

TRIBUNALE DI PALERMO
Sezione IV Civile - Sezione Esecuzioni Immobiliari
GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE
DOTT.SSA VALENTINA IMPERIALE

Procedura esecutiva n° R. Es. IMM. N.° 387/2021

Promossa da:

AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA
CONTRO
DEBITORE 1 E DEBITORE 2

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI PIGNORATI

Palermo li, 12/03/2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Architetto Alessandra Alagna

Ordine degli Architetti, Pianificatori,
Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Palermo


Arch. Alessandra Alagna
Iscrizione n° 5011

RELAZIONE GENERALE

La sottoscritta architetto Alessandra Alagna, ha ricevuto incarico da parte del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Palermo, Dott.ssa Valentina Imperiale, giusto del Decreto di Nomina del 29/09/2022, e Verbale di Accettazione incarico del 29/09/2022 per redigere consulenza tecnico - estimativa sull'immobile sito in Palermo (PA) in Largo Ippona, n.10, sottoposto a esecuzione immobiliare con atto di pignoramento, nel procedimento R.G. Es. Imm. n° 387/2021 promosso da AMCO Asset Management Company Spa contro i Signori Debitore 1 e Debitore 2,

premessso

- che in data 29/09/2022 ha prestato giuramento telematico nel fascicolo che si trova presso la cancelleria del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Palermo;
- che ha subito elaborato copia della produzione agli atti del procedimento;
- che in data 23/10/2022 tramite agenzia ha estratto visura storica, estratto di mappa e planimetria catastale dell'immobile pignorato, presso l'Agenzia del Territorio di Palermo;
- che in data 10/01/2023 ha effettuato il sopralluogo presso l'immobile pignorato alla presenza dei debitori e del Custode Giudiziario. In tale occasione la sottoscritta ha effettuato il rilievo metrico e fotografico (riscontrando alcune difformità rispetto alla planimetria catastale) e ha invitato le parti a prendere visione del provvedimento di convocazione ex art. 569 c.p.c.;
- che in sede di sopralluogo ha constatato che l'immobile è occupato dai debitori e famiglia;
- in occasione del sopralluogo ha acquisito copia dell'atto di compravendita dell'immobile, e ha constatato l'assenza dell'Attestato di Prestazione Energetica;
- che il 28/01/2023 ha fatto richiesta per l'accesso agli atti presso lo Sportello Autonomo Concessioni Edilizie del Comune di Palermo in merito a eventuali Licenze/Concessioni Edilizie inerenti il suddetto immobile, e che in data 9/02/2023 ha ricevuto comunicazione che presso l'archivio del suddetto Comune non vi è alcuna documentazione;
- che ha verificato la completezza della documentazione presentata dai creditori (avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri) nonché dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c. e che ha redatto l'Allegato 2, controfirmato dal Custode Giudiziario, e lo ha depositato nel Fascicolo Telematico della procedura;

dichiara

che in ordine ai quesiti formulati dal Giudice Esecutivo, alla data odierna:

- ha verificato lo stato e la consistenza dell'immobile pignorato, nonché le caratteristiche del contesto urbano e territoriale e ha redatto la seguente perizia al fine di determinarne il più probabile valore venale.

QUESITO N. 1

IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Si precisa che dalla verifica del fascicolo di cui al procedimento R.G. Es. 387/2021 e dalla documentazione acquisita risulta che:

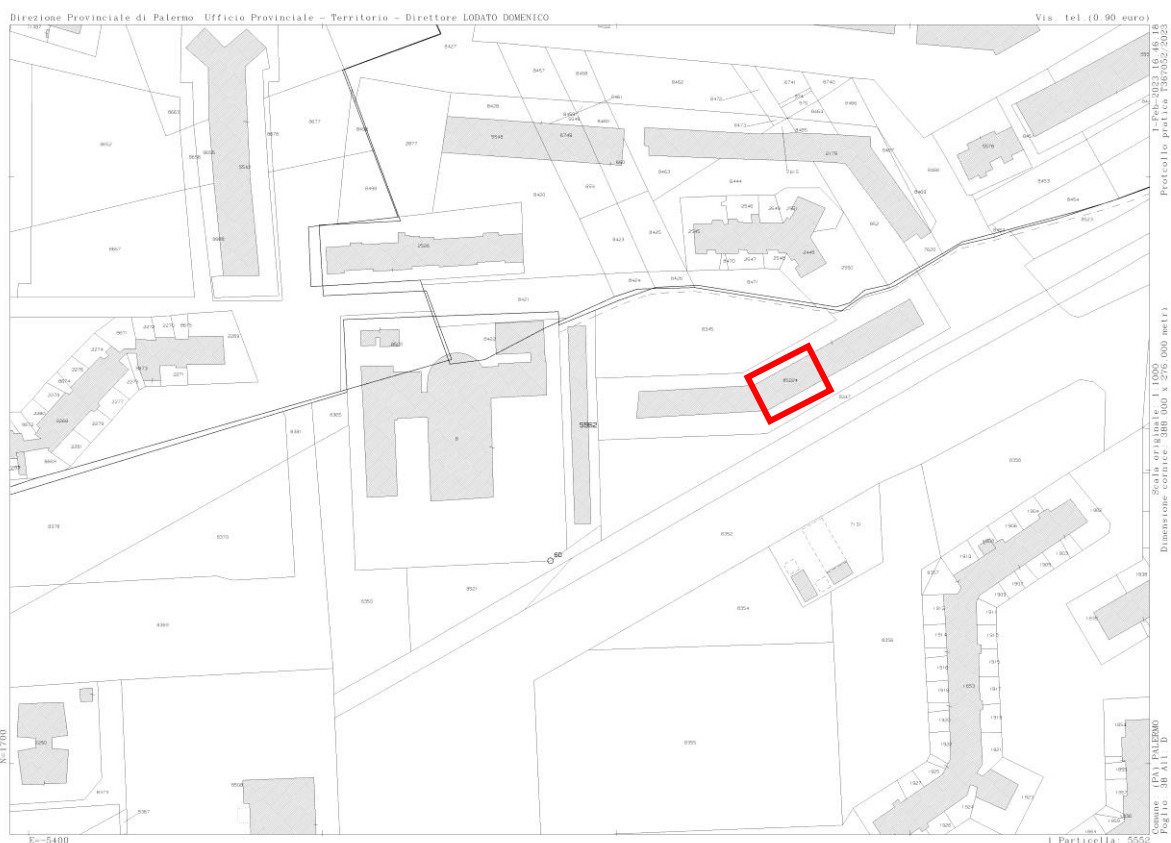
Diritti reali pignorati (piena proprietà ½ e ½ in capo ai debitori):

- 1) il diritto reale sull'appartamento sito in Largo Ippona, 10 – 90135 Palermo - identificato al NCEU di Palermo al Foglio 38, particella 1885, sub. 24, categoria A/4, classe 5, consistenza vani 6, sup. tot. 101 mq, rendita catastale € 176,63 è di proprietà di 1/2 in capo alla debitrice 2 e proprietà di 1/2 in capo al debitore 1, coniugati in regime di separazione dei beni come risulta dall'estratto di matrimonio. Tale immobile è per intero l'oggetto del pignoramento. Quindi il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata in forza dell'atto di acquisto trascritto in suo favore. Gli estremi catastali indicati nell'atto di pignoramento coincidono con quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo.

