

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 497/2021

CREDITORE PROCEDENTE OMISSIS

contro

DEBITORE ESECUTATO OMISSIS

GIUDICE DELL'ESECUZIONE:

ILL.MO SIG. PRESIDENTE DOTT. GIANFRANCO PIGNATARO

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. FRANCESCA MANCUSO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

1. Piena proprietà del box sito in Palermo, Via Gen. Domenico Chinnici n. 70 piano terra, iscritto al N.C.E.U. al Fg. 142 p.lla 237 sub 27, cat. C/6 (Autorimessa), Consistenza: 13 m²;
2. Piena proprietà dell'appartamento sito in Palermo, Via Gen. Domenico Chinnici n. 70 piano 11°, interno dx, iscritto al N.C.E.U. al Fg. 142 p.lla 237 sub 43, cat. A/3 (Abitazioni di tipo economico), Consistenza: Superficie catastale totale 103 m² (totale escluse aree scoperte 95 m²);
3. Piena proprietà dell'appartamento sito in Palermo, Via Gen. Domenico Chinnici n. 70 piano 11°, interno sx, iscritto al N.C.E.U. al Fg. 142 p.lla 237 sub 44, cat. A/3 (Abitazioni di tipo economico), Consistenza: Superficie catastale totale 54 m² (totale escluse aree scoperte 49 m²).



Esperto stimatore: Arch. Davide Gentile
PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO

PREMESSA

Con provvedimento dell'11/10/2022 il Giudice dell'esecuzione dott. Gianfranco Pignataro nominava il sottoscritto Gentile Davide, iscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. al n. 3942 quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 13/10/2022 il sottoscritto effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato precedente Custode giudiziario, Avv. Silvia Speciale, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 27/02/2023.

In data 07/06/2023 si effettuava il sopralluogo negli appartamenti oggetto di esecuzione, congiuntamente al subentrato Custode giudiziario, Avv. Francesca Mancuso. In data 6/07/2023 si eseguivano i rilievi di rito nel box di piano terra (subalterno 27) (Allegato 27).

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

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda gli immobili dal n.1) al n.3). La presente relazione, in particolare, riguarda il lotto di vendita unico che comprende gli immobili n. 1), 2), 3).

Gli immobili del **LOTTO UNICO** sono così individuati nell'atto di pignoramento:

1. Piena proprietà dell'immobile situato a Palermo, Via Generale Domenico Chinnici n. 70 piano T, foglio 142 particella 237, sub 27, categoria C/6;
2. Piena proprietà dell'immobile situato a Palermo, Via Generale Domenico Chinnici n. 70 piano 11, interno dx, foglio 142 particella 237, subalterno 43, categoria A/3;
3. Piena proprietà dell'immobile situato a Palermo, Via Generale Domenico Chinnici n. 70 piano 11, interno sx, foglio 142 particella 237, subalterno 44, categoria A/3.



Diritti reali:

Il diritto reale dell'esecutata sugli immobili riportati nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata in forza di:

- atto di compravendita del 02/03/1994 in Notaio dottor Paolo Di Simone, notaio in Prizzi, Rep. 15.734 (**Allegato 1**), dove viene precisato che nella vendita è compresa “...*la pertinenza del piano soprastante, cui si accede da una scala interna, composto da un vano, piccolo wc e terrazza...*”; trascritto alla Conservatoria di Palermo l'08/03/1994 ai nn. 9191/6611 da potere di Vincenza Costruzioni S.r.l., con sede a Palermo, cf 00814570826 (**Allegato 2**).

Dati catastali:

I dati catastali degli immobili riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali (**Allegato 3, 4, 5**).

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 (**Allegato 6**), non riscontrando la corrispondenza tra la particella 237 del Foglio 142 relativa fabbricato di Via Gen. D. Chinnici n. 70 dove ricadono i beni oggetto di pignoramento e la situazione reale dei luoghi. Difatti l'area dove ricade il fabbricato di Via Chinnici 70 è identificata con il foglio 149, particella 249.

Analizzando il fascicolo relativo alla regolarità edilizia del fabbricato di Chinnici, si rileva che l'area oggi identificata con la particella 249 del Foglio 149 (**Allegato 6, All. 7**– foto 1 - Ortofoto attuale e **All. 8** Estratto di mappa) era identificata al Foglio 142, particelle 237, 235, 236 e 127 (**Allegato 9**).



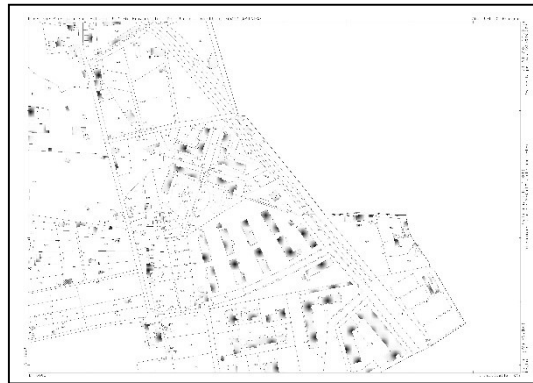
All. 6 - Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale tratta da Stimatrix forMaps



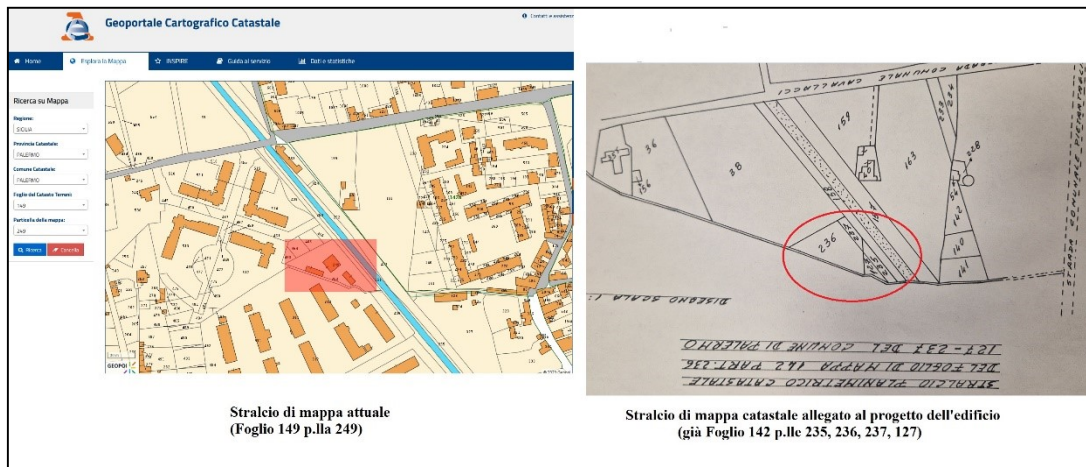
Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 497/2021
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Arch. Davide Gentile



All. 7 foto 1 - Ortofoto attuale (da Google Earth)



All. 8 Estratto di mappa catastale



All. 9 Confronto tra mappa attuale e di progetto



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

Il **LOTTO UNICO** è costituito dai seguenti immobili:

1. Piena proprietà del box sito in Palermo, Via Gen. Domenico Chinnici n. 70 piano terra, iscritto al N.C.E.U. al Fg. 142 p.lla 237 sub 27, cat. C/6 (Autorimessa), Consistenza: 13 m²;
2. Piena proprietà dell'appartamento sito in Palermo, Via Gen. Domenico Chinnici n. 70 piano 11°, interno dx, iscritto al N.C.E.U. al Fg. 142 p.lla 237 sub 43, cat. A/3 (Abitazioni di tipo economico), Consistenza: Superficie catastale totale 103 m² (totale escluse aree scoperte 95 m²);
3. Piena proprietà dell'appartamento sito in Palermo, Via Gen. Domenico Chinnici n. 70 piano 11°, interno sx, iscritto al N.C.E.U. al Fg. 142 p.lla 237 sub 44, cat. A/3 (Abitazioni di tipo economico), Consistenza: Superficie catastale totale 54 m² (totale escluse aree scoperte 49 m²).

IMMOBILE "1."

