

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 375/2003
CREDITORE PROCEDENTE TOWER FINANCIAL .S.R.L.

contro

DEBITORE ESECUTATO IMMOBILIARE XXXXXXXXSAS DI YYYYYY

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA GRAZIA GIUFFRIDA

CUSTODE GIUDIZIARIO: DOTT. NOTAIO FRANCESCO ALLOTTA

PERIZIA PER PUBBLICITA'

LOTTO N.3.1

Appartamento sito in Palermo, Via Francesco Paolo Di Blasi n.45, piano 6°int. Dx
Individuato al NCEU del Comune di Palermo al fg. 32, p.lla 42 sub 45 (già sub 34)



Esperto stimatore: Arch. Alessandra Gambino

LOTTO N. 3.1**INDICE**

PREMESSA.....	3
QUESITO N. 1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	5
QUESITO N. 2. ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E LORO DESCRIZIONE MATERIALE	8
QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.....	16
QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO.....	17
QUESITO N. 5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.....	18
QUESITO N. 6. REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO	18
QUESITO N. 7. STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.....	20
QUESITO N. 8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	21
QUESITO N. 9. VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE.....	22
QUESITO N. 10. ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO.....	22
QUESITO N. 11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....	22
QUESITO N. 12. VALUTAZIONE DEI BENI E CRITERI DI STIMA ADOTTATI.....	23
QUESITO N. 13. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA DELLA QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA.....	30

LOTTO N. 3.1**PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE****LOTTO N. 3.1****PREMESSA**

Con provvedimento del 04/10/2023 il Giudice dell'esecuzione Dott.sa Grazia Giuffrida disponeva il richiamo della sottoscritta Arch. Alessandra Gambino, iscritta all'Albo degli Architetti di Palermo al n.3538 quale esperto stimatore, affinché per l'esecuzione citata in epigrafe, provvedesse all'aggiornamento della stima dei seguenti beni:

- appartamento in Palermo, via F.P. Di Blasi n. 45, censito al foglio 32, particella 42, sub 35, piano 6-7 (immobile di cui al n. 2 del pignoramento);
- appartamento in Palermo, via F.P. Di Blasi n. 45, censito al foglio 32, particella 42, sub 34 piano 6 (immobile di cui al n. 3 del pignoramento),

considerato che il compendio pignorato era stato stimato con stima risalente al 2006 e ritenendo opportuno disporre un aggiornamento della stima del residuo compendio pignorato al fine di verificarne la congruenza rispetto all'attuale valore di mercato prima di procedere alla vendita, oltre che di procedere alla verifica dello stato di occupazione e delle condizioni attuali in cui versa lo stesso.

Per questo motivo disponeva di fornire chiarimenti in ordine alla :

1. identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento;
2. elencazione ed individuazione dei beni componenti ciascun lotto, procedendo alla descrizione materiale di ciascun lotto;
3. identificazione catastale del bene pignorato;
4. predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;
5. ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;
6. verifica della regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico;
7. verifica dello stato di possesso attuale dell'immobile;
8. verifica dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;
9. verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale;
10. verifica circa l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo;
11. verifica di ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;
12. valutazione dei beni;
13. valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota;

In data 04/03/2024 congiuntamente al delegato dal Custode giudiziario, sig. Giuseppe Zichittella e successivamente in data 08/03/2024 si effettuavano i sopralluoghi presso gli immobili oggetto di esecuzione per eseguire i rilievi metrici e fotografici.

LOTTO N. 3.1

NOTE INERENTI AGLI ACCERTAMENTI ESEGUITI

1. Tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione.
2. Sulle aree, alla data della presente perizia, non sono state eseguite analisi chimiche e/o verifiche del suolo/sottosuolo né indagini di tipo ambientale, come da prassi nelle procedure espropriative.
3. Non è stato necessario eseguire un rilievo topografico ma si è provveduto a rilevare metricamente la sola consistenza fisica dell'immobile oggetto d'esecuzione.
4. La vendita è forzata (art. 2919 e ss. codice civile) per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità. Non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale ed impiantistica degli edifici limitandosi a raccogliere la documentazione tecnica inerente a tali aspetti.

Di tutto quanto sopra si è tenuto conto in sede di formulazione del valore a base d'asta.

LOTTO N. 3.1**QUESITO N. 1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO**

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda i cespiti n.2 e n. 3, come in premessa identificati nell'atto stesso. Tuttavia a seguito delle risultanze delle indagini esperite, occorre fare le dovute precisazioni.

A seguito di variazione catastale in soppressione del 18/12/2002, pratica n. 536501, in atti dal 18/12/2002, gli originari sub pignorati, 34 e 35, sono stati soppressi e sono stati generati i sub 45, 46 e 47.(All. 02)

L'immobile di cui al n. 2 del pignoramento e più precisamente l'appartamento sito in Palermo, via F.P. Di Blasi n. 45, originariamente censito al foglio 32, particella 42, sub 35, piano 6-7, per soppressione del sub oggi risulta censito al NCEU al foglio 32, particella 42, sub **47**, piano 7,(denuncia di variazione n. 536501 del 18/12/2002).

In data 01/03/2011 il creditore procedente per mezzo del suo legale rappresentante Avv. Girolamo Bongiorno, presentava atto di rinuncia parziale in capo al suddetto immobile, a favore di Italfondario s.p.a. nella qualità di procuratrice della società Tower Finance s.r.l. contro Immobiliare XXXXXXX(Atto giudiziario del 08/03/2016, rep. 375 del Tribunale di Palermo di cui all'Annotazione del 03/05/2016 R. Gen. 16263/R.part. 1757) All.18 e 19

Pertanto l'immobile sopra descritto ed identificato con il n. 2 nell'atto di pignoramento, originariamente censito al foglio 32, particella 42, sub 35, piano 6-7, non fa più parte del compendio pignorato e verrà pertanto escluso dalla revisione della stima.

Per quanto all'immobile di cui al n. 3 del pignoramento e più precisamente l'appartamento sito in Palermo, via F.P. Di Blasi n. 45, originariamente censito al foglio 32, particella 42, sub 34, piano 6, oggi risulta frazionato in due distinti immobili autonomamente utilizzabili e censiti al NCEU al foglio 32, particella 42, sub **45 e 46**, piano 6, di cui alla denuncia di variazione n. 536501 del 18/12/2002.

