

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da
PRISMA SPV SRL
contro

N. 95/2023 R.G.Es.

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Imperiale Valentina

Custode Giudiziario: Avv. Lorenzo Lo Verso

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

Piena proprietà di un appartamento sito in Palermo, Via San Gregorio n. 10, quarto piano, composto da cinque vani e mezzo catastali, confinante con la detta via, con vano scala e con proprietà' , censito al NCEU del Comune di Palermo al foglio 127 particella 360 sub 9 Via San Gregorio n. 10, piano 4, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, vani 5,5, reddito catastale euro 204,52.



INDICE

PREMESSA ED OGGETTO DELLA PROCEDURA.....	2
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITA.....	2
RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO.....	3
1. Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.....	4
2. Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....	6
3. Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....	14
4. Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.....	20
5. Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....	21
6. Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....	22
7. Indicare lo stato di possesso attuale dell’immobile.....	26
8. Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	26
9. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniali.....	28
10. Verificare l’esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....	28
11. Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell’immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	28
12. Procedere alla valutazione dei beni.....	28
13. Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....	31
CONCLUSIONI.....	32
ELENCO ALLEGATI.....	33



PREMESSA ED OGGETTO DELLA PROCEDURA

Con provvedimento del 27.11.2023 il G.E. Dott.ssa Valentina Imperiale nominava il sottoscritto Geom. Cannavò quale esperto stimatore nell'esecuzione immobiliare promossa da PRISMA SPV SRL contro .

Il compendio immobiliare oggetto dell'atto di pignoramento del 06/02/2023 Rep. n. 725/2023, trascritto il 07/03/2023 ai nn. R.g. 11048, R.p. 8933 risulta essere il seguente:

“Piena proprietà di un Appartamento sito in Palermo, Via San Gregorio n. 10, quarto piano, composto da cinque vani e mezzo catastali, confinante con la detta via, con vano scala e con proprietà , annotato al NCEU del Comune di Palermo al foglio 127, p.lla 360 sub 9 via san gregorio n. 10, piano 4., z. c. 1, categoria A/3, classe 3, vani 5,5, r.c. euro 204,52”.

Il pignoramento si estende alle accessioni, attinenze, dipendenze, pertinenze, afferenze, con le costruzioni ivi sorte o che vi sorgeranno, tutto incluso e nulla escluso. Salvo ogni diritto.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Prestato giuramento in via telematica mediante sottoscrizione con firma digitale del verbale di accettazione dell'incarico, depositato in data 29/11/2023, il sottoscritto, unitamente al custode giudiziario nominato, Avv. Lorenzo Lo Verso, ha proceduto al controllo preliminare della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. ed al conseguente deposito del modulo di controllo, effettuato in data 14.02.2024.

Il Custode ha tentato di contattare l'esecutato presso la sua residenza anagrafica ma senza alcun successo, anzi da informazioni assunte sul luogo di residenza, sembrerebbe che lo stesso sia del tutto sconosciuto ai condomini ivi intervistati, come peraltro accertato dall'ufficiale giudiziario al momento della notifica dell'atto di pignoramento.

Il giorno 16/02/2024, alle ore 15.00, il sottoscritto si è recato, unitamente all'Avv. Lorenzo Lo Verso quale custode, presso l'unità immobiliare pignorata sita in Palermo,



Via San Gregorio 10 piano 4°, avendo accesso unitamente al custode dell'immobile per iniziare le operazioni peritali, nell'appartamento identificato al NCEU al fg. 127, p.lla 360 sub 9. (*verbale di accesso allegato 1*)

Il giorno 14/02/2024 lo scrivente ha richiesto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Palermo Servizi Catastali la documentazione catastale relativa all'immobile staggito (*Allegato 2*).

Il giorno 28/05/2024 lo scrivente ha richiesto ulteriore documentazione presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Palermo Servizi Catastali la documentazione catastale relativa all'immobile staggito (*Allegato 3*).

L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un complesso edilizio formato da cinque elevazioni fuori terra, dove a causa della precaria stabilità strutturale il Comune di Palermo con ordinanza n°295/OS del 28/10/2014, obbliga lo sgombero, successivamente con ordinanza n° 302/OS del 07/11/2014 invece veniva obbligato agli stessi proprietari la revisione strutturale e messa in sicurezza dell'immobile, eliminando i potenziali pericoli per le persone, derivanti dallo stato di degrado e pericolo, sia lungo i prospetti, che all'interno dell' stesso, al fine di evitare cedimenti strutturali.

Essendo in corso i lavori di messa in sicurezza dello stabile, il condomino proprietario di quattro unità su cinque, tra cui il responsabile dei lavori di messa in sicurezza ha consentito al sottoscritto l'accesso al bene staggito per effettuare le operazioni peritali. (*cf. Allegato 4*).

In data 12/03/2024 si richiede copia dell'atto di compravendita del 29/03/2011 rep. 206656 raccolta 5014 trascritto presso la conservatoria di Palermo il giorno 06/04/2011 ai nn. 11813/16727, da potere di _____ per i diritti di piena proprietà, presso lo studio Notarile del Dott. Dario Fogazza di Palermo (*Allegato 5*)

In data 17/05/2024 con istanza prot. 745258, l'esperto ha inoltrato presso L'Ufficio Controllo del Territorio del Comune di Palermo la richiesta di visione documentazione e copia atti relativi all'immobile pignorato. (*Allegato 6*).

In data 27/05/2024 a mezzo mail viene comunicato allo scrivente dall'ufficio



Controllo del Territorio del Comune di Palermo richiesta di integrazione relativamente all'immobile oggetto di causa. (*Allegato 7*).

In data 28/05/2024 lo scrivente a mezzo mail trasmette all'ufficio Controllo del Territorio del Comune di Palermo l'integrazione richiesta (*Allegato 8*).

In data 29/05/2024 a mezzo mail viene comunicato allo scrivente dall'ufficio Controllo del Territorio del Comune di Palermo che in data 31/05/2024 ore 9.30 era possibile scaricare la pratica in formato digitale relativa all'immobile oggetto della presente.

Da un'attenta analisi della documentazione, si è constatato che si tratta di immobile realizzato ante il 1942, come si può evincere dalla planimetria degli immobili urbani denunciati con la scheda n° 10103427 del 25/12/1939, lo stesso inoltre risulta ubicato come da PRG del Comune di Palermo in zona A2 "Tessuti urbani storici" quelle che comprendono i tessuti urbani storici, individuati tenendo conto anche delle Perimetrazioni dei centri storici di cui alla Delibera di C.C. 223/80, ed inoltre i manufatti già edificati al 1939, nel piano classificati come "netto storico", qualora non inclusi all'interno di altre zone territoriali omogenee. (*Allegato 9*).

Sulla base delle annotazioni e delle misurazioni effettuate nel corso del sopralluogo è stato predisposto l'elaborato grafico rappresentativo dello stato attuale dell'immobile pignorato (*Allegato 10*).

RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

QUESITO n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

Il compendio immobiliare oggetto dell'atto di pignoramento del 06/02/2023 Rep. n. 725/2023, trascritto il 07/03/2023 ai nn. R.g. 11048, R.p. 8933, risulta essere costituito