Confronto tra foto satellitare di Google Maps ©2022 ed estratto di mappa catastale:



Foto satellitare di Google maps in data 17/01/2023. L'appartamento oggetto del pignoramento, al n. **10 di Largo Ippona**, fa parte di una schiera di edifici di case popolari (INA casa).
Localizzazione dell'immobile in Largo Ippona n. 10 nel riquadro in rosso



Estratto di mappa con la localizzazione dell'immobile in Largo Ippona n. 10 nel riquadro in rosso.

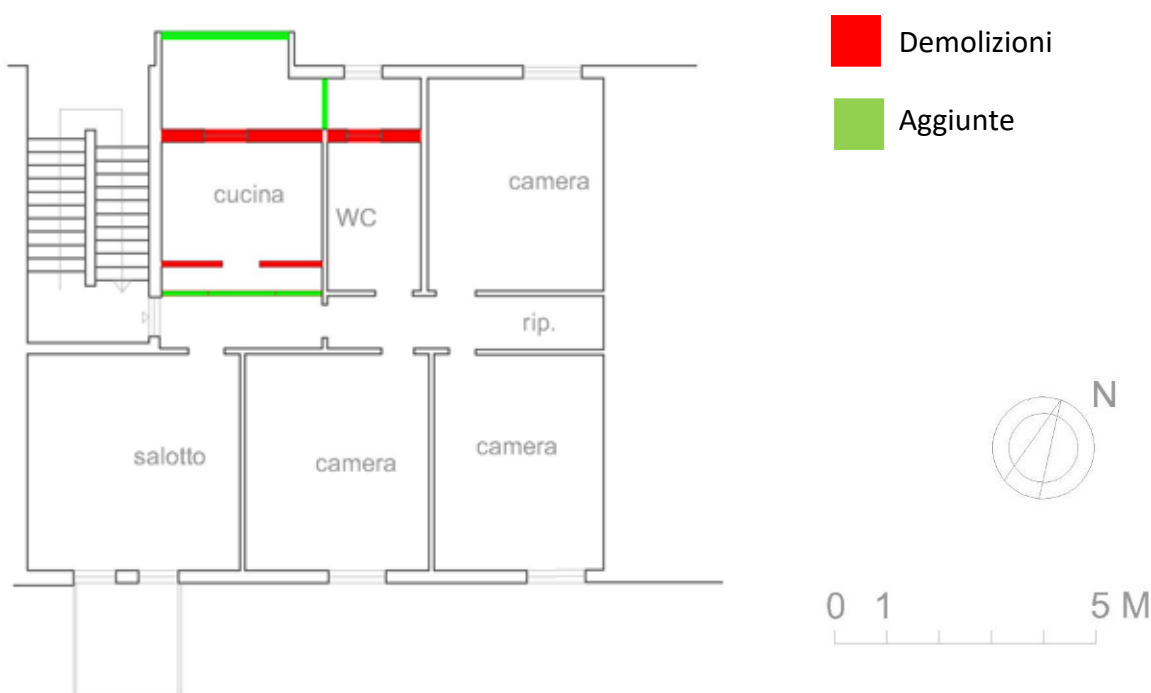
Dalla foto satellitare è possibile definire esattamente l'immobile del Lotto 1 appartenente a un sistema di edifici popolari (un tempo INA Casa) a schiera a tre elevazioni.

FORMAZIONE DEI LOTTI PER LA VENDITA:

LOTTO 1: il lotto per la vendita è costituito da un bene indiviso ovvero appartamento sito al terzo piano di un edificio di case popolari (ex INA casa) a schiera, a cui si accede al n. 10 di Largo Ippona a Palermo confinante con Largo Ippona, con appartamento della scala contigua, con vano scala e con proprietà Mineo e i suoi aventi causa, (vedi Atto di Compravendita del 2/10/2006), come indicato nella planimetria catastale (ex Proprietà Modica). Dati di identificazione catastale: **Appartamento piano Terzo: in catasto al NCEU del Comune di Palermo, Foglio 38, particella 1885, sub. 24, categoria A/4, classe 5, consistenza vani 6, rendita catastale € 176,63, superficie totale mq. 101,00.**

QUESITO N. 2 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il contesto urbano in cui gli immobili ricadono è la zona sub-urbana compresa tra Viale Michelangelo, Borgonuovo e il CEP di San Giovanni Apostolo. Questa zona è stata edificata negli anni Sessanta e ha carattere prettamente residenziale: per questo recentemente è sorto nelle vicinanze il Centro Commerciale La Torre. Tra il 1949 e il 1956 il Piano Ina Casa ha interessato molte aree periferiche palermitane, in particolare quelle prossime alla costruenda circoscrizione, in seguito individuate come ambiti di espansione dal Piano Regolatore del 1962. Questi quartieri poi passati alla gestione dello Iacp, presentano caratteri congruenti agli indirizzi emanati dall'Ina Casa: la costruzione di insediamenti autosufficienti si associa alla varietà di tipologie edilizie e alla realizzazione di luoghi della socializzazione per i futuri abitanti. L'immobile oggetto del pignoramento risulta accatastato nel 1964 (Vedi planimetria catastale negli allegati). L'atto di compravendita riporta inoltre la dicitura "immobile costruito ante 1967 il quale in seguito non è stato oggetto di opere soggette a Licenza o a Concessione Edilizia". L'immobile è un appartamento in buono stato di conservazione, posto al terzo e ultimo piano di un edificio a schiera in Largo Ippona, n. 10 a Palermo. L'appartamento (interno 8), la cui h. interna utile è di 2,86 mt, si compone di ingresso, quattro vani, cucina, WC bagno, ripostiglio, disimpegno e balcone. Superficie lorda mq. 101,00, superficie commerciale 104,15 mq. L'appartamento è orientato a Nord-Ovest, recentemente è stato oggetto di lavori di manutenzione interni per ovviare alla presenza di infiltrazioni di acqua piovana e condensa. Esternamente l'immobile presenta la necessità di lavori di manutenzione del lastrico solare, dei prospetti e dei balconi per ovviare alla presenza di crepe dell'intonaco che generano infiltrazioni negli appartamenti. Gli impianti sono recenti ma non a norma, inoltre manca il certificato APE.