Pertanto in relazione alla formazione di uno o più lotti, la sottoscritta sulla scorta del sopralluogo, e delle peculiarità dei beni e della loro appetibilità, individua ulteriori **due LOTTI, che per praticità di identificazione con la precedente stima verranno denominati LOTTO 3.1 e LOTTO 3.2** e riguarderanno rispettivamente:

- **LOTTO 3.1**- immobile sito in Via F.P. di Blasi n. 45, piano 6, di fronte salendo le scale (interno DX), individuato al NCEU al fg. 32, p.lla 42, sub **45**, cat. A2, classe 4, rendita cat.€ 570,68, zona censuaria 3, consistenza 6,5 vani. Dati di superficie: Totale: 150 m² Totale escluse aree scoperte: 142 m²:

- **LOTTO 3.2**- immobile sito in Via F.P. di Blasi n. 45, piano 6, a sinistra salendo le scale (interno SX), individuato al NCEU al fg. 32, p.lla 42, sub **46** cat. A/2, classe 4, rendita cat. € 482,89, zona censuaria 3, consistenza 5,5 vani. Dati di superficie: Totale: 124 m² Totale escluse aree scoperte b): 116 m²

La presente relazione, in particolare, riguarda il LOTTO di vendita n. **3.1**

LOTTO N. 3.1

L'immobile del **LOTTO N. 3.1** è così individuato nell'atto di pignoramento:

- piena proprietà della "Immobiliare XXXXXXXXS.a.s di YYYYYYY con sede in Palermo, via F.P.Basile n. 5, C.F. 02495620821", di un *appartamento sito in Palermo, via Francesco Paolo Di Blasi n. 45, ubicato al piano VI attico, di fronte a destra salendo le scale, composto di 4 vani più accessori e terrazzo denunciato con scheda n. 0591903 del 15/01/1958 reg. al n. 7673, in catasto al foglio 32, part. 42 sub 34, piano 6, categoria A72, classe 3, vani 7, rendita € 524,20.*

Diritti reali:

Il diritto reale dell'esecutato sull'immobile riportato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza di:

- atto di conferimento del 12/12/1980 in notaio A. Sorrentino Rep. 2321 trascritto alla Conservatoria di Palermo il 08/01/1981 ai nn. 947/875 da potere di YYYYYY a favore della CCCCC S.p.a. successivamente denominata Immobiliare XXXXXXXXS.p.a.

Dati catastali:

I dati catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento come già rappresentato non corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali (i sub attuali derivano da quello riportato nell'atto di pignoramento) **(All. 02-03)**.

Individuazione e ubicazione dell'immobile:

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps, riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



Foto 01 ortofoto satellitare attuale (fonte Google Earth)

LOTTO N. 3.1

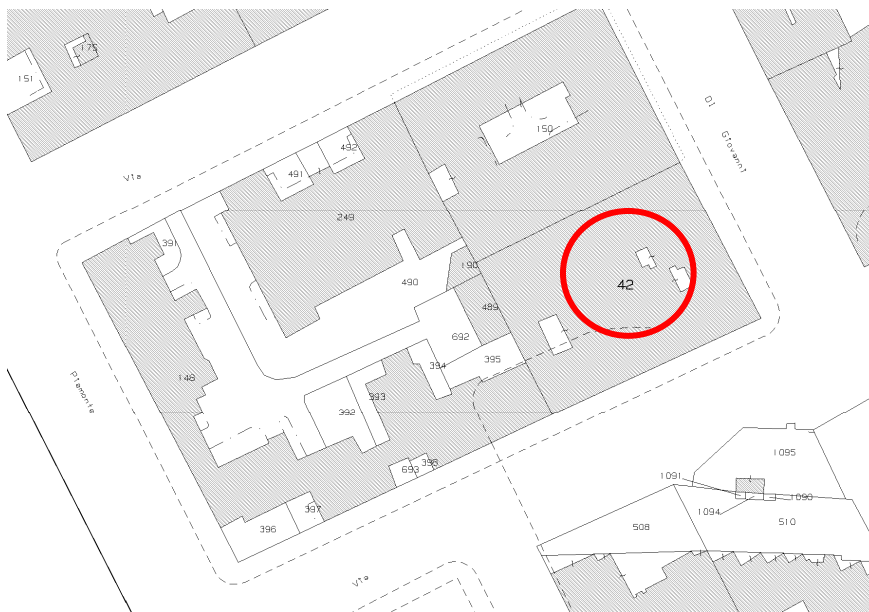


Foto 02 estratto di mappa catastale

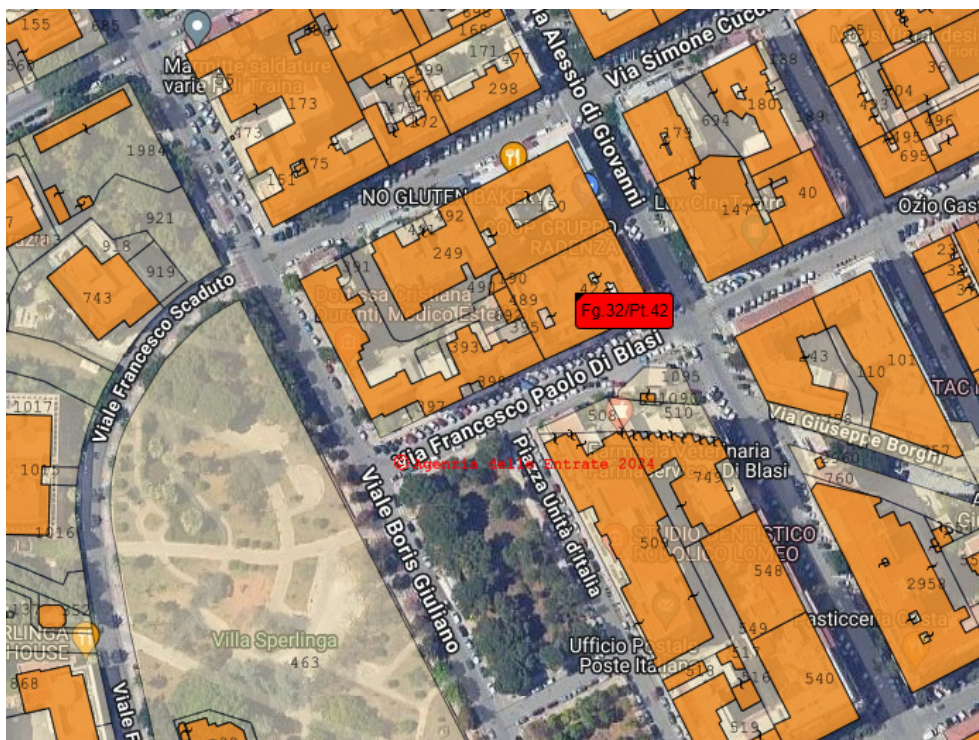


Foto 03 Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale (fonte Stimatrix forMaps)

LOTTO N. 3.1

QUESITO N. 2. ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E LORO DESCRIZIONE MATERIALE

Il **LOTTO 3.1** è costituito da un immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Palermo, al fg. 32, p.lla 42, sub. 45, cat. catastale A2, cat. A2, classe 4, rendita cat.€ 570,68, zona censuaria 3, consistenza 6,5 vani. Dati di superficie: Totale: 150 m² Totale escluse aree scoperte: 142 m²:

INDIVIDUAZIONE ED UBICAZIONE DEL BENE

È sito in Palermo Via Francesco Paolo Di Blasi n. 45, piano 6°, interno dx,

Si tratta di un appartamento per civile abitazione, ubicato al piano 6 in un palazzo a 7 elevazioni fuori terra oltre il piano attico (6 piani più il piano attico). Vi si accede dalla via Di Blasi da androne condominiale.

CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA

L'immobile è situato in zona semicentrale nel quartiere Sciuti Notarbartolo. La zona è ricca di servizi raggiungibili anche a piedi.