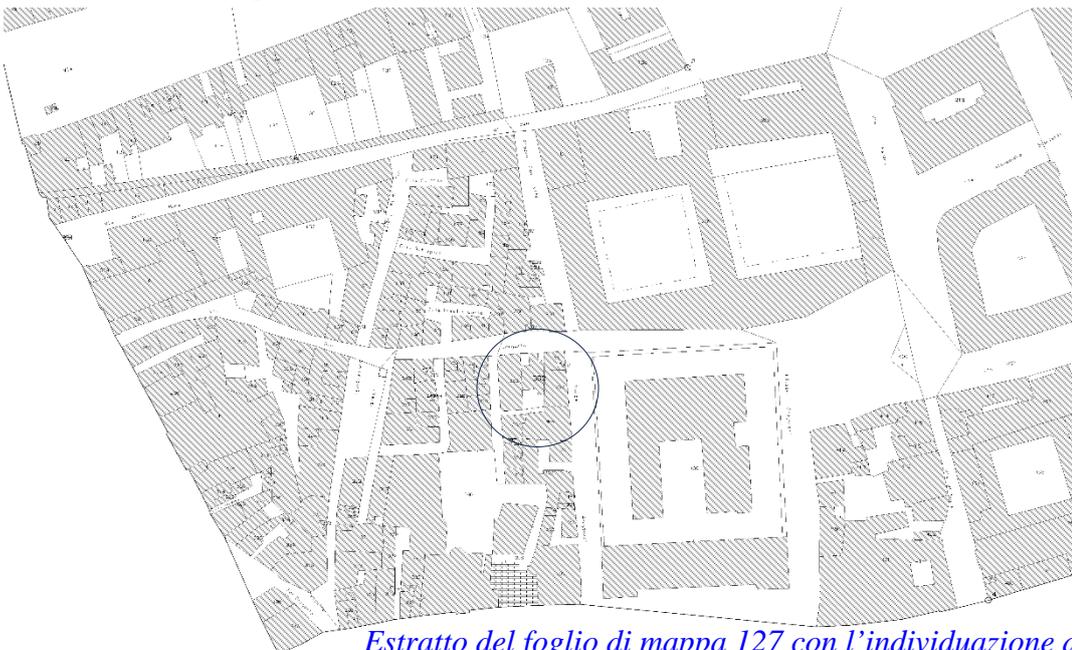
dal seguente immobile: “Piena proprietà di un Appartamento sito in Palermo, Via San Gregorio n. 10, quarto piano, composto da cinque vani e mezzo catastali,



confinante con la detta via, con vano scala e con proprietà , annotato al NCEU del Comune di Palermo al foglio 127, p.lla 360 sub 9 via san gregorio n. 10, piano 4., z. c. 1, categoria A/3, classe 3, vani 5,5, r.c. euro 204,52”

I diritti reali indicati nell’atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità dell’esecutato, piena proprietà per la quota di 1/1 pervenuta al signor

come segue:



Estratto del foglio di mappa 127 con l’individuazione del fabbricato comprendente l’immobile oggetto di pignoramento la p.lla 360 sub 9 (Allegato 11)



“in forza di atto di compravendita ricevuto dal Notaio Dario Fogazza di Palermo, in data 29 marzo 2011 al numero 206656 di repertorio, debitamente registrato e trascritto a Palermo in data 06 aprile 2011 al n. 11813/16727 (**Allegato 12**)

Si evidenzia la esatta rispondenza tra gli estremi catastali indicati nell’atto di pignoramento e i dati catastali attuali dell’immobile (cfr. *Documentazione catastale in Allegato 2*).

Date la tipologia e le caratteristiche del bene pignorato, il sottoscritto ritiene opportuno, ai fini della vendita, procedere alla formazione di un lotto unico:

LOTTO UNICO – “Piena proprietà di un Appartamento sito in Palermo, Via San Gregorio n. 10, quarto piano, composto da cinque vani e mezzo catastali, confinante con la detta via, con vano scala e con proprietà , annotato al NCEU del Comune di Palermo al foglio 127, p.lla 360 sub 9 via san gregorio n. 10, piano 4., z. c. 1, categoria A/3, classe 3, vani 5,5, r.c. euro 204,52”

Confini:

- NORD: Via San Gregorio
- EST: particella 359
- SUD: area di pertinenza (cortile)
- OVEST: particella 363

Dati di identificazione catastale

L’appartamento risulta distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 127, particella 360 sub 9 (cat. A/3), mentre le particelle corrispondenti al Catasto Terreni risultano foglio 127, particella 360.

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

LOTTO UNICO – “Piena proprietà di un Appartamento sito in Palermo, Via San Gregorio n. 10, quarto piano, composto da cinque vani e mezzo catastali, confinante con la detta via, con vano scala e con proprietà , annotato al NCEU del Comune di Palermo al foglio 127, p.lla 360 sub 9 via san gregorio n. 10, piano 4., z. c. 1, categoria A/3, classe 3, vani 5,5, r.c. euro 204,52”



Descrizione del lotto

L'immobile fa parte di un edificio risalente a metà degli anni '30, ubicato al centro di Palermo zona **Tribunali-Castellammare** che rappresenta il primo quartiere di Palermo. Il quartiere è compreso nella I Circostrizione (all'interno del centro storico di Palermo). Il quartiere confina, a nord con il quartiere Politeama, ad ovest con il quartiere Palazzo Reale-Monte di Pietà, a sud con il quartiere Oreto-Stazione ed infine ad est con il Mar Tirreno.

L'area più antica della città, il vero e proprio centro storico, caratterizzata da numerosi monumenti e luoghi di interesse, meravigliose architetture religiose.

Tribunali-Castellammare racchiude, al suo interno: l'estremità dell'antico promontorio sul quale si fondava la città punico-romana; l'area del vecchio porto della Cala, oggi in parte interrato; e le due zone edificate al di là degli alvei dei fiumi **Kemonia e Papireto**, corrispondenti al quartiere arabo e a quello dei Genovesi. Attualmente è totalmente urbanizzata con una leggera pendenza verso il mare.

La zona è dotata fortemente di attrezzature e servizi alla residenza.

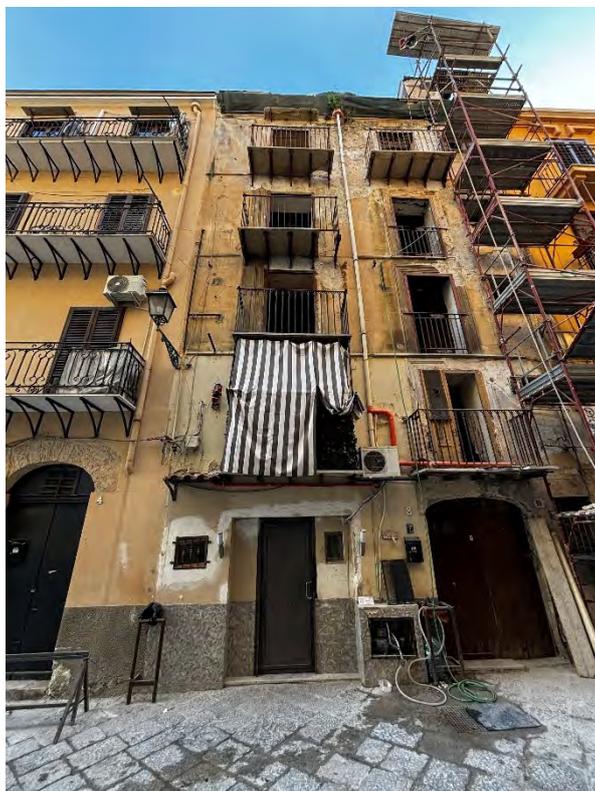
A pochi passi è presente uno dei più importante monumentale teatro “**Il Teatro Massimo**”.

Il fabbricato che comprende il bene in argomento, costituito da cinque elevazioni fuori terra, è realizzato con struttura in muratura portante di vecchia fattura e solai in legno, ha copertura a tetto e presenta caratteristiche costruttive nella norma in relazione alla tipologia edilizia e all'epoca di costruzione (*Allegato 17*).



Il fabbricato in oggetto a causa della sua vetustà, dalla mancanza di manutenzione e dall'esposizione agli agenti atmosferici, presenta delle notevoli criticità strutturali, tanto che con ordinanza n°295/OS del 28/10/2014 il Comune di Palermo Ufficio Area Tecnica della riqualificazione Urbana e delle Infrastrutture, emette un'ordinanza di sgombero, dovuto al degrado strutturale dell'immobile, successivamente con ordinanza n° 302/OS del 07/11/2014 invece veniva obbligato agli stessi proprietari la revisione strutturale e messa in sicurezza dell'immobile, eliminando i potenziali pericoli per le persone, derivanti dallo stato di degrado e pericolo, sia lungo i prospetti, che all'interno dell'edificio, al fine di evitare cedimenti strutturali.

Con prot. AREG-20115/0831321-A del 28/10/2015 veniva trasmessa relazione tecnica per i lavori di messa in sicurezza dell'Edificio. In data 18/11/2022 con prot.