(nella pagina precedente) Rilievo dello stato di fatto dell'immobile con le modifiche effettuate rispetto alla planimetria catastale: sono presenti difformità nella cucina e nel WC rispetto alla planimetria catastale.

In Rosso si configurano le demolizioni e in verde le aggiunte. L'aumento di cubatura effettuato nella cucina e nel bagno, occupando quello che era un balcone, è un abuso non sanabile anche perché costituisce **variazione del prospetto**, così come la realizzazione della veranda. Tali abusi vanno demoliti e ripristinato quanto indicato nella planimetria catastale.

Planimetria dello stato di fatto dell'immobile. Si attesta la non conformità dello stato attuale dell'immobile rispetto alla planimetria catastale risalente al 1964, che rappresenta l'unica documentazione che legittima la costruzione. Sarebbe comunque necessario un aggiornamento catastale mediante DOCFA per registrare le variazioni interne legittime.

REPERTORIO FOTOGRAFICO

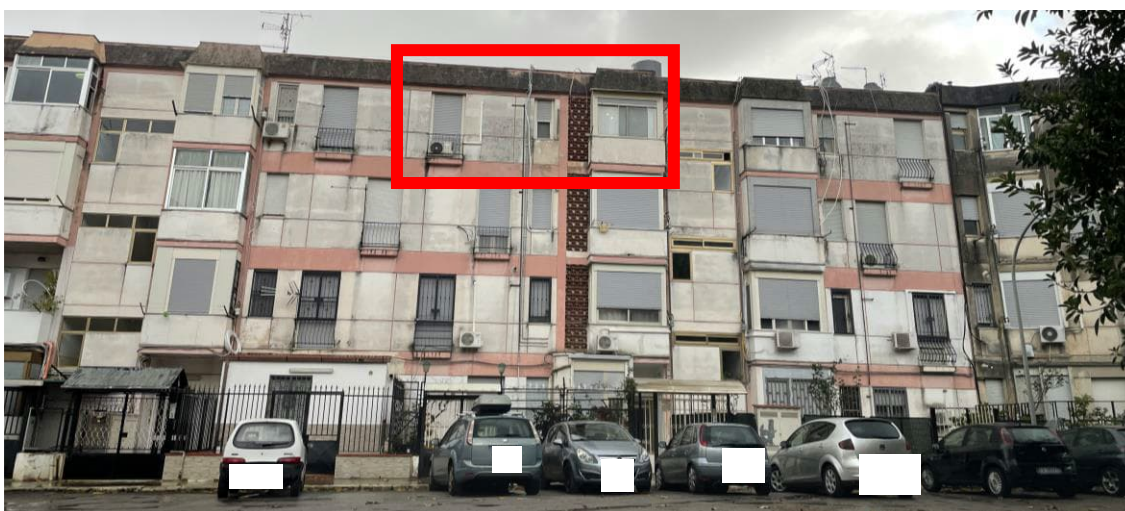


Foto 1 – Il prospetto dell'immobile su Largo Ippona, al terzo piano si trova l'appartamento



Foto 2 – Ingresso da Largo Ippona 10



Foto 3 – Il portoncino di ingresso



Foto 4 – L'androne di ingresso



Foto 5 – La scala di accesso al 3° piano senza ascensore



Foto 6 – Ingresso



Foto 7 – Cucina, realizzata in parte sul balcone

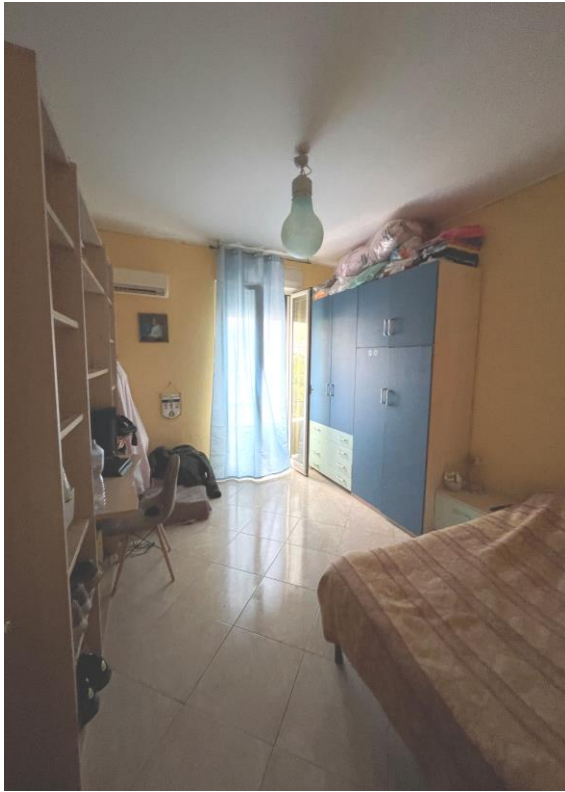


Foto 9 – Camera da letto con apertura sul prospetto principale

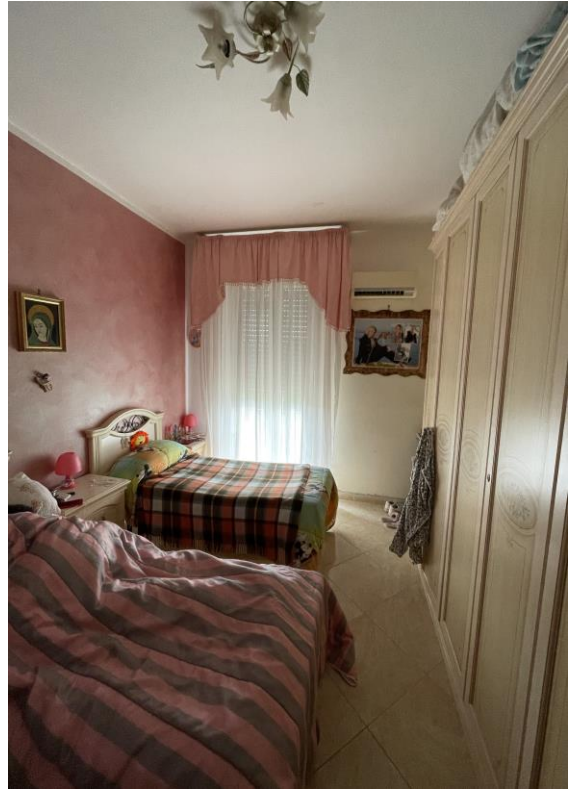


Foto 10 – Camera da letto



Foto 11 – La camera da letto matrimoniale



Foto 12 – WC bagno



Foto 13 – per problemi di infiltrazione sul prospetto principale di condensa, in cucina, camera da letto e bagno compaiono macchie ed efflorescenze che portano a distacchi dell'intonaco. In queste foto il problema è poco visibile perché i proprietari hanno da poco effettuato la manutenzione. Il problema andrebbe risolto sul lastrico solare di copertura e sul prospetto.