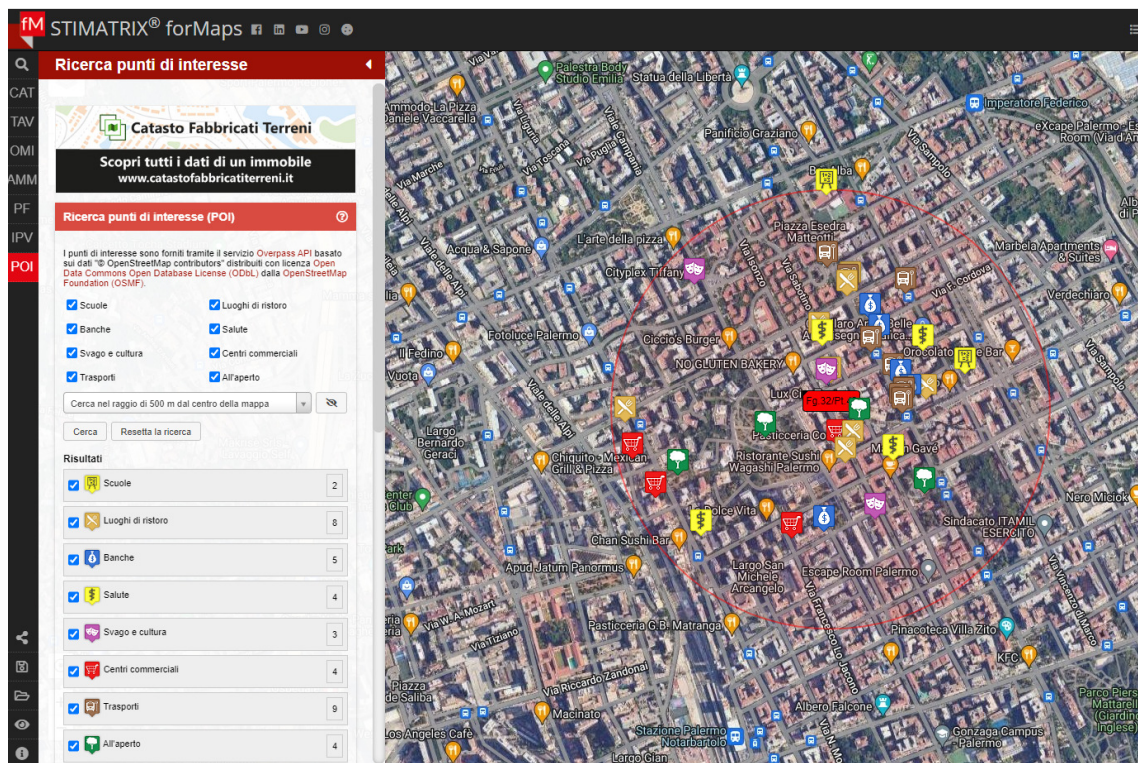


Foto 04 Punti di interesse (fonte Stimatrix forMaps)

LOTTO N. 3.1**DESCRIZIONE DEL FABBRICATO E CARATTERISTICHE STRUTTURALI**

L'edificio dove insiste l'immobile pignorato, è stato costruito alla fine degli anni '50.

La costruzione è stata realizzata con struttura portante con travi e pilastri in cemento armato (come è tipico delle strutture realizzate negli anni '50, poiché la maggior parte di tali edifici sono stati costruiti prima della legge sulle costruzioni antisismiche, frequentemente l'orditura delle travi si riscontra solo in una direzione, dando luogo a strutture non intelaiate) e solai latero-cementizi.

Il palazzo è provvisto di ascensore ma non di portineria.

Tipologia: abitazione in appartamento

Ubicazione: Via Francesco Paolo Di Blasi n. 45, piano 6° interno dx

Caratteristiche strutturali cemento armato

Accessi: da portone condominiale su marciapiede comunale al civ. 45

Confini: nord: p.lle 489 e 148 del foglio 32; est: p.lla 150 del foglio 32, sud: appartamento complanare sub 46; ovest: via Francesco Paolo Di Blasi.

Pertinenze: l'immobile non è provvisto di pertinenze, quali posti auto o garage.

Dotazioni condominiali: vi è condominio costituito. Le dotazioni condominiali proprie sono costituite da tutto quanto per legge o per vincolo di destinazione è considerato di proprietà, uso o consuetudine fra i condomini di uno stesso edificio, ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti del Codice Civile.

Composizione interna: l'appartamento costituito da 6,5 vai catastali presenta una doppia esposizione verso est e verso ovest. Gli ambienti di servizio (bagni e cucina) sono prospicienti una corte interna.

È così composto: dal pianerottolo entrando si accede ad un piccolo vano di ingresso direttamente aperto verso un grande ambiente soggiorno/pranzo che si affaccia su una grande terrazza prospiciente le via Di Blasi.

Dal soggiorno un lungo corridoio immette in un camerino, un bagno con doccia la cucina abitabile, in fondo troviamo due camere da letto e un altro w.c. con doccia. Dalla seconda camera si accede ad una ulteriore camera da letto.

La pavimentazione del soggiorno è in gres colore cotto, nelle altre camere e corridoio è in graniglia di marmo di differenti tipologie. I rivestimenti dei bagni sono in ceramica fino ad un'altezza di 2,20m c.ca, i bagni sono completi di tutti i pezzi sanitari.

Le porte sono in tamburato colore noce di tipo economico. Gli infissi esterni sono in legno con avvolgibili. Sono molto vecchi e non presentano vetrocamera.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti l'immobile e gli impianti appaiono in scadente stato (art. 21 Legge 392/78).

Nell'immobile non sono mai state eseguite opere di manutenzione e ammodernamento degli impianti.

Presenta in numerosi punti segnali di infiltrazione pregressa provenienti dalla terrazza sovrastante, le tinteggiature di tetti e pareti sono scrostate in più punti, gli infissi sono molto vetusti (alcuni non si aprono).

Non vi è impianto di riscaldamento. La produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite boiler elettrico posto in uno dei w.c.. Per cucinare vi è la presenza di gas metano.

Vi è presenza di citofono, anche se mal funzionante.

LOTTO N. 3.1

L'impianto elettrico è assolutamente obsoleto. Per rifare interamente l'impianto elettrico ed adeguarlo alle vigenti normative si stima un costo pari a c.ca € 5.000,00 che verrà detratto dal costo di stima.

L'impianto idrico è sottotraccia, ma considerato la vetustà di tutto l'appartamento, si suppone che anche questo abbia tubature fatiscenti ed obsolete certamente da sostituire.

Attestato di prestazione energetica: Si rappresenta che la ricerca effettuata sul portale energetico della Regione Sicilia, a nome Immobiliare XXXXXXXX (all.10) ha dato esito negativo. Il costo per la redazione di Ape per l'immobile è stimato in c.ca € 200,00, da detrarre dal valore della stima.