AREG/1437137/2022 veniva presentata una CILA-SUPERBONUS per la messa in sicurezza ed adeguamento dello stabile ai fini strutturali. Ad oggi i lavori sono in corso di svolgimento. Il complesso immobiliare presenta una situazione diffusa di degrado ambientale ed igienico sanitario, nonché strutturale. In particolare, si è evidenziato quanto segue: dissesti strutturali generalizzati dei prospetti, comprensivi dei cornicioni posti in sommità all'immobile, i quali presentano numerosi cedimenti e

crolli già in atto, determinando una situazione di oggettivo pericolo per i fruitori delle aree in questione e per i passanti sulle pubbliche strade (vedi foto); alto grado di degrado dell'impianto di impermeabilizzazione a copertura dell'immobile; presenza di tubazioni poste all'interno dei lucernai.

APPARTAMENTO

All'appartamento si accede dal civ.10 dell'edificio di Via San Gregorio, tramite un



portone in legno di colore scuro si ha accesso al pianerottolo della scala comune che porta ai vari piani.

L'appartamento in oggetto è collocato al 4° piano dello stabile, che tramite una scala



comune si può accedere, allo stato attuale l'immobile si presenta in condizioni di degrado strutturale, privo di qualsiasi condizione necessaria per permettere l'accesso.

Essendo in corso di svolgimento i lavori di messa in sicurezza e di manutenzione straordinaria, rifacimento dei tetti pericolanti, e che lo stesso si trova all'ultimo piano, parti di opere saranno e sono state realizzate.

Per quanto accertato nel corso del sopralluogo, l'accesso all'appartamento avviene da Via San Gregorio n.10.

L'appartamento, nella sua attuale consistenza, risulta dunque costituito da n.2 ampi vani (foto 6-16) e da due piccoli vani accessori (foto 5-14).







L'immobile presenta un'altezza utile interna pari a m 2.65, la pavimentazione è interamente inesistente.



Nel complesso l'appartamento necessita di manutenzione straordinaria, in quanto presenta uno scarso stato di conservazione.

Nelle aperture esterne non sono presenti infissi in quanto deteriorati ma insistono comunque dei rivestimenti in legno ammalorati, all'interno non è presente nessun infisso.

Stato di manutenzione – L'unità immobiliare in oggetto, presenta estesi fenomeni di degrado degli intonaci ed i serramenti esterni in legno, sono privi delle originarie specchiature in vetro. L'ambiente è privo di tramezzi e di servizi igienici ed è totalmente abbandonato ed inutilizzato da molti anni. La copertura piana presenta una impermeabilizzazione in condizione mediocre testimoniata da diverse infiltrazioni d'acqua e crescita di vegetazione spontanea. Il cornicione presenta ampie zone di degrado con parti pericolanti.

Come può evincersi dalle foto allegate, parte del solaio legno si trova in condizioni di allarmante staticità, allo stesso infatti sono stati applicati delle travi in ferro a doppio T per sostenere il loro peso, la parte invece di solaio che si affaccia sul retro dello stabile, risulta essere già stato realizzato nella sua interezza con il sistema di tavole e travi in ferro come si può evincere dalle foto allegate.

Per quanto riguarda le altre strutture portanti, dal punto di vista statico l'immobile si presenta in scarse condizioni di conservazione. Sono evidenti alcune lesioni nelle murature esterne, in coincidenza con l'inserimento di corpi di fabbrica successivi al primo impianto, conseguenza dell'incuria e prolungata assenza di interventi di manutenzione straordinaria.

Dotazione impianti – non è presente nessun impianto sia idrico che elettrico.

Attestato di prestazione energetica – L'unità immobiliare risulta sprovvisto di attestato di prestazione energetica (APE).

Dotazioni condominiali – All'unità immobiliare spetta la comproprietà delle parti comuni dell'edificio ai sensi degli artt. 1117 e seguenti c.c.

Consistenza dell'immobile – L'unità immobiliare presenta uno stato di fatto conforme, anche se all'interno è privo di tramezzi e di servizi igienici, quest'ultimi sono non più presenti perché crollati a causa della loro vetustà, ma cmq ripristinabili con un intervento mirato di manutenzione straordinaria.

Al momento non sono da considerare delle difformità che cmq sono suscettibili di



eventuale regolarizzazione. (v. planimetria catastale in Allegato 3).

La determinazione della consistenza dell'appartamento è stata effettuata mediante procedimento automatico sulla planimetria in formato digitale derivata dal rilievo eseguito sui luoghi.

La superficie coperta lorda, comprensiva dei muri interni ed esterni dell'unità immobiliare, risulta la seguente:

SUPERFICIE LORDA		
Superficie coperta lorda	mq	95,36
Superficie SNR	mq	0.00

La superficie netta calpestabile, ossia la somma delle superfici interne dei singoli ambienti calcolata al netto dei muri perimetrali e dei divisori interni, è pari a:

Vano	Superficie (mq)	Esposizione	SNR (mq)
(A)	5,00	sud	
(B)	38,40	Sud-ovest	
(C)	30,17	nord-ovest	
(D)	2,76	nord-Est	
TOTALE	76,33	—	0.00

Determinazione della superficie commerciale – La superficie commerciale è la somma della superficie coperta lorda dell'immobile - misurata al lordo della muratura d'ambito e della tramezzatura interna - e della superficie delle pertinenze esclusive, opportunamente ragguagliate secondo i criteri di cui al D.P.R. 138/98, Allegato C, ossia:

$$SC = SL + x S1 + y S2 + \dots + z S3$$

dove:

SC = superficie commerciale

SL = superficie lorda unità immobiliare

x, y, z = coefficienti di ragguaglio pertinenze esclusive S1, S2, S3 = superfici pertinenze esclusive

Si procede, adesso, alla determinazione della superficie commerciale dell'immobile



in oggetto secondo la formula di cui sopra, precisando quanto segue:

- le pareti perimetrali esterne sono computate per intero, ovvero fino alla mezzeria nei tratti confinanti con altre unità immobiliari o con locali condominiali interni;
- le quote di superfici relative a locali e aree condominiali (scale, pianerottoli, ballatoi, aree di uso comune, locali tecnici, giardini, aree a verde, camminamenti, ecc.), in quanto indivisibili, non possono essere aggiunti alla singola unità immobiliare.

Descrizione	Sup. (mq)	Coeff.	Sup.
Superficie	95,36	0,90	85,82
Superficie non	0,00	0,30	0,00
Totale superficie commerciale			85,82

QUESITO 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

L'immobile è identificato al **Catasto Fabbricati** del Comune di Palermo come di seguito riportato

N	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rend.
1	127	360	9	1	A/3	3	5,5 vani	Totale: 102 m² Totale escluse aree scoperte: 101 m²	Euro 204,52

(cfr. Documentazione catastale in Allegato 2):

Indirizzo: Via San Gregorio n.10 Piano 4

e risulta così intestato:

- (CF) nato a

Diritto di: Proprietà per 1/1

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di Palermo (G273) (PA)

Foglio **127** Particella **360**

Cronistoria dati catastali – Risultano le seguenti variazioni catastali:

1.dall'impianto

Immobilie attuale

Comune di **PALERMO (G273) (PA)**

Foglio 127 particella **360** Subalterno **9**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

INDIRIZZO

1.dall'impianto al 13/10/2016



Immobile attuale

Comune di **PALERMO (G273) (PA)**
Foglio **127** Particella **360** Subalterno **9**
VIA SAN GREGORIO n. 10 Piano 4
Partita: **16913**
Busta mod.58: **16913**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

2.dal 13/10/2016**Immobile attuale**

Comune di **PALERMO (G273) (PA)**
Foglio **127** Particella **360** Subalterno **9**
VIA S. GREGORIO n. 10 Piano 4
Busta mod.58: **16913**
VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/10/2016 Pratica n. PA0246801 in atti dal
13/10/2016
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA
D'UFFICIO (n. 70376.1/2016)

Dati classamento**1. dall'impianto al 01/01/1992****Immobile attuale**

Comune di **PALERMO (G273) (PA)**
Foglio **127** Particella **360** Subalterno **9**
Rendita: **Lire 1.677**
Zona censuaria **1**
Categoria **A/3c**), Classe **3**, Consistenza **5,5 vani**
Partita: **16913**
Busta mod.58: **16913**
IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30/06/1987

2. dal 01/01/1992**Immobile attuale**

Comune di **PALERMO (G273) (PA)**
Foglio **127** Particella **360** Subalterno **9**
Rendita: **Euro 204,52**
Rendita: **Lire 396.000**
Zona censuaria **1**
Categoria **A/3c**), Classe **3**, Consistenza **5,5 vani**
Partita: **16913**
Busta mod.58: **16913**
VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO DEL 01/01/1992

DATI SUPERFICIE:

dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di **PALERMO (G273) (PA)**
 Foglio **127** Particella **360** Subalterno **9**
 Totale: **102 m2**
 Totale escluse aree scoperte: **101 m2**
 Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015
 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 27/12/1939, prot. n. 000000975

Intestati – La situazione degli intestati nel ventennio è la seguente:
Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di PALERMO (G273) (PA)
Foglio 127 Particella 360 Sub. 9

1

dall'impianto al 05/05/1993

Diritto di: Proprietà per 1/2 (deriva dall'atto 1)

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

2.