Foto 14 – Il balcone sul prospetto posteriore, con evidenti macchie dovute a infiltrazioni d'acqua
Foto 15 – Foto dal balcone del prospetto sul retro

QUESITO N. 3 - STORIA CATASTALE DEI BENI IMMOBILI

Data presentazione: 31/01/1964 - Data: 21/10/2022 - n. T64719 - Richiedente: MSSNRC68E18G273S

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DUCHETTO-LEGGI 13 APRILE 1939, S. 132)

Lire 20

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PALE R M O Via Largo Ippona 10
Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PALE R M O

H/2
7
3
8

stessa ditta

0552794

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1. 100

RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dal _____
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de _____
della Provincia di _____

[Signature]

Data presentazione: 31/01/1964 - Data: 21/10/2022 - n. T64719 - Richiedente: MSSNRC68E18G273S
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

Cantieri dei Fabbricati - Simulazione al 21/10/2022 - Comune di PALERMO (0273) - Foglio 38 - Particella 1885 - Subalterno 24 - LARGO IPPONA n. 10 Piano 3

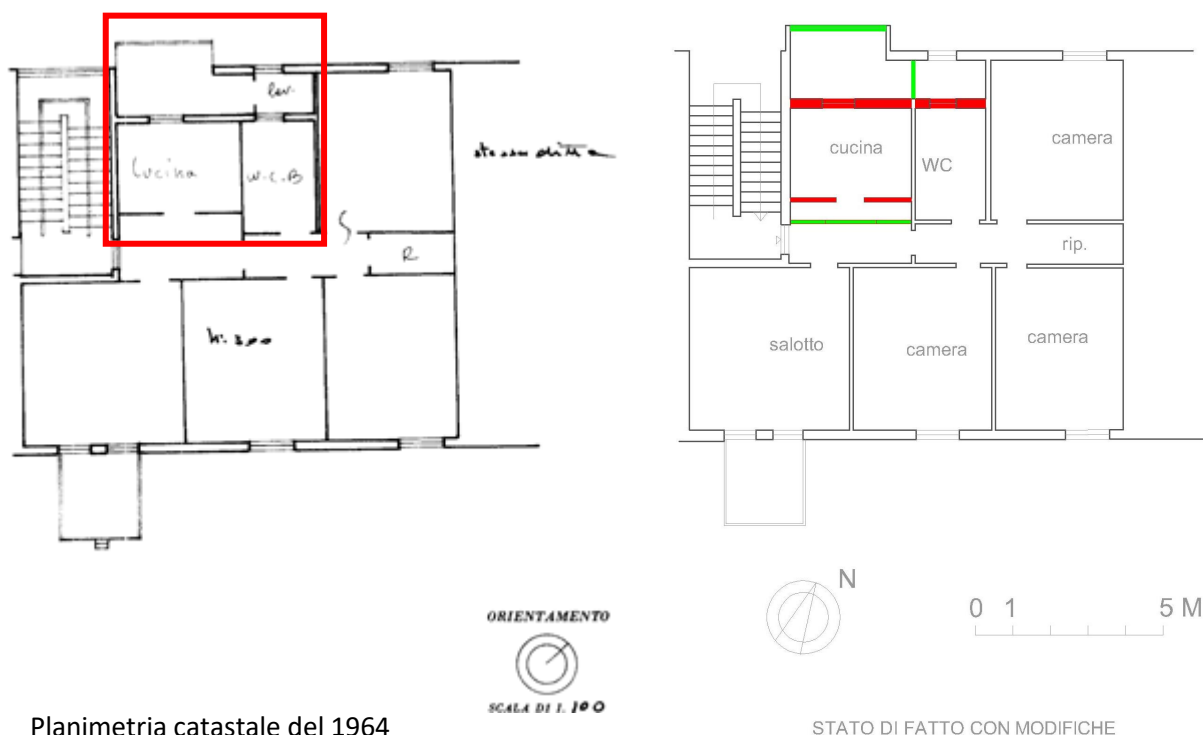
LOTTO 1 - Il pignoramento in oggetto riguarda l'appartamento sito in Palermo, Largo Ippona, 10 identificato al NCEU di Palermo al Foglio 38, p.lla 1885, sub 24, piano 3°, cat. A/4, classe 5, vani 6 di proprietà dei Debitori 1 e 2.

Dalla Visura storica (vedi allegati) risulta che gli identificativi catastali non sono mai cambiati nel tempo. L'accatastamento o planimetria di primo impanto risale al 31/01/1964 e da allora non sono state fatte variazioni.

L'immobile originariamente apparteneva all'Ente INA CASA (oggi soppresso), fino al 1971. Dall'indagine effettuata presso il Comune di Palermo, non risulta alcuna documentazione come dimostra la risposta del Comune di Palermo – Settore Edilizia Privata in merito alla mia richiesta (vedi allegati).

PROVENIENZA VENTENNALE: - Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Alessi Mario del 02/10/2006 rep.55532/10421, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 05/10/2006 al n. 34120 di formalità a favore di Debitore 1 nato a Palermo il 16/04/1968 per 1/2 di piena proprietà, Debitore 2 nata a Palermo il 03/07/1973 per 1/2 di piena proprietà; contro: Mazzola Gaspare nato a Palermo il 12/03/1960 per 1/1 di piena proprietà. - Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Tripodo Sergio del 15/04/2003 rep. 36779, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 18/04/2003 al n. 12513 di formalità; a favore di Mazzola Gaspare nato a Palermo il 12/03/1960 per 1/1 di piena proprietà; contro: Mazzè Maria nata a Palermo il 23/03/1920 per 1/1 di piena proprietà. - Ante ventennio, già di proprietà della parte venditrice, pervenuto con atto notarile pubblico di Donazione Accettata a rogito Dott. Sorrentino Andrea del 07/08/1998 rep.49159, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 11/08/1998 al n. 21175 di formalità.

Per quanto da me riscontrato in sede di sopralluogo posso attestare la non conformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi attuale in cucina e nel WC bagno. Tali abusi non sono sanabili poiché rappresentano aumento di cubatura e variazione di prospetto. Sono sanabili solo le variazioni interne CILA tardiva e aggiornamento della planimetria catastale con procedura DOCFA.



Planimetria catastale del 1964

STATO DI FATTO CON MODIFICHE

Opere Difformi – Confronto tra planimetria catastale del 1964 e stato dei luoghi attuale. Nella zona tra cucina e WC sono state apportate delle modifiche. In rosso le parti demolite e in verde le parti aggiunte. Gli aumenti di cubatura non sanabili vanno demoliti e ripristinati quanto descritto in planimetria catastale. Mentre per le variazioni interne è sufficiente presentare una CILA tardiva e un aggiornamento catastale mediante procedura DOCFA.

Oneri di natura condominiale: Euro 20/mensili.