Fotografie dei luoghi

Foto 09-10 Androne condominiale



Foto 11-12 vista sull'ingresso e sul soggiorno pranzo



Foto 13 terrazza prospiciente la via Di Blasi

LOTTO N. 3.1



Foto 14 corridoio verso le camere e gli ambienti di servizio

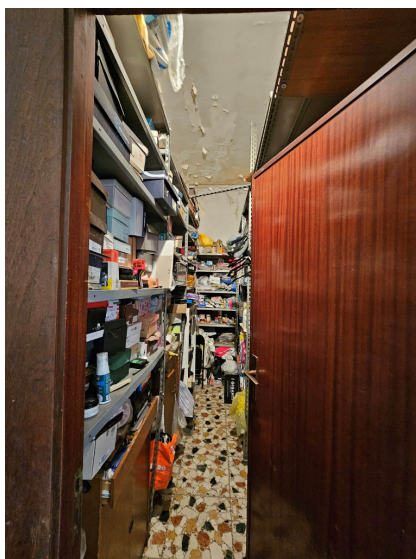


Foto 15 ripostiglio



Foto 16 w.c. con doccia



Foto 17/18 cucina



LOTTO N. 3.1



Foto 19-20-21 vetustà dell'impianto elettrico e della struttura



Foto 22 camera 01



Foto 23 corridoio verso le altre camere



Foto 24 secondo w.c. con doccia

LOTTO N. 3.1



Foto 25 camera 02



Foto 26 camera 03



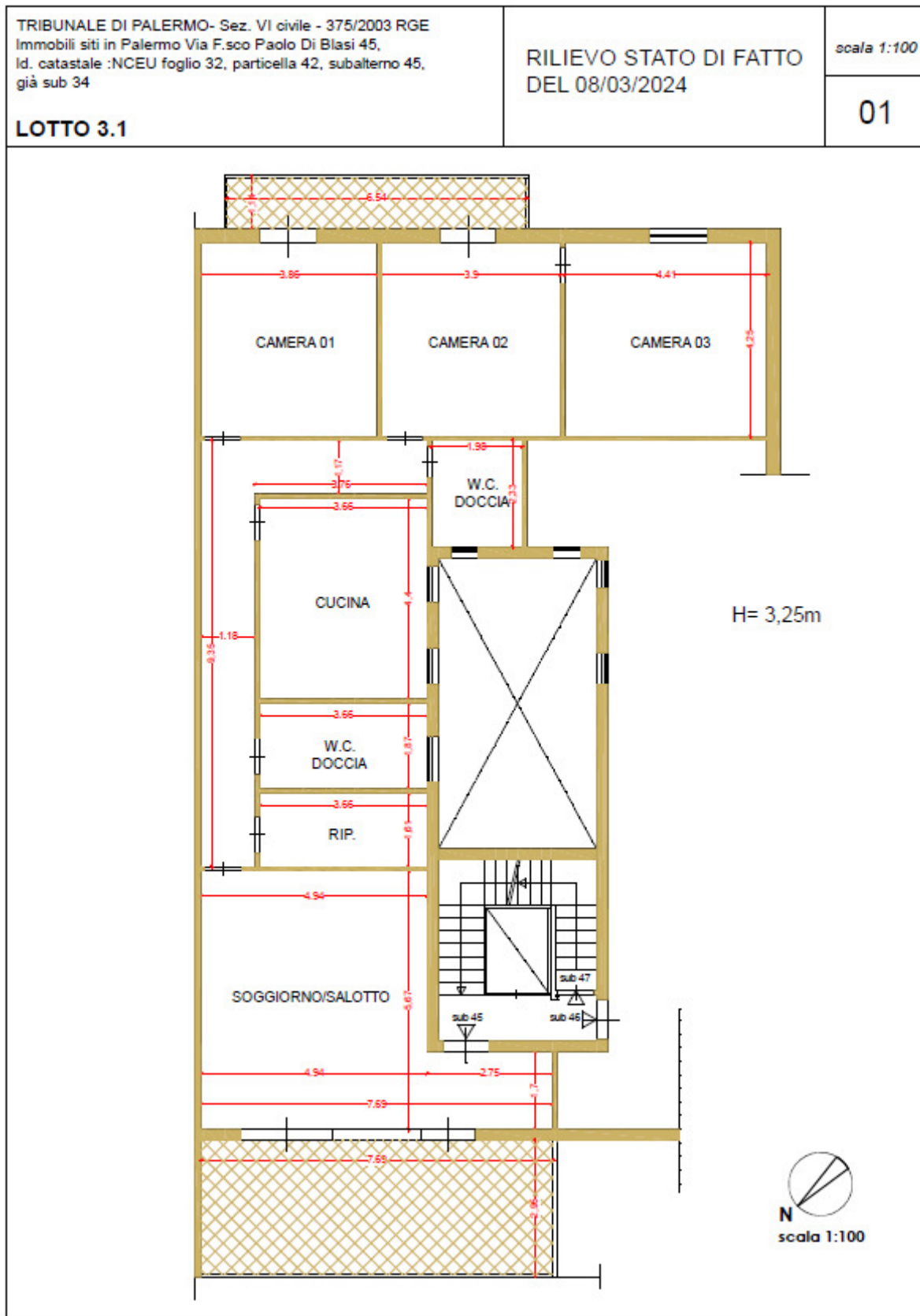
Foto 27 camera 03 infissi vetusti e segni di ammaloramento



Foto 28 segni di ammaloramento sul soffitto del corridoio

LOTTO N. 3.1

Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi (All.08)



LOTTO N. 3.1

Superficie utile interna: Su¹ mq 134, Snr 31,3 (terrazza e balcone)

Superficie commerciale: La superficie commerciale totale è data dalla somma delle superfici principale e secondarie. Per il calcolo della superficie principale si è tenuto conto della superficie esterna lorda (SEL) (come da definizione del "Codice delle valutazioni Immobiliari", edito da Tecnoborsa) le superfici accessorie sono valutate secondo il DPR 138/98 che definisce l'incidenza percentuale delle aree coperte e scoperte (coefficienti di differenziazione). La superficie complessiva è data dalla somma della superficie esterna lorda – comprensiva dei muri interni e di quelli perimetrali esterni nella misura del 100%, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi, i pilastri e le colonne interne, lo spazio di circolazione verticale (scale ascensori etc) ed orizzontale (corridoi, disimpegno etc.), e della superficie scoperta e del corpo accessorio computata in percentuale secondo la tipologia: balconi e terrazze, patii e porticati, verande, giardini, vani accessori non comunicanti o comunicanti, etc.

La superficie commerciale può dunque dedursi con la seguente formula:

$$S_{\text{comm.}} = S_{\text{coperta lorda}} + K_1 \cdot S_1 + K_2 \cdot S_2 + \dots K_N \cdot S_N$$

dove

S_{comm} = Superficie commerciale

$S_{\text{coperta lorda}}$ = Superficie coperta lorda

$K_1 K_2 ..$ = Coefficienti da applicare alle superfici scoperte

$S_1 S_2 ..$ = Superfici delle aree scoperte

La superficie commerciale dell'immobile del 6° piano int. DX è pari a complessivi mq 160,39, calcolata al lordo dei muri perimetrali inclusa l'incidenza della superficie scoperte ed accessorie (aree scoperte di pertinenza);

SUPERFICIE PRINCIPALE	consistenza	indice	commerciale	
SUPERFICIE PRINCIPALE	151,00	100%	151,00	mq
SUPERFICI DI ORNAMENTO SCOPERTE				
terrazza				
computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente,	23,4	30%	7,02	mq
balcone				
computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente,	7,90	30%	2,37	
SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA VALUTAZIONE			160,39	mq

¹ articolo 3 del Dm del 10 maggio 1977, «per superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre (...)