Diritto di: Proprietà per 1/2 (deriva dall'atto 1)

1.

Diritto di: Da verificare proprietario per 1000/1000
 in comunione legale (deriva dall'atto 2)

2. Atto del 05/05/1993 Pubblico ufficiale GIORDANO MARIA
 Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 2045 –
 COMPRAVENDITA Voltura n. 3190.1/1994
 in atti dal 10/01/1995

1.

dal 03/11/1993 al 29/03/2011

Diritto di: Proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto 3)

3. Atto del 03/11/1993 Pubblico ufficiale GIORDANO
 MARIA Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 2532 -
 COMPRAVENDITA Voltura n. 3171.1/1994 in atti dal
 19/01/1995

1.

(CF)

dal 29/03/2011

Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 4)



4. Atto del 29/03/2011 Pubblico ufficiale FOGAZZA DARIO Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 206656 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 11813.1/2011 Reparto PI di PALERMO in atti dal 06/04/2011

La particella corrispondente al fabbricato che comprende il bene in argomento è censita al **Catasto Terreni** del Comune di Palermo come di seguito riportato (cfr. Documentazione catastale in Allegato 2).

N.	Foglio	P.IIa	Sub	Qualità Classe	Superficie (mq)	Reddito	
					ha are ca	Dominical	Agrario
1	127	360		ENTE URBANO	131 m ²	0,00	0,00

Informazioni riportate negli atti del catasto al 12/06/2024

Dati identificativi:

dall'impianto

Immobile attuale

Comune di **PALERMO (G273) (PA)**

Foglio **127** Particella **360**

Impianto meccanografico del 08/03/1988

Annotazioni: (elementi in corso di controllo -subalterni mancanti)

Classamento:

1.dall'impianto al 09/05/2014

Immobile attuale

Comune di **PALERMO (G273) (PA)**

Foglio **127** Particella **360**

Redditi: dominicale **Euro 0,00**

agrario **Euro 0,00**

Particella con qualità: **FR DIV SUB** Superficie: **131 m²**

Aree di fabbricati rurali - Partita speciale 3

Impianto meccanografico del 08/03/1988

Annotazioni: (elementi in corso di controllo -subalterni mancanti)

2.dal 09/05/2014

Immobile attuale

Comune di **PALERMO (G273) (PA)**

Foglio **127** Particella **360**

Segue

Variazione del 09/05/2014 Pratica n. PA0167617 in atti dal 09/05/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 5020.1/2014)

Annotazioni: rettifica di errore commesso in fase di



impianto meccanografico. allineamento cartografico

Redditi: dominicale **Euro 0,00**

agrario **Euro 0,00**

Particella con qualità: **ENTE URBANO** Superficie: **131 m2**

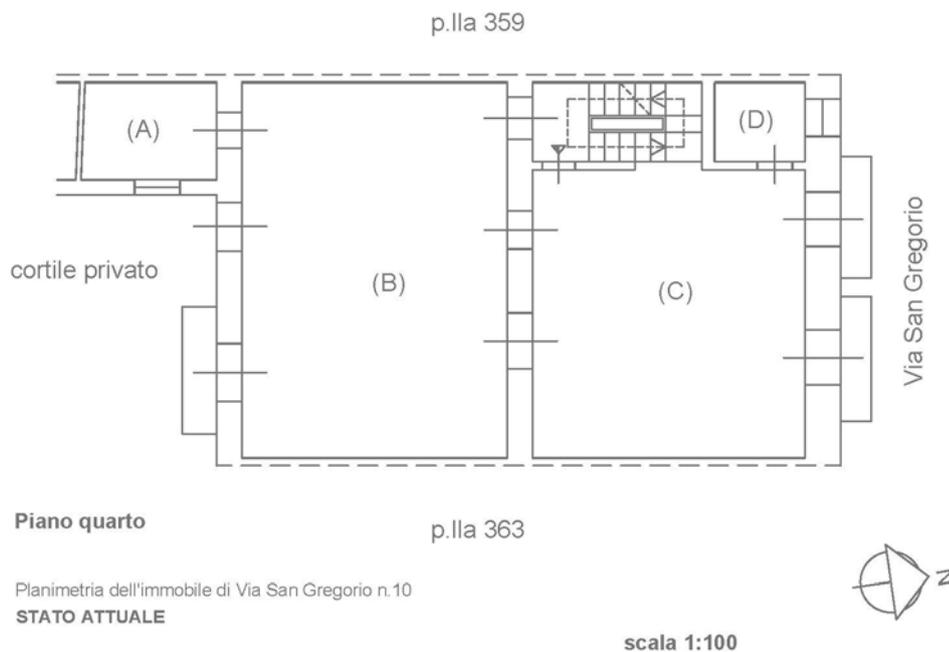
Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1
censuario. bonifica delle incoerenze.

Rispondenza formale dei dati – I dati catastali risultano formalmente coerenti con i dati indicati nell’atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nonché nell’atto di provenienza.

Variazioni – Non si rilevano variazioni formali o materiali intervenute in epoca successiva rispetto alla trascrizione dei dati riportati nell’atto di pignoramento.

Difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale

L’appartamento, così come riscontrato in fase di sopralluogo, vista la mancanza della tramezzatura interna, dovuta al crollo per vetustà degli stessi tramezzi, questo



comporta ovviamente che lo stato attuale al momento è difforme rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale acquisita (*cf. Allegato 3*):

In quanto non state apportate delle modifiche interne, né nuove aperture né variazioni

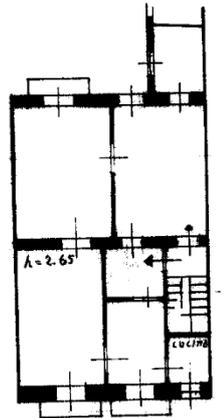


di volume o quant'altro sia da ritenersi diverso da quanto riportato nella planimetria catastale di impianto.

Ma si tratta di parti d'opere, in particolare le tramezzature interne, che a causa della loro scarsa stabilità, dovuta al movimento dei solai sono crollati, e pertanto potranno