QUANTIFICAZIONE DEI COSTI PER L'ELIMINAZIONE DELLE DIFFORMITÀ

L'aumento di cubatura della cucina e del bagno su quello che prima era un balcone, costituisce anche variazione di prospetto. Per queste motivazioni questi abusi non sono sanabili e vanno demoliti e ripristinato lo *status quo ante* tali modifiche, descritto nella planimetria catastale. Di seguito il calcolo presuntivo dei costi per l'eliminazione delle difformità basato sul Prezzario Unico Regionale per i Lavori Pubblici In Sicilia Anno 2023.

CODICE	DESCRIZIONE	U.M.	Q.tà	PREZZO UNITARIO	IMPORTO TOTALE
				Euro	Euro
	RIPRISTINO DEL PROSPETTO ESTERNO				
1.3.1	Demolizione vuoto per pieno di fabbricati o residui di fabbricati, in ambito urbano, la cui superficie laterale libera o accessibile ai mezzi meccanici risulti inferiore al 50% dell'intera superficie laterale, da eseguirsi a mano o con l'ausilio di martello demolitore, escluso le mine, e compresi i seguenti oneri: trasporto a rifiuto con qualsiasi mezzo dei materiali di risulta alle pubbliche discariche del Comune in cui si eseguono i lavori o alla discarica del comprensorio di cui fa parte il Comune medesimo per distanze non superiori a 5 km, compreso, inoltre, l'onere di demolire con ogni cautela a piccoli tratti le strutture collegate o a ridosso dei fabbricati o parti di fabbricati da non demolire, riparazioni di danni arrecati a terzi, interruzione e ripristino di condutture pubbliche e private. (La misurazione del volume vuoto per pieno sarà fatta computando le superfici dei vari piani, e moltiplicando dette superfici per le altezze dei vari piani da solaio a solaio; per l'ultimo piano demolito sarà preso come limite superiore di altezza il piano di calpestio del solaio di copertura, o dell'imposta del piano di gronda del tetto; per il piano più basso si farà riferimento alla quota inferiore di demolizione, intesa fino all'estradosso della fondazione). L'adozione di tutti gli accorgimenti atti a tutelare l'incolumità degli operai e dei passanti, segnalazioni diurne e notturne, opere di recinzione provvisoria, ponti di servizio interni ed esterni, anche con stuoie, lamiere, ripari, dovranno computarsi con gli oneri della sicurezza. Escluso l'eventuale onere di accesso alla discarica, da compensarsi a parte.- per ogni m³ vuoto per pieno	m³	2	€ 257,47	€ 514,94
2.1.5	Muratura di tamponamento in blocchi di laterizio porizzato, ottenuto mediante cottura di un impasto di argilla e sfere di polistirolo espanso, con una percentuale dei fori non superiore al 55 %, una conduttività equivalente del blocco non inferiore a 0,145 W/m²K, un peso specifico dei blocchi superiore a 700 kg/m³, data in opera con malta cementizia a 400 kg di cemento tipo 325 R a qualsiasi altezza o profondità ma non inferiore a 25 cm, compresi i magisteri d'ammorsatura, spigoli e riseghe, la spianatura dei letti, il taglio per la formazione degli squardi negli stipiti dei vani ed ogni altra rientranza e incassatura per la collocazione degli infissi di qualsiasi dimensione, e quanto altro occorre per dare il lavoro compiuto a perfetta regola d'arte, inclusa la formazione di costoloni di rivestimento a finitura.	m³	4	€ 257,47	€ 1.029,88
8.1.1	Fornitura e posa in opera di serramenti esterni realizzati con profili estrusi d'alluminio lega 6060 (UNI EN 573-3), non a taglio termico, sezione mm 45 + 55, verniciati a polvere, colore standard RAL 1013; la verniciatura dovrà possedere le proprietà previste dalla norma UNI EN 12206-1. Altri tipi di vernicianti saranno ammessi purché lo spessore del film di vernice sia idoneo al tipo prodotto scelto e alla tecnologia d'applicazione in accordo con la norma UNI 3952. Il sistema di tenuta dell'acqua dovrà essere a giunto aperto. I profili dovranno avere sezioni adeguate a garantire al serramento le seguenti prestazioni: classe di permeabilità all'aria 3 (UNI EN 12207); classe di tenuta all'acqua 9A (UNI EN 12208); classe di resistenza al vento 4 (UNI EN 12210); trasmittanza termica complessiva U, calcolata secondo il procedimento previsto dalla norma UNI EN 10077-1 non superiore ai valori limite imposti per zona climatica secondo quanto indicato nel D.Lgs. 192/05 e s.m.i.; marcatura CE secondo UNI EN 14351-1. Inoltre dovrà garantire un isolamento acustico secondo quanto indicato dal D.P.C.M. pubblicato in G.U. del 22/12/97. I serramenti dovranno essere completi di: guarnizioni in EPDM o neoprene; tutti gli accessori di movimentazione come indicato per ogni tipologia di serramento; controtelai in profilo d'acciaio zincato, compreso posa in opera e opere murarie per la formazione delle sedi di alloggiamento dei serramenti. Sono inclusi la fornitura e la posa in opera dei vetri. A uno o più battenti (accessori: maniglia tipo cremonese o maniglione e cerniere); a vasistas (accessori: cricchetto, cerniere e aste d'arresto); scorrevole (accessori: chiusura con maniglia, carrello fisso più un carrello regolabile per ogni ante); - Superficie minima di misurazione m² 0,90 per singolo battente o ante anche scorrevole. 1) con trasmittanza termica complessiva non superiore a 2,6 W/(m²K) con vetri camera 4-6-4 m³	m²	3	€ 343,88	€ 1.031,64
9.1.7	intonaco civile per esterni detto spessore complessivo non superiore a 2,5 cm, costituito da un primo strato di rinzaffo e da un secondo strato sestiato e traversato con malta bastarda additivata con idrofugo, dosata con 150 + 200 kg. di cemento e 200 kg di calce grassa per ogni metro cubo di sabbia, il tutto dato su pareti verticali od orizzontali, compreso l'onere per spigoli e angoli, ed ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte.	m²	31	€ 25,30	€ 784,30
9.1.9	Strato di finitura per esterni su superfici già intonacate con malta di rivestimento monostrato colorata in massa, a base di calce naturale, cementi e inseri selezionati, certificati a norma UNI EN 998-1, aventi coefficienti di permeabilità al vapore μ non inferiore a 7 e resistenza a compressione non inferiore a 2 N/mm². Dato su pareti verticali od orizzontali, a mano o con inotnatrice, compreso l'onere per spigoli e angoli, ed ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte.	m²	31	€ 25,28	€ 783,68
				Sommano	€ 4.144,44

Quindi per eliminare le difformità non sanabili i costi presuntivi ammontano a circa **Euro 4.200,00.**

Per quanto riguarda invece le variazioni interne vanno sanate con una **CILA tardiva che ammonta a circa Euro 1.000,00** inoltre risulta necessario un aggiornamento DOCFA come definito dalla Legge 311/2004 art. 1 c. 336-340 e dalla Circolare 1/2006 dell'Agenda del Territorio. Costo presuntivo DOCFA **Euro 800,00 + IVA** compreso di diritti di segreteria.