1. Box sito in Palermo, Via Gen. Domenico Chinnici n. 70 piano terra, iscritto al N.C.E.U. al Fg. 142 p.lla 237 sub 27, cat. C/6 (Autorimessa singola), Consistenza: 13 m²;

Tipologia: autorimessa singola (cat. C/6).

Confini:

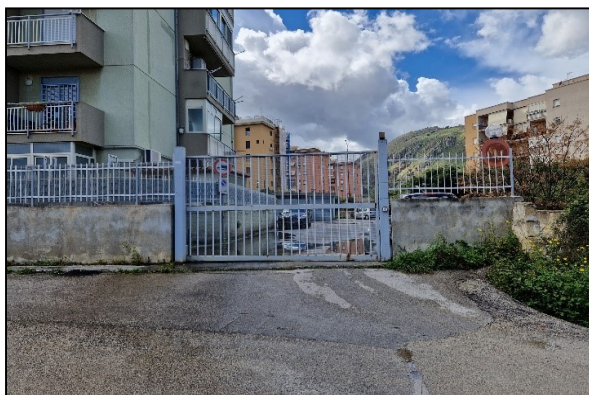
Dal confronto tra la sovrapposizione della foto satellitare con le particelle catastali (foto 1 in Allegato 7), la planimetria catastale (Allegato 10) e i rilievi eseguiti in situ (Allegato 11 - planimetria di rilievo), si rileva che l'immobile confina a Nord-Ovest e Nord-Est con corsia di manovra condominiale, a Sud-Est con box di proprietà aliena e a Sud-Ovest con particella 352 del Foglio di mappa n. 149.

Caratteristiche strutturali: struttura in c.a..

Accessi:

L'accesso al box avviene dal cancello carrabile di via Gen. D. Chinnici snc (a dx dell'ingresso pedonale sito al civico 70) (Allegato 7 – foto 2).





All. 7 – Foto 2 ingresso
carrabile del Condominio di
Via Gen. D. Chinnici n. 70

Pertinenze:

Dall'atto di provenienza dell'immobile, si ricava che il box è pertinenza dell'appartamento sub 43, anch'esso oggetto di pignoramento e identificato al punto n. 2 del lotto unico.

Composizione interna

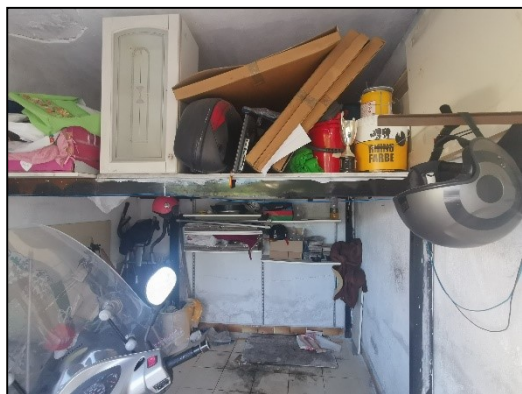
Il box è costituito da un unico vano in parte soppalcato. L'immobile, identificato con il n° 6 del fabbricato dei box (Allegato 10), è dotato di saracinesca e in parte soppalcato con struttura in quadrilini di ferro e tavolato. La pavimentazione è in piastrelle ceramiche; le pareti sono rifinite con tonachina. (Allegato 7 - foto da 8 a 11).



All. 7 – Foto 3 Box n. 6 (sub 27)



All. 7 – Foto 4 Box n. 6 (sub 27)



All. 7 – Foto 5 Box n. 6 (sub 27)



All. 7 – Foto 6 Box n. 6 (sub 27)



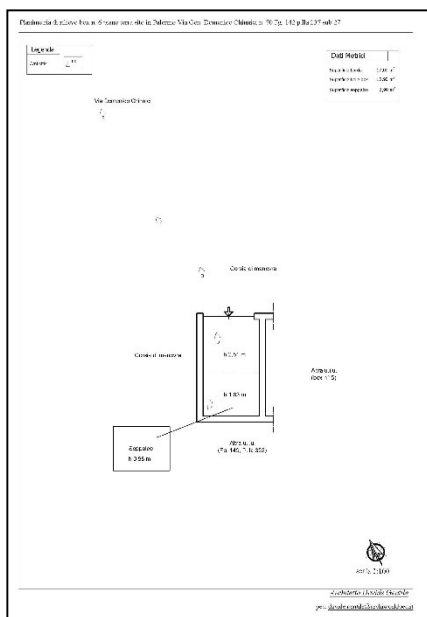
Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti

L'immobile si trova in cattivo stato di conservazione, con l'impianto elettrico non a norma.

Attestato di prestazione energetica: non previsto.

Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi

(All. 11) Planimetria di rilievo dello stato di fatto



Superficie utile interna: 12,90m.

Superficie commerciale: 17,00m²

Altezza utile interna: 2,80m.

IMMOBILI “2.” e “3”

Gli immobili “2.” e “3.” saranno trattati congiuntamente in quanto di fatto formano un'unica unità immobiliare.

2. appartamento sito in Palermo, Via Gen. Domenico Chinnici n. 70 piano 11°, interno dx, iscritto al N.C.E.U. al Fg. 142 p.lla 237 sub 43, cat. A/3, Consistenza: Superficie catastale totale 103 m² (totale escluse aree scoperte 95 m²);
3. appartamento sito in Palermo, Via Gen. Domenico Chinnici n. 70 piano 11°, interno sx, iscritto al N.C.E.U. al Fg. 142 p.lla 237 sub 44, cat. A/3, Consistenza: Superficie catastale totale 54 m² (totale escluse aree scoperte 49 m²).



Tipologia: Abitazione

Confini:

Dal confronto tra le planimetrie catastali (Allegati 12 e 13) e i rilievi eseguiti in situ (Allegato 14 - planimetria di rilievo), si rileva che l'immobile confina a Nord-Ovest con corsia di manovra condominiale, a Nord-Est con Via Gen. Domenico Chinnici, a Sud-Est vialetto di accesso condominiale e a Sud-Ovest con corpo scala, con ascensore e con cortile interno condominiale, dove è presente il portone di accesso agli appartamenti.

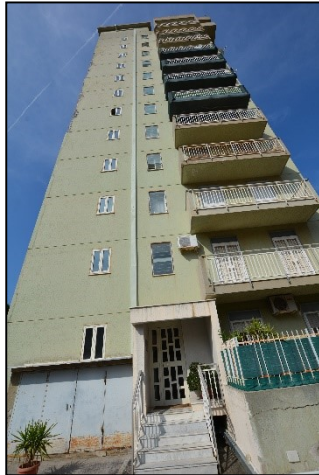
Caratteristiche strutturali: struttura intelaiata in calcestruzzo di cemento armato.

Accessi:

L'accesso agli immobili dell'undicesimo piano avviene oltrepassando il cancello pedonale di Via Gen. D. Chinnici n. 70 (Allegato 7 – foto 7), percorrendo il vialetto pedonale, girando a destra, e salendo le rampe di accesso al fabbricato (Allegato 7 – foto 8). Salendo le scale si oltrepassa la porta in ferro (Allegato 7 – foto 9), si percorre il corridoio condominiale, porta di fronte (Allegato 7 – foto 10).



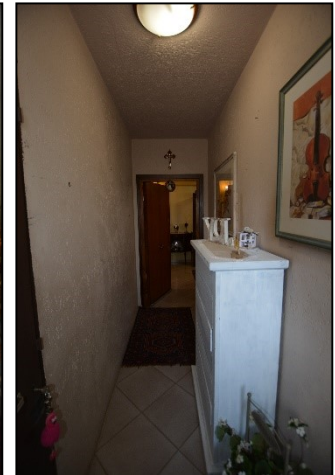
All. 7 – Foto 7 Edificio di Via Gen. D. Chinnici n. 70



All. 7 – Foto 8 Portone d'ingresso sul retro



All. 7 – Foto 9 Porta di accesso al corridoio condominiale



All. 7 – Foto 10 Porta di accesso agli appartamenti



Pertinenze:

Dall'atto di provenienza dell'immobile (Allegato 1), si rileva che l'appartamento identificato con il subalterno 44 (immobile 3.) ha *"...la pertinenza del piano soprastante, cui si accede da una scala interna, composto da un vano; piccolo wc e terrazza;..."*.

