

**TRIBUNALE ORDINARIO DI PALERMO**  
**VI SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.Es. 54/2022**  
**GIUDICE DOTT. SSA VALENTINA IMPERIALE**  
**PERIZIA ESTIMATIVA**

**Creditore:** Prisma SPV S.R.L. (C.F. 05028250263)

**Debitori:** (A) e (B)

**Palermo, 21/09/2023**

**L'esperto stimatore**  
**Arch. Giuseppe Licata di Baucina**

## **PREMESSA**

Il sottoscritto Arch. Giuseppe Licata di Baucina, con studio a Palermo in Viale Francesco Scaduto n.6/e, iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Palermo al n. 5451, riceveva in data 10/10/2022 la nomina di Esperto Stimatore dal Giudice dell'Esecuzione relativamente al procedimento di cui in oggetto.

In data 11/10/2022 il sottoscritto prestava giuramento telematico mediante sottoscrizione con firma digitale del verbale di accettazione dell'incarico (ex art. 569, comma 1°, c.p.c.).

Lo scrivente dopo il giuramento prestato, si atteneva scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari.

## **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

A seguito di comunicazione a mezzo di raccomandata a.r. inviata in data 24/03/2023 dal Custode Giudiziario al debitore pignorato, veniva stabilito l'accesso ai luoghi oggetto di causa per il giorno 13/04/2023 ore 15:30.

Medesima comunicazione a mezzo pec veniva inviata in data 12/04/2023 dallo scrivente al creditore pignorante.

Nella data concordata erano presenti, presso l'immobile oggetto della causa, oltre allo scrivente, l'Avv. Francesca Mancuso (Custode Giudiziario), (A) e (B).

Lo scrivente, durante il sopralluogo presso il bene oggetto di causa, ha potuto constatare lo stato dei luoghi ed effettuare i consueti rilievi planimetrici e fotografici dell'immobile al fine di una corretta elaborazione della propria perizia di stima.

Al termine del sopralluogo è stato redatto il verbale di accesso sottoscritto da tutti i presenti, che si allega alla presente relazione per farne parte integrante e sostanziale.

Dopo il sopralluogo, il sottoscritto ha proceduto ad effettuare tutti gli accertamenti necessari per la redazione della presente relazione presso l'Agenzia del Territorio – Catasto del Comune di Palermo (N.C.E.U.), presso il Servizio Amministrativo (Sezione 3) e il Servizio Tecnico (Sezione 9) dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Palermo e presso gli uffici Edilizia Privata e Urbanistica del Comune di Palermo.

## **CONTROLLI PRELIMINARI**

*Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.*

In riferimento al controllo preliminare effettuato dallo scrivente congiuntamente con il Custode Giudiziario e necessario per verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., il sottoscritto ha depositato telematicamente in data 13/03/2023 il modulo di controllo il cui esito è stato positivo derivato dal fatto che la documentazione è risultata essere completa.

### **QUESITO N. 1**

*Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento*

Dall'esame della visura catastale storica e della certificazione notarile redatta in data 04/04/2022 dal Notaio Dott. Giulia Messina Vitrano, allegata agli atti della procedura, risulta che il bene pignorato è il seguente:

- appartamento sito nel Comune di Palermo, Piazza Tenente Giuseppe Anelli n. 33 piano S1 - 4 interno 9, annotato nel N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 70, particella 728 subalterno 9 categoria A/3 e intestato a (A) proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni.

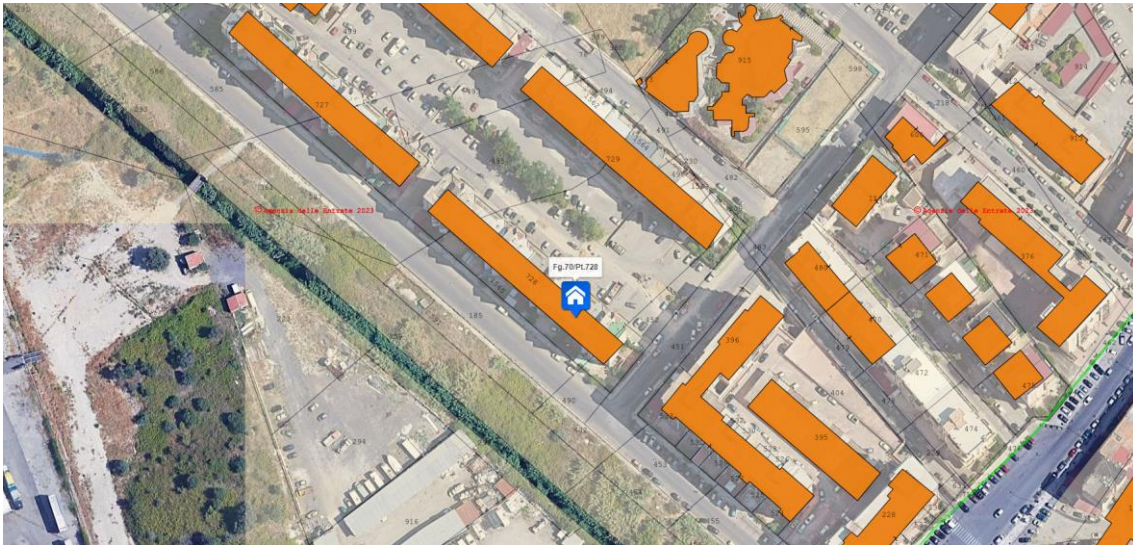
Dall'esame dell'atto di pignoramento immobiliare, in merito ai diritti reali pignorati, si evince che i diritti reali dell'esecutato sul bene in oggetto corrispondono a quelli dell'atto di acquisto trascritto in suo favore e reperito dallo scrivente.

Nell'atto di pignoramento i dati di identificazione catastale del bene in oggetto sono conformi e corrispondono con quelli precedentemente descritti e risultati dalla visura catastale.

L'accertamento in merito alla conformità della planimetria catastale con lo stato di fatto

dei luoghi ha dato esito negativo. Facendo un confronto tra la planimetria catastale, reperita dall'esperto stimatore, ed il reale stato dei luoghi (riportato nel rilievo planimetrico allegato alla presente relazione), si evincono delle lievi difformità meglio descritte nel quesito n. 3.