Sommano costi di regolarizzazione variazioni interne:

€ 1.000,00 + € 800,00 = € 1.800,00.

Certificazione APE: Euro 100,00.

QUESITO N. 4

PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO N. 1: piena e intera proprietà di appartamento sito in Palermo in Largo Ippona, 10, piano terzo senza ascensore. L'appartamento si compone di ingresso, quattro vani, cucina, WC bagno, ripostiglio e disimpegno. Confina con il detto Largo Ippona, con appartamento della scala contigua, con vano scala e con proprietà Mineo o suoi aventi causa. Dati di identificazione catastale appartamento identificato al NCEU di Palermo: Foglio 38, particella 1885, sub 24 – piano 3°, cat. A/4, classe 5, 6 vani, rendita Euro 176,63. Superficie catastale lorda 101,00 mq, superficie commerciale 104,15 mq.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale. L'immobile è stato realizzato ante 1967 (planimetria di primo impianto del 1964) e non vi è Concessione Edilizia/Abitabilità come risulta dall'indagine effettuata presso il Comune di Palermo. Lo stato dei luoghi è difforme (solo nella zona della cucina e WC bagno) rispetto alla planimetria catastale. Per gli interventi abusivi non può ottenersi sanatoria. È possibile sanare le trasformazioni interne mediante CILA tardiva e oneri conseguenti.

PREZZO BASE D'ASTA: € 80.000,00

QUESITO N. 5

RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO

Lotto 1

Da tutta la storia delle trascrizioni riportate al **Quesito 3** l'identificazione catastale del bene oggetto del presente pignoramento non ha subito alcuna variazione. Il bene pignorato corrisponde al bene oggetto dei passaggi di proprietà. L'identificazione è altresì confermata dall'estratto di foglio di mappa catastale. Bene pignorato: Dati di identificazione catastale appartamento Foglio 38, particella 1885, sub 24 – piano 3°, cat. A/4, classe 5, 6 vani, rendita Euro 176,63.

Passaggi di proprietà: Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Alessi Mario del 02/10/2006 rep.55532/10421, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 05/10/2006 al n. 34120 di formalità a favore di Debitore 1 nato a Palermo il 16/04/1968 per 1/2 di piena proprietà, Debitore 2 nata a Palermo il 03/07/1973 per 1/2 di piena proprietà; contro:

per 1/1 di piena proprietà. - Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Tripodo Sergio del 15/04/2003 rep. 36779, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 18/04/2003 al n. 12513 di formalità; a favore di

per 1/1 di piena proprietà; contro:

per 1/1 di piena proprietà. - Ante ventennio, già di proprietà della parte venditrice, pervenuto con atto notarile pubblico di Donazione Accettata a rogito Dott. Sorrentino Andrea del 07/08/1998 rep.49159, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 11/08/1998 al n. 21175 di formalità.

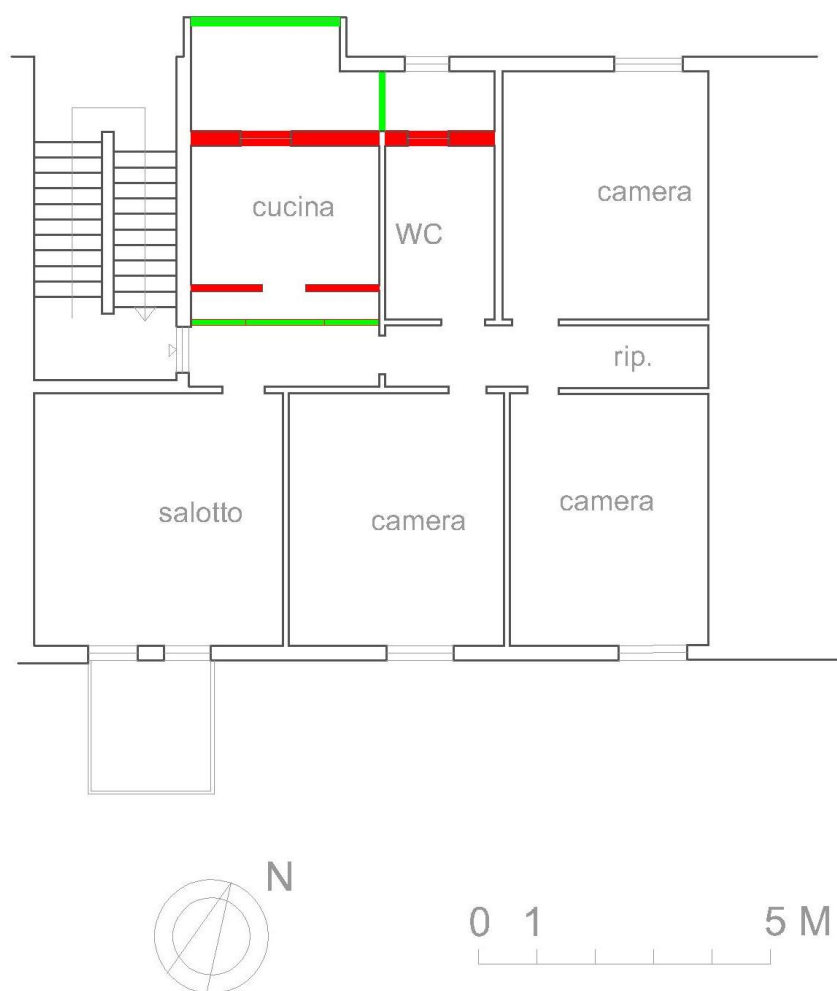
QUESITO N. 6

VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO EDILIZIO E URBANISTICO

LOTTO 1 - L'immobile è stato realizzato ante 1967 come risulta dall'atto di compravendita. Tale affermazione è veritiera in quanto la planimetria di primo impianto risale al 31 gennaio 1964. Ciò fa desumere che la costruzione sia stata fatta

ante il 1964. L'appartamento fa parte di un complesso di case popolari a schiera appartenenti all'Ente INA CASA oggi non più esistente. La costruzione dell'immobile rientra in quel piano di intervento dello Stato Italiano, vigente tra il 1949 e il 1963 ideato dal Ministro Amintore Fanfani per realizzare edilizia residenziale pubblica su tutto il territorio italiano. Dall'indagine da me effettuata presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Palermo non risultano Licenze o Concessioni edilizie riguardo tale immobile (Vedi allegati – dichiarazione Comune di Palermo).