Composizione interna

L'appartamento è costituito da grande vano in parte adibito a salone e in parte a soggiorno-cucina. (Allegato 14 e **All. 7** - foto da 11 a 14).



All. 7 – Foto 11 Salone



All. 7 – Foto 12 Salone



All. 7 – Foto 13 soggiorno/cucina



All. 7 – Foto 14 soggiorno/cucina

Dal salone, tramite una porta a due ante si accede al corridoio che disimpegna tre camere, l'ampio sala da bagno dotata di vasca e doccia e il wc doccia (Allegato 14 e **All. 7** - foto da 15 a 20). L'appartamento ha un balcone, in parte chiuso a veranda, che gira su tutti e quattro i prospetti (Allegato 14 e **All. 7** - foto 21 e 22). La pavimentazione è in piastrelle ceramiche; le pareti sono rifinite con idropittura.





All. 7 – Foto
15 Corridoio



All. 7 – Foto 16 Camera (1)



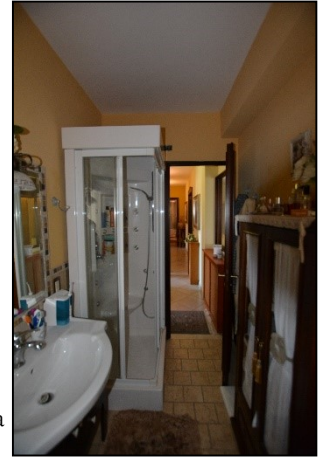
All. 7 – Foto 17 Camera (2)



All. 7 – Foto
18 Camera (3)



All. 7 – Foto 19 Wc bagno e doccia



All. 7 – Foto
20 Wc doccia



All. 7 – Foto
21 balcone



All. 7 – Foto 22 balcone
chiuso a veranda



Dalla scala interna del salone (Allegato 14 e All. 7 - foto 12) si sale al dodicesimo piano dove si trova un vano adibito a deposito da cui si accede all'ampia terrazza (Allegato 15 e All. 7 - foto da 23 a 26), entrambi di pertinenza esclusiva dell'immobile 3. (Allegato 13).

Come descritto nel capitolo riguardante la regolarità urbanistica, il vano e la terrazza di dodicesimo piano non sono regolari urbanisticamente, quindi non saranno conteggiate e valutate le superfici della terrazza e del corpo accessorio.



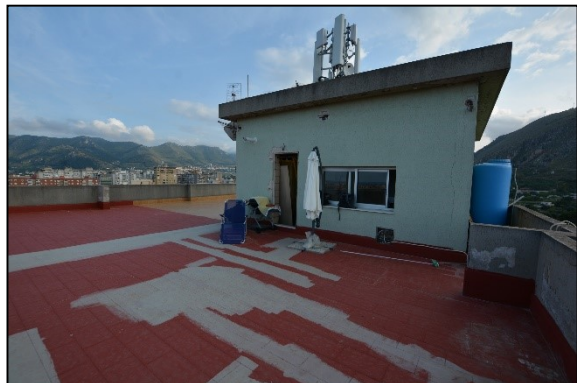
All. 7 – Foto 23 Vano del 12° piano



All. 7 – Foto 24 Vano del 12° piano



All. 7 – Foto 25 terrazza del 12° piano



All. 7 – Foto 26 terrazza del 12° piano

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti

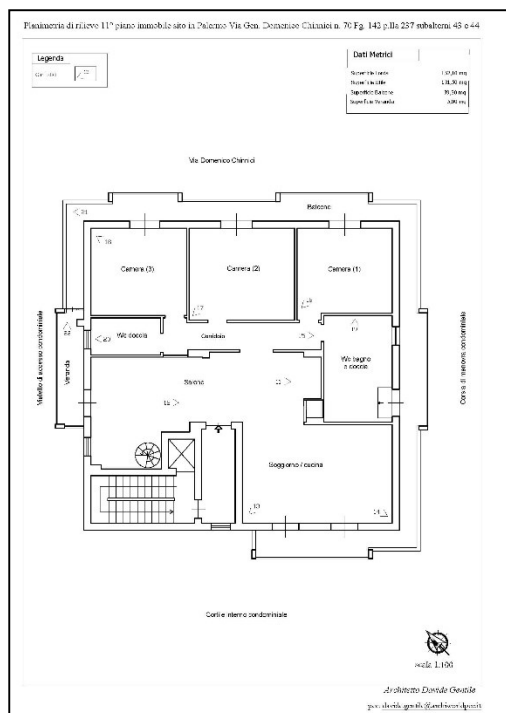
L'immobile si trova in ottimo stato di conservazione.

Attestato di prestazione energetica: non è stato consegnato dall'esecutata. Il costo stimato per il rilascio ammonta a € 200,00.

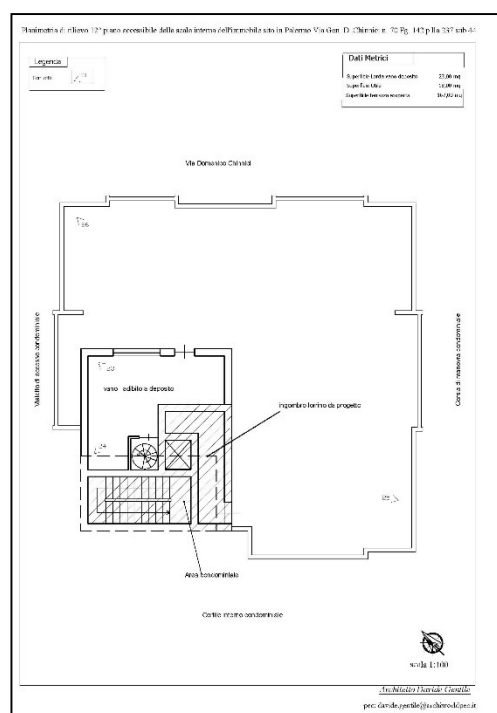
Planimetria di rilievo dello stato reale dei luoghi



Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 497/2021
LOTTO UNICO
Esperto stimatore: Arch. Davide Gentile



All. 14 – Planimetria di rilievo app.to XI piano



All. 15 – Planimetria di rilievo XII piano

Dati metrici

La superficie commerciale dell'immobile è costituita dalla somma della superficie utile, dall'area occupata dai muri interni ed esterni compresi, i vani di apertura di porte e finestre, più il 50% della superficie occupata dai muri di confine, più il 30% della superficie di balconi e terrazzi (fino a mq. 25. nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25), più il 50% della superficie di logge e verande, più il 35% della superficie del posto auto coperto, più il 50% dell'eventuale box auto, più il 15% della superficie della pertinenza destinata ad uso esclusivo e sommato il 10% della quota afferente l'unità immobiliare dello spazio in comune condominiale - moltiplicata per il valore commerciale al metro quadro dell'immobile, ricavato da un valore noto o presunto, che immobili dello stesso tipo hanno nella stessa o in zone analoghe.

Superficie lorda vani principali = 152,10 m²

Superficie balcone = 39,30 m²

Superficie veranda = 5,90 m²



	Superficie Lorda	coeff. di adeguamento superficie	Superficie Commerciale [m ²]
Superficie lorda vani principali	152,10	100%	152,10
Superficie balcone m ² = 39,30			
di cui 25,00 m ² calcolate al 30%	25,00	30%	7,50
e 39,30 – 25,00 m ² al 10%	14,30	10%	<u>1,43</u>
		<u>Tot</u>	in_c.t. <u>161,00</u>

La superficie convenzionale dell'immobile è data dalla superficie utile dei vani interni, sommata al 25% della superficie di balconi, terrazze e cantine, al 50% della superficie delle autorimesse singole, al 15% degli spazi destinati ad uso esclusivo, al 20% della superficie dei posti auto scoperti e al 10% della quota verde condominiale; il risultato va maggiorato del 20% se inferiore a mq 46 o del 10% se inferiore a mq 71.

