cons. vani 6, sup. cat. tot. 131 mq, sup. cat. tot. escluse aree scoperte 126 mq, rendita € 340,86 del N.C.E.U. del Comune di Palermo; composto da: ingresso, soggiorno, corridoio, cucina, tre camere da letto, servizio igienico con vasca, servizio igienico con doccia, ripostiglio, oltre balcone parzialmente chiuso a veranda (da ridurre in pristino) e uso del posto auto esterno contrassegnato con il n.1 ubicato nell'area condominiale destinata a parcheggio con ingresso dal civ. 3 di via Inserra; confinante ad est con appartamento complanare di proprietà di terzi (int. 8) ed area condominiale a parcheggio, a sud con pianerottolo/vano scala e a ovest con area libera sovrastante giardino di proprietà aliena (P.T.).

IMMOBILE B - Piena proprietà di **Cantina** sito a Palermo nella via Inserra n. 5, piano S1, interno 3, censito al fg. 28, p.lla 271 sub 32, z.c. 2, catg. C/2, cl. 7, cons. mq. 13, sup. cat. 14 mq., rendita € 19,47 del N.C.E.U. del Comune di Palermo; confinante con terrapieno, corridoio di disimpegno e cantina di altra proprietà (int. 4 – sub 33).

UBICAZIONE

Comune	Palermo
Zona urbana	Periferica
Quartiere	Cruillas
Ubicazione	via Inserra n. 5

EDIFICIO

Destinazione	Residenziale
Tipologia	Edificio condominiale per civile abitazione
Epoca costruzione	1978-1980
N° piani	3 piani fuori terra oltre cantinato
Titoli edilizi	Licenza edilizia n. 1171 del 27/06/1978; Licenza edilizia variante n. 2117 del 23/07/1979
Certificato di abitabilità/agibilità	Certificato prot. n. 3920 del 03/04/1980
Condominio costituito	Si
Servizio portierato	No
Ascensore	No
Stato di conservazione e manutenzione	Normale

IMMOBILE A

Destinazione	Appartamento
Identificazione catastale	Foglio 28, p.lla 271 sub 27 N.C.E.U.



Categoria catastale	Abitazioni di tipo economico - A/3
Piano	2°
Interno	9
Scala	"A"
Confini	Ad est appartamento complanare di proprietà di terzi (int. 8) ed area condominiale a parcheggio, a sud con pianerottolo/vano scala, ad ovest con area libera sovrastante giardino di proprietà aliena
Quota e tipologia diritto	Piena proprietà (in ragione delle quote di ½ ciascuno di titolarità degli esecutati)
Comproprietari	Nessuno
Stato di possesso	Occupato dai debitori esecutati.
N° vani e composizione	Ingresso, soggiorno, corridoio, cucina, tre camere da letto, due servizi igienici, ripostiglio
Pertinenze/accessori	Balcone chiuso parzialmente a veranda (da ridurre in pristino)
Dotazioni condominiali	Posto auto distinto con il n. 1 in area esterna condominiale
Sup. coperta lorda	136 mq in c.t.
Sup. lorda pertinenze esterne	Balcone = 16 mq in c.t.
Superficie interna utile	120 mq in c.t.
Altezza interna utile	2,90 m
Stato d'uso e manutenzione	Normale
Livello delle finiture	Medio
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	Si – riscontrate difformità (cfr. quesito n. 6)
Spesa media gestione condominiale	ca. 708,00 €/anno

IMMOBILE B

Destinazione	Cantina
Identificazione catastale	Foglio 28, p.lla 271 sub 32 N.C.E.U.
Categoria catastale	Magazzini e locali di deposito – C/2
Piano	S1
Interno	3
Scala	-



Confini	Terrapieno, corridoio di disimpegno e cantina di altra proprietà (int. 4 – sub 33)
Quota e tipologia diritto	Piena proprietà (in ragione di ½ ciascuno di titolarità degli esecutati)
Comproprietari	Nessuno
Stato di possesso	Occupato dai debitori esecutati.
N° vani e composizione	Unico vano
Pertinenze/accessori	No
Sup. coperta lorda	14 mq in c.t.
Superficie interna utile	13 mq in c.t.
Altezza interna utile	2,00 m
Stato d'uso e manutenzione	Normale
Dichiarazioni di conformità impianti	Non reperite
Conformità catastale	Si (cfr. quesito n. 3)
Conformità urbanistico-edilizia	Si (cfr. quesito n. 6)

VALORE DEL LOTTO

Valore di stima metodo sintetico – comparativo immobile A + immobile B:	€ 154.000,00
A detrarre costi regolarizzazione urbanistico-edilizia:	- € 1.000,00
A detrarre costi regolarizzazione catastale:	- € 750,00
A detrarre costi A.P.E.:	- € 250,00
Valore commerciale immobile A + immobile B	€ 152.000,00
A detrarre riduzione per vendita giudiziaria (-5%)	- € 7.600,00

PREZZO A BASE D'ASTA € 144.400,00

3. CONCLUSIONI

Così come prescritto nella Sezione "C": *Prescrizioni operative per l'esperto stimatore* del decreto di nomina, la presente relazione composta da n° 32 pagine dattiloscritte e n° 8 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 e dei debitori esecutati a mezzo posta elettronica certificata.

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

Palermo, 30/10/2023

l'Esperto stimatore

Arch. PIETRO RIOLO