Le variazioni effettuate dagli attuali proprietari, laddove rappresentano aumento di cubatura e variazione di prospetto, sono abusi non sanabili quindi vanno demoliti e ripristinato quanto descritto nella planimetria catastale. I costi di eliminazione delle difformità e ripristino dello *status quo ante* ammontano a circa Euro 4.200,00 (vedi calcolo presuntivo p. 11). Per quanto riguarda le variazioni interne vanno sanate con una CILA tardiva che ammonta a circa Euro 1.000,00 inoltre risulta necessario un aggiornamento DOCFA come definito dalla Legge 311/2004 art. 1 c. 336-340 e dalla Circolare 1/2006 dell'Agenda del Territorio. Costo presuntivo DOCFA Euro 800,00+IVA compreso di diritti di segreteria.



STATO DI FATTO CON MODIFICHE

In rosso le parti demolite e in verde le aggiunte rispetto a quanto descritto nella planimetria catastale.

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

Attualmente l'immobile è occupato dai debitori e famiglia, come dichiarato nel Verbale di Sopralluogo.

QUESITO N. 8 - SPECIFICARE I VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Alla data odierna non risultano esserci sull'immobile oggetto della procedura altre procedure esecutive, né procedimenti giudiziari civili. Vi è un condominio le cui spese ammontano a circa Euro 20,00 mensili.

I costi per la regolarizzazione delle difformità edilizie rilevate sono stati detratti nella determinazione del valore di stima e che, pertanto, l'onere di provvedere alla regolarizzazione graverà sull'acquirente.

QUESITO N. 9 - VERIFICARE SE L'IMMOBILE RICADE SU SUOLO DEMANIALE

Il bene non ricade su area demaniale.

QUESITO N. 10 - PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

L'immobile pignorato non è gravato da censo o oneri di altro tipo.

QUESITO N. 11 - SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Non vi sono altri procedimenti in corso sull'immobile. A parte il condominio di Euro 20,00 mensili non sono previste altre spese di gestione degli immobili.

QUESITO N. 12 - VALUTAZIONE DEI BENI

La stima del valore di mercato dell'immobile viene eseguita mediante il metodo più comune e sicuro, ovvero il procedimento di tipo sintetico o diretto STIMA SINTETICA COMPARATIVA (PROCEDIMENTO DIRETTO), basato sulla comparazione dei prezzi di vendita noti, per la stessa zona e per immobili con caratteristiche simili. Il valore trovato, costituirà il più probabile valore di mercato della vendita immobiliare attribuibile all'appartamento. Il metodo consiste nell'individuazione di alcuni parametri fisici in comune tra il bene oggetto di stima e un campione di beni con caratteristiche simili. Il parametro di riferimento è naturalmente il prezzo di vendita di uno o più immobili con caratteristiche simili e ubicati nella stessa zona.

L'analisi di mercato è stata opportunamente condotta sulla base delle risultanze dell'Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate. Tali quotazioni derivano dai dati relativi alle effettive compravendite locali (non dai comuni dati di offerta economica degli intermediatori locali) forniti da FIAIP e FIMAA, ovvero le maggiori associazioni nazionali di intermediazione immobiliare e del Borsino Immobiliare. Tale analisi è stata prudenzialmente incrociata, mediante l'esperienza del C.T.U. in campo estimativo, con i dati forniti dalle offerte immobiliari di intermediatori locali, al fine di confermare la congruità dei valori unitari al mq. delle quotazioni O.M.I. e su questi sviluppare una valutazione contestualizzata all'immobile in oggetto.

Dalle quotazioni O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate per l'Anno 2022 - Semestre 2 è risultato che nella **Zona Suburbana/Cruillas-Brunelleschi-Trabucco-CEP-Borgonuovo-Mango**, il prezzo medio di vendita (**Vm**) delle abitazioni di tipo economico A3/A4, con

caratteristiche tipologiche simili a quelle in oggetto è compreso tra **820,00 €/mq** ed **1100,00 €/mq** e quindi pari ad **Vm = 960,00 €/mq.** per superficie lorda.



Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: PALERMO

Comune: PALERMO

Fascia/zona: Suburbana/CRUILLAS-BRUNELLESCHI-TRABUCCO-CEP-BORGO NUOVO-MANGO

Codice di zona: E19

Microzona catastale n.: 0

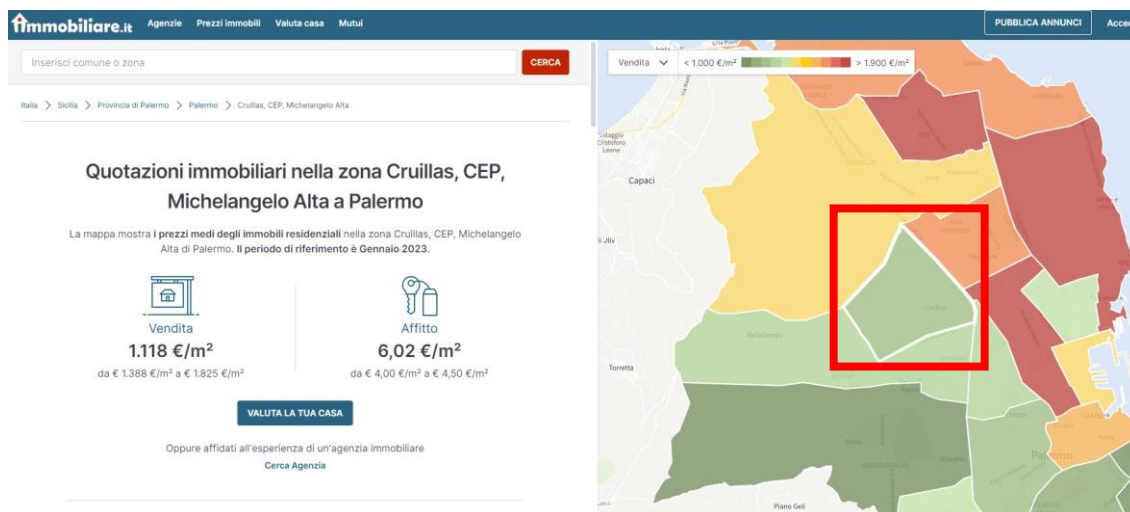
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	950	1300	L	3,8	5,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	820	1100	L	3,8	4,8	L
Box	NORMALE	810	1200	L	3,9	5,7	L
Ville e Villini	NORMALE	1250	1650	L	4	5,2	L

Quotazioni O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate per la zona in cui ricade l'immobile oggetto del pignoramento.