LOTTO N. 3.1

Altezza utile interna: m. 3,25

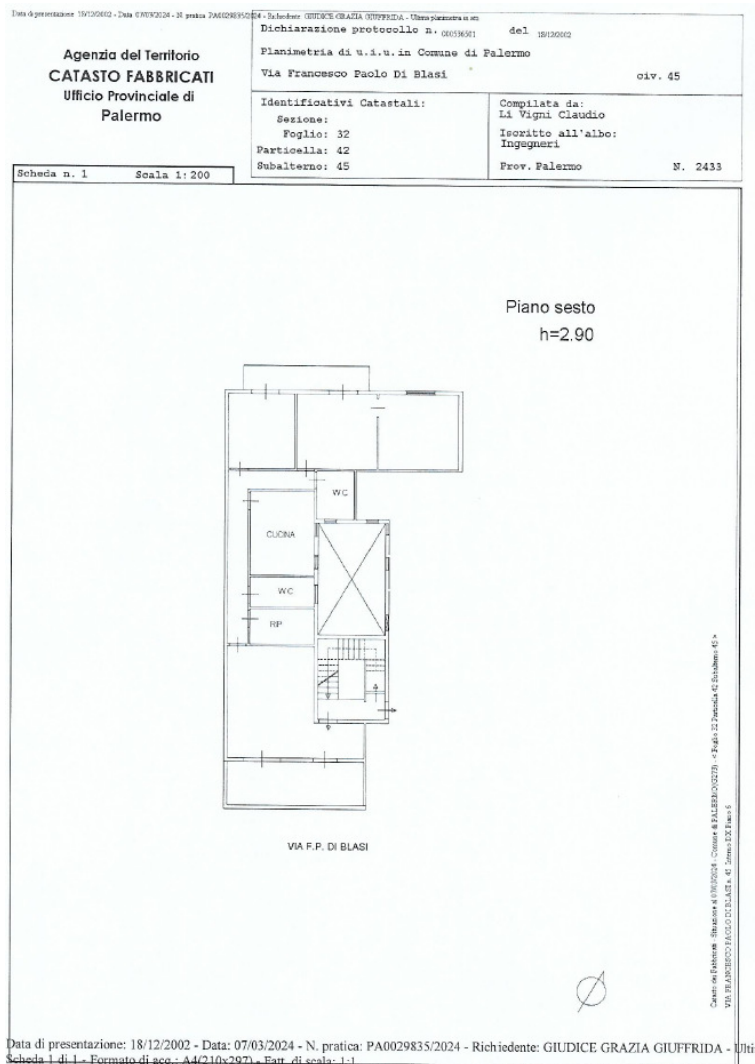
QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo, al fg. 32, p.lla 42, sub. 45, cat. catastale A2, cat. A2, classe 4, rendita cat.€ 570,68, zona censuaria 3, consistenza 6,5 vani. Superficie catastale escluse aree scoperte: 142 m²;

Le visure catastali attuale (**AII. 03**) e storica (**AII. 02**), mostrano difformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento, come già rappresentato in premessa, a causa di variazione in soppressione intervenuta n. 536501 del 18/12/2002.

Intestatari catastali dell'immobile: Immobiliare XXXXXXXX.

Planimetria catastale (AII. 06): lo stato attuale dei luoghi è conforme all'ultima planimetria catastale presentata in data 18/12/2002



LOTTO N. 3.1**QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO**

LOTTO 3.1: piena proprietà di un immobile **per civile abitazione in appartamento**, ubicato in Palermo, via Francesco Paolo di Blasi n. 45 piano 6° int. DX, con ascensore.

Composto da 6,5 vani catastali: salone/pranzo, cucina abitabile, tre camere da letto e due w.c. con doccia

Confinante: nord: p.lle 489 e 148 del foglio 32; est: p.lla 150 del foglio 32, sud: appartamento complanare sub 46; ovest: via Francesco Paolo Di Blasi

Censito al N.C.E.U. del Comune di Palermo, al fg. 32, p.lla 42, sub. 45, cat. catastale A2, cat. A2, classe 4, rendita cat.€ 570,68, zona censuaria 3, consistenza 6,5 vani. Superficie catastale escluse aree scoperte: 142 m²:

La costruzione è stata realizzata in forza di Licenza edilizia n. 384 del 05/06/1953 ed è provvista del certificato di abitabilità rilasciato dal Municipio di Palermo, Ufficio di igiene, in data 05/12/1956 port.9255

Successivamente alla realizzazione della costruzione sono state realizzate le seguenti opere: modifiche interne, scorporo di un vano dal sub 46 e fusione con il sub 45, e scorporo di una porzione di vano dal sub 45 e fusione con il sub 46, di cui non si è trovato alcun documento e/o titolo abilitativo in sede di accesso agli atti.

Le difformità riscontrate, riguardanti modifiche interne e scorporo e fusione di vani da un sub all'altro, possono essere regolarizzate facendo ricorso ad una Cila tardiva ai sensi dell'art. 6bis del DPR 380/01 ed art. 3, co. 6 - L.R. 16/16 e ss.mm.e ii. (Per opere art. 3, co. 2 lett. a) / p) della L.R. 16/16 e ss.mm.e ii.

La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari ad €1.000,00, oltre ad € 150,00 per diritti di istruttoria e c.ca € 1.500,00 per spese tecniche.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.). Il costo per la sua redazione è pari a € 200,00.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO: Euro 280.850,00 (duecentottantamilaottococinquanta/00)

LOTTO N. 3.1**QUESITO N. 5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO**

- Atto di conferimento in Notaio Andrea Sorrentino, del 12/12/1980, rep. 2321/1178, trascritto a Palermo in data 08/01/1981 ai nn. 947/875 a favore della CCCCC S.p.a., successivamente denominata Immobiliare XXXXXX., contro YYYYYYYY (...) *il quale dichiara a mezzo del suo procuratore che a lui si appartengono per averli costruiti in epoca antecedente al 1963 su terreno di sua proprietà (...)*

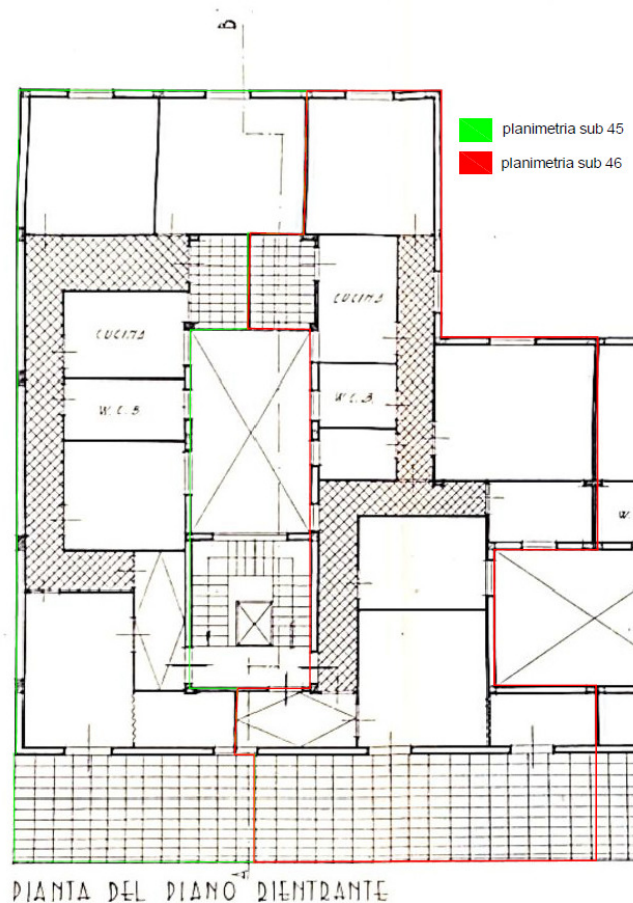
QUESITO N. 6. REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