Superficie utile vani principali = 131,50 m²

Superficie convenzionale

	Superficie Utile	coeff. di adeguamento superficie	Superficie Commerciale [m ²]
Superficie utile vani principali	131,50	100%	131,50
Superficie balcone m ² = 39,30			
di cui 25,00 m ² calcolate al 25%	25,00	25%	6,25
e 39,30 – 25,00 m ² al 10%	14,30	10%	<u>1,43</u>
		<u>Tot</u>	in_c.t. <u>139,00</u>

Riepilogando:

Superficie convenzionale: 139,00m.

Superficie commerciale: 161,00m²

Altezza utile interna: 2,72m.



QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

Mappali Terreni Correlati alla particella del CF 237 del foglio 142:

Foglio 149 - Particella 249.

IMMOBILE "1."

1. Box sito in Palermo, Via Gen. Domenico Chinnici n. 70 piano terra, iscritto al N.C.E.U.

al Fg. 142 p.lla 237 sub 27, cat. C/6 (Autorimessa singola), Consistenza: 13 m²;

La visura catastale storica (Allegato 3) è conforme a quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Intestatari catastali dell'immobile

Dal 02/03/1994:

- OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS, c.f. OMISSIS – Proprietà per 1/1;
dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 al 02/03/1994:
- OMISSIS con sede in OMISSIS, Proprietà per 1/1;

Storia catastale

30/06/1987: Impianto meccanografico;

dal 10/02/1992 al 26/10/1995: classamento automatico in atti dal 10/02/1992 (n. 161636/1986);

dal 26/10/1995: variazione d'ufficio in atti dal 25/01/1996 rev.class.autom. ai sensi del comma 21 art.4 Legge n.17/85 (n. 60982.6/1995);

dal 09/11/2015: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 08/05/1986, prot. n. 000041359.

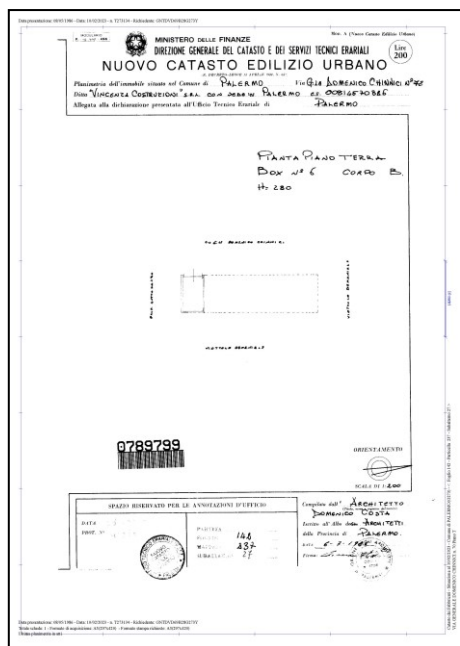
Planimetria catastale: la planimetria catastale (Allegato 10) non è conforme con lo stato dei luoghi riscontrato in occasione del sopralluogo del 06/07/2023 in quanto è presente un soppalco con struttura in quadrilini di acciaio (Allegato 11 e Allegato 7 – foto 3, 5, 6).

La porzione del box sottostante al soppalco si sviluppa per circa il 45% della superficie totale

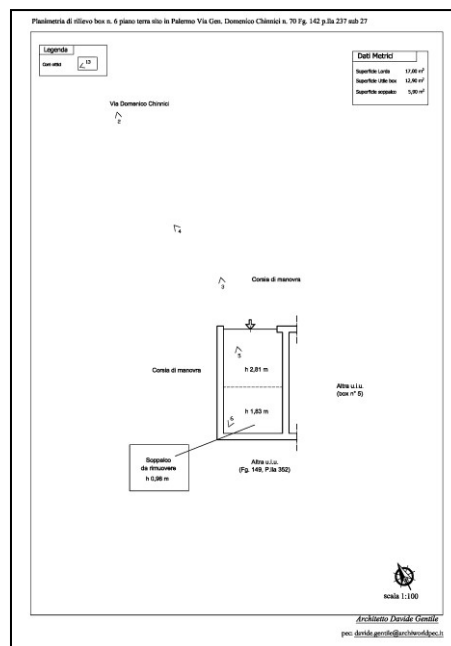


del box ed ha un'altezza minima sottostante al soppalco pari a 1,83 metri. Ciò non rispetta i requisiti minimi previsti dal Regolamento edilizio di Palermo per i locali di categoria S2, che prevede un'estensione massima pari al 40% della superficie totale del box, se l'altezza libera inferiore è fino a 2,70 metri o, del 25% della superficie totale del box, se l'altezza libera inferiore è pari a 2,00 metri (articoli 54 e 55 del Regolamento Edilizio di Palermo).

Da quanto sopra rilevato, il soppalco non è regolare sul piano urbanistico e catastale, e non è regolarizzabile, per cui si stimano in € 1.500,00 i costi per la rimozione e lo smaltimento del soppalco e per la rimessione in pristino.



(All. 10) Planimetria catastale



(All. 11) Planimetria di rilievo dello stato di fatto

IMMOBILE “2.”

2. appartamento sito in Palermo, Via Gen. Domenico Chinnici n. 70 piano 11°, interno dx, iscritto al N.C.E.U. al Fig. 142 p.la 237 sub 43, cat. A/3, Consistenza: Superficie catastale totale 103 m² (totale escluse aree scoperte 95 m²);



La visura catastale storica (Allegato 4) è conforme a quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Intestatari catastali dell'immobile

Dal 02/03/1994:

- OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS, c.f. OMISSIS – Proprietà per 1000/1000;

dal 27/05/1986 al 02/03/1994:

- OMISSIS con sede in OMISSIS, Proprietà per 1/1;

Storia catastale

dal 27/05/1986 al 06/11/2013 variazione del 27/05/1986 in atti dal 18/05/1989 divisione per avvenuta costituzione (n. 15996/1986);

dal 09/11/2015: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 27/05/1986, prot. n. 000015996;

dal 06/11/2013 variazione toponomastica del 06/11/2013 Pratica n. PA0322876 in atti dal 06/11/2013 variazione di toponomastica (n. 63204.1/2013);

dal 27/05/1986 all'01/01/1992 classamento del 27/05/1986 in atti dal 26/01/1996 (n. 15996.1/1986);

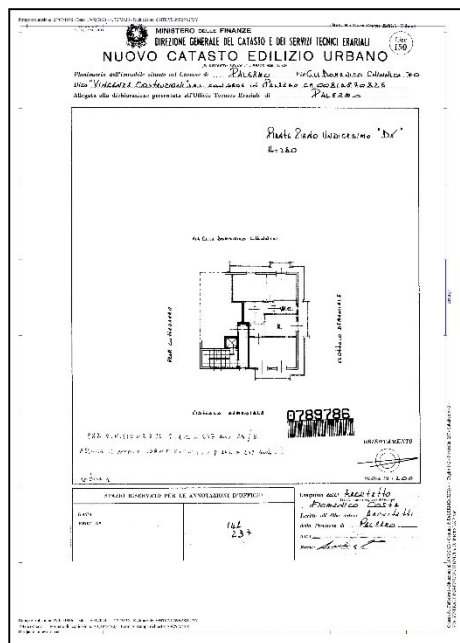
dall'01/01/1992: Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;

Planimetria catastale: la planimetria catastale (Allegato 12) non è conforme con lo stato dei luoghi riscontrato in occasione del sopralluogo del 07/06/2023 (Allegato 14) in quanto l'immobile è stato unito con l'adiacente particella 44 (anch'essa oggetto di pignoramento); è stata variata la distribuzione interna ed è stata accorpata una piccola porzione del corridoio di accesso rimuovendo le originarie due porte di accesso agli appartamenti con una singola porta (Allegato 14).