Al fine dell'esatta individuazione del fabbricato oggetto di pignoramento si riporta di seguito la sovrapposizione tra la foto satellitare con il foglio di mappa catastale.



A seguito del sopralluogo effettuato e viste le caratteristiche del bene pignorato, lo scrivente ritiene quindi opportuno procedere alla formazione di un unico lotto per la vendita, in quanto viene assicurata maggiore appetibilità sul mercato del bene in questione, e pertanto si procede alla formazione di un unico lotto:

- **Lotto Unico:** Piena proprietà di una unità immobiliare Cat. A/3 (Abitazioni di tipo economico) ubicata in Palermo, Piazza Tenente Giuseppe Anelli n. 33 piano S1 – 4 interno 9, annotata al N.C.E.U. di Palermo al foglio di mappa 70 particella 728 subalterno 9.

Detto immobile confina a ovest con unità immobiliare complanare (subalterno 23), a est con scala e ascensore condominiali e con unità immobiliare complanare (subalterno 10), a nord con Piazzale Tenente Giuseppe Anelli e a sud con Via Lussorio Cau.

## **QUESITO N. 2**

### ***Descrizione materiale del lotto***

L'unità immobiliare risulta ubicata in una zona a sud della città di Palermo in prossimità di Via Ernesto Basile e Viale Regione Siciliana, nei pressi della cittadella universitaria e del carcere Pagliarelli.

Il quartiere, denominato Medaglie d'oro – Santa Rosalia, è caratterizzato da una alta densità abitativa, ovvero complessi condominiali simili con destinazione residenziale e commerciale di tipo prevalentemente economico e popolare. La zona inoltre dispone di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il fabbricato, in cui è ubicato l'immobile oggetto della presente relazione, risulta realizzato nel 1971 con struttura mista in c.a. e copertura piana. Lo stesso risulta composto da n. 7 piani fuori terra oltre piano seminterrato e dotato di corpo scala e ascensore condominiale.

I prospetti si presentano, alla data del sopralluogo, in normale stato di conservazione e di manutenzione.

L'ingresso al palazzo avviene a mezzo di un portoncino in alluminio e vetro prospiciente il Piazzale Tenente Giuseppe Anelli n. 33. L'unità immobiliare si trova ubicata al piano quarto entrando a destra ed è dotata di una cantina ubicata al piano seminterrato.

L'unità immobiliare, che dispone di una doppia esposizione esterna, è composta da un soggiorno – salone pari a due vani, una cucina, tre camere da letto, un servizio igienico,

due ripostigli, un disimpegno e due balconi (di cui uno adibito a veranda).

Lo stato di conservazione e di manutenzione dell'unità immobiliare, alla data del sopralluogo, è risultato essere mediocre.

I pavimenti di tutti gli ambienti sono del tipo in ceramica dotati di battiscopa della stessa tipologia.

Le pareti di tutti gli ambienti interni sono rifinite con intonaco a gesso scagliola e idropittura per interni bianca. Le pareti del servizio igienico e del vano cucina sono invece in parte rivestite con piastrelle in ceramica.

Gli infissi interni sono tutti in legno tamburato, mentre quelli esterni in ferro e vetro singolo dotati di avvolgibili in pvc di colore azzurro. Gli infissi esterni del balcone adibito a veranda, prospiciente su Piazzale Tenete Giuseppe Anelli, sono invece in alluminio.

Il servizio igienico, il cui accesso avviene dal vano disimpegno, è dotato di lavabo, vaso igienico, bidet e piatto doccia.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico sanitario e di scarico del tipo sottotraccia. Alla data di accesso non è stato possibile reperire le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico ed idrico sanitario.

L'impianto elettrico, alla data del sopralluogo, è risultato essere non a norma dovuto al fatto che alcuni punti luce erano privi delle placche e che le cassette di derivazione dei coperchi con presenza di fili scoperti e quindi, a parere dello scrivente, l'impianto necessita di essere adeguato alla normativa vigente.

Gli impianti di riscaldamento e raffrescamento sono risultati assenti. La produzione dell'acqua calda sanitaria avviene per mezzo di un boiler elettrico ubicato nel vano ripostiglio.

L'immobile è dotato di impianto citofonico e di impianto tv digitale terrestre.

L'accesso alla cantina avviene mediante un cancello in ferro ubicato in portineria e scendendo attraverso le scale condominiali si accede a due corridoi condominiali; la cantina in oggetto, ubicata all'interno del corridoio di destra, è accessibile mediante la seconda porta sulla sinistra. Essa è costituita da un unico vano ed è dotata di un piccolo infisso esterno che garantisce l'areazione interna del locale.

L'altezza interna utile di tutti gli ambienti è di circa 2,85 m, mentre l'altezza intera utile della cantina è di circa 2,30 m.

L'immobile risulta essere sprovvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), come verificato dallo scrivente mediante apposita consultazione dell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati della Regione Sicilia. I costi presumibili per la sua redazione, necessari per conformare il bene alla vigente normativa, sono pari ad € **150,00** (diconsi euro centocinquanta/00) comprendenti l'onorario professionale nei termini e nelle modalità di legge. Tale importo dovrà detrarsi dal valore di stima.

L'immobile ha una superficie utile netta di circa 116 mq.

La superficie commerciale, calcolata seguendo i criteri del Codice delle Valutazioni Immobiliari (o Italian Property Valuation Standard) edito da Tecnoborsa e dalla Agenzia delle Entrate, è pari alla somma di:

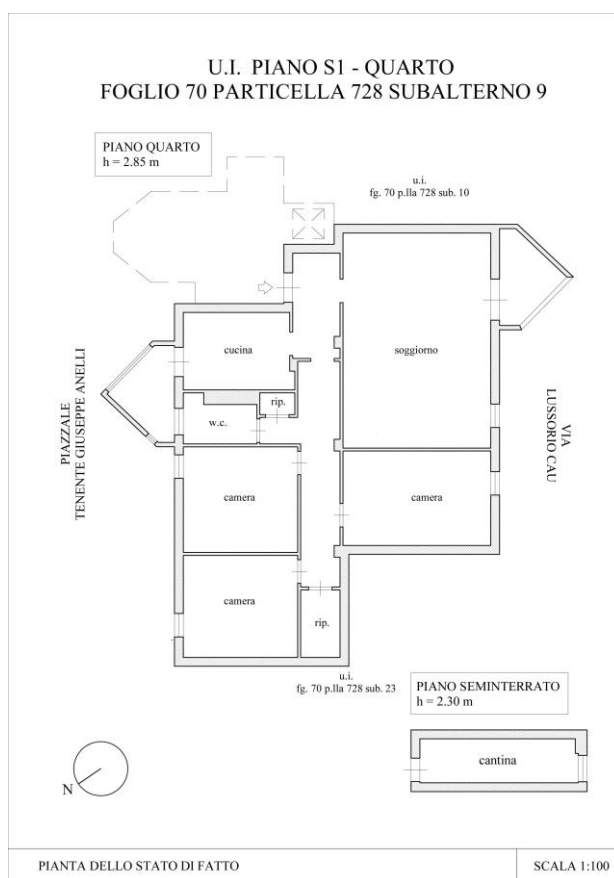
- 1) 100% della superficie utile netta calpestabile;
- 2) 100% della superficie dei muri interni e perimetrali;
- 3) 50% della superficie dei muri perimetrali in comunione;
- 4) 25% della superficie dei balconi;
- 5) 20% della superficie delle cantine (non collegate ai vani principali).



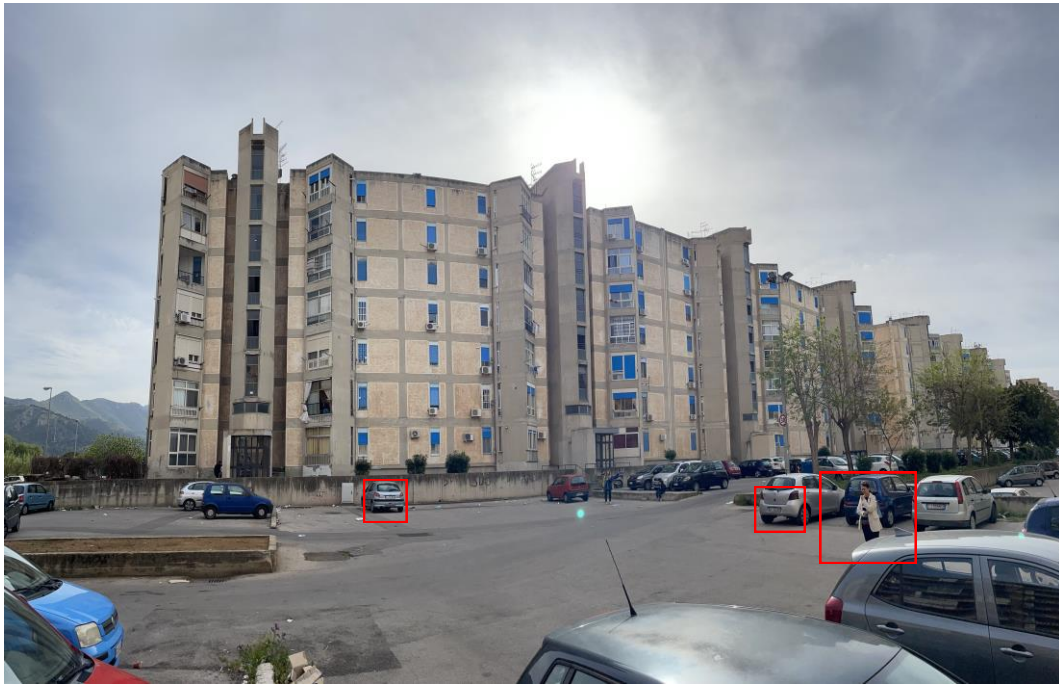
Di seguito la tabella riepilogativa:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE (MQ)	COEFFICIENTE (%)	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)
<b>Superficie Calpestabile</b>	116	100%	116
<b>Muri interni e perimetrali</b>	10	100%	10
<b>Muri perimetrali in comunione</b>	12	50%	6
<b>Balconi</b>	12	25%	3
<b>Cantina</b>	10	20%	2
<b>Totale</b>			<b>137</b>

Di seguito si riporta la planimetria dello stato reale dei luoghi, così come da rilievo metrico effettuato dallo scrivente.