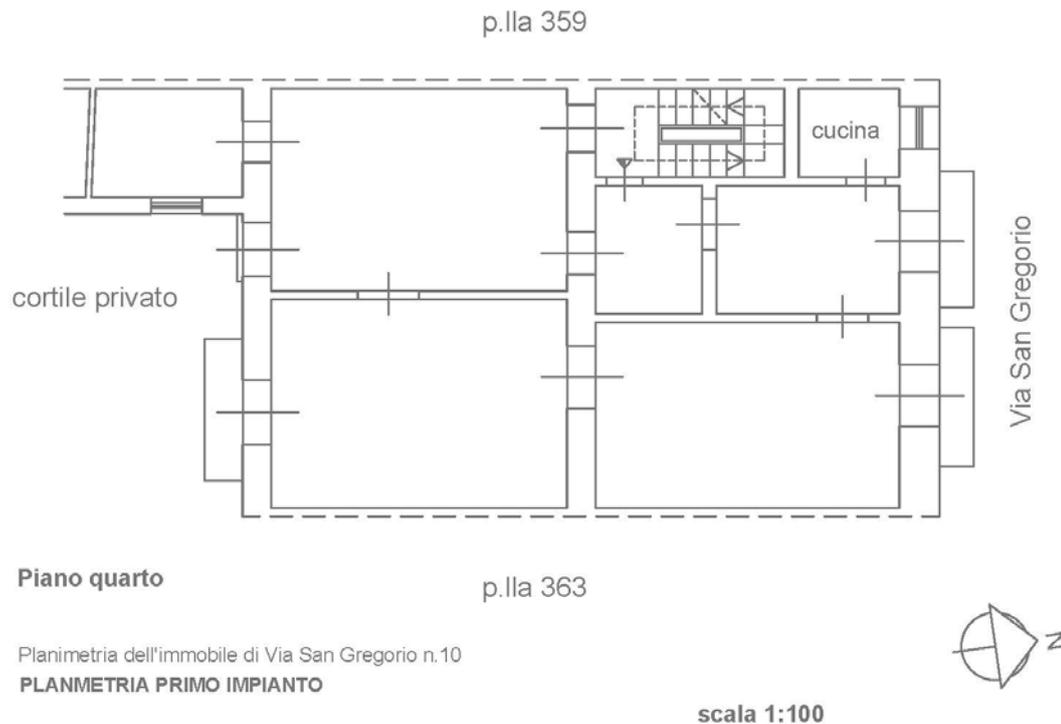
essere ripristinati al loro stato di origine.

Pertanto, si può confermare, che la planimetria catastale in atti corrisponde all'attuale stato dei luoghi.



Via S. Gregorio

Planimetria di primo Impianto



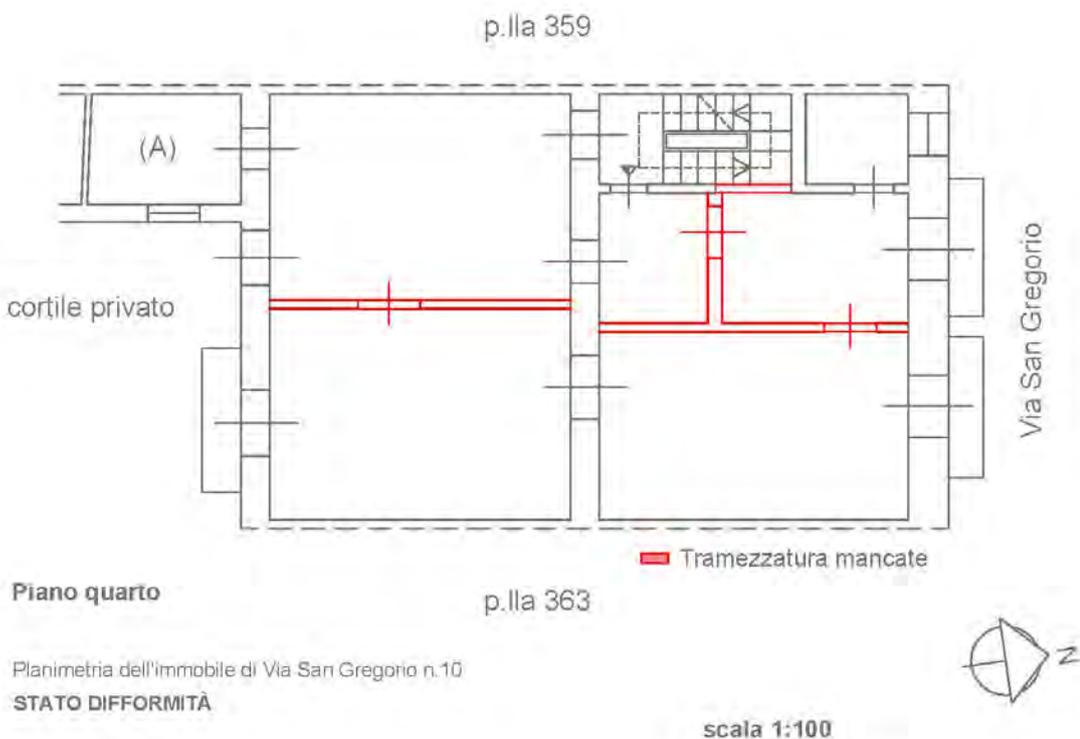
QUESITO 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO UNICO: “Piena proprietà di un Appartamento sito in Palermo, Via San Gregorio n. 10, quarto piano, composto da cinque vani e mezzo catastali, confinante con la detta via, con vano scala e con proprietà , annotato al NCEU del Comune di Palermo al foglio 127, p.lla 360 sub 9 via san gregorio n. 10, piano 4., z. c. 1, categoria A/3, classe 3, vani 5,5, r.c. euro 204,52”

È composto, nella sua attuale consistenza, da n.2 ampi vani (foto 6-16) e da due piccoli vani accessori (foto 5-14).

L’ambiente è privo di tramezzi e di servizi igienici ed è totalmente abbandonato ed inutilizzato da molti anni.

È riportato al **C.F. del Comune di Palermo al foglio 127, p.lla 360 sub 9**. Il descritto stato dei luoghi corrisponde all’identificazione catastale, ma presenta difformità



rispetto alla planimetria catastale relativamente alle pareti divisorie, che al momento non sono più esistenti, questo a causa della loro vetustà, e carenza di manutenzione



dello stabile sono crollati, allo stato attuale l'immobile è in corso di sistemazione, per cui le tramezzature mancanti saranno ripristinate.

L'edificio in cui è compreso l'appartamento, da un'attenta analisi della documentazione, si è constatato che si tratta di immobile realizzato ante il 1942, come si può evincere dalla planimetria degli immobili urbani denunciati con la scheda n° 10103427 del 25/12/1939, lo stesso inoltre risulta ubicato come da PRG del Comune di Palermo in zona A2 "Tessuti urbani storici" quelle che comprendono i tessuti urbani storici, individuati tenendo conto anche delle Perimetrazioni dei centri storici di cui alla Delibera di C.C. 223/80, ed inoltre i manufatti già edificati al 1939, nel piano classificati come "netto storico", qualora non inclusi all'interno di altre zone territoriali omogenee. (*Allegato 9*).

Pertanto, considerata la zona in cui è situato l'edificio, e dalla scheda planimetrica di impianto si può dedurre ed accertare che l'immobile è stato realizzato in epoca antecedente al 1939 lo stesso risulta essere legittimato dal punto di vista urbanistico e quindi commerciabile.

Inoltre, in assenza di grafici progettuali si è fatto riferimento alla planimetria catastale di impianto, che risale alla data del 25/12/1939 data in cui l'immobile è stato censito al catasto fabbricati.

Tuttavia, lo stato dei luoghi risulta conforme in ordine alla descrizione riportate in seno agli atti di provenienza e alla planimetria catastale presente in archivio.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è **sprovvisto** di certificato di abitabilità/agibilità.

- Per quanto riguarda il ripristino e la ristrutturazione dell'immobile, allo stato attuale e in corso una CILAS con protocollo **AREG/1437137/2022 del 18/11/2023**.

Resta a carico dell'aggiudicatario dell'immobile in oggetto l'onere di procedere alla sistemazione e al ripristino delle opere indicate al punto precedente.