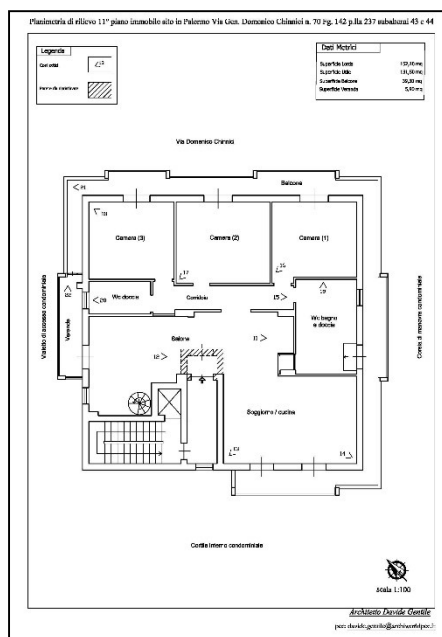
Al fine di regolarizzare gli immobili dovrà essere ripristinata l'originaria dimensione del corridoio di accesso all'appartamento, eseguite le opere che saranno descritte nel successivo



paragrafo riguardante l'immobile 3. e quindi presentato un aggiornamento planimetrico tramite DOCFA. I costi per l'aggiornamento catastale (Tecnico e oneri catastali) sono stimati in €1.000,00.



(All. 12) Planimetria catastale



(All. 14) Planimetria di rilievo dello stato di fatto

IMMOBILE "3."

3. appartamento sito in Palermo, Via Gen. Domenico Chinnici n. 70 piano 11°, interno sx, iscritto al N.C.E.U. al Fg. 142 p.la 237 sub 44, cat. A/3, Consistenza: Superficie catastale totale 54 m² (totale escluse aree scoperte 49 m²);

La visura catastale storica (Allegato 5) è conforme a quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Intestatari catastali dell'immobile

Dal 02/03/1994:

- OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS, c.f. OMISSIS – Proprietà per 1000/1000;

dal 27/05/1986 al 02/03/1994:

- OMISSIS con sede in OMISSIS, Proprietà per 1/1;

Storia catastale

dal 27/05/1986 al 06/11/2013 variazione del 27/05/1986 in atti dal 18/05/1989 divisione per avvenuta costituzione (n. 15996/1986);

dal 27/05/1986 all'01/01/1992 classamento del 27/05/1986 in atti dal 26/01/1996 (n. 15996.1/1986);

dall'01/01/1992: Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;

dal 06/11/2013 al 23/03/2016 variazione toponomastica del 06/11/2013 Pratica n. PA0322877 in atti dal 06/11/2013 variazione di toponomastica (n. 63205.1/2013);

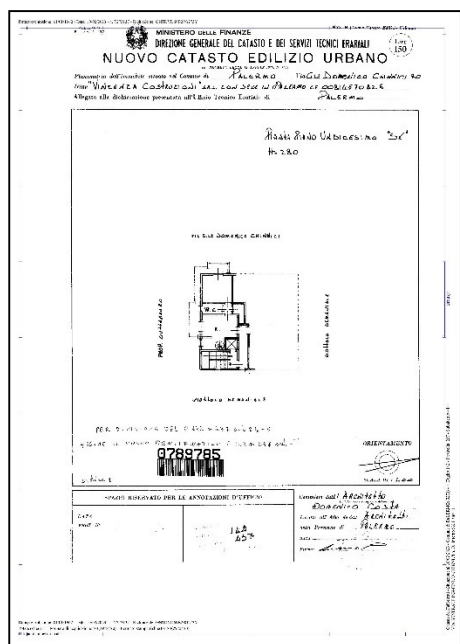
dal 09/11/2015: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 01/01/1962, prot. n. 000015996;

dal 23/03/2016: variazione del 23/03/2016 Pratica n. PA0076602 in atti dal 23/03/2016 G.A.F. incoerenza dei piani (n. 25589.1/2016);

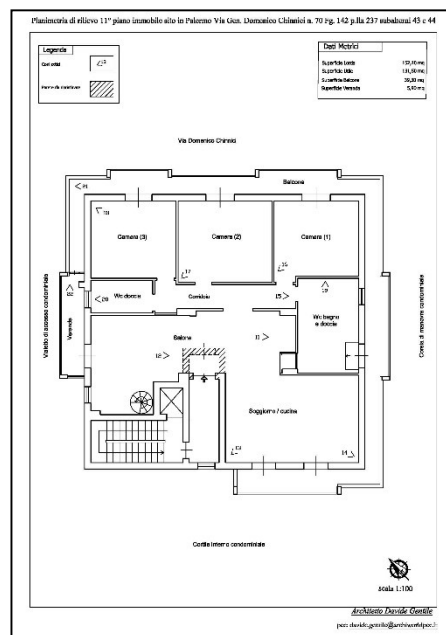
Planimetria catastale: la planimetria catastale (Allegato 13) non è conforme con lo stato dei luoghi riscontrato in occasione del sopralluogo del 07/06/2023 (Allegato 14) in quanto l'immobile è stato unito con l'adiacente particella 43 (anch'essa oggetto di pignoramento); è stata variata la distribuzione interna; è stata realizzata un'apertura nel solaio e collocata una scala a chiocciola che porta al sovrastante dodicesimo piano; è stata chiusa con una veranda una parte del balcone accessibile dal salone ed è stata accorpata una piccola porzione del corridoio di accesso rimuovendo le originarie due porte di accesso agli appartamenti con una singola porta (Allegato 14).

Al fine di regolarizzare gli immobili dovrà essere ripristinata l'originaria dimensione del corridoio di accesso all'appartamento, eseguite le opere che saranno descritte nel successivo paragrafo riguardante l'immobile 3. e quindi presentato un aggiornamento planimetrico tramite DOCFA i cui costi sono stati già conteggiati in relazione all'immobile 2. (subalterno 43.





(All. 13) Planimetria catastale



(All. 14) Planimetria di rilievo dello stato di fatto

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: piena proprietà di un appartamento, ubicato in Palermo, via Gen. Domenico Chinnici n. 70, piano 11°, con ascensore, scala unica e di un box sito al piano terra del suddetto indirizzo.

- L'appartamento è composto da un ingresso su salone doppio, un soggiorno cucina pari a due vani, corridoio, tre camere, ampio wc con vasca da bagno e box doccia, wc doccia, balcone unico che prospetta sulle quattro esposizioni dell'edificio

L'appartamento confina a Nord-Ovest con corsia di manovra condominiale, a Nord-Est con Via Gen. Domenico Chinnici, a Sud-Est vialetto di accesso condominiale e a Sud-Ovest con corpo scala, con ascensore e con cortile interno condominiale, dove è presente il portone di accesso agli appartamenti.

Censito al C.F. al **foglio 142, p.lla 237, sub.43 e sub. 44.**

- Autorimessa singola composta da un unico vano di circa 13,00 m² utili (17 m² commerciali) dotata di saracinesca metallica.



Il box confina a Nord-Ovest e Nord-Est con corsia di manovra condominiale, a Sud-Est con box di proprietà aliena e a Sud-Ovest con particella 352 del Foglio di mappa n. 149.

Censito al C.F. al **foglio 142, p.lla 237, sub. 27.**

Gli immobili sono dotati di Concessione edilizia n. 645 del 29/11/1982. Non è stato rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità.

Il box non è regolare sul piano urbanistico e catastale e non è regolarizzabile per la presenza di un soppalco che dovrà essere rimosso e smaltito. I costi per la rimozione e lo smaltimento del soppalco sono stimati in €1.500,00.

L'appartamento non è conforme con la concessione edilizia rilasciata (645 del 29/11/1982) in quanto gli originari appartamenti identificati con il subalterno 43 e con il subalterno 44 sono stati uniti; è stata variata la distribuzione interna; è stata realizzata un'apertura nel solaio e collocata una scala a chiocciola che porta al sovrastante dodicesimo piano dove è presente un vano di pertinenza che non è sanabile e il lastrico solare, anch'esso di pertinenza dell'appartamento oggetto di vendita; è stata chiusa con una veranda una parte del balcone accessibile dal salone, in cui sono stati collocati la cucina e i relativi impianti che dovranno essere rimossi in quanto non sanabili; è stata accorpata una piccola porzione del corridoio di accesso che dovrà essere ripristinata in quanto bene comune condominiale.