**FOTOGRAFIE ESTERNE DEL BENE**

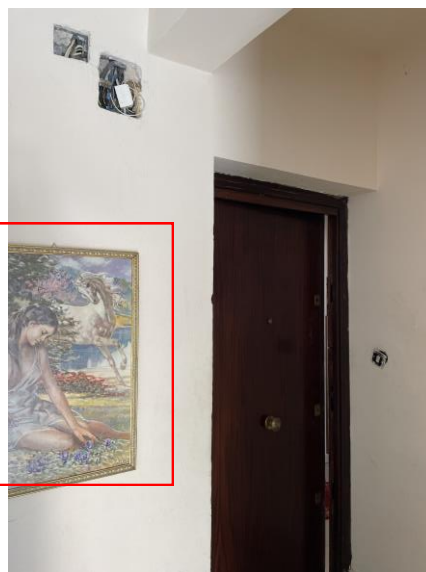


*Prospetto Piazzale Tenente Giuseppe Anelli*



*Prospetto Via Lussorio Cau*

## FOTOGRAFIE INTERNE DEL BENE



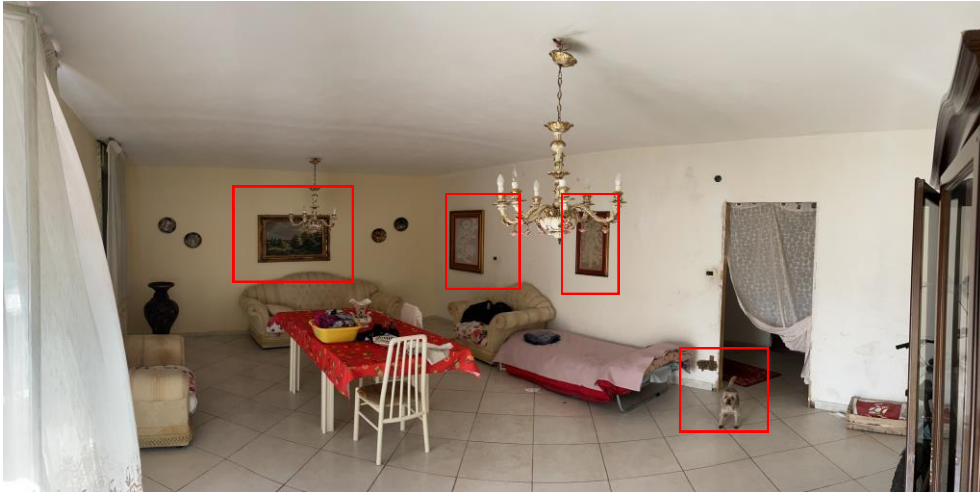
*Pianerottolo condominiale di ingresso*



*Vano cucina*



*Vano soggiorno*



*Vano soggiorno*



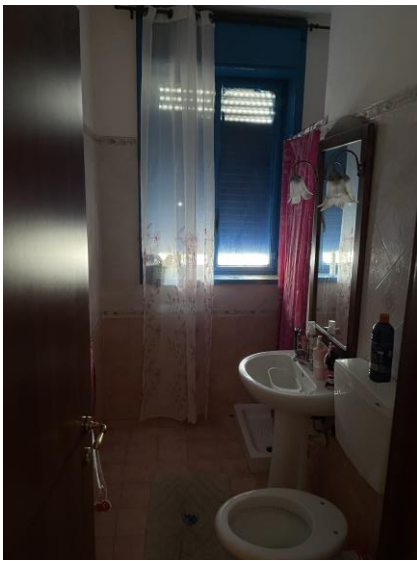
*Vano camera da letto*



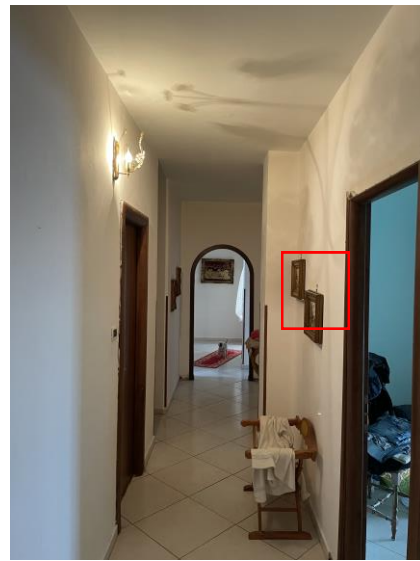
*Vano camera da letto*



*Vano camera da letto*



*Vano wc*



*Vano Corridoio*



*Vano Cantina – Piano S1*



### **QUESITO N. 3**

#### ***Identificazione catastale del bene***

Dalla visura catastale storica acquisita dallo scrivente presso l’Agenzia del Territorio – Catasto del Comune di Palermo risulta che:

- l’immobile è iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo (Codice G273) al Foglio 70 Particella 728 Subalterno 9 Categoria A/3 (abitazioni di tipo economico) Classe 6 Consistenza 8 vani Superficie Catastale 141 mq – 137 mq escluse aree scoperte Rendita € 454,48 – Piazzale Tenente Giuseppe Anelli n. 33 Interno 9 Piano S1 – 4.

Nella visura catastale storica al Catasto Fabbricati viene riportata la situazione dell’unità immobiliare fino al 30/06/1987 (impianto meccanografico), dati derivanti da:

- classamento del 15/09/1990 in atti dal 24/02/1994 (n. 153908.66/1990);
- variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;
- superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 (dati relativi alla planimetria: data di presentazione 18/07/1984, prot. n. 000000656).

Dalla visura catastale storica dell’unità immobiliare i passaggi catastali sono i seguenti:

- dall’impianto meccanografico del 30/06/1987 fino al 09/05/2006 l’immobile risulta intestato all’ Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Palermo proprietà per 1/1;
- dal 09/05/2006 fino ad oggi l’immobile risulta intestato a (A) proprietà per 1/1 in regime di comunione legale dei beni.

Lo scrivente ha ritenuto non necessario reperire l’estratto catastale storico anche per il periodo antecedente la meccanizzazione del Catasto, in quanto nel periodo dal 08/06/1992

al 18/05/2006, come verificato nella certificazione notarile agli atti, non si rilevano formalità in capo all'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Palermo.

Nel titolo di acquisto del 09/05/2006 rep. n. 198765/2606 risulta che *“il suolo sul quale il fabbricato insiste è pervenuto all'Istituto per giusti titoli, con finanziamento legge n. 2 del 30/01/1962”*.

Dalla visura catastale risulta che la particella corrispondente al Catasto Terreni è identificata con il Foglio 70 Particella 728.

Dalla visura catastale (Catasti Terreni) la suindicata particella 728 risulta classificata come Ente Urbano con una superficie catastale di 988 mq a seguito di *“Variazione del 19/12/2013 Pratica n. PA0012997 in atti dal 17/01/2014 bonifica identificativo catastale (n. 386228.1/2013)”*.

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione risultano conformi con quelli indicati nell'atto di compravendita e nelle risultanze catastali.

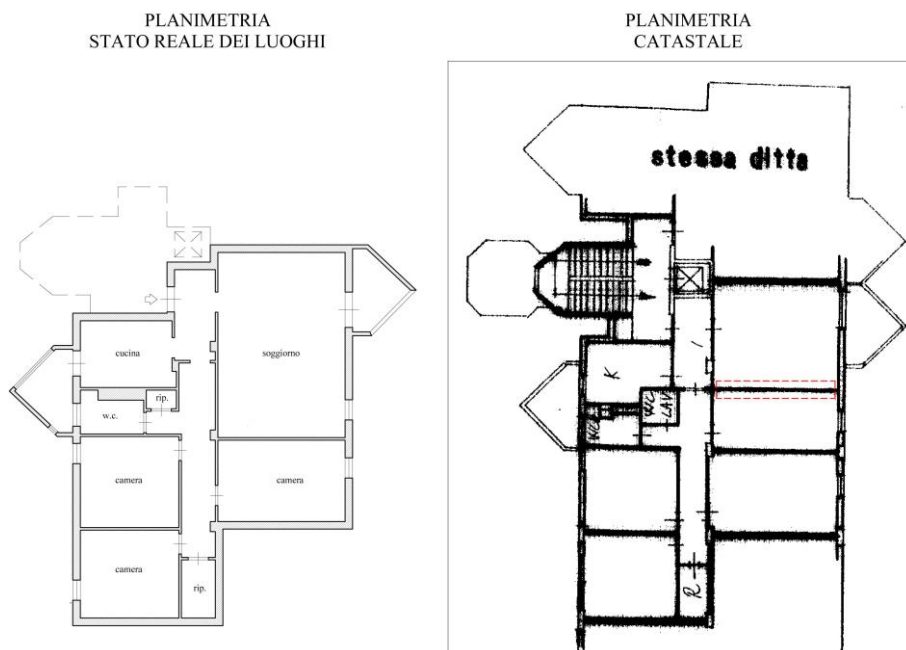
A seguito del sopralluogo effettuato dallo scrivente, sono state riscontrate delle difformità tra lo stato reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, in particolare la mancata realizzazione di un tramezzo interno con il relativo infisso che determina l'eliminazione di un vano ed una maggiore estensione del vano adibito a soggiorno.