PREZZO BASE LOTTO UNICO: Euro 42.700,00=

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

La titolarità del bene costituente il compendio immobiliare pignorato risulta essere la



seguinte:

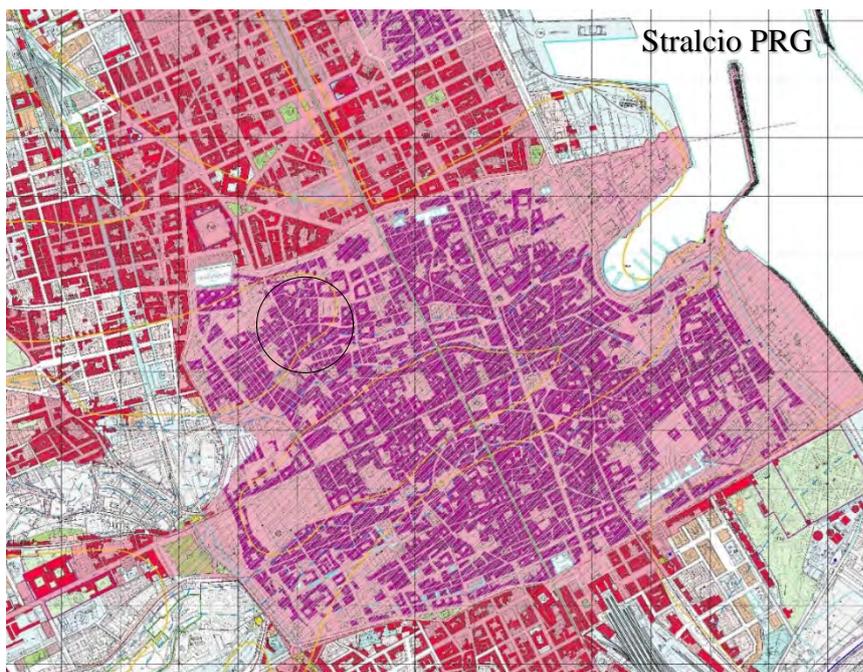
- (CF)
Diritto di: Proprietà per 1/1

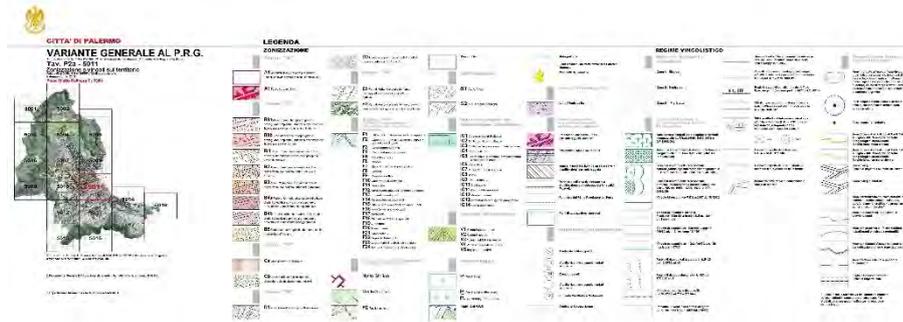
La storia del dominio ventennale risulta essere la seguente:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Fogazza Dario, Notaio in Palermo, del 29/03/2011 rep.206656/5014, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 06/04/2011 al n. 11813 di formalità; a favore di per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Giordano Maria, Notaio in Palermo, del 03/11/1993 rep. 2532, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 16/11/1993 al n. 33754 di formalità; favore per i diritti di 1/1 di piena proprietà contro er i diritti di 1/2 di piena proprietà, per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

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





■ **Regolarità urbanistica**

Il fabbricato in cui è compresa l'unità immobiliare in oggetto, secondo la Variante Generale al P.R.G. approvata con D. Dir. n. 558 del 29/07/2002 di rettifica del D. Dir.n. 124/D.R.U. del 13/03/2002, ricade in Ambiti di Zona territoriale omogenea A/2 quelle che comprendono i tessuti urbani storici, individuati tenendo conto anche delle Perimetrazioni dei centri storici di cui alla Delibera di C.C. 223/80, ed inoltre i manufatti già edificati al 1939, nel piano classificati come “netto storico”, qualora non inclusi all'interno di altre zone territoriali omogenee (artt. 5 comma 2 delle N.T.A.).

Nelle zone A2 gli interventi si attuano con obbligo di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, ovvero secondo le disposizioni della circolare A.R.T.A. n. 3/2000.

Nelle more dell'approvazione dei rispettivi piani particolareggiati, per gli edifici non individuati come “Netto Storico” compresi all'interno delle zone A2, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, restauro e ristrutturazione edilizia o l'eventuale demolizione e ricostruzione a parità di volume e di rapporto di copertura nel rispetto degli allineamenti stradali esistenti (vedi nota A.R.T.A. n°45838 del 29.07.02.).

Per gli edifici classificati “netto storico” sono consentiti gli interventi di cui al successivo art. 20 e secondo le prescrizioni dell'elaborato “P3b - Scheda Norma – Interventi sugli immobili classificati come Netto Storico – Norme Tecniche di Attuazione – Adeguati ai D.Dir. 558 e 124/DRU/02 di approvazione”.

nelle zone A2 sono ammesse la destinazione d'uso residenziale e le altre seguenti destinazioni compatibili con la residenza:

- a) commerciale (al dettaglio), comprensiva degli esercizi pubblici di somministrazione di alimenti e bevande e dei locali di pubblico spettacolo;
- b) ricettiva;
- c) direzionale, comprensiva di agenzie bancarie e assicurative, uffici pubblici e privati e simili;



d) le attrezzature di interesse comune di cui all'art. 24 delle presenti norme di attuazione che risultino compatibili con i caratteri edilizi e tipologici dei manufatti, sempre che non in contrasto con la normativa vigente;

5. Gli interventi di cui alle lettere b) e c) che riguardino superfici lorde superiori a mq.200, sono ammessi purché venga dimostrato il soddisfacimento di uno standard pari a quello previsto dal comma 2 dell'art. 5 del D.M. 2 aprile 1968 n° 1444 e delle rispettive norme di settore. Per gli interventi di cui alla lettera a) si applicano le norme del Piano di Programmazione Urbanistica del Settore Commerciale.

6. Nelle zone A2, nelle more dell'approvazione dei piani particolareggiati, le case di cura ed ogni altro tipo di struttura sanitaria di diagnosi e/o terapia eccedente il semplice studio professionale sono ammesse condizione che siano funzionalmente indipendenti da edifici residenziali e pertanto abbiano ingressi, scale, ascensori e portinerie separate.

7. Nelle zone A2, nelle more dell'approvazione dei piani particolareggiati, i laboratori artigianali e quelli assimilabili, e relativi depositi sono ammessi nei soli *locali* non vincolati per legge o in base a disposto della licenza o concessione edilizia a parcheggio e purché non si eserciti un'attività nociva, molesta o rumorosa. Sono esclusi i depositi all'aperto ed i capannoni e le tettoie nonché le industrie che svolgano lavorazioni insalubri e i relativi depositi.

8. Le aree libere non vegetate alla data del rilievo aerofotografico del luglio 1994, comunque in atto utilizzate, *ricadenti in zone A2, possono essere* destinate a parcheggi di cui all'art. 41 sexies della Legge n. 1150/42 fino al soddisfacimento del fabbisogno, ovvero recuperate a giardino. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia la presente norma si applica anche ai piani cantinati e semicantinati.

9. Nelle zone A2, nelle more dell'approvazione dei piani particolareggiati, si considerano mantenute le destinazioni d'uso attuali e i servizi pubblici esistenti.

(cfr. Stralcio della Tav. P2a-5011 – Zonizzazione e vincoli sul territorio in Allegato 9).

Regolarità edilizia

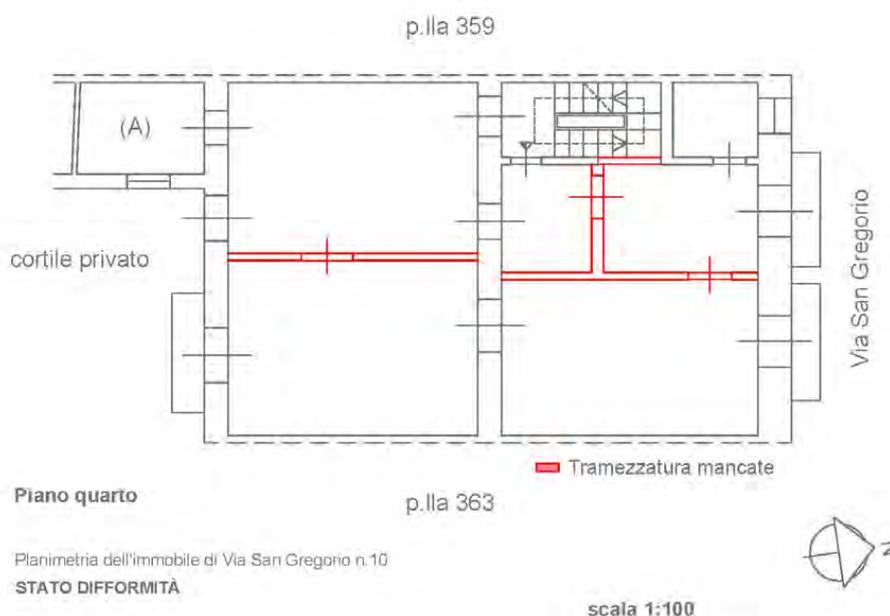
Il fabbricato che comprende l'immobile in argomento è stato costruito in assenza di Licenza edilizia, ma antecedentemente al 1939, come si può evincere dalla planimetria degli immobili urbani denunciati con la scheda n° 10103427 del 25/12/1939, lo stesso inoltre risulta ubicato come da PRG del Comune di Palermo in zona A2 “Tessuti urbani storici” quelle che comprendono i tessuti urbani storici, individuati tenendo



conto anche delle Perimetrazioni dei centri storici di cui alla Delibera di C.C. 223/80, ed inoltre i manufatti già edificati al 1939, nel piano classificati come “netto storico”, qualora non inclusi all’interno di altre zone territoriali omogenee. (*Allegato 9*).