La costruzione è stata realizzata in forza di Licenza edilizia n. 384 del 05/06/1953 ed è provvista del certificato di abitabilità rilasciato dal Municipio di Palermo, Ufficio di igiene, in data 05/12/1956 port.9255 **(Al. 12)**

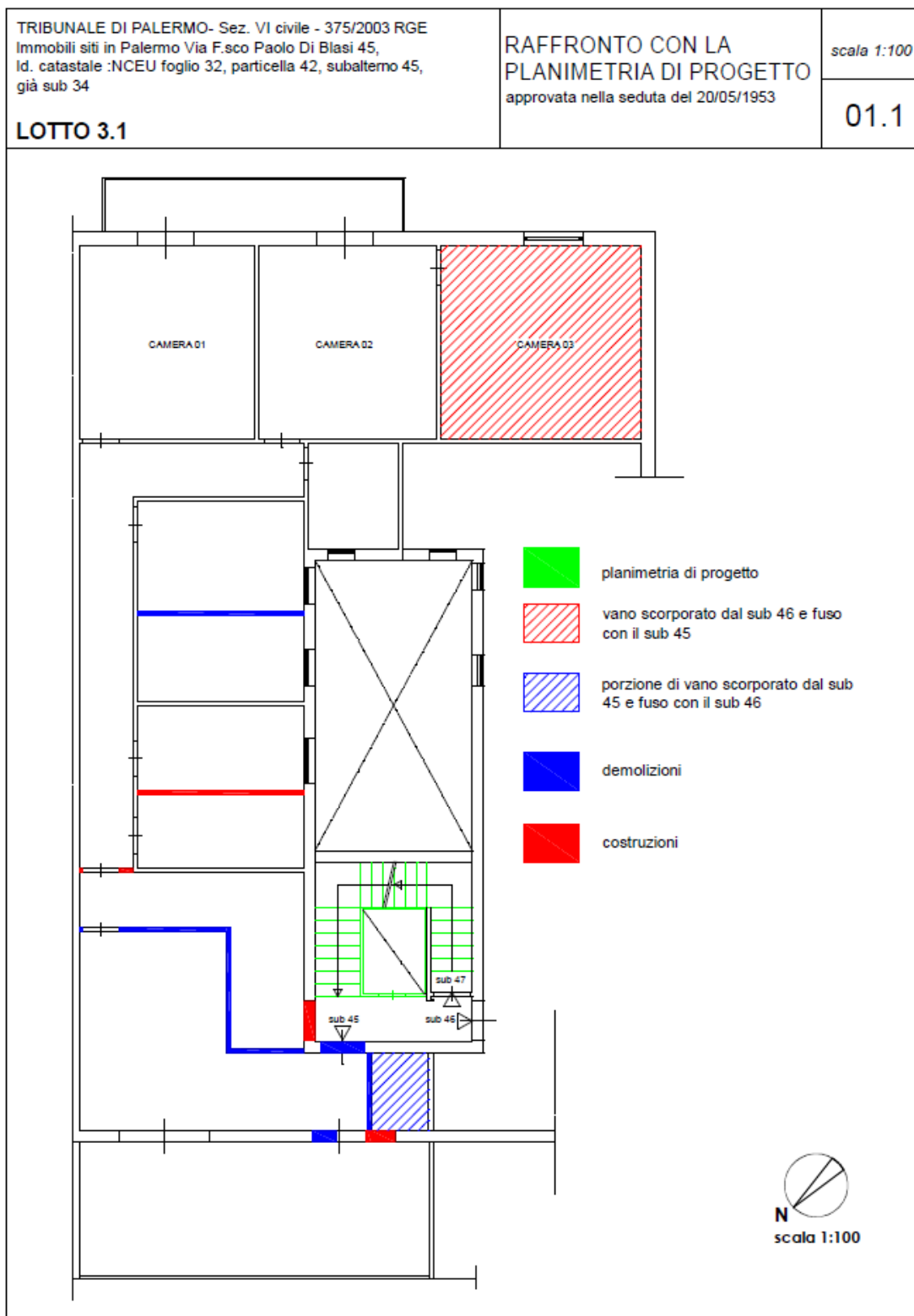
Successivamente alla realizzazione della costruzione sono state realizzate le seguenti opere: modifiche interne, scorporo di un vano dal sub 46 e fusione con il sub 45, e scorporo di una porzione di vano dal sub 45 e fusione con il sub 46, di cui non si è trovato alcun documento e/o titolo abilitativo in sede di accesso agli atti

Estratto grafico del progetto autorizzato

PLANMETRIA di progetto approvata nella seduta del 20/05/1953



Planimetria di rilievo attuale con indicazione delle eventuali difformità rispetto al grafico di progetto autorizzato



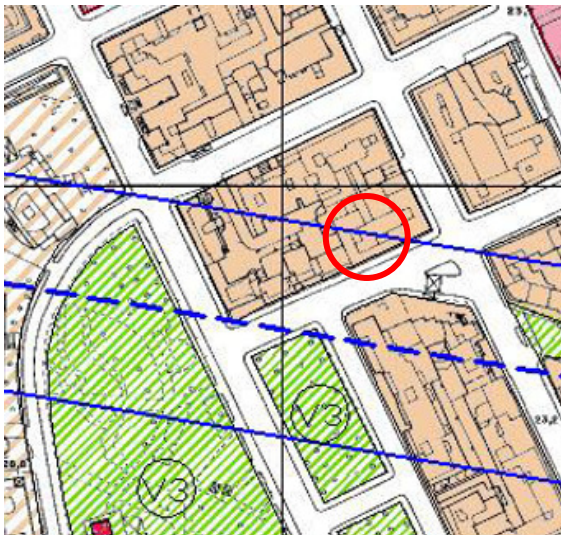
LOTTO N. 3.1

Le difformità riscontrate, riguardanti modifiche interne e scorporo e fusione di vani da un sub all'altro, possono essere regolarizzate facendo ricorso ad una Cila tardiva ai sensi dell'art. 6bis del DPR 380/01 ed art. 3, co. 6 - L.R. 16/16 e ss.mm.e ii. (Per opere art. 3, co. 2 lett. a) / p) della L.R. 16/16 e ss.mm.e ii.

La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari ad €1.000,00, oltre ad € 150,00 per diritti di istruttoria e c.ca € 1.500,00 per spese tecniche.

I costi come sopra determinati per la regolarizzazione edilizio-urbanistica saranno detratti dal valore di stima.

Dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade in ZTO B3, dove sono consentiti gli interventi di cui al cap.7 comma 1 delle Norme tecniche di attuazione (NTA) e nello specifico: ad esclusione degli edifici classificati netto storico, nelle zone B0 gli interventi ammessi sono quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia. La demolizione e ricostruzione e la nuova edificazione è ammessa nel rispetto degli allineamenti stradali esistenti, con i distacchi stabiliti dall'art. 8 comma 3 sub. d) ed e) o in aderenza e nei limiti di densità della Z.T.O. nella quale l'area ricade.