Al fine della regolarizzazione catastale del bene per ottenere la conformità della planimetria con lo stato reale dei luoghi è necessario presentare la *“Dichiarazione di variazione (D.O.C.F.A.) per aggiornamento della planimetria”*.

Gli oneri relativi alla predetta correzione necessaria, da effettuare per la regolarizzazione catastale del bene e previa verifica della regolarità urbanistica dello stesso, possono essere



quantificati in € 500,00 (diconsi euro cinquecento/00) comprendenti di contributo spese catastali e onorario professionale. Tale importo dovrà detrarsi dal valore di stima del bene. Per una maggiore comprensione si riporta il confronto tra la planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale con evidenziate in rosso le difformità riscontrate.



#### **QUESITO N. 4**

##### ***Schema sintetico-descrittivo del lotto***

**Lotto Unico:** Piena ed intera proprietà di una unità immobiliare ubicata in Palermo Piazzale Tenente Giuseppe Anelli n. 33 piano S1 - 4 interno 9; è composta da un soggiorno – salone pari a due vani, una cucina, tre camere da letto, un servizio igienico, due ripostigli, un disimpegno, due balconi (di cui uno adibito a veranda) ed un locale cantina; confina a ovest con unità immobiliare complanare, a est con scala e ascensore condominiali e con unità immobiliare complanare, a nord con Piazzale Tenente Giuseppe Anelli e a sud con Via Lussorio Cau; l'unità immobiliare è riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al Foglio 70 Particella 728 Subalterno 9 categoria catastale A/3

(abitazioni di tipo economico); il descritto stato dei luoghi corrisponde parzialmente all'identificazione catastale in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni dovuta alla rappresentazione grafica di un tramezzo interno con il relativo infisso non presente sui luoghi; vi è Licenza Edilizia n. 1279 del 04/12/1971 e Certificato di Abitabilità n. 8406/1 del 12/10/1987, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine alla chiusura a veranda di un balcone esterno e di una diversa distribuzione degli spazi interni, ma che può essere regolarizzato mediante presentazione di Comunicazione Inizio Lavori Tardiva (C.I.L.A. tardiva) e opere murarie per il ripristino dello "status quo ante"; non risulta emesso ordine di demolizione del bene; l'unità immobiliare ricade in Zona Territoriale Omogenea B4b (parte di territorio urbanizzato sulla base di piani di edilizia economica e popolare o sovvenzionata realizzate dopo gli anni 50).

**PREZZO BASE € 121.600,00 (diconsi euro centoventunomilaseicento/00).**

#### **QUESITO N. 5**

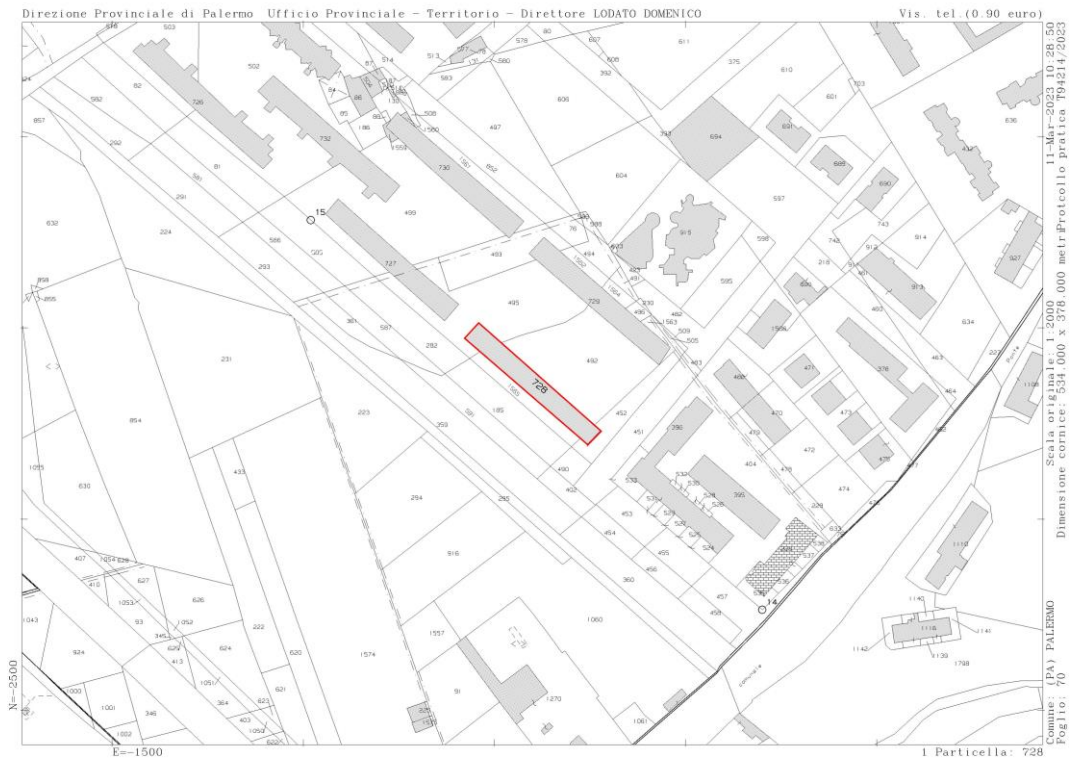
##### ***Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato***

L'unità immobiliare è pervenuta ad (A), per la quota dell'intero in piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, per atto di compravendita del 09/05/2006 Numero di repertorio 198765/2606 Notaio Dario Fogazza Sede Palermo trascritto il 18/05/2006 nn. 31342/15845 da potere di Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Palermo (C.F. 00257270827).