Dal punto di vista dell’epoca della realizzazione, e dimostrazione del fatto che si tratta di fabbricato realizzato in epoca antecedente al 1942, lo stesso risulta essere legittimato dal punto di vista urbanistico e quindi commerciabile.

Atteso che tutte le pratiche edili antecedenti al 1978 non sono disponibili presso il Settore Edilizia Privata del Comune di Palermo per via della mancata catalogazione



delle stesse, l’esperto ha inoltrato la richiesta di visione e copia della licenza edilizia e dei grafici di progetto allo stesso.

In data 17/05/2024 con istanza prot. 745258, l’esperto ha inoltrato presso L’Ufficio Controllo del Territorio del Comune di Palermo la richiesta di visione documentazione e copia atti relativi all’immobile pignorato. (*Allegato 6*).

In data 27/05/2024 a mezzo mail viene comunicato allo scrivente dall’ufficio Controllo del Territorio del Comune di Palermo richiesta di integrazione relativamente all’immobile oggetto di causa. (*Allegato 7*).

In data 28/05/2024 lo scrivente a mezzo mail trasmette all’ufficio Controllo del Territorio del Comune di Palermo l’integrazione richiesta (*Allegato 8*).



In data 29/05/2024 a mezzo mail viene comunicato allo scrivente dall'ufficio Controllo del Territorio del Comune di Palermo che in data 31/05/2024 ore 9.30 era possibile scaricare la pratica in formato digitale relativa all'immobile oggetto della presente.

Da un controllo della documentazione reperita digitalmente, si costata che per il suddetto immobile è stata presentata una CILA-SUPERBONUS con prot. n. AREG/1437137/2022 del 18/11/2022, sia per la messa in sicurezza che per l'efficientamento energetico dello stabile, i lavori sono stati iniziati ed ancora in corso di esecuzione.

Ovviamente il costo per la messa in sicurezza dello stabile trattandosi di Condominio è ripartito su ogni appartamento.

Pertanto, la conformità dell'immobile è da verificare in base alla planimetria catastale di primo impianto risalente al 25/12/1939 n. 10103427, data dell'avvenuto censimento all'archivio catastale.

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

L'immobile non risulta occupato, inoltre allo stato attuale risulta essere un cantiere da lavoro.

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Si riportano le formalità pregiudizievoli nel ventennio relative al compendio immobiliare pignorato, come da certificazione notarile redatta dalla Dott. Nicolò Tiecco, Landolfo, Notaio in Perugia, in data 21/04/2023, aggiornate dall'esperto con ispezione ipotecaria richiesta in data 12/06/2024. (*Allegato 14*)

➤ **ISCRIZIONI**

Ipoteca volontaria n. 2672 del 06/04/2011 favore: UNICREDIT SOCIETA' PER AZIONI con sede in Roma. (domicilio ipotecario:-----) e contro:

per euro 201.000,00 di cui Euro 134.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 30 anni, come da atto



notarile pubblico a rogito Fogazza Dario, Notaio in Palermo, in data 29/03/2011 rep. 206657/5015

SOGGETTO DEBITORE

➤ **TRASCRIZIONI**

1. **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 06/04/2011 - Registro Particolare 11813 Registro Generale 16727 Pubblico ufficiale FOGAZZA DARIO Repertorio 206656/5014 del 29/03/2011
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in PALERMO(PA) Via Fondo Patellaro n.5 Abitazione di Tipo Popolare Foglio 144 p.IIIa 482 sub 7
SOGGETTO ACQUIRENTE
 2. **TRASCRIZIONE CONTRO**
Pignoramento Immobiliare n. 6296 del 09/02/2012 favore TOYLAND SRL con sede in Parma, (domicilio ipotecario eletto:----) e contro nato a Palermo il 30/11/1983, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI PALERMO Repertorio 4187 del 07/12/2011
 3. **TRASCRIZIONE CONTRO**
Pignoramento Immobiliare n. 7695 del 23/02/2012 favore GIOCHI PREZZIOSI SPA con sede in Milano, (domicilio ipotecario eletto:----) e contro nato a Palermo il 30/11/1983, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI PALERMO Repertorio 4413 del 13/12/2011
 4. **TRASCRIZIONE CONTRO**
Pignoramento Immobiliare n. 8798 del 01/03/2012 favore TOYLAND SRL con sede in Parma, (domicilio ipotecario eletto:----) e contro nato a Palermo il 30/11/1983, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI PALERMO Repertorio 4187/2011 del 09/12/2011
 5. **TRASCRIZIONE CONTRO**
Pignoramento Immobiliare n. 8933 del 07/03/2023 favore PRISMA SPV SRL con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto:----) e contro nato a Palermo il 30/11/1983, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI PALERMO Repertorio 725 del 26/02/2023
 6. **Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO** del 01/03/2012 - Registro Particolare 8798 Registro Generale 10816 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PALERMO Repertorio 4187/2011 del 09/12/2011 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Immobili siti in PALERMO(PA)
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 6296 del 2012
- a) Dall'ispezione ipotecaria richiesta dalla scrivente, per il periodo compreso tra la data della relazione notarile in atti e l'epoca attuale, non risultano ulteriori formalità



in capo ai debitori eseguiti e relative all'immobile pignorato.

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

Il bene costituente il compendio immobiliare pignorato non ricade su suolo demaniale.

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

Sulla base di quanto riportato negli atti di provenienza acquisiti e delle risultanze catastali, l'immobile oggetto di pignoramento non risulta gravato da censo, livello o uso civico e i diritti vantati sul bene dai debitori eseguiti risultano di proprietà e non derivanti da alcuno dei suddetti titoli.

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

Lo stabile comprendente il bene staggito, per quanto appreso nel corso della visita, ha costituito un condominio, "Condominio Via San Gregorio" CF 97325320824, e si avvale di un soggetto specifico che ne cura l'amministrazione.

A seguito di richiesta verbale l'amministratore Condominiale trasmette al sottoscritto nota riguardante il debito residuo per spese "condominiali straordinarie" relative ai lavori di manutenzione straordinaria per la messa in sicurezza dello stabile per euro 10.383,41 e spese condominiali ordinarie per euro 1.350,00.

Quindi ad oggi l'immobile risulta gravato da spese condominiali per un totale pari ad Euro 11.733,41.

Risultano, altresì, la pendenza di procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato. (*Allegato 14*)

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni

Si procederà, adesso, a determinare il valore di mercato del bene, a cui si perviene per mezzo della valutazione tra la domanda e l'offerta di beni analoghi. Occorre, pertanto, stimare il più probabile valore di mercato, ossia la previsione della probabile quantità di moneta con cui potrebbe essere scambiato l'immobile in argomento in un determinato luogo e periodo storico.

Per la stima del compendio immobiliare in oggetto si è utilizzato il metodo sintetico-



comparativo, che si basa sulla comparazione dei prezzi di mercato di immobili analoghi desunti dall'attuale mercato immobiliare e riferiti ad un preciso parametro unitario di uso corrente nelle libere contrattazioni di compravendita (ovvero il metro quadrato di superficie commerciale), in cui si tenga conto, tuttavia, delle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima.