Al fine di regolarizzare gli immobili dovrà essere ripristinata l'originaria dimensione del corridoio di accesso all'appartamento, rimossa la cucina e gli impianti dal balcone chiuso a veranda, chiuso il solaio in corrispondenza della scala a chiocciola che collega l'appartamento con il vano del dodicesimo piano; rimosso il vano del dodicesimo piano, ricostituita l'originaria sagoma del torrino e ripristinata la guaina del lastrico solare e la sovrastante pavimentazione. A questo punto potrà essere presentata CILA tardiva al Comune di Palermo, per la fusione e per la diversa distribuzione interna e art. 20 L.R. 4/2003 per la chiusura della veranda e aggiornamento catastale tramite DOCFA.

I costi per le suddette opere edili sono stimati complessivamente in €11.000,00 oltre



€5.000,00 per oneri comunali per CILA tardiva, per regolarizzazione veranda (Art. 20 L.R. 4/2004); per l'aggiornamento catastale e per gli onorari per il Tecnico:

Infine, stante che sussistono delle difformità anche in minima parte nella porzione di torrino condominiale (Allegato 15), si determina un abbattimento del valore di stima del lotto pari a €3.000,00 come contributo pro quota per le opere e per gli oneri per la regolarizzazione delle suddette parti comuni.

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

Il costo complessivo delle opere edili, degli oneri, degli onorari per l'intero lotto e per la regolarizzazione delle parti comuni ammonta a €20.700,00 che sono detratti dal valore stimato degli immobili oggetto del presente lotto.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERA PROPRIETÀ: €236.000,00 (duecentotrentaseimila/00).

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

L'immobile del lotto unico è pervenuto per l'intero all'esecutata OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS, codice fiscale OMISSIS tramite atto di compravendita del 02/03/1994, Rep. n. 15.734, Racc. n. 4.492 in Notar Paolo Di Simone, notaio in Prizzi (Allegato 1) e ivi trascritto il 14/02/2023 ai nn 9191/6611, contro Vincenza Costruzioni S.r.l. c.f. 00814570826 con sede in Palermo (Allegato 2).

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

Per la realizzazione del fabbricato di Via Domenico Chinnici n. 70, il Comune di Palermo rilasciava il 29/11/1982 Concessione edilizia n. 645 (Allegato 17). In dettaglio: due appartamenti per piano dal piano rialzato al piano undicesimo (dove insistono i due subalterni che formano l'appartamento oggetto di causa; piano cantinato; corpo accessorio formato da sei unità immobiliari accessibile dal civ. 72 di via Chinnici (dove si trova il box



oggetto di pignoramento) e un altro corpo accessorio, oltre locale macchine ascensore. (Allegato 18).

Non è stato rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità.

Irregolarità riscontrate:

- Il box non è regolare sul piano urbanistico e catastale per la presenza di un soppalco che dovrà essere rimosso e smaltito a un costo stimato pari a € €1.500,00.
- L'appartamento dell'undicesimo piano non è conforme con la concessione edilizia rilasciata (Allegato 17), in quanto gli originari appartamenti identificati con il subalterno 43 e con il subalterno 44 sono oggetto di fusione immobiliare; è stata variata la distribuzione interna; è stata chiusa con una veranda una parte del balcone accessibile dal salone, in cui sono stati collocati la cucina e i relativi impianti che dovranno essere rimossi in quanto non sanabili; è stata accorpata una piccola porzione del corridoio di accesso che dovrà essere ripristinata in quanto bene comune condominiale; è stata realizzata un'apertura nel solaio e collocata una scala a chiocciola che porta al sovrastante dodicesimo piano dove è presente un vano di pertinenza esclusiva di circa 23 m² che conduce al lastrico solare, anch'esso di pertinenza dell'appartamento oggetto di vendita;

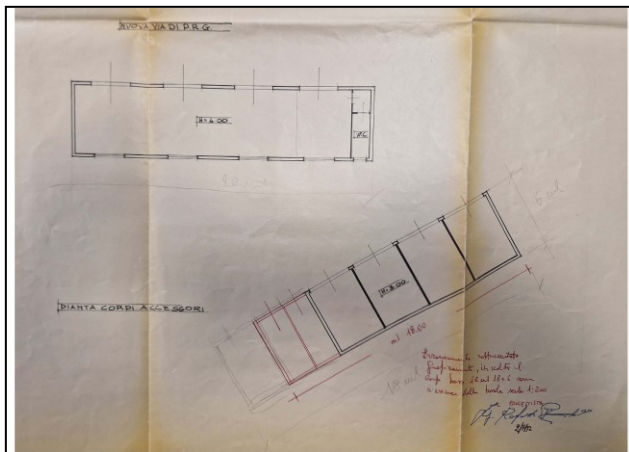
Al fine di regolarizzare gli immobili dovrà essere ripristinata l'originaria dimensione del corridoio di accesso all'appartamento, rimossa la cucina e gli impianti dal balcone chiuso a veranda, chiuso il solaio in corrispondenza della scala a chiocciola che collega l'appartamento con il vano del dodicesimo piano; rimosso il vano del dodicesimo piano, ricostituita l'originaria sagoma del torrino. I costi per le suddette opere edili sono stimati complessivamente in €11.000,00. A questo punto potrà essere presentata CILA tardiva al Comune di Palermo, per la fusione e per la diversa distribuzione interna e art. 20 L.R. 4/2003 per la chiusura della veranda e aggiornamento catastale tramite DOCF, con costi stimati per oneri e Tecnico pari a €5.000,00.

Infine, sono presenti difformità nella porzione di torrino condominiale (Allegato 15), che



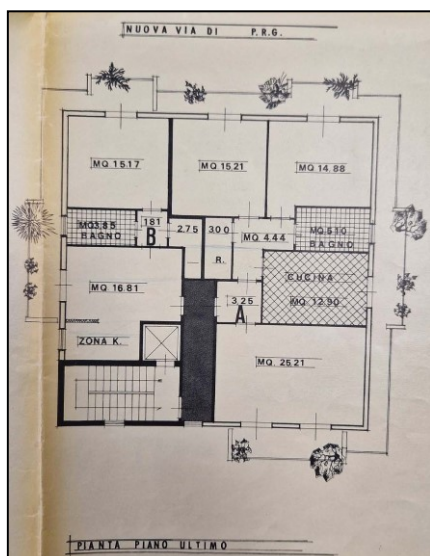
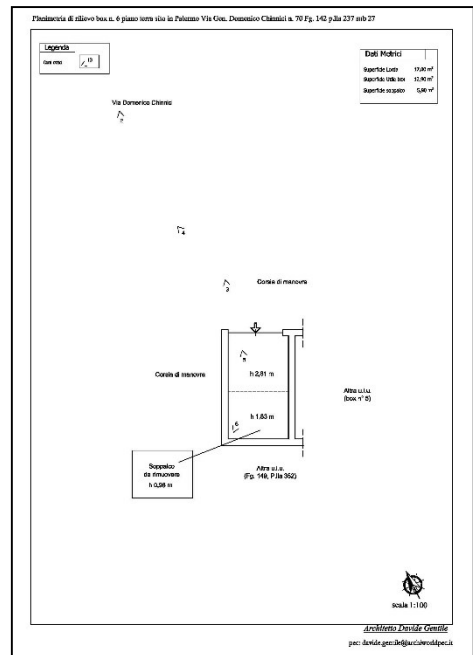
dovranno essere regolarizzate dall'Amministrazione condominiale, considerando un contributo pro quota, a carico dei beni oggetto del presente lotto, per le opere e per gli oneri per la regolarizzazione delle suddette parti comuni pari a €3.000,00.

Non risultano presentate istanze di condono per gli immobili oggetto di pignoramento.