Nel periodo dal 08/06/1992 al 18/05/2006, non si rilevano formalità in capo all'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Palermo in merito all'immobile oggetto di relazione.

Il terreno, su cui è stato edificato il fabbricato di cui l'immobile è parte, risulta annotato

al Foglio di Mappa 70 Particella 728 così come da foglio di mappa catastale allegato con evidenziata in rosso la particella interessata.



### **QUESITO N. 6**

#### ***Verifica della regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico***

Il sottoscritto, svolti gli accertamenti di rito ed effettuata presa visione e copia degli atti richiesti presso gli uffici di competenza ed in particolare presso l’Agenzia del Territorio – Catasto del Comune di Palermo (N.C.E.U.), presso il Servizio Amministrativo (Sezione 3) e il Servizio Tecnico (Sezione n. 9 – Gestione Tecnica e manutenzione abitativa del Patrimonio) dell’Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Palermo e presso l’ufficio Edilizia Privata e Urbanistica del Comune di Palermo, relaziona quanto di seguito.

Lo scrivente ha effettuato richiesta di accesso atti presso l’ufficio tecnico Edilizia Privata

e Urbanistica del Comune di Palermo, assunta al protocollo al n. AREG/0274222/2023 del 12/04/2023 e successiva integrazione n. AREG/0605739/2023 del 21/04/2023, riguardante qualsiasi provvedimento autorizzativo edilizio-urbanistico esistente relativo all'unità immobiliare pignorata.

A seguito della richiesta effettuata dallo scrivente, il suindicato ufficio tecnico ha comunicato, con nota prot. n. 645421 del 09/05/2023, che *“da ricerche effettuate sul sistema informatico non è stato reperito nessun fascicolo edilizio relativo all'immobile di Piazzale Tenente Anelli n. 33. Tenuto conto che l'immobile risulta essere stato realizzato dallo IACP, la S.V. potrà rivolgersi allo stesso Ufficio per la richiesta dei relativi documenti. Si allega copia della licenza n. 1279 del 04/12/1971, unico documento in possesso di questo Ufficio”*.

Lo scrivente ha quindi effettuato nelle date 19/04/2023 e 10/05/2023 medesima richiesta a mezzo pec presso l'ufficio Servizio Tecnico (Sezione n. 9 – Gestione Tecnica e manutenzione abitativa del Patrimonio) dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Palermo.

A seguito della richiesta effettuata dallo scrivente, il suindicato ufficio tecnico ha comunicato, con nota prot. 001-0008152-USC/2023 del 14/06/2023, che *“l'immobile in oggetto fa parte del complesso edilizio realizzato da quest'Istituto nel quartiere Medaglie d'oro – Santa Rosalia, giusta legge n. 28 del 30/01/1962. Pertanto l'immobile, in origine, faceva parte del Ns. patrimonio. Rientra nell'abitabilità rilasciata dal Sindaco pro-tempore in data 12/10/1987, con provvedimento n. 8406/1 e l'intero complesso edilizio venne realizzato con licenza edilizia n. 1279 del 04/12/1971”*.

Successivamente, a seguito di diversi solleciti effettuati dallo scrivente riguardanti la

presa visione degli elaborati di progetto dell'immobile in oggetto, l'ufficio Sezione n. 8 – Progetti e lavori dell' Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Palermo ha comunicato, con nota prot. 001-0010972-USC/2023 del 08/08/2023, che *“da ricerche effettuate nell'archivio dello IACP di Palermo non è stato rintracciato nulla di quanto richiesto riguardante l'immobile di cui in oggetto”*.

A seguito del sopralluogo effettuato, lo scrivente ha rilevato alcune difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale di primo impianto del 18/07/1984 (unica planimetria dell'immobile reperibile presso i vari uffici tecnici), e precisamente:

- la chiusura a veranda del balcone esterno adiacente la cucina e prospiciente su Piazzale Tenente Giuseppe Anelli;
- una diversa distribuzione degli ambienti interni mediante l'eliminazione di un tramezzo interno con il relativo infisso che ha permesso l'ampliamento del vano adibito a soggiorno.

Lo scrivente Esperto Stimatore ritiene necessario il ripristino dello “status quo ante” come da planimetria catastale esistente. Risulta quindi necessario il ripristino dello stato dei luoghi del suindicato balcone, nel quale è stata realizzata abusivamente la veranda.

Sono quindi necessarie delle opere edili per regolarizzare la sopraindicata opera abusiva quali lo smontaggio ed il trasporto a discarica dell'infisso esterno della veranda e l'installazione di una idonea ringhiera per il balcone e di un porta interna a chiusura del vano cucina.

I costi necessari per il ripristino dello stato dei luoghi possono essere quantificati in via approssimativa in € **2.000,00** (diconsi euro duemila/00). Il predetto importo dovrà detrarsi dal valore di stima del bene.

Lo scrivente Esperto Stimatore ritiene inoltre necessaria, per la regolarizzazione della diversa distribuzione degli spazi interni (l'eliminazione del tramezzo interno) ed il ripristino dello "status quo ante" come da planimetria catastale, la presentazione della Comunicazione Inizio Lavori Asseverata tardiva (C.I.L.A. tardiva) ai sensi dell'art. 6 comma 3 del D.P.R. 380/01 come recepito con modifiche dalla L.R. 10 agosto 2016 n. 16 e successiva L.R. 06 agosto 2021 n. 23.

I costi necessari e presumibili per la regolarizzazione del bene sotto il profilo edilizio-urbanistico possono essere quantificati, in via approssimativa e salvo diverse determinazioni dell'ufficio tecnico competente, in € **2.000,00** (diconsi euro duemila/00) comprendenti gli onorari professionali, la relativa sanzione pecuniaria e i diritti di istruttoria e di segreteria nei termini e nelle modalità di legge vigenti. Il predetto importo dovrà detrarsi dal valore di stima del bene.