Analisi del mercato immobiliare

Prima di procedere alla elaborazione del giudizio di stima è opportuno soffermarsi sull'andamento del mercato immobiliare dell'ultimo periodo. La dinamica delle compravendite tendenzialmente positiva degli ultimi anni non si è riflessa sull'andamento dei prezzi, che, nel settore residenziale, continuano a registrare variazioni negative con riguardo alle abitazioni usate. Anche l'Istat certifica che i prezzi delle abitazioni nuove sono in lieve ma significativo incremento, a differenza del mercato dell'usato, che vede prezzi in discesa.

Per il 2024 si prevede la crescita del numero delle compravendite, un leggero aumento dell'importo complessivo dei mutui erogati e una tendenziale stabilità dei prezzi [fonte: Nomisma, Osservatorio Tecnocasa, Fiaip].

Stima per comparazione diretta (metodo sintetico)

Tenuto conto delle caratteristiche e dell'epoca di costruzione del bene oggetto di stima, si è esaminato il mercato immobiliare relativo alla zona in cui esso ricade, procedendo al confronto con immobili similari correntemente offerti, tratti dal sito **Immobiliare.it (Allegato 16)** ed individuando valori al metro quadrato differenziati in base alle caratteristiche intrinseche dei medesimi quali anno di costruzione, consistenza, livello di piano, grado di finitura, dotazione impiantistica, stato d'uso, etc., da cui discende un prezzo medio di vendita pari a circa €/mq 872,96

Inoltre, con riferimento alle ultime quotazioni pubblicate dall'Osservatorio Del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, da Borsino Immobiliare e da Immobiliare.it, si riscontrano i seguenti valori in cui più probabilmente ricade il valore medio di unità immobiliari in condizioni ordinarie (*cf. Allegato 16*):

O.M.I. – Zona: B12 Fascia/zona: Centrale/MASSIMO-PIGNATELLI ARAGONA-GOETHE-V.E. ORLANDO-AMICO

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Min €/mq 900,00 – Max €/mq 1.200,00

- **Borsino Immobiliare – Zona: MASSIMO PIGNATELLI ARAGONA GOETHE V.E.**



ORLANDO - AMICO

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Min €/mq 553,42 – Max €/mq 752,87

- **Immobiliare.it** – *Zona:* CALATAFIMI ALTA, SANTICELLI
Tipologia: Abitazioni di residenziale
Min €/mq 813,72 – Max €/mq 1313,72
- **wikicasa.it** – *Zona:* B12 Centrale/MASSIMO-PIGNATELLI ARAGONA-
GOETHE-V.E. ORLANDO-AMICO
Tipologia: Abitazioni di tipo economico
Min €/mq 1.400,00 – Max €/mq 1.650,00

Sulla base dei prezzi di vendita desunti dal mercato immobiliare – in relazione ai quali si tiene comunque conto della normale diminuzione che gli stessi subiscono nel corso della contrattazione tra le parti (10÷15%), oltre che in ragione della peculiare incidenza del trend economico in atto, nonché dei valori discendenti dalle quotazioni anzidette, si individua il seguente valore medio, riferito ad unità immobiliari in condizioni ordinarie:

- appartamenti: €/mq 872,96

Tale valore deve, tuttavia, essere adeguato mediante coefficienti che esprimano nel particolare le caratteristiche proprie del bene da stimare. Per tale ragione si procederà ad analizzare la zona (coefficiente k1), che esprime dei valori generici di appetibilità commerciale, l'edificio (coefficiente k2), il quale esprime dei valori di incidenza diretta sulla rendita, ed infine l'unità immobiliare vera e propria (coefficiente k3), la quale esprime valori di rendita.

Il coefficiente relativo alla zona k1 tiene conto, essenzialmente, delle *caratteristiche posizionali* (centralità e vicinanza), delle *caratteristiche funzionali* (dotazione di urbanizzazione primaria, attrezzature e servizi), delle *caratteristiche estetiche* (fruibilità, panoramicità, emergenze) e delle *caratteristiche sociali* (andamento della popolazione, numero di reati) e ad esso si attribuisce il seguente valore: $k1 = 1,00$

Il coefficiente relativo all'edificio k2 si basa fondamentalmente su criteri di valutazione suddivisibili in quattro categorie: *funzionali* (dotazione impianti), *estetiche* (decoro architettonico), *sociali* (tranquillità condominiale) e di *conservazione* (stato di conservazione), a cui corrisponde il seguente valore: $k2 = 0,70$

Il coefficiente relativo all'unità immobiliare k3 prende in considerazione direttamente le qualità proprie degli immobili oggetto di stima. I parametri di analisi delle



caratteristiche che influenzano il valore sono essenzialmente cinque: *funzionale* (composizione architettonica), *estetico* (qualità degli elementi architettonici), *posizionale* (piano, tipo di affaccio, esposizione), *dimensionale* (taglio dimensionale) e di *conservazione* (stato di conservazione), a cui viene attribuito il seguente valore:
 $k_3 = 0,60$

Considerati i coefficienti correttivi relativi alla zona, all'edificio e all'unità immobiliare, il coefficiente correttivo complessivo K sarà:

$$K = k_1 \times k_2 \times k_3 = 1,00 \times 0,50 \times 0,30 = 0,60$$

Il valore unitario relativo all'immobile oggetto di stima sarà dato dalla formula:

$$V_u = V_m \times K \quad \text{dove} \quad V_u = \text{Valore unitario}$$

V_m = Valore commerciale medio

K = Coefficiente correttivo complessivo

Dato il valore ordinario medio per la zona pari ad €mq 872,96, il valore unitario dell'appartamento risulta quindi: $V_u = \text{€mq } 872,96 \times 0,60 = \text{Euro } 523,77$

Il valore di mercato dell'appartamento sarà dato dal prodotto del valore unitario per la superficie commerciale prima determinata, ossia:

$$\text{€mq } 523,77 \times \text{mq } 85,82 = \text{Euro } 44.949,94$$

Adeguamenti e correzioni della stima

Dal valore stimato, a cui sono state apportate le opportune correzioni in relazione allo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile mediante l'applicazione del coefficiente correttivo k_3 , non v'è detratto nessun costo

Il valore dell'immobile risulta pari a: Euro 44.949,94

Al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, si applica una riduzione nella misura del 5% rispetto al valore di mercato come sopra determinato, in ragione dell'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità derivante dalla vendita forzata:

$$\text{€}44.949,94 - (\text{€}44.949,94 \times 5\%) = \text{Euro } 42.702,44$$

PREZZO BASE LOTTO UNICO (arrotondato): EURO 42.700,00=

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

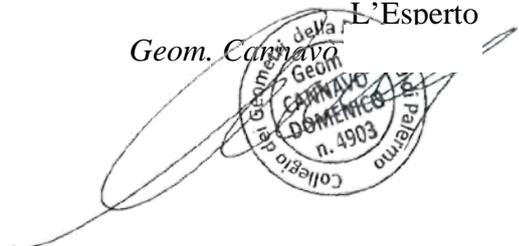
L'immobile in argomento risulta pignorato per intero e il debitore esecutato è l'unico titolare di diritti reali in capo al cespite pignorato.



CONCLUSIONI

In ossequio al mandato conferito, il sottoscritto rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento che dovesse rendersi necessario.

Palermo, 12 giugno 2024

Geom. Cannavò L'Esperto




ELENCO ALLEGATI

1. Verbale d'accesso
2. Documentazione catastale
3. Planimetria catastale di primo impianto
4. Ordinanza Comunale
5. Richiesta copia atto notarile Dott. Notaio Dario Fogazza
6. Richiesta presa visione e copia atti area tecnica Comune di Palermo
7. Richiesta integrazione ufficio area tecnica del Comune
8. Trasmissione integrazione all'ufficio area tecnica del Comune
9. Stralcio PRG Tav. P2a 5011
10. Planimetria stato di fatto
11. Estratto di mappa catastale
12. Atto di compravendita notaio Dario Fogazza
13. Planimetria con indicazione delle difformità
14. Ispezioni Ipotecarie
15. Nota condominiale
16. Quotazioni Immobiliari
17. Copia CILAS prot. AREG/1437137/2022 del 18/11/2022
18. Documentazione fotografica