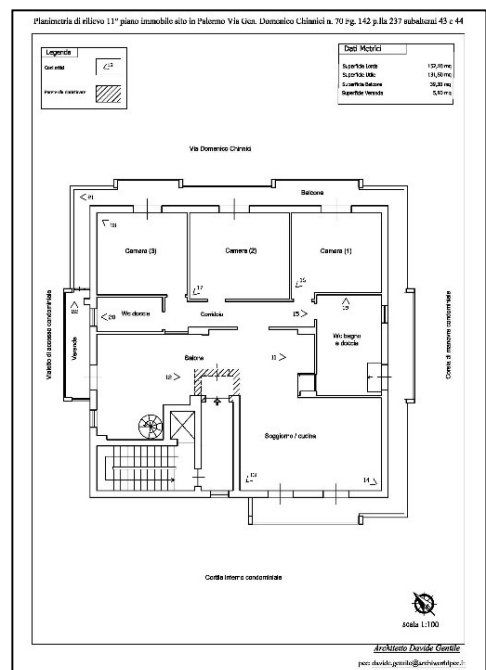


(All. 16) Estratto grafico del progetto autorizzato relativo al corpo accessorio dei box

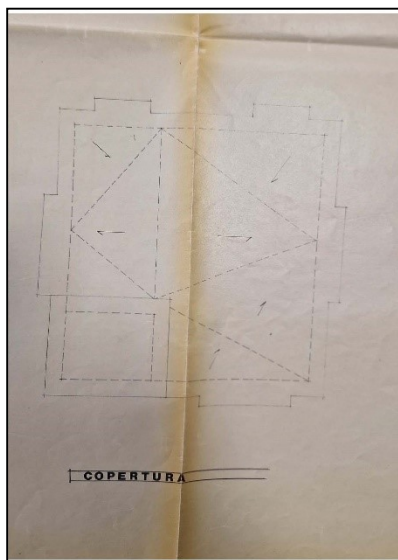
(All. 11) Planimetria di rilievo attuale del box con indicazione delle difformità rispetto al grafico di progetto autorizzato



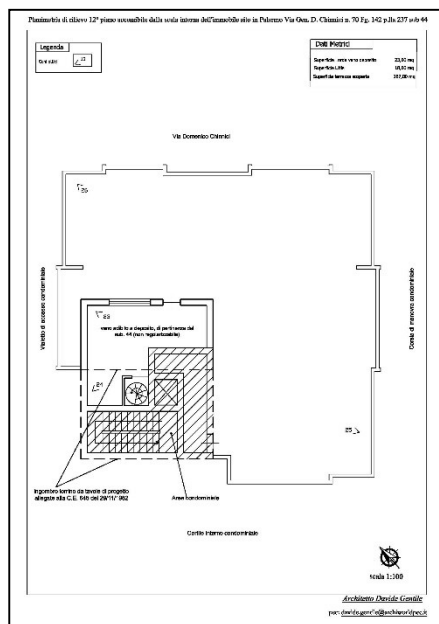
(All. 16) Estratto grafico del progetto autorizzato relativo agli appartamenti



(All. 14) Planimetria di rilievo attuale dell'appartamento di 11° piano con indicazione delle difformità rispetto al grafico di progetto autorizzato



(All. 16) Estratto grafico del progetto autorizzato relativo alla copertura



(All. 15) Planimetria di rilievo attuale del lastrico solare di 12° piano con indicazione delle difformità rispetto al grafico di progetto autorizzato

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

L'immobile è attualmente occupato dalla debitrice esecutata.

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 **euro 15.500,00** come determinato in risposta al quesito n. 6;
- redazione dell'A.P.E. con un costo pari a **euro 200,00**;
- regolarizzazione delle difformità catastali, con un costo pari a **circa euro 5.000,00** come determinato in risposta al quesito 3.

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 dalle ispezioni ipotecarie estratte dallo scrivente esperto in data 03/03/2024 (Allegati 19, 20, 21) sugli immobili pignorati gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

1. pignoramento trascritto il 3 novembre 2004 ai numeri 53405/33388, a favore del signor OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS, codice fiscale OMISSIS e contro la signora OMISSIS, debitore esecutato, gravante sull'intera proprietà di tutti gli immobili oggetto della procedura esecutiva.
 - Dalla certificazione della Cancelleria (in atti) risulta un pignoramento iscritto al ruolo P08/10/2004 da OMISSIS che risulta estinto con provvedimento del G.E. dott. De Negri del 15/02/2005.
2. pignoramento trascritto il 31 luglio 2009 ai numeri 60148/41997, a favore della società OMISSIS, con sede in OMISSIS, codice fiscale OMISSIS, e contro la signora OMISSIS, debitore esecutato, gravante sull'intera piena proprietà dell'immobile identificato con il numero "2." (subalterno 43).
 - Dalla certificazione della Cancelleria (in atti) risulta un pignoramento iscritto al ruolo il 30/07/2009 da OMISSIS che risulta definito per improseguibilità dichiarata dal G.E. dott. Sidoti il 04/07/2014.
3. pignoramento trascritto il 23 ottobre 2012 ai numeri 45776/36445, a favore della OMISSIS, con sede ad OMISSIS, codice fiscale OMISSIS, e contro la signora OMISSIS, debitore esecutato, gravante sull'intera piena proprietà degli immobili identificati con i numeri "1." e "3." (subalterni 27 e 44).
 - Dalla certificazione della Cancelleria (in atti) risulta un pignoramento iscritto al ruolo il 31/07/2012 dalla OMISSIS, che risulta estinto con provvedimento del G.E. dott.ssa Notaro del 18/12/2013.
4. Ipoteca giudiziale iscritta il 02/04/2015 ai numeri 12560/1300 nascente dal decreto ingiuntivo del Tribunale di Padova del 7 novembre 2014, repertorio numero 10768/2014, a favore della società OMISSIS, con sede in OMISSIS, codice fiscale OMISSIS contro la signora OMISSIS, debitore esecutato, per il montante ipotecario di euro trentacinquemila/00 (euro 35.000,00), gravante sull'intera proprietà di tutti gli immobili oggetto della procedura esecutiva.



5. Ipoteca giudiziale iscritta il 03/04/2015 ai numeri 12750/1324, a favore del OMISSIS, con sede in OMISSIS, codice fiscale OMISSIS, e contro la signora OMISSIS, debitore esecutato per il montante ipotecario di euro quindicimila/00 (euro 15.000,00), gravante sull'intera piena proprietà dell'immobile identificato con il numero "2." (subalterno 43).
6. ipoteca iscritta il 10 aprile 2018 ai numeri 13413/1735 , a favore della OMISSIS, con sede in OMISSIS, codice fiscale OMISSIS, e contro la signora OMISSIS, debitore esecutato, per il montante ipotecario di euro ottomilioninovecentocinquantaquattromilanovecentociaquanta e centesimi sessantaquattro (euro 8.954.950,64), gravante sull'intera piena proprietà di tutti gli immobili, oggetto della procedura esecutiva.
7. ipoteca giudiziale iscritta il 7 novembre 2018 ai numeri 42587/5787, a favore del signor OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS, codice fiscale OMISSIS, e contro la signora OMISSIS, debitore esecutato, per il montante ipotecario di euro diecimila/00 (euro 10.000,00), gravante sull'intera piena proprietà di tutti gli immobili oggetto della procedura esecutiva.
8. ipoteca giudiziale iscritta il 2 marzo 2020 ai numeri 9831/958, a favore del OMISSIS, con sede in OMISSIS, codice fiscale OMISSIS, e contro la signora OMISSIS, debitore esecutato, per il montante ipotecario di euro ottomilaquattrocento/00 (euro 8.400,00), gravante sull'intera piena proprietà di tutti gli immobili oggetto della procedura esecutiva.

QUESITO N. 9. VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

Il bene non ricade su suolo demaniale

QUESITO N. 10. ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

L'immobile non è gravato da censo, livello, uso civico ecc. (Allegato 1).

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



Esiste un Condominio costituito, OMISSIS. L'Amministratore del Condominio ha fornito una tabella per l'appartamento e una per il box (Allegato 22). Le quote ordinarie per l'anno 2023 ammontano a €1.581,97 per l'appartamento ed €11,23 per il box. Gli arretri riportati in tabella, ammontano ad €22.997,76 per l'appartamento ed € 101,44 per il box (Allegato 22). Dalle ispezioni ipotecarie non risultano altri procedimenti giudiziari a carico del cespite pignorato, ancora in corso, oltre quanto indicato in risposta al quesito n. 8.