Dalle ricerche effettuate è possibile precisare che per il fabbricato in cui è ubicato l'immobile non è stato emesso alcun ordine di demolizione.

#### **QUESITO N. 7**

##### ***Stato di possesso attuale dell'immobile***

Alla data del sopralluogo e dopo aver reperito i certificati storici anagrafici, lo scrivente ha avuto modo di verificare che l'immobile risulta abitato dai debitori congiuntamente con il loro nucleo familiare.

#### **QUESITO N. 8**

##### ***Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene***

Dalla certificazione notarile, allegata agli atti, redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano

in data 04/04/2022, si evidenziano le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sul bene:

- Iscrizione nn. 31343/11678 del 18/05/2006 ipoteca volontaria nascente da Concessione a Garanzia di Mutuo del 09/05/2006 Numero di repertorio 198766/2607 Notaio Dario Fogazza, a favore di Banco di Sicilia S.P.A. (C.F. 05102070827) contro (A) e (B), gravante sull'intera quota del bene in oggetto;
- Trascrizione nn. 11753/9336 del 11/03/2022 nascente da verbale di pignoramento immobili del 08/02/2022 numero di repertorio 291 emesso da U.N.E.P. Corte d'Appello di Palermo a favore di Prisma SPV S.R.L. (C.F. 05028250263) contro (A) e (B), gravante sull'intera quota del bene in oggetto.

Dalla certificazione notarile emerge quindi che sul bene pignorato non insistono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa e trascrizioni di procedimenti giudiziari civili.

Dal titolo di acquisto del bene (atto di compravendita del 09/05/2006 repertorio n. 198765 raccolta n. 2606) si rinviene quanto testualmente riportato in corsivo: *“Articolo 7) – Decorso il termine di cui al primo comma del precedente articolo (cinque anni), qualora la parte acquirente intenda alienare l'alloggio, deve darne comunicazione scritta allo IACP di Palermo, e potrà esercitare entro sessanta giorni dalla comunicazione stessa, il diritto di prelazione disposto in suo favore ai sensi dell'art. 1 comma 25 della legge 560/93.”*

Lo scrivente ha quindi richiesto informazioni a mezzo pec in data 18/04/2023 all'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Palermo circa l'esistenza di un vincolo di prelazione del predetto ente in caso di vendita del bene in oggetto.

Il servizio amministrativo, Sezione III – Gestione Amministrativa del Patrimonio

Immobiliare Abitativo, dell'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Palermo ha attestato allo scrivente con prot. n. 8024 – USC / 2023 del 12/06/2023 quanto testualmente riportato in corsivo: *“Vista la sua richiesta relativa all'estinzione del vincolo di prelazione sull'alloggio in oggetto, con la presente Le comunichiamo che trattandosi di procedura esecutiva immobiliare, da giurisprudenza si evince l'incompatibilità della prelazione con le regole della vendita coattiva, pertanto l'IACP non esercita il su citato diritto. Successivamente, se il futuro proprietario dell'immobile in argomento procederà alla vendita, sarà tenuto a darne comunicazione a questo Ente scrivente, che potrà esercitare il diritto di prelazione”*.

Dalla documentazione reperita non si rinvencono inoltre provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici e atti impositivi di servitù sul bene pignorato.

Durante l'accesso ai luoghi e dalle successivi indagini effettuate dallo scrivente è stata verificata l'esistenza di un condominio costituito il quale risulta essere sprovvisto di un regolamento condominiale trascritto, come comunicato dall'amministratore del condominio.

Gli oneri e vincoli che verranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura sono i seguenti:

- Iscrizione nn. 31343/11678 del 18/05/2006 nascente da ipoteca volontaria gravante sull'intera quota di proprietà dell'immobile in oggetto;
- Trascrizione nn. 11753/9336 del 11/03/2022 nascente da verbale di pignoramento gravante sull'intera quota di proprietà dell'immobile in oggetto.

Gli oneri e vincoli che restano a carico dell'acquirente sono i seguenti:

- Oneri per la regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie il cui costo di



regolarizzazione, come determinato nel quesito n. 6 è pari a € 4.000,00, verrà detratto dal prezzo base d'asta;

- Oneri per la regolarizzazione delle difformità catastali il cui costo di regolarizzazione, come determinato nel quesito n. 3 è pari a € 500,00, verrà detratto dal prezzo base d'asta.

#### **QUESITO N. 9**

*Verificare se il bene pignorato ricade su suolo demaniale*

Dalla documentazione esaminata lo scrivente ha avuto modo di verificare che il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

#### **QUESITO N. 10**

*Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo*

Il bene pignorato non risulta essere gravato da censo, livello o uso civico, quindi libero da tali pesi. Il diritto sul bene dei debitori è quindi di piena proprietà.

#### **QUESITO N. 11**

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

Come riscontrato durante il sopralluogo, e come dichiarato dai debitori nel verbale di accesso ai luoghi di causa, è presente un condominio costituito.

Lo scrivente ha quindi potuto reperire presso l'amministratore del condominio, di cui fa parte l'immobile oggetto della presente, le informazioni utili sulle spese di gestione dell'immobile.

L'importo annuo delle spese condominiali fisse di gestione o manutenzione (spese

condominiali ordinarie) è di circa € 450,00 oltre le spese per il consumo idrico che vengono determinate a consuntivo bimestrale.

Non sono presenti eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute.

Alla data del 31/07/2023 le spese condominiali scadute non pagate e riferite agli ultimi due anni sono pari a € 1.273,60, come da rendiconto dell'amministratore del condominio.

### **QUESITO N. 12**

#### ***Valutazione del bene***

Al fine di effettuare una corretta valutazione, lo scrivente ha preso come riferimento la cosiddetta "superficie commerciale" così come definita seguendo i criteri del Codice delle Valutazioni Immobiliari (o Italian Property Valuation Standard) edito da Tecnoborsa e dalla Agenzia delle Entrate.

La superficie commerciale, infatti, appare particolarmente adatta per giungere ad una valutazione del bene in quanto confrontabile con i prezzi unitari desumibili sul mercato.

Per la determinazione del più probabile valore del bene in oggetto, lo scrivente utilizza il metodo del confronto di mercato ovvero la stima per comparazione, mettendo quindi a confronto il bene con immobili dalle caratteristiche simili e comparandolo mediante opportuni coefficienti correttivi.