Dalla mappa dei prezzi di vendita immobiliari provenienti dalla ricerca di mercato condotta per immobili posizionati nello stesso contesto residenziale dal sito <https://www.immobiliare.it/mercato-immobiliare/sicilia/palermo/cruillas-cep-michelangelo-alta/> è risultato che nella zona identificata il prezzo medio di vendita (Vm) per abitazioni civili è pari ad **Euro 1.118,00 €/mq.**



Fonte: <https://www.immobiliare.it>

Infine dalla ricerca di mercato condotta per immobili simili posizionati nello stesso contesto residenziale a Palermo sul sito BORSINO IMMOBILIARE <https://borsinoimmobiliare.it/palermo/> è risultato che nella zona il prezzo medio di vendita (Vm) per abitazioni di qualità nella media della zona è pari a **Vm=Euro 1.115,00 €/mq.**

borsino
immobiliare.it

HOME BORSINOPRO AGENZIEPRO API DATI IMMOBILIARI CALCOLATORI GUIDE OPERATORI IMMOBILIARI

QUOTAZIONI IMMOBILIARI > SICILIA > PALERMO (PA) > PALERMO

Palermo (PA)
Largo Ippona, 10, 90135 Palermo Pa, Italia

ZONA CRUILLAS BRUNELLESCHI TRABUCCO CEP BORGO NUOVO MANGO

Posizione Zona Periferia Tipologia Prevalente Abitazioni Di Tipo Economico Tutte le Statistiche di Zona? Passa a Borsino PRO

Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni Abitazioni & Ville Quotazioni Uffici & Negozi Quotazioni Box & Posti auto Quotazioni Locali & Capannoni

Quotazioni di **Vendita** Quotazioni di **Affitto**

Abitazioni in stabili di 1° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo Euro 1.082	Valore medio Euro 1.337	Valore massimo Euro 1.592	Valuta subito questo immobile
------------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------

Abitazioni in stabili di fascia media
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo Euro 900	Valore medio Euro 1.115	Valore massimo Euro 1.331	Valuta subito questo immobile
----------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------

Abitazioni in stabili di 2° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo Euro 724	Valore medio Euro 852	Valore massimo Euro 979	Valuta subito questo immobile
----------------------------------	---------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------

Per ragioni di congruità ed equità, appare corretto considerare come prezzo medio di vendita (**Vm**) finale, quello ottenuto dalla media dei tre **Vm prezzi medi** fin qui trovati. Si avrà: **Vm_{tot} = (960,00 €/mq + 1.118,00 €/mq + 1.115,00 €/mq)/3 = 1.064,00 €/mq**

CALCOLO DELLA (SC) SUPERFICIE COMMERCIALE

Per calcolare questa superficie bisogna prima rifarsi al concetto di superficie coperta lorda. Per l'appartamento la **Superficie Coperta Lorda** (in questo caso pari a mq. 101,00), è la somma della **Superficie coperta netta** (ovvero quella libera da ingombri e pari a mq. 88,20), più la **Superficie derivante dagli ingombri** delle tramezzature e dei pilastri (mq. 12,80), calcolo che tiene conto la superficie derivante dall'intera proiezione delle mura perimetrali libere e metà proiezione delle mura perimetrali confinanti. Nella stima sintetica comparativa si considera sempre la superficie coperta lorda. In genere poi alla superficie coperta vanno aggiunte le superfici scoperte degli accessori diretti o indiretti in questo caso rappresentati dai balconi.

Totale superficie coperta lorda appartamento: mq. 101,00

Totale superficie accessori diretti (balconi) = 5,80 mq + 4,70 mq = 10,50 mq

Calcolo accessori diretti:

Balconi, terrazzi e similari, va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 30%, fino a mq. 25;
 - nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;
- (balconi 30% di mq. 10,50) = **mq. 3,15**

Pertanto si avrà sommando:

1 - Superficie coperta lorda (appartamento):	mq. 101,00
2 - Superficie comm. accessori diretti:	mq. 3,15
<u>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE:</u>	<u>mq. 104,15</u>

Coefficienti di Merito

Ora individuiamo i coefficienti di stima ovvero i parametri distintivi attribuibili ad ogni unità immobiliare. Ad ognuno di questi parametri vengono applicati dei coefficienti di merito. Ogni coefficiente viene contraddistinto dalla lettera K, la formula di calcolo è $K = 1 + (p/100)$, in cui *p* rappresenta la percentuale di apprezzamento o di deprezzamento che vengono attribuiti alla zona e al fabbricato. Tali parametri, nel caso di appartamenti, sono ben noti¹. Per esigenze di sintesi si evidenzieranno soltanto i valori dei parametri relativi al caso in esame.

a) Coefficienti di correzione relativi al contesto:

- distanza dai servizi (scuole, ospedali, trasporti, ecc) K1 = 0,95
- affaccio esterno/luminosità/terrazzo K2 = 1,05
- esposizione su via principale/vista panoramica K3 = 0,95

b) Coefficienti di correzione relativi all'immobile:

- tipologia immobile – casa a schiera (oltre 30 anni) K4 = 0,95
- Appartamento in buono stato/ristrutturato K5 = 1,10

¹ <https://borsinoimmobiliare.it/guide/valutazione/come-calcolare-il-valore-delle-abitazioni/>

c) **Coefficienti di correzione relativi alle caratteristiche dell'appartamento:**

- piano terzo senza ascensore K6 = 0,95
- abitazione provvista di riscaldamento/raffrescamento autonomo K7 = 1,05
- abitazione senza posto auto K8 = 0,95
- Impianti non a norma K9 = 0,95

Il prodotto dei coefficienti di merito è pari a **Kn 0,90**. Il **Valore Venale (Vv)** dell'appartamento sarà dato dal $Vm/mq. \times Kn$ e quindi **$Vv = Vm/mq. \times Kn$** .

Attribuendo a Vm il valore medio tra i prezzi al mq. ottenuti dall'indagine di mercato pari ad **$Vm_{tot} = 1.064,00 \text{ €/mq.}$** , avremo:

$$Vv/mq. = \text{€} \cdot 1.064,00/mq \times 0,90 = 957,60 \text{ €/mq}$$

$$Vv = \text{€} \cdot 957,60 \times 104,15 \text{ mq}_{sc} = \text{€} \cdot 99.734,00 \text{ che arrotondiamo a €} \cdot 100.000,00$$

VALORE VENALE DELL'IMMOBILE = € 100.000,00

A cui sottraiamo i costi di regolarizzazione pari a = € 6.000,00

VALORE VENALE DELL'IMMOBILE = € 94.000,00

Prezzo suggerito a base d'asta: Valore venale dell'immobile – 15%

PREZZO BASE D'ASTA = € 94.000,00 - € 14.000,00 = € 80.000,00

PREZZO FINALE A BASE D'ASTA: € 80.000,00

Tanto giudica il consulente ad evasione dell'incarico ricevuto.

Palermo lì 12/03/2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
architetto Alessandra Alagna

Ordine degli Architetti, Pianificatori,
Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Palermo

Arch. Alessandra Alagna
Iscrizione n° 5011