B3 Aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità superiore a 4mc/mq.

QUESITO N. 7. STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

All'atto dei sopralluoghi di giorno 03/03/2024 e 08/03/2024 l'immobile risultava occupato, in assenza di titolo opponibile alla procedura, (*sine titulo*) dalla Signora [REDACTED], nata a Palermo il 06/08/1957, che lo abita da sola.

Come da richiesta del custode si provvederà a determinare l'indennità di occupazione del bene da richiedersi al soggetto occupante. (All.13)

Canone di locazione di mercato

Prendendo in considerazione le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) riferite al 2° semestre 2023 per la zona C/1 Semicentrale/SCIUTI-NOTARBARTOLO-VILLABIANCA-DE GASPERI-GIOTTO-NEBRODI-

LOTTO N. 3.1

GALILEI, per le abitazioni di tipo civile, comprese tra un minimo di 4,6 €/mq/mese e un massimo di 5,9 €/mq/mese, si può quantificare il canone di locazione di mercato di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile pignorato (medesima categoria catastale, medesima tipologia edilizia, medesime dimensioni, analogo stato di conservazione, medesimo livello di piano), considerato la vetustà dell'immobile e degli impianti nella misura di:

- canone locazione abitazioni di tipo civile: € 4,6/mq/mese x 160,00 mq = € 736,00/mese

Indennità di occupazione dell'immobile pignorato da richiedere all'occupante

In considerazione delle caratteristiche dell'immobile in oggetto e tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato (durata precaria dell'occupazione; obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura) la eventuale indennità di occupazione da corrispondere al Custode si determina nella misura del 20% in meno rispetto al canone di locazione di mercato

indennità di occupazione della unità immobiliare pignorata: € 736,00/mese-20% = € 588,80 arrotondata a € 590,00 al mese

QUESITO N. 8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE*Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:*

Sono a carico dell'acquirente i seguenti oneri così stimati:

- regolarizzazione edilizio-urbanistica, con un costo pari a circa **€ 2.650,00** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a non oltre **€ 200,00**;
- non vi sono difformità catastali, la planimetria catastale rispecchia lo stato di fatto.

I suddetti costi sono stati detratti dal valore di mercato dell'immobile.

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Come risultante dalla certificazione notarile in atti e dall'**ispezione ipotecaria** estratta dallo scrivente esperto in data 01/03/2024 (All. 14) sull'immobile pignorato gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici

- IPOTECA volontaria iscritta a Palermo in data 20/04/1983, ai nn. 12410/980, per il montante di L. 600.000.000, a favore della Cassa Centrale di Risparmio V.E. con sede in Palermo, contro la Immobiliare XXXXXXXX., in dipendenza dell'atto di mutuo ricevuto dal Notaio Maniscalco in data 16/03/1983

- TRASCRIZIONE del 11/10/2003 - Registro Particolare 29920 Registro Generale 41489, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2169/2003 del 15/09/2003, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore della Cassa Centrale di Risparmio V.E. con sede in Palermo, contro la Immobiliare XXXXXXXX

LOTTO N. 3.1

Costantino, dalla signora Costantino Rosalia, che fin adesso ha pagato tutte le spese straordinarie che vi sono state. Ad oggi il condomino è creditore di euro 3.304,46 per cui è stato effettuato un decreto ingiuntivo. (All. 20)

QUESITO N. 12. VALUTAZIONE DEI BENI E CRITERI DI STIMA ADOTTATI**Criterio di stima**

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima è in funzione dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

La presente stima è finalizzata alla determinazione del *"più probabile valore in libero mercato"* e del *più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata* nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di **vendita forzata**, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzosa implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali ed il Codice di Tecnoborsa viene definito come segue: *il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie il valore di mercato viene così definito: *L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione. "*

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali ed il Codice di Tecnoborsa viene definito come segue: *"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato.*

METODO M.C.A. (Market Comparison Approach)

LOTTO N. 3.1

Allo scopo di definire il più probabile valore di mercato del bene pignorato è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach) che fa parte delle stime pluriparametriche in base agli IVS (International Valuation Standards)

Il metodo M.C.A. utilizzato:

- consente di trovare il valore che si ricerca mettendo a confronto il bene che è oggetto di stima ed altri beni che verranno chiamati "COMPARABILI", simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e appartenenti allo stesso segmento di mercato, che sono stati oggetto di recenti compravendite di cui è conosciuto il prezzo attraverso l'acquisizione di atto di compravendita con allegate planimetrie oppure tramite confronto supponendo di utilizzare *prezzi offerta* anziché i dati di compravendita;
- è un metodo logico che mette a comparazione le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili che sono presi a confronto. Viene utilizzato come base del confronto tra i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo del valore della caratteristica presa in considerazione;
- si basa sulla tesi per la quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Valore di mercato attribuito

Si ritiene che la destinazione attuale del bene pignorato, considerata la localizzazione e la tipologia dello stesso, sia la più naturale economicamente e la più ordinaria. Tra l'altro, considerato il taglio dell'immobile, l'ubicazione si ritiene che l'immobile possa essere appetibile per essere utilizzato sia come abitazione permanente o addirittura messo a reddito per affitti brevi.

Per poter utilizzare il metodo M.C.A. sono stati ricercati e reperiti beni simili che chiameremo COMPARABILI, identificati per tipologia edilizia e costruttiva dei quali conosciamo il prezzo di vendita o di offerta per poter poi metterli a confronto con il bene che è oggetto di stima. Tali comparabili sono stati verificati, valutati e ritenuti affidabili.

Si specificano i termini che verranno utilizzati:

con "**prezzo marginale**" viene indicato il "prezzo che varia al variare della caratteristica e si determina a seconda del caso proposto con una formula matematica appropriata";

con "**superficie esterna lorda (SEL)**" viene indicata "l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,5 dal pavimento";

La **SEL** comprende:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri e le colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale ascensori etc) ed orizzontale (corridoi, disimpegno etc.);
- eventuali cabine, centrali termiche, sale impianti interne o contigue all'edificio;

LOTTO N. 3.1

- balconi, terrazze e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;

la **SEL** non comprende:

- le rampe di accesso esterne non coperte;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica;

con "**segmento di mercato**" viene definita, dopo una mirata analisi economica-estimativa, una precisa distinta parte dell'intero mercato immobiliare non ulteriormente divisibile, definito sulla base dei seguenti parametri:

- la localizzazione
- tipologia di contratto (compravendita, affitti, etc.);
- destinazione (abitazione, ufficio, etc.);
- tipologia immobiliare (terreni o fabbricati, nuovo o usato);
- tipologia edilizia (edificio multipiano, casa singola, etc.);
- dimensioni;
- caratteri della domanda e dell'offerta (privati, intermediari, società);
- forma di mercato (concorrenza monopolistica o oligopolio, etc.);
- livello del prezzo (riferimento temporale);
- numero degli scambi (individua la fase ciclica del mercato);
- rapporti mercantili;

con "**rapporto mercantile**" viene indicato "il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale".

Dopo avere effettuato le opportune verifiche e considerazioni ed avere eseguito i relativi conteggi, la sottoscritta ha:

- analizzato e definito il "segmento di mercato" e i "rapporti mercantili";
- analizzato e definito sia qualitativamente che quantitativamente le caratteristiche dei beni comparabili;
- calcolato le superfici commerciali (utilizzando la metodologia di rilievo SEL);
- analizzato e definito i "prezzi marginali".