QUESITO N. 12. VALUTAZIONE DEI BENI E CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile suindicato, lo scrivente utilizzerà il criterio di stima di seguito specificato:

Valutazione sulla base dei prezzi medi di mercato (metodo sintetico).

Si basa sulla comparazione dei prezzi di mercato di fabbricati analoghi, desunti dall'attuale mercato immobiliare e riferiti ad un preciso parametro unitario (nel caso in specie il metro quadrato utile). La superficie commerciale dell'immobile è costituita dalla somma della superficie utile, dall'area occupata dai muri interni ed esterni compresi i vani di apertura di porte e finestre, più il 50% della superficie occupata dai muri di confine, più il 30% della superficie di balconi e terrazze, più il 25% della superficie di mansarde e soffitte, più il 20% della superficie del posto auto scoperto, più il 50% dell'eventuale box auto, più il 15% della superficie della pertinenza destinata ad uso esclusivo e sommato il 10% della quota afferente l'unità immobiliare dello spazio in comune condominiale. Il risultato viene moltiplicato per il valore commerciale al mq dell'immobile, ricavato da un valore noto o presunto, che immobili dello stesso tipo hanno nella stessa o in zone analoghe.

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

La superficie commerciale degli immobili non terranno conto del vano adibito a deposito del 12° piano, in quanto non regolare urbanisticamente, né della superficie scoperta del 12° piano in quanto da concessione edilizia non risulta computata come terrazza a livello, ma come lastrico solare di copertura (Allegato 16).



	Superficie Lorda	coeff. di adeguamento superficie	Superficie Commerciale [m ²]
Superficie lorda vani principali	152,10	100%	152,10
Superficie balcone m ² = 39,30			
di cui 25,00 m ² calcolate al 30%	25,00	30%	7,25
e 39,30 – 25,00m ² al 10%	14,30	10%	1,43
Superficie lorda box	17,00	50%	8,50
		<u>Tot</u>	<u>in_c.t. 170,00 m²</u>

Superficie commerciale = 170,00 m²

La superficie convenzionale dell'immobile è data dalla superficie utile dei vani interni, sommata al 25% della superficie di balconi, terrazze e cantine, al 50% della superficie delle autorimesse singole, al 15% degli spazi destinati ad uso esclusivo, al 20% della superficie dei posti auto scoperti e al 10% della quota verde condominiale; il risultato va maggiorato del 20% se inferiore a mq 46 o del 10% se inferiore a mq 71.

	Superficie Utile	coeff. di adeguamento superficie	Superficie Commerciale [m ²]
Superficie utile vani principali	131,50	100%	131,50
Superficie balcone m ² = 39,30			
di cui 25,00 m ² calcolate al 25%	25,00	30%	6,25
e 39,30 – 25,00m ² al 10%	14,30	10%	1,43
Superficie utile box	12,90	50%	6,45
		<u>Tot</u>	<u>in_c.t. 146,00 m²</u>

Superficie convenzionale = 146,00 m²

Determinazione della scala dei prezzi noti

Dalla consultazione dei Valori Immobiliari Dichiarati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, dal sito del borsinoimmobiliare.it (Allegato 23), dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Allegato 24) e dai valori richiesti dalle Agenzie



immobiliari (Allegato 25), risulta che i valori al metro quadro per appartamenti in zona Via Generale Antonino Chinnici, si attestano tra i seguenti valori:

- Valori Immobiliari Dichiarati = 1.273,00 €/m²;
- Borsinoimmobiliare.it = 1.293,00 €/m²;
- OMI 1.425,00 €/m².
- Valori richiesti dalle Agenzie Immobiliari = 1.517,00 €/m². Stante lo sconto medio sul prezzo richiesto per le compravendite, pari a circa l'8,25%, ricavato dal Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia, pubblicato da Banca d'Italia (Allegato 26), avremo un valore massimo al metro quadro pari a €/m² 1.517,00 – (1.517,00 x 8,25%) = €/mq 1.392,00.

Per cui avremo un valore medio al metro quadro pari a: $(1.273,00 + 1.293,00 + 1.425,00 + 1.392,00)/4 = \underline{1.345,75 \text{ €/m}^2}$.

Applicando i coefficienti correttivi relativi all'unità immobiliare¹ avremo:

- Edificio: caratteristiche estetiche 1,000;
- Edificio: caratteristiche sociali 1,000;
- Edificio: conservazione 0,997;
- Alloggio: aspetti funzionali 1,059;
- Alloggio: varianti estetiche 1,000;
- Alloggio: varianti posizionali 1,265;
- Coefficiente dimensionale 0,88;

coefficiente correttivo = $1,000 \times 1,000 \times 0,997 \times 1,059 \times 1,000 \times 1,265 \times 0,88 = 1,1753$.

Data la superficie commerciale pari a 170,00 m² e determinati i coefficienti correttivi, **il più probabile valore di stima dell'immobile è di euro:**

$\underline{V_i} = V_c \cdot S_c \cdot \delta = \text{€/m}^2 1.345,75 \times \text{m}^2 170,00 \times 1,1753 = \underline{\underline{\text{€}268.882,20}}$.

Dove: V_i (valore immobile), V_c (valore commerciale), S_c (superficie commerciale totale) e δ (coefficienti correttivi).

Al suddetto valore, andranno detratti i costi per la regolarizzazione urbanistica, catastale, APE e per le opere murarie pari a €20.700,00.

¹ Graziano Castello, Stima degli immobili, pagg. da 72 a 80, Dario Flaccovio Editore.



Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile**, decurtato dei costi sopra indicati, è di = €268.882,20 - €20.700,00 = **€248.182,20 (duecentoquarantottomilacentoottantadue/20 euro)**.

PREZZO A BASE D'ASTA

Considerando che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva, tenuto conto anche dell'assenza della garanzia per vizi, si applica, come precisato nel mandato conferito, una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del **5%**.

Pertanto il **prezzo a base d'asta** è pari a:

€248.182,20 – 5% di € €248.182,20 = in c.t. **€236.000,00** (duecentotrentaseimila/00).

QUESITO N. 13. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA DELLA QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

Non vi sono quote indivise in quanto il bene è stato pignorato per l'intera proprietà.

ELENCO ALLEGATI:

1. Atto di cv Notaio Di Simone Rep. 15734 del 1994;
2. NT atto di cv RG9191 – RP 6611 dell'03 1994;
3. visura catastale Foglio 142 Particella 237 Subalterno 27;
4. visura catastale Foglio 142 Particella 237 Subalterno 43;
5. visura catastale Foglio 142 Particella 237 Subalterno 44;
6. sovrapposizione particelle catastali con ortofoto satellitare;
7. documentazione fotografica;
8. estratto di mappa Foglio 149, p.lla 249;
9. confronto tra mappa attuale e di progetto;
10. planimetria catastale Foglio 142 Particella 237 Subalterno 27;
11. planimetria rilievo del box (Subalterno 27);
12. planimetria catastale Foglio 142 Particella 237 Subalterno 43;
13. planimetria catastale Foglio 142 Particella 237 Subalterno 44;
14. planimetria rilievo appartamento 11° piano (Subalterni 43 e 44);
15. planimetria lastrico solare 12° piano;
16. planimetrie di progetto allegate alla Concessione edilizia 645 del 29/11/1982;
17. concessione edilizia 645 del 29/11/1982;



18. rapporto tecnico per l'abitabilità;
19. ispezione ipotecaria Foglio 142 Particella 237 Subalterno 27;
20. ispezione ipotecaria Foglio 142 Particella 237 Subalterno 43;
21. ispezione ipotecaria Foglio 142 Particella 237 Subalterno 44;
22. pec richiesta oneri condominiali all'Amministratore pt;
23. quotazioni borsinoimmobiliare.it marzo 2024;
24. valori OMI 1° semestre 2023;
25. annunci agenzie immobiliari;
26. sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia;
27. verbale di sopralluogo.

Palermo, 13 marzo 2023

L'ESPERTO STIMATORE
ARCH. DAVIDE GENTILE