L'esperto stimatore ha acquisito i valori di mercato ricavati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) e forniti dall'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio).

L'esame di questi dati permette di individuare i valori di mercato (€/mq) di immobili destinati ad uso residenziale con tipologia "Abitazioni di tipo economico" siti nella specifica zona urbana interessata.

Per ottenere una analisi più dettagliata e precisa del valore €/mq del bene, sono stati presi

in considerazione i valori O.M.I. che fanno riferimento al 1° semestre 2022 ed al 2° semestre 2022 (ultimi valori presenti nella banca dati dell'Agenzia). Tali valori permettono di potere avere una visione più dettagliata dell'andamento del mercato immobiliare.

I valori riportati e riferiti alla zona "Periferica / Zona di espansione tra Via Altofonte e Via Roccella" (codice di zona D11), nel periodo inerente il primo semestre dell'anno 2022, variano tra €/mq 750,00 ed €/mq 1.050,00.

Anche i valori per la medesima zona "Periferica / Zona di espansione tra Via Altofonte e Via Roccella" (codice di zona D11), nel periodo inerente il secondo semestre dell'anno 2022, variano tra €/mq 750,00 ed €/mq 1.050,00.

Pertanto, in considerazione di quanto sopra affermato, si ritiene congruo adottare un valore di compravendita medio tra i sopramenzionati parametri che corrisponde quindi ad €/mq 900,00.

Dalle indagini effettuate dallo scrivente presso il portale telematico "Borsino Immobiliare", il valore medio aggiornato delle abitazioni in stabili di fascia media nella zona "Zona di espansione tra Via Altofonte e Via Roccella" è di €/mq 1.000,00.

Dall'analisi effettuata dallo scrivente presso il portale telematico "Immobiliare.it", il valore medio aggiornato ad agosto 2023 degli immobili residenziali nella zona "Oreto, Perez, Montegrappa e Guadagna" è di €/mq 1.090,00.

Lo scrivente ha inoltre preso in considerazione e allegato alla presente relazione alcune schede di vendita relative ad immobili aventi caratteristiche analoghe al bene in oggetto ed inoltre anche essi ubicati in Piazzale Tenente Giuseppe Anelli. A seguito di questa indagine lo scrivente ha trovato n. 5 annunci di vendite e dalle quali risulta che il valore

medio è di €/mq 1.140,00.

Pertanto, il valore di mercato che risulta dalla precedente analisi è pari al valore medio tra i risultati ottenuti quindi pari a:

$$(\text{€ } 900,00 + \text{€ } 1.000,00 + \text{€ } 1.090,00 + 1.140,00) / 4 = \text{€/mq } \mathbf{1.032,50}.$$

Si procede successivamente con l'analisi dei coefficienti correttivi del valore di riferimento utilizzati per le abitazioni e qui di seguito indicati:

– <i>PIANO</i> : piano superiore con ascensore	<b>1,05</b>
– <i>STATO DI CONSERVAZIONE</i> : da ristrutturare	<b>0,90</b>
– <i>LUMINOSITA'</i> : mediamente luminoso	<b>1,00</b>
– <i>ESPOSIZIONE E VISTA</i> : esterna	<b>1,05</b>
– <i>ETA' EDIFICIO</i> : oltre 40 anni (normale stato)	<b>1,00</b>
– <i>RISCALDAMENTO</i> : assente	<b>0,95</b>
<b>COEFFICIENTE CORRETTIVO:</b>	<b>0,94</b>

Il valore unitario per metro quadro di superficie sarà quindi dato da:

$$(\text{€/mq } \mathbf{1.032,50} \times \mathbf{0,94}) = \text{€/mq } 970,55 \text{ arrotondato a } \text{€/mq } \mathbf{970,00}.$$

Il valore commerciale del bene sarà quindi dato dal prodotto della superficie commerciale (espressa in mq) per il valore unitario attribuito (espresso in €/mq).

$$\text{Per cui: } (\mathbf{mq } 137 \times \text{€/mq } \mathbf{970,00}) = \text{€ } 132.890,00 \text{ arrotondato a } \text{€ } \mathbf{132.900,00}.$$

**(diconsi euro centotrentaduemilanovecento/00).**

Al suddetto valore, devono essere detratti gli oneri relativi alla regolarizzazione urbanistico-edilizia, catastale e alla dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica precedentemente stimati in **€ 4.650,00**.

Per tale ragione il valore del bene è pari a:

**(€ 132.900,00 - € 4.650,00) = € 128.250,00 arrotondato a € 128.200,00.**

**(diconsi euro centoventottomiladuecento/00).**

L'esperto stimatore applica una riduzione rispetto al valore di mercato calcolato pari al 5% tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile e al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Si avrà così il **valore complessivo finale** del bene pari a **€ 121.600,00 (diconsi euro centoventunomilaseicento/00).**

### **QUESITO N. 13**

#### ***Valutazione della quota indivisa***

Il presente pignoramento ha come oggetto l'intera quota di 1/1 di proprietà dell'unità immobiliare e per tale ragione la quota in titolarità degli esecutati non è suscettibile di separazione e non risulta quindi necessaria la stima della quota indivisa del bene pignorato.

### **ELENCO ALLEGATI**

- ALLEGATO N. 1: Planimetria stato reale dei luoghi
- ALLEGATO N. 2: Inquadramento territoriale
- ALLEGATO N. 3: Verbale di accesso ai luoghi di causa
- ALLEGATO N. 4: Documentazione fotografica
- ALLEGATO N. 5: Documentazione catastale
- ALLEGATO N. 6: Documentazione notarile
- ALLEGATO N. 7: Documentazione edilizio urbanistica
- ALLEGATO N. 8: Documentazione condominiale
- ALLEGATO N. 9: Certificati anagrafici

- ALLEGATO N. 10: Quotazioni e riferimenti immobiliari
- ALLEGATO N. 11: Avvisi di deposito alle parti

Con la presente relazione, oltre gli allegati, lo scrivente esperto stimatore, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli, ritiene di aver assolto il mandato conferitogli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Palermo, 21/09/2023

**L'esperto stimatore**

Arch. Giuseppe Licata di Baucina