Nel caso particolare, per il confronto si sono adottati i prezzi offerta, di immobili presenti in vendita sul mercato desunti dalle agenzie immobiliari dal sito *immobiliare.it*.

Poiché il prezzo indicato negli annunci immobiliari, in riferimento a un bene *non* è il prezzo di compravendita, ma rappresenta semplicemente la richiesta del venditore, per potere utilizzare i prezzi offerta all'interno di una stima per MCA occorre adeguare il prezzo dell'offerta al prezzo compravendita secondo un *rapporto strumentale di allineamento* che sia espressione della relazione che c'è tra il prezzo medio di compravendita reale e il prezzo offerta medio, riferito ovviamente allo stesso segmento di mercato.

LOTTO N. 3.1

Il rapporto strumentale di allineamento dei prezzi offerta e dei prezzi reali, varia in base all'andamento del mercato. In momenti di domanda sostenuta e offerta scarsa tenderà ad assumere valori prossimi all'unità, mentre nel caso opposto tenderà ad assumere valori intorno a 0.9.

Secondo l'indagine condotta presso un campione di agenti immobiliari dal 27 marzo al 29 aprile del 2024, nel primo trimestre sono rimasti nettamente prevalenti i giudizi di stabilità dei prezzi delle abitazioni; la quota di operatori che hanno riportato un aumento delle quotazioni, pur rimanendo minoritaria, è lievemente cresciuta.

La domanda di abitazioni si conferma debole, sebbene siano emersi alcuni segnali di miglioramento: le indicazioni di riduzione del numero dei potenziali acquirenti nel trimestre di riferimento, pur restando più diffuse di quelle di aumento, risultano più contenute rispetto alla precedente indagine. Anche l'offerta resta fiacca: i nuovi incarichi a vendere sono diminuiti per una quota maggioritaria di agenti.

Gli agenti evidenziano una riduzione del numero di transazioni sia rispetto al trimestre precedente sia a quello corrispondente del 2023; lo sconto medio sui prezzi richiesti dai venditori e i tempi di vendita rimangono, tuttavia, in prossimità dei livelli minimi dall'inizio della rilevazione.

Si attenuano le difficoltà per i compratori di ottenere un prestito per l'acquisto di un'abitazione ed è tornata a crescere la quota di transazioni finanziate con mutuo. Si conferma la decisa tendenza al rialzo dei canoni di locazione, sostenuta sia dal calo dell'offerta sia dall'espansione della domanda.

Gli effetti attesi della nuova legislazione europea sulla prestazione energetica degli edifici appaiono più contenuti che in precedenza, pur restando forti le previsioni di ribassi dei prezzi per le abitazioni con classi energetiche più basse. Si è nuovamente attenuato il pessimismo degli agenti nelle attese sia a breve sia a lungo termine .(Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia - 1° trimestre 2024)

Secondo il sondaggio della Banca d'Italia, il rapporto tra prezzo pagato all'acquisto e prezzo inizialmente richiesto dal venditore per il sud e le isole, nelle aree urbane è pari al 10,40%.

Pertanto il rapporto strumentale di allineamento utilizzato è pari a 0,896.


Nella stima si terrà conto dell'unico dato certo comune a tutti gli immobili che è dato dalla superficie commerciale, avendo già ricercato immobili di uguale consistenza e dello stato d'uso, verificata dalle immagini e dalle descrizioni pubblicate. Si è ritenuto trascurabile considerare il livello di piano in quanto tutti gli immobili sono provvisti di ascensore.

Nel segmento di mercato sono stati rilevati 3 immobili simili per tipologia e ubicazione e di cui sono noti i prezzi di vendita, desunti dal sito immobiliare.it, dove è possibile rilevare i prezzi di immobili in vendita nelle varie zone e la data di pubblicazione dell'annuncio

Stima del valore di mercato dell'immobile**Dati metrici e consistenza dell'immobile:**

Sulla base dei criteri tratti dal DPR 138/1998, la superficie commerciale dell'immobile è pari a **160,39 mq** così calcolati.

LOTTO N. 3.1

IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE (SOGETTO)				
Via Francesco Paolo Di Blasi n. 45, Palermo		piano 6 int. Dx		
Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie esterna lorda (SEL)				
Calcolo della superficie commerciale secondo DPR 138/98				
				
SUPERFICIE PRINCIPALE		consistenza	indice	commerciale
SUPERFICIE PRINCIPALE		151,00	100%	151,00 mq
SUPERFICI DI ORNAMENTO SCOPERTE				
terrazza				
computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente,				
		23,4		7,02 mq
balcone				
computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente,				
		7,90		2,37 mq
SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA VALUTAZIONE				160,39 mq

LOTTO N. 3.1

COMPARABILE 1			
Via A. La Marmora 82			
provenienza: annuncio IMMOBILIARE.IT			
data: 11/04/2024			
FONTE: Immobiliare.it			
SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA COMPARAZIONE*	130,00 mq		
livello di piano	nove		
offerta	€ 339.000,00		
c.all	0,896		
reale	€ 303.744,00		
* le superfici sono state ragguagliate			
COMPARABILE 2			
Via Giacinto Carini			
provenienza: annuncio IMMOBILIARE.IT			
data: 12/05/2024			
FONTE: Immobiliare.it			
SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA COMPARAZIONE*	151,00 mq		
livello di piano	ottavo		
offerta	€ 490.000,00		
c.all	0,896		
reale	€ 439.040,00		
* le superfici sono state ragguagliate			
COMPARABILE 3			
Zona Libertà-Villabianca			
provenienza: annuncio IMMOBILIARE.IT			
data: 28/06/2022			
FONTE: Immobiliare.it			
SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA COMPARAZIONE*	127,00 mq		
livello di piano	ottavo		
offerta	€ 450.000,00		
c.all	0,896		
reale	€ 403.200,00		
* le superfici sono state ragguagliate			

LOTTO N. 3.1**CONCLUSIONI**

La presente relazione si compone di 31 pagine, oltre allegati.

La sottoscritta Esperto incaricato ritiene con la presente Relazione di Stima di avere compiutamente assolto il mandato ricevuto.

Ringrazia per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione dell'III.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento si rendesse necessario.

Palermo li 25/06/2024

L'ESPERTO STIMATORE
Arch. Alessandra Gambino

ELENCO ALLEGATI:

- All_01_verbale di sopralluogo del 08MAR24
- All_02_visura storica sub 34 e 35 soppressi
- All_03_visure sub 45 46 47
- All_04_planimetria storica sub 34
- All_05_planimetria storica sub 35
- All_06_plan attuale sub 45
- All_08_rilievo sub 45
- All_09 elaborati fotografici sub 45
- All_10_ricerca APE sub 45
- All_12_licenza edilizia e abitabilità
- All_13_richiesta quantificazione indennità di occupazione
- All_14_elenco formalità sub 34
- All_15_elenco formalità sub 45
- All_17_accertamento dei diritti legali
- All_17.1_Sentenza n.2875_2003
- All_18_atto di rinuncia parziale
- All_19_annotazione RP1757_2016 restrizione beni sub 47
- All_20_corrispondenza con amministratore
- All_21_case in vendita comparabili